

## CRÉDITOS

### 1. Equipo Técnico Redactor:

Este trabajo ha sido realizado por Territorio y Ciudad S.L. y bajo la responsabilidad del siguiente equipo redactor:

#### Dirección:

Manuel A. González Fustegueras. Arquitecto

#### Adjuntos a la Dirección:

Pedro Górgolas Martín. Arquitecto  
Andrés Luque Ramos. Arquitecto Técnico  
Sebastián Olmedo Pérez. Licenciado en Derecho.

#### Coordinación:

Juan Carlos Puerto Andrades, Arquitecto  
Reyes Pata Vila, Arquitecto  
Juan Antonio Lobato Becerra, Arquitecto

#### Producción , Documentación y Secretaría:

Ángeles Roig Guerrero, Arquitecto  
Ramón Boyd González, Arquitecto  
Benoit Piazzì, Arquitecto  
Francisco J. Luna Belizón, Arquitecto  
María Victoria Medina Bootello, Licenciado en Derecho  
Mª Victoria Ruiz Pomar, Licenciada en Empresariales  
Juan de Dios Olmedo Pérez, Sistemas Infográficos  
Toñi Barrera Piñero. T S Desarrollo de Aplicaciones Informáticas  
Manuel Verdugo Fernández, T S Administración de Sist. Informáticos  
Carolina Rebollo Sánchez, Tec. Sup. en Construcción.  
Ana Belén Ramírez Márquez, Técnico Superior en Construcción  
Jesús Manuel Mancera Gómez, Delineante  
Cristóbal Muñoz García, Delineante  
Gloria Rodríguez García, Tec. Administrativo  
Javier Lastres Benítez, Estudiante de Economía

### 2. Colaboradores

#### Información Medio Físico

Juan José Caro Moreno, Geógrafo.  
Cristóbal Ruiz Malia, Biólogo.  
Manuel Caro Moreno, Abogado.  
Sergio L. Gutiérrez Lorenzo, Geógrafo.  
Pilar Sanz Trelles, Geógrafa.  
Alfredo Fernández Enríquez, Geógrafo Urbanista,.  
Enrique Domínguez Cantero, Ambientólogo.  
José Carlos Cosme Vidal, Ingeniero Técnico Industrial.  
Manuel Farré Alonso de Florida, Téc. Sup. en Salud Ambiental.  
Pablo Escribano Camarena, Ambientólogo.  
Alfonso Rivera Avecilla, Biólogo.

#### Estudio de Tráfico

Técnicas Territoriales y Urbanas S.L. (TT&U):  
Tomás Fernández Giménez, Ing. de Caminos, Canales y Puertos.  
Esther Madrigal Díez, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.  
Eva María González Grankvist, Técnico de Transportes.

#### Estudio Socioeconómico

J. Fernando Vera Rebollo, Catedrático y Director de la Escuela de Turismo de la Universidad de Alicante  
Jorge Olcina Cantos, Catedrático de Análisis Geográfico Regional de la Universidad de Alicante  
Diego López Olivares, Catedrático EU y director del Laboratorio de Planificación Turística de la Universitat Jaume I de Castellón  
Emili Obiol Menero, Profesor Titular de Análisis Geográfico Regional de la Universitat de València (EG)  
Vicente M. Monfort Mir, Profesor de Economía de la Universitat Jaume I de Castellón  
Juan Bautista Ferreres Bonfill, técnico del Laboratorio de Planificación Turística de la Universitat Jaume I de Castellón.  
Isabel Rodríguez Sánchez, técnico superior en turismo, investigadora de la Escuela de Turismo de la Universidad de Alicante  
Oscar Celdrán, geógrafo, investigador de la Escuela de Turismo de la Universidad de Alicante.

#### Infraestructura

Pedro Abel Portalés Prats, Ingeniero de Caminos  
Gaspar Linares Gallén, Ingeniero Industrial

### 3. Asesores permanentes:

Urbe Óptima, S.L.  
Ibermad. Medio Ambiente y Desarrollo, S.C.

### 4. Oficina Técnica Municipal

Vicente Abad Sorribes, TAG responsable de urbanismo  
Ramón Mallasén González, Arquitecto Municipal  
Dulce M. Pascual Granged, Arquitecto Técnico Municipal  
José M. Fernández Torroba, Arquitecto Técnico Municipal

### 5. Diseño gráfico y edición

Territorio y Ciudad, S.L.  
Urbe Optima, S.L.



### I CONDICIONES GEOGRÁFICAS DEL TERRITORIO MUNICIPAL DE PEÑÍSCOLA

1. ESTUDIO DEL MEDIO FÍSICO Y NATURAL Y ANÁLISIS DEL ESTADO MEDIOAMBIENTAL DEL TERRITORIO MUNICIPAL DE PEÑÍSCOLA
  - 1.1. MEDIO FÍSICO NATURAL
    - A. CLIMATOLOGÍA
    - B. GEOLOGÍA
    - C. GEOMORFOLOGÍA
    - D. EDAFOLOGÍA
    - E. HIDROLOGÍA-HIDROGRAFÍA
    - F. VEGETACIÓN
    - G. FAUNA
    - H. USOS DEL SUELO
    - I. PAISAJE
  - 1.2. ANÁLISIS MEDIOAMBIENTAL
    - A. PROTECCIÓN AMBIENTAL
    - B. ÁREAS AMBIENTALMENTE RELEVANTES.
    - C. ÁREAS SENSIBLES Y DE RIESGO DE IMPACTO
    - D. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES AMBIENTALES HOMOGÉNEAS DEL TERRITORIO.
2. SOBRE LA REALIDAD SOCIAL Y ECONÓMICA
  - 2.1. CONTEXTO TERRITORIAL DE REFERENCIA
    - 2.1.1. PEÑÍSCOLA EN SU MARCO COMARCAL
    - 2.1.2. CONFIGURACIÓN TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE PEÑÍSCOLA
  - 2.2. ANÁLISIS DEMOGRÁFICO DEL MUNICIPIO DE PEÑÍSCOLA
    - 2.2.1. EVOLUCIÓN POBLACIONAL DEL MUNICIPIO
    - 2.2.2. EVOLUCIÓN POBLACIONAL EN EL ÁMBITO COMARCAL
    - 2.2.3. ESTRUCTURA DE LA POBLACIÓN
- 2.2.4. MOVIMIENTOS MIGRATORIOS
- 2.2.5. DISTRIBUCIÓN ESPACIAL Y ESTACIONAL DE LA POBLACIÓN
- 2.3. EL POBLAMIENTO Y SUS FORMAS
  - 2.3.1. EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL POBLAMIENTO
  - 2.3.2. SISTEMA DE ASENTAMIENTOS: CONTRASTES ENTRE EL DESARROLLO HISTÓRICO Y MODERNO
  - 2.3.3. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE 1977
- 2.4. ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y TERRITORIO
  - 2.4.1. AGRICULTURA: PERSISTENCIA DE LA AGRICULTURA TRADICIONAL Y NUEVOS SISTEMAS DE EXPLOTACIÓN Y CULTIVO DE LA TIERRA.
  - 2.4.2. LA PESCA. UNA ACTIVIDAD CON ARRAIGO HISTÓRICO EN PROCESO DE CRISIS
  - 2.4.3. LA INDUSTRIA
- 2.5. EL MODELO TURÍSTICO Y SU IMPLANTACIÓN EN EL TERRITORIO
  - 2.5.1. DESPEGUE Y TRAYECTORIA TURÍSTICA DEL MUNICIPIO DE PEÑÍSCOLA
  - 2.5.2. ANÁLISIS DEL SECTOR TURÍSTICO
- 2.6. LA ACTIVIDAD COMERCIAL
  - 2.6.1. ANTECEDENTES Y EVOLUCIÓN DE LA OFERTA COMERCIAL
  - 2.6.2. SITUACIÓN ACTUAL DE LA OFERTA COMERCIAL
- 2.7. SÍNTESIS DE RECURSOS
  - 2.7.1. EVALUACIÓN ANALÍTICA E INTEGRADA DE LOS RECURSOS COMPLEMENTARIOS
  - 2.7.2. RECURSOS DECLARADOS DE INTERÉS
  - 2.7.3. EVALUACIÓN ANALÍTICA E INTEGRADA DE LAS PLAYAS NORTE Y SUR DE PEÑÍSCOLA

### II CONDICIONES INSTITUCIONALES DEL TERRITORIO MUNICIPAL DE PEÑÍSCOLA

- |  |  |
|--|--|
| <p>3. ANÁLISIS DEL MEDIO URBANO</p> <p>3.1. LA ESTRUCTURA URBANA ACTUAL.</p> <p>3.1.1. SISTEMA DE COMUNICACIONES.</p> <p>3.1.2. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.</p> <p>3.1.3. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.</p> <p>3.2. LOS USOS DE LA EDIFICACIÓN.</p> <p>3.3. MORFOLOGÍA URBANA Y PARCELACIÓN.</p> <p>3.4. LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS DE PEÑÍSCOLA</p> <p>3.5. ANÁLISIS DEL TRÁFICO.</p> | <p>1. PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE</p> <p>1.1. ANTECEDENTES Y CONDICIONANTES HISTÓRICOS.</p> <p>1.2. ANÁLISIS Y VALORACIÓN DEL PLAN GENERAL QUE SE REVISA.</p> <p>1.2.1. LA CONSTRUCCIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO: LOS ELEMENTOS URBANOS CONSTITUTIVOS DE LA RED PRIMARIA.</p> <p>1.2.2. LA INSTRUMENTACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN. LAS CLASES DE SUELO. NIVEL DE DETERMINACIONES.</p> <p>1.2.3. LA GESTIÓN DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO: EL APROVECHAMIENTO MEDIO.</p> <p>2. MODIFICACIONES DEL PLAN GENERAL QUE SE REVISA</p> <p>2.1. MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE PEÑÍSCOLA EN EL POLÍGONO V. (Aprobación definitiva 28-12-1.990)</p> <p>2.2. MODIFICACIÓN PUNTUAL POLÍGONO II, SECTOR II, SUELO URBANO DE LLANDELLS. (Aprobación definitiva 22-02-1.992).</p> <p>2.3. MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU EN EL POLÍGONO IV, SECTOR IV, ZONA RA. (Aprobación definitiva 2-05-1.996).</p> <p>2.4. MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU EN EL POLÍGONO IV, SECTOR IV ZONA RU-E. (Aprobación definitiva 5-10-1.999).</p> <p>2.5. MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA HOTELERA DEL PGOU. (Aprobación definitiva 20-12-2.001)</p> <p>2.6. MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU EN LA ZONA DE SUELO URBANO COMPRENDIDA ENTRE LOS APARTAMENTOS CINCA Y VIAL N-8 Y ENTRE LA AVDA PAPA LUNA Y EL VIAL N-1. (Aprobación definitiva 18-06-2.002).</p> <p>2.7. MODIFICACIÓN ORDENANZA DE CONDICIONES DE APARCAMIENTO DE LA ZONA DE ORDENANZA COMERCIAL TURÍSTICA LL. (Aprobación definitiva 28-10-2.003).</p> <p>2.8. MODIFICACIÓN DE LAS ORDENANZAS GENERALES. (Aprobación definitiva 4-05-2.004)</p> <p>2.9. MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA PARTICULAR "ZONA COMERCIAL-TURÍSTICA LL". (Aprobación definitiva 1-07-2.004).</p> |
|--|--|

- 2.10. MODIFICACIÓN DE ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA COMERCIAL TURÍSTICA "S". (Aprobación definitiva 27-10-2.004).
- 2.11. MODIFICACIÓN DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARCELA CATASTRAL 8912003. (Aprobación definitiva 27-10-2.004).
- 2.12. MODIFICACIÓN DE LAS ORDENANZAS PARTICULARES DE LA SUBZONA A-E "ESPECIAL ACCESOS". (Aprobación definitiva 27-10-2.004).
- 2.13. MODIFICACIÓN PARA RECUPERACIÓN DE LA SENDA DE MULOS. (Aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayto el 18-11-2.005).
- 2.14. MODIFICACIÓN PARA CREACIÓN DEL NUEVO VIAL "RONDA SUR". (sin aprobación).
- 3. ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN DESARROLLO DEL PLAN GENERAL VIGENTE
- 4. PLANEAMIENTO DE ACCIÓN TERRITORIAL
  - 4.1. EL PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL DE CARÁCTER SECTORIAL DE CORREDORES DE INFRAESTRUCTURAS.
  - 4.2. EL PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL SOBRE PREVENCIÓN DEL RIESGO DE INUNDACIÓN EN LA COMUNIDAD VALENCIANA (PATRICOVA).
- 5. PLANES SECTORIALES
  - 5.1. PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE ORDENACIÓN DEL SUELO FORESTAL
  - 5.2. PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS DE LA SERRA D'IRTA.
- 6. RESULTADO DEL CONCIERTO PREVIO
  - 6.1. PRIMER DOCUMENTO DE CONCIERTO PREVIO.
    - 6.1.1. LA INSOLVENCIA DEL MODELO DE ORDENACIÓN.
    - 6.1.2. LAS DEFICIENCIAS INSTRUMENTALES.
  - 6.2. SEGUNDO DOCUMENTO DE CONCIERTO PREVIO.
- 7. ACTUACIONES PROGRAMADAS
  - 7.1. MINISTERIO DE FOMENTO
  - 7.2. MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE
- 7.3. CONSELLERÍA DE OBRAS PÚBLICAS DE LA GENERALITAT VALENCIANA
- 8. AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL
  - 8.1. COSTAS
  - 8.2. CARRETERAS
  - 8.3. FERROCARRILES
  - 8.4. RECURSOS HIDRÁULICOS Y OTROS
  - 8.5. VÍAS PECUARIAS.
  - 8.6. SERVIDUMBRES DE LA RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA
  - 8.7. CLASIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE ACTIVIDADES.
  - 8.8. VERTIDOS SÓLIDOS Y LÍQUIDOS.
  - 8.9. CONTAMINACIÓN ACÚSTICA Y VIBRATORIA.
  - 8.10. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.
  - 8.11. AFECCIONES MEDIOAMBIENTALES.
    - 8.11.1. PROYECTO DE CATÁLOGO DE ZONAS HÚMEDAS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA
    - 8.11.2. PROPUESTA DE LUGARES DE IMPORTANCIA COMUNITARIA
    - 8.11.3. MICRORRESERVAS DE FLORA
    - 8.11.4. PLANES DE RECUPERACIÓN DE ESPECIES AMENAZADAS



## I. CONDICIONES GEOGRÁFICAS DEL TERRITORIO MUNICIPAL DE PEÑÍSCOLA



## DOCUMENTO COMPLETO



m e m o r i a d e i n f o r m a c i ó n

### 1. ESTUDIO DEL MEDIO FÍSICO Y NATURAL Y ANÁLISIS DEL ESTADO MEDIOAMBIENTAL DEL TERRITORIO MUNICIPAL DE PEÑÍSCOLA

#### 1.1. MEDIO FÍSICO NATURAL

- A. CLIMATOLOGÍA
- B. GEOLOGÍA
- C. GEOMORFOLOGÍA
- D. EDAFOLOGÍA
- E. HIDROLOGÍA-HIDROGRAFÍA
- F. VEGETACIÓN
- G. FAUNA
- H. USOS DEL SUELO
- I. PAISAJE

#### 1.2. ANÁLISIS MEDIOAMBIENTAL

- A. PROTECCIÓN AMBIENTAL
- B. ÁREAS AMBIENTALMENTE RELEVANTES.
- C. ÁREAS SENSIBLES Y DE RIESGO DE IMPACTO
- D. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES AMBIENTALES HOMOGÉNEAS DEL TERRITORIO.
  - D.1. UNIDADES DE PAISAJE
  - D.2. UNIDADES AMBIENTALES HOMOGÉNEAS (UAH)
  - D.3. DESCRIPCIÓN ESQUEMÁTICA Y CARACTERIZACIÓN DE LAS UNIDADES AMBIENTALES HOMOGÉNEAS (UAH)
  - D.4. ANÁLISIS DE LA CAPACIDAD DE USO DE LAS DIFERENTES UAH



El análisis medioambiental del término municipal de Peñíscola tiene como objetivo fundamental describir y poner en consideración los condicionantes físicos, bióticos y ambientales en general del territorio y poder así determinar la Capacidad de Acogida diferencial que presenta el ámbito del planeamiento general.

Para ello primero se analiza el medio sectorialmente, en cuanto a su climatología, geología, edafología, flora, fauna, usos, paisaje, etc., para culminar identificando las Áreas Ambientalmente Relevantes y las Unidades Ambientales Homogéneas (UAH) presentes en el municipio, calculando a continuación la Capacidad de Uso y la Fragilidad de cada UAH. La consideración de estos dos factores con los Riesgos y Limitaciones presentes en cada Unidad permitirán definir la Capacidad de Acogida diferencial del territorio.

Peñíscola se encuentra situada a 73 Km al Norte de Castellón, en la Comarca del Baix Maestrat, con una población de casi 4.100 habitantes. Los 79 Km<sup>2</sup> de extensión de su municipio se reparten equitativamente entre las superficies forestales y los cálidos cultivos mediterráneos entre los que no faltan el naranjo, el olivo y el almendro. Cuenta con, aproximadamente, 3 Km de playas de arena fina, al Norte de la localidad así como un buen número de acantilados y agrestes calas en el Sur, superado el muelle pesquero-deportivo.

## A. CLIMATOLOGÍA

El clima de Peñíscola al igual que toda la costa levantina, debe comprenderse como la conjunción de tres factores: situación geográfica, orografía y la vinculación y proximidad al mar.

Valencia se sitúa en el sector meridional de las latitudes templadas y pertenece a la unidad geográfica del Mediterráneo Occidental donde confluyen las masas de aire frío del Norte del Continente, las corrientes Atlánticas del estrecho de Gibraltar y el cálido aire sahariano. La existencia de un mar Mediterráneo cálido determina un régimen de temperaturas y precipitaciones muy singular.

A consecuencia del efecto termorregulador del mar Mediterráneo, la amplitud térmica no llega a sobrepasar los 14 °C, siendo la temperatura media anual de 16 °C a 18 °C.

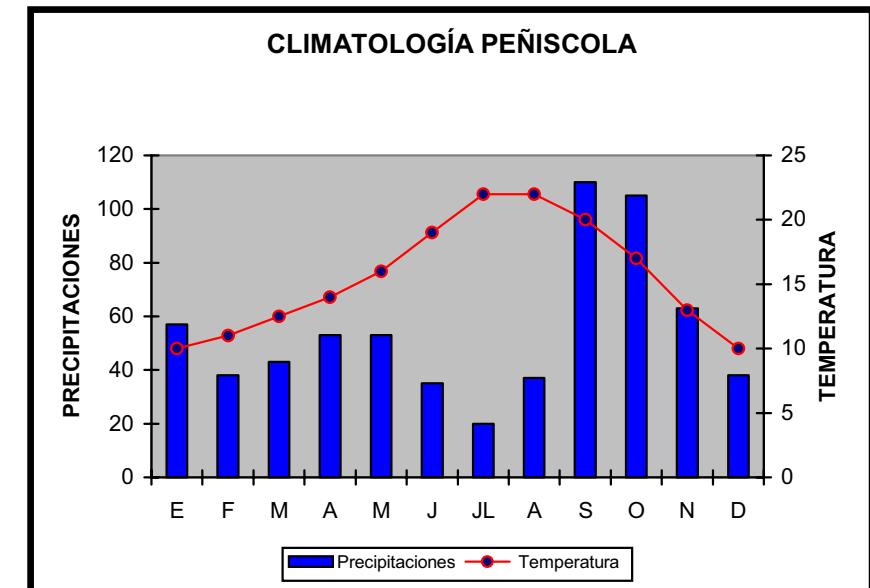
El mes más cálido es Agosto con una temperatura media que oscila desde los 20.1 °C hasta 25 °C. Por contrario el más frío es Enero, con valores que van desde los 8 °C hasta los 10 °C. El resto de los meses presentan una serie de valores medios que desde los mínimos invernales van ascendiendo de forma progresiva hasta los máximos estivales, a partir de los cuales se observa un descenso algo más acusado hasta alcanzar de nuevo los valores mínimos. Según los datos de las estaciones consultadas, las temperaturas medias y mínimas en ningún caso descienden por debajo de los 0 °C, por lo que no existen períodos de heladas seguras; por el contrario, heladas probables se presentan a lo largo del invierno, sobre áreas interiores y elevadas.

Con respecto a la pluviometría esta no es uniforme a lo largo de todo el año, distinguiéndose un periodo húmedo y seco. Sus valores se encuentran entre los 300 y 500 mm anuales, concentrándose primordialmente en los meses de Octubre y Noviembre. Esta se produce mayoritariamente de forma líquida, siendo las sólidas (nieves y granizos) más frecuentes en las áreas más alejadas y produciéndose de forma esporádica. Otros momentos en los que se producen precipitaciones son en los meses de Octubre, Noviembre, Diciembre y Mayo. Escasamente se produce en los meses de verano.

Estos valores corresponden a un ombroclima seco. El clima de toda la costa levantina se encuentra dentro del piso bioclimático-termomediterráneo.

A continuación se representa el diagrama de Gausen para el término municipal de Peñíscola. Este recoge la media de las

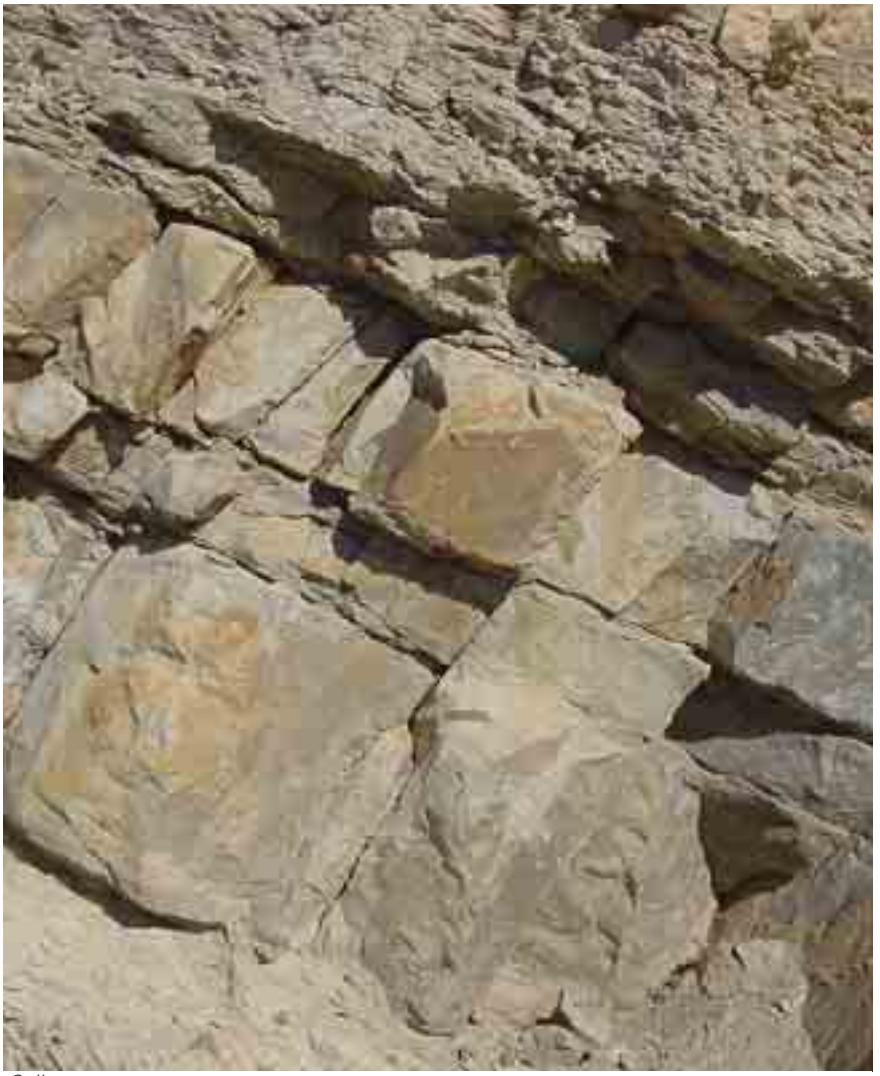
temperaturas frente a las precipitaciones totales de cada mes. Se puede observar en la gráfica como existe dos períodos uno seco que corresponde al verano y otro húmedo correspondiente a todo el resto del año.



Estas condiciones climáticas generan un ambiente agradable propicio para una fauna y flora termófila, el asentamiento humano, el desarrollo de una agricultura productiva y en las últimas décadas al desarrollo turístico.

El efecto termorregulador de la masa marina sobre el aire litoral implica la ausencia de heladas en gran parte de la costa. El mismo efecto influye durante los meses estivales, ocasionando que sean pocos los días que se superen los 30 °C en la costa. Hacia el interior se llega a superar los 30 °C bajo las influencias de vientos saharianos o del interior peninsular.

Especial mención hay que hacer de las tormentas mediterráneas. Estas se producen entre los meses de verano y otoño. Suponen en ocasiones un aporte de cerca del 50% de la precipitación anual y de gran intensidad. Se pueden llegar a registrar hasta 200 mm en pocas horas. La causa de estas tormentas hay que buscarla en la posición de la región, que determina la confluencia de dos frentes que ocasionan una fuerte inestabilidad atmosférica. Este hecho se produce en la época en la que las temperaturas del mar es más alta, en donde los vientos africanos (cálidos y secos) van cargándose de humedad conforme atraviesan el Mediterráneo. Se llega a una situación en la que estas masas de humedad se ponen en contacto con bolsas de aire



Calizas

a muy baja temperatura registrándose hasta -25 °C procedente del frente polar en capas superiores de la atmósfera, hecho que produce una repentina condensación con intensas y elevadas precipitaciones. Este fenómeno atmosférico es conocido como "Gota Fría", provocando grandes daños materiales sobre la población, repercutiendo sobre el medio físico en áreas desforestadas con la perdida de suelo, vegetación y fauna.

Con respecto al régimen de vientos, los registrados en el entorno de Peñíscola presentan dos claras tendencias generales bien marcadas. Durante el invierno y el otoño se deja sentir la influencia de los vientos del Oeste (*el ponent*), consecuencia de las borrascas invernales de frente polar, que entrando por el Atlántico barren Europa de Oeste a Este. El segundo modelo es el que se presenta durante la primavera-verano, con clara dominancia de los vientos del Este (*llevant*), Sureste (*xaloc*) y Noreste (*gregal*), que parecen corresponderse con la aparición del anticiclón de las Azores, y el consiguiente caldeamiento que se produce por las altas temperaturas provoca la aparición de las brisas marinas (*marinada* o *garb*), que en ambientes litorales como el nuestro son de gran importancia global y resultan particularmente influyentes en la creación de los referidos microclimas locales de las vertientes Noreste y Suroeste de la Sierra.

## B. GEOLOGÍA

Peñíscola, con el resto del arco levantino se encuentra ampliamente representado por materiales de edad mesozoica de naturaleza carbonatada. Las calizas mesozoicas son los materiales constituyentes de la Sierra de Irla. La formación de las calizas ocurrió en un ambiente marino tras varias regresiones y transgresiones marinas.

El levantamiento de estos materiales calizos por el cual se generó el resalte topográfico de la Sierra de Irla ocurrió al final del Cretácico, momento a partir del cual se inicia la orogenia Alpina, con el que se plegaron y fracturaron los estratos formados. La Sierra de Irla queda definida en un amplio anticlinal de dirección ibérica (NO-SE) y cuyo eje hace inmersión hacia el SE en el Mediterráneo. La fracturación se produce en base a dos direcciones de esfuerzos, una ibérica y otra catalana.

Con la emersión a la superficie de estos materiales, quedaron expuesto a la erosión, destinándose hacia las áreas deprimidas, comenzando la colmatación de estas áreas y el depósito de los materiales a lo largo del litoral. De este modo se generaron las

restringas de gravas y playas de arenas, provocando el cerramiento interior y la consiguiente formación de una gran albufera. Con el transcurrir de los años e intervención humana esta área húmeda se fue colmatando, quedando representada en la actualidad a un reducido marjal.

Como resultado de los procesos erosivos acontecidos en la Sierra se ha generado auténticos barrancos, cauces superficiales muy encajados, mucho de estos tributarios a ramblas. Las ramblas constituyen cauces de un gran carácter estacional estrechamente relacionados con las precipitaciones reinantes en la zona, caracterizándose por la velocidad de sus aguas y el elevado caudal que registran en muy breve espacio de tiempo.

La fisiografía de la costa ha sido establecida a través de los años en base a la interacción de los procesos continentales con la dinámica marina y a la disposición estructural de los materiales de mayor competencia a la erosión.

### Encuadre geológico

La zona se encuadra desde un punto de vista geológico entre el flanco Norte del Gran Anticlinal de la Sierra de Valdancha, así como en el flanco Sur del Sinclinal de Traiguerra. El registro estratigráfico, en el término municipal comprende materiales que van del Pliensbachiano-Calloviano al Aptiense-Albiense Inferior.

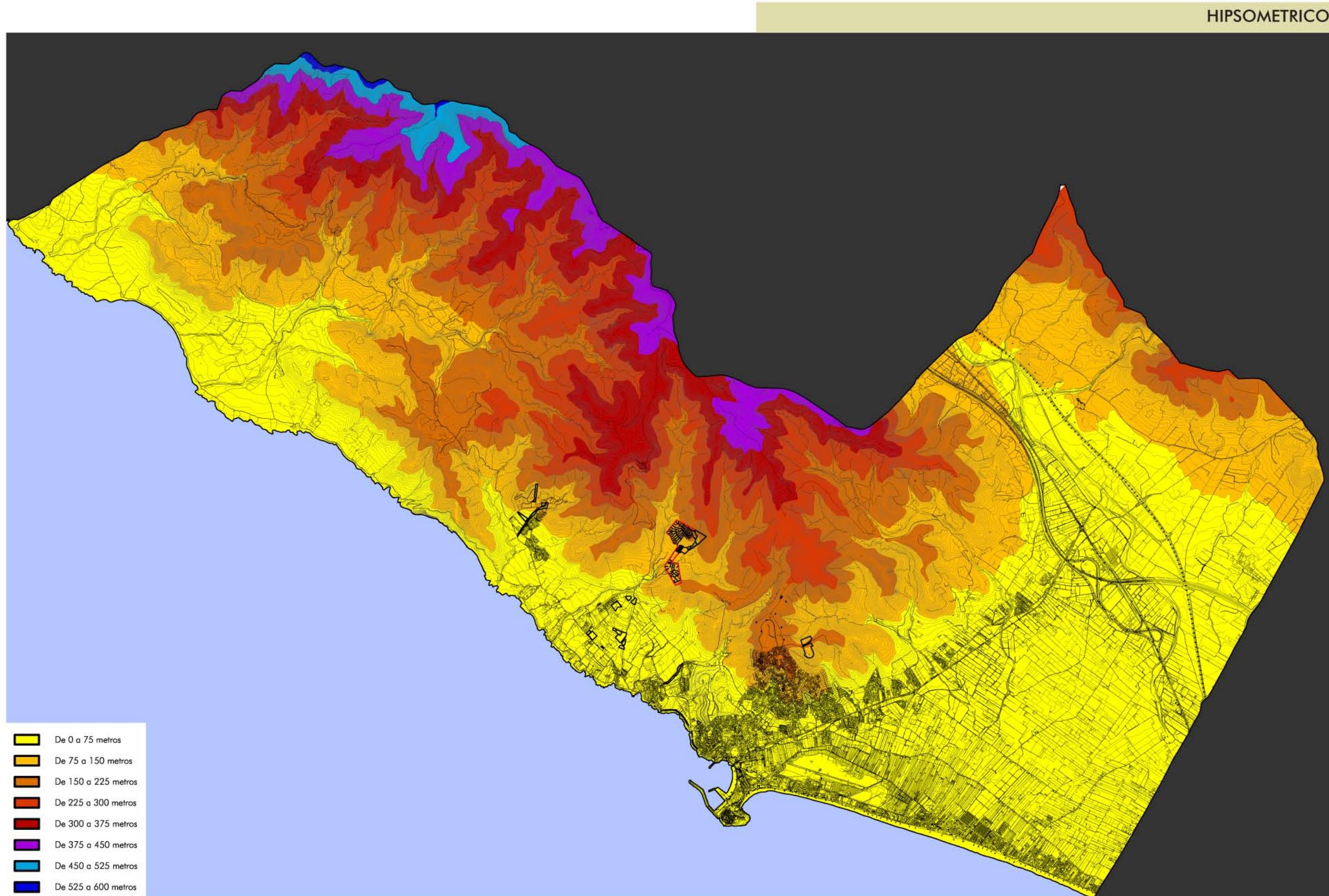
El Terciario y Cuaternario quedan también representados, aunque su estratigrafía esté peor definida. Se plantea dificultad el establecer el tránsito Jurásico-Cretácico, sin que exista una separación entre estas edades .

Tectónicamente se ponen de manifiesto accidentes que corresponden a dos directrices: ibérica y catalana, dando como resultado una compartimentación en bloques que complican estructuralmente la región.

### Litología y Serie Estratigráfica.

Los materiales reconocidos en el término municipal están caracterizados por ser en su mayoría de naturaleza carbonatada, diferenciándose unas de otras en su contenido fosilífero y dolomitización.

- Dolomías y Calizas dolomitizadas. Jurásico Inferior. (Lias Medio-Superior)





Calizas y dolomías

Son los materiales más antiguos de la zona y constituyen una potente formación de calizas dolomíticas. Se encuentra representada por una potencia aproximada de 50 m de dolomías y calizas dolomíticas de grano muy fino (dolomicritas). Dispone de una paleofauna de braquiópodos, lamelibranquios y restos de ammonites. Hacia el techo de esta formación dolomítica se encuentra un banco de micrita de color gris con intraclastos y oolitos, con una potencia de unos 5 m.

- Calizas Microcristalina y Calizas arcillosas. Jurásico medio Malm (Oxfordiense).

Continuándose a techo nos encontramos con esta formación compuesta de micritas grises interclásticas bien estratificadas de 20 a 80 cm, con niveles margosos intermedios, resaltando dentro del estrato por su comportamiento más competente con respecto a las dolomías. No se observa macrofauna en ellas. Constituido por calizas y dolomías, de color pardo oscuro, aflora ampliamente en el sector de Santa Magdalena y de Encanes. Presenta una potencia de 270 m de calizas y dolomías.

La parte superior de esta serie está formada por dolomías y calizas dolomitizadas. Debajo afloran calizas de grano muy fino (micritas y pelmicritas), parcialmente recristalizada en microsparita.

- Calizas Microcristalinas. Jurásico Malm (Kimmeridgiense-Portlandiense)

Este tramo queda definido por calizas margosas de color gris-beige en lechos laminados fácilmente explotables o capas gruesas con fractura concoidal. Formación de alto contenido arcilloso y fácilmente meteorizable, se encuentra en gran parte cubierta de cultivos. Se considera nivel guía dentro de este conjunto calcáreo jurásico.

Su espesor está comprendido entre los 50 a 100 m, resultando difícil precisar los límites de esta formación por no ser totalmente netos y presentar variaciones sensibles de potencia. La constituida por este estrato es mayor conforme nos desplazemos hacia el Norte y menor en la zona próxima al vértice de Campanillas. La formación se presenta en estructuras desordenadas, con fuerte cambios de buzamientos y pliegues apretados como consecuencia de la escasa competencia de sus materiales.

- Materiales de Tránsito Jurásico - Cretácico  
El límite entre el Jurásico y el Cretácico es difícil de distinguir las dos formaciones, pero tanto el techo de la primera como el muro de la segunda son datados como Portlandiense-Berriasiense.

- Calizas y Dolomías . Kimmeridgiense superior- Berriasiense..

Sobre la formación de calizas y margocalizas anteriormente descritas, se encuentran unas calizas y calizas dolomíticas. La dolomitización es irregular, en general más frecuente cerca de la base.

Las calizas aquí reconocidas presentan unas tonalidades más claras hacia la base e interclásticas hacia el techo que las del oxfordiense, como consecuencia de ser de facies marino-lagunares. El espesor de esta formación es de 150-200 m.

El límite Portlandiense- Berriasiense no está definido litológicamente ni paleontológicamente.

- Calizas y Margas. Portlandiense- Barremiense  
Donde existen unos 250 m entre el Portlandiense y las margas con Orbitolinas del Bedouliense. Aunque los dos conjuntos no se diferencian con claridad, se aprecia que la parte superior presenta con frecuencia intercalaciones margosas.

- Calizas microcristalinas oolíticas y dolomías. Cretácico inferior (Portlandiense- Valanginiense)

Formado por un conjunto de calizas estratificadas en bancos de 30 a 80 cm, bien representado al Norte del límite del término municipal en una franja de NO-SE, suprayacente a la formación descrita anteriormente. Es difícil calcular su potencia aunque se estima en 300 m. La intensa fracturación posiblemente dé lugar a repeticiones en la serie. Se encuentra bien representada en la zona de Encanes y Sierra de Irta. En la primera se han medido aproximadamente 100-150 m de dolomías y calizas.

Presentan microfacies de dolomicritas con algunos restos fósiles y micritas. En este municipio esta capa presenta potencia de 200 a 300 m, aunque es muy probable que esta potencia esté falseada por la existencia de las fallas y la repetición de la serie. Se encuentra altamente fracturada pudiéndose diferenciar de muro a techo diferentes niveles:

- 30 m de calizas de color beige claro con algunos niveles de dolomías y calizas de color rojo, con microfacies de micritas y biomicritas con intraclastos y oolitos.
- 20 m de calizas recristalizadas (biomicrosparitas) parcialmente dolomitizadas. Atribuidos estos niveles al Portlandiense y al Berriasiense.

Encima de estas calizas se data el Valangiense, en el que se distinguen:

- 50 m de calizas con intercalaciones de calizas margosas.
- 110 m de calizas y calizas margosas de color beige a gris presentando microfacies de micritas y biomicritas parcialmente recristalizadas con impregnaciones ferruginosas.
- Aproximadamente 50 m de calizas grisáceas en gruesos bancos. Son calizas microcristalinas con abundantes microorganismos. Tienen apariencia paraarrecifal - arrecifal.
- Calizas, Margas y Margo-calizas. Cretácico Inferior, Aptiense

En general el Aptiense no presenta cortes apropiados para la observación de las series. En la Sierra de Irla el contacto del Aptiense con los pisos inferiores es normalmente mecánico. Únicamente se ha diferenciado en un punto el Bedouliense del resto del Aptiense. Está representado por un paquete de calizas margosas y margas de unos 20 m.

Aunque cartografiado en unión del Bedouliense, está representado por calizas masivas y calizas en bancos de 1 a 2 m. Este potente paquete tiene unos 150 m. Hacia el techo existe una serie de transición de paso al Albienense representada por una alternancia de calizas y margas que tiene una potencia de 50 m y que se pueden atribuir al Clansayense.

- Cantos rodados calizos. Cuaternario Indiferenciado

Se encuentra ampliamente representados en la gran llanura litoral, al Norte del término municipal. El fenómeno que llama más la atención a lo largo de toda la franja litoral es la colmatación de los depósitos continentales sobre la gran llanura litoral. Estos depósitos continentales están constituidos por acumulaciones de cantos rodados calizos con potentes

intercalaciones arcillosos, con frecuentes variaciones laterales de potencia y que muestran en ocasiones paleocauces de dirección poco definida. Estos depósitos se reparten en forma continua a lo largo de toda la costa, estando delimitada hacia el interior por una pequeña barra. Se evidencia la existencia de paleocauces mal definidos y por consiguiente de difícil representación cartográfica.

### Configuración Estructural. Tectónica.

Peñíscola se sitúa en la zona oriental fallada al SE del área central subtabular del Maestre y Labocácer. Las estructuras encajan dentro del núcleo y el franco Norte del anticlinal de las Sierras de Vladancha y de Irla, y parte del flanco Sur del sinclinal de Traiguera. La Sierra de Irla queda definida en un amplio anticlinal de dirección ibérica (NO-SE) y cuyo eje hace inmersión hacia el SE en el Mediterráneo.

Este vasto anticlinal resulta muy dislocado por numerosas fallas de orientación catalana (paralelas al litoral), aunque de gran importancia, que son las que van a individualizar los bloques en las fases distensivas post-Estampienses, tras el paroxismo alpino.

Los afloramientos que presentan dirección Ibérica presentan fallas distensivas de dirección NO-SE. Por contra las catalanas presentan una de dirección NE-SO, posiblemente por ser ligeramente posteriores y haber cortado las ibéricas. Tienen gran longitud y saltos importantes, hasta de 500 m, compartimentando el área en bloques bien definidos, que basculan en general hacia el Este. De este modo las zonas jurásicas quedan estructuralmente elevadas con respecto a las cretácicas del NE y SO de la región. Así pues, los grandes caracteres estructurales de la zona son de traza ibérica, aunque en detalle y más visibles resulten las de dirección catalana.

De todo este conjunto hay que destacar por su importancia las fallas de Salsadella-San Mateo, Pozos de la Franca (al SE de Encanes) y la de Santa Magdalena de Pulpis, que nos van a delimitar distintas zonas jurásicas. La falla de Santa Magdalena, separa la zona Jurásica de Encanes de la Sierra de Irla. No puede precisarse su posición, al quedar cubierta por los rellenos Cuaternarios. Su tectónica parece menos fracturada que las de las fallas anteriormente descritas.

### Zonas estructurales.

Condicionada por las directrices anteriores el territorio de Peñíscola se puede dividir en tres sectores:

- Zona Jurásica de Encanes.

Queda limitada al SE por la costa y al NO por el Terciario de Alcalá de Chivert. Se constituye en dos ramas separadas por una falla de dirección NE-SO que debe continuar por los depósitos Cuaternarios de la Rambla de Ameler. Se considera a esta falla la mayor en importancia en la hoja por su salto (500 m), pues llega en su extremo meridional a poner en contacto el Neocomiense con el Oxfordiense- Kimmeridgiense Inferior.

Una serie de fallas con direcciones sensiblemente semejantes recorren las dos ramas antedichas con gran profusión y conjugándose con las de directriz ibérica, de escasa importancia en cuanto a número y longitud, contribuyen a una perfecta compartimentación en pequeños bloques.

Orientada según la dirección ibérica (NO-SE), está cortada en bloques por las fallas catalanas, anteriormente descritas que delimitan varios sectores estructurales:

- El comprendido entre la falla de Salsadella-San Mateo y la de Santa Magdalena de Pulpis.

Afloran los materiales datados como Oxfordiense- Kimmeridgiense- Berriasiense, en una serie monoclinal buzando al NE. En el Norte, el paso a la zona estructural cretácica se realiza por hundimiento del Kimmeridgiense Superior- Portlandiense, bajo el Portlandiense- Valangisiense, de forma relativamente suave, aunque el contacto queda retocado por las numerosas fallas de dirección NE-SO. En el centro de la falla de los Pozos de la Franca, junto con las fallas ibéricas que se interfieren, forman una cuña elevada en las que aflora el Oxfordiense- Kimmeridgiense Inferior. Esta falla junto con otra oblicua, delimita un "horst" que prolonga la cuña levantada hacia el Norte .

- Sector estructural de la Sierra de Irtá.

Queda delimitado al Oeste por el Terciario y el Cuaternario que recubren la falla de Santa Magdalena y al Este por la Costa. La falla de Els Pichels corta este sector en dos ramas. Una serie de fallas con direcciones sensiblemente semejantes recorren las dos ramas con gran profusión, y conjugándose con las de dirección ibérica, dan como resultado una compartimentación en pequeños bloques.

### Edad de las Deformaciones

La edad exacta de las deformaciones no se ha podido determinar. Sabemos que hay dos fases importantes en la historia estructural de la región:

- Fase tectónica de pliegues de orientación ibérica.
- Fase tectónica de fallas de orientación catalana.

Esta última fase es más reciente, datadas del Mioceno Superior o Plioceno. Sus efectos son conocidos en toda la zona litoral de las cadenas ibérica y catalana.

### Historia geológica

Los sedimentos estratigráficamente más bajos, representados en la zona estudiada, son las dolomías del Lías Medio Dogger, que indican un régimen francamente marino, puesto de manifiesto por el nivel de calizas margosas y la existencia de lamelibránquios, braquiópodos y ammonites también algo dolomitizados.

Esta sedimentación, muy potente, tiene lugar dentro de la cuenca con fuerte subsidencia y con carácter regresivo, cuyo umbral se situaría al Sur, en la zona del maestrazgo meridional. Son importantes las diferencias de potencia para un mismo piso debido a las oscilaciones epirogenéticas de los bloques del zócalo.

Esta tectónica se mantiene hasta la transgresión Oxfordiense Superior sin que se haya podido poner de manifiesto la laguna estratigráfica de edad Calloviana Superior- Oxfordiense Inferior y una oolítica ferruginosa en las primeras capas del Oxfordiense. La sedimentación es francamente marina durante el Kimmeridgiense. En el Portlandiense-Valanginiense se marca un nuevo periodo regresivo, puesto de manifiesto por "Suelos Rojos" en la base del Haueriviense. Así durante el Valanginiense, en su parte inferior corresponde a una sedimentación de plataforma abierta, en la parte media se instala un régimen de depósito propio de zona costera interior a la plataforma, siendo ya en el Valanginiense superior una sedimentación propia de régimen lagunar.

Con el Haueriviense Inferior comienza una nueva transgresión, con las margas y margocalizas, instalándose un régimen marino, con facies más profundas que en las etapas anteriores. Este periodo transgresivo continúa hasta el Bedouliense y Gargasiense con breves episodios regresivos que se intercalan en la base del Bedouliense. Se marca una nueva regresión con la presencia de areniscas del Aptiense

Superior-Albiense, aunque el carácter marino de los sedimentos persiste. La ausencia de afloramientos desde el Albiense al Oligoceno no permite obtener datos sobre este periodo.

La orogenia alpina origina el plegamiento de todos estos materiales, provocando la emersión de los mismos en esta zona, de tal manera que gran cantidad de aportes terrígenos van a llenar las cuencas lacustres miocenas, normalmente enmarcadas por fallas catalanas que corresponden al juego de zócalo en la etapa distensiva. Etapa en la que se va a configurar la actual geomorfología. Durante el Cuaternario se producen intensos fenómenos erosivos que originan la colmatación y formación de la llanura litoral.

### C. GEOMORFOLOGÍA

Entre los procesos geológicos que se evidencian en el término municipal de Peñíscola, nos encontramos con la existencia de pequeños y escasos modelados cársticos en las áreas carbonatadas de la Sierra de Irla así como de morfologías de reciente formación relacionadas con fenómenos de relleno sobre las áreas deprimidas de las Sierras y de áreas litorales.

En el término municipal de Peñíscola se identifican los siguientes sistemas geomorfológicos:

#### Costas Bajas

En este apartado se incluyen tanto las playas de arena como los cordones de grava y las costas de restringa o albufera.



Cala

Las playas de arena están formadas por el depósito de las partículas de tamaño pequeño cuyo principal agente de transporte es la dinámica mareal y cuyo agente modelador tras su depósito es el viento. Su acumulación da lugar a la formación de campos dunares. Es la vegetación uno de los factores determinantes en la formación de dunas al constituir el primer obstáculo en el transporte de la arena y la que provoca su acumulación.

Mayormente se disponen a lo largo de una franja al Noreste del término contada a partir de su mitad septentrional, desde el Castillo de Peñíscola hasta el límite municipal.

Los Cordones de grava, siendo estos acumulaciones lineales de granos medios a gruesos de naturaleza carbonatada y con disposición paralela a la costa, presentan una gran estabilidad por el tamaño de sus partículas. Estos materiales son continuamente lavados por el batir de las olas, estando constituidos por materiales de granulometría fina, tales como arenas y arcillas, siendo transportados, entrando a formar parte de la carga de deriva.

Las Costas de Restringa está constituida por barras de sedimentos que separan el mar del continente y en la que en su parte posterior da lugar a la formación de una albufera.

Las albuferas han sido abundantes en todo el óvalo levantino. En la actualidad estas o bien se encuentran desecadas por parte del hombre o constituyen llanuras litorales colmatadas por los aportes fluviales de edad cuaternaria. Formaciones al abrigo de las restringa de arena o gravas, muestran una estrecha relación con la emersión o estabilidad del país litoral y sobre todo con los efectos del oleaje oblicuo que bate sobre la costa levantina. En el tramo de Benicarló-Peñíscola se conservan los reductos de antiguas albuferas. Estas áreas han sido históricamente despreciadas por considerarse puntos de insalubridad, transformadas muchas de ellas para el aprovechamiento agrícola.

#### Calas y Acantilados rocosos

Mientras que en la parte Norte del municipio se localizan las playas, en el sector Sur la geomorfología de la costa está constituida por entrantes y salientes rocosos, con calas en los entrantes en las que se han formado pequeñas playas de tipo bolsillo, ejemplos son las Playas del Volante o la del Pla de Pebret, y acantilados en los salientes llegando a alcanzar en puntos muy concretos, como es el acantilado en los alrededores de la Torre de Badum, una altitud superior a los 100 m.

Los acantilados y calas han surgido como consecuencia de la erosión diferencial de las materias calizos que subducen en el mar, sometidos a la influencia mareal y al batir continuo del oleaje.

Los acantilados identificados en el término municipal de Peñíscola son parte constituyente de la Sierra de Irtá, formados por materiales calizos mesozoicos deformados y plegados durante la orogénesis alpina. La altitud máxima que esta alcanza es de 572 m, localizado en el pico Campanilles.



Acantilado Irtá

### Tómbolo de Peñíscola

Esta curiosa manifestación geomorfológica se ubica entre el Castillo Fortaleza de Peñíscola y el brazo arenoso poniendo en contacto al conjunto amurallado con tierra firme.

Para su formación se precisa de la existencia de un saliente rocoso cercano a la costa, en este caso el bloque calizo sobre el que se ubica el Castillo de Peñíscola, además de una dinámica marina continua y perpendicular a la costa, que da lugar a la formación de una barra de arena que conecta el saliente rocoso con el continente. Al conjunto formado por el saliente rocoso y la barra arenosa en la actualidad estabilizada por la edificación existente en ella, constituye el Tómbolo propiamente dicho.

### Piedemonte. Conos de Deyeción y Aluviones.

Se presenta con cierta importancia en las áreas próximas a la costa en las terminaciones de los arroyos principales, en la Sierra de Irta y en la desembocadura de las torrenteras de la llanura litoral.

Su composición es muy heterogénea, con cantos calizos angulares y diversidad de tamaños, materia orgánica y cantidades

importantes de arcillas rojas procedentes de la desmantelación del eluvión desde zonas de cierta estabilidad pedogenética, piedemontes en las laderas de las áreas más elevadas. Aunque los cantos aparecen bastante rodados no indica este factor una intensa acción por parte del agua pues los materiales calizos son de escasa competencia.

Alcanzan gran importancia en la región. Son potentes acumulaciones de materiales detríticos, procedentes de una intensa abrasión de los relieves cercanos.

### Modelados Cársticos

La facilidad con la que la piedra caliza se disuelve en el agua de lluvia, por el carácter ligeramente ácido que esta tiene al caer, ha ido conformando el paisaje existente, rico en formas abruptas en elevaciones escarpadas y en oquedades en muchos casos llenos por la deposición.

Se diferencia un modelado cárstico externo en el que escasamente se identifican estructuras tipo lapiáz escasamente desarrolladas. Los lapiaces presentan un aspecto en el que la roca dispone de caras muy verticales dando la apariencia de haber sido



Tómbolo

tallada a gubia. Su origen está en la erosión que provoca la lluvia rica en carbónico y por tanto ácida, al golpear sobre la roca caliza y al penetrar en ella. Esta se disuelve adquiriendo forma de afiladas crestas o de dientes de sierra.

El escaso desarrollo de un modelado cárstico en la Sierra de Irtá, es debido a las características ambientales, con un predominio de condiciones xéricas en la mayor parte del año, con momentos puntuales húmedos.

En resumen, es destacable dentro de la geomorfología local la presencia de escasos fenómenos de kárstificación, representados por algunas cavidades de pequeño desarrollo y siempre relacionadas con fenómenos muy locales de circulación de aguas someras por zonas interestratales y algunos lapiaces provocados por las aguas de escorrentía y no relacionables como zonas de absorción. Durante todo el Mesozoico la sedimentación es marina epicontinental con alto nivel de energía, de calizas oolíticas, excepto en alguna etapa regresiva y Cretácica terminal en la que aun siendo marina es de ambiente restringido. A partir de aquí todos los sedimentos son de origen continental depositándose en las áreas más deprimidas y en la costa dando lugar a la formación de playas y albuferas.



Playa

### Ramblas

La rambla es un modelado superficial en el que el factor más determinante en su formación es la intensidad de las precipitaciones, junto a las características orográficas y litológicas que condicionan que las precipitaciones acontecidas sean rápidamente encauzadas y conducidas al mar.

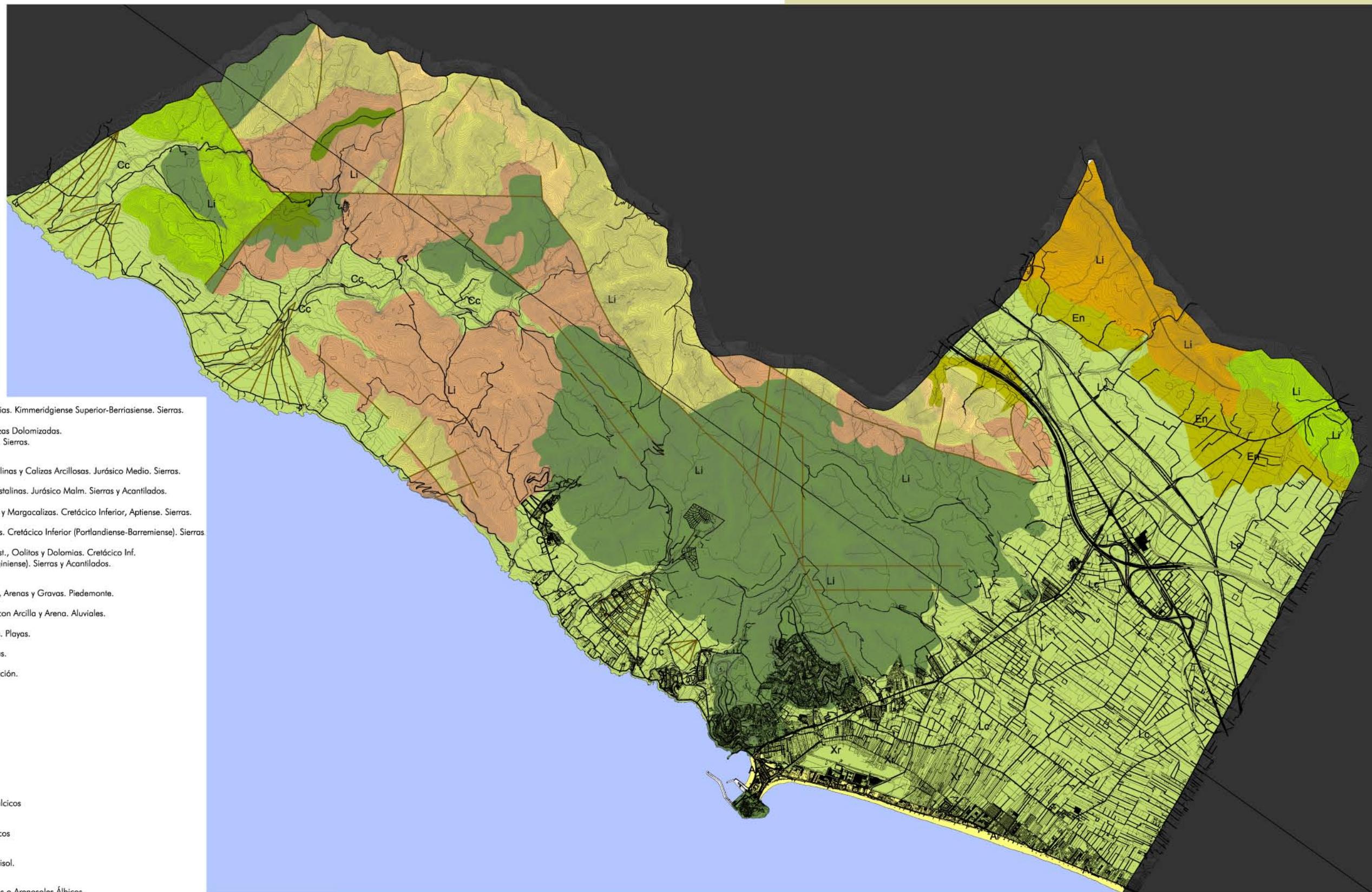
En Peñíscola existen pequeñas ramblas al Sur, en la Sierra de Irtá, pero la de mayor consideración es la Rambla de Alcalá o del Río Seco que surca el territorio de Norte a Sur al Noroeste del límite municipal. En momentos muy puntuales y coincidiendo con sucesos de fuertes precipitaciones adquieren un caudal de carácter torrencial de gran fuerza motriz. El resto del año este encuentra sin caudal siendo empleado incluso como camino.

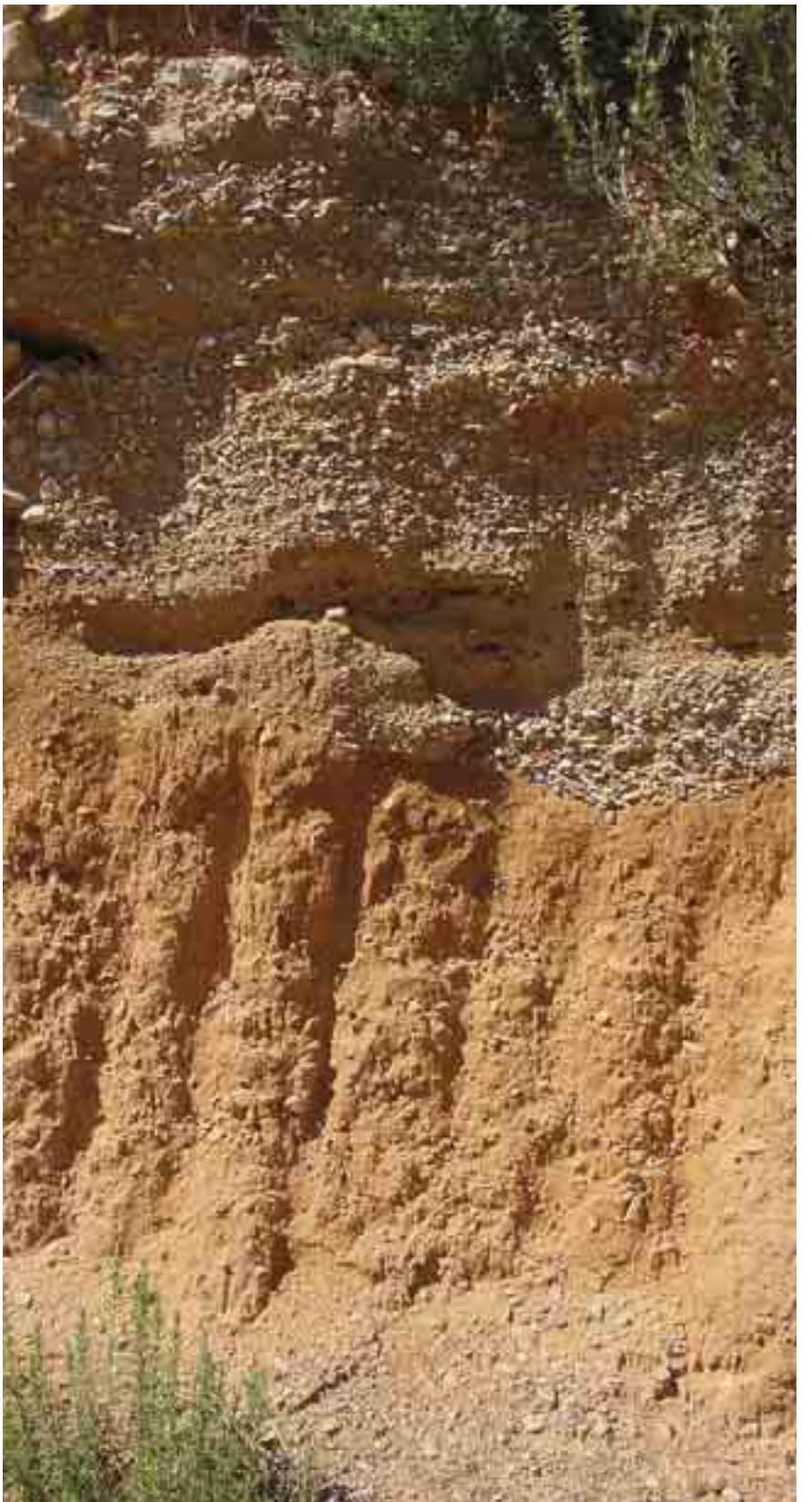
Es tan fuerte la erosión producida en la base del cauce de la Rambla de Alcalá que en algunos puntos se puede observar la base caliza de la serie estratigráfica.



Rambla

### GEOMORFOEDÁFICO





Perfil del suelo de la vega

## D. EDAFOLOGÍA

Los materiales que forman el suelo de Peñíscola parten de dos litologías fundamentales, las calizas mesozoicas y los materiales cuaternarios constituidos por depósitos fluviales, coluviales y litorales. La interacción de la litología existente con las biocenosis, la climatología reinante y la mayor o menor estabilidad del medio, son los factores que han condicionado la formación de los diferentes tipos de suelos locales.

El dominio del componente calizo ha determinado, al igual que la geomorfología, la evolución de los suelos en el municipio, dominando los litosoles, como suelos en los que la roca se encuentra al descubierto y sin diferenciar horizonte alguno, junto a otros suelos poco evolucionados, caso de los entisoles.

Se describen a continuación los principales sustratos edáficos presentes en el término municipal de Peñíscola:

### Litosuelos.

Muy abundantes en el territorio de Peñíscola al estar gran parte del territorio constituido por las calizas que constituyen la Sierra de Irta, lo abrupto de su relieve, la exposición a la acción erosiva de las intensas precipitaciones y la escasez de masas arbóreas o arbustivas que eviten la erosión, da lugar al afloramiento de la roca madre. La edafoserie, según la taxonomía de la FAO, estaría constituida por el Litosol, el Luvisol crómico y las Rendsinas.

### Entisoles.

Son protosuelos, suelos muy jóvenes, formados al comienzo del proceso de la edafogénesis (formación y evolución de los suelos). Se localizan en taludes de suaves pendientes y áreas de piedemonte de la sierra en los que es posible la acumulación de los materiales constituyentes y su fijación por la vegetación favorecida por la suave inclinación. Presentan horizontes A y C pero no el B. El horizonte A está formado por materia orgánica en estado poco avanzado de descomposición y en consecuencia escasamente mineralizada. El horizonte C está caracterizado por la roca madre ya alterada y en fase de descomposición.

### Cambisoles cárnicos.

Corresponde a los suelos formados sobre materiales detritícos calcáreos, principalmente en las áreas de terrazas y glacis. En general

representan zonas de escasas pendientes o suavemente onduladas, muy raramente inclinadas, en las que con frecuencia aparecen capas de gravas o conglomerados.

Los suelos característicos presentan un horizonte cárlico nodular compacto, aproximadamente de 75 cm de profundidad, o petrocárlico a unos 40-50 cm. Este último aparece en las superficies más antiguas, que en áreas menos carbonatadas originan suelos rojos (Luvisoles). En las pendientes proclives a la erosión aparecen regosoles calcáreos; en las depresiones llenas por aluviones y derrubios de materiales provenientes de los suelos circundantes, se desarrollan Fluvisoles calcáreos.

### Luvisoles cárlicos.

Se restringen o limitan a las áreas de la vega del río Seco o de Alcalá formada a partir del depósito de materiales de origen fluvial. Se integran en esta unidad los denominados "Suelos Rojos Mediterráneos", generados en sedimentos calizos, sobre relieves llanos o zonas deprimidas en los que se aprecian rasgos de hidromorfismo.

Son suelos profundos, con un intenso color rojo, sin carbonato cárlico, o recalcificado secundariamente, con acumulación en horizontes más profundos. Son suelos neutros a ligeramente ácidos con elevada saturación en bases y predominio del catión calcio.

Su suave relieve, ofrece suficiente estabilidad para permitir el desarrollo de horizontes argilíticos. No obstante si el relieve es alomado, se asocian a otros suelos fuertemente calcáreos (Regosoles calcáreos y Cambisoles cárnicos) procedentes de la degradación erosiva, por deforestación ancestral y laboreo excesivo.

En determinadas ocasiones se puede observar un horizonte de acumulación de carbonato cárlico que puede ser de tipo nodular o de costras calizas, tanto más endurecido cuanto mayor sea la evolución.

### Xerofluvent. Fluvisoles.

Son los suelos formados sobre los marjales y áreas húmedas al Norte de Peñíscola. Se desarrollan sobre un relieve plano de escasa a nula pedregosidad como consecuencia del origen aluvial de sus materiales. Presentan mínimos riesgos de erosión, con drenaje moderado. Como principal característica presentan una estructura franca a masiva y ligeramente plástica, muy friable en húmedo y blando en seco. Presenta hidromorfia a una profundidad de 25 cm. Las raíces se hacen visibles hasta los 25 cm.

### Arenas litorales o arenosoles álbicos.

Son suelos de reciente formación y por tanto de escasa evolución. Presentan buen drenaje y poca o nula pedregosidad, con cuatro niveles diferenciables, donde el superior es el más oscuro debido a su contenido orgánico. Debido a su composición arenosa, no presenta plasticidad pero si una alta dificultad erosiva a consecuencia de su elevada permeabilidad. A determinados niveles se encuentran parcialmente cementadas.

### E. HIDROLOGÍA-HIDROGRAFÍA

El área levantina de la Península ibérica presenta un sistema hidrográfico de tipo Mediterráneo, cuya característica esencial es la acusada irregularidad de las precipitaciones pero con gran intensidad en momentos puntuales.

#### Aguas Superficiales.

Los cursos hídricos presentes en el término municipal de Peñíscola se encuentran estrechamente relacionados con sus características pluviométricas marcadas por la intensidad de las precipitaciones. En estas intensas precipitaciones se llegan a recoger, en tan solo unas pocas horas, casi la mitad de la totalidad de la precipitación correspondiente a un año.

Las escorrentías generadas se reducen en gran cuantía sobre los materiales calizos debido a la alta permeabilidad que poseen por las fisuras y fracturas existentes, de tal modo que un alto porcentaje de lluvia útil se infiltra en los acuíferos.

Ocasionalmente se producen crecidas muy violentas, favorecidas en parte por la deforestación de las cuencas. Estas crecidas acontecen periódicamente desde la antigüedad.

Todos los arroyos y ramblas existentes en Peñíscola pertenecen a la Cuenca del Júcar. Se ha diferenciado dentro del municipio diferentes subcuencas, en base a las arroyos y ramblas más representativas, destacando la Subcuenca de la Lloma del Señor, Subcuenca del Barranc del Pover D' Ebri del Volante y la Subcuenca Valls de Conques y de Álcala entre las principales.

Los cursos fluviales están caracterizados por su escasa sinuosidad, a consecuencia de la intensidad de las precipitaciones, de la litología y la orografía existente. Esta morfología se identifica en la

parte Sur del término, siendo en este porción donde se localizan el mayor número de ramblas, apareciendo en sus nacimientos como cauces muy encajados en forma de "V" cerrada.

El Decreto 156/1999, de 17 de Septiembre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Plan Especial ante el Riesgo de Inundaciones en la Comunidad Valenciana, se promulgó con la finalidad de disminuir los riesgos de inundaciones en la Comunidad Valenciana, estableciendo, para el término municipal de Peñíscola, la necesidad de realizar drenajes encubiertos y canalizaciones a los barrancos de Moles y Monxells, que precisamente aportan aguas de escorrentía al marjal de Peñíscola.

#### Aguas Subterráneas

Se trata de una de las áreas de la Península Ibérica con mayor interés hidrogeológico. Se identifican dos áreas hidrogeológicas diferenciadas por su litología, un Acuífero Calizo Mesozoico, suprayacente a un Acuífero fluvial Miopliocuaternario constituido por arenas, gravas, cantos y arcillas.

Las dolomías y calizas del Kimmeridgiense-Berriasiense tienen un gran interés hidrogeológico sobre todo en los sectores en los que la dolomitización ha sido más intensa. Esta posee una mayor permeabilidad y porosidad, que a su vez se ve aumentada con la intensa fracturación.

Se han observado numerosas surgencias de agua dulce en el contacto de las calizas con las margas del Bedouliense Superior en la costa, algunas de ellas incluso bajo el nivel del mar. Este hecho hace pensar en la posibilidad de captaciones con grandes caudales capaces de abastecer incluso a zonas del interior. Otras de las surgencias a destacar por su singularidad es la denominada Fond de Dins, localizada en el centro del recinto amurallado de Peñíscola y utilizada como fuente desde la antigüedad.

Sobre los materiales Miopliocuaternarios superpuestos a los materiales Cretáceos y Jurásicos de naturaleza carbonatada se ha identificado una unidad hidrogeológica, la Unidad 10, subsistema denominado Plana de Vinaroz-Peñíscola, englobada dentro del sistema acuífero del Javalambre - Maestrazgo.

La Plana de Vinaroz-Peñíscola, con una extensión superficial de unos 120 Km<sup>2</sup>, y una longitud de costa de 25 Km, corresponde al área adyacente al Mediterráneo entre las localidades de Peñíscola y Alcanar. Al Norte limita con la Sierra del Montsia, al Sur con las Sierras de Irtà



Fondos y Aguas Mediterráneas

y Valdanya, al Este con el mar Mediterráneo y al Oeste con la plana de Cenia-Tortosa por medio de los afloramientos cretáceos que aparecen entre Càlig y Alcanar. Dentro de esta unidad se encuentran las poblaciones de Benicarló, Peñíscola, Vinaroz y Alcanar.

La plana de Vinaroz-Peñíscola consiste en un extenso campo de derrame fluviotorrencial. En su conjunto se diferencian tres niveles:

- Formación detrítica superior.
- Formación margo arcillosa intermedia.
- Sustrato calizo profundo.

La formación superior corresponde al acuífero detrítico miopliocuaternario, que está constituido por arenas, gravas y conglomerados con escasa proporción de arcillas. El espesor oscila entre 0-25 m, en la mitad meridional del borde occidental y entre 100-125 m, en las inmediaciones de Vinaroz. Está constituido esencialmente por margas y arcillas con escasa proporción de arenas y gravas. El sustrato profundo corresponde al acuífero de naturaleza caliza de edad jurásica del sector meridional de la Plana y de edad cretácica al Norte.

La alimentación del acuífero detrítico según el balance hidráulico estimado supone unas entradas totales de 48,0 Hm<sup>3</sup>/año para el acuífero Miopliocuaternario repartidas entre infiltración pluvial directa 2,5 Hm<sup>3</sup>/año, infiltración de excedentes de riego (23,5 Hm<sup>3</sup>/año) y alimentación lateral (12 Hm<sup>3</sup>/año).

Para el acuífero calizo mesozoico, y según el mismo balance, las entradas suponen un total de 35,0 Hm<sup>3</sup>/año, integradas por alimentación lateral (28 Hm<sup>3</sup>/año), infiltración de lluvia (3,0 Hm<sup>3</sup>/año) y alimentación diferida del acuífero detrítico suprayacente (4,0 Hm<sup>3</sup>/año).

Las salidas totales del Subsistema se estiman en 48,0 el Hm<sup>3</sup>/año para el acuífero superior y 35,0 Hm<sup>3</sup>/año para el inferior. En el primero de ellos, el volumen mencionado puede desglosarse en descargas subterráneas al mar (7,0 Hm<sup>3</sup>/año), bombeo bruto (37,0 Hm<sup>3</sup>/año) y alimentación diferida al nivel calizo infrayacente (4,0 Hm<sup>3</sup>/año).

De igual manera, las salidas del acuífero calizo infrayacente se descomponen en bombeos brutos (16,4 Hm<sup>3</sup>/año) y descargas subterráneas al mar (8,6 Hm<sup>3</sup>/año). La transmisividad del acuífero detrítico varía entre valores inferiores a 250 m<sup>3</sup>/día en las zonas de

borde y valores comprendidos entre 500 y 1.200 m<sup>2</sup>/día en las zonas de mayor espesor saturado.

El sentido general de circulación de las aguas subterráneas es de NO a SE excepto en las zonas situadas entre Vinaroz y Alcanar en las proximidades de Benicarló, en las cuales el gradiente llega a ingerirse hacia el Interior, con entradas de agua del mar según la dirección general SE-NO. Las variaciones estacionales de nivel piezométrico oscilan dentro del acuífero detrítico entre 0,25-0,50 m en las proximidades de la costa. La amplitud máxima, ligeramente superior a 2 m, se presenta en pozos próximos a los bordes, donde el coeficiente de almacenamiento del acuífero es más reducido. En general, la evolución piezométrica es descendente en los meses de Junio a Noviembre y ascendente el resto del año.

A escala hiperanual, y desde 1974, se observa una clara tendencia descendente de la capa. Este descenso ha sido producido por la disminución considerable de las precipitaciones y aumento de la extracción de agua. Las oscilaciones estacionales y la evolución hiperanual es similar en el acuífero calizo infrayacente.

Desde el punto de vista socioeconómico la Plana de Vinaroz-Peñíscola es asiento de una intensa actividad agrícola, cuya demanda hídrica se satisface exclusivamente mediante la explotación del acuífero detrítico superficial y del calizo profundo existente, extrayéndose de este último para abastecimiento al término unos 0,6 Hm<sup>3</sup>/año.

El problema que se plantea en la Plana de Vinaroz - Peñíscola es el de la intrusión salina, ocasionado como consecuencia de las extracciones intensivas de las aguas subterráneas. El déficit medio anual de los recursos en estas zonas es de -4.5 Hm<sup>3</sup>. La solución pasa por sustituir parte de las extracciones por agua importada de la Sierra de Irla. El volumen necesario estimado sería de 20 Hm<sup>3</sup>/año para iniciar la lucha contra la intrusión salina.

#### Hidrología Marina

Analizando la cuenca Mediterránea, desde una perspectiva oceanográfica, resulta ser negativa o de concentración ya que el balance de los aportes hídricos incorporados frente al volumen evaporado es negativo. Ello da lugar a que la densidad de las aguas marinas en profundidad sea elevada.

Se sabe que el Mediterráneo Occidental tiene una circulación termohalina compleja, en el que existen tres capas de flujo con las aguas intermedias levantinas.

### HIDROLÓGICO





Incendio



esparragueras



Critmum marinum

Las costas de Peñíscola se encuentran dentro de las aguas costeras superficiales del mar Balear, caracterizadas por la baja salinidad de sus aguas a consecuencia de la influencia de los aportes hídricos procedentes del Ródano, en la zona catalana, y del Ebro, en la costa valenciana.

En la periferia, e incluso en su centro, el mar Balear se encuentra influido por aguas atlánticas procedentes del Suroeste que fluyen hacia el Norte del archipiélago Balear. A profundidades intermedias, entre 300 y 400 m, existe una rama de la corriente del Este, bajo la cual se encuentra el agua del Norte del Mediterráneo Occidental. Esta mezcla de aguas permite la existencia de una población marina diversa, principalmente en las áreas del NE, aunque en la zona central y hacia el Sur, las poblaciones tienden a ser cada vez más uniformes.

## F. VEGETACIÓN

En la localidad sobreviven aún testigos del original bosque de acebuches y algarrobos y su vegetación natural asociada, la cual ha ido avanzando positivamente a pesar de las regresiones ocasionadas por los reiterados incendios forestales. No obstante, no quedan, prácticamente, restos del encinar que debió dominar buena parte del territorio municipal encontrándose, eso sí, numerosas repoblaciones en las que se ha introducido el pino como especie arbórea dominante. La flora del Marjal de Peñíscola representa quizás la más natural, en el sentido estricto del término, de cuantas encontramos en el municipio si bien también sufre introducciones de flora alóctona y numerosas transformaciones, especialmente en su perímetro. Las ramblas, playas, calas y acantilados vivos son refugio de una flora rica en endemismos que ha llevado a la declaración de microreservas de la flora.

Esta zona de la costa levantina pertenece Biogeográficamente a la provincia Valenciano-Catalano-Provenzal, caracterizada por unas precipitaciones entre los 400 a 450 mm anuales (ombroclima seco). Las vegetación potencial climatófila (la temperatura determina los diferentes tipos de series) que define a este régión es la perteneciente a la Serie termomediterránea valenciano-tarragonense, murciano-almeriense e ibicenca basófila de *Quercus rotundifolia* o encina (*Rubio longifoliae-Querceto rotundifoliae sigmetum*) y la serie mesomediterránea manchega y aragonesa basófila de *Quercus rotundifolia* o encina *Bupleuro rigidi-Querceto rotundifoliae sigmetum*.

Bajo estas condiciones y previa reaparición de formaciones arbóreas puede reconocerse una vegetación dominada por coscojares; es la serie semiárido - seca inferior del lentisco *Querco cocciferae-*

*Pistacieta lentisci sigmetum*. La comunidad se encuentra caracterizada por un coscojar denso en el que domina el lentisco, palmito, coscoja, bayón, enebro, esparraguera, etc.

En la franja litoral existen diferentes comunidades o geoseries edafófilas mediterráneas (la humedad del suelo, por su presencia o ausencia, determina los diferentes tipos de series). En Peñíscola está representada la Geoserie riparia de las ramblas (adelfares), asociada a los principales cursos hídricos y de la que en la actualidad apenas si quedan retazos puntuales, ya que bajo su dominio se encuentran las feraces tierras de huerta levantina o bien se han realizado repoblaciones forestales con especies climatófilas. Esta geoserie se encuentra sobre cauces sometidos a un régimen de lluvias torrencial en momentos muy puntuales, encontrándose habitualmente secos. Es por ello que la vegetación que se instala está suficientemente capacitada para adaptarse a las condiciones de xericidad y resistir eventualmente inundaciones y fuertes escorrentías superficiales. Cuando aparece la orla riparia, esta está dominada por la adelfa *Nerium oleander* y la zarzamora *Smilax aspera* formando enmarañados zarzales. Puntualmente en los cursos que drenan las laderas de la Sierra de Irtá se pueden encontrar pequeñas agrupaciones de olmo *Ulmus minor* y chopo negro *Populus nigra*.

Con respecto a las series edafófilas litorales, las más peculiares son las que vienen determinadas por los caracteres asociados a la proximidad del mar: salinidad, fuertes vientos, terrenos arenosos, etc. Son tres los grupos de series de comunidades edafófilas. Los sistemas dunares que se caracterizan por el dominio de la textura arenosa, los roquedos y acantilados vienen marcados por su pedregosidad, pendiente, déficit hídrico y fuertes vientos marinos cargados de sales y en último caso los saladares, vegetación formada por suelos más o menos húmedos y salinos.

La vegetación del litoral se encuentra muy especializada y diferenciada, con adaptaciones a la salinidad, a la abrasión eólica, a la escasez de nutrientes y a la movilidad del sustrato. Puede apreciarse como la diversidad va aumentando conforme nos alejamos del mar, al suavizarse las condiciones estresantes y la consolidación del sustrato.

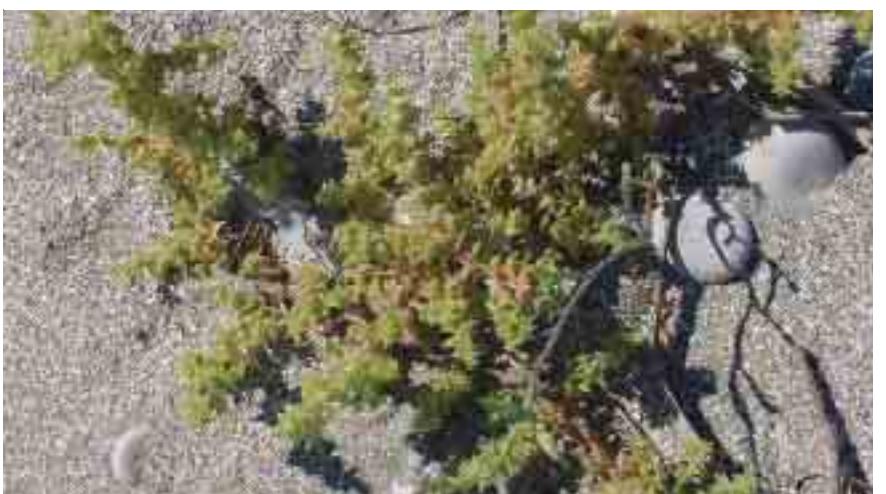
Con respecto a la vegetación subacuática proliferan algas fotófilas superficiales de régimen batido, dominadas por *Cystoseira stricta* o bien de zonas abrigadas, como *Cystoseira crinita* y *Lithophyllum spp.* En la zona mesolitoral aparecen algas rojas (Rodófitas) que suelen presentar concreciones calcáreas. En los fondos marinos se llega a identificar praderas de fanerógamas de las denominadas algas vidrieras *Posidonia oceanica*.



Erica multiflora



Distichoselinum tenuifolium



Salsola kali. Cakile maritima

Sobre la primera línea de acumulación de áridos, también se depositan restos orgánicos que serán aprovechados por las plantas halonitrófilas. Estas toleran ampliamente la salinidad y requieren de grandes aportes de materia orgánica. Entre estas se identifican la oruga marina *Cakile maritima*, la barrilla pinchosa *Salsola kali* y la corregüela marina *Polygonum maritimum* de la asociación *Salsolo kali-Cakiletum maritimae*. La evolución dunar es prácticamente inexistente hoy en día en Peñíscola; en el litoral Norte por la regeneración de la playa que ha simplificado al máximo la vegetación y por los efectos negativos sobre la dinámica eólica de los sedimentos de las construcciones en primera línea de playa; y en el litoral Sur por la alta granulometría del sedimento, lo que a su vez condiciona una mínima movilidad, y por la fisiografía de las calas, cerradas, pedregosas y muy batidas por el oleaje. Sin embargo aún se conservan manifestaciones dunares, con vegetación de dunas estabilizadas pero con intromisiones climatófilas, como las de las Playas del Pebret y de Russo, si bien han perdido en buena parte su configuración natural al discurrir sobre el cordón dunar el camino del Pebret.

Sobre las porciones interiores de las calas se desarrollan las especies propias de los matorrales densos y pluri específicos climatófilos integrados por el lentisco *Pistacia lentiscus*, la coscoja *Quercus coccifera*, el palmito *Chamaerops humilis*, la esparraguera *Asparagus acutifolius*, la madreselva *Lonicera implexa*, la zarzaparrilla *Smilax aspera* o el labiérnago *Phillyrea angustifolia*, que constituye la maquía mediterránea. El sustrato alcanza su máxima estabilidad bajo la masa arbórea de pino carrasco *Pinus halepensis* de repoblación pero también naturalizado. Aquí las condiciones anteriormente mencionadas pierden importancia para dejar paso a una vegetación más acorde con las condiciones macroclimáticas.

Los acantilados soportan interesantes agrupaciones vegetales rupícolas y halófitas. Son comunidades pobres en especies, adaptadas a instalarse sobre los paredones de los acantilados con ausencia de suelo. Se emplazan sobre las grietas o pequeños rellanos soportando las duras condiciones de viento y salinidad. La dureza del ambiente y al aislamiento de los acantilados ha proporcionado que el número de taxones y especies endémicas sea elevado.

Las primeras plantas terrestres que comienzan a aparecer en la línea del acantilado son, entre otras, el hinojo marino *Crithmum maritimum* y varias especies de saladillas como *Limonium girardianum* o *L. virgatum*, el llantén marino *Plantago crassifolia* o la artemisa *Artemisia gallica*, de la asociación *Crithmo maritimi-Limonietum girardiani*. La vegetación posterior suele estar caracterizada por especies propias de la maquía mediterránea, formada fundamentalmente por coscojares con lentiscos.

A consecuencia de la singularidad de las especies presentes en los acantilados y calas de Peñíscola, de las que algunas llegan a ser endémicas, se han creado, por parte de la autoridad autonómica, refugios de vegetación llamados Microreservas de Flora, que no llegan a constituir espacios naturales protegidos sino ámbitos de protección de las especies, destinadas a su estudio y a actividades de conservación y manejo experimental. Estas áreas, que no ocupan más de 20 Has., sostienen los endemismos más amenazados del litoral valenciano, entre los que se encuentran la saladilla de Peñíscola *Limonium cavanillesii*, especie exclusiva de esta porción de la Sierra de Irtá, localizada en los acantilados y de la que tan sólo se han llegado a contar 250 ejemplares. Otros endemismos de los acantilados y calas de la Sierra de Irtá son *Centaurea saguntina*, *Erodium sanguis-christi*, *Antirrhinum barrelieri*, *Satureja innotata*, *Sideritis tragoriganum*, *Anthyllis vulneraria*, *Biscutella valentina*, *Bupleurum fruticosescens*, *Centaurium quadrifolium*, *Crepis albida*, *Dianthus broteri*, *D. pungens*, *Galium lucidum*, *Helianthemum marifolium*, *Mercurialis tormentosa*, *Satureja obovata*, *Silene mellifera*, *Sonchus tenerrimus*, *Teucrium capitatum* y *Limonium cavanillesii*, este último es, como se ha dicho, uno de los máspreciados endemismos de esta Sierra, con aparición restringida a unos cuantos metros cuadrados con, como se ha dicho, escasos ejemplares en las proximidades de los acantilados litorales de la Torre Badúm.

A fin de proteger estas especies endémicas, muchas de ellas en peligro de extinción, bien por su recolección incontrolada, utilización comercial o bien por ser muy reducido su ámbito de distribución geográfica, se promulgó la Orden de 20 de Diciembre de 1985, de la Consejería de Agricultura y Pesca, sobre protección de especies endémicas o amenazadas. Esta establece el régimen de autorizaciones para la recolección, la tala y desenraizamiento, así como la utilización de partes o semillas de las especies listadas en sus anexos, estableciendo el criterio de excepcionalidad las autorizaciones respecto a las incluidas en su anexo I, que incluye los principales endemismos y especies vegetales de la comunidad, entre los que se encuentran *Limonium cavanillesii* y *Juniperus oxycedrus macrocarpa* entre otros.

La vegetación de la Sierra de Irtá, espacio declarado Parque Natural que ha sufrido reiterados incendios, se encuentra representada por un matorral mediterráneo abierto, que en algunos puntos llega a formar agrupaciones densas, compuestos por romero *Rosmarinus officinalis*, coscoja *Quercus coccifera*, lentisco *Pistacia lentiscus*, brezo *Erica multiflora*, cada *Juniperus oxycedrus macrocarpa*, acebuche *Olea europaea sylvestris*, algarrobo *Ceratonia silicua* y palmito *Chamaerops humilis*, constituyendo una de las mejores representaciones de la maquía litoral del óvalo levantino. Buena parte de la sierra ha sido objeto de repoblaciones forestales de pino carrasco *Pinus halepensis*, con fines protectores lo que ha permitido su naturalización hasta las



Flor del algarrobo.



Juncos y carrizos



Láridos y cormoranes

partes más bajas ya próximas al mar, y ocasionalmente, repartidas por la sierra, aún se encuentran algunas carrascas *Quercus rotundifolia*, verdaderas supervivientes de la cubierta vegetal original.

Cuando el nivel freático se encuentra cerca de la superficie y el contenido del suelo es arenoso se encuentra la comunidad de los juncales halófilos del Orden Juncetalia maritimi en donde la comunidad más representada es la asociación *Schoeno nigricantis-Plantaginetum crassifolia*. Es el caso del Marjal de Peñíscola, humedal singular, con notables transformaciones antrópicas en el que se encuentran comunidades vegetales con especiales adaptaciones al encharcamiento permanente. Aparecen comunidades de pequeño porte con bastante cobertura superficial dominadas por *Plantago crassifolia*, juncos *Juncus acutus*, *J. maritimus* y *Scoenus nigricans*, así como carrizos *Phragmites communis* y cañas comunes *Arundo donax*.

## G. FAUNA

Al igual que ocurre con la vegetación, las fauna representada en el término de Peñíscola se encuentra altamente especializada y adaptada a las condiciones de xericidad, salinidad y fenómenos atmosféricos, con la existencia de intensas precipitaciones en momentos puntuales. La diversidad de hábitats permite el desarrollo de un gran número de especies endémicas, algunas de ellas protegidas por la legislación sectorial. La fuerte transformación del medio natural en la porción Norte del término para el aprovechamiento agrícola y los fuertes desarrollos residenciales recientes ha incrementado la presencia de fauna antropófila o comensal del hombre y sus instalaciones.

En los Acantilados de Peñíscola se refugia y anida un diverso grupo de aves entre los que se citan los cernícalos vulgares *Falco tinnunculus*, vencejos *Apus* spp. y gran variedad de láridos (gaviotas) junto a pequeños reptiles y mamíferos. Estos acantilados, que forman parte de la Sierra de Irtá, acogen aves difíciles de encontrar en otras áreas del litoral valenciano. Así por ejemplo, el Castillo de Peñíscola constituye un área de refugio para el vencejo pálido *Apus pallidus* especie que únicamente cría en esta localidad en toda la provincia de Castellón. Se reconocen otras especies del orden de los micropodiformes en el litoral valenciano como el vencejo común *A. apus* y el vencejo real *A. melba*. Estas especies muy próximas entre sí, crían en grietas de la roca o en fisuras. Los hirundínidos están representados por golondrinas *Hirundo rustica*, edificando sobre construcciones rurales y aviones comunes *Delichon urbica*. Por otra parte el avión roquero *Hirundo rupestris* ocupa los roquedos, tanto los acantilados litorales como otros cantiles en los que construye el

característico nido de barro en extrapolmos. En las áreas más próximas de agua dulce se encuentra el avión zapador *Riparia riparia*, construyendo sus nidos cavando profundas galerías en taludes de cursos fluviales y ramblas recurso por el que compite con el abejaruco *Merops apiaster*.

De la familia columbidae, se encuentra la paloma bravía *Columba livia* aprovechando los acantilados y edificaciones abandonadas para anidar, junto a la paloma zurita *C. oenas*, la torcaz *C. palumbus* y la tórtola común *Streptopelia turtur*.

Los motacílidos están representados en áreas de cultivos y zonas húmedas. Sobre estos ambientes abunda la bísbita campestre *Anthus campestris*, bísbita común *A. pratensis* y lavandera blanca *Motacilla alba*.

Se han llegado a censar de 50 a 100 cormoranes moñudos *Phalacrocorax aristotelis* que utilizan estos acantilados como dormideros junto a ejemplares de otras especies, caso del alcaraván *Burdinibus oedicnemus*, gaviota de *Audouin Larus audouinii* y gaviota cabecinegra *L. melanocephalus*, especie esta última, endémica del Mediterráneo, acompañadas de otras invernantes como el cormorán grande *Ph. carbo* y el somormujo lavanco *Podiceps cristatus*.

La abundancia de moluscos, pequeños crustáceos y poliquetos que se desarrollan entre las arenas y fangos de las albuferas y marjales son un atractivo para un diverso grupo de aves. Entre estos se encuentran los ardéidos, con especies representativas como la garcilla bueyera *Bubulcus ibis*, la garceta común *Egretta garzetta*, la garza real *Ardea cinerea* y, en observaciones ocasionales, la garza imperial *A. purpurea* y la escasísima garcilla cangrejera *Ardeola ralloides*.

En el mar más próximo a la costa se puede detectar un grupo de aves de vida pelágica que van exclusivamente a tierra firme para criar. Es el caso de la pardela cenicienta *Calonectris diomedea* o la pardela pichoneta *Puffinus puffinus*.

De entre las especies de láridos mejor representados en este litoral se encuentra la gaviota argéntea o patigualda *Larus cachinnans michaellis* y la reidora *L. ridibundus*, esta última asociada además a marjales y albuferas.

La familia de los charranes o golondrinas de mar, estérnidos, se encuentra menos representada que la de los láridos. Sólo algunas especies crían en las costas mediterráneas y lo hacen en escaso número y de forma muy localizada. Son citables el alca *Alca torda*, el



Rana perezi, rana verde,



Himantopus himantopus, cigüenuela



Caprimulgus ruficollis, Chotacabras pardo

charrán común *Sterna hirundo*, el patinegro *S. sandvicensis*, el rosado *S. dougallii*, o el charrancito *S. albifrons*, asociados a albuferas, marjales y deltas.

Un grupo muy representativo de los medios costeros son los limícolas del orden caradriformes, contando entre sus representantes con la cigüenuela *Himantopus himantopus*, chorlitejo chico *Charadrius dubius*, chorlitejo patinegro *Ch. alexandrinus*, andarríos chico *Actitis hypoleucus* y archibebe común *Tringa totanus*, entre las especies más representativas.

Asociados a humedales, como las ramblas, el marjal y sus acequias, aparecen los ardéidos con la garza imperial *A. cinerea* y la garceta común *Egretta garzetta* como elementos representativos. Las anátidas también explotan estos ambientes, destacando por su abundancia el ánade azulón *Anas platyrhynchos*, el pato cuchara *A. clypeata*, el porrón moñudo *Aythya fuligula* y la serreta mediana *Mergus serrator*. La cerceta pardilla *Marmaronetta angustirostris*, especie esta catalogada en peligro de extinción, está siendo objeto de intervenciones de recuperación por parte de la Confederación Hidrográfica del Júcar dentro del "Programa de Protección y Regeneración de Espacios Naturales" incluyendo, entre otras actuaciones, la preparación y adecuación del hábitat de la cerceta pardilla en el Marjal de Peñíscola. La familia podicipedidos, que comprende a somormujos y zampullines, aparecen en el marjal con el somormujo lavanco *Podiceps cristatus* junto al zampullín chico *Tachybaptus ruficollis* y el cuellinegro *P. nigricollis*, que invierte en todo el litoral tanto en lagunas salobres como albuferas.

Especie propia del interior de la Sierra es el chotacabras pardo *Caprimulgus ruficollis*, de comportamiento nocturno y fuerte capacidad de camuflaje muy representada en Irla por constituir un buen lugar de anidada para esta especie. El chotacabras gris *Caprimulgus europaeus* puede detectarse, con menor frecuencia en áreas de escasa densidad vegetal, como es el caso de algunos claros de la Sierra de Irla. De difícil detección es también la chocha perdiz *Scolopax rusticola*, especie invernante en áreas preferentemente umbrías y frondosas.

Las currucas, sílvidos, son pequeñas aves insectívoras propias de las formaciones vegetales frondosas, principalmente arbustivas. Son los paseriformes más característicos y representativos del litoral Mediterráneo y los que mantienen una mayor densidad de población, tanto en matorrales poco densos como en maquias y pinares litorales con sotobosque de lentisco e incluso en los matorrales crasifolios de los saladeros. Entre las especies más abundantes en estos matorrales se encuentra la curruca rabilarga *Sylvia sarda*, la cabecinegra *S. melanocephala*, la capirotada *S. atricapilla*, carrasqueña *S. cantillans*, tomillera *S. conspicillata*, y también el carricerín real *Acrocephalus melanopogon*, el carricero común *Acrocephalus scirpaceus* y el zarcero

común *Hippolais polyglotta*, estos muy ligados a los humedales de abundantes juncos y carrizos.

Entre los páridos se ha citado al carbonero palustre *Parus palustris*, herrerillo capuchino *P. cristatus* y carbonero garrapino *P. ater*. El término también es ámbito geográfico para la distribución del alcaudón común *Lanius senator* y del arrendajo *Garrulus glandarius*, la urraca *Pica pica* y el cuervo *Corvus corax*, pertenecientes a la familia de los córvidos. Los túrdidos están presentes con el roquero solitario *Monticula solitarius*, muy común en los acantilados de todo el litoral Mediterráneo y la tarabilla común *Saxicola torquata*, conspicua ave fácil de ver en tierras de labor.

El Marjal de Peñíscola juega un papel fundamental en la conservación de elementos faunísticos tan interesantes y amenazados como el samaruc *Valencia hispanica* y el fartet *Aphanius iberus*. Suponen especies de gran importancia faunística al constituir endemismos valenciano, en el caso de samaruc, e ibérico en cuanto al fartet, y encontrarse ambas en grave peligro de extinción. Se encuentran clasificada en la máxima categoría de amenaza y de protección en todos los Decretos y Convenios. Figuran como "En Peligro de Extinción" en el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas. Son especies prioritarias en los Anexos II y IV de la "Directiva de Hábitats" y están "Estrictamente Protegidos" en el Convenio de Berna. En el Libro Rojo de los Vertebrados Españoles figuran como "En Peligro de Extinción". Otro de los vertebrados acuáticos dependientes de la conservación del marjal es el punsoxet *Gasterosteus gymmurus*, prácticamente extinguido en la Comunidad Valenciana, citándose como Vulnerable en el Libro Rojo de Vertebrados de España (1992). Más abundantes resultan las lisas, de especies eurihalinas como *Chelon labrosus*, Liza ramada, *L. saliens* y *Mugil cephalus*, barbos *Barbus spp.* que alcanzan tamaños muy notables y carpas *Cyprinus carpio*.

En toda el área del Marjal de Peñíscola, así como las restantes zonas húmedas asociadas a los cultivos de regadíos, proliferan los anfibios, abundando fundamentalmente especies como la rana verde *Rana perezi* y el sapo común *Bufo bufo* y en menor medida el gallipato *Pleurodeles waltli*.

Las extensas áreas de cultivos facilitan la proliferación de especies de fringílidos, atraídos por la abundancia en insectos y semillas. Son fáciles de ver especies tales como el pinzón vulgar *Fringilla coelebs*, el pinzón real *F. montifringilla*, verdecillo *Serinus serinus*, verderón común *Carduelis chloris* y jilguero *C. carduelis*.

En los medios forestales son características las pequeñas rapaces como el azor *Accipiter gentilis* y el gavilán *A. nissus*, encontrándose estas en estatus de invernantes y de forma siempre irregular y escasa.



Pica pica, urraca



Fauna del Marjal de Peñíscola

Las diferentes especies de águilas de mediano y gran tamaño asociados a medios forestales y que depredan sobre los vertebrados terrestres de las áreas de Peñíscola, apenas se encuentran presentes en la actualidad siendo muy ocasional su observación. Entre estas son destacables al águila calzada *Hieraetus pennatus*, la perdizera *H. fasciatus*, la culebrera *Circaetus gallicus*, el aguilucho lagunero *Circus aeruginosus*, el pálido *C. cyaneus* y el ratonero común *Buteo buteo*. En mejor situación se encuentran los falconiformes propios de Peñíscola a consecuencia de su menor tamaño y mayor tasa reproductiva y porque muchos de ellos crían en acantilados y cantiles, abundantes en el término, en donde encuentran protección frente a la depredación y lugares óptimos para la cría.

Entre las especies de falcónidos de los acantilados de Peñíscola destaca el halcón peregrino *Falco peregrinus* depredando a palomas que anidan en los roquedos, tórtolas del interior de las sierras y formaciones boscosas poco densas, además de zorzales, estorninos y fringílidos. El cernícalo vulgar *F. tinunculus* y el esmerezón *F. columbarius*, también reconocible en los acantilados, depredan en campos de cultivos y matorrales poco denso sobre las poblaciones de grandes invertebrados, micromamíferos, pequeños reptiles y, excepcionalmente, a pequeños paseriformes.

Respecto a las rapaces nocturnas, la lechuza común *Tito alba*, es la más característica de los acantilados. Se alimenta de roedores, musarañas, salamanquesas y pequeñas aves. Entre las masas arbóreas de pino carrasco se llegan a observar individuos de búho chico *Asio otus* y de cárabo común *Strix aluco*. Otra de rapaz nocturna, el *Autillo Otus scops*, se localiza tanto en áreas arboladas como sobre la densa vegetación de la maquia. Hay que señalar la puntual presencia de la lechuza campestre *Asio flammeus*, citada en marjales, salobrals y otras zonas húmedas. Esta especie es exclusiva de la época estival. Una de las más pequeñas rapaces nocturnas es el mochuelo *Athene noctua*, observable en zonas de escaso matorral, así como en olivares y acebuchales, resultando muy frecuente verla en las ramblas.

En cuanto a los reptiles abundan, en multitud de hábitats, la salamanquesa común o drago *Tarantola mauritanica* y la costera o dragonet *Hemidactylus turcicus*. El eslizón ibérico *Chalcides bledagai*, endemismo peninsular, es habitante tanto de los acantilados como de lugares de escasa cobertura vegetal, como dunas y sustratos áridos. Estos ambientes son los preferidos también de la lagartija colirroja *Acanthodactylus erythrurus*, la más representativa de las existentes en las dunas del litoral de Peñíscola, haciendo frente con eficacia a las altas temperaturas que en estas se alcanza. Otro lacértido presente en estos ecosistemas es la lagartija colilarga *Psammodromus algirus*, y en

áreas de matorral poco denso, la cenicienta *P. hispanicus*, que además constituye otro endemismo peninsular. Con su característico aspecto de lombriz la culebrilla ciega *Blanus cinerius* también consigue explotar medios como las dunas estabilizadas, como las de la Playa del Pebret, en cuyas arenas crean sus madrigueras.

De especial mención por el tamaño que algunos de estos individuos pueden llegar a alcanzar, es el lagarto ocelado *Lacerta lepida*, asociado a áreas de matorral aclarado. Los ofidios están representados por la culebra de cogulla o serpiente de garriga *Macroprotodon cucullatus*, que a menudo es presa de otras culebras como la bastarda *Malpolon monspessulanus*, la de escalera *Elaphe scalaris* y la de herradura *Coluber hippocrepis*. Esta última prefiere las zonas rocosas con escasa cobertura vegetal, alimentándose de pequeños mamíferos que captura en sus propias madrigueras. Las áreas más húmedas del Marjal de Peñíscola permiten el desarrollo de la culebra de agua *Natrix maura*, beneficiada por la profusión de pequeños anfibios, pero también por la abundancia de silbidos y otros paseriformes. También se ha citado aquí al galápagos europeo *Emys orbicularis*. En los sistemas dunares y lugares rocosos con vegetación poco densa, como los que ofrecen las ramblas, aparece la única especie de víbora, la hocicuda *Vipera latastei*, presente en el litoral.

El aislamiento de la Sierra de Irtá es una de las principales causas de que no lleguen a proliferar en gran número los grandes vertebrados. Se ha citado al zorro *Vulpes vulpes*, la gineta *Genetta genetta*, el tejón *Meles meles*, y el erizo común *Erinaceus europaeus*. Especies de menor tamaño pero más representativa de los encinares y de los paraclimax que imponen los pinares, es el lirón careto, *Eliomys quercinus*. Huertas y cultivos dan sustento a micromamíferos como el ratón casero *Mus musculus*, el ratón mediterráneo *M. spretus*, el de campo *Apodemus sylvaticus*, pero también a la rata común *Rattus norvegicus* y la negra *Rattus rattus*.

Entre los quirópteros están representados el murciélagos patudo o rata pinyada *Myotis capaccinii*, de hábitos nocturnos y propia de cuevas y oquedades de la roca caliza. Depreda pequeños crustáceos y peces dulcícolas de áreas húmedas como marjales. El murciélagos común *Pipistrellus pipistrellus* resulta abundante por su apego al hombre y sus ciudades, pero también pueden verse el ratonero grande *M. myotis*, y el hortelano *Eptesicus serotinus*.

En las maquias poco espesas son abundantes, conviviendo con el mucho más escaso conejo *Oryctolagus cuniculus*, las liebres *Lepus capensis* y *L. europaeus*. El conejo ha visto reducir drásticamente sus poblaciones levantinas en los últimos años, hasta su práctica



Hortofrutícola



Frutales



Cultivo de naranjas

desaparición, como consecuencia de la mixomatosis. Esta enfermedad ha influido negativamente sobre las poblaciones de sus depredadores, principalmente rapaces y mustélidos.

Por último, dejar constancia de los esfuerzos realizados para la conservación de las especies animales más amenazadas en la costa valenciana. Se han llevado a cabo, o se encuentran en realización, diferentes planes de recuperación y reintroducción de especies propias de los hábitat presentes en Peñíscola, muchas de ellas catalogadas en peligro de extinción. Estos planes son los siguientes:

- Plan de Recuperación del samaruc Valencia hispanica.
- Plan de Reintroducción del calamón *Porphyrio porphyrio*.
- Plan de Acción para la Recuperación de la cerceta pardilla *Marmaronetta angustirostris*.
- Plan de Recuperación del cernícalo primilla *Falco naumanni*.
- Programa de Reintroducción de la tortuga mediterránea *Testudo hermanni*.
- Plan de Acción para la Conservación de la focha cornuda *Fulica cristata*.
- Plan de Reintroducción del corzo *Capreolus capreolus*.

## H. USOS DEL SUELO

Los aprovechamientos a los que se dedica el territorio municipal están estrechamente relacionados con sus recursos naturales. Desde los primeros asentamientos humanos aquí conocidos, los usos locales han estado muy vinculados a la explotación de recursos como la pesca, la producción agrícola de la fértil vega y la explotación maderera y silvopastoril de las sierras cercanas. Esta explotación se hacía de modo sostenible y racional en base a la demanda humana y aplicando técnicas manuales, estando regulada la población por el propio rendimiento en los aprovechamientos.

En el pasado destacó Peñíscola por la producción de sal. De las cinco instalaciones salineras existentes en el Reino de Valencia, con sus correspondientes gabelas, puntos de almacén y venta de sal, la de Peñíscola fue una de las más importantes y lucrativas. En la actualidad estas explotaciones no se conservan por las fuertes modificaciones

sufridas en el entorno a mediados del Siglo XX, con la desecación de la áreas húmedas para la puesta en uso agrícola.

La industrialización del campo ha intensificado las labores agrícolas, consiguiendo mayor rendimiento pero menor requerimiento humano. Esto ha contribuido decisivamente al desplazamiento de la población a otros sectores económicos.

Pero es a partir de la década de los 60 cuando se produce el cambio en el modelo socioeconómico. El sector terciario comienza a transformar Peñíscola con la llegada del turismo de Sol y Playa y su fuerte demanda de servicios, hoteles, residencias y ocio. Esto dio lugar al práctico abandono de las labores tradicionales. La importante demanda turística ha provocado que la mayoría de la población, concretamente un 50%, se dedique al sector servicios, siguiéndole el sector agrícola, con un 23,1%, la construcción con un 13,2% y finalmente la industria con un 5,0%. La pesca tiene una considerable importancia económica, manteniendo aún centenares de puestos de trabajo.

Los principales usos del territorio peñiscolano se describen seguidamente.

### Hortofrutícola

Los suelos muy fértiles en la vega aluvial al Norte de Peñíscola junto a la presencia de un acuífero superficial, dan como consecuencia que el sector septentrional de Peñíscola se dedique a una huerta altamente productiva, constituyendo uno de los pilares básicos de la economía del municipio. En esta huerta se aplican diferentes cultivos, entre los que predominan las hortalizas, con la alcachofa como producto rey, cultivada con profusión en toda la vega del Baix Maestrat. También son de gran importancia las grandes y extensas explotaciones de cítricos, principalmente naranja, en el interior del territorio donde las dimensiones del parcelario favorecen su cultivo, destinándose a las variedades Clementina de Nules, Valencia late y Naval late. Estas plantaciones requieren grandes aportes hídricos. Desde la antigüedad se han empleado sistemas de riego por inundación, distribuyendo el agua mediante acequias. Hoy los métodos de riego tradicionales están siendo sustituidos por los sistemas de riego localizado (goteo). El abastecimiento de agua se encuentra gestionado por la Comunidad de Regantes de la Pou Cenia. Dispone de un total de cuatro aprovechamientos de captaciones subterráneas para atender la demanda de los socios. La distribución se realiza desde la Estación de Impulsión y Filtrado de las aguas procedente del embalse ubicado en el término municipal de Sant Jordi.



Cultivo de regadío



Cultivo leñosos de secano



Pinar, repoblación

En los últimos tiempos se viene observando un desplazamiento de los cultivos de regadío hacia el Este, en cotas superiores gracias a las mejoras técnicas en las perforaciones subterráneas que consiguen captar agua a mayores profundidades. En las áreas más cercanas a la costa, en donde existe un predominio del microparcelario, se observa la tendencia hacia la suburbanización del campo, con la coexistencia de pequeñas viviendas. En los últimos tiempos gran parte de estos microparcelarios cercanos a la costa han abandonado su actividad agrícola como consecuencia de la fuerte presión urbanística derivada del desarrollo turístico del litoral.

### Cultivos Leñosos de Secano

Los piedemontes de las elevaciones montañosas del Noroeste de Peñíscola se vienen destinando a cultivos leñosos en régimen de secano. En parcelas mayores que en el hortofrutícola se cultivan olivos, almendros y melocotones, principalmente, aprovechando el menor requerimiento hídrico de estas variedades.

El olivar ocupa las cotas superiores de la terraza creada por el Río Seco, aprovechando los suelos de menor potencialidad agrícola de la mitad septentrional del término gracias a la ductilidad edáfica e hídrica de esta especie.

### Forestal -Cinegético

Se identifica este uso en las áreas elevadas al Noroeste del término en disposición paralela al límite municipal con Cervera del Maestre y Calíg. La existencia del bosque Mediterráneo, con especies arbóreas de pinos y algarrobos junto con matorrales de coscojas, lentiscos, aulagas y jérgenes, acogen a un gran número de especies cinegéticas, tales como zorzales, perdices y conejos.

Otro de los recursos disponibles en el monte es el aprovechamiento maderero a partir de la poda, corta y saneamiento del arbolado, principalmente del pino carrasco *Pinus halepensis*, junto a la recolección de frutos, como la algarroba, con aplicaciones en repostería, industria dietética, cosmética y farmacológica.

### Protección - Conservación

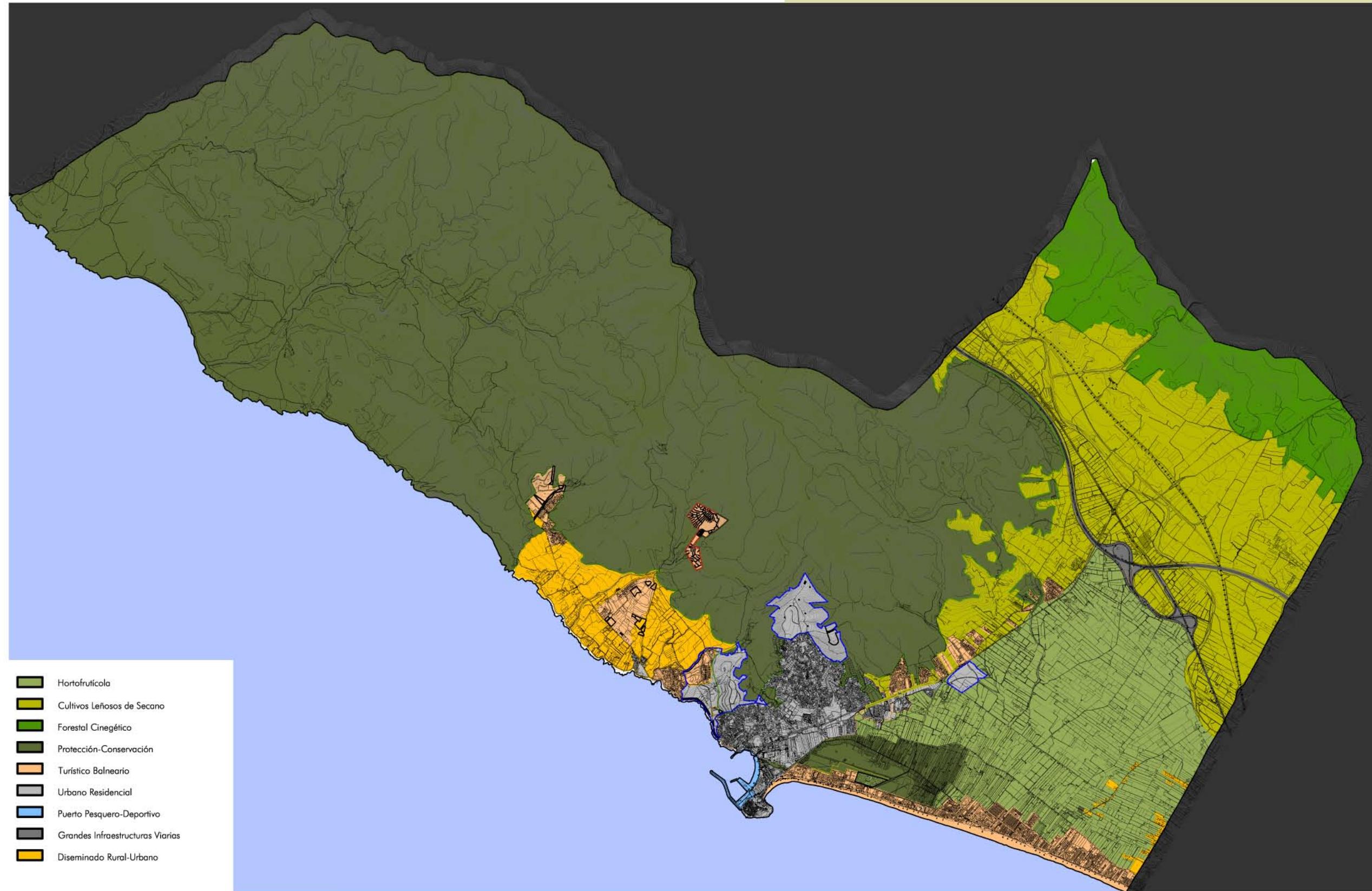
Peñíscola conserva áreas naturales que, por presentar altos valores en la geomorfología, fauna o flora, se encuentran protegidas por la legislación, contando con planes de conservación y regulación de usos permitidos y prohibidos.

El 60% de la superficie de la Sierra de Irla se integra en el término municipal de Peñíscola. Esta Sierra reúne a un gran número de endemismos tanto vegetales como animales, con una gran diversidad de fauna y flora. Destacan sus valores paisajísticos, atesorando tramos vírgenes de la costa valenciana y elementos muy relevantes del patrimonio cultural y arqueológico, entre los que destaca por su singularidad e importancia histórica la Torre Badum. Cuenta con una interesante geología, acantilados y playas, espacios considerados de gran fragilidad. La declaración de esta zona como Parque Natural implica la integración en este Espacio Natural Protegido de la Reserva Marina de Irla. Este espacio presenta gran biodiversidad conservando praderas submarinas de la fanerógama Posidonia oceánica y arrecifes de vermétidos, constituyendo estadios máximos en la maduración de los ecosistemas marinos de fondos blandos.

Además de estas figuras de protección, caso de el Parque Natural Sierra de Irla y la Reserva Marina de Irla, se encuentran en Peñíscola dos espacios integrantes de la propuesta de LIC, Lugares de Importancia Comunitaria, realizada por la Comunidad Autónoma Valenciana. Se trata del Marjal de Peñíscola y la propia Sierra de Irla. El marjal se ubica en las proximidades al núcleo urbano en la parte posterior del frente edificado turístico costero, sobre la restringa de gravas y arenas que en su extremo meridional se apoya en la barra transversal del Tómbolo.

Por otra parte se han delimitado áreas de Microreservas de Flora, en aplicación el Decreto 218/1994, de 17 de Octubre, que si bien no constituyen propiamente figuras de protección de espacios naturales de las recogidas por la legislación ambiental valenciana, incluyen espacios inferiores a 20 Has. en los que se protege a las especies silvestres amenazadas. En efecto en Cala Argilaga y en Torre Badum se ha detectado la presencia de especies endémicas, raras o amenazadas de la flora valenciana lo que ha llevado a la creación de

### USOS DEL SUELO





Balneario

estas Microreservas, siendo su finalidad el estudio y análisis de sus poblaciones con fines conservacionistas.

### Turístico - Balneario

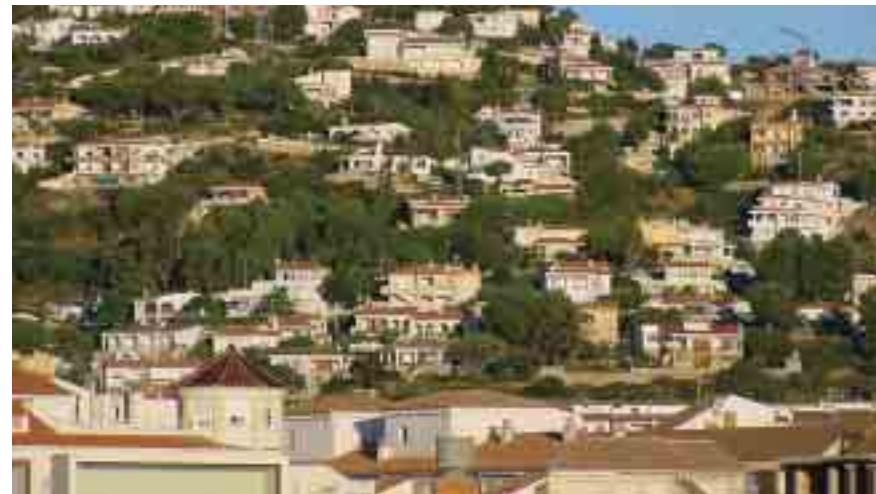
Un gran sector de la franja costera de este municipio se encuentra destinada a este uso. Especialmente el tramo Norte del litoral, desde ambos lados del Tómbolo hasta el límite con Benicarló, el desarrollo turístico a experimentado un fuerte auge en los últimos años. La playa tendida del Nord es, junto a la Sud, constituyen las mejores playas del municipio, habiendo sido regeneradas mediante la aportación de arena para incrementar su superficie, disponiendo además de muy buenos accesos. La porción Sur del litoral municipal presenta una fisiografía mucho más accidentada ofreciendo calas en las que son escasos los depósitos finos de áridos, predominando los bolos y gravas. Aún así son muy valoradas por el turismo, por su aislamiento, encanto y calidad de sus aguas, las playas del Prebet y del Russo.

Este uso ha desarrollado paralelamente un "Boom Urbanístico", con la creación de complejos residenciales extendidos en las faldas de la Sierra de Irta, localizadas ligeramente al Sur y claramente observable desde la fortaleza del Castillo de Peñíscola y la línea urbanizada en la costa Norte de Peñíscola. La fuerte demanda basada en Sol y Playa ha sido el precursor y catalizador del desarrollo de estas áreas hoteleras y residenciales de segunda vivienda, triplicando la población residente durante la población estival. Entre las nuevas urbanizaciones costeras de Peñíscola, las de Font Nova, Cap Blanc y Edisson son las más representativas.

El auge que ha experimentado este uso en el término municipal de Peñíscola hay que buscarlo en la tendencia del sector turístico a buscar nuevas zonas de bajo estrés, alejadas de grandes núcleos poblacionales y en la intensificación turística de otras áreas del litoral valenciano.



Desarrollos turísticos



Residencial turístico



Infraestructuras



Puerto deportivo y pesquero

### Urbano- Residencial

Este uso comprende al casco antiguo integrado en el recinto amurallado del Castillo de Peñíscola, además del área urbana circundante y las construcciones ligadas al uso turístico del litoral.

La tipología urbana del casco antiguo es la típica de muchos pueblos Mediterráneos costeros pero su singularidad radica en los elementos artísticos de estructura arábigo-medieval, con callejas empedradas, rampas y terrazas que dan al mar. Son destacables el recinto amurallado datado del Siglo XIV al que se accede por el Portal de Fosc y el ermitorio de la Mare de Déu d'Ermitana.

### Rural- Urbano

Como consecuencia de la presión ejercida por las edificaciones turísticas residenciales está proliferando la división del parcelario y su dedicación residencial. Este hecho ha provocado la construcción de pequeñas edificaciones, tipo chalets, en áreas contiguas a carreteras y caminos rurales.

Estas edificaciones se caracterizan por su pequeña dimensión y por la falta de vinculación con la actividad agrícola y rural que en sus inmediaciones se continua desarrollando. La expansión de este diseminado se concentra un mayor número al Norte del municipio y especialmente en el límite con el término municipal de Benicarló.

### Puerto de Peñíscola

Localizado en la cara Norte del recinto amurallado del Castillo de Peñíscola, se destina en la actualidad tanto al amarre de barcos procedentes de la actividad pesquera como a embarcaciones de recreo y deportivas.

El puerto deportivo presenta un calado de 2,5 a 4 m permitiendo la entrada a embarcaciones con una eslora máxima de 8 m. Desde el año 1996 hasta la actualidad se ha visto incrementado el amarre de embarcaciones deportivas, reflejo del auge turístico del municipio.

En cuanto a la flota pesquera esta se mantiene constante con un número de embarcaciones rondando 50 unidades desde la década de los 90. Las extracciones pesqueras no superan las 1.600 Tn/año.

### Infraestructuras Viales.

La porción Norte del municipio está atravesada por dos grandes vías de comunicación en dirección Norte-Sur por el interior de la vega de Peñíscola. El trazado se ha basado en criterios orográficos, salvando los relieves montañosos de la Sierra de Irta.

Estas infraestructuras de gran envergadura proporcionan al municipio excelentes comunicaciones con otros centros regionales de mayor envergadura. Son la vía férrea Valencia- Barcelona y la Autopista A-7, la vía de comunicación rodada más importante de Peñíscola.



Sierra de Irtá



Bancales y muros



Acantilado

### I. PAISAJE

El paisaje peñiscolano es resultado de las transformaciones producidas en el medio por la actividad humana, que han dibujado con el tiempo, la imagen que hoy percibimos del municipio. Es el caso de los cultivos agrícolas sobre la vega fluvial, la explotación forestal de la Sierra de Irtá y la más reciente proliferación de complejos turísticos y residenciales. No obstante estas fuertes modificaciones, la orografía marca fuertemente el paisaje con elevaciones serranas, vegas y llanuras costeras.

En las últimas décadas han sido los continuos incendios en el ámbito serrano, lo que ha determinado y mermado su belleza paisajística. Los últimos casos ocurrieron en los años 1980 y 1989, con

resultados desastrosos, y recientemente, en septiembre de 2004, ha ardido una buena porción de la sierra del Pou de la Bassa, al NO del municipio. Sucesivas repoblaciones han cambiado la cubierta vegetal al dar predominio al pinar, que hoy determina las texturas y el color de la Sierra. Su disposición subparalela con respecto a la línea de costa aporta espléndidas vistas panorámicas del sector de la costa meridional de Peñíscola con el fondo escénico del mar Mediterráneo. Posicionados en el interior de la Sierra de Irtá, en su cara Este, el relieve actúa como pantalla visual respecto al resto del territorio. La orografía determina las visuales desde esta posición interior, ofreciendo planos medios y próximos.

Este modelado está determinado por la estratificación y fracturación de las capas calizas, interrumpidas visualmente por las masas forestales de pino carrasco y los matorrales mediterráneos. La tonalidad clara de las calizas junto con la escasez de vegetación, lo escarpado del relieve y la xericidad dominante, genera unas condiciones extremas para la vida, amortiguadas puntualmente por la ligera brisa marina.

Las vistas de los elevados acantilados no se llegan a apreciar desde la Torre Badum, dada su verticalidad. Si resultan visibles desde el Sur, cerca del mar y con la vista puesta al Norte. Desde esta perspectiva se observa como la altura de los acantilados va ascendiendo hasta llegar al punto álgido de esta escarpada costa en la Torre Badum. Entonces si se aprecian los paredones grisáceos salteados por la vegetación fisurícola pródigos en contrastes cromáticos y marcadas líneas.



Marjal urbano



litoral

En dirección Sur el paisaje presenta cambios significativos. El relieve de la Sierra de Irtá se remonta en el interior y no tan próximo a la costa, generándose entre la sierra y el litoral de un área de escasa pendiente. La existencia de un mayor desarrollo de los suelos se hace evidente con una mayor diversidad de especies arbóreas y arbustivas adquiriendo mayor porte y densidad. Los suelos aquí desarrollados proporcionan al paisaje un color rojizo de fondo matizado por heterogeneidad que proporciona al suelo la elevada pedregosidad.

La mano del hombre se deja ver en las laderas de la Sierra por los abundantes muretes de piedra, restos de la antigua explotación olivarera y frutícola del monte, cuya finalidad era facilitar el cultivo formando terrazas, disminuir la fuerza erosiva del agua y retener el suelo. El modelado paisajístico generado por estas estructuras, ligeramente arqueadas y perpendiculares al relieve, da como resultado un sin fin de pequeños bancales, a modo de pequeñas terrazas, que surcan horizontalmente la práctica totalidad de la Sierra incrementando el aspecto estriado o estratificado que ya proporcionaban los afloramientos calizos naturales.

Pasada la Torre Badum, los acantilados ya aparecen con menor altura dando lugar a la formación de pequeñas calas repartidas y distribuidas a lo largo de todo el litoral Sur. Las calas más amplias son las formadas en las desembocaduras de los principales arroyos y ramblas provenientes de la Sierra, Argilaga y Prebet, pero toda esta

costa está salpicada de pequeñas calas y salientes rocosos. Su forma de media luna permite el acúmulo de gran cantidad de cantos altamente seleccionados en tamaño y forma, cantos de color blanquecino y textura rugosa continuamente batidos por las olas. La granulometría se distribuye desde la parte más interna hacia el mar, primero con arena fina blanca, con abundantes fragmentos de conchas de moluscos, llegando a cantos de gran tamaño que forman un resalte en el perfil costero, consecuencia de la interacción con la dinámica marina para posteriormente disminuir en granulometría y cota.

La planicie aluvial del tercio Norte del término da un paisaje altamente modelado por el hombre, cuadriculado con parcelarios de diversos tamaños que forman un mosaico de cultivos. Las grandes infraestructuras lineales seccionan esta vega con disposición Norte-Sur: la Autopista A-7 y la vía férrea Valencia-Barcelona resultan bien visibles desde cotas elevadas del Oeste del municipio y cara Norte de la Sierra de Irtá, ya que desde estos puntos se obtienen amplias vistas.

Hito paisajístico inmerso entre los desarrollos urbanos y los cultivos hortofrutícolas es el Marjal de Peñíscola, área húmeda surgida a consecuencia de la proximidad a la superficie del nivel freático. Parte del marjal se integra en el núcleo urbano en su terminación Sur, vertiendo sus excedentes a la Playa del Sur de Peñíscola. El sector del marjal integrado en el núcleo urbano ha perdido su identidad natural.

Sus márgenes se encuentran regulados con acequias y estabilizados con mampostería rodeadas de un parque ajardinado. La fauna de esta porción urbana del marjal es puramente doméstica. Sin embargo el marjal, a pesar de las intervenciones, parcelaciones y cultivos, conserva su impronta de naturalidad, con espesos juncales y carizales que llegan a sobrepasar los dos metros de altura.

De los elementos construidos destaca, por su valor iconográfico, el casco histórico de Peñíscola. La imagen de la isla caliza culminada por la fortaleza templaria constituye la principal seña de identidad del municipio. Llama la atención la grandiosidad de sus murallas, de gran altura, expuestas a resistir numerosas batallas a lo largo de su existencia. Prueba de ello son los numerosos impactos de proyectiles que aún pueden verse en sus murallas más próximas a los principales accesos a la fortaleza.

El Portal Fosc, llamado asimismo de Felipe II, constituye una de las tres entradas a la fortaleza. Destaca el Portal de Sant Pere o del Papa Luna, con el blasón tallado en piedra de Pedro de Luna. Dentro de la fortaleza nos encontramos con edificaciones religiosas de alto interés histórico-artístico y visual como es el Templo Parroquial de la Virgen del Socorro, con tracería gótica del siglo XV y elementos arquitectónicos (ménsulas esculturadas) y puerta de tradición románica. La distribución de las calles está establecida en base a la topografía constituida por el islote calizo sobre el que se instala la

edificación, presentando grandes desniveles. Destaca los escarpado de sus calles, estrechas y empedradas conservando diferentes tipologías urbanísticas y edificatorias testigos de las diferentes épocas de su larga historia pero dentro de la tradición de los Pueblos Blancos del Mediterráneo. Hay una clara tendencia a la decoración de fachadas con estilos florales, paredes encaladas y balcones forjados. Los ventanales y portones de gran número de edificaciones se encuentran emarcadas y encaladas de color añil.

El propio Castillo es un mirador desde el que se puede obtener magníficas vistas de un gran sector de la costa levantina con el mar mediterráneo de fondo escénico. Las urbanizaciones sobre las laderas de la Sierra de Irtá, la expansión Urbano de Peñíscola y toda la franja litoral edificada de la Costa Norte de Peñíscola, dan como resultado un paisaje abigarrado de construcciones inmersas en la vegetación o yuxtapuestas a la desnuda playa, en las que se ha primado en su diseñadas la posibilidad de obtener vistas al mar.

El histórico arraigo de la población a la actividad marinera es la principal causa de la presencia del puerto pesquero, que en la actualidad se ha ampliado a deportivo para completar la oferta turística. El puerto cuenta con dos espigones que protegen a las embarcaciones en los temporales de invierno.



Mirador del Castillo



## 1.2. ANÁLISIS MEDIOAMBIENTAL

## A. PROTECCIÓN AMBIENTAL

## Calidad del aire

Para la realización del estudio de la calidad del aire en Peñíscola se comparan los datos obtenidos a partir de la Red de Vigilancia y Control de la Contaminación Atmosférica con los valores límites y márgenes de tolerancia establecidos por las Directivas Europeas en materia de contaminación atmosférica, la 1999/30/CE para SO<sub>2</sub> (dióxido de azufre), PM10 (partículas en suspensión) y NO<sub>2</sub> (dióxido de nitrógeno) y la 2000/3/CE para el O<sub>3</sub> (ozono).

Estas normas europeas establecen unos límites que son de aplicación desde el 1 de Enero del 2001 y a más tardar, a partir del 19 de julio del 2001, con unos márgenes de tolerancia que van disminuyendo hasta desaparecer, en general, el 1 de Enero del 2005, excepto para el NO<sub>2</sub>, que es el 1 de Enero del 2010.

Los índices de calidad del aire se han calculado a partir de los datos obtenidos por la estación de San Jordi, a falta de una estación de medición en Peñíscola. Se ha tomado esta estación por ser la más cercana al término, localizada a 25 Km de distancia.

Cuantitativamente, el valor de los índices está comprendido entre 0 y >150, de acuerdo a lo índices fijados por las Directivas Europeas para cada uno de los contaminantes anteriormente citados.

Cualitativamente, los índices están divididos en cuatro tramos, que definen los distintos estados de la calidad del aire.

| Valor I. Calidad | Calidad    | Contaminación |
|------------------|------------|---------------|
| 0-50             | EXCELENTE  | MUY BAJA      |
| 51-100           | BUENA      | BAJA          |
| 101-150          | MEJORABLE  | ELEVADA       |
| >150             | DEFICIENTE | MUY ELEVADA   |

A partir del análisis de los datos promedios diarios del año 2003 podemos concluir que la calidad del aire en Peñíscola es excelente, si bien habría que puntualizar que en la época estival, en los meses de Agosto y Septiembre, se observan picos de contaminación, con valores elevados de PM10 y O<sub>3</sub> respectivamente. La conclusión que se puede extraer es que en esta época se produce la afluencia masiva de turismo, lo que origina un notable aumento del tráfico en la localidad.

Para el control de los niveles acústicos se aprobó la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de Protección contra la Contaminación Acústica de la Comunidad Valenciana. En sus anexos se recogen los niveles sonoros permitidos en base a diferentes situaciones.

## Calidad de las aguas continentales

Las aguas superficiales son captadas del Embalse de Uldecona, gestionado por la Confederación Hidrográfica del Júcar y ubicados en el cauce del río Cenia, perteneciente al sistema de explotación de Cenia-Maestrazgo. Este embalse presenta una superficie de 2.233,27 Km<sup>2</sup> y se localiza al Norte de la provincia de Castellón, con una pequeña porción de la provincia de Tarragona, en una zona situada entre los 1.000 m.s.n.m. y el mar Mediterráneo.

En lo que se refiere a los tramos de ríos para producción de agua potable, los objetivos de calidad que se proponen, según la nomenclatura del Anexo 1 del Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica, otorgan con la clase A1 al tramo del nacimiento del Río Cenia, afluente portador al Embalse de Uldecona.

## Calidad de las aguas subterráneas

Dentro de término municipal de Peñíscola se encuentra el acuífero Vinaroz-Peñíscola, integrante de la unidad hidrogeológica Plana de Vinaroz-Peñíscola. La plana, constituida por materiales detriticos Miopliocuaternarios, presenta aguas de facies bicarbonatadas cárnicas, excepto en los sectores próximos a la línea de costa, en donde la intrusión marina ha provocado un cambio en la composición química del agua dulce, con tendencias a facies cloruradas sódicas. El residuo seco aumenta desde los bordes hacia la costa. Los problemas de intrusión salina son consecuencia de la sobreexplotación en la que se encuentra el acuífero en las áreas cercanas a la costa.

El acuífero presenta redes de control que detallamos a continuación:

| RED       | ORGANISMOS | Nº PUNTOS         | FRECUENCIA | OBSERVACIONES                  |
|-----------|------------|-------------------|------------|--------------------------------|
| Calidad   | ITGE       | 7 (1992-1994)     | Semestral  | Se dispone de datos desde 1973 |
| Intrusión | ITGE       | 70 <sup>(I)</sup> | Semestral  | Se dispone de datos desde 1973 |

(I) 67 puntos controlan el nivel superior y 3 nivel inferior.

Los resultados analíticos concluyen que el ión sulfato varía desde valores inferiores a 50 mg/l hasta valores próximos a los 150 mg/l e incluso alcanza los 288 mg/l al Norte de Peñíscola. Los valores de nitratos están normalmente comprendidos entre 35 y 110 mg/l. Los cloruros aumentan desde los bordes hacia la costa.

Dentro del estudio realizado por el ITGE "Catálogo de acuíferos con problemas de sobreexplotación o Salinización", se clasifica las aguas de este acuífero de la siguiente manera:

- Abastecimientos: Tolerables, excepto zonas con altos contenidos en nitratos y cloruros.
- Riego: Aptas, excepto zonas con altos contenidos en cloruros, próximas a la costa (inmediaciones de Benicarló y Vinaroz).

Los orígenes de contaminación más importantes son los derivados del usos agrícola y urbano, así como la intrusión marina, pero el principal problema que presenta el acuífero Vinaroz-Peñíscola se puede concretar en que el nivel detrítico soporta una extracción muy alta (75% de la recarga media). En las zonas de Vinaroz-Peñíscola y Norte de Vinaroz se ha producido un deterioro de la calidad, presentando problemas de sobreexplotación en parte consecuencia del abastecimiento a una población de 77.000 habitantes con un volumen de extracción para el abastecimiento de 7 Hm<sup>3</sup>/año.

### Calidad de las aguas de baño

Las aguas de baño se definen, según la legislación, como: "Aquellas de carácter continental, corrientes, estancadas o embalsadas, y las de carácter marítimo, en las que el baño está expresamente autorizado o, no estando prohibido, se practique habitualmente por un número importante de personas".

La Dirección General de Educación y Calidad Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente, es el organismo responsable de realizar el control y vigilancia de la calidad de las aguas de baño en la Comunidad Valenciana. En relación con los criterios de calidad exigibles a las aguas de baño, a partir de 1986, entra en vigor en España la Directiva 76/160/CEE, relativa a la calidad de las aguas de baño, y en 1988 se aprobó el Real Decreto 734/88 sobre normas de calidad de las aguas de baño, que transpone a la legislación española la Directiva. En base a lo exigido por este marco legislativo, y a la definición de aguas de baño, se desarrolla en la Comunidad, desde 1987, un Programa de Control y Vigilancia de las Zonas de Baño de la Comunidad Valenciana.

La legislación obliga a realizar controles durante la temporada de baño con una periodicidad semanal durante los meses de Junio, Julio y Agosto y quincenal en el mes de Septiembre, más un muestreo quince días antes de empezar la temporada, acompañada las analíticas mediante inspecciones visuales.

En el término de Peñíscola son dos las playas a las que se someten a análisis las aguas de baño. Estas son las Playas del Norte y la del Sur que soportan las mayores afluencias de bañistas. Una vez realizados los correspondientes análisis microbiológicos en la determinación de coliformes y estreptococos fecales y junto a análisis físico-químico, el resultado es que las aguas de baño en las playas anteriormente nombradas son de Muy Buena Calidad, catalogando a estas en la clase A2, siendo la categoría más elevada frente a dos categorías más; Aguas AO (Aguas no aptas para el baño) y las Aguas A1 (Aguas Aptas para el baño, de buena calidad).

La categoría A2 se establece en base a la consideración de los siguientes criterios:

- a. El 95 % de los muestreos no superan los valores imperativos establecidos en la Directiva 76/160/CEE.
- b. El 80 % de los muestreos no sobrepasan los valores guía de los parámetros coliformes totales y coliformes fecales.
- c. El 90 % de los muestreos no sobrepasan los valores guía de los parámetros estreptococos fecales, transparencia y materias flotantes.

Hay que destacar que la Playa Norte de Peñíscola es poseedora de la Bandera Azul. Se trata de un galardón otorgado por el Sistema de Certificación de la Calidad Ambiental creado y gestionado por la FEE (Fundación para la Educación Ambiental), desde 1987.

### Aguas de consumo

Las aguas empleadas para el consumo humano son las procedentes tanto de captaciones subterráneas como superficiales recogida en embalses. Las aguas subterráneas empleadas para el abastecimiento urbano de Peñíscola, se extraen del acuífero calizo infrayacente, cuyas aguas reúnen una calidad adecuada para el consumo humano.



Vertedero municipal

En cuanto a las aguas superficiales es, como se ha dicho, el Embalse de Uldecona construido sobre el cauce del río Cenia, al Norte del término municipal de Castellón el que abastece a la población de la comarca del Baix Maestrat.

Las aguas para consumo humano distribuidas a través de la red normal de abastecimiento, es gestionada por el Ayuntamiento a través de un sistema de abastecimiento mixto de aguas superficiales y subterráneas, efectuándose éste último a través de la explotación del Acuífero Vinaroz-Peñíscola, por sondeo de 7 Hm<sup>3</sup>/año.

### Aguas residuales

Las aguas residuales generadas en el término municipal son destinadas a la Estación Depuradora de Aguas Residuales del propio municipio, que tras los tratamientos requeridos son finalmente vertidas al mar mediante emisario submarino.

Los gestores implicados en la gestión y calidad de las aguas es la Entidad de Saneamiento de las Aguas Residuales de la Comunidad de Valencia, constituida por la empresa explotadora de la EDAR (SEARSA) y la empresa controladora de la misma (CIOPU S.L.).

La estación depuradora dispone de un caudal de proyecto de 15.000 m<sup>3</sup>/día. Consta de una línea de aguas que tras ser sometidas a un pretratamiento, a través de unas rejas de grueso, tamizado, desarenado y desengrasado, son finalmente vertidas a través de un emisario submarino hacia el mar.

### Gestión de residuos

En la Comunidad Valenciana el marco estratégico para la gestión integral y coordinada de los residuos viene establecida en el Plan Integral de Residuos (PIR) de la Comunidad Valenciana, aprobado mediante Decreto 202/1997, de 1 de Julio, del Gobierno Valenciano, y cuya tramitación corresponde a la Consejería de Medio Ambiente.

Se incluyen dentro del ámbito de aplicación del PIR los residuos que se originen o se gestionen en el ámbito territorial de la Comunidad Valenciana, producidos como consecuencia de:

- Actividades domésticas, comerciales y de Servicios
- Actividades Industriales
- Actividades Sanitarias y veterinarias
- Actividades Agrícolas y ganaderas

El Plan Integral tiene carácter de Plan de Acción Territorial sectorial, a tal efecto, éste se erige en el eje para la coordinación de las actuaciones de la Generalitat y de las entidades locales, actuando como instrumento básico de planificación, control, coordinación y racionalización de todas las acciones relativas a los normativa de marcado carácter preventivo que se refleja en este Plan.

El PIR es de aplicación en la totalidad del territorio que conforma la Comunidad Valenciana, afectando a todo tipo de residuos incluidos en el ámbito de afección de la legislación estatal sobre residuos sólidos.

No existe información precisa y sistemática sobre las cantidades generadas correspondientes a cada una de las categorías de residuos urbanos, puesto que la información que se registra es en base a los residuos recibidos en las instalaciones de tratamiento, sin discriminación en origen. No se disponen de datos específicos del término municipal de Peñíscola. Los existentes se corresponden a la totalidad de la comarca del Baix Maestrat. Se estima que la producción de RSU para la comarca del Maestrat fue de 46.970 Tm en el año 2002, teniendo una producción estimada para el año 2012 de 51.500 Tm. Con respecto a la producción generada en la Comunidad Valenciana, la comarca del Baix Maestrat constituye un 2,26 % del total generado. Por su parte, Peñíscola aporta un 9,1% del total de residuos depositados a los vertederos de la provincia de Castellón.

No existe en la actualidad ninguna planta de tratamiento en la provincia después de la clausura de la Planta de Almassora de recuperación y producción de abono orgánico. Se encuentra en construcción una nueva planta de recuperación y compostaje en Onda, aneja al vertedero existente en este municipio, que dará servicio a los municipios de La Plana.

- Vertidos de residuos sólidos

Una proporción importante de los residuos sólidos generados en la Comunidad Valenciana son objeto de vertidos incontrolados. Esta situación es especialmente grave en las provincias de Castellón y Alicante, donde los vertidos incontrolados asciende al 62% y 37% respectivamente de los residuos generados.

En la provincia de Castellón operan actualmente cuatro vertederos sanitariamente controlados, de los que el más importante es el de Onda. El 10% de los residuos llevados a estos vertederos corresponde a la provincia de Castellón.

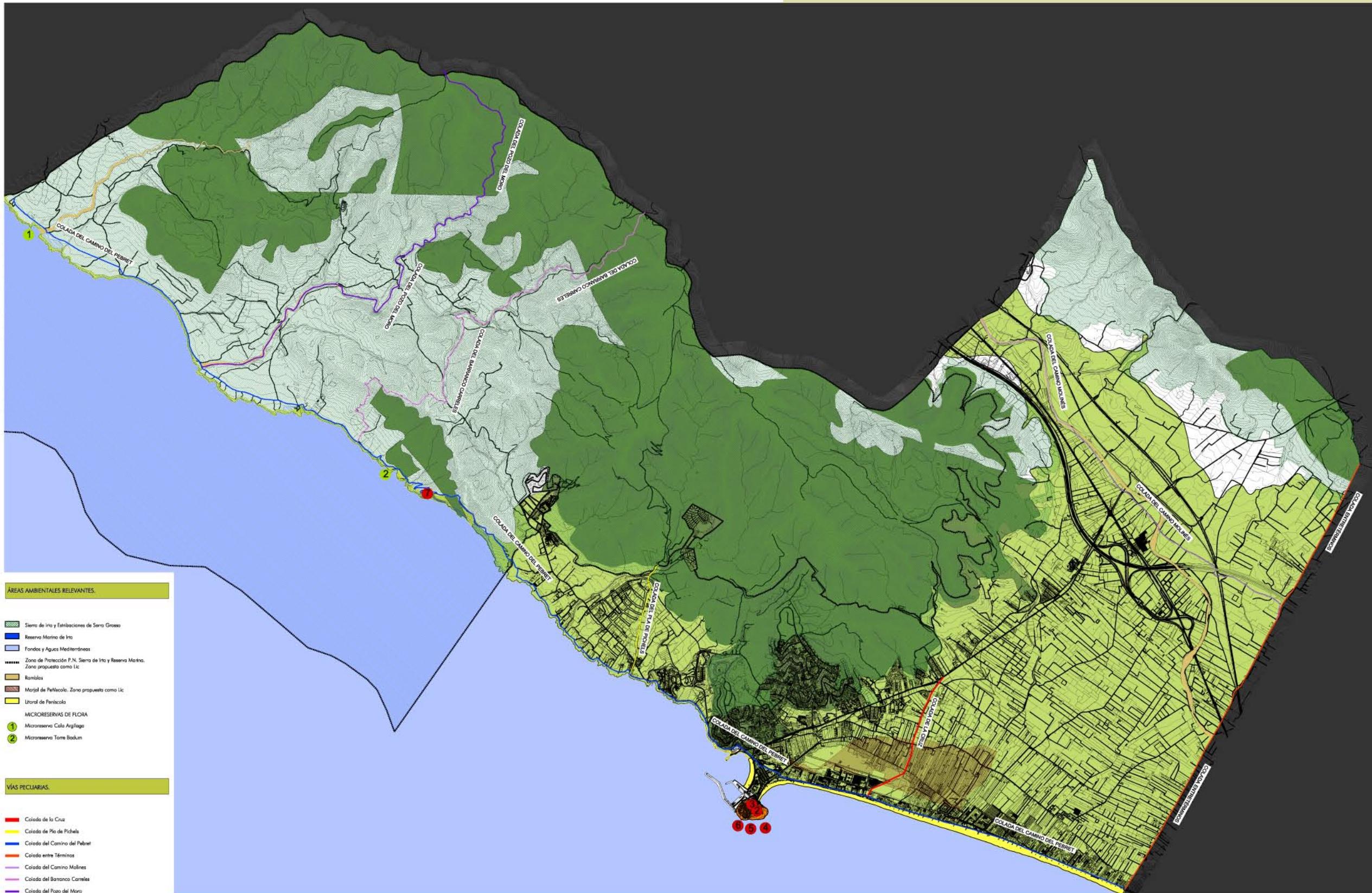
Por su parte, Peñíscola cuenta con su propio vertedero municipal.

# DOCUMENTO COMPLETO

## memoria general

NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA • PEÑÍSCOLA  
memoria de información

### ÁREAS AMBIENTALMENTE RELEVANTES



- Residuos Inertes

En el caso de Peñíscola, al igual que el resto de municipios de la Comunidad Valenciana, se desconoce el destino final de un gran porcentaje de los residuos inertes generados. Parte de estos son empleados para el relleno de huecos, terraplenes, etc., en obras de urbanización, obras públicas, transformaciones agrícolas, etc. Otra parte se utiliza en rellenos de obras portuarias; pero aún, una parte sustancial es vertida clandestinamente en lugares de dominio público, bordes de caminos, barrancos, etc.

En la provincia de Castellón existe, únicamente, un vertedero de inertes en el municipio de Alcora, de titularidad privada (CONTENIR S.L.).

Peñíscola se integra en el Área 3 de la Zona 1, de las cinco Zonas en la que se encuentra subdividida la provincia de Castellón en base al Programa de Gestión de Residuos Sólidos e Inertes de la Comunidad Valenciana.

### B. ÁREAS AMBIENTALMENTE RELEVANTES.

Se han identificado, caracterizado y cartografiado una serie de espacios considerados ambientalmente significativos, bien en el sentido de que reúnen unos valores ambientales que los hacen destacar sobre el resto del territorio, bien por que son un recurso actual o potencial para el mantenimiento del resto de las áreas ambientalmente relevantes.

Todas y cada una de las áreas abajo descritas constituyen un recurso natural insustituible e irremplazable no sólo en relación con las biocenosis que sobre ellas se asientan, o por el papel ecológico o cultural que juegan, sino en relación con la determinación del estado de los equilibrios ambientales y sociales básicos de la totalidad del territorio.

#### Sierra de Irta

La Sierra de Irta está situada al Nordeste de la provincia de Castellón, entre Peñíscola y Alcossebre. Constituye el último gran tramo no urbanizado de la costa de la comunidad valenciana lo que acentúa su relevancia ambiental. Dentro del término municipal, la Sierra de Irta



Acantilados Sierra de Irta



El marjal de Peñíscola



Reserva marina de Irtá



Microrreservas flora

se encuentra en contacto directo con el mar siendo por este erosionada generando acantilados costeros. En efecto, en las inmediaciones de la Torre Badum se encuentran los mayores acantilados del litoral de Castellón. La belleza de la Sierra se ve aumentada por la presencia de pequeñas calas como la del Pla de Pebret o la Cala del Volante. La litología es calcárea y se encuentra fuertemente plegada y fracturada por numerosas fallas. La altitud máxima de esta Sierra es de 573 m en el pico de Campanilles. La zona está afectada por una extensa problemática: aperturas de pistas, urbanizaciones masivas en áreas circundantes, afecciones a los acuíferos, perdida de biodiversidad y modificaciones litorales por actuaciones en la costa.

El Espacio Natural Protegido fue declarado por Decreto 108/2002, de 16 de julio, del Gobierno Valenciano y cuenta Plan de Ordenación de los Recursos Naturales aprobado por Decreto 78/2001, de 2 de abril. La Ley 11/1994, de 27 de Diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad Valenciana, contempla la figura de Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) como instrumento específico para una adecuada planificación de dichos recursos, estableciendo en su artículo 32 y siguientes su concepto, contenido y tramitación.

Se considera también en este estudio como Área Ambientalmente Relevante las estribaciones de Serra Grossa, al Norte del término municipal, y las porciones en continuidad mejor conservadas de la Zona de Influencia del Parque Natural, como ámbitos marcadamente forestales y por sus características naturales en gran medida equivalentes a las del Parque Natural, si bien no se encuentran incluidas en la delimitación de la Zona de Protección del Espacio Natural Protegido.

A las citadas amenazas que sufre el Parque Natural Sierra de Irtá hay que añadir los incendios forestales, como los ocurridos en los años 1980 y 1989 y más recientemente en Serra Grossa en 2004.

### El Marjal de Peñíscola.

Este importante humedal litoral, de aproximadamente 130 Has., y situado íntegramente en el municipio de Peñíscola se encuentra en situación crítica debido a los numerosos proyectos urbanísticos, turísticos, infraestructurales y a la presión de los cultivos hortofrutícolas. Su relevancia ambiental es manifiesta: cuenta con las mayores poblaciones naturales mundiales de dos especies de peces en peligro de extinción, el fartet *Aphanius iberus* y el samaruc *Valencia hispanica*, este último endemismo valenciano. En este marjal se encuentran las mayores poblaciones conocidas del samaruc, pez endémico

valenciano considerado como uno de los vertebrados más amenazados del mundo. Cuenta además con una importante representación de flora y fauna propia de los humedales.

Ha sido incluido en el Proyecto de Catálogo de Zonas Húmedas de la Comunidad Valenciana y forma parte de la propuesta valenciana de LIC (Lugares de Importancia Comunitaria).

A los factores que la amenazan hay que añadir la falta de vigilancia específica, limitada a la guardería forestal dependiente de la Consejería de Medio Ambiente. Entre las agresiones más importantes a estos hábitat se encuentra la amenaza de incendios forestales, contaminación de las aguas y las construcciones viales, caso de la carretera interior de Benicarló- Peñíscola.

### Reserva Marina de Irtá

En la zona marina al Sur del litoral de Peñíscola, se ha declarado una reserva integral que abarca desde Cala Volante a Cala Mundana, llegando hasta el nivel de profundidad de -20 m, dada la notable riqueza marina que acoge, contando con praderas de Posidonia oceánica junto a zonas rocosas con el escaso dátil de mar *Lithophaga lithophaga* y arrecifes de vermétidos. Las principales amenazas de estas áreas son las regeneraciones de playas, en la que se extraen áridos de sus fondos marinos y las alteraciones en la dinámica marina por la construcción de espigones y puertos deportivos, incidiendo negativamente sobre la riqueza marina de la reserva integral.

No obstante esta figura de protección, la relevancia ambiental del medio marino peñiscolano se extiende a la totalidad de sus fondos y aguas mediterráneas.

### Microrreservas de Flora

A través del Decreto 218/1994, de 17 de octubre, del Gobierno Valenciano, se creó la figura de protección de especies amenazadas denominada microrreserva. Se definen como microrreservas aquellas parcelas de terreno natural de menos de 20 Has. de superficie que contengan una elevada concentración de plantas raras, endémicas, amenazadas o de elevado interés científico. Así la Orden de 6 de noviembre de 2000, de la Consejería de Medio Ambiente, declara 22 microrreservas vegetales en la provincia de Castellón, entre las cuales se encuentran dos en el municipio de Peñíscola, la Microreserva Cala Argilaga, con una superficie aproximada de 1,267 Has., y la Microreserva Torre Badum de 0,34 Has.



Litoral



Rambla de Alcalá



Vía pecuaria

### Litoral de Peñíscola

Más de ocho kilómetros de finas y doradas arenas conforman la línea de Costa de Peñíscola entre las que se encuentran 10 playas y 7 calas, elementos que actúan como uno de los principales atractivos turísticos de la localidad. Muchas de estas playas y calas constituyen áreas que contienen formaciones vegetales de gran valor ecológico. Entre las playas más importantes se encuentran la del Norte y la del Sur, la de Balseta, del Pebret, El Russo, de Irla, de Santa Lucía y Torrenova. Muchas presentan formaciones vegetales relevantes encontrándose muchas de ellas incluidas dentro de Espacios Naturales Protegidos.

Las calas ubicadas al pie de la Sierra de Irla, basan su relevancia ambiental en su escasa dimensión y notable aislamiento, hecho que ha favorecido su estado de conservación. Tres de las siete calas existentes tienen reconocida su riqueza natural con su incorporación en el Parque Natural Sierra de Irla. Se trata de las Calas del Moro, Volante y Badum.

### Ramblas

Los cauces fluviales son componentes lineales del medio físico de carácter hídrico. Esta característica los convierte en pasillos o corredores ecológicos estrechos pero por los que se pueden recorrer grandes distancias, atravesando diferentes tipos de hábitats. Son vehículos de dispersión para muchas especies, ya sea al ser transportadas por el agua o brindándoles cobijo y alimentos en las comunidades vegetales de sus márgenes o sirviendo como caminos seguros en épocas de estío. Además de este papel de medio de dispersión y comunicación sirven también directamente como hábitats de numerosas especies riparias.

Su papel regulador de la dinámica litoral resulta fundamental. Las aportaciones de áridos a las playas por ríos y ramblas constituyen un factor esencial para su existencia, mantenimiento y conservación. La rotura del equilibrio entre las aportaciones de áridos por sus fuentes naturales y las pérdidas originadas por la acción del mar, da como resultado un proceso de erosión y retroceso de la línea de costa, con pérdidas sensibles en la superficie de playas.

### Vías pecuarias

En la actualidad las vías pecuarias del término de Peñíscola se encuentran en una situación de abandono, perdida ya su antigua función como soporte de la trashumancia, y faltas de una efectiva

protección, ha originado la ocupación indiscriminada de algunos de sus tramos por la edificación o el viario. Sin embargo, las vías pecuarias son un recurso potencial y básico para la gestión sostenible del territorio municipal ya que permiten interconectar espacios ambientalmente valiosos y podrían ser el soporte de un uso recreativo o incluso ecoturístico ordenado del mismo.

Si se examina tanto a escala municipal como a escala superior las vías pecuarias, constituyen vitales corredores faunísticos que interconectan entre sí espacios naturales protegidos y otras zonas naturales interesantes al margen de dichos espacios. La intercomunicación entre las distintas comunidades además de incrementar las posibilidades de la conservación favorece el intercambio genético de las poblaciones y la biodiversidad. Asimismo, ecosistemas donde han desaparecido determinadas poblaciones pueden ser recolonizados de forma natural a través de estos pasillos faunísticos. Todas estas consideraciones hacen indiscutible su relevancia ambiental.

Son siete en total las vías pecuarias presentes en el término municipal de Peñíscola (se indica su longitud dentro del municipio):

- Colada de la Cruz, de 15 m de ancho y 3 Km de longitud.
- Colada del Plá de Pichels, de 12 m de anchura y 1 Km de longitud.
- Colada del Camino del Pebret, de 10 m de ancho y 16 Km de longitud.
- Colada entre Términos, de 10 m de anchura y 6 Km de longitud
- Colada del Camino Molines, de 6 m de ancho y 5,5 Km de longitud.
- Colada del Barranco Carreles, de 3 a 8 m de anchura y 6 Km de longitud.
- Colada del Pozo del Moro, de 8 m de anchura y 7 Km de longitud.

La primera Clasificación fue realizada mediante Orden de 27 de septiembre de 1972. La primera Modificación (ampliación) fue emitida por la Consejería de Agricultura y Pesca el 21 de mayo de 1987.



Yacimiento Torre Badum



Fortaleza



Iglesia y Castillo de Peñíscola

De las vías pecuarias existentes en el término Municipal de Peñíscola, sólo dos se encuentran deslindadas: la Colada del Plá Pichels aprobada el 18 de marzo de 1986 con 1 Km y la Colada del Camino del Pebret, deslindada en el año 1981 y aprobada el 27 de febrero de 1982 con un recorrido total de 16 Km.

### Yacimientos Arqueológicos y Elementos Culturales

Por su situación geográfica, Peñíscola ha constituido un lugar estratégico en el mediterráneo siendo asentamiento de numerosas civilizaciones mediterráneas: fenicia, cartaginesa, romana, bizantina y árabe.

Ocupada en la Alta Edad Media por los musulmanes, fue después reconquistada por el rey Jaime I, incorporando el municipio al Reino de Aragón en 1233. En el siglo XIV las órdenes del Temple y de Montesa se apropiaron del municipio. Los Caballeros Templarios se asentaron en el tómbolo y entre los años 1294 y 1307 fue construido el castillo, siendo sus promotores el rey Berenguer de Cardona y el Rey Arnaldo de Banvuls. Esta fortificación templaria es de las mejor conservadas del mundo. En el siglo XV el antipapa Benedicto XIII, más conocido como Papa Luna, hizo del Castillo de Peñíscola su residencia particular, encontrándose su enterramiento en la basílica papal del castillo. Ha sido catalogado como Monumento Histórico-Artístico de la Nación, distinción otorgada en 1922. Cuenta con la declaración de Conjunto Histórico-Artístico desde 1972 debido al alto valor e interés cultural de sus monumentos.

De los yacimientos encontrados en Peñíscola destacan los existentes en las calles General Aranda, nº 3 esq y González Granda, nº 2 y 4, yacimientos en el Castillo de Peñíscola, en la Muralla del Manantial, la Muralla de Peñíscola, y en la Torre Badum.

En el municipio existen inmuebles y monumentos que han sido declarados Bienes de Interés Cultural (BIC), como el Castillo Palacio de Peñíscola, la Torre Nova ubicada en la Cala Argilaga y el Torreón de Badum en el Cabo de Irta.

### C. ÁREAS SENSIBLES Y DE RIESGO DE IMPACTO

Se han identificado y cartografiado como áreas especialmente sensibles los acuíferos existentes en el término municipal, ya que reúnen valores ambientales que se deteriorarían por la alteración de las condiciones de uso preexistentes y poseen cualidades que los hacen especialmente vulnerables ante determinados tipos de transformación directamente derivados del planeamiento urbanístico.

La composición litológica del sustrato, compuesto por calizas mesozoicas y materiales fluviales de cantos, gravas y arenas de edad Miopliocuaternaria, configuran la existencia de dos áreas acuíferas que se extienden más allá del municipio. Su susceptibilidad ante los impactos o de estar bajo la amenaza de focos contaminantes son factores determinantes para considerar a estos acuíferos como áreas especialmente sensibles.

Los recursos hídricos disponibles en estos acuíferos proceden de la infiltración de las aguas de lluvia caídas sobre la misma área del acuífero, mientras que los recursos ajenos son aportados por la infiltración de los retornos de riego y de la escorrentía superficial de la cuenca vertiente.

Las salidas se dan en base al drenaje subterráneo hacia el mar y en menor medida por bombeos. Se da la existencia de un desequilibrio entre las entradas y las salidas. Son mayores las extracciones o salidas del acuífero que los aportes recibidos, por lo que en la actualidad se encuentra sobreexplotado, con los problemas en las áreas cercanas al mar que esto conlleva, caso de la intrusión salina.

La permeabilidad de los materiales permite la entrada al acuífero del recurso hídrico, así como de los contaminantes que estos pudieran llevar en disolución, dispersándose y saliendo del sistema acuífero con la afección a otros medios.

### D. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES AMBIENTALES HOMOGÉNEAS DEL TERRITORIO.

En los siguientes apartados, se va a proceder primeramente a delimitar las Unidades de Paisaje y, dentro de estas, las Unidades Ambientales Homogéneas identificadas en el término municipal de Peñíscola, luego se describen y caracterizan estas últimas de manera sintética mediante fichas individuales y, por último, se determina su Capacidad global de Uso clasificándose las distintas Unidades Ambientales Homogéneas en función de su Calidad Ambiental y de la Fragilidad del Medio. La consideración de los Riesgos y Limitaciones presentes en cada unidad determinará la Capacidad de Acogida diferencial del territorio.

Para la discriminación de las Unidades de Paisaje se han elegido elementos con un gradiente de diferenciación que se refleje claramente en el paisaje, y sirvan para distinguir en éste las Unidades Ambientales Homogéneas, a una escala mayor. Es difícil, si no imposible, valorar de forma cuantitativa el gradiente de diferenciación de cada uno de los elementos y su reflejo o peso en el paisaje, siendo éste,

fundamentalmente, un ejercicio de reflexión y deducción. Ahora bien, la valoración a la que se llega está fundamentada en los apartados descriptivos desarrollados en la parte primera del Estudio del Medio Físico, por lo que consideramos que el proceso es suficientemente objetivo para ser válido. Los elementos que poseen un mayor gradiente diferenciador a nivel de Paisaje son la Geomorfología, Maritimidad, Fluvialidad y la Cubierta Vegetal.

### D.1. UNIDADES DE PAISAJE

Las Unidades de Paisaje (UP) responden a la integración de las características físico-naturales del medio con los tipos de ocupación que soporta, siendo preciso destacar la notable coincidencia o identificación, lógica por otra parte, de los distintos usos del suelo con las zonas con caracteres físicos homogéneos.

La individualización de las Unidades de Paisaje, además de favorecer una descripción más concreta del espacio delimitado en cada caso y de los procesos y riesgos que soportan según su uso, supone un primer paso de valoración de la situación ambiental y territorial. De hecho, es un nexo de unión entre los trabajos de ordenación territorial y el examen de la adecuación de dicha ordenación que se llevará a cabo en el Estudio de Impacto Ambiental.

Por otro lado, la identificación y determinación de dichas UP hay que entenderla como un proceso continuo de interpretación territorial que se irá profundizando conforme se progrese en la planificación. Por tanto, ni el número de UP ni los límites de las mismas deben ser considerados como una formulación definitiva, sino como un acercamiento a la realidad territorial y ambiental sujeto a revisión. Esto es así por la crucial importancia que estas unidades y las piezas más pequeñas que la integran, las Unidades Ambientales Homogéneas (UAH), tendrán en la concreción de la Propuesta de Ordenación y en la Valoración Ambiental de los impactos inducidos por el nuevo Plan.

Las Unidades de Paisaje que se han identificado en el término municipal de Peñíscola son las siguientes:

#### UNIDAD DE PAISAJE 1.- SIERRAS LITORALES DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

En esta unidad se engloban todas las elevaciones montañosas cercanas a la costa, de naturaleza predominantemente caliza. La fauna y la flora existentes en ellas se encuentra altamente adaptada a las condiciones de salinidad y factores climáticos con la influencia de los vientos procedentes del Mediterráneo.

Se encuentran distribuidas a lo largo de todo el litoral valenciano con una disposición subparalela a la línea de costa. En aquellos puntos donde intercepta con la costa constituye acantilados. En puntos muy concretos estos llegan a alcanzar alturas considerables. Es característica la diversidad de especies tanto faunística como botánica, con múltiples endemismos y especies exclusivas de estas áreas.

Desde algunos puntos de estas elevaciones montañosas se llega a obtener magníficas panorámicas, por la alta visibilidad extrínseca que ofrecen estas Sierras de la costa levantina. Posee, por tanto, altos valores tanto paisajísticos, como ecológicos. La intervención humana ha sido más intensa en los últimos años, por el fuerte desarrollo turístico, ocasionando las mayores transformaciones del medio serrano. Los incendios forestales han determinado las fluctuaciones de su cubierta vegetal en donde conviven repoblaciones con procesos de regeneración natural con desarrollo de matorrales preforestales. Su composición litológica aflorante, formada principalmente por materiales calizos, aportan al paisaje un colores blanquecinos y grisáceos que contrastan con los variados verdes aportados por las plantaciones de pino de halepo y las formaciones de matorral.

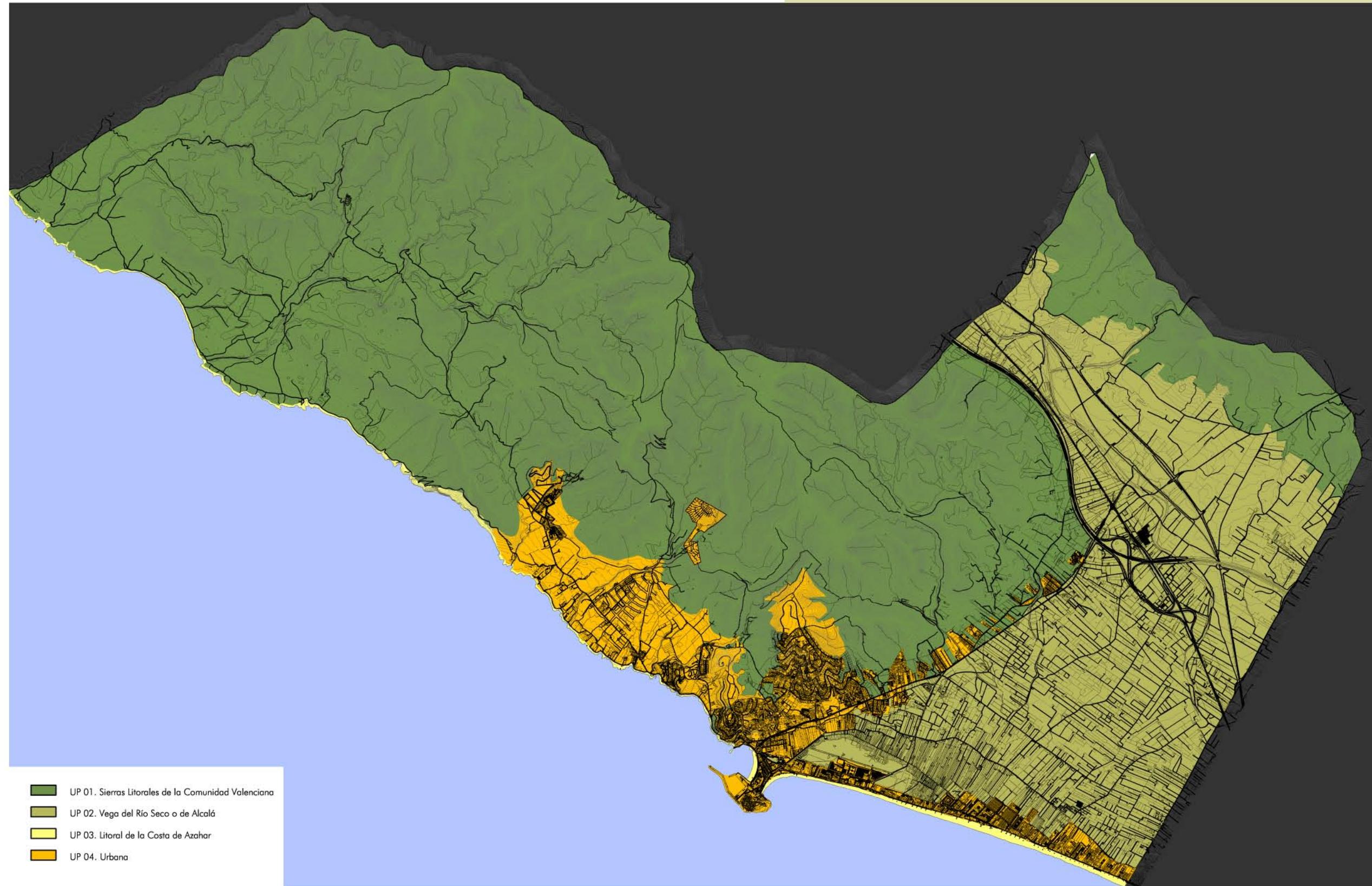
Lo abrupto de su relieve junto a la intensidad de los aguaceros son las principales cauces por la que esta unidad no haya desarrollado suelos maduros, sino por el contrario litosuelos.

Conforme se avanza hacia el Sur por la línea de costa, la altura de los acantilados calizos va disminuyendo dando lugar a materiales coluviales. Estos se componen de cantos dentro en una matriz arcillosa. Este depósito de tipo coluvial, surge como consecuencia de la erosión y transporte de los materiales originados en la descomposición y erosión de las calizas serranas, seccionada en la mayoría de los casos por ramblas. Estas ramblas presentan una dirección perpendicular a la costa y escasa sinuosidad. La torrencialidad de las precipitaciones junto a la elevada pendiente ocasionan que estos cursos fluviales sean de carácter estacional y se encuentren secos durante gran parte del año.

#### UNIDAD DE PAISAJE 2.- VEGA DEL RÍO SECO O DE ALCALÁ

Caracterizan a esta unidad las bajas pendientes, consecuencia de la colmatación por depósitos de materiales asociados a cursos fluviales o a antiguas cuencas. El resultado es una extensa vega fluvial formada por la colmatación de la cuenca del río Seco. Este relieve llano, la alta productividad que presentan estos suelos por ser alto grado de madurez y la disposición de un acuífero con niveles piezométricos muy próximos a la superficie ha facilitado el cultivo de huerta y la explotaciones de leñosos de regadio, principalmente cítricos.

### UNIDADES DE PAISAJE



Su proximidad a áreas urbanas ocasiona que en determinados puntos aparezcan depósitos incontrolados de residuos sólidos, así como la degradación de la calidad de sus aguas. La progresiva proliferación de edificaciones residenciales fuera de ordenación es otro problema reciente de esta unidad.

La cercanía a la superficie del acuífero de la Plana de Vinaroz-Peñíscola dentro del Sistema acuífero del Javalambre-Maestrazgo en las áreas más deprimidas del municipio y por consiguiente las más cercanas a la costa, ha formado el Marjal de Peñíscola. Esta área húmeda se encuentra en las proximidades al núcleo urbano y posterior a la línea de edificaciones costeras. Sobre este humedal se encuentra ampliamente extendido el carrizo, los juncos y las cañas apareciendo esta vegetación en gran densidad, sirviendo de cobijo y lugar de anidada a un variado número de paseriformes, anátidas y zancudas. Entre los canales por los que fluye el agua lentamente en los momentos de estiaje se llega a apreciar la existencia de barbos y lisas, típicas de estos ambientes junto a otras especies de menor dimensión, catalogadas algunas en peligro de extinción o amenazadas como los casos del fartet, del samaruc o del punsoxet. En la actualidad se sigue dragando este marjal como medida para favorecer la evacuación de las aguas pluviales recogidas sobre la cuenca y que van a acumularse en este marjal.

El hombre es el factor principal del modelado y el que marca el dimensionado y distribución del parcelario y los distintos cultivos que sobre esta huerta se practican, generando todo un mosaico cromático en la amplia vega.

Las ramblas aquí son la evidencia de los cursos superficiales, su dimensión es proporcional a la superficie de la cuenca receptora. Las ramblas más representativas del término son la del Río Seco o de Alcalá y la Rambla de Terme, en contraste a otras de menor importancia sobre los coluviones al Sur de Peñíscola.

El riesgo de inundación se incrementa cuando sobre algunos de los cauces de estas ramblas se asienta la población humana. Este es el caso de la Rambla de Terme, en el que no se ha respetado el cauce real por la conurbación de ambos municipios, Peñíscola y Benicarló, actuando la rambla de camino o carretera y límite municipal.

### UNIDAD DE PAISAJE 3.- LITORAL DE LA COSTA DE AZAHAR

Esta unidad de paisaje se corresponde con la estrecha franja litoral surgida como consecuencia de la interacción de los procesos marinos y los continentales. Estos procesos dan como resultado la formación de acantilados, calas, tómbolos y playas.

Un gran número de ramblas, en el tramo final de su desembocadura, terminan en pequeñas playas de cantos, guijarros con arena fina en su parte superior. En estas se instala una vegetación muy específica de los ecosistemas costeros, entre las que se encuentran especies endémicas y exclusivas de la costa valenciana.

El municipio dispone de un total de 38 Km de costas bañadas por las aguas del Mar Mediterráneo. Evidentemente es la maritimidad el elemento que marca esta UP estrechamente vinculado con el sistema eólico, junto a los asentamientos humanos. Desde tiempos remotos el hombre se ha asentado en las áreas cercanas a la costa en base a la productividad y diversidad de recursos que de estas se pueden obtener, además de resultar lugares valiosos desde el punto de vista estratégico y defensivo.

La fisiografía de esta costa es muy variada por la distinta composición ítica y de relieve de los materiales que la forman. Se dan playas tendidas y continuas de arenas finas en el Norte del término, en contraste con los acantilados y calas existentes al Sur, constituyendo una alternancia de salientes y entrantes. Las calas están formadas por un acúmulo de materiales de tamaño muy grosero, seleccionados y trabajados por el batir continuo de las olas.

En la zona marítima, predominan los fondos arenosos, en el que proliferan grandes praderas de las denominadas algas vidrieras Posidonia oceánica, junto a fondos rocosos. Las distintas comunidades algales aportan complejidad estructural a este medio, sirviendo de refugio y lugar de alimentación y cría a la fauna marina.

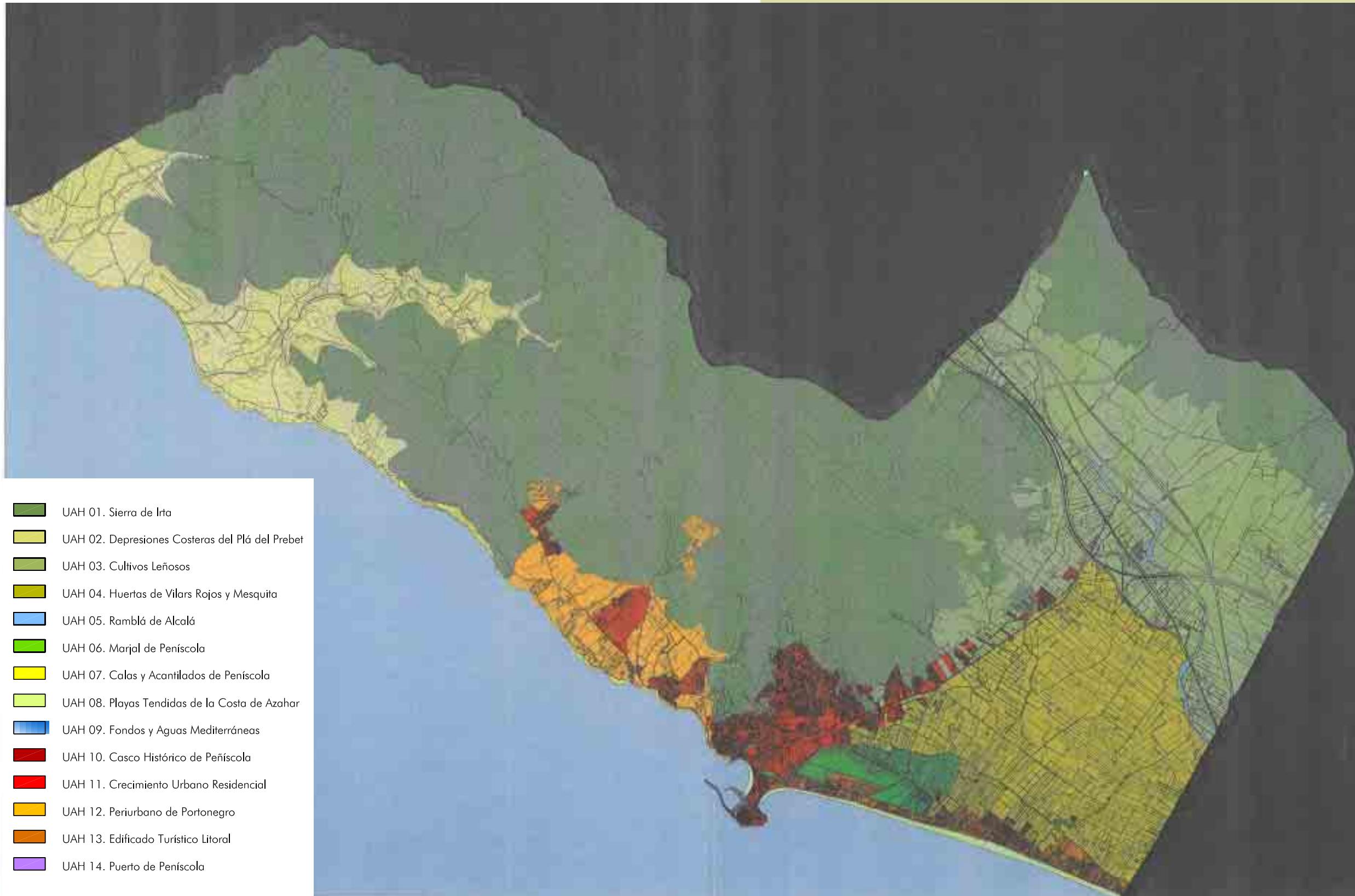
### UNIDAD DE PAISAJE 4.- URBANA

La heterogeneidad inherente a la acepción que da nombre a esta unidad se manifiesta en cierta diversidad de pautas de ocupación del territorio por los usos residenciales y turísticos.

Al asentamiento histórico de Peñíscola, clásico arrabal en los alrededores del Castillo de Peñíscola, con estructuras Arábico-Medievales, y rodeados por murallas fortificadas, se le añade en una época posterior un ensanche urbano con tipologías edificatorias unifamiliares.

El litoral Norte de Peñíscola se encuentra fuertemente antropizado, con una intensa proliferación edificatoria con bloques de pisos de gran envergadura destinados al uso turístico con vistas hacia el mar. Estas edificaciones ocasionan un gran impacto visual sobre el litoral. Por otra parte rompen con la continuidad visual de la vega al mar y viceversa, es decir, no existen pasillos visuales a lo largo de este continuo edificado entre la vega y el litoral.

### UNIDADES AMBIENTALES HOMOGÉNEAS



## D.2. UNIDADES AMBIENTALES HOMOGÉNEAS (UAH).

Las UAH son partes del territorio caracterizadas por su homogeneidad intrínseca y extrínseca, en el sentido de que, no sólo dentro de ellas existe una continuidad en las características físicas naturales y ambientales, sino que, además, responden en toda su extensión de manera equivalente ante la transformación.

La interpretación de las relaciones entre los elementos y procesos relevantes del medio físico-ambiental ha permitido detectar las discontinuidades que definen un número determinado de unidades territoriales. Esta primera división territorial basada en los métodos cartográficos de superposición-correlación, se somete a una corrección-refutación mediante la constatación, fotointerpretación y trabajo de campo, de que las discontinuidades detectadas se perciben visualmente sobre el territorio al igual que la unicidad de cada una de las UAH que separan.

También son en muchos casos claramente perceptibles sobre el terreno los ecotonos que limitan y diferencian las distintas unidades básicas territoriales. La exactitud con la que se yuxtaponen y sobreimponen los elementos configuradores de las mismas es cuando menos destacada, de manera que puede distinguirse con facilidad el mosaico de teselas espaciales que componen el territorio definido como área de estudio, por otro lado en muchos casos, bien delimitadas por los usos del suelo.

A la escala 1: 20.000 las peculiaridades del medio físico del término municipal de Peñíscola, su extensión y su variabilidad, ha determinado la identificación de 14 Unidades Ambientales Homogéneas de diferentes tamaños pero en las que se ha intentado mantener un mismo nivel de varianza interclase e intraclasa.

Entre los parámetros fundamentales para la definición de las Unidades Ambientales Homogéneas se han utilizado la morfología, las alturas y pendientes, la cubierta del suelo, el tipo y la densidad de la vegetación, los usos del suelo, el paisaje y las limitaciones y condicionantes para el desarrollo de las distintas actividades.

Las **UNIDADES AMBIENTALES HOMOGÉNEAS** identificadas en el ámbito de este estudio son las siguientes:

- UNIDAD DE PAISAJE N° 1. - SIERRAS LITORALES DE LA COMUNIDAD VALENCIANA.

UAH N° 01.- Sierra de Irta.  
UAH N° 02.- Depresiones Costeras del Pla del Prebet.

- UNIDAD DE PAISAJE N° 2. - VEGA DEL RÍO ALCALÁ O SECO.
  - UAH N° 03.- Cultivos Leñosos.
  - UAH N° 04.- Huertas de Vilars Rojos y Mesquita.
  - UAH N° 05.- Rambla de Alcalá.
  - UAH N° 06.- Marjal de Peñíscola.
- UNIDAD DE PAISAJE N° 3. - ACANTILADOS, CALAS Y PLAYAS LITORALES.
  - UAH N° 07.- Calas y Acantilados de Peñíscola.
  - UAH N° 08.- Playas Tendidas de la Costa de Azahar.
  - UAH N° 09.- Fondos y Aguas Mediterráneas.
- UNIDAD DE PAISAJE N° 4. - URBANA.
  - UAH N° 10.- Casco Histórico de Peñíscola.
  - UAH N° 11.- Crecimiento Urbano Residencial.
  - UAH N° 12.- Periurbano de Portonegro.
  - UAH N° 13.- Edificado Turístico Litoral.
  - UAH N° 14.- Puerto de Peñíscola.

## D.3. DESCRIPCIÓN ESQUEMÁTICA Y CARACTERIZACIÓN DE LAS UNIDADES AMBIENTALES HOMOGÉNEAS (UAH)

El Análisis cualitativo de la Capacidad de Uso de las diferentes UAH se expresa en un fichero con las distintas unidades delimitadas. Las fichas de caracterización de las UAH contienen, además de una descripción de los aspectos más relevantes de cada una, un diagnóstico de las mismas, con la intención de reflejar la valoración de su fragilidad, riesgos y limitaciones, y de su aptitud/ adecuación (potencialidad) a los usos.

En esta ficha se recoge en diferentes cuadros, primero aspectos de tipo descriptivo de los distintos elementos constitutivos de la UAH, para terminar con un diagnóstico sobre su Capacidad de Uso y Vulnerabilidad, la Aptitud de la unidad y la Adecuación de los usos a las limitaciones y condicionantes que presenta.

Los elementos del medio caracterizados para cada unidad son los siguientes:

**DESCRIPCIÓN:** Localización, Singularización y Subtipos si los hubiera.

MEDIO FÍSICO-NATURAL

- **GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA:** Materiales Constitutivos, Morfología, Alturas y Pendientes, Procesos actuantes, Balance Morfoedáfico, Tipos de Suelos y Aptitud Agrológica.
- **HIDROLOGÍA:** Tipo de Drenaje, Cuenca y Subcuenca, Cursos de Agua y Acuíferos.
- **VEGETACIÓN NATURAL:** Vegetación Natural (incluye la naturalizada y disclimática; se indican las Asociaciones vegetales más destacadas o relevantes). Formaciones Potenciales y Formaciones Existentes. Se indica:
  - Con un asterisco (\*) las especies que son ENDÉMICAS, desde peninsulares a locales;
  - En negrita las que se encuentran catalogadas como "EN PELIGRO DE EXTINCIÓN" por el Real Decreto 439/1990, de 30 de Marzo, por el que se regula el CATÁLOGO NACIONAL DE ESPECIES AMENAZADAS.
  - Subrayadas las que se encuentran catalogadas como "DE INTERÉS ESPECIAL" por el Real Decreto 439/1990, de 30 de Marzo, por el que se regula el CATÁLOGO NACIONAL DE ESPECIES AMENAZADAS.
- **FAUNA:** Tipo de fauna Característica. Especies de la Fauna. Se indica:
  - En Negrita las que se encuentran catalogadas como "EN PELIGRO DE EXTINCIÓN" por el RD 439/1990, de 30 de Marzo, por el que se regula el CATÁLOGO NACIONAL DE ESPECIES AMENAZADAS (modificado por Orden de 9 de Julio de 1998) y por el D 32/2004, DE 27 DE FEBRERO, POR EL QUE SE CREA Y REGULA EL CATÁLOGO VALENCIANO DE ESPECIES DE FAUNA AMENAZADA.
  - Subrayadas las que se encuentran catalogadas como "VULNERABLES" por el R D 439/1990, de 30 de Marzo, por el que se regula el CATÁLOGO NACIONAL DE ESPECIES AMENAZADAS (modificado por Orden de 9 de Julio de 1998) y por el D 32/2004, DE 27 DE FEBRERO, POR EL QUE SE CREA Y REGULA EL CATÁLOGO VALENCIANO DE ESPECIES DE FAUNA AMENAZADA.

• Entre comas (" ") las que se encuentran catalogadas como "ESPECIES PROTEGIDAS" por el RD 439/1990, de 30 de Marzo, por el que se regula el CATÁLOGO NACIONAL DE ESPECIES AMENAZADAS (modificado por Orden de 9 de Julio de 1998) y por el D 32/2004, DE 27 DE FEBRERO, POR EL QUE SE CREA Y REGULA EL CATÁLOGO VALENCIANO DE ESPECIES DE FAUNA AMENAZADA.

• Entre corchetes ([ ]) las catalogadas de "INTERÉS ESPECIAL" por el RD 439/1990, de 30 de Marzo, por el que se regula el CATÁLOGO NACIONAL DE ESPECIES AMENAZADAS (modificado por Orden de 9 de Julio de 1998) y por el D 32/2004, DE 27 DE FEBRERO, POR EL QUE SE CREA Y REGULA EL CATÁLOGO VALENCIANO DE ESPECIES DE FAUNA AMENAZADA.

Se señala con un asterisco (\*) las especies que son ENDÉMICAS, desde peninsulares a locales;

MEDIO SOCIOECONÓMICO

- **USOS Y APROVECHAMIENTOS:** Aprovechamientos. Cubierta del Suelo e Índice de Cobertura.
- **PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL:** Elementos Históricos-Culturales y Yacimientos Arqueológicos.
- **PAISAJE:** Tipo de Paisaje y Grado de Naturalidad.
- **LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECCIÓN TERRITORIAL:** Se indican aquellas normas de carácter ambiental cuyas afecciones tienen incidencia específica sobre la unidad en cuestión. La legislación ambiental con afección generalizada se considera que incumbe a la totalidad del territorio estudiado. En las fichas se reseñan únicamente las leyes y reglamentos, sin hacer mención a modificaciones, normas de desarrollo o correcciones. Las principales normas de carácter ambiental con afección generalizada son las siguientes:

## ESTATAL

Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera  
 Real Decreto 3091/1982 de Protección de Especies Amenazadas de la Flora Silvestre.  
 Ley 7/1985 de Bases de Régimen Local.  
 Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se

aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos.  
 Real Decreto 1131/1988 Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental.  
 Ley 42/2007 del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.  
 Real Decreto 439/1990 Catálogo Nacional de Especies Amenazadas.  
 Ley 11/1997 de Envases y Residuos de Envases.  
 Real Decreto 782/1998 Reglamento de la Ley de Envases.  
 Real Decreto 833/1988 Reglamento de Residuos Tóxicos y Peligrosos.  
 Ley 10/1998 de Residuos.  
 Ley 3/2003 del Ruido.  
 Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

#### AUTONÓMICA

Ley 2/1989, de Impacto Ambiental.  
 Ley 3/1989, de Actividades Calificadas.  
 Decreto 162/1990, Reglamento de Impacto Ambiental.  
 Decreto 317/1997, Plan Integral de Residuos de la Comunidad Valenciana.  
 Ley 7/2002, de Protección contra la Contaminación Acústica.

- CAPACIDAD DE USO:** VULNERABILIDAD (RIESGOS Y LIMITACIONES): Riesgos de Inestabilidad del Substrato, Riesgos de Erosión, Riesgos de Inundación, Riesgos litorales (erosión y acreción costera, temporales e intrusión marina), Riesgos de Incendio, Riesgos Tecnológicos, Riesgos de Contaminación de las Aguas (Acuíferos y/o de las Aguas superficiales continentales y/o marinas), Riesgos de Pérdida de Biodiversidad y Fragilidad/Calidad Visual; APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS: Aptitud/vocación y Adecuación de los usos.
- PROBLEMÁTICA MEDIOAMBIENTAL:** Principales afecciones, déficits y deterioros ambientales.

#### ACLARACIÓN DE ALGUNOS TÉRMINOS UTILIZADOS EN LAS FICHAS DE LAS UAH.

##### Clases de Pendientes:

|              |                     |
|--------------|---------------------|
| Muy suaves   | Menores del 3%      |
| Suaves       | Entre el 3 y el 10% |
| Moderadas    | Del 10 al 20%       |
| Pronunciadas | Del 20 al 30%       |
| Fuertes      | Del 30 al 50%       |
| Muy fuertes  | Mayores del 50%     |

- Caza menor:** Comuesta básicamente

por liebre *Lepus capensis*, conejo *Oryctolagus cuniculus* (muy escaso en la costa levantina), zorzal común *Turdus philomelos*, perdiz roja *Alectoris rufa* y codorniz *Coturnix coturnix*.

- Flora y Fauna antropófila:** Plantas y animales silvestres habituales en las proximidades del hombre y sus instalaciones, fundamentalmente rurales, arvenses y nitrófilas (entre otros: Plantas.- *Avena spp.*, *Hordeum spp.*, *Bromus spp.*, *Diplotaxis spp.*, *Mercurialis spp.*, *Euphorbia spp.*, *Medicago spp.*, *Scorpiurus spp.*, *Atriplex spp.*, *Beta spp.*, *Rumex spp.*, *Lavatera spp.*, *Dactylis spp.*, *Festuca spp.*, *Lolium spp.*, *Poa spp.*, *Trifolium spp.*, *Malva spp.* etc.; Animales.- Reptiles: [*Tarentola mauritanica*], salamanquesa; Aves: [*Hirundo rustica*], golondrina, [*Delichon urbica*], avión común, [*Apus apus*], vencejo, *Passer domesticus*, gorrión, *Sturnus vulgaris*, estornino pinto, *Turdus merula*, mirlo; Mamíferos: [*Pipistrellus pipistrellus*], murciélagos comunes, *Rattus norvergicus*, rata parda, *Mus musculus*, ratón común).
- Flora ruderal:** Plantas nitrófilas adaptadas a perturbaciones ambientales elevadas propias de los alrededores de las construcciones humanas, caminos y campos de cultivo abandonados (entre otros, *Erodium spp.*, *Echium spp.*, *Ditrichia viscosa*, *Onopordon spp.*, *Carduus spp.*, etc.).

**Riesgos de Inundación:** Período de recurrencia.

|           |                      |
|-----------|----------------------|
| Altos     | menos de 100 años    |
| Moderados | entre 100 y 500 años |
| Bajos     | más de 500 años      |

Clases de Calidad/Fragilidad Visual:

| FRAGILIDAD | CALIDAD    |    |     |    |   |
|------------|------------|----|-----|----|---|
|            | BAJA ----- |    |     |    |   |
|            | I          | II | III | IV | V |
| BAJA       | I          | 5  |     |    | 2 |
|            | II         |    |     | 3  |   |
|            | III        |    |     |    |   |
|            | IV         | 4  |     |    | 1 |
|            | V          |    |     |    |   |

Clase 1: UAH con Alta calidad y Alta fragilidad visual.

Clase 2: UAH con Alta calidad y Baja fragilidad visual.

Clase 3: UAH con calidad Alta o Media y fragilidad visual Variable.

Clase 4: UAH con Baja calidad y fragilidad visual Media o Alta.

Clase 5: UAH con Baja calidad y Baja fragilidad visual.



### FICHAS DE LAS UNIDADES AMBIENTALES HOMOGÉNEAS

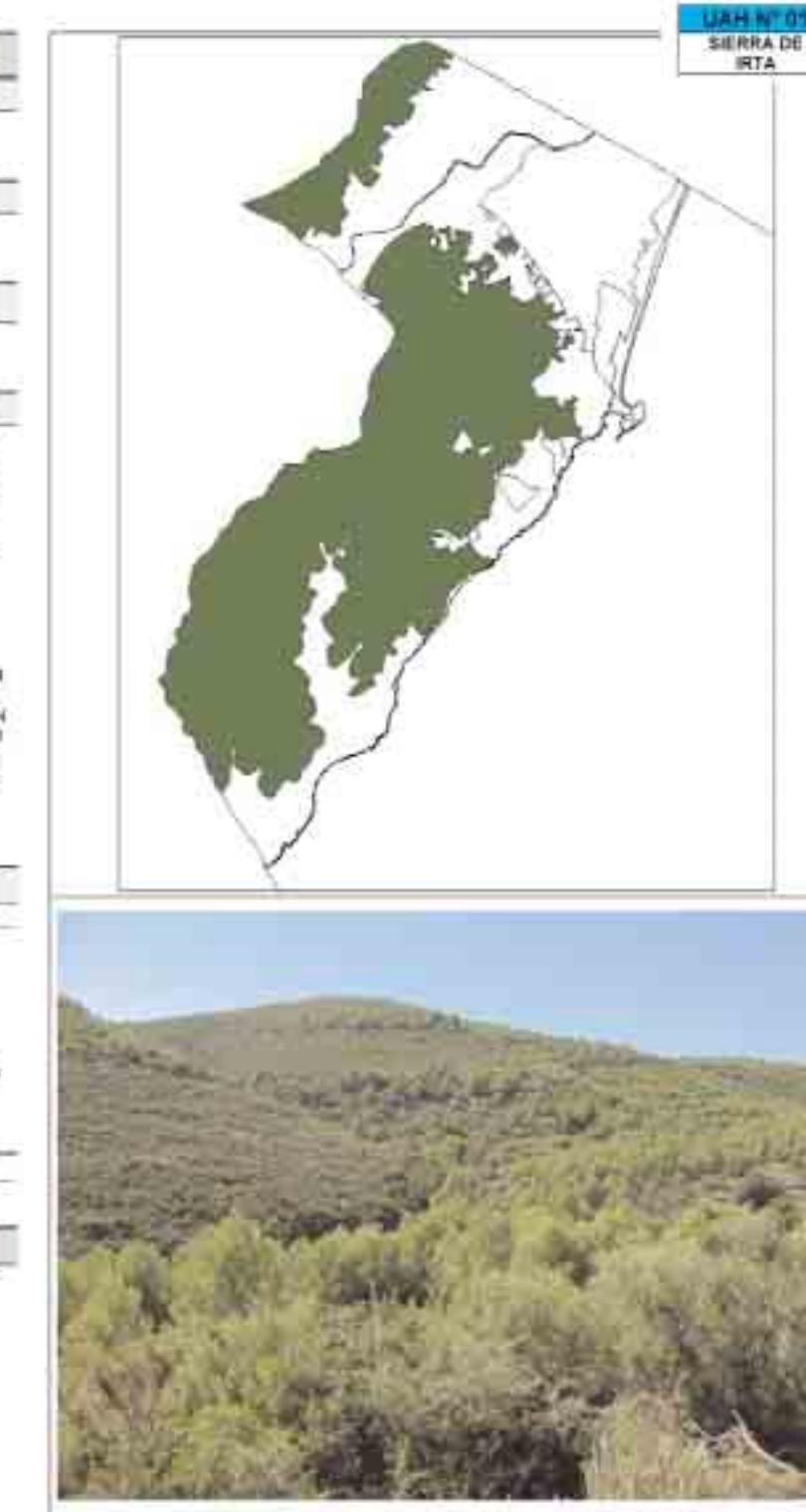


# DOCUMENTO COMPLETO

## memoria general

NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA • PEÑÍSCOLA  
memoria de información

| UAH N° 01   | SIERRA DE IRTA  |
|---|---|
| SINGULARIZACIÓN: FORMACIONES FORESTALES SOBRE CALIZAS MESOZOICAS SUBPARALELAS A LA COSTA.<br>LOCALIZACIÓN: MITAD SUR Y LÍMITE ESTE DEL MUNICIPIO.<br>SUBTIPOS: MATORRAL MEDITERRÁNEO Y REPOBLACIONES DE PINO CARRASCO.  | MEDIO SOCIOECONÓMICO  |
| <b>MEDIO NATURAL</b>  | USOS Y APROVECHAMIENTOS   |
| <b>GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA</b>   | APROVECHAMIENTOS: CONSERVACIÓN PROTECCIÓN FORESTAL.<br>CUBIERTA DEL SUELDO: HERBÁCEO, ARBUSTIVO Y ARBOREO Aclarado<br>ÍNDICE DE COBERTURA: VARIABLE ENTRE 15 Y EL 50 %  |
| MATERIALES CONSTITUTIVOS: CALIZAS Y DOLOMIAS DEL MESOZOICO<br>MORFOLOGÍA: ANTICLINAL CON EJE INVERSO AL SE<br>ALTURAS: 573 m A 150 m.<br>PENDIENTES: FUERTES A MODERADAS.<br>PROCESOS: CARSTICOS, EROSIÓN QUÍMICA DE LA CALIZA.<br>TIPOS DE SUELOS: LITOSOLES.<br>BALANCE MORFOEDÁFICO: PREDOMINIO DE LA EROSIÓN POR LA ESCASA CUBIERTA ARBOREA.<br>APTITUD AGROLÓGICA: FORESTAL. | PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL   |
| <b>HIDROLOGÍA</b>   | ELEMENTOS HISTÓRICOS-CULTURALES: TORRE BADUM.<br>YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS: YACIMIENTOS DE TORRE BADUM Y DEL POUAIG DE PEÑÍSCOLA Y ELS BARRANCS.  |
| TIPO DE DRENAJE: INFILTRACIÓN DIRECTA Y SUPERFICIAL<br>CUENCA Y SUBCUENCA: JUCAR. SUBCUENCA LLOMA DEL SEÑOR, BARRANC DEL POVER D'EDRI DEL VOLANTE, BARRANC DE SAN PEDRO, BARRANC DE SANT ANTONI.  | PAISAJE   |
| <b>SUPERFICIAL</b><br>CURSOS DE AGUA: BARRANC DEL POVER D'EDRI DEL VOLANTE, BARRANC DE SAN PEDRO, BARRANC DE SANT ANTONI  | TIPOLOGÍA: PAISAJE CERCANO A LA NATURALIDAD, ALTA VISIBILIDAD EXTRÍNSECA, MEDIA VISIBILIDAD INTRÍNSECA.<br>GRADO DE NATURALIDAD: MEDIO A ALTO   |
| <b>SUBTERRÁNEA</b><br>ACUÍFERO CARBONATADO  | LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECTACIÓN TERRITORIAL  |
|   | ESTATAL:<br>LEY 8/1981 DE INCENDIOS FORESTALES, LEY 11/1970 DE CAZA, D. 596/71 REGLAMENTO DE CAZA, LEY 16/85 PATRIMONIO HISTÓRICO ESPAÑOL, RD 849/88 REGLAMENTO DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRAULICO, RD 1095/89 QUE DECLARA LAS ESPECIES OBJETO DE CAZA Y PESCA Y ESTABLECE MEDIDAS PARA SU PROTECCIÓN, LEY 3/95 DE VÍAS PECUARIAS, RD 1987/90 ESTABLECE MEDIDAS PARA CONTRIBUIR A GARANTIZAR LA BIODIVERSIDAD MEDIANTE LA CONSERVACIÓN DE LAS HABITATS NATURALES Y DE LA FLORA Y FAUNA SILVESTRE, LEY 1/2001 TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE AGUAS, LEY 4/2001 DE MONTES.  |
|   | AUTONÓMICA:<br>LEY 3/1993 FORESTAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA, D 233/1994 REFERIDO A ACAMPADAS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS EN MONTES DE LA COMUNIDAD, D 218/1994 POR EL QUE SE CREA LA FIGURA DE MICRORESERVA DE LA FLORA, LEY 11/1994 DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA, D 202/1997 PLAN INTEGRAL DE RESIDUOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA, LEY 4/1998 DEL PATRIMONIO CULTURAL VALENCIANO, LEY 9/1999 DE PESCA MARÍTIMA DE LA COMUNIDAD VALENCIANA, D 78/2001 POR EL QUE SE DECLARA EL ESPACIO NATURAL PROTEGIDO SERRA DE IRTA, D 106/2002 DE DECLARACIÓN DEL CATÁLOGO VALENCIANO DE ESPECIES DE FAUNA AMENAZADAS, Y SE ESTABLECEN CATEGORÍAS Y NORMAS PARA SU PROTECCIÓN, LEY 4/2004 DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PROTECCIÓN DEL PAISAJE. |
|   | CAPACIDAD DE USO  |
|   | VULNERABILIDAD, RIESGOS Y LIMITACIONES  |
|   | RIESGOS DE INESTABILIDAD DEL SUBSTRATO: MODERADOS A ALTOS.<br>RIESGOS DE INUNDACIÓN: BAJOS.   |
|   | RIESGOS DE CONTAMINACIÓN DE LAS AguAS: MEDIOS A ALTOS.<br>RIESGOS DE INCENDIO: ALTOS.   |
|   | RIESGOS DE PERDIDA DE BIODIVERSIDAD: ALTOS. EN GRAN PARTE DECLARADA PARQUE NATURAL Y ZONA DE ESPECIAL CONSERVACIÓN.   |
|   | RIESGOS TECNOLÓGICOS: MODERADOS A BAJOS. DERIVADOS DEL TENDIDO ELÉCTRICO.   |
|   | FRAGILIDAD/CALIDAD VISUAL: CLASE 1; ALTA VISIBILIDAD INTRÍNSECA Y EXTRÍNSECA.   |
|   | APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS  |
|   | APTITUD/VOCACIÓN: CONSERVACIÓN-PROTECCIÓN FORESTAL.<br>ADECUACIÓN DE LOS USOS: MODERADA.  |
|   | PROBLEMÁTICA MEDIOAMBIENTAL   |
|   | FUERTE EROSIÓN POR LA FALTA DE MASA ARBOREA COSECUENCIA DE LOS REITERADOS INCENDIOS FORESTALES. EXISTENCIA DE TENDIDOS ELÉCTRICOS SIN LAS MEDIDAS OPORTUNAS DE SEGURIDAD PARA LA AVIFAUINA. FUERTE PRESIÓN URBANÍSTICA EN LAS ÁREAS MÁS CERCANAS AL NÚCLEO URBANO DE PEÑÍSCOLA.   |



UAH N° 02

DEPRESIONES COSTERAS DEL  
PLÁ DE PEBRET

**SINGULARIZACIÓN:** MATERIALES ACUMULADOS A LAS FALDAS Y PIEDEMONTES DE LAS ELEVACIONES MONTAÑOSAS DE LA SIERRA DE IRTA  
**LOCALIZACIÓN:** EN LA MARGEN LITORAL EN EL SECTOR SUR DEL TÉRMINO MUNICIPAL

**SUBTIPOS:** RAMBLAS - MATORRALES CON PINAR

## MEDIO NATURAL

## GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA

**MATERIALES CONSTITUTIVOS:** CONGLOMERADOS. BLOQUES DE CALIZA Y CUARZO CON MATRIZ DE ARCILLA Y ARENA.

**MORFOLOGÍA:** CONOS ALUVIALES

**ALTURAS:** DE 225 A 75 M.

**PENDIENTES:** ESCASA A MEDIA PENDIENTE, AUMENTANDO PROGRESIVAMENTE HACIA EL NORESTE

**PROCESOS:** EDAFOGÉNESIS.

**TIPOS DE SUELOS:** CAMBISOLES CÁLCICOS

**BALANCE MORFOEDAFÍCO:** POSITIVO.

**APTITUD AGROLOGICA:** MODERADA

## HIDROLOGÍA

**TIPO DE DRENAJE:** SUPERFICIAL DIRECTA Y ESCORRIENTIA

**CUENCA Y SUBCUENCA:** JÚCAR. SUBCUENCA LLOMA DEL SENYOR. BARRANC DE SAN PEDRO. BARRANC DEL POVER D'EDRI DEL VOLANTE

## SUPERFICIAL

## SUBTERRÁNEA

**CURSOS DE AGUA:** BARRANC DE SAN PEDRO. BARRANC DEL POVER D'EDRI DEL VOLANTE.

## VEGETACIÓN NATURAL

**FORMACIONES POTENCIALES:** SERIE TERMOMEDITERRÁNEA VALENCIANO-TARRACONENSE, MURCIANO-ALMERIENSE E IBICENCA BASOFILA DE Quercus rotundifolia O ENCINA (Quercus ilex Quercetum rotundifolium signatum) y gresone riparia de las ramblas o adeffares (Rubro-Neretum oleander).

**FORMACIONES PRESENTES:** PINARES NATURALIZADOS Y MATORRAL DE Quercus cocciferae- Pistacio lentisco Y DE Rubro-Neretum oleander.

**ESPECIES:** Pinus campestris, Pinus halopeleas, algambo Ceratonia siliqua, acebuche, Olea europaea sylvestris, cedrojo Quercus coccifera, lentisco Pistacia lentiscus, asparagüera Asparagus albus bravo Ench multiflora, palmito Chamaerops humilis, adelfa Nerium oleander, zarzamora Rubus ulmifolius, junco Scirpus holoschoenus, clavo Ulmus minor, romero Rosmarinus officinalis, cada Juniperus oxycedrus, Distichlisstems lemmonii, Anthonysis vulneraria\*, Bupleurum fruticosum\*.

## FAUNA

**ESPECIES:** ANFIBIOS: rana común, Rana perezi, sapo común, Bufo bufo, REPTILES salamanquesa común, *Tarentola mauritanica*, salamanquesa costera, *Hemidactylus turcicus*, lagartija collarja, *Psammophis algirus*, culebra bestorra, *Malpolon monspessulanus*, culebra de escalera, *Elaphe scalaris*, AVES: vencejo pálido, *Apus pallidus*, vencejo real, *Apus melba*, paloma zurita, *Columba oenas*, paloma torcaz, *Columba palumbus*, tórtola común, Streptopelia turca, chotacabras pardo, *Cuculus canorus*, curnuca rabiblanca, *Sylvia axillaris*, curnuca cabecinegra, *Sylvia melanocephala*, herrerillo capuchino, *Parus cristatus*, carbonero garapino, *Parus atrocinerea*, alaudón común *Lanius senator*, areñado, *Garrulus glandarius*, pinzón vulgar, *Fringilla coelebs*, Higuero, *Carpodacus carduelis*, azor, *Accipiter gentilis*, ratonero común (águila buteo), mochuelo, *Athene noctua*, chotacabras gris, *Caprimulgus europaeus*, MAMÍFEROS zorro, *Vulpes vulpes*, erizo común, *Echinaceus europeus*, murciélagos comunes, *Myotis daubentonii*, CAZA MENOR.

## MEDIO SOCIOECONÓMICO

## USOS Y APROVECHAMIENTOS

**APROVECHAMIENTOS:** AGROGANADEROS FORESTALES  
**CUBIERTA DEL SUELDO:** HERBÁCEA, ARBUSTIVA Y PUNTUALMENTE ARBÓREA  
**ÍNDICE DE COBERTURA:** EN TORNO AL 25%

## PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL

**ELEMENTOS HISTÓRICOS-CULTURALES:** NO PRESENTA  
**YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS:** NO PRESENTA

## PAISAJE

**TIPOLOGÍA:** PAISAJE PANORÁMICO CON MODELADO ANTROPÓICO, BANCALES.  
**MÉDIA-ALTA VISIBILIDAD EXTRINSECA.** MÉDIA VISIBILIDAD INTRINSECA.  
**GRADO DE NATURALIDAD:** MEDIO A ALTO

## LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECTACIÓN TERRITORIAL

**ESTATAL:**  
LEY 8/61 DE INCENDIOS FORESTALES. LEY 117/76 DE CAZA. RD 586/71 REGLAMENTO DE CAZA, LEY 1/85 PATRIMONIO HISTÓRICO ESPAÑOL. RD 848/88 REGLAMENTO DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO, LEY 22/88 DE COSTAS. RD 1471/88 REGLAMENTO DE LA LEY DE COSTAS, RD 1080/89 QUE DECLARA LAS ESPECIES OBJETO DE CAZA Y PESCA Y ESTABLECE MEDIDAS PARA SU PROTECCIÓN, LEY 3/95 DE VÍAS PECUARIAS. RD 1987/95 ESTABLECE MEDIDAS PARA CONTRIBUIR A GARANTIZAR LA BIODIVERSIDAD MEDIANTE LA CONSERVACIÓN DE LAS HABITATS NATURALES Y DE LA FLORA Y FAUNA SILVESTRE. RD 484/95 MEDIDAS DE REGULACIÓN Y CONTROL DE VERTIDOS. LEY 12/01 TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE AGUAS. LEY 43/03 DE MONTES.

## AUTONÓMICA:

LEY 4/2004, DE 30 DE JUNIO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PROTECCIÓN DEL PAISAJE; D/156/1998, DE 17 DE SEPTIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL PLAN ESPECIAL ANTE EL RIESGO DE INUNDACIONES EN LA COMUNIDAD VALENCIANA. LEY 3/1993, DE 8 DE DICIEMBRE, FORESTAL, D/233/1994, DE 8 DE NOVIEMBRE REFERIDAS A ACAMPADAS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS EN MONTES DE LA COMUNIDAD, LEY 11/1994, DE 27 DE DICIEMBRE, DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA, D/78/2001 DE 2 DE ABRIL, POR EL QUE SE APRUEBA EL PLAN DE LA SIERRA DE IRTA, D/108/2002, DE 16 DE JULIO, POR EL QUE SE DECLARA EL ESPACIO NATURAL PROTEGIDO SIERRA DE IRTA, D/32/2001 POR EL QUE SE CREA Y REGULA EL CATÁLOGO VALENCIANO DE ESPECIES DE FAUNA AMENAZADAS, Y SE ESTABLECEN CATEGORIAS Y NORMAS PARA SU PROTECCIÓN

## CAPACIDAD DE USO

## VULNERABILIDAD, RIESGOS Y LIMITACIONES

**RIESGOS DE INESTABILIDAD DEL SUBSTRATO:** MODERADOS A BAJOS

**RIESGOS DE INUNDACIÓN:** MODERADO A ALTOS.

**RIESGOS DE CONTAMINACIÓN DE LAS AGUAS:** MODERADOS

**RIESGOS DE INCENDIO:** ALTOS.

**RIESGOS DE PÉRDIDA DE BIODIVERSIDAD:** MODERADOS

**RIESGOS TECNOLÓGICOS:** —

**FRAGILIDAD/CALIDAD VISUAL:** CLASE III, CON CALIDAD ALTA A MEDIA Y FRAGILIDAD VISUAL VARIABLE

## APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS

## APTITUD/VOCACIÓN: CONSERVACIÓN-PROTECCIÓN, FORESTAL, USO PÚBLICO

**ADECUACIÓN DE LOS USOS:** MODERADA ADECUACIÓN. SI BIEN SE DEBERÍA TENDER A UNA EXPLOTACIÓN INTEGRAL DE ESTOS ESPACIOS QUE PONGA EN VALOR TODO SU POTENCIAL DE USOS TRADICIONALES Y ACOJA TAMBÉN LA DEMANDA ACTUAL DE OTROS NUEVOS, COMO EL TURISMO RURAL CON O SIN ALOJAMIENTO, CULTIVOS ECOLÓGICOS, PLANTAS AROMÁTICAS, ETC.

## PROBLEMÁTICA MEDIOAMBIENTAL

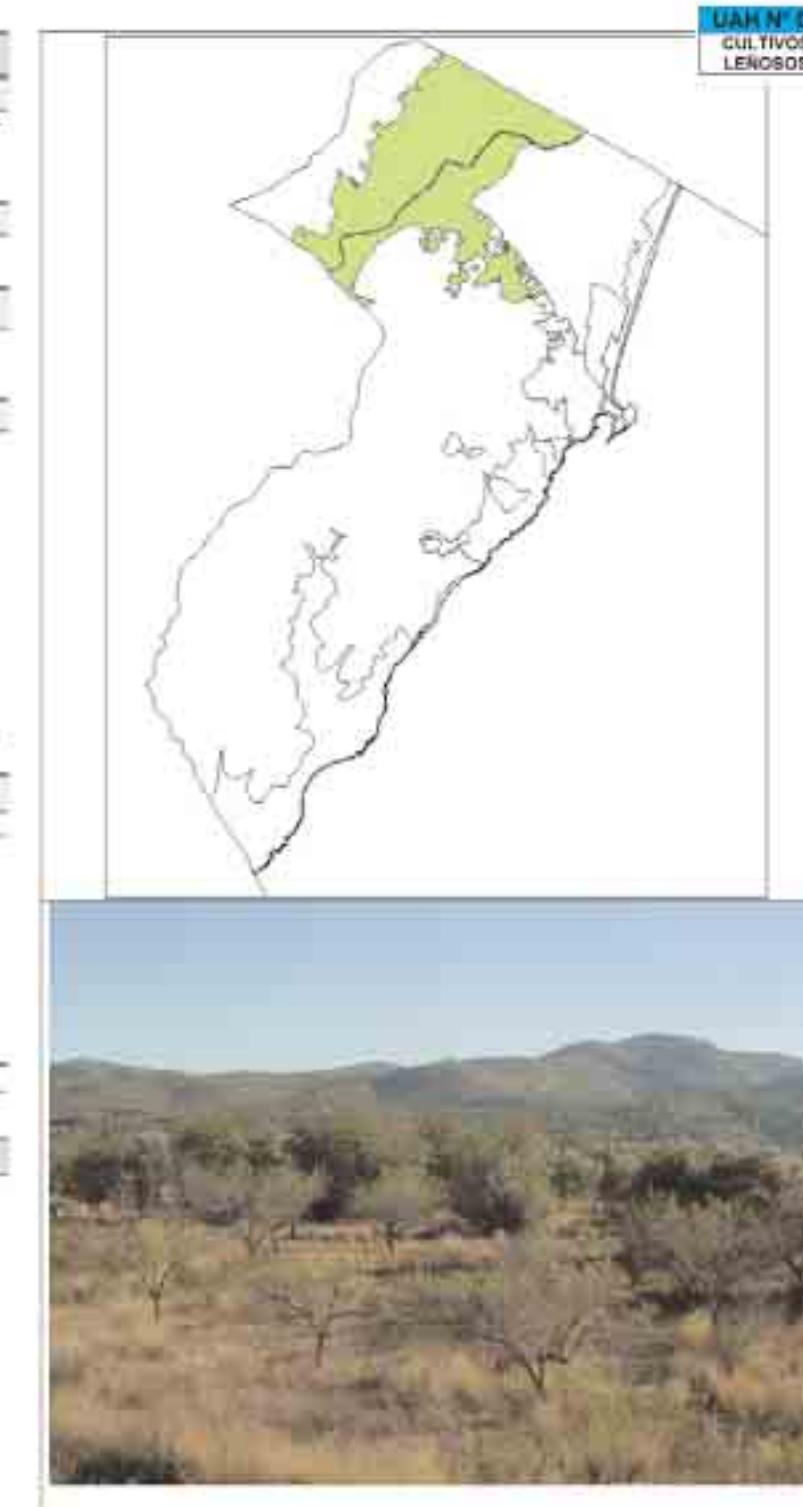
ABANDONO DE LAS LABORES DE CLAREO Y CONSERVACIÓN DEL MONTE, PERDIDA DE SUELOS RELACIONADO CON LA FALTA DE ESTRATO ARBÓREO Y LAS LLUVIAS TORREnciaLES

UAH N° 02  
DEPRESIONES COSTERAS DEL  
PLÁ DE PEBRET



| UAH N° 03   | CULTIVOS LEÑOSOS                                 |
|---|--|
| SINGULARIZACIÓN: CULTIVOS EN SECANO DE OLIVAR Y FRUTALES.   |  |
| LOCALIZACIÓN: EN EL PIEDEMONTE DE LOS MONTES LOCALIZADOS AL NORESTE DEL LÍMITE MUNICIPAL.   |  |
| SUBTIPOS: —   |  |
| <b>MEDIO NATURAL</b>  |  |
| GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA  |  |
| MATERIALES CONSTITUTIVOS: CONGLOMERADOS. BLOQUES DE CUARZO Y CALIZA CON ARENAS, LIMOS Y ARCILLAS.   |  |
| MORFOLOGÍA: PIEDEMONTE.   |  |
| ALTURAS: DE 300 m A 150 m.  |  |
| PENDIENTES: MODERADAS A SUAVES.   |  |
| PROCESOS: REGULACIÓN DE LADERA. EDAFOGENÉSIS.   |  |
| TIPOS DE SUELOS: LITOSUELOS Y LUVISOLEOS CÁLCICOS.  |  |
| BALANCE MORFOEDAÉFICO: POSITIVO.  |  |
| APTITUD AGROLÓGICA: MODERADA  |  |
| HIDROLOGÍA  |  |
| TIPO DE DRENAJE: SUPERFICIAL E INFILTRACIÓN DIRECTA.  |  |
| CUENCA Y SUBCUENCA: JUCAR. SUBCUENCA DE ALCALÁ.   |  |
| SUPERFICIAL   | SUBTERRÁNEA                                      |
| CURSOS DE AGUA: PEQUEÑOS ARROYOS  | ACUÍFERO CARBONATADO. ACUÍFERO MIOPLOCUATERNARIO |
| VEGETACIÓN NATURAL  |  |
| FORMACIONES POTENCIALES: SERIE TERMODIMEDITERÁNEA. VALENCIANO-TARRACONENSE, MURCIANO-ALMERIENSE E IBICENCA. BASÓFILA DE <i>Quercus ilex</i> o <i>Q. rotundifolia</i> o <i>Q. suber</i> ( <i>Rubio longipilus</i> - <i>Querceto rotundifoliae</i> <i>sigmatum</i> ).   |  |
| FORMACIONES PRESENTES: SETOS Y ERIALES  |  |
| ESPECIES: Creoja, <i>Quercus coccifera</i> , lentisco, <i>Pistacia lentiscus</i> , palmito, <i>Chamaerops humilis</i> . RUDERALES Y ANTROPÓFILAS.   |  |
| FAUNA   |  |
| ESPECIES: REPTILES: salamanquesa común, [ <i>Tarentola mauritanica</i> ], culebra bastarda, <i>Malpolon monspessulanus</i> ; AVES: cogujada, [ <i>Gallicula cristata</i> ], bisbita campesina, [ <i>Anthus campestris</i> ], lavandera blanca, [ <i>Motacilla alba</i> ], curruca cabecinegra, [ <i>Sylvia melanocephala</i> ], urraca, Pico pica, tarabilla común, [ <i>Saxicola torquata</i> ], pinzón vulgar, [ <i>Fringilla coelebs</i> ], verdecello, <i>Serinus serinus</i> , verderón común, <i>Carduelis chloris</i> , jilguero, <i>C. caniceps</i> , pitorrojo [ <i>Euphagus ruficollis</i> ], mochuelo común, [ <i>Phylloscopus collybita</i> ], ratonero común, [ <i>Buteo buteo</i> ], mochuelo, [ <i>Athene noctua</i> ]. MAMÍFEROS: zorro, <i>Vulpes vulpes</i> , erizo europeo, <i>Erythizon europeum</i> , topillo mediterráneo, <i>Apodemus diodecemcostatus</i> , ratón de campo, <i>Apodemus sylvaticus</i> , rata negra, <i>Rattus rattus</i> , murciélagos comunes, [ <i>Pteronotus personatus</i> ]. ANTROPÓFILA: CAZA MENOR. |  |

| MEDIO SOCIOECONÓMICO  |
|---|
| <b>USOS Y APROVECHAMIENTOS</b>  |
| APROVECHAMIENTOS: AGRÍCOLA PRINCIPALMENTE DE SECANO Y REGADIOS PUNTUALES. CINEGÉTICO: VERTEDERO DE RESIDUOS SÓLIDOS.  |
| CUBIERTA DEL SUELTO: HERBÁcea Y ARBÓREA   |
| ÍNDICE DE COBERTURA: 10%  |
| <b>PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL</b>  |
| ELEMENTOS HISTÓRICOS-CULTURALES: —  |
| YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS: —  |
| <b>PAISAJE</b>  |
| TIPOLOGÍA: PAISAJE AGRÍCOLA DE OLIVARES Y FRUTALES. ALTA VISIBILIDAD EXTRÍNSECA, MEDIA VISIBILIDAD INTRÍNSECA.  |
| GRADO DE NATURALIDAD: BAJO.   |
| <b>LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECCIÓN TERRITORIAL</b>   |
| ESTATAL:<br>LEY 8/1981 DE INCENDIOS FORESTALES. LEY 11/70 DE CAZA.<br>D. 506/71 REGLAMENTO DE CAZA. LEY 18/85 PATRIMONIO HISTÓRICO ESPAÑOL. RD 849/86 REGLAMENTO DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO. RD 1025/88 QUE DECLARA LAS ESPECIES OBJETO DE CAZA Y PESCA Y ESTABLECE MEDIDAS PARA SU PROTECCIÓN. LEY 3/95 DE VÍAS PECUARIAS. RD 464/95 MEDIDAS DE REGULACIÓN Y CONTROL DE VERTIDOS. LEY 12/2001 TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE AGUAS. LEY 16/2002 DE PREVENCIÓN Y CONTROL INTEGRADOS DE LA CONTAMINACIÓN. LEY 43/03 DE MONTES. |
| AUTONÓMICA:<br>D 156/1989 POR EL QUE SE APRUEBA EL PLAN ESPECIAL ANTE EL RIESGO DE INUNDACIONES EN LA COMUNIDAD VALENCIANA. LEY 3/1990 FORESTAL. D 233/1994 REFERIDO A ACAMPADAS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS EN MONTES DE LA COMUNIDAD. D 32/2004. POR EL QUE SE CREA Y REGULA EL CATÁLOGO VALENCIANO DE ESPECIES DE FAUNA AMENAZADAS. LEY 4/2004 DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PROTECCIÓN DEL PAISAJE.  |
| <b>CAPACIDAD DE USO</b>   |
| <b>VULNERABILIDAD, RIESGOS Y LIMITACIONES</b>   |
| RIESGOS DE INESTABILIDAD DEL SUBSTRATO: MODERADOS A ALTOS.  |
| RIESGOS DE INUNDACIÓN: MODERADOS A ALTOS EN ENTORNO DE LA RAMBLA DE ALCALÁ.   |
| RIESGOS DE CONTAMINACIÓN DE LAS AGUAS: MODERADOS A ALTOS.   |
| RIESGOS DE INCENDIO: ALTOS.   |
| RIESGOS DE PERDIDA DE BIODIVERSIDAD: BAJOS.   |
| RIESGOS TECNOLÓGICOS: DERIVADOS DE LAS GRANDES INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIÓN RODADA.   |
| FRAGILIDAD/CALIDAD VISUAL: CLASE 2; ALTA CALIDAD Y AMPLIO RANGO DE FRAGILIDAD.  |
| <b>APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS</b>   |
| APTITUD/OCUPACIÓN: AGRÍCOLA DE SECANO   |
| ADECUACIÓN DE LOS USOS: MODERADA.   |
| <b>PROBLEMÁTICA MEDIOAMBIENTAL</b>  |
| CONTAMINACIÓN POR FITOSANITARIOS Y FERTILIZANTES. VERTIDO DE RESIDUOS SÓLIDOS. ABANDONO DE LAS LABORES AGRÍCOLAS.   |



# DOCUMENTO COMPLETO

## memoria general

NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA • PEÑÍSCOLA  
memoria de información

UAH N° 04

### HUERTAS DE VILARS ROJOS Y MESQUITA

SINGULARIZACIÓN: CULTIVOS DE HUERTA Y FRUTALES EN REGADIOS DE LA VEGA DEL RÍO SECO.

LOCALIZACIÓN: MITAD NORTE DEL MUNICIPIO.

SUBTIPOS: PARCELARIO HORTOFRUTÍCOLA DISEMINADO RURALURBANO.

#### MEDIO NATURAL

##### GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA

MATERIALES CONSTITUTIVOS: CANTOS CALIZOS CON ARENAS Y ARCILLA.

MATERIAL ALUVIAL.

MORFOLOGÍA: VEGA ALUVIAL.

ALTURAS: < 75 m

PENDIENTES: SUAVES.

PROCESOS: EDAFOGENÉSIS.

TIPOS DE SUELOS: LUVISOL CÁLICO.

BALANCE MORFOEDÁFICO: POSITIVA.

APTITUD AGROLÓGICA: MUY BUENA.

##### HIDROLOGÍA

TIPO DE DRENAJE: SUPERFICIAL E INFILTRACIÓN DIRECTA.  
CUENCA Y SUBCUENCA: JÚCAR. SUBCUENCA DE ALCALÁ.

SUPERFICIAL

CURSOS DE AGUA: PEQUEÑOS

ARROYOS VERTIENTES A LA RAMBLA DE ALCALÁ.

SUBTERRÁNEA

ACUÍFERO MIOPLOCUATERNARIO.

##### VEGETACIÓN NATURAL

FORMACIONES POTENCIALES: SERIE TERMOMEDITERRÁNEA VALENCIANO-TARRACONENSE, MURCIANO-ALMERIENSE E IBICENCA BASOFILA DE *Quercus rotundifolia* O *ENCINA* (*Quercus ilex* *rotundifolia* *sigmetum*).

FORMACIONES PRESENTES: SETOS Y ERIALES.

ESPECIES: Coscoja, *Quercus coccifera*, lentisco, *Pistacia lentiscus*, palmito, *Chamaerops humilis*. RUDERALES Y ANTROPÓFILAS.

##### FAUNA

ESPECIES: anfibios: rana común, *Rana temporaria*, sapo común, *Bufo bufo*; REPTILES: salamanquesa común, *Tarentola mauritanica*, culebra bastarda, *Malpolon monspessulanus*; AVES: vencejo común, *Apus apus*, golondrina común, *Hirundo rustica*, avión común, *Delichon urbicum*, bisbita campestris, *Anthus campestris*, lavandera blanca, *Motacilla alba*, curruca cabecinegra, *Sylvia melanocephala*, urraca, Pica pica, barbuta común, *Saxicola torquata*, pinzón vulgar, *Fringilla coelebs*, verdecillo, *Serinus serinus*, verderón común, *Carduelis chloris*, jilguero, *C. canivetii*, petirrojo, *Erithacus rubecula*, mosquitero común, *Phylloscopus collybita*; MAMÍFEROS: topillo mediterráneo, *Apodemus sylvaticus*, rata negra, *Rattus rattus*, murciélagos comunes, *Pipistrellus pipistrellus*; ANTROPÓFILA CAZA MENOR.

#### MEDIO SOCIOECONÓMICO

##### USOS Y APROVECHAMIENTOS

APROVECHAMIENTOS: AGRICOLA DE REGADIO. CINEGÉTICO URBANO EN DISEMINADO.

CUBIERTA DEL SUELO: HERBÁCEA Y ARBUSTIVA.

ÍNDICE DE COBERTURA: < 5%.

##### PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL

ELEMENTOS HISTÓRICOS-CULTURALES: CONSTRUCCIONES POPULARES.

CASETES DE PEDRA, VOLTAS, PALLISSAS Y OTRAS.

YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS:

##### PAÍSAGE

TIPOLOGÍA: AGRICOLA, SALVO EN LAS PORCIONES DOMINADAS POR EL DISEMINADO URBANO.

GRADO DE NATURALIDAD: BAJO.

##### LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECTACIÓN TERRITORIAL

ESTATAL:

LEY 8/1981 DE INCENDIOS FORESTALES. LEY 11/2007 DE CAZA.  
D. 506/71 REGLAMENTO DE CAZA. LEY 16/85 PATRIMONIO HISTÓRICO ESPAÑOL. RD 546/86 REGLAMENTO DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO. RD 1095/86 QUE DECLARA LAS ESPECIES OBJETO DE CAZA Y PESCA Y ESTABLECE MEDIDAS PARA SU PROTECCIÓN. LEY 3/95 DE VÍAS PECUARIAS. RD #64/95 MEDIDAS DE REGULACIÓN Y CONTROL DE VERTIDOS. LEY 1/2001 TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE AGUAS. LEY 15/2002 DE PREVENCIÓN Y CONTROL INTEGRADOS DE LA CONTAMINACIÓN.

AUTONÓMICA:

D 156/1998 PLAN ESPECIAL ANTE EL RIESGO DE INUNDACIONES EN LA COMUNIDAD VALENCIANA. LEY 3/1993 FORESTAL. LEY 10/2000 DE RESIDUOS. LEY 7/2002 DE PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA. D 32/2004 POR EL QUE SE CREA Y REGULA EL CATALOGO VALENCIANO DE ESPECIES DE FAUNA AMENAZADA. LEY 4/2004 DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PROTECCIÓN DEL PAÍSAGE.

##### CAPACIDAD DE USO

##### VULNERABILIDAD, RIESGOS Y LIMITACIONES

RIESGOS DE INESTABILIDAD DEL SUBSTRATO: BAJOS.

RIESGOS DE INUNDACIÓN: MODERADOS.

RIESGOS DE CONTAMINACIÓN DE LAS AGUAS: ALTOS.

RIESGOS DE INCENDIO: BAJOS A MODERADOS.

RIESGOS DE PERDIDA DE BIODIVERSIDAD: MODERADOS.

RIESGOS TECNOLÓGICOS:

FRAGILIDAD/CALIDAD VISUAL: CLASE IV, FRAGILIDAD MEDIA Y BAJA CALIDAD VISUAL.

##### APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS

APTITUD/VOCACIÓN: AGRICOLA.

ADECUACIÓN DE LOS USOS: BUENA PERO CON EXCESIVO CONSUMO DE AGUA Y FITOSANITARIOS.

##### PROBLEMÁTICA MEDIOAMBIENTAL

CONTAMINACIÓN POR FERTILIZANTES Y PESTICIDAS. MÉTODOS DE RIEGO NO SOSTENIBLES. VERTIDO DE RESIDUOS SÓLIDOS. EMPLEO DE MÉTODOS DE CAZA NO SELECTIVOS (PARANYS). EFECTOS AMBIENTALES NEGATIVOS DE LA PROLIFERACIÓN RESIDENCIAL FUERA DE ORDENACIÓN.

UAH N° 04  
HUERTA  
VALENCIANA



# DOCUMENTO COMPLETO

## memoria general

NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA • PEÑÍSCOLA  
memoria de información

| UAH N° 05   | RAMBLA DE ALCALÁ           |
|---|----------------------------|
| SINGULARIZACIÓN: CAUCE ESTACIONAL EN ESTADO SECO EN GRAN PARTE DEL AÑO.   |                            |
| LOCALIZACIÓN: CRUZANDO LA VEGA AL NOROESTE DEL MUNICIPIO.   |                            |
| SUBTIPOS: —   |                            |
| <b>MEDIO NATURAL</b>  |                            |
| GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA  |                            |
| MATERIALES CONSTITUTIVOS: BLOQUES CALIZOS Y DEPÓSITOS DE MATERIAL ALLUVIAL.   |                            |
| MORFOLÓGIA: RAMBLA. CAUCE ENCAJADO CON TERRAZAS FLUVIALES EN SUS MARGENES.  |                            |
| ALTURAS: 15 m y 72 m.   |                            |
| PENDIENTES: SUAVES Y MUY SUAVES.  |                            |
| PROCESOS: EROVISIVOS, DENUDATIVOS.  |                            |
| TIPOS DE SUELOS: FLUVISOLES Y LITOSOLES.  |                            |
| BALANCE MORFOEDÁFICO: NEGATIVO. PREDOMINIO DE LA EROSIÓN.   |                            |
| APTITUD AGROLOGÍCA: SIN APTITUD AGROLOGICA  |                            |
| HIDROLOGÍA  |                            |
| TIPO DE DRENAJE: SUPERFICIAL Y SUBTERRÁNEO.   |                            |
| CUENCA Y SUBCUENCA: JUCAR. SUBCUENCA DE ALCALÁ.   |                            |
| SUPERFICIAL   | SUBTERRÁNEA                |
| CURSOS DE AGUA: RAMBLA DE ALCALÁ.   | ACUÍFERO MIOPLOCUATERNARIO |
| VEGETACIÓN NATURAL  |                            |
| FORMACIONES POTENCIALES: GEOSERIE RIPARIA DE RAMBLAS (ADELFARES).   |                            |
| FORMACIONES PRESENTES: CARAVERALES Y RUDERALES.   |                            |
| ESPECIES: Caja, Arundo donax, canizo, Phragmites australis, adelfa, Nenúfar, acedero, zacazamora, Símalix aspera, juncos, Juncus spp. FLORA RUJERAL.  |                            |
| FAUNA   |                            |
| ESPECIES: ANFIBIOS: rana común, Rana perezi, sapo común, Bufo bufo; AVES: garrilla buoyería, <i>[Bubulcus ibis]</i> , la garreta común, <i>[Egretta garzetta]</i> , la garza real, <i>[Ardea cinerea]</i> , ánade azulón, <i>Anas platyrhynchos</i> , avión roquero, <i>[Anas platyrhynchos]</i> , avión zapador, <i>[Riparia riparia]</i> , lavandera blanca, <i>[Motacilla alba]</i> , campeón real, <i>[Creophilus melanopogon]</i> , camocino común, <i>[Acrocephalus scirpaceus]</i> , zorzal común, <i>[Hippolais polyglotta]</i> . CAZA MENOR. |                            |

| MEDIO SOCIOECONÓMICO  |
|---|
| <b>USOS Y APROVECHAMIENTOS</b>  |
| APROVECHAMIENTOS: CONSERVACIÓN-PROTECCIÓN   |
| CUBIERTA DEL SUELO: HERBÁCEA Y ARBUSTIVA  |
| ÍNDICE DE COBERTURA: <5%  |
| <b>PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL</b>  |
| ELEMENTOS HISTÓRICOS-CULTURALES: —  |
| YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS: —  |
| <b>PAISAJE</b>  |
| TIPOLOGÍA: PAISAJE RURAL FLUVIAL. VISIBILIDAD INTRÍNSECA Y EXTRÍNSECA ALTA.   |
| GRADO DE NATURALIDAD: MEDIO A ALTO.   |
| <b>LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECTACIÓN TERRITORIAL</b>   |
| ESTATAL:  |
| LEY 8/1981 DE INCENDIOS FORESTALES, LEY 11/70 DE CAZA, D. 506/71 REGLAMENTO DE CAZA, LEY 16/85 PATRIMONIO HISTÓRICO ESPAÑOL, RD 849/86 REGLAMENTO DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRAULICO, RD 1095/89 QUE DECLARA LAS ESPECIES OBJETO DE CAZA Y PESCA Y ESTABLECE MEDIDAS PARA SU PROTECCIÓN, LEY 3/95 DE VÍAS PECUARIAS, RD LEY 11/95 NORMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES URBANAS, RD 484/95 MEDIDAS DE REGULACIÓN Y CONTROL DE VERTIDOS, RD 509/95 NORMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES URBANAS, LEY 1/2001 TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE AGUAS, LEY 16/2002 DE PREVENCIÓN Y CONTROL INTEGRADOS DE LA CONTAMINACIÓN, LEY 43/03 DE MONTES |
| AUTONÓMICA:   |
| D 156/1999 PLAN ESPECIAL ANTE EL RIESGO DE INUNDACIONES EN LA COMUNIDAD VALENCIANA, LEY 2/1999 DE SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES, D 202/1997 PLAN INTEGRAL DE RESIDUOS, LEY 10/2000 DE RESIDUOS, LEY 7/2002 DE PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA, D 32/2004 REGULA EL CATÁLOGO VALENCIANO DE ESPECIES DE FAUNA AMENAZADA, LEY 4/2004 DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PROTECCIÓN DEL PAISAJE.  |
| <b>CAPACIDAD DE USO</b>   |
| <b>VULNERABILIDAD, RIESGOS Y LIMITACIONES</b>   |
| RIESGOS DE INESTABILIDAD DEL SUBSTRATO: ALTOS.  |
| RIESGOS DE INUNDACIÓN: ALTOS.   |
| RIESGOS DE CONTAMINACIÓN DE LAS AGUAS: ALTOS.   |
| RIESGOS DE INCENDIO: MODERADOS.   |
| RIESGOS DE PÉRDIDA DE BIODIVERSIDAD: MODERADOS A BAJOS.   |
| RIESGOS TECNOLÓGICOS: DERIVADOS DE LAS GRANDES INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIÓN RODADA.   |
| FRAGILIDAD/CALIDAD VISUAL: CLASE 1; ALTA CALIDAD Y FRAGILIDAD VISUAL  |
| <b>APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS</b>   |
| APTITUD/VOCACIÓN: PROTECCIÓN-CONSERVACIÓN.  |
| ADECUACIÓN DE LOS USOS: MODERADA.   |
| <b>PROBLEMÁTICA MEDIOAMBIENTAL</b>  |
| RESIDUOS SOLIDOS DERIVADOS DE LA ACTIVIDAD AGRICOLA.  |
| ASENTAMIENTOS HUMANOS MUY PRÓXIMOS AL CAUCE, VERTIDOS RESIDUALES LIQUIDOS. ELIMINACIÓN DE FORMACIONES VEGETALES DE MARGENES POR LA AGRICULTURA. CONTAMINACIÓN POR FITOSANITARIOS Y FERTILIZANTES.   |



# DOCUMENTO COMPLETO

## memoria general

NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA • PEÑÍSCOLA  
memoria de información

### UAH N° 06 MARJAL DE PEÑÍSCOLA

**SINGULARIZACIÓN:** ZONA HUMEDA POSTERIOR AL LITORAL FORMADA COMO CONSECUENCIA DE LA CERCANÍA A LA SUPERFICIE DEL NIVEL PIEZOMÉTRICO.  
**LOCALIZACIÓN:** AL NORTE DEL NÚCLEO POBLACIONAL DE PEÑÍSCOLA.  
**SUBTIPOS:** —

#### MEDIO NATURAL

##### GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA

**MATERIALES CONSTITUTIVOS:** CANTOS CALIZOS CON ARENAS Y ARCILLA. MATERIAL ALUVIAL.  
**MORFOLOGÍA:** HUMEDAL INTERRUMPIDO POR CANALES ARTIFICIALES.  
**ALTURAS:** 1 m a 5 m.  
**PENDIENTE:** MUY SUAVE.  
**PROCESOS:** COMLACCIÓN.  
**TIPOS DE SUELOS:** XEROFLUVENT. FLUVISOL.  
**BALANCE MORFOEDÁFICO:** POSITIVO.  
**APTITUD AGROLÓGICA:** ESCASA.

##### HIDROLOGÍA

**TIPO DE DRENAJE:** SUPERFICIAL E INFILTRACIÓN DIRECTA.  
**CUENCA Y SUBCUENCA:** JÚCAR.

|   |                              |
|---|------------------------------|
| <b>SUPERFICIAL</b>                        | <b>SUBTERRÁNEA</b>           |
| CURSOS DE AGUA: CANALES.<br>ARTIFICIALES. | ACUÍFERO MIOPLIOCUATERNARIO. |

##### VEGETACIÓN NATURAL

**FORMACIONES POTENCIALES:** JUNCALES HALÓFITOS (*Schoenoplectus nigricans*-*Plantaginellum crassifolii*).  
**FORMACIONES PRESENTES:** CARAVERALES Y JUNCALES DE LA ASOCIACIÓN *Schoenoplectus nigricans*-*Plantaginellum crassifolii*.  
**ESPECIES:** caña, *Arundo donax*, canizo, *Phragmites communis*, enea, *Typha domingensis*, juncos, *Juncus acutus*, *J. maritimus*, *Scirpus vulgaris*, *Plantago crassifolia*.

##### FAUNA

**ESPECIES:** ANFIBIOS: rana común, *Rana perezi*; sapo común, *Bufo bufo*; galápago (*Pleurodeles walli*). REPTILES: salíbra de agua, *Natrix maura*. PECES: lisas, *Chelone labrosus*, liza spp., *Mugil cephalus*, barbos, *Barbus* spp., carpas, *Cyprinus carpio*, somaruc, *Valencia hispanica*, fartet, *Aphanius iberus*, punxet, *Gasterosteus gymnorhynchus*. AVES: vencejo pálido, *Apus pallidus*; vencejo común, *Apus apus*; vencejo real, *Apus mellis*; golondrina común, Hirundo rustica; avión común, *Delichon urbica*; lavandera blanca, *Motacilla alba*; somormuj lavanco, *Podiceps cristatus*; garcilla buelera, *Bubulcus ibis*; garceta común, *Egretta garzetta*; garza real, *Ardèa cinerea*; garza imperial, *A. purpurea*; garcilla cangrejera, *Ardeola ralloides*; charrán común, *Streptopelia decaocto*; pato cuchara, *A. clypeata*; ánade trisio, *A. strepera*; cerceta común, *Anas platyrhynchos*; pato cuchara, *A. clypeata*; ánade trisio, *A. strepera*; cerceta serrana; foja comunita, *Fulica cristata*; cerceta sardina, *Marmaronetta angustirostris* (en reintroducción); zampullín chico, *Tachybaptus ruficollis*; zampullín cuellinegro, *T. ruficollis*; camarguerí issel, *Crocecephalus melanopogon*; zarzero común, *Acrocephalus scirpaceus*; zarzero comunita, *Hippolais polyglotta*; aguiucho lagunero, *Circus aeruginosus*. CAZA MENOR.

#### MEDIO SOCIOECONÓMICO

##### USOS Y APROVECHAMIENTOS

**APROVECHAMIENTOS:** CONSERVACIÓN-PROTECCIÓN.  
**CUBIERTA DEL SUELO:** HERBÁCEO Y ARBUSTIVO.  
**ÍNDICE DE COBERTURA:** EN TORNO AL 15%.

##### PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL

**ELEMENTOS HISTÓRICOS-CULTURALES:** —  
**YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS:** —

##### PAISAJE

**TIPOLOGÍA:** HUMEDAL CON CUBIERTA VEGETAL DE CANAS, ENEAS Y CARRIZOS CON CANALES ARTIFICIALES (ACEQUIAS). MEDIA-ALTA VISIBILIDAD EXTRÍNSECA, BAJA VISIBILIDAD INTRÍNSECA.  
**GRADO DE NATURALIDAD:** MEDIO-ALTO.

##### LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECCIÓN TERRITORIAL

**ESTATAL:**  
LEY 8/1981 DE INCENDIOS FORESTALES, LEY 11/1970 DE CAZA, D. 905/71 REGLAMENTO DE CAZA, RD 949/86 REGLAMENTO DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO, LEY 22/1988 DE COSTAS, RD 1471/89 REGLAMENTO DE LA LEY DE COSTAS, RD 1095/88 QUE DECLARA LAS ESPECIES OBJETO DE CAZA Y PESCA Y ESTABLECE MEDIDAS PARA SU PROTECCIÓN, LEY 3/95 DE VÍAS PECUARIAS, RD 1997/95 ESTABLECE MEDIDAS PARA CONTRIBUIR A GARANTIZAR LA BIODIVERSIDAD MEDIANTE LA CONSERVACIÓN DE LAS HABITATS NATURALES Y DE LA FLORA Y FAUNA SILVESTRE, RD 484/95 MEDIDAS DE REGULACIÓN Y CONTROL DE VERTIDOS, LEY 1/2001 TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE AGUAS, LEY 16/2002 DE PREVENCIÓN Y CONTROL INTEGRADOS DE LA CONTAMINACIÓN, LEY 43/03 DE MONTES.

##### AUTONOMICA:

D. 1569/1998 PLAN ESPECIAL ANTE EL RIESGO DE INUNDACIONES EN LA COMUNIDAD VALENCIANA, LEY 3/1993 FORESTAL, LEY 11/1994 DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA, LEY 10/2000 DE RESIDUOS, LEY 7/2002 DE PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA, D 32/2004 CATÁLOGO VALENCIANO DE ESPECIES DE FAUNA AMENAZADA, LEY 4/2004 DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PROTECCIÓN DEL PAISAJE.

##### CAPACIDAD DE USO

##### VULNERABILIDAD, RIESGOS Y LIMITACIONES

**RIESGOS DE INESTABILIDAD DEL SUBSTRATO:** MODERADOS.

**RIESGOS DE INUNDACIÓN:** ALTOS.

**RIESGOS DE CONTAMINACIÓN DE LAS AGUAS:** ALTOS.

**RIESGOS DE INCENDIO:** MODERADOS.

**RIESGOS DE PÉRDIDA DE BIODIVERSIDAD:** ALTOS, INCLUIDO EN EL PROYECTO DE CATÁLOGO DE ZONAS HUMEDAS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA Y DECLARADA COMO ZONA DE ESPECIAL CONSERVACIÓN.

**RIESGOS TECNOLÓGICOS:** POR PROXIMIDAD DE USOS URBANOS.

**FRAGILIDAD/CALIDAD VISUAL:** CLASE 1: ALTA CALIDAD Y FRAGILIDAD VISUAL.

##### APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS

**APTITUD/VOCACIÓN:** CONSERVACIÓN-PROTECCIÓN.  
**ADECUACIÓN DE LOS USOS:** MODERADA. EXPANSIÓN AGRÍCOLA Y URBANÍSTICA.

##### PROBLEMÁTICA MEDIOAMBIENTAL

FUERTE PRESIÓN URBANÍSTICA Y AGRÍCOLA. AMENAZA SOBRE ESPECIES ENDÉMICAS Y EN PELIGRO DE EXTINCIÓN. ALTO RIESGO DE CONTAMINACIÓN DE SUS AGUAS. EXISTENCIA DE EDIFICACIONES. VERTIDOS DE RESIDUOS SÓLIDOS (ESCOBROS). EN EJECUCIÓN LA REGENERACIÓN AMBIENTAL DEL MARJAL DE PEÑÍSCOLA POR LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL JÚCAR QUE INCLUYE LA NATURALIZACIÓN DE LAS ACEQUIAS Y CANALES, LA ELIMINACIÓN DE VERTIDOS INCONTROLADOS Y SANEAMIENTO INTEGRAL DE LA RED DE CANALES. LA AMPLIACIÓN Y MEJORA DEL HÁBITAT DEL SAMARUC Y DEL FARTET, LA PREPARACIÓN Y ADECUACIÓN DEL HÁBITAT DE LA CERCETA PARDILLA Y LA REINTRODUCCIÓN DE FLORA ENDÉMICA.

UAH N° 06  
MARJAL DE PEÑÍSCOLA



UAH N° 07

**CALAS Y ACANTILADOS DE PEÑÍSCOLA**

**SINGULARIZACIÓN:** ACANTILADOS COSTEROS CALIZOS CON PEQUENAS CALAS EN SUS ENTRANTES

**LOCALIZACIÓN:** COSTA SUR DEL TÉRMINO

**SUBTIPOS:** PAREDES ACANTILADOS, CALAS ROCOSAS, DUNAS

**MEDIO NATURAL****GEOLÓGIA, GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA**

**MATERIALES CONSTITUTIVOS:** CALIZAS MESOZOICAS, CONGLOMERADOS, BLOQUES DE CALIZA Y CUARZO CON MATRIZ DE ARCILLA Y ARENA

**MORFOLOGÍA:** ENTRANTES Y SALIENTES ROCOSOS

**ALTURAS:** 0m y 100 m

**PENDIENTES:** MUY FUERTES

**PROCESOS:** EROSIONES

**TIPOS DE SUELOS:** LITOSOLES

**BALANCE MORFOEDÁFICO:** NEGATIVA

**APTITUD AGROLÓGICA:** —

**HIDROLOGÍA**

**TIPO DE DRENAJE:** SUPERFICIAL

**CUENCA Y SUBCUENCA:** JÚCAR. BARRANC DEL POVER D'EDRI DEL VOLANTE, BARRANC DE SANT ANTONI, LLOMA DEL SENYOR, BARRANC DE SAN PEDRO

**SUPERFICIAL**

**SUBTERRÁNEA**

**CURSOS DE AGUA:** BARRANC DE SAN PEDRO, BARRANC DEL POVER D'EDRI DEL VOLANTE.

**VEGETACIÓN NATURAL**

**FORMACIONES POTENCIALES:** GEOMACROSERIE DE LAS DUNAS Y ARENALES COSTEROS

**FORMACIONES PRESENTES:** GEOMACROSERIE DE LAS DUNAS Y ARENALES COSTEROS

**ESPECIES:** *Centaurea sagittata*, oruga marina, *Carex maritima*, barilla príncipea *Salsola kali*, congueja marina *Polygonum maritimum*, *Agropyron pectinatum*, *Elymus farctus*, campanilla de mar *Calytrix acuminata*, *Succowia annua*, *Polygonum maritimum*, hierba de plato, *Madecago minima*, zacatóna bastarda, *Echinophora spinosa*, lecheterizo de mar, *Euphorbia paralias*, aguacero, *Oenothera lamarckiana*, violeta de mar, *Carex kobomugi*, *Carex maritima*, *Silene rupestris*, *Pseudoschoenus juncoides*, pegoncillas, *Oxalis stricta*, amapola, *Melilotus albus*, hierba del humor, *Teucrium chamaedrys*, rubia marina, *Cucumeris maritima*, *Mentha marinella*, *Limonium sinuatum*, zarzaparrilla, *Smilax aspera*, falso aladierno, *Phytolaea angustifolia*, *Utricularia maritima*, *Glaux maritima*, alfil de mar, *Maritella sinuata*, fanón marino, *Plantago lanceolata*, *Selinis maritimum*, halógo marino, *Coffea arabica*, adensia, *Artemisia gallica*, *Erodium cicutarium*, *Antennaria parviflora*, *Sutrua maritima*, *Dicella valentina*, *Centaurea sagittata*, *Centaurea quadrifolia*, *Crepis obesa*, *Dianthus barbatus*, *Dianthus purpureo*, *Gilia lindheimeri*, *Himantennum stroblii*, *Muscari armeniacum*, *Sesuvia coulteri*, *Sisyrinchium graminifolium*, *Sisyrinchium idahoense*, *Zonchus levynsii*, *Tectorum caput-veneris*, *Scandix*, *Limonium gmelini*, salalida de Peñíscola, *L. dasycarpus*.

**FAUNA**

**ESPECIES:** REPTILES: salamanquesa común, *Tarentola mauritanica*; salamanquesa costera, *Hemidactylus turcicus*; tortuga mediterránea, *Testudo hermanni hermanni*; lagartija común, *Acanthodactylus erythrurus*; lagartija costera, *Pseudocordylus algirus*; coleóptilo cresta, *Blanus cinereus*; víbora hocicuda, *Vipera latastei*; AVEB: vencejo real, *Apus pallidus*; vencejo común, *A. apus*; vencejo real, *A. affinis*; golondrina común, *hirundo rustica*; avión roquero, *H. rupestris*; ave solía, *Delichon urbica*; alón rapaz, *Accipiter nisus*; pavo real, *Meleagris gallopavo*; gallina de Asieda, *Lanius ludovicianus*; gavota de Audubon, *Lanius auduboni*; gavota, *Lanius sp.*; gavota cabecinegra, *L. melanoleucus*; garza real, *Ardea alba*; garza imperial, *Ardea imperialis*; garza real, *Ardea cinerea*; garza real, *Ardea ralloides*; garza imperial, *Ardea purpurea*; pardela canadiense, *Colaptes auratus*; palaña pectoral, *Puffinus puffinus*; alca, *Fregata sp.*; charrán común, *Sterna hirundo*; charrán patinegro, *Sterna sandvicensis*; charancón, *Sterna albifrons*; charrón críco, *Chroicocephalus ridibundus*; charrón patinegro, *C. alexandrinus*; anarita críco, *Chroicocephalus hypoleucus*; archibebe común, *Tringa totanus*; somormujo lavanco, *Podiceps cristatus*; mequero solitario, *Botaurus stellaris*; alón peregrino, *Falco peregrinus*; cernícalo vulgar, *F. tinnuculus*; cornejito pionila, *F. naevius*. MAMÍFEROS: murciélagos batido, *Myotis capaccinii*; murciélagos comunes, *Pteronotus personatus*; murciélagos ratones grande, *Mystacinus*.

**MEDIO SOCIOECONÓMICO****USOS Y APROVECHAMIENTOS**

**APROVECHAMIENTOS:** CONSERVACIÓN-PROTECCIÓN BALNEARIO  
**CUBIERTA DEL SUELO:** HERBÁCEA Y ARBUSTIVA  
**ÍNDICE DE COBERTURA:** MENOR DEL 5%

**PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL**

**ELEMENTOS HISTÓRICOS-CULTURALES:** RESTOS DE LA TORRE NOVA.  
**YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS:** —

**PAISAJE**

**TIPOLOGÍA:** PAISAJE LITORAL PANORÁMICO. ALTA VISIBILIDAD EXTRÍNSECA.  
**ALTA VISIBILIDAD INTRÍNSECA:**  
**GRADO DE NATURALIDAD:** ALTO

**LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECCIÓN TERRITORIAL**

**ESTATAL:**  
LEY 81/81 DE INCENDIOS FORESTALES, RD 210/87 DE PESCA MARÍTIMA Y ACUÍCOLA, LEY 22/88 DE COSTAS, RD 374/88 NORMAS DE CALIDAD DE LAS AGUAS DE BAÑO, RD 381/89 NORMAS SOBRE CALIDAD EXIGIDA A LAS AGUAS PARA LA CRIA DE MOLUSCOS, RD 147/89 REGLAMENTO DE LA LEY DE COSTAS, RD 109/89 QUE DECLARA LAS ESPECIES OBJETO DE CAZA Y PESCA Y ESTABLECE MEDIDAS PARA SU PROTECCIÓN, LEY 3/95 DE VÍAS PECUARIAS, RD 11/95 NORMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES URBANAS, RD 197/95 ESTABLECE MEDIDAS PARA CONTRIBUIR A GARANTIZAR LA BIODIVERSIDAD MEDIANTE LA CONSERVACIÓN DE LAS HABITATS NATURALES Y DE LA FLORA Y FAUNA SILVESTRE, RD 48/95 MEDIDAS DE REGULACIÓN Y CONTROL DE VERTIDOS, RD 50/99 NORMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES URBANAS, LEY 1/2001 TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE AGUAS, LEY 16/2002 DE PREVENCIÓN Y CONTROL INTEGRADOS DE LA CONTAMINACIÓN, LEY 43/03 DE MONTES.

**AUTONÓMICA:**  
D 21/81/94 POR EL QUE SE CREA LA FIGURA DE MICRORESERVA DE LA FLORA, LEY 11/1994 DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS, LEY 10/2000 DE RESIDUOS, D 7/2001 PORN DE LA SIERRA DE IRTA, D 10/2002 POR EL QUE SE DECLARA EL ESPACIO NATURAL PROTEGIDO SIERRA DE IRTA, D 32/2004 CATALOGO VALENCIANO DE ESPECIES DE FAUNA AMENAZADA, LEY 4/2004 DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PROTECCIÓN DEL PAISAJE.

**CAPACIDAD DE USO****VULNERABILIDAD, RIESGOS Y LIMITACIONES**

**RIESGOS DE INESTABILIDAD DEL SUBSTRATO:** ALTO

**RIESGOS DE INUNDACIÓN:** MODERADOS

**RIESGOS DE CONTAMINACIÓN DE LAS AGUAS:** BAJOS

**RIESGOS DE INCENDIO:** BAJOS

**RIESGOS DE PÉRDIDA DE BIODIVERSIDAD:** ALTOS. PRESENCIA DE NUMEROSOS ENDÉMISMOS Y ESPECIES EN PELIGRO DE EXTINCIÓN. EN GRAN PARTE DECLARADA PARQUE NATURAL Y ZONA DE ESPECIAL CONSERVACIÓN

**RIESGOS TECNOLÓGICOS:** —

**FRAGILIDAD/CALIDAD VISUAL:** CLASE I. ALTA CALIDAD Y FRAGILIDAD VISUAL

**APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS**

**APTITUD/VOCACIÓN:** CONSERVACIÓN-PROTECCIÓN

**ADECUACIÓN DE LOS USOS:** BIENA. INCLUIDA EN GRAN PARTE EN ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS.

**PROBLEMATICA MEDIOAMBIENTAL**

**VERTIDOS DE RESIDUOS SÓLIDOS:** ESCASA E INADECUADA PUESTA EN USO DE SU ALTO POTENCIAL TURÍSTICO.

UAH N° 07  
CALAS Y ACANTILADOS DE PEÑÍSCOLA



UAH N° 08

## PLAYAS TENDIDAS DE COSTA AZAHÁR

**SINGULARIZACIÓN:** PLAYAS AMPLIAS DE ARENA FINA Y RESTOS CONCHÍFEROS.  
**LOCALIZACIÓN:** MITAD NORTE DEL MUNICIPIO CONTINUANDO EN BENICARLO.  
**SUBTIPOS:** —

**MEDIO NATURAL**

**GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA**  
**MATERIALES CONSTITUTIVOS:** ARENAS CUARZIFERAS CON RESTOS CONCHÍFEROS.  
**MORFOLOGÍA:** EXTENSAS PLAYAS DE ESCASA PENDIENTE.  
**ALTURAS:** 0 m a 3 m.  
**PENDIENTES:** MUY SUAVES.  
**PROCESOS:** DERIVA LITORAL.  
**TIPOS DE SUELOS:** ARENOSEOS ALBICOS.  
**BALANCE MORFOEDAFÍCO:** NEGATIVO.  
**APTITUD AGROLÓGICA:** —

**HIDROLOGÍA**

**TIPO DE DRENAJE:** INFILTRACIÓN DIRECTA.  
**CUENCA Y SUBCUENCA:** JUCAR. SUBCUENCA DE ALCALÁ.  
**SUPERFICIAL**                    **SUBTERRÁNEA**  
**CURSOS DE AGUA:** RAMBLA DE TERME.

**VEGETACIÓN NATURAL**

**FORMACIONES POTENCIALES:** GEUMACROSERIE DE LAS DUNAS Y ARENALES COSTEROS ASOCIACIÓN *Salsola kali-Cakiletum maritimae*.  
**FORMACIONES PRESENTES:** FASES REGRESIVAS DE LA ASOCIACIÓN *Salsola kali-Cakiletum maritimae*. RUDERALES Y ANTROPOFÍLAs.  
**ESPECIES:** oruga marina, *Cakile maritima*, barilla pinchosa, *Salsola kali*, corregüela marina *Polygonum maritimum*. FLORA RUDERAL Y ANTROPÓFILA.

**FAUNA**

**ESPECIES:** REPTILES: lagartija colirroja, *Acanthodactylus erythrurus*; AVES: gaviotas *Larus spp.*, garceta común, *Egretta garzetta*, garza real, *Ardea cinerea*, pardela cincuentona, *Cathartes aura*, pardela piconeta, *Puffinus puffinus*, charrán común, *Sturnus vulgaris*, charrán patinegro, *S. sandvicensis*, chorlitejo chico, *Charadrius dubius*, chorlitejo patinegro, *Ch. alexandrinus*, andamo chico, *Actitis hypoleucos*, archibebe común, *Tringa totanus*. ANTROPÓFILA.

**MEDIO SOCIOECONÓMICO****USOS Y APROVECHAMIENTOS**

**APROVECHAMIENTOS:** BALNEARIO, TURÍSTICO-DEPORTIVO.  
**CUBIERTA DEL SUELO:** HERBÁcea.  
**ÍNDICE DE COBERTURA:** MENOR DEL 3%.

**PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL**

**ELEMENTOS HISTÓRICOS-CULTURALES:** —  
**YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS:** —

**PAISAJE**

**TIPOLOGÍA:** PLAYA LINEAL CONTINUA. ALTA VISIBILIDAD INTRÍNSECA Y EXTRÍNSECA.  
**GRADO DE NATURALIDAD:** MEDIO POR REGENERACIÓN ARTIFICIAL.

**LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECTACIÓN TERRITORIAL**

**ESTATAL:**  
 RD 218/87 DE PESCA MARÍTIMA Y ACUICULTURA, LEY 22/88 DE COSTAS, RD 734/88 NORMAS DE CALIDAD DE LAS AGUAS DE BAÑO, RD 1471/88 REGLAMENTO DE LA LEY DE COSTAS, RD 1295/88 QUE DECLARA LAS ESPECIES OBJETO DE CAZA Y PESCA Y ESTABLECE MEDIDAS PARA SU PROTECCIÓN, LEY 3/95 DE VÍAS PECUARIAS, RD LEY 11/95 NORMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES URBANAS, RD 484/95 MEDIDAS DE REGULACIÓN Y CONTROL DE VERTIDOS, RD 566/95 NORMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES URBANAS, LEY 14/98 RÉGIMEN DE CONTROL PARA PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS PESQUEROS, LEY 1/2001 TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE AGUAS.

**AUTONÓMICA:**  
 LEY 3/1992 DE SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES, D 202/1997 PLAN INTEGRAL DE RESIDUOS, LEY 9/1996 DE PESCA MARÍTIMA, D 32/2004 CATALOGO VALENCIANO DE ESPECIES DE FAUNA AMENAZADA, LEY 4/2004 DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PROTECCIÓN DEL PAISAJE.

**CAPACIDAD DE USO****VULNERABILIDAD, RIESGOS Y LIMITACIONES**

**RIESGOS DE INESTABILIDAD DEL SUBSTRATO:** MODERADOS A BAJOS.  
**RIESGOS DE INUNDACIÓN:** BAJOS.  
**RIESGOS DE CONTAMINACIÓN DE LAS AGUAS:** MODERADOS.  
**RIESGOS DE INCENDIO:** BAJOS.  
**RIESGOS DE PÉRDIDA DE BIODIVERSIDAD:** MODERADOS.  
**RIESGOS TECNOLÓGICOS:** —

**FRAGILIDAD/CALIDAD VISUAL:** CLASE 1: ALTA CALIDAD Y FRAGILIDAD VISUAL.

**APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS**

**APTITUD/VOCACIÓN:** TURISMO BALNEARIO Y DEPORTIVO, PESCA DEPORTIVA.

**ADECUACIÓN DE LOS USOS:** MODERADA ADECUACIÓN; PÉRDIDA DE LOS VALORES ECOLÓGICOS Y PAISAJÍSTICOS DE LA ZONA.

**PROBLEMÁTICA MEDIOAMBIENTAL**

REGENERACIÓN DE LA PLAYA TRAS LA RUPTURA DEL SISTEMA LITORAL POR EL DESARROLLO URBANÍSTICO. ALTERACIÓN EN EL TRANSPORTE Y DEPÓSITO LONGITUDINAL Y TRANSVERSAL DE ARENAS CON LA PÉRDIDA DE LOS VALORES ECOLÓGICOS Y PAISAJÍSTICOS DE LA ZONA.

UAH N° 08  
PLAYAS  
TENDIDAS DE  
COSTA  
AZAHÁR



|   |   |   |
|---|---|---|
| UAH N° 09   | FONDOS Y AGUAS MEDITERRÁNEAS                | MEDIO SOCIOECONÓMICO  |
|   | <b>DESCRIPCIÓN</b>                          | <b>USOS Y APROVECHAMIENTOS</b>  |
| SINGULARIZACIÓN: MEDIO MARÍTIMO LITORAL. MAR TERRITORIAL.   |   | APROVECHAMIENTOS: TRÁFICO MARÍTIMO, PESCA, TURISMO.   |
| LOCALIZACIÓN: AL ESTE PENINSULAR DENTRO DE LA UNIDAD DE PAISAJE LITORAL DE LA COSTA DE AZAHÁR.  |   | CONSERVACIÓN-PROTECCIÓN.  |
| SUBTIPOS: —   |   | <b>PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL</b>  |
|   | <b>MEDIO FÍSICO-NATURAL</b>                 | ELEMENTOS HISTÓRICOS-CULTURALES: PECIOS.  |
|   |   | YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS: —  |
|   |   | <b>PAISAJE</b>  |
|   | <b>GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA</b> | TIPOLOGÍA: MAR ABIERTO.   |
| MATERIALES CONSTITUTIVOS: FONDOS ROCOSOS Y ARENAS DEL HOLOCENO.   |   | GRADO DE NATURALIDAD: PAISAJE NATURAL. ANTROPIZACIÓN POR EL TRÁFICO MARÍTIMO Y ACTIVIDADES TURÍSTICAS.  |
| ALTURAS: DE -5 M A -300 M.  |   | <b>LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECCIÓN TERRITORIAL</b>   |
| PENDIENTES: MÓDERADAS A FUERTES.  |   | ESTATAL:  |
| PROCESOS: MORFOGENESIS SUBMARINA. DINÁMICA LITORAL DENTRO DEL DOMINIO MARÍTIMO.   |   | RD 219/67 DE PESCA MARÍTIMA Y ACUICULTURA. LEY 22/88 DE CÓSTAS. RD 734/88 NORMAS DE CALIDAD DE LAS AguAS DE BASO. RD 38/88 NORMAS SOBRE CALIDAD EXIGIDA A LAS AguAS PARA LA CRÍA DE MOLUSCOS. RD 1471/89 REGLAMENTO DE LA LEY DE COSTAS. RD 106/88 QUE DECLARA LAS ESPECIES OBJETO DE CAZA Y PESCA ESTABLECE MEDIDAS PARA SU PROTECCIÓN. LEY 3/85 DE VÍAS PECUARIAS. RD LEY 11/85 NORMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE LAS AguAS RESIDUALES URBANAS. RD 120/76 SE ESTABLECE MEDIDAS PARA CONTRIBUIR A GARANTIZAR LA BIODIVERSIDAD MEDIANTE LA CONSERVACIÓN DE LAS HABITATS NATURALES Y DE LA FLORA Y FAUNA SILVESTRE. RD 484/96 MEDIDAS DE REGULACIÓN Y CONTROL DE VERTIDOS. RD 508/96 NORMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE LAS AguAS RESIDUALES URBANAS. LEY 14/88 REGIMEN DE CONTROL PARA PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS PESQUEROS. RD 842/01 PROGRAMA DE SEGUIMIENTO Y VERIFICACIÓN DEL ATÚN CAPTURADO EN EL ÁREA DEL ACUERDO RELATIVO AL PROGRAMA INTERNACIONAL PARA LA CONSERVACIÓN DE LOS DELFINES (IAPCO). LEY 1/2001 TEXTO REFLUIDIDO DE LA LEY DE AGUAS. LEY 16/2002 DE PREVENCIÓN Y CONTROL INTEGRADOS DE LA CONTAMINACIÓN. |
| TIPOS DE SUELOS: SIN SUELLO. SEDIMENTO ARENOso Y SUSTRATO ROCOSO.   |   |   |
| BALANCE MORFOEDÁFICO: SIN VALOR EDÁFICO.  |   |   |
| APTITUD AGROLÓGICA: SIN VALOR AGROLÓGICO.   |   |   |
|   | <b>HIDROLOGÍA</b>                           |   |
| TIPO DE DRENAJE: MAR ABIERTO.   |   |   |
| CUENCA Y SUBCUENCA: MAR MEDITERRÁNEO.   |   |   |
| SUPERFICIAL   | <b>SUBTERRÁNEA</b>                          |   |
| CURSOS DE AGUA: —   |   |   |
|   | <b>VEGETACIÓN NATURAL</b>                   |   |
| FORMACIONES POTENCIALES: FITOPLANCTON. COMUNIDADES ALGALES ASOCIADAS A FONDOS Duros Y FANEROGAMAS SOBRE FONDOS BLANDOS.   |   |   |
| FORMACIONES PRESENTES: FITOPLANCTON. COMUNIDADES ALGALES ASOCIADAS A FONDOS Duros Y FANEROGAMAS SOBRE FONDOS BLANDOS.   |   |   |
| ESPECIES: FITOPLANCTON. ALGAS: <i>Cystoseira sticta</i> , <i>C. crinita</i> , <i>C. usneoides</i> , <i>Lamoria ochreous</i> , <i>Saccorhiza polyschides</i> , <i>Asparagopsis armata</i> , <i>Cladophora spongicola</i> , <i>Corallina elongata</i> , <i>Dectyes dichotoma</i> , <i>Ceramium rubrum</i> , <i>Lithophyllum incrustans</i> , <i>Fucus spiralis</i> , <i>Haloptilus scoparia</i> , <i>Jania rupestris</i> , <i>Mesopyllum leptocheilum</i> , <i>Plocamium cartilagineum</i> , <i>Ulva rigida</i> , <i>Enteromorpha ramulosa</i> , <i>E. prolifera</i> .  |   |   |
| FANEROGAMAS: <i>Posidonia oceanica</i> , <i>Cymodocea nodosa</i> .  |   |   |
|   | <b>FAUNA</b>                                |   |
| ESPECIES: ZOOPLANCTON, ESPONJAS: <i>Aplysia rosea</i> , <i>Cliona rodens</i> , CNIDARIOS: <i>Actinia equina</i> , <i>Lovemeria clavata</i> , MOLUSCOS: <i>Tapes decussatus</i> , almeja fina, <i>Lithophaga lithophaga</i> , <i>Strophio maris</i> , <i>Alvania spp.</i> , <i>Cirugula amabilis</i> , <i>Gibberula philippae</i> , <i>Murella madonadoi</i> , <i>Murex spp.</i> , <i>Littorina nuda</i> , <i>Chomodonta purpurea</i> , <i>Aprirea punctata</i> , <i>Chlamys varia</i> , <i>Callista chione</i> , <i>Pecten maximus</i> , <i>Tellina fabula</i> , <i>Lepthochiton algensensis</i> , POLIQUETOS: <i>Capitella capitata</i> , <i>Euthoe nivalis</i> , <i>Nereis luteopunctata</i> , CRUSTACEOS: <i>Chthamalus stellatus</i> , <i>Acasta spongites</i> , <i>Palinurus elephas</i> , langosta roja, <i>Palamona elegans</i> , quisquilla, <i>Pisces tetraodon</i> , <i>Nebalia bipes</i> , <i>Janira maculosa</i> , <i>Caprella gracilimana</i> ; EQUINODERMOS: <i>Antedon bifida</i> , <i>Paracentrotus lividus</i> , <i>Arbacia lixula</i> , erizos, <i>Marthasterias glacialis</i> , estrella de mar verde, <i>Ophiocentrus longicauda</i> ; ASCIDIAS: <i>Phallusia fumigata</i> , <i>Polysyncraton lacazei</i> , PESES: <i>Pomacentrus rufus</i> , <i>Solea solea</i> , lenguado, <i>Mugil spp.</i> , <i>Uta spp.</i> , <i>lisa</i> , <i>Dicentrarchus labrax</i> , <i>Lutjanus</i> , <i>Diplodus spp.</i> , sargos, <i>Sparus aurata</i> , dorada, AVES: <i>Larus spp.</i> , gaviotas, <i>Sterna sandvicensis</i> , charrán patinegro, <i>Chlidonias niger</i> , fumarel común, <i>Phalacrocorax carbo</i> , cormoran grande, MAMIFEROS: <i>Delphinus delphis</i> , delfín comun, <i>Tursiops truncatus</i> , delfín mular, <i>Grampus griseus</i> , calderón gris, <i>Stenella coeruleoalba</i> , delfín listado, <i>Orca orca</i> , orca común. |   |   |
|   | <b>CAPACIDAD DE USO</b>                     |   |
|   |   | <b>VULNERABILIDAD, RIESGOS Y LIMITACIONES</b>   |
|   |   | RIESGOS DE INESTABILIDAD DEL SUBSTRATO: ALTOS.  |
|   |   | RIESGOS LITORALES: MODERADOS A ALTOS. TEMPORADES CON FUERTES VIENTOS. CORRIENTES MARINAS.   |
|   |   | RIESGOS DE CONTAMINACIÓN DE LAS AguAS: MODERADOS A ALTOS. DERIVADOS DEL TRÁFICO MARÍTIMO Y DE LOS VERTIDOS DE LOS NUCLEOS URBANOS COSTEROS.   |
|   |   | RIESGOS DE PERDIDA DE BIODIVERSIDAD: ALTOS. LOS FONDOS PRESENTAN UNA GRAN BIODIVERSIDAD. EN GRAN PARTE DECLARADA PARQUE NATURAL Y ZONA DE ESPECIAL CONSERVACIÓN.  |
|   |   | RIESGOS TECNOLÓGICOS: DERIVADOS DEL TRÁFICO MARÍTIMO.   |
|   |   | FRAGILIDAD/CALIDAD VISUAL: CLASE 1. ALTA CALIDAD Y FRAGILIDAD VISUAL.   |
|   |   | <b>APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS</b>   |
|   |   | APTITUD/OCUPACIÓN: TRÁFICO MARÍTIMO, PESCA, TURISMO.  |
|   |   | ADECUACIÓN DE LOS USOS: MODERADA ADECUACIÓN DE LOS USOS. SE REQUIERE ELIMINAR LOS VERTIDOS SIN DEPURAR. NECESIDAD DE CONTROL DE LA ACTIVIDAD PESQUERA TENDENTE AL MANTENIMIENTO DE LOS RECURSOS.  |
|   |   | <b>PROBLEMÁTICA MEDIOAMBIENTAL</b>  |
|   |   | CONTAMINACIÓN POR VERTIDOS SIN ADECUADA DEPURACIÓN.   |
|   |   | CONTAMINACIÓN POR TRÁFICO MARÍTIMO. DERIVADA DE LA ACTIVIDAD PESQUERA Y DEPORTIVA. SOBREEXPLORACIÓN DE LOS RECURSOS PESQUEROS.  |



# DOCUMENTO COMPLETO

## memoria general

NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA • PEÑÍSCOLA  
memoria de información

UAH N° 10

### CASCO HISTÓRICO DE PEÑÍSCOLA

SINGULARIZACIÓN: EDIFICACIONES TRADICIONALES EN EL INTERIOR DEL HISTÓRICO RECINTO AMURALLADO DE PEÑÍSCOLA.  
LOCALIZACIÓN: SOBRE EL PEÑÓN CALIZO DEL TÓMBOLO.  
SUBTIPOS: ACANTILADO Y ASENTAMIENTO URBANO.

#### MEDIO NATURAL

##### GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLÓGIA

MATERIALES CONSTITUTIVOS: CALIZAS MESOZOICAS.  
MORFOLOGÍA: ROTURADA POR EL ASENTAMIENTO HUMANO.  
ALTURAS: 0 m a 33 m.  
PENDIENTES: MODERADAS A FUERTES.  
PROCESOS: INTERRUMPIDOS POR ASENTAMIENTO HUMANO.  
TIPOS DE SUELOS: SUSTRATO ARTIFICIAL.  
BALANCE MORFOEDAÉFICO: —  
APTITUD AGROLÓGICA: SIN APTITUD AGROLÓGICA.

##### HIDROLOGÍA

TIPO DE DRENAJE: SUPERFICIAL Y EN MENOR MEDIDA SUBTERRÁNEO.  
CUENCA Y SUBCUENCA: —  
SUPERFICIAL: SUBTERRÁNEA  
CURSOS DE AGUA: — ACUÍFERO CARBONATADO.

##### VEGETACIÓN NATURAL

FORMACIONES POTENCIALES: SERIE TERMOMEDITERRÁNEA VALENCIANO-TARRACONENSE, MURCIANO-ALMERIENSE E IBICENCA BASÓFILA DE *Quercus rotundifolia* O ENCINA (*Quercus ilex* ssp. *rotundifolia* o *Quercus ilex* ssp. *sigillata*).  
FORMACIONES PRESENTES: ANTROPÓFILA, ORNAMENTALES Y RUDEALES.  
ESPECIES: FLORA ANTROPÓFILA Y ORNAMENTAL.

##### FAUNA

ESPECIES: AVES: comorán morfudo *Phalacrocorax aristotelis*, comorán grande *P. carbo*, gaviota de Audouin, *Larus audouinii*, gaviota cabecinegra *Larus melanoccephalus*, gaviota patiamarilla, *Larus cachinnans*, *michahellae*, cernícalo vulgar (*Falco tinnunculus*), lechuza común (*Tilio alba*). FAUNA ANTROPÓFILA.

#### MEDIO SOCIOECONÓMICO

##### USOS Y APROVECHAMIENTOS

APROVECHAMIENTOS: TURÍSTICO-RESIDENCIAL.  
CUBIERTA DEL SUELO: ANTRÓPICA.  
ÍNDICE DE COBERTURA: —

##### PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL

ELEMENTOS HISTÓRICOS-CULTURALES: CASTILLO DE PEÑÍSCOLA, RECINTO AMURALLADO, TEMPLO PARROQUIAL DE LA VIRGEN DEL SOCORRO, CASERIO TRADICIONAL.  
YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS: LOS RECONOCIDOS EN LAS CALLES GENERAL ARANDA, N° 3 ESO Y GONZÁLEZ GRANDA, N° 2 Y 4.

##### PAISAJE

TIPOLOGÍA: MONUMENTAL Y URBANO TRADICIONAL. PUEBLO MARINERO.  
GRADO DE NATURALIDAD: BAJO.

##### LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECCIÓN TERRITORIAL

ESTATAL:  
LEY 16/85 PATRIMONIO HISTÓRICO ESPAÑOL, RD 846/98 REGLAMENTO DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRAULICO, LEY 20/88 DE COSTAS, RD 1471/99 REGLAMENTO DE LA LEY DE COSTAS, RD LEY 11/95 NORMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE LAS AguAS RESIDUALES URBANAS, RD 484/95 MEDIDAS DE REGULACIÓN Y CONTROL DE VERTIDOS, RD 509/95 NORMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE LAS AguAS RESIDUALES URBANAS, LEY 1/2001 TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE AguAS, LEY 16/2002 DE PREVENCIÓN Y CONTROL INTEGRADOS DE LA CONTAMINACIÓN.

AUTONÓMICA:  
LEY 2/1992 DE SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES, D 202/1997 PLAN INTEGRAL DE RESIDUOS, LEY 4/1998 DEL PATRIMONIO CULTURAL, LEY 7/2002 DE PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA, D 32/2004 POR EL QUE SE CREA Y REGULA EL CATALOGO VALENCIANO DE ESPECIES DE FAUNA AMENAZADA, LEY 4/2004 DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PROTECCIÓN DEL PAISAJE.

##### CAPACIDAD DE USO

##### VULNERABILIDAD, RIESGOS Y LIMITACIONES

RIESGOS DE INESTABILIDAD DEL SUBSTRATO: BAJOS.  
RIESGOS DE INUNDACIÓN: BAJOS.  
RIESGOS DE CONTAMINACIÓN DE LAS AguAS: BAJOS.  
RIESGOS DE INCENDIO: BAJOS.  
RIESGOS DE PERDIDA DE BIODIVERSIDAD: BAJOS.  
RIESGOS TECNOLÓGICOS: —  
FRAGILIDAD/CALIDAD VISUAL: CLASE 1; ALTA CALIDAD Y FRAGILIDAD VISUAL.

##### APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS

APTITUD/VOCACIÓN: TURÍSTICA- RESIDENCIAL.  
ADECUACIÓN DE LOS USOS: BUENA.

##### PROBLEMÁTICA MEDIOAMBIENTAL

ESTADO RUINOSO DE ALGUNAS DE LAS EDIFICACIONES. IMPACTO VISUAL POR EL GRAN NÚMERO DE ANTENAS TELEVISIVAS, DERIVADA DE LA AGLOMERACIÓN DE PERSONAS Y DEL TRÁFICO.

UAH N° 16  
CASCO HISTÓRICO DE PEÑÍSCOLA



UAH N° 11

**CRECIMIENTO URBANO RESIDENCIAL**

**SINGULARIZACIÓN:** CONCENTRACIÓN DE EDIFICACIONES RESIDENCIALES OFICIALES Y TURÍSTICAS EN EXPANSIÓN DEL ASENTAMIENTO ORIGINAL.  
**LOCALIZACIÓN:** AL OESTE DEL CASCO ANTIGUO Y EN LOS ALREDEDORES DE LA TERMINACIÓN SUR DEL MARJAL DE PEÑÍSCOLA.  
**SUBTIPOS:** —

**MEDIO NATURAL****GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLÓGIA**

MATERIALES CONSTITUTIVOS: DEPÓSITOS DE MATERIAL ALUVIAL.

MORFOLOGÍA: OCULTADA POR ASENTAMIENTO HUMANO.

ALTURAS: &lt;75M.

PENDIENTES: SUAVES.

PROCESOS: INTERRUMPIDOS POR EL ASENTAMIENTO HUMANO.

TIPOS DE SUELOS: SUSTRATO ARTIFICIAL.

BALANCE MORFOEDÁFICO: —

APTITUD AGROLÓGICA: SIN APTITUD AGROLÓGICA.

**HIDROLOGÍA**

TIPO DE DRENAJE: PRINCIPALMENTE SUPERFICIAL.

CUENCA Y SUBCUENCA: JUCAR. SUBCUENCA DE ALCALÁ.

SUPERFICIAL

SUBTERRÁNEA

CURSOS DE AGUA: —

**VEGETACIÓN NATURAL**

**FORMACIONES POTENCIALES:** SERIE TERMOMEDITERRÁNEA VALENCIANO-TARRACONENSE, MURCIANO-ALMERIENSE E IBICENCA BASÓFILA DE *Quercus rotundifolia* O ENCINA (*Rubio longifolias*; *Querceto rotundifolias sigmoideum*) Y GEOMACROSERIE DE LAS DUNAS Y ARENALES COSTEROS.

**FORMACIONES PRESENTES:** ANTROPÓFILAS Y RUDERALES.**ESPECIES:** FLORA ANTROPÓFILA Y ORNAMENTAL.**FAUNA****ESPECIES:** FAUNA ANTROPÓFILA.**MEDIO SOCIOECONÓMICO****USOS Y APROVECHAMIENTOS**

**APROVECHAMIENTOS:** URBANO-RESIDENCIAL-TURÍSTICO Y COMERCIAL.  
**CUBIERTA DEL SUELO:** SIN CUBIERTA VEGETAL PROPIAMENTE DICHA, ORNAMENTALES Y JARDINES  
**ÍNDICE DE COBERTURA:** —

**PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL****ELEMENTOS HISTÓRICOS-CULTURALES:** —**YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS:** —**PAISAJE**

**TIPOLOGÍA:** PAISAJE URBANO DE MARCADA TENDENCIA TURÍSTICA (OFERTA DE "VISTAS AL MAR") CON IMPORTANTES FLUCTUACIONES EN LA VISIBILIDAD INTRÍNSECA Y EXTRÍNSECA.

**GRADO DE NATURALIDAD:** PAISAJE ANTRÓPICO, DEFINIDO POR LA EDIFICACIÓN CON PRESENCIA DE ESPECIES VEGETALES ORNAMENTALES.

**LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECTACIÓN TERRITORIAL****ESTATAL**

LEY 16/1985 PATRIMONIO HISTÓRICO ESPAÑOL. RD 846/85 REGLAMENTO DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO. LEY 22/88 DE COSTAS. RD 734/88 NORMAS DE CALIDAD DE LAS AGUAS DE BAÑO. RD 1471/88 REGLAMENTO DE LA LEY DE COSTAS. RD LEY 11/95 NORMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES URBANAS. RD 484/95 MEDIDAS DE REGULACIÓN Y CONTROL DE VERTIDOS. RD 505/96 NORMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES URBANAS. LEY 1/2001 TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE AGUAS. LEY 16/2002 DE PREVENCIÓN Y CONTROL INTEGRADOS DE LA CONTAMINACIÓN.

**AUTONÓMICA**

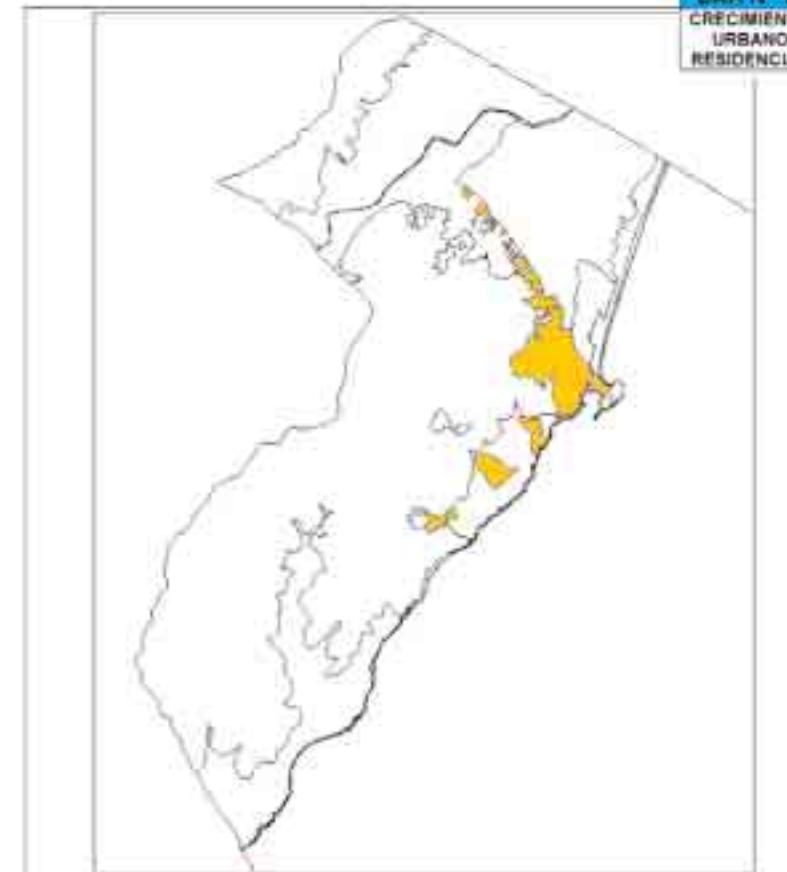
LEY 2/1993 DE SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES. LEY 11/1994 DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA. D 202/1997 PLAN INTEGRAL DE RESIDUOS. LEY 10/2000 DE RESIDUOS. D 78/2001 PORN DE LA SIERRA DE IRTA. D 108/2002 DE DECLARACIÓN EL ESPACIO NATURAL PROTEGIDO SERRA DE IRTA. LEY 7/2002 DE PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA. D 32/2004, DE 27 DE FEBRERO, POR EL QUE SE CREA Y REGULA EL CATÁLOGO VALENCIANO DE ESPECIES DE FAUNA AMENAZADA. LEY 4/2004 DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PROTECCIÓN DEL PAISAJE.

**CAPACIDAD DE USO****VULNERABILIDAD, RIESGOS Y LIMITACIONES****RIESGOS DE INESTABILIDAD DEL SUBSTRATO:** MODERADOS Y BAJOS.**RIESGOS DE INUNDACIÓN:** MODERADOS.**RIESGOS DE CONTAMINACIÓN DE LAS AGUAS:** MODERADOS A ALTOS.**RIESGOS DE INCENDIO:** BAJOS.**RIESGOS DE PÉRDIDA DE BIODIVERSIDAD:** BAJOS.**RIESGOS TECNOLÓGICOS:** BAJOS.**FRAGILIDAD/CALIDAD VISUAL:** CLASE 5. BAJA CALIDAD Y BAJA FRAGILIDAD**APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS****APTITUD/VOCACIÓN:** RESIDENCIAL Y PEQUEÑA INDUSTRIA-COMERCIO COMPATIBLE.

**ADECUACIÓN DE LOS USOS:** BUENA EN LAS PORCIONES DE BAJA PENDIENTE Y MODERADA EN LOS CRECIMIENTOS EN LADERA Y SOBRE LAS ESTRIBACIONES SERRANAS.

**PROBLEMÁTICA MEDIOAMBIENTAL**

RELACIONADO CON EL TRÁFICO RODADO Y CON LA AGLOMERACIÓN DE PERSONAS (RUIDO). PROBLEMAS DERIVADOS DE LA INCOMPATIBILIDAD DE USOS CON LA CONSERVACIÓN DEL PARQUE NATURAL SIERRA DE IRTA.

UAH N° 11  
CRECIMIENTO URBANO RESIDENCIAL

UAH N° 12

**PERIURBANO DE PORTONEGRO**

**SINGULARIZACIÓN:** PARCELARIOS CON PRÁCTICAS AGRICOLAS Y FORESTALES MARGINALES POR LA EXPANSIÓN DE LA URBANIZACIÓN.  
**LOCALIZACIÓN:** AL SUR DEL NÚCLEO POBLACIONAL DE PEÑÍSCOLA  
**SUBTIPOS:** —

**MEDIO NATURAL****GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA**

**MATERIALES CONSTITUTIVOS:** CONGLOMERADOS. BLOQUES DE CALIZA Y CUARZO CON MATRIZ DE ARCILLA Y ARENA.  
**MORFOLOGÍA:** ROTURADA POR LAS ACCIONES HUMANAS.  
**ALTURAS:** 3 m A 63 m.  
**PENDIENTES:** SUAVES.  
**PROCESOS:** INTERRUMPIDOS POR EL ASENTAMIENTO HUMANO.  
**TIPOS DE SUELOS:** CAMBIOLES CÁLCICOS.  
**BALANCE MORFOEDÁFICO:** TENDENCIA A LA MORFOGENESIS.  
**APTITUD AGROLÓGICA:** MODERADA A BAJA (MARGINAL).

**HIDROLOGÍA**

**TIPO DE DRENAJE:** SUPERFICIAL DIRECTA Y ESCORRIENTIA.

**CUENCA Y SUBCUENCA:** JUCAR. SUBCUENCA DE SANT ANTONI

**SUPERFICIAL**

**CURSOS DE AGUA:** BARRANCO DE FONT NOVA Y ARROYO DE SANT ANTONI

**SUBTERRÁNEA**

ACUÍFERO MIOPLOCUATERNARIO.

**VEGETACIÓN NATURAL**

**FORMACIONES POTENCIALES:** SERIE TERMOMEDITERRÁNEA VALENCIANO-TARRACONENSE, MURCIANO-ALMERIENSE E IBÉCICA BASOFILA DE *Quercus rotundifolia* O ENCINA (*Rubio longifolius*-*Querceto rotundifoliae signetum*).

**FORMACIONES PRESENTES:** RUDERALES Y ORNAMENTALES. PINARES.

NATURALIZADOS Y MATORRAL DE *Quercus cocciferae*- *Pistacia lentiscus*.

**ESPECIES:** Pino carascal, *Pinus halepensis*, ciprés, *Cupressus arizonicus*, algarrobo, *Ceratonia siliqua*, acebuche, *Olea europaea sylvestris*, coscoja, *Quercus coccifera*, lentisco, *Pistacia lentiscus*, esparto, *Asperagus albus*, brezo, *Equisetum ramosissimum*, palmito, *Chamaerops humilis*, zarzamora, *Rubus ulmifolius*, romero, *Rosmarinus officinalis*. FLORA RUDERAL Y ANTROPÓFILA.

**FAUNA**

**ESPECIES:** ANFIBIOS: rana común, *Rana temporaria*, sapo común, *Bufo bufo*. REPTILES: lagartija collarada, *Psammophis algirus*, culebra bastarda, *Malpolon monspessulanus*. AVES: curruca cabecinegra, *(Silvia melanopephala)*, pinzón vulgar, *Fringilla coelebs*, jilguero, *Carduelis carduelis*, ratónero común, *Buteo buteo*, mochuelo, *Athene noctua*. MAMÍFEROS: erizo común, *Erinaceus europaeus*, murciélagos comunes, *(Pipistrellus pipistrellus)*. CAZA MENOR. ANTROPÓFILA.

**MEDIO SOCIOECONÓMICO****USOS Y APROVECHAMIENTOS**

**APROVECHAMIENTOS:** AGRICOLAS Y FORESTALES MARGINALES.  
**EXPANSIÓN TURÍSTICO - RESIDENCIAL:**  
**CUBIERTA DEL SUELO:** HERBÁCEA, ARBUSTIVA Y PUNTUALMENTE ARBÓREA.  
**ÍNDICE DE COBERTURA:** MENOR DEL 10 %.

**PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL**

**ELEMENTOS HISTÓRICOS-CULTURALES:** —  
**YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS:** —

**PAISAJE**

**TIPOLOGÍA:** PAISAJE PERIURBANO CON RETAZOS FORESTALES Y AGRICOLAS. MEDIA-ALTA VISIBILIDAD EXTRÍNSECA. MEDIA VISIBILIDAD INTRÍNSECA.  
**GRADO DE NATURALIDAD:** PAISAJE CULTURAL.

**LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECCIÓN TERRITORIAL****ESTATAL:**

LEY 16/85 PATRIMONIO HISTÓRICO ESPAÑOL, RD 842/86 REGLAMENTO DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRAULICO, LEY 22/86 DE COSTAS, RD 734/88 NORMAS DE CALIDAD DE LAS AGUAS DE BANOS, RD 1471/89 REGLAMENTO DE LA LEY DE COSTAS, RD LEY 11/85 NORMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES URBANAS, RD 484/90 MEDIDAS DE REGULACIÓN Y CONTROL DE VERTIDOS, RD 509/96 NORMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES URBANAS, LEY 1/2001 TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE AGUAS, LEY 16/2002 DE PREVENCIÓN Y CONTROL INTEGRADOS DE LA CONTAMINACIÓN.

**AUTONÓMICA:**

DO 156/1999 PLAN ESPECIAL ANTE EL RIESGO DE INUNDACIONES, LEY 31/1992 DE BANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES, DO 202/1997 PLAN INTEGRAL DE RESIDUOS, LEY 7/2002 DE PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA, DO 32/2004 POR EL QUE SE CREA Y REGULA EL CATALOGO VALENCIANO DE ESPECIES DE FAUNA AMENAZADA, LEY 4/2004 DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PROTECCIÓN DEL PAISAJE.

**CAPACIDAD DE USO****VULNERABILIDAD, RIESGOS Y LIMITACIONES**

**RIESGOS DE INESTABILIDAD DEL SUBSTRATO:** MODERADOS A BAJOS.  
**RIESGOS DE INUNDACIÓN:** MODERADOS.

**RIESGOS DE CONTAMINACIÓN DE LAS AGUAS:** BAJOS.

**RIESGOS DE INCENDIO:** MODERADOS A ALTOS.

**RIESGOS DE PERDIDA DE BIODIVERSIDAD:** MODERADOS.

**RIESGOS TECNOLÓGICOS:** —

**FRAGILIDAD/CALIDAD VISUAL:** CLASE IV. MEDIA CALIDAD Y FRAGILIDAD VISUAL VARIABLE.

**APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS**

**APTITUD/VOCACIÓN:** FORESTAL, RURAL Y RESIDENCIAL.  
**ADECUACIÓN DE LOS USOS:** MALA. DESORDEN Y PROMISCUIDAD EN LOS USOS.

**PROBLEMÁTICA MEDIOAMBIENTAL**

ABANDONO DE LAS LABORES AGRICOLAS POR LA PRESIÓN URBANÍSTICA, CON EL CONSIGUIENTE INCREMENTO DEL RIESGO DE INCENDIO. PRESENCIA DE ESPECIES INVASIVAS Y EXÓTICAS CON CAPACIDAD NATURALIZANTE. INCREMENTO DE LOS PROCESOS EROSIVOS POR PERDIDA DE CUBIERTA VEGETAL.

UAH N° 12  
PERIURBANO DE PORTONEGRO



# DOCUMENTO COMPLETO

## memoria general

NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA • PEÑÍSCOLA  
memoria de información

UAH N° 13

### EDIFICADO TURÍSTICO LITORAL

**SINGULARIZACIÓN:** EDIFICACIONES DE GRAN ALTURA DISPUESTAS PARALELAS AL LITORAL EN PRIMERA LÍNEA DE PLAYA.  
**LOCALIZACIÓN:** A LO LARGO DE LA PLAYA NORTE DE PEÑÍSCOLA.  
**SUBTIPOS:** —

#### MEDIO NATURAL

**GEOLÓGIA, GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA**  
MATERIALES CONSTITUTIVOS: ARENAS CUARZIFERAS CON RESTOS CONCHÍFEROS.  
MORFOLOGÍA: ROTURADA POR LAS ACCIONES HUMANAS.  
ALTURAS: 0 m A 3 m.  
PENDIENTES: MUY SUAVES.  
PROCESOS: INTERRUMPIDOS POR EL ASENTAMIENTO HUMANO.  
TIPOS DE SUELOS: SUSTRATO ARTIFICIAL.  
BALANCE MORFOEDÁFICO: —  
APTITUD AGROLÓGICA: SIN APTITUD AGROLÓGICA.

#### HIDROLOGÍA

TIPO DE DRENAJE: SUPERFICIAL DIRECTA Y ESCORRENTEA.  
CUENCA Y SUBCUENCA: JUCAR.  
**SUPERFICIAL** CURSOS DE AGUA: NO PRESENTA.  
**SUBTERRÁNEA** ACUÍFERO MIOPLOCUATERNARIO.

#### VEGETACIÓN NATURAL

FORMACIONES POTENCIALES: SERIE TERMOMEDITERRÁNEA VALENCIANO-TARRACONENSE MURCIANO-ALMERIENSE E IBICENCA BASOFILA DE *Quercus rotundifolia* O ENCINA (*Rubio longifolius*- *Quercus rotundifolia* *sigmetum*).  
GEOMACROSERIE DE LAS DUNAS Y ARENALES COSTEROS.

FORMACIONES PRESENTES: ANTROPICAS Y ARVENSES.  
ESPECIES: FLORA ANTROPÓFILA Y ORNAMENTAL.

#### FAUNA

ESPECIES: FAUNA ANTROPÓFILA.

#### MEDIO SOCIOECONÓMICO

##### USOS Y APROVECHAMIENTOS

APROVECHAMIENTOS: TURÍSTICO - RESIDENCIAL  
CUBIERTA DEL SUELO: ARTIFICIAL  
ÍNDICE DE COBERTURA: —

##### PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL

ELEMENTOS HISTÓRICOS-CULTURALES: —  
YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS: —

##### PAISAJE

TIPOLOGÍA: RESIDENCIAL MUY INTENSIFICADO Y CONTINUO ENTRE LAS ÁREAS INTERIORES Y EL LITORAL CON DISPOSICIÓN Y VISTAS HACIA EL LITORAL.

GRADO DE NATURALIDAD: PAISAJE ARTIFICIAL MUY ANTROPORIZADO

##### LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECCIÓN TERRITORIAL

ESTATAL:  
LEY 16/85 PATRIMONIO HISTÓRICO ESPAÑOL. RD 849/85 REGLAMENTO DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO. LEY 22/88 DE COSTAS. RD 734/88 NORMAS DE CALIDAD DE LAS AGUAS DE BAÑO. RD 1471/88 REGLAMENTO DE LA LEY DE COSTAS. RD LEY 11/98 NORMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES URBANAS. RD 484/98 MEDIDAS DE REGULACIÓN Y CONTROL DE VERTIDOS. RD 501/98 NORMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES URBANAS. LEY 1/2001 TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE AGUAS. LEY 19/2002 DE PREVENCIÓN Y CONTROL INTEGRADOS DE LA CONTAMINACIÓN.

##### AUTONÓMICA:

D 1567/99 POR EL QUE SE APRUEBA EL PLAN ESPECIAL ANTE EL RIESGO DE INUNDACIONES. LEY 2/1992 DE SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES. D 202/1997 MEDIANTE EL QUE SE APRUEBA EL PLAN INTEGRAL DE RESIDUOS. LEY 7/2002 DE PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA. D 32/2004 POR EL QUE SE CREA Y REGULA EL CATALOGO VALENCIANO DE ESPECIES DE FAUNA AMENAZADA. LEY 4/2004 DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PROTECCIÓN DEL PAISAJE.

##### CAPACIDAD DE USO

##### VULNERABILIDAD, RIESGOS Y LIMITACIONES

RIESGOS DE INESTABILIDAD DEL SUBSTRATO: MODERADOS.

RIESGOS DE INUNDACIÓN: MODERADOS.

RIESGOS DE CONTAMINACIÓN DE LAS AGUAS: MODERADOS.

RIESGOS DE INCENDIO: BAJOS.

RIESGOS DE PÉRDIDA DE BIODIVERSIDAD: BAJOS.

RIESGOS TECNOLÓGICOS: —

FRAGILIDAD/CALIDAD VISUAL: CLASE 5: BAJA CALIDAD Y FRAGILIDAD VISUAL.

##### APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS

##### APTITUD/VOCACIÓN: TURÍSTICO- RESIDENCIAL

ADECUACIÓN DE LOS USOS: MODERADA ADECUACIÓN POR EL EFECTO DE BARRERA, TANTO VISUAL COMO FÍSICA, DEL EDIFICADO CONTINUO COLMATANDO EL FRENTE LITORAL.

##### PROBLEMÁTICA MEDIOAMBIENTAL

RUPTURA DEL EQUILIBRIO DEL SISTEMA LITORAL POR UBICARSE EN PARTE SOBRE EL CORDÓN DUNAR ORIGINAL. FUERTE IMPACTO VISUAL POR LA ELEVADA DENSIDAD Y CONTINUIDAD DE LA EDIFICACIÓN CREANDO PANTALLA ENTRE LA VEGA INTERIOR Y EL LITORAL. PROBLEMAS DERIVADOS DEL TRÁFICO Y LA AGLOMERACIÓN DE PERSONAS.

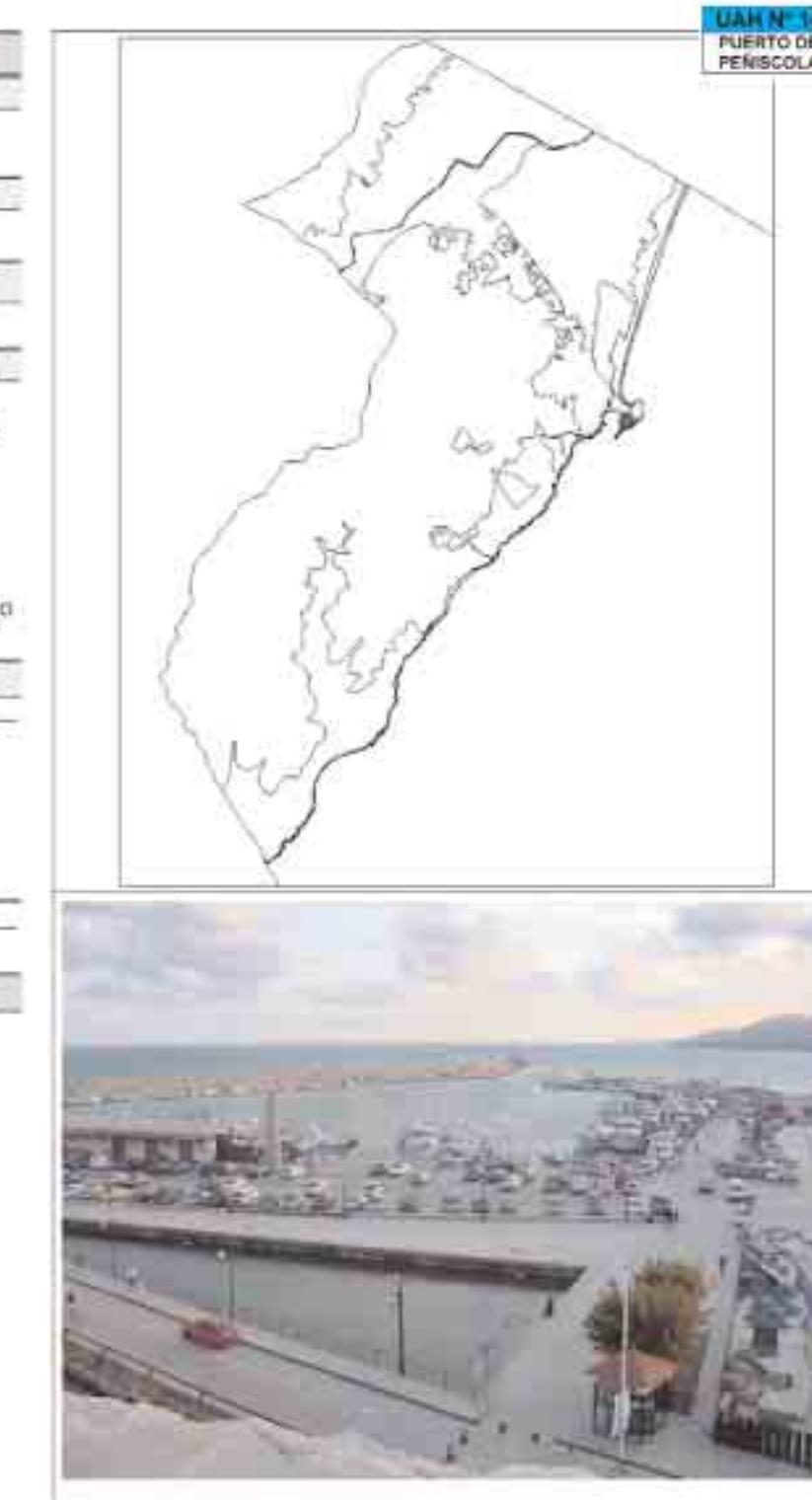


# DOCUMENTO COMPLETO

# m e m o r i a g e n e r a l

NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA • PEÑÍSCOLA  
memoria de información

|  |   |                      |
|--|---|----------------------|
| UAH N° 14  | PUERTO DE PEÑISCOLA   | MEDIO SOCIOECONÓMICO |
| SINGULARIZACIÓN: AGUAS INTERIORES, MUROS DE ATRAQUE Y ESCOLLERAS QUE CONSTITUYEN EL FIRME DE LA EDIFICACIÓN PORTUARIA.               | USOS Y APROVECHAMIENTOS   |                      |
| LOCALIZACIÓN: EN EL FLANCO SUR DEL RECINTO AMURALLADO DEL CASTILLO.  | APROVECHAMIENTOS: RECREATIVO-DEPORTIVO Y PESQUERO   |                      |
| SUBTIPOS: —  | CUBIERTA DEL SUELO: —   |                      |
| <b>MEDIO NATURAL</b>   | ÍNDICE DE COBERTURA: —  |                      |
| GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA   | PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL   |                      |
| MATERIALES CONSTITUTIVOS: PREFABRICADOS DE HORMIGÓN.   | ELEMENTOS HISTÓRICOS-CULTURALES: —  |                      |
| MORFOLOGÍA: ESPIGONES Y DÁRSENA.   | YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS: —  |                      |
| ALTURAS: 0 m A 3 m.  | PAISAJE   |                      |
| PENDIENTES: MUY SUAVES.  | TIPOLOGÍA: PORTUARIO.   |                      |
| PROCESOS: INFLUENCIA MAREAL. EROSIÓN MARINA. COLMATACIÓN DE SU FONDO.  | GRADO DE NATURALIDAD: PAISAJE ANTROPORIZADO   |                      |
| TIPOS DE SUELOS: —   | LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECCIÓN TERRITORIAL  |                      |
| BALANCE MORFOEDÁFICO: —  | ESTATAL:  |                      |
| APTITUD AGROLÓGICA: —  | LEY 16/195 PATRIMONIO HISTÓRICO ESPAÑOL. RD 849/96 REGLAMENTO DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO. LEY 22/1988 DE COSTAS. RD 734/88 NORMAS DE CALIDAD DE LAS AGUAS DE BAÑO. RD 1471/99 REGLAMENTO DE LA LEY DE COSTAS. RD LEY 11/95 NORMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES URBANAS. RD 454/95 MEDIDAS DE REGULACIÓN Y CONTROL DE VERTIDOS. RD 506/96 NORMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES URBANAS. LEY 1/2001 TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE AGUAS. LEY 16/2002 DE PREVENCIÓN Y CONTROL INTEGRADOS DE LA CONTAMINACIÓN |                      |
| <b>HIDROLOGÍA</b>  | AUTONÓMICA:   |                      |
| TIPO DE DRENAJE: —   | LEY 8/1988 DE PERCA MARÍTIMA. D 32/2004 CREA Y REGULA EL CATÁLOGO VALENCIA DE ESPECIES DE FAUNA AMENAZADA. LEY 4/2004 DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO PROTECCIÓN DEL PAISAJE   |                      |
| CUENCA Y SUBCUENCA: —  | CAPACIDAD DE USO  |                      |
| SUPERFICIAL  | VULNERABILIDAD, RIESGOS Y LIMITACIONES  |                      |
| CURSOS DE AGUA: —  | RIESGOS DE INESTABILIDAD DEL SUBSTRATO: BAJOS.  |                      |
| <b>VEGETACIÓN NATURAL</b>  | RIESGOS DE INUNDACIÓN: BAJOS.   |                      |
| FORMACIONES POTENCIALES: FITOPLANCTON, FANEROGAMAS SOBRE FONDOS BLANDOS Y COMUNIDADES ALGALES ASOCIADAS A FONDOS DUROS.              | RIESGOS DE CONTAMINACIÓN DE LAS AGUAS: MODERADOS.   |                      |
| FORMACIONES PRESENTES: PRÁCTICAMENTE SIN FORMACIONES NATURALES.  | RIESGOS DE INCENDIO: BAJOS.   |                      |
| ESPECIES: FLORA ANTROPOFILA.   | RIESGOS DE PÉRDIDA DE BIODIVERSIDAD: MODERADOS.   |                      |
| <b>FAUNA</b>   | RIESGOS TECNOLÓGICOS: —.  |                      |
| ESPECIES: PECES: serrano, <i>Serranus</i> spp., mojamas, <i>Diplodus</i> spp., AVES: <i>Larus</i> spp., gaviotas. FAUNA ANTROPOFILA. | FRAGILIDAD/ICALIDAD VISUAL: CLASES: FRAGILIDAD VARIABLE Y CALIDAD VISUAL MEDIA A ALTA.  |                      |
|  | APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS  |                      |
|  | APTITUD/VOCACIÓN: PORTUARIO PESQUERO Y NÁUTICO-DEPORTIVO.   |                      |
|  | ADECUACIÓN DE LOS USOS: ADECUADA  |                      |
|  | <b>PROBLEMATICA MEDIOAMBIENTAL</b>  |                      |
|  | DERIVADA DE VERTIDOS PUNTUALES PROCEDENTES DE LAS EMBARCACIONES, PESQUERAS Y DEPORTIVAS.  |                      |



#### D.4. ANÁLISIS DE LA CAPACIDAD DE USO DE LAS DIFERENTES UAH

Las fichas de caracterización de las UAH contienen, además de una descripción de sus aspectos más relevantes, un diagnóstico de las mismas, expresadas en el último cuadro, en el sentido de que se refleja una valoración de su vulnerabilidad, riesgos y limitaciones, y de la aptitud/adecuación de sus usos.

La valoración de la Calidad Ambiental de las UAH se establece a partir de la consideración de dos factores: el número de elementos presentes en la misma que poseen características sobresalientes de calidad, rareza, naturalidad o singularidad y el nivel o grado en que contienen dichas cualidades.

En pro de una valoración sistemática de la Calidad Ambiental de las diferentes UAH se establecen diez categorías de valoración de cuya agregación ponderada se obtienen las Unidades de Calidad Ambiental que luego se hacen corresponder con alguna de las seis clases de Calidad que se han de fijar para el área de estudio. De esas diez categorías, siete se corresponden con aspectos del medio físico-ambiental y las tres últimas con el nivel de significación social:

- SINGULARIDAD.
- REPRESENTATIVIDAD.
- GRADO DE CONSERVACIÓN.
- HIDROLOGÍA.
- GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA. - VEGETACIÓN Y FAUNA.
- PAISAJE.
- PATRIMONIO CULTURAL.
- BIENESTAR AMBIENTAL.
- VALOR SOCIOECONÓMICO.

- **SINGULARIDAD:** Presencia de elementos o características que hacen única a la unidad, o grado de diferenciación (agrológicas, geológicas, geomorfológicas, ecológicas -ecosistemas-, presencia de especies endémicas o raras, presencia de yacimientos arqueológicos o de patrimonio histórico cultural únicos). Rareza.
- **REPRESENTATIVIDAD:** Iconicidad, valor de símbolo, emblema o seña de identidad local.
- **GRADO DE CONSERVACIÓN:** Proximidad al clímax en el caso de formaciones naturales. Negantropía. Ausencia de deterioro de sus elementos, sean naturales, naturalizados o artificiales. En el caso del agro disminuye con el desorden de los usos, la existencia de usos residuales urbanos y la insostenibilidad agrícola.
- **HIDROLOGÍA:** Importancia de las aguas superficiales en términos ecológicos, Calidad hídrica, grado de transformación de la red hídrica. Importancia de las aguas subterráneas en términos ecológicos. Grado de explotación de los recursos hídricos (sobreexplotación/explotación sostenible).
- **GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA:** Valores morfológicos del terreno, geológicos, presencia de hitos o formaciones valiosas desde este punto de vista. Valoración agrobiológica de los suelos.
- **VEGETACIÓN Y FAUNA:** Formaciones vegetales, grado de cobertura vegetal, rareza en el sentido de escasez de este tipo de formación en el contexto mundial, continental, nacional, regional o municipal, carácter endémico de la formación y no valorado en singularidad, biodiversidad vegetal de la formación estudiada no sólo en términos cuantitativos sino también en términos cualitativos. Diversidad, presencia y grado de abundancia de especies en peligro de extinción, amenazadas o vulnerables, existencia de especies raras o endémicas no valoradas como singularidad, presencia y grado de abundancia de especies en los niveles altos de la pirámide trófica, grado de complejidad de las redes tróficas, importancia para el mantenimiento de poblaciones o para la reproducción o migración.

# DOCUMENTO COMPLETO

## memoria general

NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA • PEÑÍSCOLA  
memoria de información



- **PAISAJE:** Considerado como expresión visual de la Unidad. Valor plástico o estético del paisaje. Singularidad visual.
- **PATRIMONIO CULTURAL:** Presencia de restos o yacimientos paleontológicos o arqueológicos. Grado de aprecio social derivado de la existencia de tradiciones, valores históricos, religiosos, educativos, científicos, etc. ligados a la unidad. También existencia de construcciones valiosas, museos, parques, ect. con transcendencia en la vida cultural de la población.
- **BIENESTAR AMBIENTAL:** Condiciones ambientales desde el punto de vista del desarrollo de la vida cotidiana de las personas: pureza del aire, de las aguas, de los suelos, ausencia de molestias (residuos, olores, ruidos, proximidad a instalaciones molestas), estética del entorno, dotación de equipamientos, espacios libres e infraestructuras que impliquen comodidad o disfrute, belleza del entorno para vivir en él, existencia de edificios no estresantes, etc.
- **VALOR SOCIOECONÓMICO:** Interés social, económico, recreativo de la unidad. Perspectivas económicas o de otro tipo de la unidad. Valor productivo del espacio, en relación con las actividades económicas como las agrarias, extractivas, industriales, portuarias, pesqueras, etc. peso específico de la unidad en la economía de la zona, empleos que genera, recursos exclusivos, etc.

El valor de Fragilidad del Medio, definida como la debilidad o fortaleza que presenta la unidad para perder las características o valores que la configuran, se determina mediante la valoración de las siguientes categorías:

- FRAGILIDAD DE LAS BIOCENOSIS.
- FRAGILIDAD DEL MEDIO FÍSICO.
- FRAGILIDAD VISUAL.

Estas categorías de valoración se definen como sigue:

- **FRAGILIDAD DE LAS BIOCENOSIS:** Sensibilidad y grado de resistencia del medio biótico, entendido como conjunto de la flora y la fauna y de sus relaciones, ante las actuaciones o impactos.
- **FRAGILIDAD DEL MEDIO FÍSICO:** Entendida como el grado en el que la unidad es incapaz de incorporar o asumir las actuaciones e impactos sin ver mermada sus cualidades físicas abiotícas.
- **FRAGILIDAD VISUAL:** Clase de Calidad y de Fragilidad Visual. Grado de visibilidad intrínseca y/o extrínseca.

El procedimiento de valoración a seguir se divide en tres fases.

### I FASE: Determinación de los Coeficientes de Ponderación:

Se establecerán los coeficientes de ponderación de cada categoría de valoración en función de la Unidad de Paisaje (UP) donde se integran las distintas UAH. Se toma como límite máximo para la suma total de los coeficientes de la UP el valor de 100, pero sin limitar la valoración de cada categoría. Para la asignación de los coeficientes se toma como marco de referencia por el equipo redactor el entorno regional. La asunción de dicho marco se justifica por el hecho de que se aplica una legislación de ámbito autonómico y porque reúne, a su vez, un patrimonio físico-ambiental lo suficientemente rico, importante y variado, a escala global, como para posibilitar la comparación y la valoración.

Los coeficientes de ponderación obtenidos son los siguientes:

| MATRIZ CÁLCULO DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN |      |      |         |      |        |        |      |        |        |           |       |
|---|------|------|---------|------|--------|--------|------|--------|--------|-----------|-------|
|   | Sin. | Rep. | G.Cons. | Hid. | Geo-ed | Ve-Fau | Pai. | Patri. | B. Am. | V. Socie. | TOTAL |
| SIERRAS LITORALES DE LA COMUNIDAD VALENCIANA      | 8    | 9    | 10      | 9    | 9      | 11     | 11   | 8      | 10     | 10        | 95    |
| VEGA DEL RÍO SECO O DE ALCALÁ                     | 7    | 10   | 8       | 9    | 9      | 8      | 8    | 6      | 9      | 13        | 87    |
| LITORAL DE LA COSTA DE AZAHAR                     | 8    | 9    | 10      | 8    | 8      | 14     | 10   | 7      | 11     | 13        | 98    |
| URBANA  | 6    | 7    | 7       | 5    | 5      | 6      | 6    | 8      | 7      | 13        | 70    |

#### Categorías Valoradas

- Sin.= Singularidad
- Rep.= Representatividad
- G.Cons.= Grado de Conservación
- Hid.= Hidrología
- Geo-Ed.= Geomorfología-Edafología
- Ve-Fau= Vegetación y Fauna
- Pai.= Paisaje
- Patri.= Patrimonio Cultural
- B.Am.= Bienestar Ambiental
- V. Socie.= Valor Socioeconómico

La intensa transformación urbana que presenta la costa levantina, determina que los criterios destacados en la valoración para la UP 4 URBANA se limiten a consideraciones patrimoniales y socioeconómicas, sin presentar especial relevancia en cuanto a los hidrológicos, faunísticos y florísticos. Por el contrario aquellas unidades que han presentado una mayor dificultad en su acceso para el asentamiento humano, han conservado y mantenido su patrimonio natural en un mejor estado frente a otras, en las cuales el medio ha sido transformado en base a las necesidades humanas. Estas áreas, de escasa intervención humana, presentan gran belleza paisajística, y relevancia faunística y botánica, con una gran diversidad en formas y colores. Estas unidades son las UP 3 LITORAL DE LA COSTA DE AZAHAR Y UP 1 SIERRAS LITORALES DE LA COMUNIDAD VALENCIANA. En estas unidades se ha valorado también con especial importancia aspectos tales como el valor socioeconómico, bienestar ambiental, paisaje, diversidad y especificidad en la fauna y flora existente, su geomorfología y el alto grado de conservación.

Una situación intermedia entre las UP anteriormente comentadas, presenta la UP 1 VEGA DEL RÍO SECO O DE ALCALÁ. En esta unidad se hace evidente la intervención humana con la transformación del medio con la puesta en explotación de los recursos agrológicos. La modificación del medio no es tan transformadora como en el caso de la UP URBANA.

La UP 4 URBANA es la que experimenta la mayor transformación de las condiciones naturales iniciales. Se desarrolla en áreas cercanas al litoral donde el hombre ha intervenido decisivamente en el medio, con edificaciones y obras civiles para incrementar el desarrollo socioeconómico.

**II FASE:** Determinación de los valores intrínsecos que toman los elementos en cada UAH:

Para calcular el valor intrínseco, o valor de calidad individual del factor considerado, se efectuará una valoración de 0 a 10 de cada categoría de valoración en cada unidad. El referente en este caso es el ámbito municipal estableciendo comparaciones entre las distintas UAH.

**III FASE:** Obtención de las Unidades de Calidad Ambiental de cada UAH y Clases de Calidad Ambiental:

En este paso se procede a la multiplicación de los valores intrínsecos por los pesos correctores correspondientes en función de la UP en la que se integra la UAH en cuestión. Los resultados de las multiplicaciones correspondientes a cada elemento en una determinada UAH se suman, obteniéndose un resultado global en términos de Unidades de Calidad Ambiental (UCA).

Este resultado global no puede superar en ningún caso las 1.000 UCA al estar limitada la suma de los coeficientes de ponderación a 100 y el valor intrínseco a 10.

Tras la obtención de los valores de Calidad Ambiental, en términos de UCA, de todas las UAH del área de estudio, se hacen correspondencia con las seis Clases de Calidad Ambiental (Clase Singular, de 901 a 1000, Muy Alta, de 801 a 900, Alta, de 601 a 800, Media, de 401 a 600, Baja, de 201 a 400, y Muy Baja, de 0 a 200), y se representan cartográficamente en un Mapa de Calidad Ambiental, para poder apreciar su distribución espacial.

Por último, tras la obtención de las UCA de cada una de las UAH del territorio municipal se hacen corresponder con las seis Clases de Calidad Ambiental.

En la matriz de la página siguiente se presenta el resultado de la valoración.

A continuación se presenta la distribución entre las clases de Calidad Ambiental de las UAH identificadas en el término de Peñíscola:

#### Clase Singular:

- Ninguna.

# DOCUMENTO COMPLETO

## memoria general

NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA • PEÑÍSCOLA  
memoria de información

MATRIZ CÁLCULO DE LA CALIDAD AMBIENTAL

|  | Sin. | Rep. | G.Cons | Hid. | Geo-ed | Ve-Fau | Pai. | Patri. | B. Am. | V. Socie. | TOTAL | CLASE |
|--|------|------|--------|------|--------|--------|------|--------|--------|-----------|-------|-------|
| SIERRAS LITORALES DE LA COMUNIDAD VALENCIANA | 8    | 9    | 10     | 9    | 9      | 11     | 11   | 8      | 10     | 10        | 95    |       |
| 01. Sierra de Irta                           | 9    | 9    | 9      | 9    | 10     | 10     | 10   | 9      | 9      | 7         | 866   | 1     |
| 02. Depresiones Costeras del Pla del Prebet  | 6    | 7    | 8      | 8    | 7      | 9      | 8    | 6      | 8      | 7         | 711   | 2     |
| VEGA DEL RIO SECO O DE ALCALA                | 7    | 10   | 8      | 9    | 9      | 8      | 8    | 6      | 9      | 13        | 87    |       |
| 03. Cultivos Leñosos                         | 6    | 6    | 6      | 6    | 6      | 6      | 6    | 4      | 6      | 7         | 523   | 3     |
| 04. Huertas de Vilars Rojos y Mesquita       | 7    | 7    | 6      | 8    | 7      | 5      | 5    | 4      | 6      | 9         | 577   | 3     |
| 05. Rambla de Alcalá                         | 8    | 7    | 7      | 8    | 9      | 7      | 8    | 4      | 6      | 5         | 598   | 3     |
| 06. Marjal de Peñíscola                      | 10   | 10   | 9      | 10   | 10     | 10     | 10   | 9      | 10     | 6         | 804   | 1     |
| LITORAL DE LA COSTA DE AZAHAR                | 8    | 9    | 10     | 8    | 8      | 14     | 10   | 7      | 11     | 13        | 98    |       |
| 07. Calas y Acantilados de Peñíscola         | 10   | 9    | 9      | 8    | 7      | 10     | 9    | 6      | 10     | 9         | 870   | 1     |
| 08. Playas Tendidas de la Costa de Azahar    | 7    | 7    | 8      | 8    | 6      | 6      | 8    | 3      | 9      | 10        | 725   | 2     |
| 09. Fondos y Aguas Mediterráneas.            | 10   | 10   | 8      | 10   | 8      | 10     | 9    | 6      | 8      | 8         | 858   | 1     |
| URBANA                                       | 6    | 7    | 7      | 5    | 5      | 6      | 6    | 8      | 7      | 13        | 70    |       |
| 10. Casco Histórico de Peñíscola             | 10   | 10   | 8      | 5    | 8      | 7      | 10   | 10     | 8      | 10        | 619   | 2     |
| 11. Crecimiento Urbano Residencial           | 5    | 5    | 7      | 5    | 4      | 3      | 5    | 5      | 6      | 6         | 367   | 4     |
| 12. Periurbano de Portonegro                 | 4    | 4    | 5      | 7    | 6      | 6      | 5    | 4      | 6      | 4         | 423   | 3     |
| 13. Edificado Turístico Litoral              | 5    | 4    | 9      | 5    | 4      | 2      | 4    | 4      | 6      | 8         | 380   | 4     |
| 14. Puerto de Peníscola                      | 4    | 4    | 5      | 6    | 3      | 5      | 3    | 3      | 4      | 7         | 323   | 4     |

Sin. Rep. G.Cons Hid. Geo-ed Ve-Fau Pai. Patri. B. Am. V. Socie. TOTAL CLASE

### Categorías Valoradas

Sin.= Singularidad  
 Rep.= Representatividad  
 G.Cons.= Grado de Conservación  
 Hid.= Hidrología  
 Geo-Ed.= Geomorfología-Edafología  
 Ve-Fau= Vegetación y Fauna  
 Pai.= Paisaje  
 Patri.= Patrimonio Cultural  
 B.Am.= Bienestar Ambiental  
 V. Socie.= Valor Socioeconómico

### Escala para la Clase de Calidad Ambiental

|         |           |
|---------|-----------|
| Clase S | >900      |
| Clase 1 | 801 a 900 |
| Clase 2 | 601 a 800 |
| Clase 3 | 401 a 600 |
| Clase 4 | 201 a 400 |
| Clase 5 | <200      |

### Clase 1<sup>a</sup>: MUY ALTA

- UAH N° 07. CALAS Y ACANTILADOS DE PEÑÍSCOLA.
- UAH N° 01. SIERRA DE IRTA.
- UAH N° 09. FONDOS Y AGUAS MEDITERRÁNEAS.
- UAH N° 06. MARJAL DE PEÑÍSCOLA.

### Clase 2<sup>a</sup>: ALTA

- UAH N° 08. PLAYAS TENDIDAS DE LA COSTA DE AZAHAR.
- UAH N° 02. DEPRESIONES COSTERAS DEL PLA DEL PREBET.
- UAH N° 10. CASCO HISTÓRICO DE PEÑÍSCOLA.

### Clase 3<sup>a</sup>: MODERADA

- UAH N° 05. RAMBLA DE ALCALÁ.
- UAH N° 04. HUERTAS DE VILARS ROJOS Y MESQUITA.
- UAH N° 03. CULTIVOS LEÑOSOS.
- UAH N° 12. PERIURBANO DE PORTONEGRO.

### Clase 4<sup>a</sup>: BAJA

- UAH N° 13. EDIFICADO TURÍSTICO RESIDENCIAL.
- UAH N° 11. CRECIMIENTO URBANO RESIDENCIAL.
- UAH N° 14. PUERTO DE PEÑÍSCOLA.

### Clase 5<sup>a</sup>: MUY BAJA

- Ninguna.

Las Unidades de Importancia Singular son aquellas que alcanzan valores de más de 900 UCA, mientras que las de Importancia 1<sup>a</sup> se corresponden con aquellas con más de 800 UCA encuadrándose en la clase de calidad muy alta. Se han reconocido en el término municipal áreas de relevancia medioambiental amparadas bajo la protección de la Legislación Autonómica (Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad Valenciana) y en las que se recoge a elementos naturales o históricos valiosos que generan UAH con importancia muy alta. En estas clases de calidad, en general, cualquier actuación urbanística constructiva que se desarrolle sobre ellas ocasiona impactos críticos. En el resto de las clases los impactos inducidos por las acciones urbanísticas podrán ser de Severos a Compatibles, no desestimándose necesariamente por motivos de Calidad Ambiental, si bien, y por lo general, la incidencia

de una misma acción urbanística tenderá a disminuir conforme se sitúe en una clase con menor cantidad de UCAs.

En una primera valoración de los resultados obtenidos de la calidad ambiental de las UAH del término, se desprende que estas unidades toman valores muy diversos dentro del rango de categorías establecido en la valoración. Estas obtienen resultados que van de calidad muy alta a calidad baja.

En término generales encontramos gran parte de la superficie del término municipal altamente modificada por intervenciones humanas o relacionadas directa o indirectamente con el hombre y sus actividades. Estas transformaciones son principalmente las debidas a las agricultura desarrollada intensamente sobre la vega, así como aquellas relacionadas con el sector turístico, con la proliferación de grandes complejos hoteleros y residenciales reconocibles a lo largo de una franja continua sobre el sector Norte del litoral y sobre las estribaciones septentrionales de la Sierra de Irtá.

Las unidades que más se identifican con el desarrollo del sector turístico, la UAH 11. CRECIMIENTO URBANO RESIDENCIAL junto a la UAH 13. EDIFICADO TURÍSTICO LITORAL y la UAH N° 14. PUERTO DE PEÑÍSCOLA, son las que han obtenido unos resultados inferiores como consecuencia de la intensa transformación sufrida en el medio con la pérdida de sus valores naturales, patrimoniales, paisajísticos y deterioro general del medio físico, si bien en contrapartida presentan los mayores niveles de valoración socioeconómica.

Antagónicamente las UAH que han conservado su riqueza natural y patrimonio medioambiental son aquellas en las que el hombre ha intervenido en menor medida, bien sea por la inaccesibilidad a estas áreas o a la dificultad para la puesta en explotación, o a la escasez de recursos que de estas se puede obtener. Los resultados en la valoración de estas unidades en valores de UCA, resultan ser de Altos a Muy Altos tras su valoración. Este es el caso de la UAH 01. SIERRA DE IRTA, la UAH 02. DEPRESIONES COSTERAS DEL PLA DEL PREBET, la UAH 06. MARJAL DE PEÑÍSCOLA, la UAH 07. CALAS Y ACANTILADOS DE PEÑÍSCOLA, la UAH 08. PLAYAS TENDIDAS DE LA COSTA DE AZAHAR, la UAH 09 FONDOS Y AGUAS MEDITERRÁNEAS y la UAH 10. CASCO HISTÓRICO DE PEÑÍSCOLA. Las cuatro primeras, junto a la UAH 09. FONDOS Y AGUAS DEL MEDITERRÁNEO, son integrantes de las figuras de protección establecida por la legislación autonómica de Parque Natural Sierra de Irtá, y Reserva Marina de Irtá, además de acoger a otras áreas consideradas de relevancia por su riqueza botánica, caso de las dos Microrreservas de flora. Los elevados valores de fauna y flora, hidrología, geomorfología

y paisaje dan como resultado la consideración de muy alta y alta calidad ambiental.

El valoración de la UAH 08. PLAYAS TENDIDAS DE LA COSTA DE AZAHAR como de calidad alta, es consecuencia de la alta consideración que presenta esta unidad respecto a criterios tales como el valor socioeconómico, bienestar ambiental y paisaje, dada la trascendencia que esta UAH tiene en cuanto al atractivo turístico del municipio, basado en gran medida en la oferta de sol y playa.

La UAH 09. CASCO HISTÓRICO DE PEÑÍSCOLA ha alcanzado un resultado muy elevado en términos de UCAs, encuadrándose en clase alta, como no podía ser de otra forma, dados los valores patrimoniales y paisajísticos, a los que se suman incluso los ecológicos al cobijar importantes especies de flora y fauna y socioeconómicos al constituir uno de los principales atractivos turísticos y motor de la economía del municipio, junto a las playas. Su catalogación como

Monumento Histórico-Artístico de la Nación, además de Conjunto Histórico-Artístico declarado, debido al alto valor e interés cultural de sus monumentos y cobijar importantísimos legados patrimoniales. Constituye. En el resultado de la valoración va implícito su alto valor paisajístico, bienestar ambiental, singularidad y representatividad por parte de este hito, verdadero ícono de Peñíscola.

Las restantes UAH se corresponden con clases medias de calidad. Las UAH Nº 03. CULTIVOS LEÑOSOS, UAH Nº 04. HUERTAS DE VILARS ROJOS Y MESQUITA, UAH Nº 05. RAMBLA DE ALCALÁ y UAH Nº 12. PERIURBANO DE PORTONEGRO son unidades están inmersas o estrechamente ligadas al uso agrícola. Destacando por su alto valor socioeconómico la UAH Nº 04. HUERTAS DE VILARS ROJOS Y MESQUITA al concentrar los principales cultivos hortofrutícolas del municipio. La UAH Nº 12. PERIURBANO DE PORTONEGRO, localizada en otra UP, presenta similitudes en cuanto a aprovechamientos agrícolas, si bien se está viendo abocada a lo urbano con el desarrollo de suelos urbanizables, pero aún conserva porciones forestales, de pinares de repoblación y matorrales seriales, adquiriendo un aspecto de miscelánea de usos.

Para calcular la Fragilidad del Medio se efectúa una valoración de 0 a 10 de cada categoría en cada una de las unidades, si bien la Capacidad de Adsorción debe valorarse de modo inverso a las anteriores, ya que a mayor Capacidad de Absorción menor Fragilidad del Medio. Los valores obtenidos se suman, alcanzando valores mínimos de 0 y máximos de 30 y se hacen corresponder con las cinco clases de Fragilidad del Medio: I- Muy Elevada, de 25 a 30, II- Elevada, de 19 a 24, III- Moderada, de 13 a 18, IV- Escasa, de 7 a 12, y V- Muy Escasa, de 0 a 6.

En lo que respecta a valores de Fragilidad del Medio, las tres categorías de fragilidad, de las Biocenosis, Medio Físico y Visual, alcanzan valores muy altos en las UAH Nº 01. SIERRA DE IRTA, UAH Nº 02. DEPRESIONES COSTERAS DEL PLA DEL PREBET, UAH Nº 06. MARJAL DE PEÑÍSCOLA, UAH Nº 07. CALAS Y ACANTILADOS DE PEÑÍSCOLA y UAH Nº 09. FONDOS Y AGUAS MEDITERRÁNEAS. El estado de conservación en el que se encuentran, próximo al natural, y su disposición de vistas, por la orografía y la diversidad de formas aportadas por la geología y la vegetación, otorgan especial consideración respecto a la fragilidad. Por otra parte dispone de una elevada fragilidad de las biocenosis al contar con numerosas especies endémicas y protegidas por la legislación.

Es menor el número de unidades que presenta una fragilidad elevada. Las UAH Nº 05. RAMBLA DE ALCALÁ, UAH Nº 08. PLAYAS TENDIDAS DE LA COSTA DE AZAHAR, UAH Nº 10. CASCO HISTÓRICO DE PEÑÍSCOLA se encuentran afectadas por

| MATRIZ CÁLCULO DE LA FRAGILIDAD DEL MEDIO   |        |         |       |       |       |
|---|--------|---------|-------|-------|-------|
|   | F.BIO. | F. MFI. | F.VI. | TOTAL | CLASE |
| 01. Sierra de Irta                          | 8      | 9       | 8     | 25    | I     |
| 02. Depresiones Costeras del Pla del Prebet | 8      | 9       | 7     | 24    | I     |
| 03. Cultivos Leñosos                        | 4      | 6       | 6     | 16    | III   |
| 04. Huertas de Vilars Rojos y Mesquita      | 4      | 5       | 6     | 15    | III   |
| 05. Rambla de Alcalá                        | 7      | 8       | 8     | 23    | II    |
| 06. Marjal de Peñíscola                     | 9      | 10      | 10    | 29    | I     |
| 07. Calas y Acantilados de Peñíscola        | 9      | 9       | 10    | 28    | I     |
| 08. Playas Tendidas de la Costa de Azahar   | 5      | 8       | 10    | 23    | II    |
| 09. Fondos y Aguas Mediterráneas.           | 9      | 8       | 8     | 25    | I     |
| 10. Casco Histórico de Peñíscola            | 7      | 9       | 7     | 23    | II    |
| 11. Crecimiento Urbano Residencial          | 2      | 3       | 5     | 10    | IV    |
| 12. Periurbano de Portonegro                | 5      | 6       | 6     | 17    | III   |
| 13. Edificado Turístico Litoral             | 2      | 4       | 4     | 10    | IV    |
| 14. Puerto de Peñíscola                     | 2      | 4       | 3     | 9     | IV    |

| Escala para las Clases de Fragilidad del Medio |                |    |    |  |
|--|----------------|----|----|--|
|  | C. Muy Elevada | 24 | 30 |  |
| II   | C. Elevada     | 18 | 23 |  |
| III  | C. Moderada    | 12 | 17 |  |
| IV   | C. Escasa      | 7  | 11 |  |
| V  | C. Muy Escasa  | 0  | 6  |  |

#### Categorías Valoradas

- F. BIO.= Fragilidad de las Biocenosis
- F. MFI.= Fragilidad del Medio Físico
- F. VI.= Fragilidad Visual

intervenciones que ya han mermado su fragilidad: infraestructuras, cultivos, regeneraciones en las playas y edificación hasta la colmatación, impiden que puedan considerarse como de muy elevada fragilidad.

Tres UAH se encuadran en la clase de fragilidad moderada. Son fundamentalmente las que sustentan la actividad agrícola del municipio: la UAH N° 03. CULTIVOS LEÑOSOS y la UAH N° 04. HUERTAS DE VILARS ROJOS Y MESQUITA y UAH N° 12. PERIURBANO DE PORTONEGRO. En estas unidades la pérdida del medio natural ha estado marcada por la puesta en marcha de explotaciones agrícolas de regadíos y secanos o por la expansión de nuevas urbanizaciones, con la transformación del modelado paisajístico, cambios en las biocenosis y en su hidrología.

Finalmente son tres Unidades Ambientales Homogéneas las que presentan resultados escasos de fragilidad por la prácticamente completa modificación del medio, presentando la mayor capacidad de uso. Se corresponden con las UAH N° 11. CRECIMIENTO URBANO RESIDENCIAL, UAH N° 13. EDIFICADO TURÍSTICO RESIDENCIAL, UAH N° 14. PUERTO DEPORTIVO.

La Capacidad de Uso viene dada por la aplicación conjunta de los valores de Calidad Ambiental y de Fragilidad del Medio, siendo la Capacidad de Acogida el resultado de la consideración de la Capacidad de Uso y de los Riesgos y Limitaciones existentes en cada UAH, riesgos ya enunciados en sus correspondientes fichas de caracterización.

| RESUMEN DE LA CALIDAD AMBIENTAL, FRAGILIDAD Y APTITUD PRIMARIA |          |           |          |
|--|----------|-----------|----------|
| UNIDADES AMBIENTALES HOMOGÉNEAS                                | CLASE DE | CLASE DE  | APTITUD  |
|  | CALIDAD  | FRAGILID. | PRIMARIA |
| 01. Sierra de Irta   | 1        | I         | D        |
| 02. Depresiones Costeras del Pla del Prebet                    | 2        | I         | D        |
| 03. Cultivos Leñosos   | 3        | II        | B        |
| 04. Huertas de Vilars Rojos y Mesquita                         | 3        | III       | A        |
| 05. Rambla de Alcalá   | 3        | II        | X        |
| 06. Marjal de Peñíscola  | 1        | I         | D        |
| 07. Calas y Acantilados de Peñíscola                           | 1        | I         | D        |
| 08. Playas Tendidas de la Costa de Azahar                      | 2        | II        | UP       |
| 09. Fondos y Aguas Mediterráneas                               | 1        | I         | B*       |
| 10. Casco Histórico de Peñíscola                               | 2        | II        | UP       |
| 11. Crecimiento Urbano Residencial                             | 4        | IV        | X        |
| 12. Periurbano de Portonegro                                   | 3        | III       | C        |
| 13. Edificado Turístico Litoral                                | 4        | IV        | X        |
| 14. Puerto de Peñíscola  | 4        | IV        | X        |

**Aptitud Primaria**

|   |                      |    |             |
|---|----------------------|----|-------------|
| X | Sin Aptitud Primaria | UP | Uso Público |
| D | Protección           |    |             |

|                   |                            |                 |
|-------------------|----------------------------|-----------------|
| <b>Agrológica</b> | <b>Pesquera o Acuícola</b> |                 |
| A                 | A*                         | Buena           |
| B                 | B*                         | Moderada        |
| C                 |                            | Marginal o Nula |



## DOCUMENTO COMPLETO

## 2. SOBRE LA REALIDAD SOCIAL Y ECONÓMICA

### 2.1. CONTEXTO TERRITORIAL DE REFERENCIA

- 2.1.1. PEÑÍSCOLA EN SU MARCO COMARCAL
- 2.1.2. CONFIGURACIÓN TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE PEÑÍSCOLA

### 2.2. ANÁLISIS DEMOGRÁFICO DEL MUNICIPIO DE PEÑÍSCOLA

- 2.2.1. EVOLUCIÓN POBLACIONAL DEL MUNICIPIO
- 2.2.2. EVOLUCIÓN POBLACIONAL EN EL ÁMBITO COMARCAL
- 2.2.3. ESTRUCTURA DE LA POBLACIÓN
- 2.2.4. MOVIMIENTOS MIGRATORIOS
- 2.2.5. DISTRIBUCIÓN ESPACIAL Y ESTACIONAL DE LA POBLACIÓN

### 2.3. EL POBLAMIENTO Y SUS FORMAS

- 2.3.1. EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL POBLAMIENTO
- 2.3.2. SISTEMA DE ASENTAMIENTOS: CONTRASTES ENTRE EL DESARROLLO HISTÓRICO Y MODERNO
  - A. EL NÚCLEO HISTÓRICO O CASCO ANTIGUO
  - B. EL ENSANCHE O ZONA COMERCIAL DEL ISTMO
  - C. EL DESARROLLO URBANO GENERADO EN TORNO AL TURISMO
  - D. LOS NUEVOS MODELOS DE ASENTAMIENTO: LAS URBANIZACIONES
- 2.3.3. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE 1977

### 2.4. ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y TERRITORIO

- 2.4.1. AGRICULTURA: PERSISTENCIA DE LA AGRICULTURA TRADICIONAL Y NUEVOS SISTEMAS DE EXPLOTACIÓN Y CULTIVO DE LA TIERRA.
- 2.4.2. LA PESCA. UNA ACTIVIDAD CON ARRAIGO HISTÓRICO EN PROCESO DE CRISIS

### 2.4.3. LA INDUSTRIA

- A. EMPRESAS Y RAMAS PRODUCTIVAS
- B. LA CONSTRUCCIÓN: LA GRAN INDUSTRIA

### 2.5. EL MODELO TURÍSTICO Y SU IMPLANTACIÓN EN EL TERRITORIO

- 2.5.1. DESPEGUE Y TRAYECTORIA TURÍSTICA DEL MUNICIPIO DE PEÑÍSCOLA
- 2.5.2. ANÁLISIS DEL SECTOR TURÍSTICO
  - A. ANÁLISIS DE LA OFERTA Y DINÁMICA TURÍSTICA DE PEÑÍSCOLA
  - B. CARACTERIZACIÓN DE LA DEMANDA
  - C. ANÁLISIS DE LA IMAGEN TURÍSTICA

### 2.6. LA ACTIVIDAD COMERCIAL

- 2.6.1. ANTECEDENTES Y EVOLUCIÓN DE LA OFERTA COMERCIAL
- 2.6.2. SITUACIÓN ACTUAL DE LA OFERTA COMERCIAL

### 2.7. SÍNTESIS DE RECURSOS

- 2.7.1. EVALUACIÓN ANALÍTICA E INTEGRADA DE LOS RECURSOS COMPLEMENTARIOS
- 2.7.2. RECURSOS DECLARADOS DE INTERÉS
  - A. LUGARES DE INTERÉS COMUNITARIO
  - B. BIENES DE INTERÉS CULTURAL
- 2.7.3. EVALUACIÓN ANALÍTICA E INTEGRADA DE LAS PLAYAS NORTE Y SUR DE PEÑÍSCOLA



## 2.1. CONTEXTO TERRITORIAL DE REFERENCIA

### 2.1.1. PEÑÍSCOLA EN SU MARCO COMARCAL

Un análisis territorial que pretenda hacer más aprehensible la realidad municipal es necesario contextualizarlo en sus marcos comarcal y regional. Si lo que pretendemos básicamente es diagnosticar territorialmente los patrones de uso de los principales componentes socioeconómicos para una mejor implementación del planeamiento urbano municipal, habrá que partir de la comarca, en este caso el Baix Maestrat, no sólo como eslabón intermedio entre lo local y lo regional, sino como un proceso genético-estructural actuante a lo largo del tiempo y del espacio.

Desde una perspectiva territorial la Comarca, conocida con la denominación histórica de Baix Maestrat, se caracteriza por su escasa población, por ser tierra de paso y de transición interior (Aragón)-costa así como por ser frontera entre Cataluña y la Comunidad Valenciana. De esta caracterización básica se derivarían otros aspectos definitorios como ser periferia de la periferia (Castellón); presentar una deficiente infraestructura viaria y encontrarse relativamente alejada de los principales centros de decisión y administrativos especialmente Valencia.

La Comarca está formada propiamente por tres subunidades: el llano litoral de Vinaròs y Benicarló, su inmediato piedemonte occidental y las sierras litorales y prelitorales de Irla (573 m) y Talaies (481 m) respectivamente. Se encuentra separada del delta del río Ebro por la abrupta sierra del Montsià (762 m) al Norte, ya en tierras catalanas, limitando al Sur con el Parque Natural de Cabanes - Torreblanca (1995).

El llano litoral viene integrado de Norte a Sur por los municipios de Vinaròs (24.507 hab.), Benicarló (22.063 hab.) y Peñíscola (5.685 hab.) formando los tres una verdadera conurbación lineal costera que marca el ritmo socioeconómico de la Comarca. Hacia el oeste el piedemonte se inclina suavemente hasta alcanzar los 300 m en La Jana, a unos 20 Km. de la costa, donde entronca con el primer corredor intramontano del Maestrat de dirección Suroeste-Noroeste. Lo integran pequeños pueblos menores de 2.000 habitantes, algunos funcionalmente dependientes del eje litoral anterior: Càlig, Sant Jordi, La Jana, Traiguera, Canet lo Roig, Sant Rafel del Riu, Rossell; otros de los pueblos integrantes muestran menor ligazón funcional respecto a dicho eje debido a las adversidades topográficas y la mayor distancia: Cervera del Maestrat y Sant Mateu. A partir de aquí el piedemonte pronto dará paso a las poderosas sierras, muelas y corredores del extremo Noroeste del amplio y macizo Maestrazgo.

Entre las sierras de Irla y Les Talaies, que son el contrafuerte cretácico y bastante carbonificado que cierra por el Sur la comarca, discurre un estrecho corredor intramontano que facilita el trazado de las principales infraestructuras viarias (autopista AP-7, ferrocarril Valencia-Barcelona, N-340) y donde se emplaza el pequeño municipio de Santa Magdalena de Polpís. Este corredor natural es una depresión pleistocena que a lo largo de la historia ha albergado vías y flujos en sus partes bajas y fortalezas en sus laderas (castillo de Xivert, castillo de Polpís).

Hacia el Este la Comarca se abre ampliamente al mar presentando un frente costero muy regresivo desde el prisma de la dinámica marina. En la costa sur, detrás del cordón litoral, se encuentran restos de una albufera (El Prat de Peñíscola), y sobre todo el imponente tómbolo de Peñíscola, verdadera avanzada de la sierra de Irla que se precipita al mar con acantilados medios (50 m) a la altura de la torre Abadum. En el tramo central de costa, esto es, entre Peñíscola y Benicarló, una larga y baja playa natural, en parte de cantos, arenas y gravas, ha sido regenerada artificialmente con aportes masivos de arena. Hasta Vinaròs la costa se resuelve un tanto escarpada, con acantilados bajos, normalmente sin playas, y con numerosas puntas, pequeñas calas y piedras aisladas (pedres de la Força, pedres de la Barbada en Benicarló).

El glacis del Baix Maestrat está formado por el depósito aluvial de los ríos, normalmente secos, que descienden del Alto Maestrazgo, Morella y la Tinença de Benifassar. Los más importantes son la rambla de Cervera, el río Cervol y el río de la Sénia. Los dos primeros en su desembocadura son respectivamente el límite Norte de las ciudades de Benicarló y Vinaròs. El tercero, el más importante por su caudal (1,25 m<sup>3</sup>/seg) delimita la frontera entre las Comunidades Autónomas de Valencia y Cataluña y está regulado desde 1959 por el pantano de Ulldecona (8,7 Hm<sup>3</sup>) que riega a unas 1.000 ha prácticamente todas ellas en su margen catalana.

#### La Comarca y la inserción del municipio en áreas funcionales

La Generalidad Valenciana, sólo a efectos estadísticos, engloba bajo la denominación de Baix Maestrat a 18 municipios: Alcalà de Xivert, Benicarló, Càlig, Canet lo Roig, Castell de Cabres, Cervera del Maestrat, Xert, La Jana, Peñíscola, La Pobla de Benifassar, Rossell, La Salzedella, Sant Jordi, Sant Mateu, Sant Rafel, del Riu, Santa Magdalena de Polpís, Traiguera y Vinaròs. Una delimitación amplia que recoge así, además de los municipios del Pla y del somontano de las muelas del Maestrat, las altas tierras del antiguo monasterio de Benifassar (Castell de Cabres 1.134 m).

La Comarca, no de derecho pero sí de hecho, sigue al otro lado del río de La Sénia, administrativamente ya provincia de Tarragona. Los municipios de Alcanar, Ulldecona y La Sénia son así a efectos funcionales parte integrante del Baix Maestrat. La Sénia (6.000 hab.), conocida en la región como la "Andorra del mueble" puede considerarse junto con sus áreas de influencia (Santa Bàrbara), un verdadero "cluster" del mueble que emplea entorno a 3.000 personas repartidas entre unas 70 empresas cuya facturación anual gira entorno a 38 millones de euros (datos del 2004). Actualmente, superar la creciente competencia de China en el segmento de mercado centrado en el mueble clásico es su principal reto.

El Anuario Económico de España (2004) reconoce a Vinaròs como cabecera de esta subárea comercial dual, integrada por 14 municipios, 3 de ellos catalanes. La comarca presenta de este modo un funcionamiento homogéneo pero con gravitación compartida hacia el Área Comercial de Castellón de la Plana por una parte y hacia el Área comercial de Tarragona por otra. La gravitación compartida, es un hecho destacable desde la estructura socioeconómica y a tener presente en cualquier planificación estratégica del territorio.

De las 17 subáreas comerciales de la Comunidad Valenciana, el Baix Maestrat (Tabla 1) se sitúa en un Índice de Mercado Potencial Local (ventas del mercado minorista) un tanto reducido (60 millones de euros), en consonancia lógica con la modesta entidad poblacional. Pero por el contrario muestra una media elevada de Índice de Gasto/Habitante (2.458 euros) superior un 9,6% a la media autonómica valenciana. Desgraciadamente la fuente estadística no aporta datos sobre el índice de mercado potencial comarcal ni del turismo en la misma a pesar de ser éste último tan trascendente para el ritmo vital de estas tierras.

**Tabla 1. Subárea comercial del Baix Maestrat (2004). Datos básicos**

| Subárea comercial | nº municipios | población (habitantes) | población capital (habitantes.) | gasto/habitante /euros | mercado potencial millones / euros |
|-------------------|---------------|------------------------|---------------------------------|------------------------|------------------------------------|
| Vinaròs           | 14            | 50.462                 | 25.955                          | 2.458                  | 60                                 |

Fuente: Anuario Económico de España (2004). Elaboración propia

El Baix Maestrat así se sitúa en unos niveles comerciales desde el punto de vista del Mercado Potencial (60) semejante, por ejemplo, a las comarcas de Arcos de la Frontera, Villarrobledo o Alcázar de San Juan, mientras que por tamaño de población y proporción del peso de la capital podríamos compararla con Almendralejo, Caravaca o Beasaín-Ordizia. La jerarquía comarcal sube si tomamos en

consideración el gasto en Euros por habitante. El peso del Baix Maestrat es superior a comarcas como las de Sabadell-Terrassa, Arganda del Rey, Las Rozas o sin ir más lejos a Sagunt, Gandia o Torrent. En general se trata de una Comarca pequeña en cifras de demografía pero intermedia, dinámica y pujante en lo que a capacidad de gasto se refiere.

La agricultura del Baix Maestrat se desarrolla en los suelos agrícolas más aptos que aparecen en las inmediaciones del río de la Sénia; de inferior calidad pero sin limitaciones apreciables son los del prelitoral. Los suelos del piedemonte toleran cultivos más limitados por ser más pedregosos y más fácilmente erosionables. Las tierras labradas ocupan así los suelos de la llanura litoral y de relieve ondulado.

En regadío, los cítricos se cultivan sobre todo en el entorno de Vinaròs y van ascendiendo progresivamente en las primeras rampas del piedemonte hasta los 100 m; también los viveros, abiertos o en invernaderos, son relativamente importantes en el paisaje agrícola. Las hortalizas, predominantemente alcachofas, destacan en todo el litoral, sobre todo en Benicarló y alrededores próximos. Muchas pequeñas parcelas de regadío, secano o marjal cercanas a la costa han desaparecido engullidas por las construcciones ligadas a la promoción inmobiliaria del turismo.

Las tierras de secano aparecen en las pequeñas ondulaciones rocosas derivadas de las sierras de Irta y Talaiés, en las cotas altas del piedemonte y en los corredores intramontanos. El olivo es el cultivo que define el paisaje comarcal entre los 100 y 500 m, sobre todo en el amplio triángulo Vinaròs-Sant Mateu-Rossell. En el piedemonte sur, esta tipología comparte escenario con el algarrobo también presente en la vertiente marina de la sierra de Irta. El almendro, mucho menos extenso, destaca en los entornos de Càlig, Traiguera, Santa Magdalena de Polpís y Sant Rafael. El arbolado de secano, junto con los cultivos arbustivos asociados, ha necesitado frecuentemente para su cultivo abancalamientos en laderas que actualmente se encuentran en desuso y abandonados.

En lo que a infraestructuras se refiere, la Comarca se encuentra tramaada por tres ejes de infraestructura viaria, importantes, en forma de "U" invertida, que constituyen el armazón de su accesibilidad.

La CN-340, paralela al mar, es el vial básico de la Comarca. Se introduce en la misma por el corredor prelitoral de Irta-Talaiés que abandona cuando desemboca en el Pla buscando las ciudades de Benicarló y Vinaròs. Allí su tendencia concentradora de actividades ha generado un continuo urbano, comercial y de servicios que la han convertido en una travesía altamente congestionada y peligrosa. La construcción de viales de servicios (Benicarló), de polígonos industriales en sus inmediaciones para albergar equipamientos

(hospital comarcal de Vinaròs) o centros comerciales (grandes hipermercados), junto con el cruce de numerosos caminos rurales hoy convertidos en accesos a urbanizaciones turísticas, ha reforzado la concepción de "punto negro" en la circulación rodada. El acceso al interior de la comarca desde ella se realiza en púa, bien mediante carreteras locales, hacia la costa (Peñíscola) o hacia el interior (Càlig, Ulldecona), bien mediante una gran cantidad de caminos rurales convertidos, especialmente durante el verano, en verdaderas carreteras secundarias.

El litoral comarcal es atravesado por la AP-7 con salida en Peñíscola, municipio al que llegó en 1975, y en Ulldecona. La autopista discurre paralela e inmediata a la N-340 hasta Peñíscola, y a partir de aquí se retranquea hacia el interior para salvar el macizo del Montsià y el delta del Ebro.

A la altura de la ciudad de Vinaròs, la N-340 cruza perpendicularmente la N-232 (Vinaròs-Vitoria), una arteria importante pero menor que discurre hacia Aragón y el País Vasco a través de Morella. A escala comarcal es la vía más utilizada en los desplazamientos del interior a la costa para la provisión de bienes y servicios o bien por motivos de trabajo u ocio.

Finalmente la "U" se cierra con la vía comarcal C-238 (Castellón-Sant Mateu) paralela por el interior a la N-340. Esta conecta con la N-232 a la altura de Xert y su progresiva conversión en autovía se perfila en el futuro como la conexión principal con Cataluña y Valencia. Actualmente ya desempeña ese papel de reorientadora de flujos funcionales del piedemonte del Baix Maestrat hacia Castellón de la Plana que antes se dirigían a Vinaròs o Benicarló.

Mucho menos importantes son las locales Cs-850 (Sant Mateu-Benicarló), la carretera de La Sénia y la Cs-501 (Benicarló-Peñíscola). Precisamente esta última se ha convertido ya, en realidad y de derecho, en un vial urbano turístico con multitud de problemas de circulación, acceso y seguridad.

En conjunto, la accesibilidad por carretera es mucho mejor que la conectividad, presentando la primera, no obstante, limitaciones en los accesos a las ciudades y la segunda debilidades por escasez de ejes transversales interior-costa y, en determinados puntos, presiones especulativas en los terrenos colindantes.

El gran proyecto viario pendiente sigue siendo la circunvalación del tramo Vinaròs-Benicarló-Peñíscola. Dicho proyecto tiene previsto un trazado intermedio entre la AP-7 y la N-340 y se le asocian dos

conexiones hacia la costa, una entre Peñíscola y Benicarló y otra entre éste y Vinaròs. Desafortunadamente su ejecución no parece inminente pese a la urgencia del mismo.

También en el capítulo de asuntos pendientes se encuentra un nuevo enlace en la AP-7 entre Vinaròs y Benicarló para conectar tanto el norte de la comarca como con la N-232.

Por último, como hemos apuntado, queda el traslado de la Cs-501 desde el inmediato borde costero hacia el interior, una vez convertida esta en el término de Peñíscola en un paseo marítimo semipeatonal y en el de Benicarló en una vía urbana más.

El ferrocarril Valencia-Barcelona desde su trazado intramontano de Irta-Talaies busca también las cercanías de las ciudades de Vinaròs y Benicarló para después en diagonal volver hacia el interior en dirección Tortosa, una de las ciudades intermedias históricas más importantes de la fachada mediterránea. El ferrocarril que ejerció como canalizador de inversiones y localizador de factorías industriales, en la actualidad, abandonadas estas, ofrece un tramo estructuralmente bueno, adecuado a velocidad alta y con doble vía, pero prácticamente desasistido como eje para dar servicio de cercanías o regional.

La ribera del mar alberga tres puertos marítimos, muy próximos entre sí, Vinaròs, Benicarló y Peñíscola, hoy plenamente urbanos y dedicados exclusivamente a una decadente actividad pesquera.

El puerto de Vinaròs nació a raíz de las posibilidades de comercialización de los excedentes agrarios del traspái para la exportación o el cabotaje. Se tienen noticias de proyectos de puerto en el s. XVII como un proyecto estratégico por facilitar la salida natural y cercana de Aragón al mar. Tras su construcción, el puerto de Vinaròs (1851) fue vitivinícola, químico y punto de carga/descarga de mercancía general, mientras que durante toda la segunda mitad del s.XX fue únicamente pesquero. Los puertos menores de Peñíscola (1922) y Benicarló (1932) nunca tuvieron peso mercantil y desde sus orígenes se dedicaron al tráfico pesquero casi en exclusiva.

En la actualidad los tres se presentan como una infraestructura infrautilizada e inadaptada a la nueva realidad portuaria, por lo que a pesar del tráfico pesquero local que les ha dotado de una cierta vitalidad, aunque con clara tendencia decreciente, es necesario replantearse su futuro a partir de su diversificación y reutilización. En este sentido, existen algunos proyectos de reconversión como zona comercial y de ocio de algún muelle del puerto de Vinaròs. Benicarló, en parte, así lo ha hecho. No obstante, ante una situación evidente de

sobreoferta de puertos (en 13 kilómetros hay 3 y desaprovechados), añadir más puertos como el deportivo y proyectado en Peñíscola, no parece lo más oportuno desde la óptica del uso prudente del territorio costero.

La Comarca carece de puerto deportivo y su grado de desarrollo turístico puede y quizás debe interiorizarlo, pero no parece conveniente sobrecargar con nuevas instalaciones portuarias la ya altamente congestionada ribera de mar. En este sentido, desde este estudio se plantean algunas posibles alternativas:

- convertir el actual puerto pesquero de Peñíscola en deportivo, trasladando y concentrando la actividad pesquera en Vinaròs.
- mantener el puerto pesquero de Peñíscola y transformar en deportivo el puerto de Benicarló asociándolo al cercano y poco frecuentando Parador Nacional de Turismo.

En materia de industria, la expansión agraria de los cultivos comerciales en la comarca (vid, especialmente), generó un incremento de renta y una diversificación de la demanda en los principales núcleos, que pronto se convierten así en centros comerciales apoyados en sus instalaciones portuarias ligadas al traspaso agrario (s. XIX). Ello propició más tarde el desarrollo de una industria de servicios todavía subsidiaria de dicha agricultura (botas, toneles, serrerías, calafates, textil...) que se ubicaría en los puertos marítimos durante la primera mitad del s. XX y que progresivamente evolucionaría hasta convertirse en industria de base (maderas, muebles, etc.) en la segunda mitad del s. XX.

El proceso de industrialización centrado en el mueble, sufrirá cierta diversificación estructural a partir de encadenamientos hacia dentro del propio sector (cocina, chapados, prensas) y hacia fuera (química, pinturas, vidrio), aunque siempre se caracterizará por destinarse al consumo final.

La localización industrial buscó las inmediaciones de las principales infraestructuras viarias como la N-340 (en Benicarló, Muebles Palau; en Vinaròs, Química Foret), ferroviarias (en Benicarló, destilerías Adrian Klein) o portuarias (en Benicarló, textiles Fontcuberta), que era tanto como decir la periferia de los núcleos urbanos donde podían encontrarse amplias disponibilidades de suelo y de facilidad para la recepción y salida de productos. Este empuje industrial desencadenó nuevas migraciones de mano de obra intra e interregional que en parte compensaron una tradicional tendencia emigratoria de estas tierras.

### 2.1.2. CONFIGURACIÓN TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE PEÑÍSCOLA

Compartiendo los rasgos básicos del litoral norte valenciano, esto es, escasa población, territorio de paso, de transición cardinal y de frontera con Cataluña, Peñíscola presentaba adicionalmente un aislamiento geográfico al situarse en una posición muy excéntrica en su comarca y donde el doblamiento por las condiciones naturales de ubicación siempre tuvo altas dificultades. Hoy, sin embargo, este municipio costero del Baix Maestrat, funcionalmente residencial y turístico, presenta una dinámica creciente a nivel socioeconómico.

Su complejo y extenso término municipal (79,2 Km<sup>2</sup>), el de mayor frente litoral de toda la provincia de Castellón (18 Km.), se sitúa entre los términos vecinos de Benicarló y Càlig (al norte), Alcalá de Xivert (al sur) y Cervera del Maestrat y Santa Magdalena de Polpis (al oeste). El mar Mediterráneo lo limita al Este. La disposición de su superficie es desigual debido a su diversidad geomorfológica. Llano y cuaternario el tercio septentrional, el resto de los sectores central y meridional son dominio de la sierra de Les Talaies d'Alcalà y de la sierra de Irla, anticlinales jurásicos y paralelos al mar, entre las cuales discurre el corredor prelitoral y la rambla de Alcalá. Los picos Navarros (205 m.) e Irla (573 m.) son las alturas máximas de las respectivas sierras. Ambas sierras en sus vertientes costeras se resuelven en piedemonte progresivo, lo que permite una disposición cómoda de los asentamientos y de las vías de comunicación.

La costa es escarpada y rocosa en el sur en plena sierra de Irla formando acantilados altos y medios (Abadum), calas (Blanca) y puntas (de l'Hort, del Marbre, del Racó Calent), mientras que en el sector norte en cambio es baja y arenosa, dejando entre ella y tierra firme una larga franja de almarjal, resto de una antigua albufera (El Prat, l'Ullal de l'Estany) que dificultó durante largo tiempo la antropización. La roca jurásica sobre la que se asienta la vieja Peñíscola y su tómbolo, marcan la línea divisoria entre ambas zonas litorales. La complicación del territorio en la sierra de Irla origina numerosos barrancos: Sant Antoni, Irla, Volante, Moles, Pitxells, Torre Nova y la Font de Canes. En las inmediaciones del primero se encuentra la ermita de Sant Antoni, mientras que entre el segundo y el tercero encontramos el acantilado y la torre vigía Abadum (s. XVI) y "Villa Pepita", una de las primeras casas veraniegas de la Sierra de Irla (1910). En general, la zona costera no es demasiado amplia aunque lo suficiente para generar áreas de gran valor socioeconómico y mantener, en parte, otras de alto valor ecológico.

El origen de la población se atribuye a fenicios o cartagineses, identificándose con la Chersonesos que cita Estrabón. Durante la dominación musulmana el Castell de Peñíscola integrado, además del propio, por los castillos de Cervera, Polpís, y las alquerías de Vinaròs, Benicarló e Irtá, constituía la gran demarcación litoral del norte valenciano. En 1233, después del denominado "setge de Peñíscola" pasó a manos de la corona de Aragón la cual le otorgó la carta de población a Furs de València en 1250. Los Templarios edificaron el castillo actual que fue acabado por sus sucesores de la orden de Montesa quienes en 1411 lo cedieron a Benedicto XIII para que éste instalase allí hasta 1423 la sede pontificia del cisma de Occidente. Fue Felipe II quien la convirtió, reforficándola, en una plaza militar de primer orden para combatir la piratería berberisca. Debido a su posición estratégica conoció asedios importantes durante las guerras de las Germanías (s. XVI), dels Segadors (s. XVII), de Sucesión (s. XVIII), de la Independencia y a lo largo de las guerras carlistas (s. XIX). Su adscripción borbónica durante la guerra de Sucesión le dio el título de "Muy Noble, Muy Leal y Fidelísima Ciudad" siendo además capital de la gobernación de Peñíscola (1707-1833). Eclesiásticamente sigue perteneciendo al obispado de Tortosa.

Durante muchos siglos la población vivió recluida dentro de sus murallas al ser Peñíscola una de las mejores plazas fuertes del litoral mediterráneo peninsular. Sus buenos momentos de crecimiento poblacional se dan a mediados del s. XVI, cuando Felipe II ordena ampliar y reforzar el recinto de murallas y durante el transcurso de los siglos XVIII (en 1787, 2.146 habitantes) y XIX (en 1877, 2.842 habitantes), mientras que durante el seisientos (en 1609, 1.100 habitantes) y la primera mitad del s. XX su población (en 1960, 2.689 habitantes) sufre importantes regresiones en su mayoría originadas por los movimientos migratorios hacia Cataluña. Desde 1960 el desarrollo turístico ha revitalizado un tanto la población, aunque la dinámica demográfica no siempre es positiva como sucedió entre 1987-1992. Pero sobre todo el avance turístico ha hecho multiplicar las unidades de población a través de urbanizaciones en la misma línea litoral o en las vertientes marinas de la Sierra de Irtá. De este modo la diferencia entre la población de derecho o empadronada (5.685 en 2003), y la de hecho, durante el verano al menos, guardaría una proporción 1/15. En conjunto, se ha producido un incremento de población entre los años 2000-2003 del 25%, el mayor provincial después del experimentado por Oropesa, fundamentado este último en la construcción de una gran ciudad de vacaciones (Marina d'Or).

El proceso de urbanización de Peñíscola se aparta del modelo general de los municipios costeros valencianos caracterizado por asentamientos desdoblados interior/costa, representantes respectivos

del núcleo tradicional/turístico. Aquí el impulso parte de un núcleo tradicionalemplazado mar adentro (la Roca), que crece después en primera instancia a lo largo del istmo para posteriormente desarrollarse en longitud a lo largo de la costa, configurándose así como un sistema mar/costa. La urbanización ha tendido a unir los núcleos tanto en dirección mar/tómbolo como los estrictamente costeros entre ellos, reduciendo hasta casi hacer desaparecer las fértiles huertas y campos arbolados de secano que hasta hace poco todavía predominaban en el paisaje. El resultado hoy es una estructura urbana casi continua, sobre todo a lo largo de la línea de costa, pero también a la vez policéntrica, caracterizándose por su gran intensidad de crecimiento inmobiliario y por sus lazos funcionales crecientes.

Peñíscola se encuentra comunicada por carretera con la capital provincial y con las ciudades de Vinaròs y Benicarló, de las que depende en buena parte en cuanto a servicios comerciales y administrativos (hospital, enseñanza secundaria, juzgados). La actividad turística ha propiciado la mejora de sus conexiones en autobús con Madrid y Aragón tanto a través de la CN-340 como de la AP-7. No puede decirse lo mismo del ferrocarril que simplemente discurre, como la autopista, por el occidente del término municipal.

En líneas generales, en Peñíscola se superponen las dinámicas de ampliación e intensificación del radio de la región urbana de Castellón, paralelas a la modernización de las comunicaciones, y el propio crecimiento estrictamente endógeno, derivado del auge de la economía turística y de la construcción.

La estructura económica de Peñíscola ha acelerado su dependencia del turismo, de visitantes y residencial, y de la construcción, dos sectores altamente interaccionados. A pesar de las inversiones hoteleras recientes, que demuestran cierta renovación en el sector, la actividad turística ofrece signos de madurez en relación a su funcionalidad socioeconómica y medioambiental materializándose esta en una presión creciente e indiscriminada sobre el territorio. Las actividades primarias, agricultura y pesca, se encuentran no sólo sujetas a un proceso de descenso continuo en cuanto a competitividad que parece irreversible, y a una fuerte presión de la urbanización, siendo la agricultura la principal afectada.



## 2.2. ANÁLISIS DEMOGRÁFICO DEL MUNICIPIO DE PEÑÍSCOLA

### 2.2.1. EVOLUCIÓN POBLACIONAL DEL MUNICIPIO

Los primeros datos de población de Peñíscola se remontan al año 1721, al figurar en una relación de vecinos y rentas elaborada por el notario local Gabriel Llandis, la cifra de 359 habitantes, la cual revela la existencia de depresión demográfica.

Casi un siglo más tarde se produce un incremento demográfico llegándose a multiplicar casi prácticamente por cuatro la población como aparece reflejado en el Censo de 1816, con 1.480 habitantes, debido al balance positivo del crecimiento natural. Esta tendencia al alza continua, llegando en 1857 a la cifra de 2.500 efectivos y manteniéndose hasta principios del s. XX con un total de 3.384 habitantes en el censo de 1910, como consecuencia del alto ritmo vegetativo.

En la primera década del s. XX se produce un incremento poblacional del 7,7%, al pasar de 3.142 a 3.384 habitantes. Llegados a este punto, el aumento de población se detiene y se inicia un crecimiento negativo, al descender la población a 2.975 habitantes durante el decenio 1911-1920, como indica el censo de 1920. Las causas de este descenso deben buscarse en los efectos de la primera Guerra Mundial y especialmente en las epidemias, en concreto la gripe que causó un gran número de bajas entre 1918 y 1919.

Nuevamente en la historia demográfica de Peñíscola se produce entre 1921 y 1930 un estancamiento seguido de un periodo de crecimiento negativo que se mantiene de manera constante hasta el año 1960, año que marcará con 2.530 habitantes el mínimo poblacional del s. XX. Hechos decisivos de dicho crecimiento negativo son el descenso de los índices de natalidad (por efecto de la Guerra Civil), el progresivo envejecimiento de la población y la escasa diversificación de la economía local.

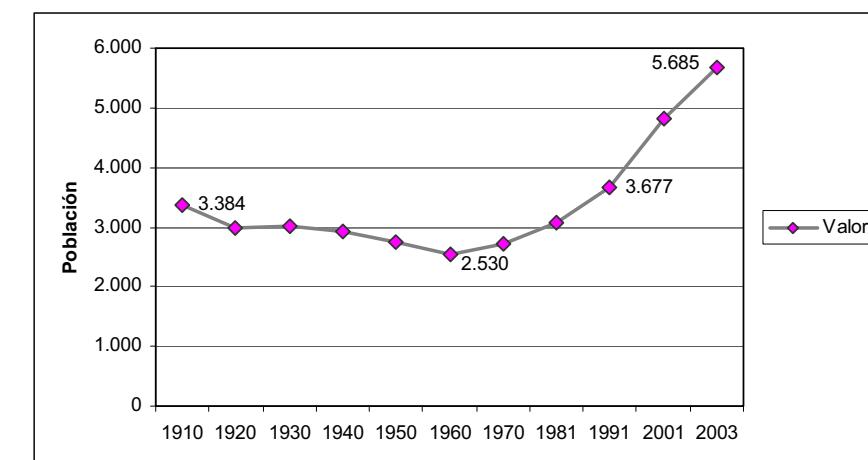
Los años 50 y 60 son los que registran una mayor perdida de población, con el mínimo mencionado anteriormente de 1960 (2.530 habitantes). Este hecho debe su explicación a la crisis experimentada por las actividades económicas tradicionales como la agricultura, ganadería y pesca, lo que motivó un éxodo poblacional de las áreas rurales hacia polos de atracción industriales al coincidir estos años con la Revolución Industrial en muchas ciudades españolas.

De 1960 en adelante la población mantiene un ritmo de crecimiento positivo que se mantiene hasta el 2003, en el que se alcanza la cifra de 5.685 habitantes. Si bien el incremento es moderado entre 1960-1981, el crecimiento se acelera en el último

decenio del s. XX con un incremento relativo del 2,89%, que en términos absolutos supone 1.145 habitantes. Este crecimiento positivo se mantiene hasta 2003 con un crecimiento relativo respecto a 2001 del 5,47%, lo que representa en valores absolutos 863 habitantes. Estas cifras son una consecuencia de la inmigración ligada al desarrollo turístico, puesto que la natalidad no sufre variaciones sustanciales entre los dos últimos censos, como se puede observar en las pirámides de población que aparecen en este estudio.

Finalmente, según datos recientes del padrón municipal, a fecha 12 de noviembre de 2004, Peñíscola cuenta con 6.210 habitantes, lo que supone un incremento respecto a la población el 1 de enero de 2003 de 516 personas, esto es un 9,08%, cifra que pone en relieve la tendencia demográfica en aumento del municipio.

Gráfico 1. Evolución de la población. Peñíscola 1900-2003



Fuente: INE, 2003. Elaboración propia

### 2.2.2. EVOLUCIÓN POBLACIONAL EN EL ÁMBITO COMARCAL

En este apartado se analizan los aspectos de mayor interés del municipio de Peñíscola junto con algunos datos de otros municipios de su comarca, el Baix Maestrat, y otras que integran la provincia de Castellón, todo ello con el objetivo de determinar la dinámica demográfica del municipio objeto de estudio. Asimismo, la información aportada ayuda a entender el modelo de desarrollo seguido por el municipio así como el comportamiento de algunos procesos que pueden influir en su desarrollo urbanístico futuro.

Tabla 2. Población en el 2003

|                           |           |
|---------------------------|-----------|
| Comunidad Valenciana      | 4.470.885 |
| Provincia de Castellón    | 518.239   |
| El Baix Maestrat          | 71.393    |
| Peñíscola                 | 5.685     |
| Benicarló                 | 22.063    |
| Alcalá de Xibert          | 6.324     |
| Càlig                     | 1.808     |
| Canet lo Roig             | 922       |
| Castell de Cabres         | 18        |
| Cervera del Maestre       | 660       |
| Jana, La                  | 791       |
| Pobla de Benifassà, La    | 228       |
| Rossell                   | 1.277     |
| Salzadella, La            | 788       |
| San Jorge                 | 646       |
| Sant Mateu                | 1930      |
| Santa Magdalena de Pulpis | 788       |
| San Rafael del Río        | 451       |
| Traiguera                 | 1604      |
| Vinaròs                   | 24507     |
| Xert / Chert              | 903       |

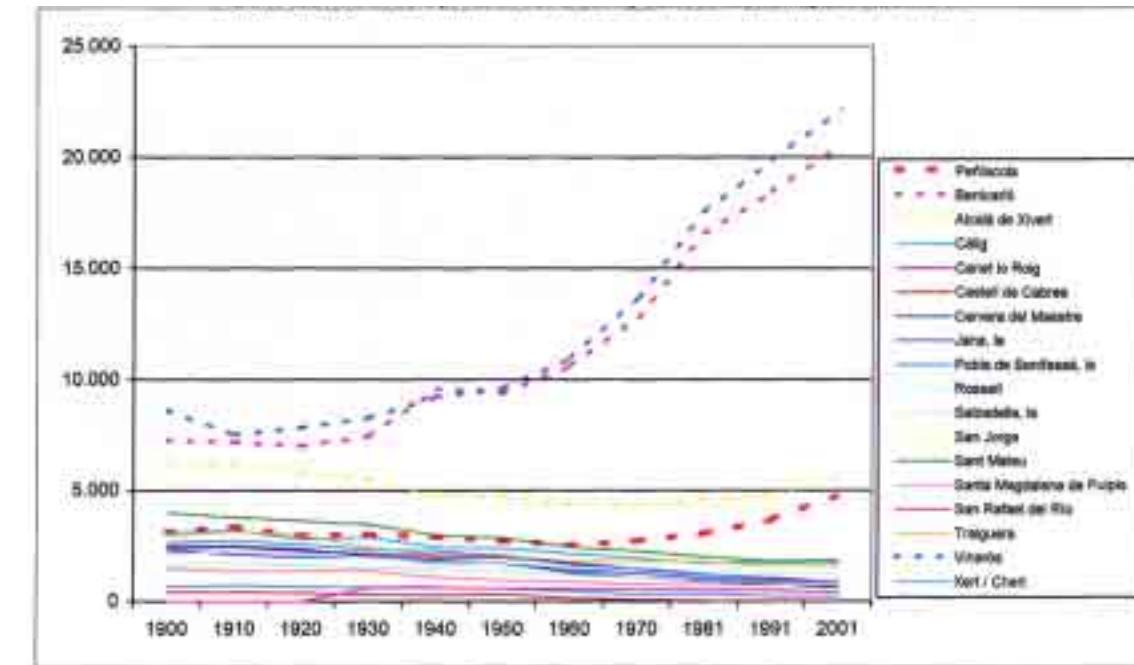
Fuente. Padrón municipal de habitantes, 2003

Tabla 3. Evolución poblacional de Peñíscola y de los municipios de la Comarca. Datos absolutos

|                           | 1990    | 1910    | 1920    | 1930    | 1940    | 1959    | 1960    | 1970    | 1981    | 1991    | 2001    |
|---------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Provincia de Castellón    | 310.828 | 322.213 | 306.886 | 308.746 | 312.475 | 325.091 | 339.229 | 385.823 | 431.893 | 446.744 | 484.566 |
| El Baix Maestrat          | 53.221  | 52.282  | 49.986  | 49.297  | 49.072  | 47.922  | 46.762  | 49.933  | 56.730  | 59.883  | 65.539  |
| Peñíscola                 | 3.142   | 3.384   | 2.975   | 3.027   | 2.925   | 2.737   | 2.530   | 2.724   | 3.116   | 3.497   | 4.822   |
| Benicarló                 | 7.251   | 7.197   | 7.012   | 7.456   | 9.598   | 9.385   | 10.627  | 12.831  | 16.641  | 18.351  | 20.542  |
| Alcalá de Xivert          | 6.293   | 6.198   | 5.866   | 5.499   | 5.811   | 4.740   | 4.394   | 4.314   | 4.609   | 4.786   | 5.682   |
| Càlig                     | 3.102   | 3.218   | 2.827   | 2.896   | 2.435   | 2.399   | 2.149   | 1.932   | 1.749   | 1.764   | 1.748   |
| Canet lo Roig             | 2.400   | 2.464   | 2.277   | 2.166   | 2.029   | 1.974   | 1.750   | 1.463   | 1.216   | 1.052   | 873     |
| Castell de Cabres         | 416     | 434     | 406     | 315     | 288     | 348     | 153     | 76      | 36      | 24      | 19      |
| Cervera del Maestre       | 2.523   | 2.489   | 2.386   | 2.045   | 1.887   | 1.734   | 1.316   | 1.089   | 916     | 784     | 637     |
| La Jana                   | 2.303   | 2.132   | 1.992   | 2.018   | 1.743   | 1.737   | 1.443   | 1.272   | 1.064   | 934     | 779     |
| La pobla de Benifassà     | 695     | 748     | 670     | 642     | 645     | 571     | 470     | 326     | 365     | 227     | 227     |
| Rossell                   | 2.094   | 2.274   | 2.147   | 1.975   | 1.788   | 1.766   | 1.508   | 1.494   | 1.365   | 1.250   | 1.245   |
| Salzadella, La            | 1.704   | 1.736   | 1.645   | 1.520   | 1.436   | 1.350   | 1.204   | 1.084   | 974     | 876     | 786     |
| San Jorge                 | 1.575   | 1.422   | 1.309   | 1.222   | 1.143   | 1.001   | 814     | 720     | 590     | 562     | 582     |
| Sant Mateu                | 3.992   | 3.789   | 3.638   | 3.471   | 2.979   | 2.878   | 2.452   | 2.254   | 2.011   | 1.823   | 1.859   |
| Santa Magdalena de Pulpis | 1.496   | 1.360   | 1.397   | 1.393   | 1.094   | 962     | 924     | 784     | 749     | 749     | 734     |
| San Rafael del Río        | 0       | 0       | 0       | 0       | 614     | 639     | 583     | 571     | 532     | 528     | 494     |
| Traiguera                 | 2.962   | 3.152   | 3.021   | 2.416   | 2.121   | 2.093   | 1.824   | 1.831   | 1.811   | 1.646   | 1.570   |
| Vinaròs                   | 8.625   | 7.520   | 7.846   | 8.281   | 9.235   | 9.631   | 10.968  | 13.727  | 17.742  | 20.026  | 22.113  |
| Xert / Chert              | 2.64    | 2.765   | 2.583   | 2.341   | 2.276   | 2.033   | 1.665   | 1.480   | 1.248   | 1.038   | 898     |

Fuente: Censos de población. Instituto Nacional de Estadística

Gráfico 2. Evolución de la población de Peñíscola y de los demás municipios de la comarca



Fuente: Censos de Población. Institución Nacional de Estadística. Elaboración propia

Peñíscola con 72 Km<sup>2</sup> de superficie contaba según el Padrón Municipal con 5.685 habitantes en el año 2003, lo que supone el 7,96% de la población total del Baix Maestrat. Esta cifra, si bien no posiciona al municipio entre los que mayor contingente de población aportan a la comarca (caso de Benicarló y Vinaròs, municipios cuya población supone un 65,23% del total comarcal), lo sitúa junto a Alcalá de Xivert, y los dos citados anteriormente, entre los municipios que superan los 5.000 habitantes (Tabla 2)

Al mismo tiempo, cruzando los valores de población de 2003 con la superficie, se obtiene una densidad una densidad de 78,96 hab/Km<sup>2</sup>, cifra superior a la media de la comarca que se sitúa en 58,45 hab/Km<sup>2</sup>.

En comparación con la evolución demográfica experimentada por la comarca del Baix Maestrat, en líneas generales y para los valores totales, se observa una perdida de población continuada desde principios de siglo hasta 1960, año a partir del cual la población empieza a remontarse tal y como sucede en Peñíscola. Sin embargo esta dinámica no ha sido generalizada, distinguiéndose tres grandes grupos de municipios en función de su comportamiento (Tabla 3 y Grafico 2):

1. Benicarló y Vinaròs que son las localidades más pobladas y las que han experimentado una evolución más positiva, ya que desde 1920 no han dejado de sumar nuevos habitantes. En estos dos municipios el crecimiento ha sido especialmente considerable a partir de 1960 coincidiendo con el inicio de la "explosión turística del litoral"
2. En Peñíscola como se ha comentado y Alcalá de Xivert, se ha producido un incremento de población desde 1960, pero se diferencian en que en Peñíscola los habitantes de 2001, superaban a los registrados a principio de siglo, mientras que en la segunda localidad se encontraban por debajo.
3. Finalmente, el resto de municipios comarcas, que en ningún caso cuentan con más de 2.000 habitantes en el año 2001, han experimentado descensos prolongados y continuos que se han acentuado en las últimas décadas, sino que se han acentuado, llegando a la prácticamente desaparición de localidades como es el caso de Castell de Cabrés.

### 2.2.3. ESTRUCTURA DE LA POBLACIÓN

El análisis estructural de la población por edad y sexo se ha llevado a cabo comparando dos pirámides de edad que corresponden a los años 1991 y 2003, dado el incremento sustancial de la población absoluta durante este periodo y por arrojar una información más actualizada de la situación.

La pirámide de 1991 (gráfico 3) refleja una población estable aunque tendente al envejecimiento. Así lo demuestran los tres grupos de edad, 0-14 años (jóvenes), 15-64 (adultos) y 65 años y más (viejos). En este sentido no podemos constatar un claro envejecimiento ya que el segmento de jóvenes representa el 19,19%, mientras que el de viejos se sitúa en torno al 14,47% de la población total. De ahí que el grado de envejecimiento , el cual relaciona el porcentaje de población mayor de 65 años por cada 100 jóvenes menores de 15 años, no supere el 100% sino que desciende al 75,4%.

Entre los 15 y 65 años se encuentra el 66,34% de la población, destacando las entalladuras de los 40 a 44, fiel reflejo del crecimiento negativo de la década de los cincuenta del siglo pasado debido a la emigración, así como a los efectos de la Contienda Civil en el grupo de 50 a 54 años.

Analizada la pirámide por sexos ésta arroja que el cómputo global se encuentra en equilibrio aunque con un ligero porcentaje superior de mujeres (50,32%). Este se incrementa en los últimos grupos de edad con el 54,94% para invertirse en el segmento de 0 a 14 años a favor de los hombres al aglutinar el 51,51%.

La estructura de población por grupos de edad también puede analizarse desde el punto de vista laboral obteniéndose que la población potencialmente activa (16-65 años) se sitúa en 2.227 personas, es decir, el 63,68% de la población total, siendo la relación de dependencia del 50,73%, reflejando un equilibrio precario.

Por último atendiendo a la óptica reproductora, los grupos de edad se dividen en jóvenes (0-14 años), adultos (15-49 años) y los mayores de 50 años. Lo que más destaca es que el grupo reproductor, es decir, los adultos, representan el 48,38% con un cómputo global de 1.692 personas. Asimismo, el grupo de jóvenes menores de 15 años está compuesto por 671 personas que representan un destacado 19,19%.

La pirámide de 2003 posee típica forma de hucha (gráfico 4). En primer lugar destaca el estrechamiento de la base, es decir, la población joven (0-14 años) que representa el 12,33%. Este grupo de edad si en la pirámide de 1991 superaba al de ancianos, ahora sucede todo lo contrario ya que éste último concentra el 15,81% de la población total, lo que refleja el grado de envejecimiento, al situarse en el 128,24%.

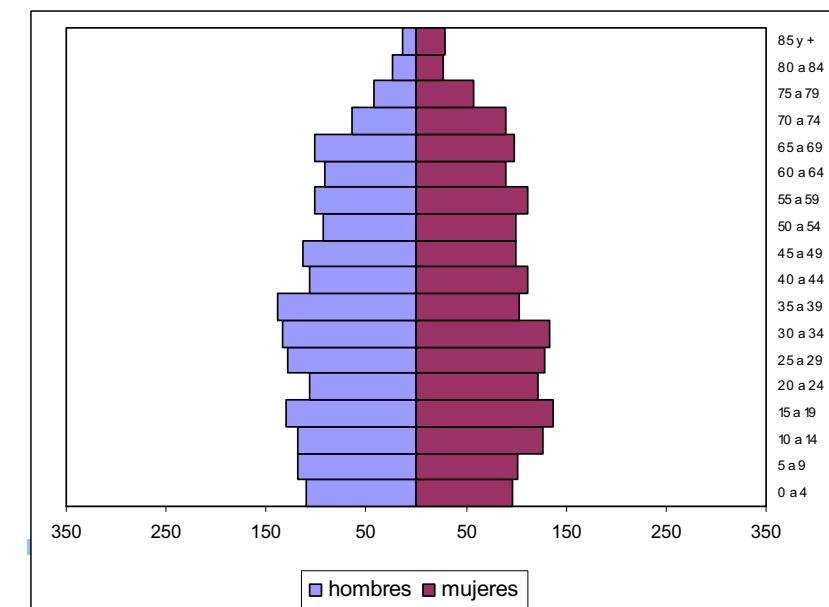
Sin embargo, aunque los nacimientos se mantienen a un ritmo similar al mantenido en 1991 y el crecimiento vegetativo es estable, sorprende el estiramiento de los grupos centrales, que en el caso de los hombres comprendidos entre 25 y 29 años casi llega a triplicar al mismo grupo en la pirámide de 1991. Este incremento espectacular y no reflejado en la natalidad tiene como fundamento base la inmigración, como refleja el saldo migratorio positivo de 928 personas en el periodo de 1997 a 2001. En complemento al balance positivo de la migración, cabe plantearse ante la escasa correlación existente entre este incremento y la natalidad, que una parte corresponda a personas que figuran en el padrón y disponen de una vivienda pero que en realidad residen fuera del municipio.

Del análisis por sexos se extrae que el porcentaje global de hombres supera ahora al de mujeres (51,69%), debido fundamentalmente a que la inmigración afecta más a los hombres. En cambio, en los grupos de edad de 0 a 14 años el porcentaje se encuentra muy equilibrado, aunque ligeramente a favor de las mujeres con el 51,52%. Lo mismo sucede en el segmento de mayores de 65 años, en el que las mujeres con el 53,50% superan ligeramente a los hombres.

Desde la óptica laboral conviene destacar el sustancial incremento de la población potencialmente activa (16-65 años), fijándose en 4.028 personas, lo cual supone el 70,85% de la población. Este elevado porcentaje hace descender la relación de dependencia al 39,16%, frente al 50,37% de 1991, siendo este un dato muy positivo tanto para la economía local como para futuras previsiones de población.

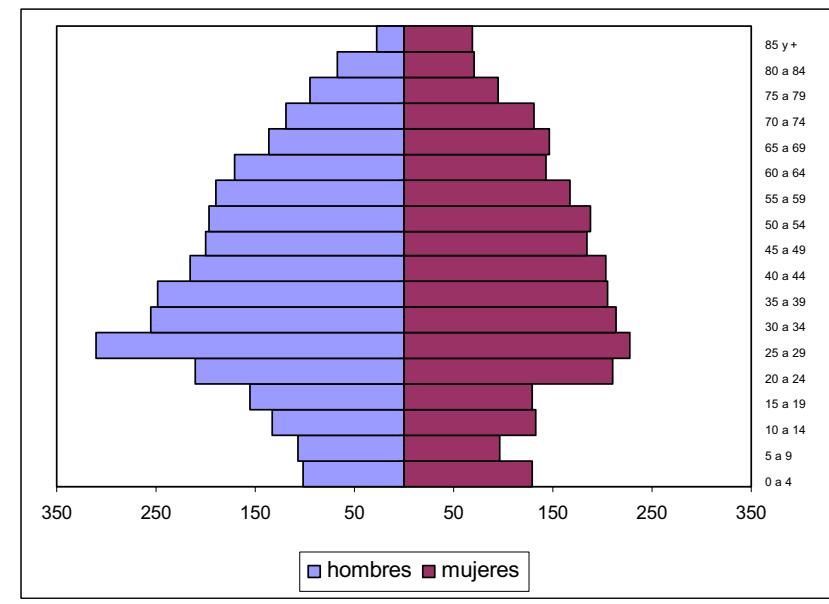
En relación a la capacidad reproductora de la población, el grupo de adultos (15-49 años) supera el 50% de la población total, en concreto el 52,29%. Finalmente, el segmento de jóvenes indica que de seguir esta línea evolutiva se producirá un progresivo envejecimiento de la población.

Gráfico 3. Pirámide de población de Peñíscola, 1991



Fuente: INE (2004). Elaboración propia

Gráfico 4. Pirámide de población. Peñíscola, 2003



Fuente: INE (2004). Elaboración propia

Tabla 4. Relación de dependencia y grado de envejecimiento.  
Peñíscola

| Relación de dependencia % |       |       | Grado de envejecimiento % |        |        |
|---------------------------|-------|-------|---------------------------|--------|--------|
| 1991                      | 1996  | 2003  | 1991                      | 1996   | 2003   |
| 50.73                     | 46.62 | 39.16 | 75.40                     | 102.83 | 128.24 |

Fuente: Elaboración propia

Tabla 5. Datos para calcular la relación de dependencia y el grado de envejecimiento

| Año  | PEÑÍSCOLA |       |     |
|------|-----------|-------|-----|
|      | <15 años  | 15-65 | >65 |
| 1991 | 671       | 2320  | 506 |
| 1996 | 599       | 2606  | 616 |
| 2003 | 701       | 4085  | 899 |

Fuente: INE y IVE. Elaboración propia

Tabla 6. Incremento de la población en %. Peñíscola

| 1981-1991 |  | 1991-2001 |  | 2001-2003 |  |
|-----------|--|-----------|--|-----------|--|
| 1.05      |  | 2.89      |  | 5.47      |  |

Fuente: INE. Elaboración propia

Tabla 7. Nacimientos 1995-2000. Peñíscola

| 1995 |   | 1996 |   | 1997 |    | 1998 |    | 1999 |    | 2000 |    |
|------|---|------|---|------|----|------|----|------|----|------|----|
| H    | M | H    | M | H    | M  | H    | M  | H    | M  | H    | M  |
| 1    | 1 | 2    | 1 | 2    | 15 | 12   | 18 | 24   | 25 | 17   | 25 |
| 9    | 7 | 5    | 1 | 2    |    |      |    |      |    |      |    |

Fuente: IVE

Tabla 8. Defunciones 1995-2000. Peñíscola

| 1995 |    | 1996 |   | 1997 |    | 1998 |    | 1999 |    | 2000 |    |
|------|----|------|---|------|----|------|----|------|----|------|----|
| H    | M  | H    | M | H    | M  | H    | M  | H    | M  | H    | M  |
| 22   | 27 | 30   | 8 | 20   | 18 | 23   | 17 | 25   | 15 | 19   | 21 |

Fuente: IVE

Tabla 9. Matrimonios 1995-2000. Peñíscola

| 1995 |     | 1996 |     | 1997 |     | 1998 |     | 1999 |     | 2000 |     |
|------|-----|------|-----|------|-----|------|-----|------|-----|------|-----|
| Civ  | Cat |
| 4    | 10  | 7    | 16  | 8    | 7   | 7    | 20  | 6    | 20  | 3    | 12  |

Fuente: IVE

Tabla 10. Crecimiento vegetativo 1995-2000. Peñíscola

| 1995 |    | 1996 |     | 1997 |   | 1998 |  | 1999 |  | 2000 |  |
|------|----|------|-----|------|---|------|--|------|--|------|--|
| -13  | -2 | -1   | -10 | 9    | 2 |      |  |      |  |      |  |

Fuente: IVE

Población activa y ocupación

Población potencialmente activa (16-65 años). Censo 2001  
Peñíscola: 3291

Tabla 11. Población en viviendas familiares de 16 años o más, según sexo y relación con la actividad (Censo 2001)

|           | TOTAL                     | Estudiantes                         | Ocupados                    | Parados en busca de primer empleo              | Parados que han trabajado antes                     |
|-----------|---------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|--|---|
| Peñíscola | 5154                      | 436                                 | 1955                        | 24   | 367   |
|           | Pensionistas de invalidez | Pensionistas de viudedad u orfandad | Pensionistas por jubilación | Realizando o compartiendo las tareas del hogar | Otra situación (menores sin escolarizar, rentistas) |
| Peñíscola | 86                        | 190                                 | 824                         | 1148   | 124   |

Fuente: INE (2004)

Tabla 12. Tasas de paro según edad (Censo 2001)

|           | TOTAL  | 16-19  | 20-24  | 25-29  | 30-34  | 35-44  | 45-54  | 55-59  | 60-64  | 65 o más |
|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|----------|
| Peñíscola | 16,67% | 22,22% | 17,81% | 18,34% | 14,00% | 18,01% | 15,67% | 12,43% | 13,51% | 26,67%   |

Fuente: INE (2004)

# DOCUMENTO COMPLETO

## memoria general

Tabla 13. Ocupados según actividad. Censo 2001

|                  | Agricultura, ganadería y pesca |       | Industria |       |       | Construcción |       |       |       |   |              |
|------------------|--------------------------------|-------|-----------|-------|-------|--------------|-------|-------|-------|---|--------------|
|                  | A                              | B     | D         | E     | C     | F            |       |       |       |   |              |
| Peñíscola        | 7,26%                          | 7,47% | 6,65%     | 0,51% | .     | 16,73%       |       |       |       |   |              |
| <b>Servicios</b> |                                |       |           |       |       |              |       |       |       |   |              |
| G                | H                              | I     | K         | L     | M     | N            | J     | O     | P     | Q | <b>TOTAL</b> |
| 14,07%           | 22,92%                         | 2,56% | 5,63%     | 7,31% | 2,56% | 1,53%        | 1,48% | 2,15% | 1,18% | . | 1.955        |

Fuente: INE (2004)

- A. Agricultura, ganadería, caza y silvicultura
- B. Pesca
- C. Industrias extractivas
- D. Industria manufacturera
- E. Producción y distribución de energía eléctrica, gas y agua
- F. Construcción
- G. Comercio; reparación de vehículos de motor, motocicletas, ciclomotores y artículos personales y de uso doméstico
- H. Hostelería
- I. Transporte, almacenamiento y comunicaciones
- J. Intermediación financiera
- K. Actividades inmobiliarias y de alquiler; servicios empresariales
- L. Administración pública, defensa y seguridad social obligatoria
- M. Educación
- N. Actividades sanitarias y veterinarias; asistencia social
- O. Otras actividades sociales y de servicios prestados a la comunidad; servicios personales
- P. Actividades de los hogares
- Q. Organismos extraterritoriales

Tabla 14. Ocupados según actividad. (Agrupados) Censo 2001 y 1991

|        | Agricultura, ganadería y pesca |       | Industria |      | Construcción |       | Servicios |       | <b>TOTAL</b> |     |
|--------|--------------------------------|-------|-----------|------|--------------|-------|-----------|-------|--------------|-----|
|        | Ocupados                       | %     | Ocupados  | %    | Ocupados     | %     | Ocupados  | %     | Ocupados     | %   |
| (2001) | 288                            | 14.73 | 140       | 7.16 | 327          | 16.73 | 1200      | 61.38 | 1955         | 100 |
| (1991) | 308                            | 23.06 | 67        | 5.01 | 177          | 13.25 | 784       | 58.68 | 1336         | 100 |

Fuente: INE (2004). IVE (1992)

Tabla 15. Ocupados según ocupación. Censo 2001

|  | 0         |       | 1     |        | 2      |       | 3     |       | 4      |       |      |
|--|-----------|-------|-------|--------|--------|-------|-------|-------|--------|-------|------|
|  | Peñíscola | 0,10% | 2     | 18,77% | 367    | 3,99% | 78    | 6,65% | 130    | 8,34% | 163  |
|  | 5         | 6     | 7     | 8      | 9      | Total |       |       |        |       |      |
|  | 16,52%    | 323   | 9,92% | 194    | 15,65% | 306   | 4,81% | 94    | 15,24% | 298   | 1955 |

Fuente: INE (2004)

0. Fuerzas armadas
1. Dirección de las empresas y de las administraciones públicas
2. Técnicos y profesionales científicos e intelectuales
3. Técnicos y profesionales de apoyo
4. Empleados de tipo administrativo
5. Trabajadores de los servicios de restauración, personales, protección y vendedores de los comercios
6. Trabajadores cualificados en la agricultura y en la pesca
7. Artesanos y trabajadores cualificados de las industrias manufactureras, la construcción, y la minería, excepto los operadores de instalaciones y maquinaria
8. Operadores de instalaciones y maquinaria, y montadores
9. Trabajadores no cualificados

Tabla 16. Ocupados según situación profesional. Censo 2001

|           | 1   | 2      | 3   | 4      | 5   | 6      | TOTAL |        |   |   |   |       |      |
|-----------|-----|--------|-----|--------|-----|--------|-------|--------|---|---|---|-------|------|
| Peñíscola | 343 | 17.54% | 311 | 15.91% | 746 | 38.16% | 553   | 28.29% | 0 | 0 | 2 | 0.10% | 1955 |

Fuente: INE (2004)

1. Empresario o profesional que emplea personal
2. Empresario o profesional que no emplea personal
3. Trabajador por cuenta ajena con carácter fijo o indefinido
4. Trabajador por cuenta ajena con carácter eventual, temporal
5. Otra situación (Ayuda familiar)
6. Miembro de cooperativas

#### 2.2.4. MOVIMIENTOS MIGRATORIOS

El crecimiento reciente de Peñíscola ha estado apoyado en el periodo 1996-2001 por un saldo migratorio positivo (mayor inmigración que emigración) como consecuencia de la llegada al municipio de población inmigrante procedente mayoritariamente de otras comunidades autónomas y en segundo lugar de la Comunidad Valenciana. En efecto tomando como referencia los datos del Instituto Valenciano de Estadística, para la evolución del saldo migratorio desde 1995 a 2001, observamos que a pesar de que el valor sea negativo para el año 1995 (-22), a partir de esa fecha hasta 2001, las cifras son positivas, sumando en ese periodo 204 personas, un 4,17% de la población de 2001. Si bien esta cifra es menor que la de municipios como Benicarló o Vinarós, supera la de la mayor parte de las localidades de la comarca cuyos saldos son negativos (tabla 17)

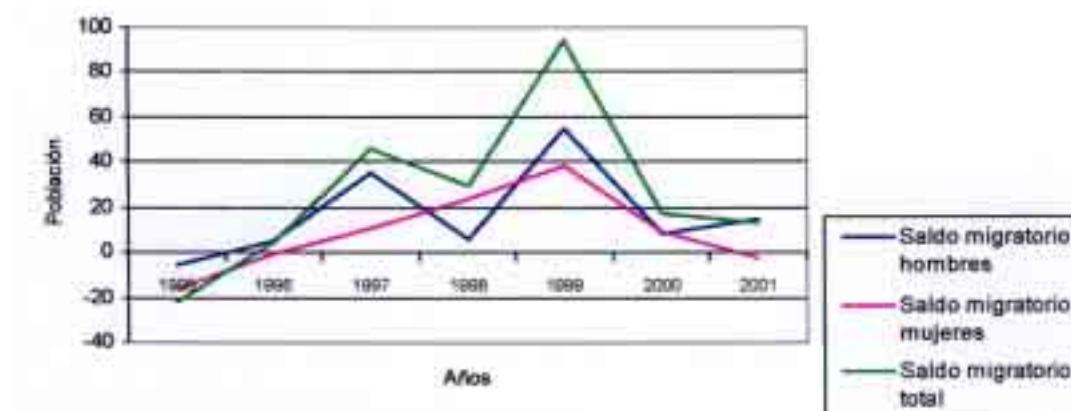
Tabla 17. Saldo migratorio 1995-2001

| Saldo migratorio por<br>ámbito y sexo | 1995 |      |       | 1996 |      |       | 1997 |      |       | 1998 |      |       | 1999 |      |       | 2000 |      |       | 2001 |      |       |
|---------------------------------------|------|------|-------|------|------|-------|------|------|-------|------|------|-------|------|------|-------|------|------|-------|------|------|-------|
|                                       | H    | M    | Total |
| Comunidad Valenciana                  | 370  | 3739 | 3809  | 2950 | 2694 | 5644  | 3950 | 3428 | 7378  | 4480 | 3876 | 8354  | 5562 | 4827 | 10389 | 7389 | 6331 | 13720 | 7390 | 6035 | 13434 |
| Provincia de Castellón                | 875  | 706  | 1581  | 537  | 382  | 919   | 858  | 667  | 1523  | 973  | 719  | 1692  | 1403 | 859  | 2361  | 7558 | 1281 | 2948  | 7728 | 1242 | 2020  |
| El Baix Maestrat                      | 132  | 43   | 175   | 56   | 48   | 104   | 135  | 154  | 289   | 154  | 191  | 345   | 261  | 125  | 388   | 106  | 143  | 249   | 155  | 87   | 237   |
| Requena                               | -6   | -18  | -24   | 9    | -1   | 8     | 36   | 11   | 47    | 8    | 34   | 52    | 35   | 38   | 68    | 8    | 8    | 16    | 16   | -4   | 16    |
| Alicata de Xàtiva                     | 2    | 12   | 14    | -3   | 15   | 12    | -16  | -5   | -21   | 18   | 29   | 38    | 46   | 35   | 54    | 39   | 20   | 59    | 9    | 13   | 21    |
| Benicarló                             | 24   | 2    | 22    | -48  | -45  | -93   | 35   | 41   | 71    | 14   | 3    | 17    | 38   | 54   | 146   | 80   | 70   | 150   | 48   | 67   | 115   |
| Castelló Roig                         | -2   | -8   | -10   | 1    | 4    | 5     | 7    | 3    | 10    | -2   | 1    | -1    | 6    | -3   | -3    | 5    | 7    | 12    | 2    | 3    | 10    |
| Caudiel de Cabanes                    | 1    | 1    | 2     | -1   | 3    | -1    | -1   | -1   | -2    | 0    | 0    | 1     | 0    | 0    | 1     | -1   | 0    | -1    | 1    | 0    | -1    |
| Cervera del Maestrat                  | 1    | 5    | 6     | -4   | -4   | -8    | 1    | -5   | -4    | -8   | -3   | -12   | 3    | 5    | 8     | -8   | -14  | -20   | -4   | -5   | -13   |
| Càlig                                 | -10  | -18  | -28   | 5    | 12   | 17    | -8   | -5   | -11   | -4   | -2   | -4    | 1    | -8   | -6    | -2   | -16  | -14   | -7   | -11  | -18   |
| Jávea, la                             | -6   | -7   | -13   | -4   | -5   | -9    | 1    | 3    | 4     | 3    | 8    | 10    | 0    | 1    | 1     | 2    | 2    | 4     | -1   | -1   | -3    |

Fuente: Instituto de Estadística de Valencia

El saldo migratorio de hombres es superior al de las mujeres en la mayoría de los años analizados salvo en 1998, año en que se registran 26 mujeres frente a 6 hombres (gráfico 5).

Gráfico 5. Evolución de los saldos migratorios en Peñíscola. 1988-2001. Datos absolutos



Fuente: Instituto de Estadística de Valencia. Elaboración propia

Al realizar un análisis en detalle de los datos de inmigración podemos observar que desde 1995 a 2001, la población foránea asciende a un total de 2.200 personas, lo que supone un 45,62% de la población de Peñíscola censada en el año 2001. Este contingente demográfico procede mayoritariamente de otras comunidades autónomas y de la propia Comunidad Valenciana, aunque en el 2000 la proporción de extranjeros ya supera a la inmigración nacional cifra que se incrementa aún más en el 2001 (Tabla 18)

Tabla 18. Evolución de la inmigración en Peñíscola según origen. 1995-2001. Datos absolutos

|      | Comunidad Valenciana |         |         | Otras CCAA |         |         | Extranjero |         |         |
|------|----------------------|---------|---------|------------|---------|---------|------------|---------|---------|
|      | Total                | Hombres | Mujeres | Total      | Hombres | Mujeres | Total      | Hombres | Mujeres |
| 1995 | 61                   | 35      | 26      | 58         | 30      | 28      | 14         | 9       | 5       |
| 1996 | 50                   | 25      | 25      | 66         | 38      | 28      | 2          | 1       | 1       |
| 1997 | 66                   | 35      | 31      | 92         | 53      | 39      | 29         | 15      | 14      |
| 1998 | 77                   | 35      | 42      | 116        | 60      | 56      | 67         | 39      | 28      |
| 1999 | 129                  | 68      | 61      | 129        | 71      | 58      | 103        | 53      | 50      |
| 2000 | 108                  | 56      | 52      | 154        | 76      | 78      | 287        | 179     | 108     |
| 2001 | 101                  | 53      | 48      | 152        | 84      | 68      | 339        | 200     | 139     |

Fuente: Instituto de Estadística de Valencia

Tabla 19. Emigraciones con destino a la comunidad valenciana y a otras comunidades autónomas (1995-2001). Peñíscola

| 1995 |    |  | 1996 |    |  | 1997 |    |  | 1998 |    |  | 1999 |    |  | 2000 |    |  | 2001 |     |  |
|------|----|--|------|----|--|------|----|--|------|----|--|------|----|--|------|----|--|------|-----|--|
| CV   | CA |  | CV   | CA  |  |
| 66   | 75 |  | 75   | 37 |  | 73   | 39 |  | 104  | 59 |  | 110  | 54 |  | 163  | 82 |  | 137  | 103 |  |

Fuente: IVE

Tabla 20. Inmigraciones por origen (1995-2001). Peñíscola

| 1995 |    |    | 1996 |    |    | 1997 |    |    | 1998 |     |    | 1999 |     |     | 2000 |     |     | 2001 |     |     |
|------|----|----|------|----|----|------|----|----|------|-----|----|------|-----|-----|------|-----|-----|------|-----|-----|
| CV   | CA | EX | CV   | CA | EX | CV   | CA | EX | CV   | CA  | EX | CV   | CA  | EX  | CV   | CA  | EX  | CV   | CA  | EX  |
| 61   | 58 | 14 | 50   | 66 | 2  | 66   | 92 | 29 | 77   | 116 | 67 | 129  | 129 | 103 | 108  | 154 | 287 | 101  | 152 | 339 |

Fuente: IVE

Tabla 21. Totales emigraciones e inmigraciones (1995-2001). Peñíscola

| EMIGRACIONES  |      |      |      |      |      |      |
|---------------|------|------|------|------|------|------|
| 1995          | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 |
| 141           | 112  | 112  | 163  | 164  | 245  | 240  |
| INMIGRACIONES |      |      |      |      |      |      |
| 1995          | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 |
| 133           | 118  | 187  | 260  | 361  | 549  | 592  |

Fuente: IVE

Tabla 22. Saldo migratorio. Peñíscola (1995-2001)

| 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 |
|------|------|------|------|------|------|------|
| -8   | 6    | 75   | 97   | 197  | 304  | 352  |

Fuente: IVE

Tabla 23. Población en viviendas familiares inmigrantes en los últimos 5 años, según procedencia. Censo 2001

|           | Distinto municipio de la misma provincia | Distinta provincia de la misma comunidad | Otra comunidad | Residía en el extranjero | Total Personas |     |        |     |     |
|-----------|--|--|----------------|--------------------------|----------------|-----|--------|-----|-----|
| Peñíscola | 21,03%                                   | 159                                      | 6,48%          | 49                       | 33,60%         | 254 | 38,89% | 294 | 756 |

Fuente: INE (2004)

Tabla 24. Población según nacionalidad. 2001

|                 | Peñíscola |
|-----------------|-----------|
| Alemania        | 120       |
| Bulgaria        | 3         |
| España          | 4070      |
| Italia          | 50        |
| Francia         | 87        |
| R.Unido         | 16        |
| Rumania         | 15        |
| Marruecos       | 97        |
| Cuba            | 3         |
| Rep. Dominicana | 2         |
| Argentina       | 29        |
| Colombia        | 54        |
| Ecuador         | 36        |
| Perú            | 2         |
| Venezuela       | 0         |
| Resto países    | 238       |
| Total           | 4822      |

Fuente: INE (2004)

### 2.2.5. DISTRIBUCIÓN ESPACIAL Y ESTACIONAL DE LA POBLACIÓN

Por último en cuanto a la distribución espacial de los habitantes del municipio de Peñíscola, los datos del nomenclátor de población del año 2003 reflejan un mayor volumen demográfico en el núcleo urbano de Peñíscola, con 3083 personas que suponen el 54,23% del total de la población. Sin embargo esta proporción demuestra que el peso de la población es diseminado (1971 personas), y del resto de entidades de población (entiéndase como tales a urbanizaciones del término municipal, con 503 habitantes) significan un 45,77% del total.

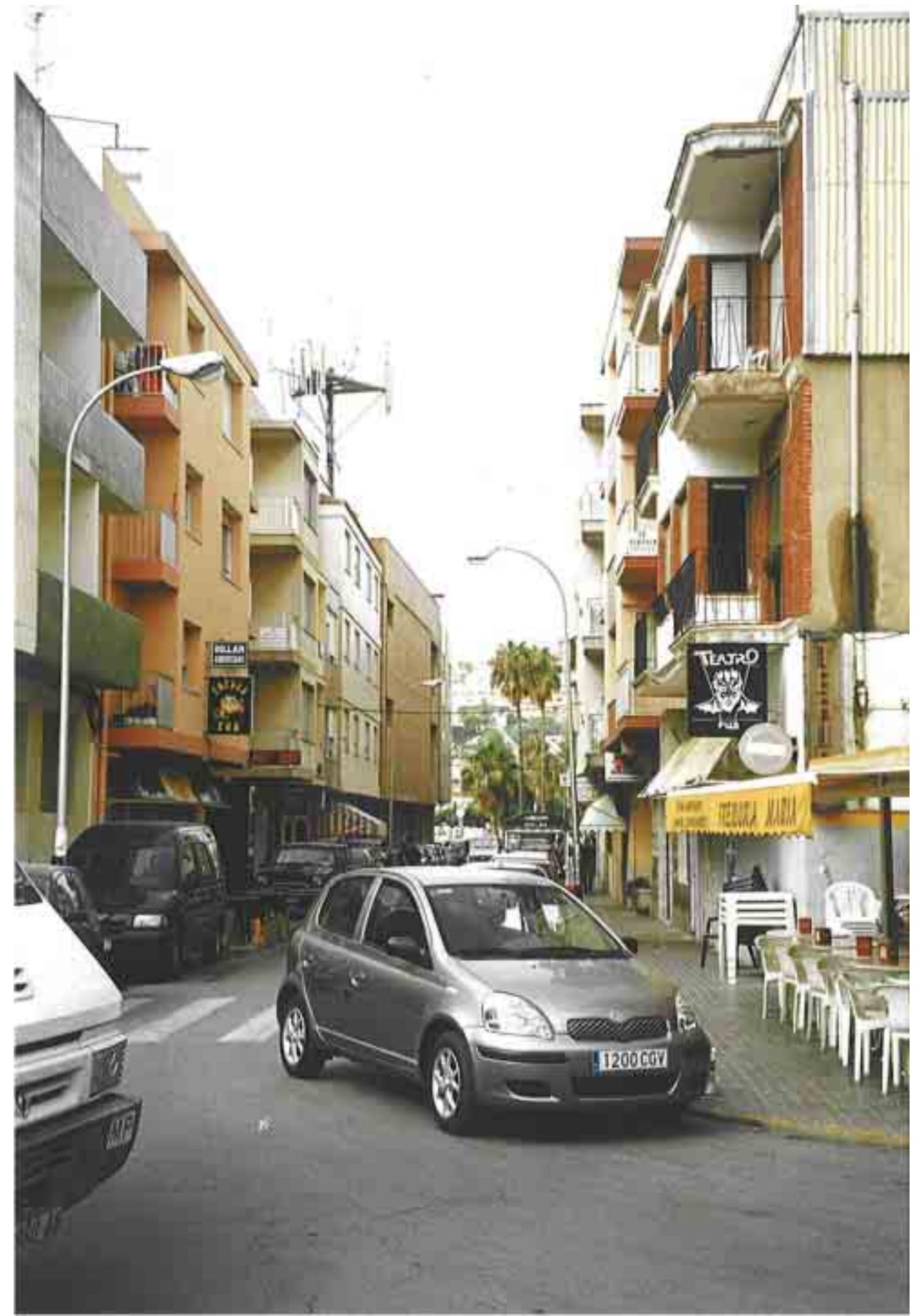
Tabla 25. Distribución espacial de la población de Peñíscola.  
Año 2003

|                 | Hombres | Mujeres | Total |
|-----------------|---------|---------|-------|
| PEÑÍSCOLA       | 1.536   | 1.547   | 3.083 |
| ATALAYAS (LAS)  | 174     | 163     | 337   |
| CERRO-MAR       | 55      | 41      | 96    |
| FONT-NOVA       | 36      | 34      | 70    |
| U.R.M.I.        | 63      | 65      | 128   |
| *DISEMINADO*    | 1.075   | 896     | 1.971 |
| TOTAL PEÑÍSCOLA | 2.939   | 2.746   | 5.685 |

A través de un análisis pormenorizado se aprecia que la mayor parte de estas entidades, al igual que el núcleo de Peñíscola se sitúan en la costa, por lo que en gran medida son urbanizaciones turísticas que en el periodo vacacional ven aumentar considerablemente su población, destacando por ejemplo el caso de la Atalayas donde las edificaciones tienen capacidad para albergar mucha más personas que los 337 residentes registrados.

Además de la población registrada en las estadísticas oficiales es necesario considerar que debido a la importancia del sector turístico en Peñíscola, apoyado fundamentalmente en la fórmula "sol y playa", la población se ve incrementada notablemente durante los meses estivales. Un buen indicador de esta tendencia es el alto porcentaje de viviendas secundarias y vacías existentes en la localidad, el 38,73% y el 47,12% respectivamente, frente a solo un 14,12% de viviendas principales.

Los intervalos de mayor ocupación de estas viviendas y de las plazas hoteleras, se traducen en un considerable aumento de individuos (algunas fuentes no oficiales hablan de 75.000 personas en verano), lo que conlleva a su vez a un aumento de las infraestructuras en el nuevo Plan General de Ordenación Urbana, al considerar no solo a la población residente o permanente, sino a todos los usuarios de la localidad. Además estas infraestructuras no serán solo de servicios básicos (alojamiento, saneamiento, abastecimiento, asistencia sanitaria, etc.), sino también culturales o de ocio, por su importancia como elementos para diversificar y cualificar el binomio sol-playa, y en definitiva agregar nuevos elementos de competitividad para el municipio.



## 2.3. EL POBLAMIENTO Y SUS FORMAS

Peñíscola presenta importantes contrastes en sus formas de poblamiento especialmente entre el núcleo del recinto amurallado y los núcleos generados básicamente por el desarrollo turístico desde mediados de los años sesenta del siglo pasado.

### 2.3.1. EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL POBLAMIENTO

El peñasco calizo cretáceo de 37 metros de altura que conforma el tómbolo de Peñíscola, donde se ubicó el recinto medieval amurallado, es la única forma de vida urbana constatada en este municipio hasta bien entrado el siglo XX. Ello debido al estrecho istmo de arena que lo unía a la zona continental y a la vigencia de las normas emitidas por las autoridades militares que no permitían la construcción de ningún edificio estable en los entornos del peñón. Aunque en 1785 ya se había diseñado un primer proyecto, no será hasta el 7 de septiembre de 1922 cuando se coloque la primera piedra del puerto, que presenta una orientación defectuosa ya que no está protegido de los vientos del sur (Foto 1).

Será a partir de 1923 cuando decline el valor táctico de carácter militar del enclave, coincidiendo con las obras del puerto pesquero el cual a su vez incidirá en la mayor amplitud del istmo, cuando se permitan las primeras construcciones fuera del recinto amurallado, en lo que se conoce como ensanche.

Así pues, hasta el citado año la única forma de poblamiento fue el núcleo histórico. En este sentido y remontándonos al año 1887, Peñíscola contaba con 660 casas de las que tan sólo dos casas de labranza se encontraban fuera del recinto (Masía del Pastor y Masía del Señor), dos cuarteles de carabineros (Pebret y Torrenova) y la ermita de San Antonio con una casa. El poblamiento disperso se completaba con 350 edificaciones que distaban más de 500 metros del recinto amurallado, en las que tan sólo residían 53 personas ya que su función principal era la de apoyar las labores de campo. Tal situación la encontramos repetida en el año 1900 con 631 edificios habitados, de ellos 608 se encontraban en el interior de la ciudadela (Sarthou Carreres, 1915), siendo tan sólo 5 edificaciones las que se ubicaban a menos de 500 metros, cuya funcionalidad residía en el control marítimo caso de la vivienda del cabo de mar o como instalaciones provisionales de la lonja, la cual no tendrá un edificio estable hasta ese año, 1923. En 1945 se realizan las obras de la explanada del puerto y al mismo tiempo se desplaza al sur la desembocadura del Prat, lo que reforzará el asentamiento del núcleo del ensanche. No obstante, la ocupación del istmo será lenta y habrá que esperar hasta el año 1964 cuando se inicie, con el desarrollo turístico, un proceso de

urbanización desde el ensanche hasta tierra firme (Tabla 26), siendo a partir de 1965 y hasta 1968 cuando se produzca el primer crecimiento importante de viviendas debido a las tendencias inflacionistas; cabe destacar que entre ambos años se registraron un total de 417 licencias para la construcción de apartamentos a las que hay que añadir los 53 chalets y los 2 primeros estudios. Esta última tipología edificatoria surgirá con fuerza años más tarde, en cierta manera como alternativa al apartamento, acercándose así un poco más a la concepción del chalet.

No obstante, este ritmo expansivo sufre el primer gran bache en el año 1969, al igual que en otros destinos del litoral debido a los efectos de las medidas económicas que tomó el Gobierno a finales de 1967 en contra del proceso inflacionista, y que la inercia en la construcción hizo que no se notara apenas en 1968 pero sí lo hiciera en 1969, occasionando un drástico descenso en la petición de licencias.

El proceso edificatorio vuelve a reactivarse en el año 1971 apoyado sobre todo en un nuevo relanzamiento económico y respaldado por una fuerte demanda de "segundas viviendas". Dicho proceso se mantendrá en alza hasta el año 1974, originando, junto con el año 1973, un gran momento en la construcción de viviendas turístico-residenciales, destacando asimismo la variedad de tipologías ofertadas, ya que entre ambos años se registran 225 apartamentos, 83 chalets y 47 estudios o bungalows.



Foto 1

Tabla 26. Evolución de las viviendas turísticas en Peñíscola  
1964-2004

| AÑO   | Apartamentos | Unifamiliar aislada | Unifamiliar adosada y agrupada | Estudios | Total |
|-------|--------------|---------------------|--------------------------------|----------|-------|
| 1964  | 112          | 20                  | ----                           | ----     | 132   |
| 1965  | 40           | 12                  | ----                           | ----     | 52    |
| 1966  | 112          | 21                  | ----                           | 2        | 135   |
| 1967  | 140          | 8                   | ----                           | ----     | 148   |
| 1968  | 125          | 12                  | ----                           | ----     | 137   |
| 1969  | 7            | 8                   | 6                              | ----     | 21    |
| 1970  | 40           | 3                   | 3                              | ----     | 46    |
| 1971  | 126          | 8                   | ----                           | ----     | 134   |
| 1972  | 120          | 32                  | ----                           | ----     | 152   |
| 1973  | 116          | 45                  | 3                              | 12       | 176   |
| 1974  | 110          | 38                  | 24                             | 8        | 180   |
| 1975  | 53           | 8                   | ----                           | ----     | 61    |
| 1976  | 29           | 44                  | ----                           | 2        | 75    |
| 1977  | 135          | 69                  | ----                           | 8        | 212   |
| 1978  | 185          | 47                  | ----                           | 49       | 281   |
| 1979  | 225          | 104                 | 4                              | 24       | 357   |
| 1980  | 260          | 78                  | ----                           | ----     | 338   |
| 1981  | 275          | 97                  | ----                           | 4        | 376   |
| 1982  | 283          | 24                  | 17                             | ----     | 324   |
| 1983  | 201          | 115                 | 2                              | 130      | 448   |
| 1984  | 385          | 93                  | 42                             | ----     | 520   |
| 1985  | 229          | 57                  | 29                             | 9        | 324   |
| 1986  | 213          | 126                 | 95                             | 4        | 438   |
| 1987  | 513          | 68                  | 142                            | ----     | 723   |
| 1988  | 1007         | 75                  | 94                             | 4        | 1180  |
| 1989  | 1107         | 69                  | 372                            | 1        | 1549  |
| 1990  | 348          | 13                  | 49                             | ----     | 410   |
| 1991  | 192          | 8                   | 44                             | ----     | 244   |
| 1992  | ----         | 19                  | 4                              | ----     | 23    |
| 1993  | 4            | 15                  | 4                              | ----     | 23    |
| 1994  | ----         | 25                  | 2                              | ----     | 27    |
| 1995  | 33           | 22                  | 8                              | ----     | 63    |
| 1996  | 25           | 15                  | 20                             | ----     | 60    |
| 1997  | 233          | 18                  | 69                             | ----     | 320   |
| 1998  | 290          | 51                  | 88                             | ----     | 429   |
| 1999  | 652          | 53                  | 79                             | ----     | 784   |
| 2000  | 255          | 36                  | 63                             | ----     | 354   |
| 2001  | 521          | 64                  | 161                            | 8        | 754   |
| 2002  | 98           | 27                  | 90                             | ----     | 215   |
| 2003  | 606          | 451                 | ----                           | ----     | 1057  |
| 2004  | 1062         | 161                 | ----                           | ----     | 1223  |
| TOTAL | 10467        | 2259                | 1514                           | 265      | 14505 |

Fuente: Ayuntamiento (Libros de licencias de obras). Elaboración propia

Por el contrario el año 1975 va a suponer un nuevo freno a las construcciones turísticas debido a coyunturas socio-económicas y políticas no locales sino generales. Por una parte la delicada situación económica de Europa con los efectos de la crisis del petróleo de 1973 y por otra la incertidumbre política de España, hacen retroceder la demanda. Así, no será hasta 1977 cuando se inicie una nueva etapa expansiva que concluirá en 1983, llegándose a registrar en este último año un total de 201 apartamentos, 115 chalets y 130 estudios, además de 2 bungalows. Sin embargo, esta situación positiva se frena a finales de 1984, como adelanto de un nuevo periodo regresivo manifestado en 1985, en el que ya se preveía un ligero decrecimiento de la economía mundial (Granell, 1985). Tras este retroceso, 1986 inicia un nuevo relanzamiento de la "segunda vivienda" que culmina en 1989 con el máximo histórico de la serie al registrar 1.107 apartamentos, 69 chalets y 372 bungalows, sumando un total de 1.548 viviendas turísticas.

Por su parte la década de los noventa se inicia con un descenso en las construcciones turísticas durante el primer quinquenio hasta el año 1996, siendo en particular los años 1992, 1993 y 1994 los de menor dinamismo. Será por lo tanto a partir de 1997 cuando se reactive el ritmo constructivo alcanzándose los máximos en 1999 con 784 viviendas y en el año 2001 con 754; este proceso participa del tercer "boom" de la construcción en el ámbito mediterráneo. Sin embargo, si bien el año 2002 refleja un freno a las construcciones con un total de 215, vuelve a acelerarse la actividad edificatoria en los años 2003 y 2004 sobre todo en viviendas colectivas que intensifican la presión urbanística sobre el territorio, representando este último año el segundo máximo de la serie.

### 2.3.2. SISTEMA DE ASENTAMIENTOS: CONTRASTES ENTRE EL DESARROLLO HISTÓRICO Y MODERNO

El sistema de asentamientos de Peñíscola ha venido marcado por los valores estratégicos del peñón hasta que a mediados de los años sesenta del siglo XX irrumpió el turismo de masas generando desde esos momentos las actuaciones urbanísticas, poco acertadas, que contrastan con el enclave histórico de la ciudadela medieval. Ello da lugar a que Peñíscola presente en la actualidad diferentes formas de poblamiento las que vienen marcadas por las características geográficas del territorio y las tendencias de cada período materializadas en el desarrollo del planeamiento reflejándose a nuestro entender 4 formas: la del núcleo histórico, la del ensanche, la de carácter intensivo en la playa norte, y el diseminado o extensivo en la mayor parte de la carretera de la estación y urbanizaciones del sur que aprovechan las últimas estribaciones de la Sierra de Irta.

## A. EL NÚCLEO HISTÓRICO O CASCO ANTIGUO

El casco histórico de Peñíscola se asienta sobre un tómbolo de roca caliza donde se ubica la ciudadela formada por el castillo, el recinto amurallado y las edificaciones del núcleo urbano primitivo. Por lo tanto su desarrollo ha venido condicionado por los procesos históricos y fisiográficos así como por la forma de asentamiento humano que ha determinado la existencia del recinto amurallado.

- **Un espacio marcado por la historia: el castillo y las fortificaciones**

El legado patrimonial del núcleo histórico de Peñíscola parte de la época musulmana (718-1234). Fue durante este periodo, dada su situación estratégica, cuando se convierte en plaza fuerte, aprovechada para controlar el litoral y también para realizar incursiones en el reino de Aragón. Asimismo destaca en esta época la explotación de la sal en el marjal por su interés económico.

En 1234 Jaime I anexiona la ciudadela a la Corona de Aragón, otorgándole la carta puebla en 1251. Sin embargo, será a partir de 1294 hasta 1312, bajo el dominio templario, cuando se construirá el actual castillo sobre los restos del árabe y se fortificará el tómbolo. En 1409, bajo la orden de Montesa, es cedida a Benedicto XIII (Pedro de Luna) hasta su muerte en 1423, reestructurando el castillo en palacio pontificio, con la ampliación de algunas dependencias y algunas obras en las fortificaciones, entre las que destacan la apertura del Portal de Sant Pere con un pequeño embarcadero y la construcción en el norte de algunos tramos de muralla. El hecho de albergar la ciudad la residencia papal desde 1411 a 1423, convierte el nombre de la ciudad en hito universal.

Durante la época renacentista, siglo XVI, la inseguridad en el mar y en la navegación en el Mediterráneo obliga a actualizar las defensas y adecuarlas a las nuevas armas militares. Así, Felipe II encarga el proyecto de la nueva fortificación a Juan Bautista Antonelli quien actualiza las defensas construyendo en 1578 el cerramiento norte de la ciudad, incluyendo el Parque de Artillería así como un nuevo acceso a la ciudad por el Portal Fosc.

De los siglos XVII-XVIII cabe destacar entre 1708 -1714 la construcción de la Iglesia de Ntra. S<sup>a</sup> de Ermitana, emplazada sobre una pequeña ermita, dedicada a la misma advocación. Así

como la reconstrucción de la iglesia parroquial gótica durante el siglo XVIII, con la nueva capilla de la comunión y el actual campanario construido entre 1862 y 1866 al desaparecer la originaria torre-espadaña románica durante el transcurso de la guerra de la Independencia.

En el siglo XIX y entre los años 1812 y 1814 la ciudadela se ocupa por tropas francesas. El castillo sirvió como refugio sufriendo daños en su parte más alta arruinándose parte de la edificación y destruyéndose una de las dos torres de la entrada. Los efectos sobre la población fueron drásticos, quedando la ciudad en ruinas. En 1890 Peñíscola se desmantela como plaza fuerte.

A principios del siglo XX, tanto el castillo como el parque de artillería se encontraban abandonados, y no será hasta finales de los años cincuenta cuando la Diputación de Castellón se haga cargo de las obras de mantenimiento y restauración. Destaca asimismo el inicio de la construcción del puerto pesquero en 1922 que concluye en la década de los cincuenta provocando la ampliación del istmo e incide negativamente sobre su valor paisajístico, el cual se pierde debido a la ocupación urbanística a partir de 1960 con la aprobación del primer PGOU. De igual manera las transformaciones urbanísticas en el interior de la ciudadela no hacen sino afectar de forma negativa a la imagen urbana dado el gran incremento de altura de las viviendas en los bordes y la pérdida de elementos singulares de la arquitectura popular.

### El castillo

La singularidad patrimonial y paisajística del castillo reside en su relación con la ciudadela (núcleo urbano y perímetro amurallado); en sus elementos arquitectónicos por el tratamiento unitario de los muros de sillería, la rotundidad de sus espacios abovedados, la articulación entre sus dependencias y su conexión con el recinto amurallado; y en el paisaje natural y humano que lo rodea: el Mar Mediterráneo, la Sierra de Irta, el paisaje agrario de secano y regadío, y el paisaje urbano creado en gran medida con la eclosión del turismo alrededor del recurso básico de las playas de arena fina y aprovechando las vistas al mar que ofrecen las últimas estribaciones de la Sierra de Irta.

El devenir de la historia ha atribuido a este recurso diferentes usos que han contribuido a enriquecer su valor patrimonial, al actuar como sede de la orden del Temple, palacio pontificio del



Foto 2. Panorámica de la ciudadela



Foto 3. Acceso Plaza de Armas



Foto 4. Plaza de Armas

Papa Luna o cuartel en el siglo XVIII. A parte de esta funcionalidad propia ofrece valores históricos por haber participado en acontecimientos relevantes en la ciudad que lo dotan de un significado colectivo desde sus orígenes, determinando su consideración como monumento y definiéndolo como un edificio emblemático.

Sin embargo si bien se han llevado a cabo estudios, sus valores históricos no están totalmente explotados, ya que no existen levantamientos gráficos, ni estudio arqueológico que puedan revelar las fases desconocidas de su construcción. Se echa en falta un estudio tipológico que pudiera relacionarlo con otras fortificaciones de la misma época, y que permita que sus usos actuales sean acordes a los valores patrimoniales.

#### Las fortificaciones

Si bien se desconoce el trazado de la muralla árabe de época medieval son las fortificaciones de la cara sur del tómbolo, levantadas entre los siglos XIV y XV. En este tramo destaca por su valor patrimonial el Fortín del Bonete; la Batería del Bufador; el Portal de Sant Pere; la Muralla de la Fuente; y los restos de muralla medieval en la plaza de Les Caseres, incluyéndose además la Batería de Santa Ana aunque ésta es posterior (S. XVI-XVIII).

En la cara este la muralla descansa sobre el acantilado siendo la fábrica original de época medieval con intervenciones del siglo XVIII, los elementos más destacables se corresponden con la batería Baja del Maset; la batería del Boctoglio; la batería alta del Mases; la escalera del Papa Luna; la batería del Terraplén o Rincón; el almacén de Pólvora; el baluarte Nuevo, el muro de Santa Bárbara; el baluarte del Príncipe; la batería de la Reina.

Por último las fortificaciones de la fachada oeste y noroeste son de época renacentista. El proyecto, como se ha señalado previamente, fue realizado por J.B. Antonelli en 1578 incluyendo el parque de artillería. En este tramo conviene señalar como elementos más singulares la batería de Santa María; el baluarte Real formado por la cortina de San Felipe y la puerta de San Felipe; el portal Fosc que incluye el cuerpo de Guardia y la subida de Felipe II; la batería del Olvido; la batería del Calvario; los baluartes de Santiago y de San Fernando y zona de los fosos que configuran el parque de Artillería.

- **El núcleo urbano**

Las características fisiográficas del enclave histórico de Peñíscola con importantes acantilados en la zona más oriental, junto al carácter defensivo de las murallas medievales y su posterior ampliación en el reinado de Felipe II (Foto 2), han condicionado las formas del asentamiento urbano. Así su estructura responde a la tipología de núcleos de población antiguos de la cultura occidental que solían presentar una agrupación de viviendas alrededor de un castillo con una plaza central a la que conducían una serie de estrechas calles.

En este sentido en Peñíscola sus 27 calles arrancan de las inmediaciones del castillo y su plaza de armas ubicada en la zona más elevada del peñón, las cuales se van acoplando a la topografía descendente, como buscando la salida al istmo y a las limitaciones que impone el recinto amurallado, de tal manera que las calles se presentan estrechas, tortuosas, al mejor estilo musulmán reflejado sobre todo en los callejones sin salida, y por lo tanto con ausencia de toda lógica en la estructura urbana. Las principales calles y que articulan una cierta estructura urbana sin cambios importantes en el tiempo son Mayor, Fulladosa, San Roque, San Vicente y General Aranda. En torno a ellas se cruzan callejuelas superando las complejidades topográficas por medio de rampas, escalinatas, etc. (Foto 3). La estructura urbana también contempla una serie de plazas, caso de Santa María en la parte baja de la población así como la ya referida plaza de Armas junto al castillo (Foto 4).

El recinto amurallado, fortaleza de los templarios, además de acoger monumentos como el Templo Parroquial del siglo XIV o el edificio del Ayuntamiento, presenta una estructura de casas con un carácter bastante homogéneo que añaden atractivo al conjunto. Estas viviendas fueron en su mayor parte destruidas en la Guerra de la Independencia y posteriormente reconstruidas tal como revela Madoz, (1849:791): "440 casas generalmente de 2 pisos, de no muy buena fábrica, pues arruinadas casi todas en la Guerra de la Independencia han sido reconstruidas pobremente" observación que también realiza Sarthou Carreres (1915:976): "La constituyen edificios de sencilla construcción y de mal aspecto por estar quizás construidos sobre las ruinas de los primitivos que arrasó la Guerra de la Independencia". En 1887 el núcleo poblacional de Peñíscola lo constituían 60 edificios de 1 piso, 310 de 2 y 290 de 3 pisos, representando en la actualidad unas 500 viviendas.

Lo común de estas viviendas es que están levantadas sobre parcelas muy estrechas con ausencia de patios de ventilación, la techumbre en terrado y el volumen prismático aristado y en líneas rectas (Pérez Puchal, 1966-1967:201). Ver foto 5. La tipología de las viviendas respondía a la dedicación laboral de su dueño ya fuera labrador o pescador. En la vivienda del labrador, la planta baja se destinaba a guardar los carros, al almacenaje, y dormitorios de los animales de carga, lo cual se manifiesta en la forma del hueco de la entrada ya que presenta, por lo general, ensanchamientos en la parte inferior para permitir el paso de las ruedas de los carros. Por el contrario, la vivienda del pescador, carecía de establo y utilizaba las redes de pescar como cortinas en los huecos (ventanas), que a su vez presentaban una gran disimetría en las fachadas.

Es precisamente en las fachadas donde residen los rasgos más definitorios de la singularidad del paisaje urbano, siendo los elementos que la componen el muro, la puerta de acceso, los balcones y ventanas, y la línea de coronación.

El muro de la fachada es de piedra con motero de cal y presenta una forma irregular. Por lo que respecta al color, si bien actualmente predomina el color blanco, en épocas anteriores se empleaban colores suaves siendo los más utilizados los azules, verdes y ocres mezclados con la cal, dando al conjunto un aspecto muy distinto al actual.

En cuanto a la puerta de acceso predominan las adinteladas de madera o de piedra y las de arco de medio punto también de piedra o ladrillo. Los balcones tienen escaso vuelo, no superior a 50 cm. (en la actualidad se permite hasta 60 cm.), distinguiéndose dos tipologías, la de entramado metálico y la de losa moldurada. Por su parte las ventanas se caracterizan por su sencillez y disposición aleatoria en la fachada, con formas cuadradas o ligeramente alargadas en vertical.

Por último la línea de coronación de la fachada se resuelve de manera uniforme ya que los aleros son escasos y coincide con la parte superior de la terraza. Si bien la evacuación de las aguas de lluvia se realizaba por medio de una gárgola, desde mediados del siglo XX se emplean bajantes adosadas a la fachada.

Como otros núcleos, el casco antiguo ha sufrido una serie de transformaciones que han ido configurando su estado actual, a veces caótico y exento de planificación previa, viéndose así el

crecimiento sometido a los avatares del devenir económico y social. Así, en la década de los sesenta del siglo XX muchas de sus viviendas fueron demolidas por edificios de nueva planta de ladrillo (Constante, 1982:131), que en su interior adoptaron formas modernas aunque se respetaron en lo posible las fachadas con los rasgos ya descritos. Aunque las transformaciones se concentran en las calles Mayor, Olvido, Castillo, etc., será a partir de 1964 cuando se empiecen a producir las peticiones de licencias de obras en los extramuros de la ciudadela y en consecuencia el recinto amurallado inicie un proceso de pérdida relativa de dinamismo urbanístico en el conjunto del municipio.

El desarrollo del planeamiento a través del Plan General de 1960 y su posterior adaptación en 1977, determinaron el la futura imagen urbana de Peñíscola sin que llegaran a conseguir una imagen urbana diferenciada. En este sentido la falta de adaptación a las nuevas tendencias de la demanda surgidas a final de los años ochenta y desarrolladas durante los noventa, ha supuesto un estancamiento y posterior deterioro de la imagen de su casco antiguo, lo que se refleja en sus dinámicas de población y socio-economía internas. Este proceso se manifiesta en la venta de viviendas en claro estado de deterioro cuando no de ruina, o en impactos visuales en el paisaje urbano, caso del deterioro de fachadas, el cableado exterior o las antenas que rompen la armonía del núcleo urbano con el castillo (Fotos 6, 7, 8, 9 y 10), algo inconcebible en una ciudadela medieval de enorme singularidad geográfica y potencial histórico-monumental.

## B. EL ENSANCHE O ZONA COMERCIAL DEL ISTMO

Hasta 1923 no se constata fuera del casco antiguo ninguna vivienda residencial, más allá de las señaladas anteriormente. Así, el proceso de construcción fue muy lento ya que hasta principios de la década de los sesenta del siglo pasado el número de viviendas ubicado en el triángulo formado por las playas Norte y Migjorn y el ulla de l'Estany era reducido. El ensanche si bien representa el acceso al núcleo de Peñíscola, tanto al histórico como a sus playas, ha estado condicionado por las limitaciones que suponían las instalaciones militares marítimas y las características físicas del ulla de la albufera del Prat. La construcción del puerto pesquero junto a la dinámica de las corrientes marítimas litorales facilitó la ampliación de la superficie del istmo y por lo tanto de la zona del ensanche.

# DOCUMENTO COMPLETO

## memoria general

NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA • PEÑÍSCOLA  
memoria de información



Foto 5. Tipología de vivienda tradicional



Foto 8. Casco antiguo



Foto 11. C/ José Antonio



Foto 6. Casco antiguo



Foto 9. Casco antiguo



Foto 12. Primo Rivera



Foto 7. Casco antiguo



Foto 10. Casco antiguo

La forma del asentamiento tenía y sigue teniendo el planeamiento de sus calles en forma de cuadrícula, siendo su eje principal la calle José Antonio (Foto 11), que une la Avda. de la Estación con la Playa Norte. Las casas de los habitantes originarios de Peñíscola presentaban una o dos alturas cerradas con terraza, casas que a partir de 1964, con los inicios del turismo, sufrirán importantes reformas muchas de ellas adquiriendo un piso más de altura, a la vez que se inician importantes peticiones de obra nueva. En la actualidad el ensanche presenta edificios con predominio de tres y cuatro plantas en manzana cerrada (Foto 12)

#### C. EL DESARROLLO URBANO GENERADO EN TORNO AL TURISMO

El desarrollo urbano iniciado en 1964 en el ensanche se prolongó hacia la zona norte y a ésta se le asociarán nuevas formas de poblamiento en 1965 y 1966 con el inicio de las urbanizaciones en las últimas estribaciones de la Sierra de Irta, caso de URMI y Cerro-Mar. Esta progresiva dinámica turística vino acompañada de inversiones económicas procedentes de capital foráneo, aspecto que singulariza esta nueva etapa.

El proceso constructivo de la década de los sesenta se desarrollará a través del planeamiento parcial si bien éste, debido a la escasa actividad del sector, no es excesivamente exigente en su normativa urbanística. Así el 23 de septiembre de 1960 se aprobó el Plan Parcial del llamado "Sector Playa Norte" con la finalidad de programar las 104'2 Has. que se le asignaban a esta zona. La forma del asentamiento viene mediatisada por la asignación del 39'8% de la superficie a zona residencial semiintensiva, el 20% a residencial intensiva y el 3'4% a extensiva. El resto se dedicaba a zonas verdes y accesos. Aún con esta distribución extraña que no se pusiera límite a las alturas ni a la edificabilidad, dejando así prácticamente vía libre al tipo de construcciones. De esta forma, se multiplicaron los edificios de excesiva altura que influirían en el deterioro posterior del paisaje litoral, a la vez que sentaban las bases de la congestión urbanística de la zona.

En agosto de 1965, con la aprobación del Plan Parcial "Segundo Núcleo Urbano" que afectaba a un total de 120 Has. en la sierra de Irta., aparecen realmente las primeras normativas urbanísticas. En aquel se dedicaban 27 Has., a ciudad-jardín de lujo, donde la parcela mínima sería de 1.000 m<sup>2</sup> y su edificabilidad de 1'2m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>; otras 29Has., a ciudad-jardín intensiva con edificaciones de 2 alturas como máximo en parcelas mínimas de 400m<sup>2</sup> y una edificabilidad de

2'8m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>; la mayor superficie se reserva con 31 Has. a zona residencial semi intensiva donde la parcela mínima a edificar era de 1.000m<sup>2</sup> elevándose el coeficiente de edificabilidad a 4m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. Por último la zona residencial intensiva en sus 13Has. podría albergar edificios de hasta 5 plantas con un coeficiente de edificabilidad de 5'25m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> en parcelas de un mínimo de 1.500m<sup>2</sup> de extensión. Tanto esta zona como la residencial semi intensiva preveían la edificación de tipo abierto. El resto era dedicado a zona verde y a viales, echándose en falta espacios dedicados explícitamente a complejos deportivo-recreativos.

#### D. LOS NUEVOS MODELOS DE ASENTAMIENTO: LAS URBANIZACIONES

A mediados de la década de los sesenta del siglo pasado se inician las urbanizaciones turístico-residenciales que serán las que cambiarán el paisaje secular de Peñíscola.

Una de las primeras es la **urbanización Cerro-Mar** que aprovecha las vistas al mar que ofrecen las últimas estribaciones de la Sierra de Irta entre la urbanización URMI y el 2º Núcleo Urbano. En principio dispone de una extensión de 41'6 Has., de las que 35'8 son edificables. Las primeras ocho licencias de obras se conceden en el año 1966, a partir del cual comienza un constante incremento de las construcciones. Sin embargo, no será hasta 18 de febrero de 1970 cuando se aprueba el plan parcial al objeto de legalizar su desarrollo. En él se destinan 26'4 Has. para edificaciones de tipo residencial extensivo, en el que la parcela mínima donde tienen que construirse las viviendas, ya sean de tipo unifamiliar o colectivo, no debe ser inferior a los 500m<sup>2</sup>, aplicándose un coeficiente máximo de edificabilidad de 0'5m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>; otras dotaciones son 5'7 Has. para viales, 0'8 Has. a instalaciones turísticas y tan sólo 0'5 Has. a recreativo-deportivas. Su grado de desarrollo en la actualidad es alto aunque el gran número de parcelas y la no excesiva superficie de las mismas ha generado una excesiva densidad de edificación, lo cual repercute negativamente en la calidad del espacio urbano.

Otra urbanización es la denominada **Urbanización Mirador (URMI)**. La inicia la sociedad limitada U.R.M.I (Urbanización y Mirador) en el año 1965, con una superficie de 22'0 Has., entre la urbanización Cerro-Mar y la carretera de la estación, sobre terrenos de escasa vegetación con predominio de matorrales. En 1966 ya se registran las primeras peticiones de construcción, siendo los años 1972 y 1977, con 11 y 12 licencias, respectivamente, los de mayor demanda de esta urbanización. Sin embargo, con la aparición de nuevas ofertas de



Foto 13. Ciudadela desde el puerto



Foto 14. Ensanche



Foto 15. Playa Norte y desarrollo urbanístico en la Avda. Papa Luna

suelo la demanda cede bastante, registrándose una media anual hasta 1987 de 3 licencias por año.

En cuanto a su desarrollo, desde el 27 de marzo de 1972 esta urbanización posee un plan propio. Destacan en primer lugar las 14'6 Has. destinadas a zona "residencial intensiva" sobre parcelas de dimensiones mínimas que oscilan entre los 400 y 600m<sup>2</sup>, con la finalidad de construir viviendas tanto de tipo familiar como colectivo, fijándose la altura máxima en 11m. y con un coeficiente máximo de edificabilidad de entre 0'6 y 1'0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>; esta zona destinada a viviendas se completada por otra calificada de "residencial semi intensiva" con una superficie de 1'5 Has. Asimismo las zonas destinadas a dotaciones computan un total 2'2 Has. para zonas verdes y 1'3 Has. de superficie para edificaciones deportivas, recreativas y de servicios. Por su cercanía al tómbolo es una urbanización con grandes perspectivas turísticas las cuales se verían culminadas con el futuro puerto deportivo.

Otra urbanización es la denominada **Font Nova** que se desarrolla en la partida de Pitxells o Font-Nova, sobre una superficie de 24 Has. Se forma por la agrupación de tres fincas. Posee un total de 90 parcelas, las cuales se empiezan a edificar en el año 1966, contando con 22 chalets en 1973.

El 1 de julio de 1971 se le concede su plan parcial. Lo más destacable son sus 8'4 Has. reservadas a "zona residencial intensiva" donde la parcela mínima es de 3.000m<sup>2</sup> con un coeficiente de edificabilidad de 2'1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, y las 7'9 ha., también dedicadas a viviendas, sobre parcelas de superficies no inferiores a 500m<sup>2</sup> con un coeficiente de edificabilidad de 0'54 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. Estas superficies vienen completadas entre otras por la zona "residencial semi intensiva" de 1'3 Has., con 1'0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> de coeficiente de edificabilidad; por la 1'1 Has. destinada a zona recreativo-deportiva; por la 1'0 Has. dedicada a infraestructura hotelera, con la aplicación de 4'2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> de coeficiente de edificabilidad; y las 2'0 Has. de superficie para viales.

Por último la **urbanización "Polígono Les Talales"**, ocupa una extensión de monte bajo de 117'2ha. En ella las primeras ocho peticiones de licencias de obras aparecen registradas en el año 1974. El plan parcial para el desarrollo de la urbanización es aprobado el 10 de julio de 1974. En él el 52'7% de la superficie se destina a chalets, sobre parcela mínima de 500m<sup>2</sup>, con 1 planta de 3'5m. de altura máxima, siendo el coeficiente de edificabilidad de 0'60m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. Asimismo el 9'5% de su superficie se destina a albergar apartamentos, en parcelas mínimas de 2.000m<sup>2</sup>, fijando como altura máxima 23m. y un coeficiente de 2'75m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. Reserva un 3'7% a la construcción de

infraestructuras hoteleras y restauración, descendiendo el coeficiente de edificabilidad al 0'60m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. Por último el 6'7% de la superficie se destina a zonas verdes y el 2'4% a zona recreativo-deportiva, siendo el resto destinado a infraestructuras viarias.

### 2.3.3. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE 1977

El gran incremento de segundas residencias que se constata a finales de los sesenta y la entrada en vigor de la Ley del Suelo de 1975, hacen plantearse a la corporación municipal la necesidad urgente de adaptar el Plan General de Ordenación Urbana vigente de forma que fuera capaz de coordinar todos los parciales anteriores: Cerro-Mar (1970); Font-Nova (1971); URMI (1972); y Atalayas (1974). Así la adaptación del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobada el 23 de diciembre de 1977 contemplando seis polígonos en suelo urbano.

El **polígono I** o del **casco antiguo** regula a éste y a su zona de influencia. Se prima el mantenimiento del enorme atractivo del casco histórico, para lo cual se fijan unas alturas de edificación máximas que oscilan entre 8 y 10'6m. en parcelas de un mínimo de 70m<sup>2</sup>, las cuales deben tener una ocupación del 100%. En las fachadas el máximo permitido en los balcones es un vuelo de 0'60m. para no romper el atractivo de las calles. La zona norte del tómbolo se reserva para espacios libres y servicios. En este primer polígono también se regula la zona portuaria, no debiendo superar los edificios los 4 m. de altura (Foto 13).

El **Polígono II** o **zona comercial del istmo** (Ensanche) es un espacio que se califica de comercial-turístico y que a su vez presenta cinco subzonas (Foto 14). En éstas no se fijan parcelas mínimas aunque sí la ocupación debe ser del 100% de la superficie y pueden estar dedicadas a viviendas unifamiliares o colectivas, o bien a la hostelería, comercio o pequeñas industrias. Las alturas máximas permitidas oscilan entre los 6m. de la zona comercial E y A, a los 11'30 m. de la zona S y C. Se incorporan también los espacios libres y zonas verdes. Actualmente puede decir que este polígono está desarrollado de manera completa.

El **Polígono III** está situado en el litoral norte, estando edificado en el momento de este Plan prácticamente toda la primera línea y estando programados los restantes terrenos hasta el Camino de la Volta (Foto 15). En este espacio, que corresponde al primer Núcleo Urbano en su 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup> Fase, aparecen tres subclasificaciones con



Foto 16. Urbanización Cerro-Mar



Foto 17. Huerta tradicional en l'Albufereta, al fondo combinación de bloques de apartamentos de la playa Norte con viviendas unifamiliares en hilera.

carácter residencial, la A, la B y la C, todas ellas dedicadas a viviendas unifamiliares o colectivas, permitiéndose las actividades comerciales y recreativas. Las alturas máximas permitidas son de 23m., teniendo que reservar las parcelas entre un 5 y un 10% para zonas verdes.

En la actualidad en la nueva definición del modelo territorial, el Suelo Urbanizable Programado situado en segunda línea de la Playa Norte queda dividido en dos zonas: una pendiente de delimitar y calificar por la Dirección General de Medio Ambiente coincidiendo con el humedal del Prat, y la otra constituyendo el área de reparto 5 del suelo urbanizable (según el punto 1º del Dictamen favorable de la Comisión Informativa de Urbanismo, Servicios y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Peñíscola de sesión 12 Noviembre 2001). Sin duda el humedal con esta propuesta queda delimitado por el suelo urbanizable, generando presión sobre el medio.

El **Polígono IV** o **zona de urbanizaciones de montaña** posee cuatro sectores en los que se incluyen los cuatro planes parciales ya comentados de las urbanizaciones, donde se reproducen los contenidos de los mismos. Es un polígono cuyo desarrollo está prácticamente completo y está generando presiones sobre el colindante Parque Natural de la Sierra de Irta (Foto 16).

El **Polígono V** o **Font-Nova** corresponde a espacios situados más al interior los cuales son urbanizables aunque no están programados. Se prevén algunos aspectos como parcelas edificables en "zona residencial intensiva" de un mínimo de 3.000m<sup>2</sup>, y de 1.000m<sup>2</sup> para la "semiintensiva". Las alturas de los edificios para las primeras no se fijan, mientras que para la segunda es de 9m.

El **Polígono VI** o **Protección de Accesos** regula la zona de protección de los accesos. Por un lado los contiguos a la Ctra. Nacional 340 y autopista AP-7, donde las parcelas mínimas se fijan en 1.000m<sup>2</sup>, con una ocupación permitida del 40% y alturas máximas de 9m. Por otro los contiguos a la Ctra. de la Estación, siendo la parcela mínima permitida inicialmente de 500m<sup>2</sup> y las alturas máximas de las edificaciones de 6m. En ambos casos las distancias de los edificios a los respectivos viales deben distar 3m. Actualmente este polígono tienen un desarrollo inferior al 50% con lo que se propone una reducción del 50 % de esta clase de suelo a urbanizable, integrada por las Áreas de Reparto 3, 6 y 7, al no darse las circunstancias que LRAU fija para poderse clasificar como suelo urbano. Sin embargo, este polígono en su área comprendida entre las áreas de reparto 4, 3 y 6, es decir suelo urbano industrial SU-I y el término de Benicarló, se ve compensado con una clasificación de Suelo No Urbanizable Protegido y de Régimen Común.

En el actual Plan el desarrollo de los diferentes polígonos ha llevado a clasificar en suelo urbanizable no programado 3.565'80 Has. (45'6% de la superficie municipal) y el suelo urbanizable programado en 313'18 Has., afectando aquellas a zonas de gran interés natural-paisajístico, como la Sierra d'Irta y l'Albufereta. Sin embargo, contrasta de forma positiva con esta clasificación la aprobación en abril de 2001 del PORN de la citada sierra, restringiendo en un 80 % las posibilidades de desarrollo urbano de esta clase de suelo, además la inclusión en el Catálogo de Zonas Húmedas de l'Albufereta (Foto 17), ambos conducen a una reducción del suelo urbanizable a 897 Has. Sin embargo, esta reducción del suelo urbanizable se compensa incorporando al Suelo Urbano el PAU San Antonio y Cap Blanc.

No obstante, la mayor presión urbanística recae en el Polígono III que cubre la playa Norte donde se combinan los bloques de apartamentos en altura con viviendas unifamiliares adosadas, que en cierta medida queda compensado con la propuesta de Suelo No Urbanizable Protegido y de Régimen Común en la zona norte, entre la Rambla d'Alcalà y el límite municipal con Benicarló.

En el tratamiento del suelo urbano también se cambia la concreción de la edificabilidad del Plan General de Ordenación Urbana, que como hemos apreciado en términos volumétricos y en consecuencia para adaptarse a la LRAU y RPCV, los antiguos términos se convertirán en m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Resulta preocupante la posibilidad de cambio de uso que pueden sufrir espacios actualmente no urbanizables, sobretodo aquellos que carecen de protección o son tratados en régimen común o genérico, que amparándose en la carencia de valores específicos, puedan recalificarse en suelo urbanizable, ya sea para legalizar una situación existente, ya sea por construcción de nueva planta, aunque ésta sea de baja edificabilidad.

Por lo que respecta a la tipología de viviendas, se aprecia desde 1986 un incremento importante ya que a partir de ese año predominan claramente las colectivas sobre las unifamiliares aisladas, evolución que va paralela a la reducción del mínimo de superficie de las parcelas. Ello ha representado, dado el incremento de los últimos años, una mayor intensificación del uso del suelo y en consecuencia pérdida de atractivos naturales. En base a los proyectos detectados el proceso va en incremento pudiendo influir en la procedencia de la demanda.



## 2.4. ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y TERRITORIO

## 2.4.1 AGRICULTURA: PERSISTENCIA DE LA AGRICULTURA TRADICIONAL Y NUEVOS SISTEMAS DE EXPLOTACIÓN Y CULTIVO DE LA TIERRA.

La importante e imponente presencia de la Sierra de Irla que ocupa las 2/3 del término municipal y la escasa superficie regada al contar con un escaso número de fuentes en la Roca y marjal, han condicionado el hecho de que las tierras labradas hayan sido siempre poco extensas y por consiguiente el sector agrario muy secundario y complementario. A modo de ejemplo, en 1970 los activos en agricultura y ganadería suponían tan solo el 53% de los activos y que estos en el conjunto comarcal representaban únicamente el 6% (Honrubia, 1982). La principal razón de este hecho es que las tierras labradas no sólo han sido reducidas sino al mismo tiempo poco productivas. En la actualidad (1999) sólo alcanzan un 24% de la superficie total de las explotaciones agrarias y apenas representan el 15% del total de las términos municipales. En definitiva, se trata de una agricultura modesta.

Las tierras propiamente forestales con especies arbóreas son inapreciables, predominando las tierras pobladas con especies espontáneas no arbóreas que representan el 74% en el conjunto de la superficie total de las explotaciones.

En el secano, árido, pedregoso y empinado, al cultivo histórico, importante, extenso y comercial de la vid (arruinada a partir de 1898 por las plagas de filoxera y mildiu y prácticamente desaparecida en 1968 con tan solo 27 ha), le sucedieron los cultivos de algarrobo (año 1958: 2230 ha; año 1999: 558 ha), olivar para aceite (año 1959: 440 ha; año 1999: 278 ha) y almendro (año 1979: 276 ha; año 1999: 191 ha).

Las heladas de 1956 que desencadenaron importantes migraciones hacia Cataluña, significaron un duro golpe para el secano arbolado, modificando significativamente un paisaje que abandonó para siempre los abancalamientos, algunos de ellos espectaculares.

A principios del s. XXI, el no-cultivo pasivo, o incluso el abandono, son las opciones mayoritarias ocasionadas por la especulación del suelo producida por el gran avance inmobiliario, los decrepitos y negativos rendimientos agrícolas y los incendios forestales tan importantes en la década de los años 1990. En 1988 se produjo un gran incendio que prácticamente afectó a todo el término municipal y en 1991 hubo otro menos extenso pero muy activo en el entorno de la Font de Canes.

En *regadío*, la tradicional minúscula huerta costera, vecina del marjal (El Prat,) y residuo de una antigua albufera mucho más amplia cuyo límite por el oeste se situaría ante la concentración de norias en el antiguo camino viejo de Benicarló, fue poco a poco ampliándose con aterramientos. Sus isletas de tierra (llamadas *argires*; *al-geriza*= isla en árabe) se regaban en principio a partir de norias (*sénies*) que en un gran número elevaban las aguas de los *ullals* y de las acequias del *Prat*: *la séquia del Rei o Superior*, *la séquia Templera o riu Ample* y *la séquia Sangonera*, todas ellas paralelas al mar. En la primera se encuentra "*El pont romà*" (s. XVIII), un puente con arco rebajado de cierto interés patrimonial. Dichas acequias confluyan y formaban el *Riu* para ya casi en su desembocadura al mar crear el paraje hoy urbano de *l'ullal de l'Estany*. La salida a la playa sur del *Riu* se efectúa, reconducida, desde 1945 aunque antes lo hacía un poco más al norte, por las calles Molino y Río.

El regadío, después de fracasar la introducción del arroz en los años 1950 en la partida de Les Marjaletes, fue extendiéndose hasta los caminos *dels Abellers* y de *la Volta* (1960) para después buscar en su crecimiento la potente huerta de Benicarló. Las 576 ha de regadío tradicional del año 1958 fueron ampliadas hacia el oeste hasta llegar a las 923 ha en 1979 con el apoyo de 4 nuevos pozos que el IRYDA construyó en la partida *Vilars Rojos* y entorno, manteniéndose todavía en el año 2003 un total de 916 ha.

En dicho periodo se pasó de un "*agricultura de subsistencia*" a una "*nueva agricultura comercial*" abandonándose en regadío los tradicionales cereales (año 1959: 92 ha de trigo; 1962: 550 ha de maíz), tubérculos (año 1968: 356 ha de patata), legumbres y forrajes para sustituirlos, ampliando la superficie, por lechugas, judías, frutales y sobre todo cítricos y alcachofas (Ver Cuadro 7-1).

Tabla 27. Superficies por cultivos (ha).2003

| Tubérculos             | SECANO      | REGADIO    | TOTAL (ha.) |
|------------------------|-------------|------------|-------------|
| Patata                 | 0           | 19         | 19          |
| <b>Pl.Ornamentales</b> | <b>0</b>    | <b>2</b>   | <b>2</b>    |
| <b>Hortalizas</b>      | <b>0</b>    | <b>552</b> | <b>552</b>  |
| Col y repollo          | 0           | 14         | 14          |
| Lechuga                | 0           | 106        | 106         |
| Sandía                 | 0           | 20         | 20          |
| Melón                  | 0           | 16         | 16          |
| Calabacín              | 0           | 10         | 10          |
| Pepino                 | 0           | 11         | 11          |
| Berenjena              | 0           | 13         | 13          |
| Tomate                 | 0           | 66         | 66          |
| Alcachofa              | 0           | 236        | 236         |
| Coliflor               | 0           | 35         | 35          |
| Cebolla                | 0           | 8          | 8           |
| Judía verde            | 0           | 16         | 16          |
| <b>Cítricos</b>        | <b>0</b>    | <b>270</b> | <b>270</b>  |
| Naranjo                | 0           | 121        | 121         |
| Mandarino              | 0           | 144        | 144         |
| Limonero               | 0           | 4          | 4           |
| <b>Frutales</b>        | <b>759</b>  | <b>13</b>  | <b>772</b>  |
| Peral                  | 0           | 2          | 2           |
| Albericoque            | 0           | 3          | 3           |
| Melocotón              | 0           | 8          | 8           |
| <b>Almendro</b>        | <b>191</b>  | <b>0</b>   | <b>191</b>  |
| Olivar                 | 278         | 0          | 278         |
| Algarrobo              | 5680        | 0          | 568         |
| Viveros                | 0           | 60         | 60          |
| <b>TOTAL</b>           | <b>1796</b> | <b>916</b> | <b>2712</b> |

Fuente: C.A.PA. Generalitat Valenciana. Elaboración propia

La alcachofa (236 ha), mandarinas (144), naranjas (121) y lechugas (106), son los cultivos más importantes en extensión, aunque, en general, en declive por sus rendimientos insuficientes. La alcachofa, el gran cultivo actual de la mano de su declaración "Denominación de Origen (DOP) "Alcachofa de Benicarló" comenzó a desarrollarse hacia 1968 (24 ha), aunque su extensión actual (236 ha en 2003), y pese a la vitalidad que le otorga su marca registrada, es inferior a la de 1973 (280 ha). Tanto la lechuga, que se mantiene significativa, como la judía verde, están lejos de sus mejores registros que son respectivamente los años 1974 (313 ha) y 1971 (440 ha). Sólo los cítricos, mediante las técnicas del no-cultivo activo, bajas en gastos y en ocupación personal, parecen no disminuir (64 ha en 1963, 265 en 2003) sino que por el contrario avanzan tímidamente colonizando parcelas de huerta, al tratarse los cítricos de un cultivo intermedio que requiere sólo atenciones esporádicas y por lo tanto un buen compás de espera ante oportunidades venideras.

Esta agricultura de regadío, muy concentrada en el polígono que dibujan la AP-7/Cs-500/Cs-501 y *camí de la Ratlla* de Benicarló, está soportando una alta presión inmobiliario-turística que se convierte en una muy seria amenaza para su supervivencia. A cada impulso creciente de dicha actividad constructiva el regadío se va achicando sin que se observen indicadores que frenen el proceso. Tal vez fuera oportuno en el nuevo Plan General y al amparo de la DOP "Alcachofa de Benicarló" que se contemplaran vías de protección de la actividad. La realidad, por el contrario, es otra: los precios especulativos de la tierra y las bajas rentabilidades empujan hacia ventas de suelo un tanto desesperadas que, entre otras razones, derivan de que el 81% de las explotaciones agrarias tienen menos de 5 hectáreas y que el número medio de parcelas/explotación sea de 4,16. También por supuesto de que el terreno de superficie no protegida se pagaba en el 2004 entre 2000 y 3.000 euros / m<sup>2</sup>.

Una buena parte de parcelas, tanto de regadío, sobre todo en la partida de *Els Vilars Rojos* y alrededores, como de secano, básicamente en *El Poal* y entorno, forman parte de explotaciones agrarias gestionadas desde Benicarló. Podemos decir que las tierras de Peñíscola que integran explotaciones agrícolas profesionales están en manos de agricultores de Benicarló que las gestionan en su casi práctica totalidad. Razones históricas (poblamientos y despoblamientos medievales) y comerciales (compra-ventas, arrendamientos o aparcerías de tierras para superar estructuras minifundistas y alcanzar límites razonables), explican este proceso que hace configurar explotaciones en regadío de alcachofa de entre 5 y 10 ha, como umbrales de producción convenientes.

Fuera de estas tendencias de mercado, nos encontramos con un gran número de explotaciones desestructuradas, con dimensiones inadecuadas y muy fragmentadas, y donde el grado de capitalización para generar una elevación de la productividad y de la rentabilidad de la explotación, prácticamente brilla por su ausencia en el proceso productivo. El resultado es una agricultura muy marginal, de tipo residual, familiar, a tiempo parcial, atendida cada vez más por jubilados y en mayor o menor medida en proceso definitivo e irreversible de abandono. Así se entiende que sólo 3,4% de los trabajadores está inscrito en el régimen agrario, el de menos representación. Se trata de trabajadores caracterizados por una edad media muy elevada en contraste con algunos trabajadores inmigrantes de procedentes de países más pobres, en número reducido y jóvenes, pero al igual que los primeros con muy baja cualificación.

#### **2.4.2. LA PESCA. UNA ACTIVIDAD CON ARRAIGO HISTÓRICO EN PROCESO DE CRISIS**

La vocación marinera de Peñíscola es consustancial a su emplazamiento y situación geográfica. La riqueza y diversidad ecológica de sus aguas y zonas próximas de alto valor ecológico (Isla Columbrete, delta del Ebro) ha favorecido el desarrollo de variadas pesquerías y artes. La construcción del pequeño puerto (1922) y la introducción del motor de explosión en las embarcaciones (1926), significaron abandonar la rada norte como varadero natural y cómo área central y funcional marinera, basculando desde entonces ésta hacia el sur.

En la actualidad, el puerto aspira a la construcción de un varadero, a una lonja de pescado integrada, a mayor superficie de atraque y a dragar periódicamente sus fondos y bocana. En cualquier caso, la futura construcción del puerto deportivo debería implicarle.

La pesca que hasta ese momento había sido el puntal socioeconómico del municipio, comenzó a declinar hacia los años 1950 cuando un buen número de armadores emigraron hacia puertos más competitivos, fundamentalmente Castellón. Aún así el periodo 1961-1973 fue expansivo tanto en capturas como en valor, como también en avance social y urbanístico con la creación de una lonja y de un grupo de viviendas para los pescadores.

En la actualidad, según el Censo de 2001, representa la tercera ocupación municipal en importancia (7,5%) por detrás de la construcción y la hostelería, perteneciendo el 51% de los ocupados al sector primario local. El número de trabajadores dados de alta dentro del régimen de marineros es de 152 en el año 2003, 8 más que en 2002, una cifra todavía apreciable si pensamos que los máximos se alcanzaron hacia 1967 con 213 marineros. La pesca, así, sigue estando muy arrraigada en el municipio, a pesar de su decadencia relativa, comportándose como un resorte motriz vinculado directa e indirectamente al sector turístico, tanto como suministrador de materias primas para la restauración -el langostino de la comarca puede considerarse un "recurso turístico"- como por ser un escenario atractivo especialmente durante la subasta del pescado. Por todo ello es posible afirmar que la pesca tiene un peso destacado en el conjunto de las actividades económicas siendo al mismo tiempo relevante a nivel social.

En el año 2003 se desembarcaron un total de 1.401,7 Tm, que suponía el 7% provincial y casi el 4% de la Comunidad Valenciana, cifras ligeramente superiores a las de 1979: 1.155,2 Tm. En la Tabla 28 se observa que para el "grupo de pescados", la merluza (*lluç*) es la especie con más peso de capturas (13%), seguida del salmonete (*moll*) y jurel (*sorell*) con el 11%, si bien la segunda alcanza un poco más de valor, 21% frente al 19%. El mero y el rodaballo (*rom empetxina*) son las especies con mayores promedios 26 euros/kg. El grupo de pescado representa en conjunto el 68% del peso de las capturas y el 55% del importe.

En el "grupo de crustáceos" la galera es la especie más capturada (64%) pero apenas alcanza un 30% del valor, mientras que el langostino (*llangostí*), tercero en capturas (14%) es el líder en importes (58%). La langosta (*llangosta*) y sobre todo la gamba rosada (gamba roja), alcanzan altos promedios, 50 euros/Kg. El grupo presenta el 9% del peso de las capturas pero su valor sube hasta el 16%.

El pulpo y la cañailla (*caragol puntxent*) representan respectivamente la mitad de las capturas (59%) y del valor (44%) de los cefalópodos y la práctica totalidad de los moluscos en ambas variables (85% y 99%). El "grupo de cefalópodos" alcanza un quinto del total de capturas y del valor, destacando el promedio (21 euros/Kg) del calamarín menor (*xipiró*), en tanto que los moluscos apenas son el 5% y 8% respectivamente. Dentro del "grupo de moluscos" el "*caragol puntxent*" está siendo promocionado en las distintas ferias de turismo con el objetivo de que sea asociado e identificado con el destino Peñíscola.

Tabla 28. Puerto de Peñíscola. Capturas más destacadas. 2003

| ESPECIE            | CAJAS   | KILOG     | IMPORT    | PROMED |
|--------------------|---------|-----------|-----------|--------|
| <u>PESCADOS</u>    |         |           |           |        |
| JUREL              | 10.481  | 101.905   | 187.436   | 1,74   |
| SALMONETE          | 12.826  | 109.577   | 660.404   | 5,82   |
| MERLUZA            | 15.149  | 125.315   | 614.115   | 4,96   |
| SUBTOTAL           | 112.193 | 951.304   | 3.107.499 | 3,27   |
| <u>CRUSTÁCEOS</u>  |         |           |           |        |
| LANGOSTINO         | 4.104   | 18.252    | 524.985   | 30,0   |
| GALERÁ             | 11.989  | 81.835    | 272.621   | 3,65   |
| SUBTOTAL           | 20.497  | 128.667   | 902.386   | 7,01   |
| <u>CEFALOPODOS</u> |         |           |           |        |
| PULPO              | 13.476  | 146.824   | 524.434   | 4,08   |
| SEPIA              | 4.151   | 34.161    | 225.721   | 6,60   |
| SUBTOTAL           | 27.647  | 247.122   | 200.888   | 4,86   |
| <u>MOLUSCOS</u>    |         |           |           |        |
| CANAILLA           | 13.966  | 71.219    | 473.382   | 5,99   |
| SUBTOTAL           | 14.367  | 74.635    | 475.840   | 6,38   |
| EQUINODERMOS       | 1       | 8         | 7         | 0,78   |
| TOTAL              | 147.705 | 1.401.737 | 5.686.620 | 4,06   |

Fuente: Cofradía de Pescadores "San Pedro". Informe anual. 2003. Elaboración propia

En un contexto pesquero regional de tendencia a la reducción mantenida de capturas e incremento del valor de los desembarcos, Peñíscola mantiene en el año 2003 números positivos aunque débiles respecto 2002 (2,5 % de crecimiento en valor, 3,2% en Kg). En la última década (Tabla 29), se ha alcanzado una media de 169.133 cajas, con 1.510.999 Kg que han cotizado 4.775.579 euros, es decir, con un promedio de 3,7 euros/Kg.

Tabla 29. Evolución capturas. Puerto de Peñíscola 1994-2003

| AÑO  | VALOR (euros) | KILOGRAMOS | PROMED |
|------|---------------|------------|--------|
| 1994 | 3.803.066     | 1.462.187  | 2,60   |
| 1995 | 3.659.497     | 1.312.719  | 2,79   |
| 1996 | 4.262.752     | 1.527.507  | 2,79   |
| 1997 | 4.250.431     | 1.439.170  | 2,95   |
| 1998 | 4.751.091     | 1.569.690  | 3,03   |
| 1999 | 4.525.891     | 1.420.201  | 3,19   |
| 2000 | 5.314.852     | 1.811.818  | 2,93   |
| 2001 | 5.961.897     | 1.805.785  | 3,30   |
| 2002 | 5.539.709     | 1.359.081  | 4,08   |
| 2003 | 5.686.610     | 1.401.737  | 4,06   |

Fuente: Cofradía de Pescadores "San Pedro". Memoria anual. 2003. Elaboración propia

El número de embarcaciones asciende a 53, de las que el 72% son de arrastre, el 26% de artes menores y sólo una es de cerco. Las primeras constituyen el 92% del T.R.B. y el 81% del total de tripulantes.

La ionja de Peñíscola vende poco al mercado local, destinando sus capturas mayoritariamente al mercado de Barcelona y Zaragoza.

El sector atraviesa una importante crisis derivada de un amplio abanico de causas que abocan a un descenso acelerado en el rendimiento de las embarcaciones (sobreexplotación, alta intermediación, competencia y costes, contaminación marina, etc.). La pesca, como en otros lugares, mantiene su rentabilidad gracias a la amplia asistencia que proporcionan las administraciones públicas (paros biológicos, ayudas financieras, laborales, fiscales, carburantes, etc.). En conjunto, una actividad modesta, muy asistida y encarada directa o indirectamente al turismo.

#### 2.4.3. LA INDUSTRIA

##### A. EMPRESAS Y RAMAS PRODUCTIVAS

Los artesanos que proveían de útiles necesarios a una economía agropesquera, no tuvieron continuidad en una industria propiamente dicha que prácticamente fue tan inexistente históricamente como lo es en la actualidad.

Ni tan siquiera el mundo de la mar (calafates, sogas, velas, motores) sirvió para cuajar un pequeño despegue industrial. La lejanía a los principales ejes de comunicación viarios, la especialización industrial de la vecina Benicarló y su incorporación decidida a una actividad turística siempre esquiva a la implantación industrial, influyeron en su inhibición manufacturera. Afortunadamente el proyecto de instalación de una central nuclear en algún lugar de la sierra de Irtá (1977) no dejó de ser un mero intento trasladándose la propuesta a Vandellós.

De acuerdo con el censo de 2001, la población activa industrial tan sólo era el 7% de la total, una cifra reducida y muy alejada del 19% que suponía en 1981 (pese a haber experimentado un pequeño avance desde 1991 en que apenas ocupaba al 5% de la población activa). En ambos casos el destino de la escasa población activa industrial era y sigue siendo las factorías del mueble de Benicarló o incluso de La Sénia.

Por actividades (Tabla 30) se demuestra el peso de las ligadas a la promoción inmobiliaria residencial-turística (piedra, agua, carpintería metálica), alimentación y marinería. En menor medida las tradicionales como el textil, madera y mueble, apareciendo también aquellas pequeñas industrias subsidiarias de un pequeño incremento de población permanente (artes gráficas, mecánica).

Tabla 30. Distribución de actividades industriales

| Tipo actividad                              | 1993      | 1999      | 2004      |
|---|-----------|-----------|-----------|
| Producción energía termoeléctrica           | 0         | 1         | 1         |
| Tratamiento y distribución agua poblaciones | 0         | 2         | 2         |
| Industria de la piedra natural              | 1         | 1         | 2         |
| Fábricas pinturas, barnices y lacas         | 0         | 1         | 1         |
| Fábricas carpintería metálica               | 0         | 1         | 1         |
| Talleres metálicos                          | 0         | 1         | 1         |
| Fábrica contadores y aparatos de medida     | 0         | 1         | 1         |
| Fábrica carrocerías y remolques             | 0         | 1         | 1         |
| Construcción naval                          | 0         | 1         | 1         |
| Reparación y mantenimiento de buques        | 1         | 1         | 1         |
| Industria, bollería y pastelería            | 0         | 1         | 2         |
| Elaboración de productos alimenticios       | 1         | 0         | 1         |
| Acabado de textiles                         | 1         | 0         | 2         |
| Fábrica piezas serie carpintería            | 4         | 2         | 2         |
| Fábrica objetos diversos madera             | 1         | 2         | 0         |
| Fábrica mobiliario madera hogar             | 0         | 1         | 1         |
| Actividades anexas industria mueble         | 1         | 1         | 1         |
| Fab. Artículos envases papel cartón         | 1         | 1         | 1         |
| Construcción de motos y bicis               | 0         | 0         | 1         |
| Edición de periódicos y revistas            | 0         | 0         | 1         |
| Artes gráficas                              | 0         | 0         | 1         |
| <b>TOTAL</b>                                | <b>11</b> | <b>19</b> | <b>25</b> |

Fuente: C.O.C.I.N. Castellón. Elaboración propia

La escasísima vocación industrial, apenas 25 establecimientos, no ha derivado tan siquiera hacia una industria de distribución subsidiaria del turismo (alimentación, bebidas) de la que se es dependiente de Vinaròs y Benicarló. Tal vez alguna pastilla de suelo ligada a los cruces de infraestructuras viarias (AP-7, N-340 y desvíos) podría reservarse en su caso para este menester. En conjunto, la actividad menos importante del municipio en ocupación de suelo y de las personas presenta una estructura industrial minúscula, poco diversificada y destinada al consumo final.

<sup>1</sup> El "índice Industrial". De acuerdo con el Anuario Económico de España (2004), es un índice comparativo de la importancia de la industria, incluida la construcción, que se elabora en función del Impuesto de Actividades Económicas (I.A.E.) correspondiente a las actividades

## B. LA CONSTRUCCIÓN: LA GRAN INDUSTRIA

Si atendemos a su "Índice Industrial"<sup>1</sup> este alcanza un registro 15, el 0,6% del de la provincia de Castellón, superior por ejemplo al de Benicàssim (12) o muy cercano al de Segorbe (18). La actividad de la construcción está detrás de éste empuje.

Ésta es el sector básico de la economía local, el verdadero potenciador del municipio, asociada como está a la promoción inmobiliaria y residencial del turismo, y el indicador clave de su crecimiento. Ocupa, según el censo de 2001, al 17% de la población activa, configurándose como el segundo pilar socioeconómico por detrás de la hostelería (23%), aunque el primero (24%) si le sumamos sus inmediatos efectos de arrastre como actividades inmobiliarias (6%) o actividades de los hogares (1%).

Muy sujetas a los ciclos económicos expansivos y regresivos, por ejemplo los activos de 1970 eran prácticamente los mismos que en 1991 (152 frente a 177), en la actualidad es el resorte que gobierna el municipio y el termómetro que marca su temperatura vital socioeconómica. En el periodo 1991-2001 la población activa en la construcción creció un 55% hasta situarse en 327 ocupados, siendo el intervalo 1995-2004 una década continuada de crecimiento. Con todo, la movilidad de las empresas a la hora de trabajar en los distintos municipios de la comarca es muy elevada.

Según el Anuario Económico de España (2004), el número de establecimientos ligados a la construcción se calcula en 217, muy superior al de otros destinos residenciales turísticos provinciales (Benicàssim 164, Oropesa 132, Moncofa 102, Alcalá de Xivert-Alcossebre 139) y próximo al de otros pujantes municipios residenciales-turísticos de la Comunidad Valenciana (Poble Nou de Benitatxell 232, Sant Joan d'Alacant 234 o Cullera 239).

Peñíscola ocupa la novena posición provincial en número de establecimientos ligados a la construcción (217) por detrás de las principales poblaciones de la comarca de La Plana y de Vinaròs (325) y Benicarló (307) con las que mantiene intercambios a la hora de sustanciar promociones inmobiliarias en su casi práctica totalidad ligados al mundo residencial-turístico. En conjunto las actividades de la construcción significan el 89% del "índice Industrial" local.

La distribución de actividades relacionadas con la construcción (Tabla 31) muestra el fuerte peso de las empresas de servicio integrado(34%) y parcial (32%), así como las de instalaciones eléctricas (11%) y las de consolidación y preparación de terrenos (4%), estas

últimas importantes en un municipio con una topografía un tanto adversa (marjal, pendientes).

La localización de las empresas ligadas a la construcción presenta dos ubicaciones preferentes: el ensanche y en diseminado.

Tabla 31. Distribución de actividades de la construcción

| Actividad                                       | 1993      | 1999      | 2004      |
|---|-----------|-----------|-----------|
| Construcción completa, reparación, conservación | 30        | 29        | 33        |
| Albañilería y pequeños trabajos de construcción | 23        | 13        | 31        |
| Demolición y derribos                           | 1         | 0         | 0         |
| Consolidación y preparación de terrenos         | 3         | 3         | 4         |
| Preparación y montaje de estructuras            | 0         | 0         | 1         |
| Instalaciones eléctricas                        | 6         | 4         | 11        |
| Instalaciones fontanería                        | 7         | 4         | 8         |
| Instalaciones Telefónicas                       | 0         | 0         | 1         |
| Instalaciones frío y calor                      | 1         | 0         | 0         |
| Instalaciones cocinas                           | 1         | 1         | 0         |
| Carpintería cerrajería                          | 1         | 3         | 2         |
| Pintura, trabajos yesos y escayolas             | 0         | 8         | 9         |
| <b>TOTAL</b>                                    | <b>73</b> | <b>65</b> | <b>97</b> |

Fuente: C.O.C.I.N. Castellón

La inversión total, industrial y no-industrial de Peñíscola, aparece reflejada en el Cuadro 7-6, observándose de nuevo el bajo peso específico de la industria y el gran empuje de la construcción.

En resumen, nos encontramos con una industria especializada en la construcción residencial-turística de tipología variada.

Tabla 32. Inversión industrial y no industrial \*años: 1996-2002

| Años   | Peñíscola |          |         | Baix Maestrat |           |            |
|--------|-----------|----------|---------|---------------|-----------|------------|
|        | Indus     | No Indus | Total   | Indus         | No Indus  | Total      |
| 1996   | 251.695   | 25.721   | 277.416 | 456.990       | 109.774   | 566.764    |
| 1997   | 206.231   | 23.690   | 229.921 | 898.934       | 292.108   | 1.191.042  |
| 1998   | 7.573     | 186.157  | 193.730 | 1.021.722     | 344.383   | 1.366.105  |
| 1999   | 0         | 7.932    | 7.932   | 1.230.897     | 271.730   | 1.502.627  |
| 2000   | 43.379    | 32.951   | 76.330  | 1.192.593     | 291.745   | 1.484.338  |
| 2001   | 2.045     | 4.305    | 6.347   | 340.133       | 185.604   | 525.737    |
| 2002 * | 0         | 87.943   | 87.943  | 8.739.038     | 6.903.309 | 15.642.347 |

Fuente: Instituto Valenciano de Estadística (I.V.E.), 2003. Elaboración propia.

\* Entre 1996 y 2001, ambos incluidos, en miles de Ptas. En 2002 en Euros.

## 2.5. EL MODELO TURÍSTICO Y SU IMPLANTACIÓN EN EL TERRITORIO

## 2.5.1. DESPEGUE Y TRAYECTORIA TURÍSTICA DEL MUNICIPIO DE PEÑÍSCOLA

Las primeras observaciones de carácter prototurístico que pueden señalarse tienen que ver con su carácter ya languideciente de plaza fuerte militar. Los baños de mar que en 1874 tomó el que poco después sería Alfonso XII y su desmantelamiento (1890) como recinto militar en 1890, que impedía cualquier construcción fuera de las murallas, pueden considerarse el punto de arranque simbólico del despegue turístico. Peñíscola dejaba de ser un lugar aislado en un recodo de la sierra de Irta y excéntrico respecto de los principales flujos socioeconómicos.

A partir del s.XX la ciudad, carismática y singular, y su entorno paisajístico, escenario extraordinario y excepcional, empiezan a conocerse y a poder ser contemplados, experimentados y transmitidos por viajeros y artistas para promover la mirada turística. La vocación de ciudad para el turismo y el ocio se insinuó de la mano del arte. Hitos propagandísticos claves van a ser: la novela "El Papa del Mar" (1921) del cosmopolita V. Blasco Ibáñez o el rodaje de dos películas fundamentales en la historia del cine español y americano: "Calabuig" (1956) de L. García Berlanga y "El Cid" (1961) de Anthony Mann. El lugar se universalizaba y se convertía en un platón cinematográfico real y visitable, cargado de contenidos culturales, paisajísticos e históricomonumentales, situándose en buenas condiciones para avanzar en un recorrido que se prometía con futuro ante las crecientes demandas turísticas de Europa occidental.

Peñíscola geomorfológicamente es un pequeño Gibraltar, es decir roca, istmo, tóbolo y aguas, mientras que su geografía humana, tipología de casas del casco antiguo y devenir histórico-monumental la acercaban a Capri.

Las implantaciones turísticas, sin embargo, no fueron prontas, rápidas ni masivas. En medio de dos iniciativas poderosas, Alcossebre, donde se crea el C.I.T.N. de Las Fuentes (1964) y Benicarló, con la apertura del Parador Nacional, Peñíscola consiguió superarlas y convertirlas en atractivos complementarios para sí misma. Sus primeras estrategias turísticas se encaminaron hacia la captación de segmentos culturales a través de los "Cursos de Verano para Extranjeros" (1958) creados por la Universidad de Valencia y que se impartirían hasta 1971. En ese contexto de apuesta cultural, el Movimiento Nacional crea (1959) "la Residencia" para estudiantes, hoy residencia del Ministerio de las Administraciones Públicas.

Los años de "desarrollismo" (1960-1975) situaron a Peñíscola como un destino de veraneo, basado en el producto "sol y playa" familiar, atractivo para una clase media-baja, cuyo consumo turístico se realizaba a partir de la compra/alquiler de viviendas plurifamiliares en bloques de altura y en primera línea de mar. La gran "torre Hirta" con 21 pisos es un ejemplo de este período que aportó aspectos positivos, pero degradó, alterándola, toda la fachada costera con un acelerado proceso de urbanización y unas disfunciones territoriales muy importantes ocasionadas por la proliferación de Planes Parciales y que no pudo corregir el PGOU de 1977.

Una mirada local señalaba (Simó, 2004):

*"...llegó el tiempo de las camisas de nylon, de los primeros toldos y merenderos en las playas, de los partidos de fútbol en la arena entre locales y veraneantes...en 1970 el turismo había arraigado con fuerza y la ciudad se convirtió en uno de los lugares preferidos de gran número de veraneantes...ya en 1972 la sonrisa de la gente se había europeizado...era un centro turístico internacional con un conjunto inusitado de atractivos"*

Asimismo, la procedencia de la demanda era (Constante, 1982):

*"...heterogénea, con cierto predominio de los aragoneses en el mes de julio y de los franceses en el de agosto, a los que complementan madrileños y catalanes - en cuanto a los españoles-, y alemanes -predominantes en septiembre-, holandeses, belgas y suizos, en cuanto a los extranjeros, aunque el turismo francés parece hallarse en una fase recesiva".*

Ya en esos años se detecta el fenómeno de la estacionalidad como una característica definitoria de la demanda (Ayza, y Caspe. 1982):

*"...el período estival convierte a la ciudad en una estación de veraneo que contrasta enormemente con la quietud y paz invernales. Durante julio y agosto afloran los problemas de infraestructura propios de una población de unos 3.000 habitantes que, de la noche a la mañana, asciende a más de 60.000...en medio del bullicioso y variopinto cosmopolitismo veraniego"*

Con gran presencia de los visitantes en épocas estivales (Constante, 1982):

*"...el número de habitantes...en cada uno de los meses de temporada alta-excluidos los peñiscolanos- puede calcularse en torno a los 20.000 ó 25.000 dado que la ocupación de viviendas es máxima y suele darse con cierta frecuencia el compartir una de ellas al menos dos familias a la vez -buscando un abaratamiento en los costes vacacionales- dado el buen equipamiento en camas y menaje de que están dotadas".*

La década de 1980 consolida a Peñíscola como un verdadero "resort" altamente especializado en la comercialización del producto "sol y playa" de masas, popular, maduro y residencial/ vacacional/ veraniego, con todo lo negativo que ello conlleva: amenazas medioambientales, congestiones circulatorias, carencias de infraestructuras y equipamientos, deterioro del producto, etc. Ya para entonces Peñíscola se mostraba como una "ciudad alineada", a lo largo de la Avenida Papa Luna, y "polinuclear", atendiendo a sus numerosas urbanizaciones inconexas que iban apareciendo sin un referente territorial claro. Urbanizaciones que escalando vertientes y bancales hasta pendientes imposibles siguen alterando paisajes que difícilmente puede decirse que mejoren. Convertirla en una "ciudad lineal", vertebrada y cohesionada, es decir, integrar el largo y estrecho eje de desarrollo residencial-turístico en una dinámica urbana lógica, homogénea y de funcionamiento único dotándola de servicios y equipamientos modernos es quizás el gran reto de futuro de este enclave turístico.

El Plan de Excelencia Turística concedido al destino de Peñíscola (1994-1998) y uno de los primeros de España trató de paliar parte de la problemática existente apostando por mejorar el producto turístico tradicional, reordenar urbanísticamente la ciudad y su fachada marítima norte, proteger y mejorar el casco antiguo, dinamizar turística y culturalmente el castillo, crear nuevos productos y avanzar en políticas de mejora de la calidad, imagen y gestión. Además tuvo voluntad de crear oferta complementaria, mejorar el entorno medioambiental y urbano y apostar por estrategias de desestacionalización centradas en la diversificación del producto. El Plan, con un ajustado presupuesto, cumplió el expediente pero no tuvo continuidad posterior en otro proyecto colectivo que impulsara las mejoras que la ciudad sigue necesitando.

La declaración de la sierra de Irta (2002) como Parque Natural y Reserva Marina (12.000 ha), la inauguración de dos grandes hoteles de 4 estrellas en primera línea de mar (2001) y la inauguración del

Palau de Congresos (2003), pueden considerarse los últimos episodios con trascendencia en el ámbito turístico. El Parque Natural, que tiene su mayor extensión superficial en término de Peñíscola, protege frente a futuras actuaciones inmobiliarias, abre la puerta a una nueva demanda turística y diversifica y complementa el principal producto actual de sol y playa. La apertura de los nuevos hoteles, viene a reforzar el perfil turístico profesional del enclave, y finalmente, el Palau de Congresos abre una nueva línea de negocio dirigida hacia el segmento de convenciones y congresos.

En conjunto, el proceso de "residencialismo turístico" ha cambiado la disposición, la extensión y la densidad de la edificación transformando la forma y el funcionamiento del espacio litoral que, por una parte ofrece grandes oportunidades turísticas, pero por otra ha causado altos costes ambientales y sociales. Peñíscola sigue manteniendo el pulso turístico profesional pero progresivamente parece decantarse hacia la segunda residencia vacacional y turística, que ya define mayoritariamente su perfil urbanístico y también social.

En el año 2003 el "Índice Turístico" de Peñíscola se sitúa en 285, representando el 28% del índice turístico provincial y el 4% del autonómico. De acuerdo con este indicador, Peñíscola es el primer y quinto destino turístico respectivamente de la provincia de Castellón y de la Comunidad Valenciana (Benidorm, Valencia, Alacant, Gandia).

### 2.5.2. ANÁLISIS DEL SECTOR TURÍSTICO

#### A. ANÁLISIS DE LA OFERTA Y DINÁMICA TURÍSTICA DE PEÑÍSCOLA

El municipio de Peñíscola, en la provincia de Castellón, constituye un resort de larga tradición en el panorama turístico valenciano y español, y representa uno de los principales enclaves del negocio hotelero de la Comunidad Valenciana, siendo líder indiscutible de esta tipología de negocio en su provincia, merced a su especialización en el producto de "sol y playa", aunque también constituye una referencia para el turismo en el ámbito nacional y en el contexto del Mediterráneo en su conjunto. Además, es un destino que trata de mantener su pulso turístico a través de diferentes acciones y de una permanente puesta en marcha de iniciativas que proyecten su imagen en el concierto turístico nacional e internacional, donde sobresale un certamen cinematográfico que con periodicidad anual se celebra en este municipio y que difunde y potencia el destino Peñíscola. También cabe hacer hincapié en que entre los años 1993 y 1998

disfrutó de las ayudas del Plan de Excelencia Turística, lo cual contribuyó a mejorar algunas parcelas de esta localidad, si bien desde la perspectiva turística no se zanjaron todas las carencias a las que se sigue enfrentando este destino y su área de influencia a la hora de competir, y que representan parte de los retos que deberá superar Peñíscola en su carrera por un posicionamiento competitivo y desahogado.

La necesidad de identificar la problemática que potencialmente pueda producirse en el municipio de Peñíscola y en su área de influencia, sugiere el estudio del espacio desde la vertiente de destino turístico. Lo cual implica interpretar la situación que atraviesan los numerosos y diversos negocios que se dan cita en este enclave turístico. Léase hoteles, restauración, pool de actividades estratégicamente distintas, agencias de viajes, parques lúdicos, acuáticos o similares, negocio inmobiliario, etc., en suma negocios vinculados con la oferta turística de un destino, con independencia de que disponga de todos ellos o que se encuentren próximos a él, de tal suerte que éste aproveche rentas de situación con objeto de comercializar esas ofertas y, al mismo tiempo, beneficiarse de facilitar los servicios solicitados por la demanda turística actual.

Con todo, debe adelantarse que de los negocios que adjetivan de turístico a un destino cabe destacar a la hotelería, por su reconocido papel de locomotora en el asentamiento turístico de un espacio y por su constatado efecto arrastre sobre otras actividades relacionadas y que dan cuerpo, ulteriormente, al turismo como especialización económica en los espacios que aprovechan dicha opción. La hotelería simboliza la oferta turística que proporciona la opción de pernoctar, lo cual deviene fundamental para dar el salto desde el argumento turístico, mero lugar de atractivo para el excursionismo, hasta el espacio que es capaz de fijar en el destino a un cierto número de visitantes que se alojan y realizan un gasto turístico durante su estancia. Por tanto, proporcionar alojamiento acaba siendo lo que confiere el carácter de destino turístico a un lugar, que se beneficia de la renovación de su población turística de forma regular en la cantidad equivalente a las plazas hoteleras habilitadas en ese lugar -y por supuesto, de forma complementaria, las de apartamentos y segundas residencias-.

Todo lo cual explica la opción metodológica de la hotelería, en su calidad de negocio crítico y característico de la naturaleza y tendencias de los destinos maduros de "sol y playa", de tal manera que ayude a identificar la problemática a la que se enfrentan las empresas más ligadas a la promoción del espacio y de cuya existencia depende de manera muy estrecha la pervivencia del destino. Pues frente a otras

opiniones que defienden el residencialismo turístico en igualdad de condiciones que la oferta hotelera, nosotros nos decantamos por poner el acento en que los destinos cuyo turismo pivota exclusivamente en la vertiente residencial se sitúan en una esfera turística muy diferente, ya que la cautividad de sus residentes y su menor capacidad de renovar la demanda de forma periódica, refleja unas circunstancias, evolución y expectativas de distinta índole a las manifestadas por el clásico cliente de hotel. Piénsese que las demandas del turismo residencial son coincidentes con las de los habitantes del municipio y tienen un carácter más estructural (servicios públicos, seguridad, recogida de residuos, etc.), mientras que al turista le preocupa aquello que consume durante sus vacaciones y no presta tanta atención a problemáticas ligadas con una estancia prolongada como hacen los residentes.

No obstante, y para centrar la situación global del destino, se abordará en un primer apartado las capacidades turísticas de Peñíscola en su calidad de municipio relevante del área de influencia, haciendo especial hincapié en la diferente dotación de negocios de orientación turística dedicados a la oferta de alojamiento y restauración, para pasar a continuación a efectuar una descripción de los rasgos estructurales de la hotelería de la zona, con análisis de corte temporal cuando sean posibles. En una fase posterior se procede a analizar otro aspecto fundamental como es la demanda turística que recibe Peñíscola, seguida dicha fase de un análisis de la oferta comercial en ella existente dada su incidencia e importancia en la imagen y dinámica turística del municipio. En el siguiente bloque del estudio se efectúa una evaluación del destino turístico desde la perspectiva del visitante, lo que permitirá conocer su posicionamiento competitivo, el cual se verá complementado con una comparación con otros destinos competidores en su mismo segmento turístico. Este último bloque se finaliza con el análisis de la imagen promocional que proyecta Peñíscola como destino turístico.

- **Cuantificación de la oferta turística**

Peñíscola orienta su especialización en la comercialización del producto "sol y playa", sobre la base de una consolidada planta de alojamiento hotelero, además de apartamentos, que comparten protagonismo con un nutrido parque de viviendas secundarias de potencial uso turístico.

La oferta de plazas de alojamiento turístico reglado en sus distintas modalidades -hotelería, apartamentos registrados y campings- remarca el creciente potencial turístico de Peñíscola,

que en la actualidad concentra cerca del 40% de las plazas de la provincia, cuando en el año 1990 tan sólo suponían el 20%; así, este municipio ocupa el primer lugar del ranking provincial en todas las tipologías, a gran distancia del resto de las localidades que le siguen en dotación (3 veces más plazas hoteleras y 6 veces más camas en apartamentos que el también conocido municipio de Benicàssim; y multiplica por 1,5 las plazas disponibles en acampamientos censadas en Oropesa). Esta especialización conlleva que sea la urbe que obtiene el mayor valor del índice de actividad turística en la provincia (La Caixa, 2004), y únicamente es superada en el conjunto de la Comunidad Valenciana por los reputados Benidorm y Gandia, en las provincias de Alicante y Valencia, respectivamente.

Tabla 33. Especialización turística de Peñíscola

|   | Peñíscola    |                  |           |
|---|--------------|------------------|-----------|
|   | Dato         | Proporción sobre |           |
|   |              | Prov. Cst.       | Com. Val. |
| <b>Datos generales de los municipios</b> (IVE, 2004 y La Caixa, 2004) |              |                  |           |
| Superficie Km <sup>2</sup>  | 79           | 1,2              | 0,3       |
| Km de costa   | 19           | 15,7             | 4,3       |
| Población derecho en 2003   | 5.685        | 1,1              | 0,1       |
| <b>Oferta turística en 2003</b>                                       |              |                  |           |
| <b>Oferta reglada</b> (AVT, 2004)                                     |              |                  |           |
| Hoteles y hostales  | Plazas       | 8.115            | 40,7      |
|   | Tamaño medio | 225              | +119      |
| Apartamentos  | Plazas       | 16.717           | 42,0      |
| Cámpings  | Plazas       | 5.173            | 20,8      |
| <b>Aloj. potencial</b> (estimación propia)                            |              |                  |           |
| Vivienda secundaria   | Plazas       | 61.643           | 8,3       |
| <b>Restauración</b> (AVT, 2004)                                       |              |                  |           |
| Restaurantes  | Plazas       | 7.878            | 7,2       |
| Cafeterías  | Plazas       | 3.086            | 12,6      |
| <b>Comercialización</b> (AVT, 2004)                                   |              |                  |           |
| Agencias viajes   | Número       | 4                | 4,4       |
| <b>Demanda y actividad en 2003</b> (La Caixa, 2004)                   |              |                  |           |
| Índice restauración y bares (*)                                       |              | 22               | 1,7       |
| Índice turístico (*)  |              | 285              | 3,3       |

(\*)

El Índice de restauración y bares y el Índice turístico se calculan en función de la cuota tributaria del Impuesto de Actividades Económicas correspondiente a restaurantes, bares y cafeterías y hoteles, respectivamente. El total de España se corresponde con la Base 100.000. Fuente: AVT (2004), IVE (2004), INE (2003), La Caixa (2004) y elaboración propia.

La capacidad de alojamiento disponible en Peñíscola correspondiente a 2003 aparece recogida en la tabla 33. En conjunto la hotelería cuenta con un peso significativo en Peñíscola, con grandes establecimientos orientados al segmento de turismo familiar. De otra parte, la opción de campings se muestra en términos cuantitativos menos significativa en este destino, con pocos establecimientos dedicados a dicha modalidad turística (concretamente 10 en el caso de Peñíscola). No obstante, esta población cuenta con una mayor potencialidad a la hora de acoger turistas, merced a la disponibilidad de las viviendas secundarias que jalona sus costas y que pueden ser comercializadas con fines turísticos de manera directa entre particulares y al margen, por tanto, de los cauces de negocio formales. Este modelo de turismo residencial se replica a lo largo de todo el litoral mediterráneo y ha presentado una tendencia expansiva durante la pasada década, que no parece haber cesado; evolución que se manifiesta especialmente en Peñíscola, donde según los datos del último censo oficial de población y viviendas, referidos a 2001, el crecimiento de esta tipología de viviendas en una década ha alcanzado el 35%, con lo que el ratio entre vivienda principal y no principal es de 1 a 6.

Se muestra a continuación la evolución de la oferta hotelera en mayor detalle y desglosada en hoteles y hostales.

Tabla 34. Evolución de la oferta hotelera (1997-2003)

|      | HOTELES       |    |    |    |    |        |  |     |      |       |       |    |       |
|------|---------------|----|----|----|----|--------|--|-----|------|-------|-------|----|-------|
|      | NÚMERO        |    |    |    |    | PLAZAS |  |     |      |       |       |    |       |
|      | ESTRELLAS ORO |    |    |    |    |        |  |     |      |       |       |    |       |
|      | 1*            | 2* | 3* | 4* | 5* | Total  |  | 1*  | 2*   | 3*    | 4*    | 5* | Total |
| 2003 | 14            | 6  | 10 | 4  | 0  | 34     |  | 599 | 981  | 3.692 | 2.769 | 0  | 8.041 |
| 2002 | 14            | 6  | 10 | 4  | 0  | 34     |  | 601 | 981  | 3.692 | 2.769 | 0  | 8.043 |
| 2001 | 14            | 6  | 10 | 3  | 0  | 33     |  | 601 | 981  | 3.692 | 1.481 | 0  | 6.755 |
| 2000 | 15            | 6  | 9  | 2  | 0  | 32     |  | 576 | 981  | 3.644 | 615   | 0  | 5.816 |
| 1999 | 15            | 6  | 9  | 2  | 0  | 32     |  | 606 | 978  | 3.644 | 615   | 0  | 5.843 |
| 1998 | 15            | 7  | 8  | 2  | 0  | 32     |  | 606 | 1286 | 3336  | 615   | 0  | 5.843 |
| 1997 | 13            | 6  | 8  | 2  | 0  | 29     |  | 502 | 1238 | 3336  | 615   | 0  | 5.691 |

Fuente: Consellería de Turismo (2004). Elaboración propia.

La oferta de alojamiento hotelero en Peñíscola, durante el periodo comprendido entre 1997 y 2003 se ha incrementado en un 41'29%, ya que si bien en 1997 las plazas hoteleras ascendían a un total de 5.691 en el último año de referencia computan 8.041 (Tabla 2). En cambio si nos detenemos en el

número de establecimientos, el incremento no sigue la misma tendencia que las plazas ofertadas, al situarse éste en un 17'24%, pasando de 29 hoteles en 1997 a 34 en 2003, lo cual denota un mayor dimensionamiento de los nuevos establecimientos. Este incremento va acompañado de un aumento de la calidad en las plazas llegando las correspondientes a establecimientos de cuatro estrellas a cuadruplicarse en relación a las existentes en 1997, con tan sólo el incremento en 2 hoteles de estas características. Por el contrario se mantienen los establecimientos de una estrella, siendo éstos la oferta mayoritaria en número y descienden las plazas en los hoteles de dos estrellas. En lo concerniente a la categoría media (hoteles de tres estrellas) durante este periodo el incremento ha sido escaso, incorporándose a la oferta tan solo dos establecimientos con un total de 356 plazas.

La oferta de alojamiento en hoteles se ve completada con los hostales. En Peñíscola, como lo refleja la Tabla 35, esta modalidad es prácticamente residual ya que si bien en 1997 se contaba con cuatro establecimientos de tres estrellas que sumaban 160 plazas, éstos desaparecen al año siguiente, apareciendo en su lugar dos establecimientos de una estrella con 70 plazas, los cuales se han mantenido hasta el 2003.

Tabla 35. Evolución de la oferta en hostales 1997-2003

|      | HOSTALES        |    |    |       |        |    |     |       |  |
|------|-----------------|----|----|-------|--------|----|-----|-------|--|
|      | NÚMERO          |    |    |       | PLAZAS |    |     |       |  |
|      | ESTRELLAS PLATA |    |    |       |        |    |     |       |  |
|      | 1*              | 2* | 3* | Total | 1*     | 2* | 3*  | Total |  |
| 2003 | 2               | 0  | 0  | 2     | 74     | 0  | 0   | 74    |  |
| 2002 | 2               | 0  | 0  | 2     | 74     | 0  | 0   | 74    |  |
| 2001 | 2               | 0  | 0  | 2     | 74     | 0  | 0   | 74    |  |
| 2000 | 2               | 0  | 0  | 2     | 74     | 0  | 0   | 74    |  |
| 1999 | 2               | 0  | 0  | 2     | 70     | 0  | 0   | 70    |  |
| 1998 | 2               | 0  | 0  | 2     | 70     | 0  | 0   | 70    |  |
| 1997 | 0               | 0  | 4  | 4     | 0      | 0  | 160 | 160   |  |

Fuente: Conselleria de Turismo (2004). Elaboración propia

La oferta extrahotelera se ve representada por los apartamentos turísticos y los campamentos. Por lo que respecta a los primeros, cabe destacar una evolución marcada en líneas generales por el descenso en el número de plazas en el periodo comprendido de 1997 a 2003 (Tabla 36) y por ser prácticamente la totalidad de las plazas ofertadas de segunda categoría, siendo inexistentes las de lujo y reducidas a tan solo 22 las de primera categoría. En

relación a los campamentos, durante el mismo periodo si bien han descendido en una unidad, los existentes han aumentado su capacidad receptiva (Tabla 37). A diferencia de lo que sucede en los apartamentos, se constata un predominio de las plazas de primera categoría sobre las de segunda.

Tabla 36. Evolución de la oferta en apartamentos turísticos 1997-2003

|      | APARTAMENTOS |         |         |       |        |         |         |        |
|------|--------------|---------|---------|-------|--------|---------|---------|--------|
|      | NÚMERO       |         |         |       | PLAZAS |         |         |        |
|      | Lujo         | Primera | Segunda | Total | Lujo   | Primera | Segunda | Total  |
| 2003 | 0            | 5       | 3.099   | 3.104 | 0      | 22      | 16.695  | 16.717 |
| 2002 | 0            | 5       | 3020    | 3025  | 0      | 22      | 16235   | 16257  |
| 2001 | 0            | 5       | 3208    | 3213  | 0      | 22      | 17318   | 17340  |
| 2000 | 0            | 5       | 3.058   | 3.063 | 0      | 22      | 16.522  | 16.544 |
| 1999 | 0            | 5       | 2.949   | 2.954 | 0      | 22      | 15.977  | 15.999 |
| 1998 | 0            | 5       | 2819    | 2824  | 0      | 22      | 15209   | 15231  |
| 1997 | 0            | 5       | 2368    | 2373  | 0      | 22      | 18367   | 18389  |

Fuente: Conselleria de Turismo (2004). Elaboración propia

Tabla 37. Evolución de la oferta en campamentos 1997-2003

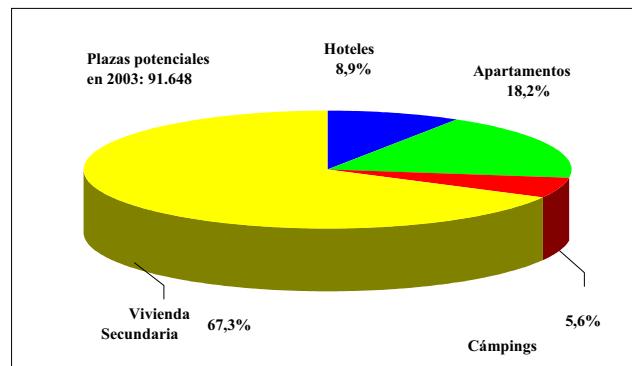
|      | CAMPINGS  |    |       |           |       |       |       |
|------|-----------|----|-------|-----------|-------|-------|-------|
|      | NÚMERO    |    |       | PLAZAS    |       |       |       |
|      | Categoría |    |       | Categoría |       |       |       |
|      | 1ª        | 2ª | Total |           | 1ª    | 2ª    | Total |
| 2003 | 6         | 4  | 10    |           | 3.384 | 1.789 | 5.173 |
| 2002 | 6         | 4  | 10    |           | 3.384 | 1.789 | 5.173 |
| 2001 | 5         | 5  | 10    |           | 2.989 | 1.838 | 4.827 |
| 2000 | 5         | 6  | 11    |           | 2.965 | 2.255 | 5.220 |
| 1999 | 5         | 6  | 11    |           | 2.965 | 2.246 | 5.211 |
| 1998 | 5         | 6  | 11    |           | 2.956 | 2.246 | 5.202 |
| 1997 | 5         | 6  | 11    |           | 2.926 | 2.072 | 4.998 |

Fuente: Conselleria de Turismo (2004). Elaboración propia

Por otro lado, y con carácter complementario, desde la perspectiva de las actividades turísticas, cabe señalar que el destino analizado posee un buen número de locales dedicados a la restauración, negocios que parcialmente se consideran orientados a satisfacer la demanda turística. Dicho lo cual, cabe subrayar que Peñíscola contabilizó en 2003 cerca de 8.000 plazas en restaurantes y poco más de 3.000 en cafeterías, el 7,2% y el 12,6% sobre el total de la provincia de Castellón, respectivamente (véase Tabla 33).

El seguimiento de las agencias de viajes revela la existencia de un reducido número de estos establecimientos, circunstancia que no debe considerarse extraña ya que nos encontramos ante un municipio pequeño en población especializado en la recepción de turistas, y muy marginalmente a la emisión de estos.

**Gráfico 6. Distribución de las plazas turísticas por modalidad de alojamiento en 2003 Peñíscola**

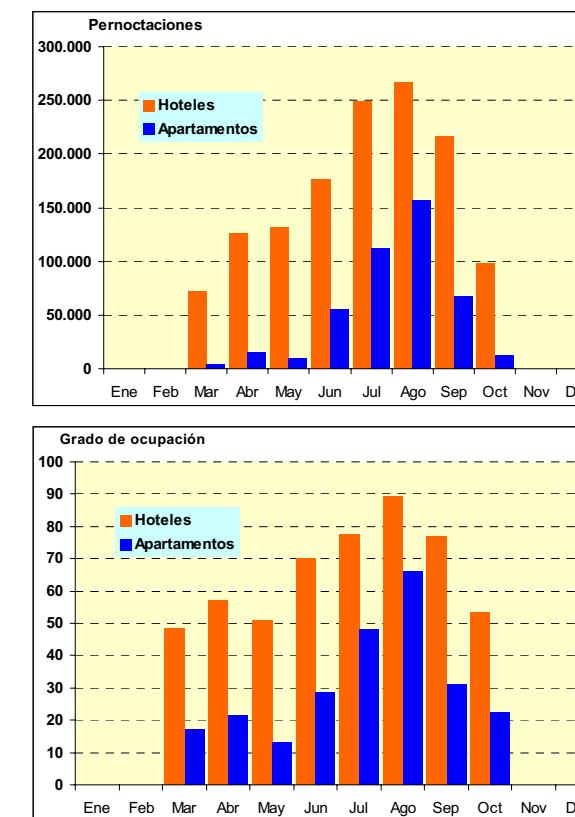


Fuente: AVT (2004), INE (2003) y elaboración propia.

A fin de tratar de aproximar los diferentes arquetipos sobre los que se asienta la especialización turística de Peñíscola, resulta conveniente observar la distribución de plazas de alojamiento turístico según tipologías. El gráfico 6 refleja el fuerte peso de las plazas de potencial uso turístico asociadas a viviendas secundarias. Con ello se puede inferir que Peñíscola cuenta con un modelo profesionalizado pero que también ha sufrido las consecuencias del boom urbanístico de los últimos años.

La demanda captada por estos destinos sólo ha sido estimada, en el caso de las estadísticas oficiales elaboradas por el Instituto Nacional de Estadística (INE), para el caso de Peñíscola, que es considerado como "punto turístico" a la hora de su evaluación en las encuestas mensuales de ocupación en hoteles y apartamentos. En el año 2003 los hoteles de Peñíscola registraron una media de ocupación anual del 64%, con unos picos máximos en los meses de verano que elevaban dicha ocupación hasta el 80-90%; estos índices se traducen en 1,5 millones de pernoctaciones anuales, la mitad de las cuales se produjeron en temporada alta. En el caso de los apartamentos turísticos reglados, a lo largo del ejercicio 2003 se estimaron 445.363 pernoctaciones de viajeros, con una ocupación media anual del 50%.

**Gráfico 7. Demanda en hoteles y apartamentos de Peñíscola en 2003**



Fuente: INE (2004 a y b) y elaboración propia.

Las playas de Peñíscola constituyen el atractivo intrínseco natural susceptible de atraer un elevado número de visitantes. Estos turistas se concentran en torno a los meses de verano, cuando la climatología es más favorable, dando lugar al fenómeno conocido como estacionalidad (véase gráfico 7). Esta peculiaridad origina un fuerte aumento de la población flotante en los meses clásicos de vacaciones, con lo que se generan las consiguientes presiones sobre el territorio, el entorno urbano, las infraestructuras y los servicios en general (piénsese que con una ocupación plena de la potencial oferta de alojamiento, sobre 92.000 plazas, se multiplicaría por 20 el número de personas censadas en el municipio). Por el contrario, la caída de la ocupación en los meses invernales llega incluso a inducir el cierre de los establecimientos, sobre todo los de categorías inferiores, por lo que también se retroalimenta dicha estacionalidad.

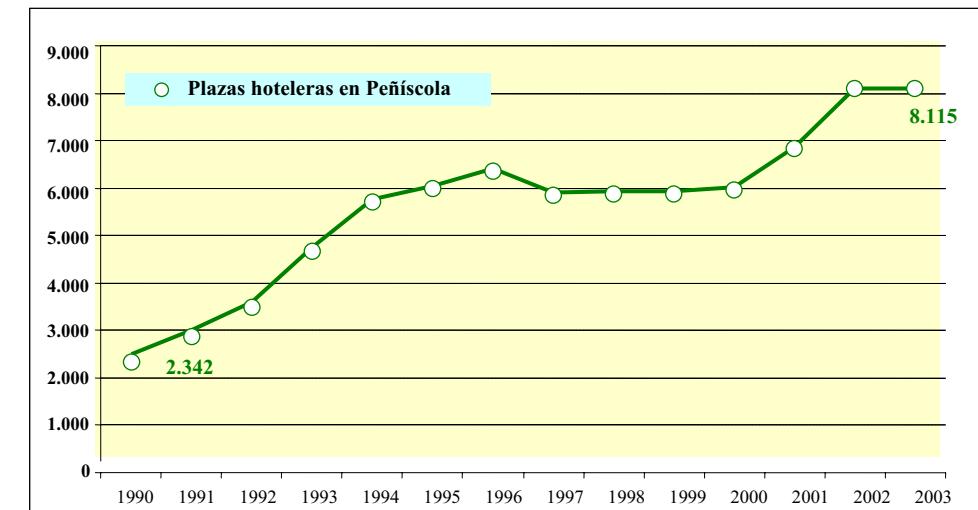
Los clientes de Peñíscola son mayoritariamente españoles (85%), y entre los de nacionalidad extranjera destacan los franceses, los alemanes y los procedentes de los Países Bajos. La estancia media de los viajeros oscila entre 4 a 7 días en el caso de los que se alojan en establecimientos hoteleros, y se amplía hasta períodos de 10 a 13 días cuando la pernoctación se lleva a cabo en apartamentos.

- **Caracterización de los establecimientos hoteleros**

Los establecimientos hoteleros constituyen el exponente característico de los negocios turísticos y sobre ellos suelen enfocarse los análisis de dirección estratégica de empresas del sector. El desarrollo de una planta hotelera y sus efectos inducidos sobre el empleo y otros servicios relacionados ha contribuido, de manera capital, a la especialización productiva del territorio en el que se asientan. Antes de pasar a un examen interno de la industria de la hotelería de litoral, que se abordará en un apartado posterior, resulta conveniente un primer acercamiento a su evolución temporal y otros matices objetivos como categorías, fórmula gerencial y cartera de servicios prestados. Todo ello ofrecerá como resultado una radiografía del sector, a partir de la cual plantear los retos y estrategias de futuro a los que se enfrentan, a la hora de avanzar en la consecución de las ventajas competitivas a las que aspira cualquier organización.

Como ya se apuntaba en el epígrafe precedente, la caracterización de la hotelería en Peñíscola viene marcada por su vocación creciente en el tiempo y en cuanto a su cualificación (véase gráfico 8).

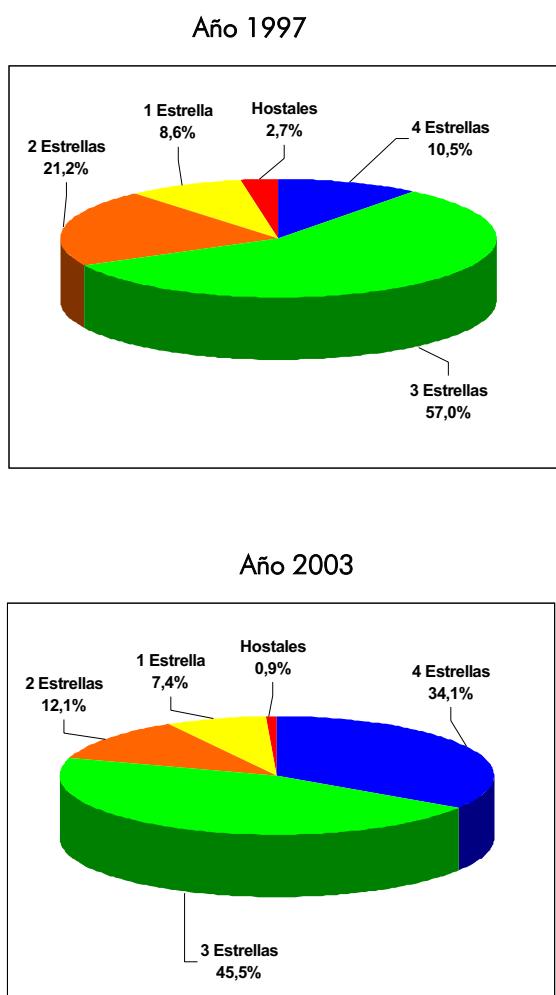
**Gráfico 8. Evolución de las plazas hoteleras en Peñíscola 1990-2003**



Fuente: IVE (varios años) y elaboración propia

Un examen más detallado es pertinente efectuarlo sobre el modelo de hotelería desarrollado en Peñíscola y su situación actual, bien que es el municipio más especializado en esta oferta de la provincia de Castellón. Este destino cuenta en la actualidad con 36 establecimientos hoteleros que suman en conjunto un total de 8.115 plazas hoteleras. Su evolución temporal muestra un crecimiento más o menos continuado entre 1990 y 1996, una etapa de mantenimiento en la segunda parte de la década de los noventa y, nuevamente, un repunte desde el ejercicio 2001 (véase gráfico 8). Mas este crecimiento cuantitativo ha venido acompañado de un avance cualitativo, ya que la capacidad alojativa se ha visto reforzada con establecimientos enclavados en la categoría media-superior, como es el caso de los dos últimos hoteles puestos en marcha en los años 2001 y 2002, que han aumentado en algo más de 2.000 las plazas correspondientes a la categoría de 4 estrellas, que ya suma el 34% del total de las plazas hoteleras. El gráfico 9 proyecta la reciente recomposición de la oferta hotelera hacia categorías superiores, lo que abunda en una mejora de los servicios prestados por los establecimientos, que deben hacer frente a una demanda cada vez más exigente y experimentada, la cual espera encontrar en sus estancias una oferta variada de posibilidades en los propios hoteles, además del producto "sol y playa" y la oferta complementaria disponible en el entorno. Esta evolución ha propiciado la especialización del destino en hoteles de tres y cuatro estrellas, en comparación con el conjunto provincial (véase tabla 38).

Gráfico 9. Distribución de la capacidad hotelera de Peñíscola por categorías



Fuente: AVT (1998 y 2004) y elaboración propia

Con carácter generalizado se podría afirmar que la clientela que visita Peñíscola se encuadra dentro del segmento de turismo familiar, que permanece una semana en las instalaciones hoteleras y preferentemente en la temporada estival, así como aprovechando los puentes y otros momentos vacacionales dentro del año, como lo explica el alto índice de ocupación que se registra en Semana Santa. Este modelo ha inducido la proliferación de establecimientos de grandes dimensiones, que permiten alojar un elevado número de clientes con una serie de instalaciones comunes. Así, el tamaño medio de los hoteles de esta localidad (225 plazas) supera con creces el calculado tanto para la provincia (106 plazas) como para el conjunto de la

Comunidad Valenciana (135 plazas). Y se encuentra por tanto próximo a los esquemas de especialización turística desarrollados en el municipio de Benidorm o en el de Gandia, bien que cada uno de ellos muestra rasgos diferenciales (Monfort, 1999) (véase tabla 38).

Tabla 38. Rasgos de la hotelería de Peñíscola

|   | Hoteles     |             |             |             |            | Hostales | Total |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|------------|----------|-------|
|   | 5 Estrellas | 4 Estrellas | 3 Estrellas | 2 Estrellas | 1 Estrella |          |       |
| <b>Plazas</b>   |             |             |             |             |            |          |       |
| 1997  | 0           | 615         | 3.336       | 1.238       | 502        | 160      | 5.851 |
| 2003  | 0           | 2.769       | 3.692       | 981         | 599        | 74       | 8.115 |
| <b>Variación interanual (%)</b>                             |             |             |             |             |            |          |       |
| 2003-1997   | --          | 350,2       | 10,7        | -20,8       | 19,3       | -53,8    | 38,7  |
| <b>Tamaño medio</b>   |             |             |             |             |            |          |       |
| 1997  | --          | 308         | 417         | 206         | 39         | 40       | 177   |
| 2003  | --          | 692         | 369         | 162         | 43         | 37       | 225   |
| <b>Peso relativo en 2003 (%)</b>                            |             |             |             |             |            |          |       |
| s/ Prov. Cst  | --          | 66,5        | 47,3        | 26,5        | 27,0       | 4,5      | 40,7  |
| S/ C.Val.   | --          | 10,1        | 8,0         | 6,3         | 9,2        | 8,1      | 7,7   |
| <b>Índice de especialización por categorías en 2003 (%)</b> |             |             |             |             |            |          |       |
| s/ Prov. Cst  | 0,0         | 1,6         | 1,2         | 0,7         | 0,7        | 1,1      | 1     |
| S/ C.Val.   | 0,0         | 1,3         | 1,0         | 0,8         | 1,2        | 1,1      | 1     |

Fuente: AVT (1998 y 2004) y elaboración propia.

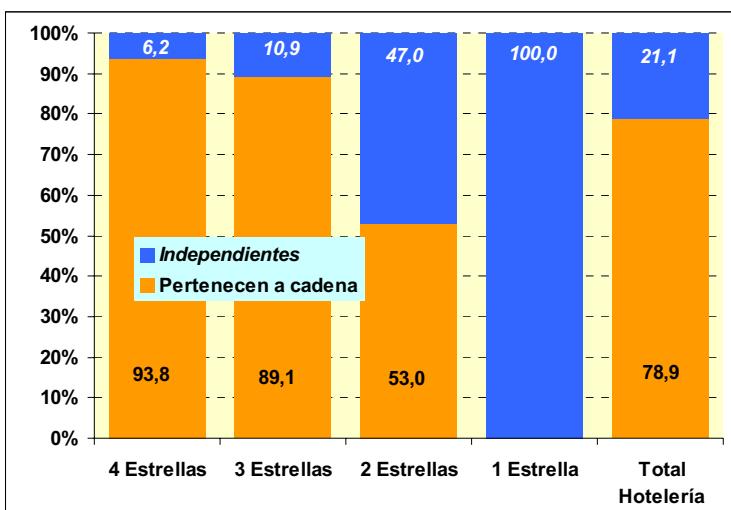
- Estrategias gerenciales y servicios de los hoteles

La constante evolución de la demanda turística y la fuerte competencia existente en el segmento de turismo de "sol y playa", exige de las empresas de hotelería el desarrollo de estrategias adaptativas e innovadoras, capaces de interiorizar las condiciones impuestas por el cliente del siglo XXI, que se caracteriza por una superior capacidad de gasto, mayor disponibilidad de tiempo libre y, quizás lo más esencial desde el punto de vista del negocio hotelero, un alto nivel de requerimientos frente a los servicios esperados de un hotel y la calidad de los mismos. En definitiva, se trata de diferenciar el producto, merced a los servicios adicionales que provea el establecimiento más allá del básico alojamiento, con la finalidad de hacer frente al pulso del mercado a la hora de ganar o mantener la cuota de negocio frente a una oferta abundante que pudiera situarse en una parcela turística de rasgos similares. Así, por encima de la mera cuantificación de las plazas hoteleras,

cabe realizar un esfuerzo para conocer las estrategias gerenciales adoptadas por las empresas y el análisis de los servicios prestados por los actuales negocios hoteleros de Peñíscola, de tal manera que intuitivamente nos acerquen a una visión más próxima de la realidad que se vive en el destino.

La primera cuestión a señalar como especificidad del modelo empresarial desarrollado en Peñíscola es la presencia de diversas cadenas hoteleras, que en conjunto controlan el mercado hotelero. Pues, en promedio, 8 de cada 10 plazas pertenecen a hoteles de cadena, proporción que se intensifica a medida que se eleva la categoría del establecimiento (véase gráfico 10). Desde el punto de vista del cliente, la pertenencia a una cadena constituye un aval de garantía de los servicios del hotel, pues viene asociado a una imagen de marca y a unos estándares de calidad reconocidos; mas desde la óptica empresarial representa una gestión con un fuerte componente de profesionalidad, experiencia y cultura organizacional, donde la planificación estratégica irradia al conjunto de los establecimientos pertenecientes a la cadena. Aspectos, todos ellos, que se distancian de lo experimentado por la hotelería independiente, con lo cual se establecen referentes de competitividad muy diferenciados entre el establecimiento de cadena y el que desarrolla su función bajo sus propios criterios de comercialización.

**Gráfico 10. Distribución (%) de las plazas hoteleras de Peñíscola en 2003 según categoría del establecimiento y fórmula gerencial**



Fuente: Elaboración propia

En Peñíscola se encuentran presentes 7 cadenas hoteleras, en las que se integran un total de 11 establecimientos, que conforman la oferta hotelera de mayor nivel desde el plano de la calificación administrativa de estrellas, en tanto que los hoteles independientes se encuadran con más intensidad en las categorías inferiores (véase tabla 35). Se conjuga la convivencia de cadenas de ámbito regional, algunas de ellas con actividad circunscrita al estricto espacio de Peñíscola y otras cuya actividad irradia al resto del litoral valenciano en la mayoría de las ocasiones, con la presencia de hoteles asociados a alguno de los grandes grupos hoteleros presentes en otros destinos de la geografía española, que ven en esta fórmula de adhesión un mecanismo para mejorar sus canales de comercialización e incorporar nuevos activos intangibles que difícilmente les serían asequibles a título individual, pero sin perder su personalidad. Debe hacerse la precisión de que no existe ningún establecimiento adscrito a las cadenas especializadas en el producto "sol y playa", como ocurre en otros consolidados destinos turísticos de costa españoles.

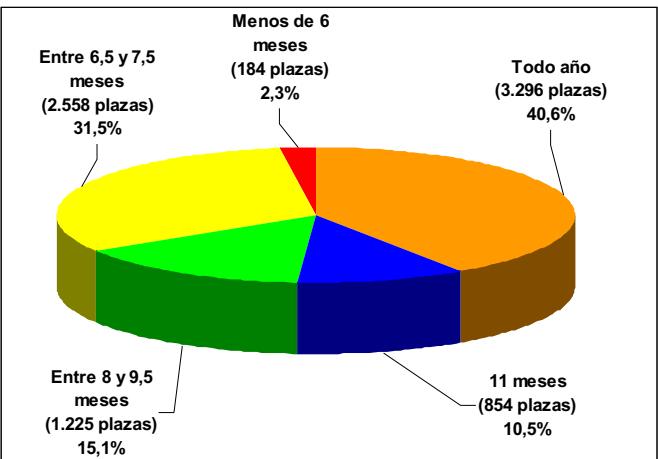
**Tabla 39. Distribución de las plazas hoteleras de Peñíscola en 2003, según fórmula gerencial**

|             | % de plazas en hoteles de cadena | % de plazas en hoteles independientes |
|-------------|----------------------------------|---------------------------------------|
| 4 Estrellas | 40,5                             | 10,1                                  |
| 3 Estrellas | 51,4                             | 23,5                                  |
| 2 Estrellas | 8,1                              | 26,9                                  |
| 1 Estrella  | 0,0                              | 39,5                                  |
| Total       | 100,0                            | 100,0                                 |

Fuente: Elaboración propia

La estrategia de negocio de las empresas hoteleras de Peñíscola se adapta a la demanda del destino, que como ya se avanzó se alinea con las pautas de estacionalidad propias del producto "sol y playa". Por ello, es habitual que un buen número de establecimientos permanezcan cerrados en los meses de invierno, o incluso algunas semanas más, y retomen la actividad cuando comienza el periodo de vacaciones correspondiente a Semana Santa, para así captar los puntos álgidos de la demanda turística donde la playa es el motor principal del disfrute vacacional (véase gráfico 11). Los hoteles que desarrollan su actividad sin interrupción ofrecen alojamiento en el segmento medio-alto (4 y 3 estrellas) y todos ellos pertenecen a cadenas, a los que se suman algunos pequeños establecimientos independientes de menor calificación.

Gráfico 11. Periodos de apertura de los hoteles de Peñíscola en 20003 % disponibilidad de plazas



Fuente: Elaboración propia.

En conclusión, el actual parque hotelero de Peñíscola se comercializa mayoritariamente por cadenas hoteleras y se caracteriza por los siguientes rasgos: pertenecer a categoría media o superior, gran tamaño<sup>2</sup>, novedad de las instalaciones (propiamente nuevas o de reciente remodelación) y disponer de una amplia cartera de servicios, más allá de la propia dotación de las habitaciones. Y es en este último aspecto de la cartera de servicios donde conviene efectuar un seguimiento más detallado, pues constituyen los factores de diferenciación internos de los negocios.

El patrón analítico seleccionado para abordar la caracterización de los servicios, así como para intentar establecer las estrategias adoptadas para la provisión de los mismos por los hoteles de Peñíscola, es el propuesto por Uriel y Monfort *et al.* (2001)<sup>3</sup>. Los autores proponen cinco agrupaciones de servicios que van a permitir establecer diferencias entre los hoteles y que son:

- Alta categoría de las habitaciones
- Servicios del establecimiento
- Entorno del hotel e instalaciones deportivas externas
- Servicios deportivos internos
- Servicios comerciales.

Respecto al bloque de servicios asociados a "Alta categoría de las habitaciones" no constituyen, en términos generales, elementos diferenciales, pues servicios como teléfono, televisión, antena parabólica y aire acondicionado son dotaciones básicas

que aparecen en todos los hoteles. De otra parte, el acceso para discapacitados empieza a ser recurrente, probablemente por aplicación de la legislación relativa a accesibilidad en espacios de pública concurrencia, y se detecta en hoteles de categoría media y superior. Podrá calificarse como diferencial la disponibilidad de *room service* y más intensivamente *room service 24 h*, que sólo está presente en cuatro establecimientos.

Bajo el epígrafe de "Servicios del establecimiento", se contemplan un variado conjunto de prestaciones que resultan determinantes desde el punto de vista de diferenciar los establecimientos, tales como guardería, sala de juegos, parque infantil y animación, presentes en los grandes hoteles de cadena, orientados sin lugar a dudas al turismo familiar, además de algunos hoteles que admiten animales domésticos. También discriminan los servicios relacionados con las tecnologías de la información y las comunicaciones, léase fax, internet y mensajería. La disponibilidad de jardines y terrazas, piscinas exteriores o bar-cafetería es habitual en gran parte de la planta hotelera de Peñíscola, aunque algunos pequeños negocios sólo se orientan al alojamiento. Destaca la presencia generalizada de servicios básicos como caja fuerte, cambio de moneda, servicio de botiquín, custodia de valores, depósito de equipajes y pago con tarjetas, y se podría decir que se trata de la oferta mínima que se debe esperar de un establecimiento hotelero.

De otra parte, los servicios encuadrados bajo la etiqueta "Entorno del hotel e instalaciones deportivas externas" no llegan a ser muy discriminadores en el caso que nos ocupa referido a un pequeño y único municipio, sobre todo en lo relativo a factores de localización del negocio (playa, sitio pintoresco, céntrico, etc.). No obstante, sí constituyen un elemento de diferenciación las instalaciones deportivas como pistas para la práctica de tenis (en 7 establecimientos) y otras menos habituales en este destino como frontón, petanca o minigolf.

Por "Servicios deportivos internos", entiéndase piscina climatizada, sauna, *jacuzzi* y gimnasio, podría afirmarse que constituyen el conjunto de servicios que permiten explicar más significativamente la diferencia entre los hoteles, por su escasa implantación. Estas instalaciones se relacionan con las nuevas exigencias de ocio-salud manifestadas por los actuales clientes y sólo los hoteles abiertos recientemente en el destino Peñíscola ya los han introducido como parte de su estrategia hotelera.

<sup>2</sup> A modo de ejemplo, el último establecimiento abierto en Peñíscola pertenece a la categoría de 4 estrellas, está integrado en una cadena regional y dispone de cerca de 1.300 plazas hoteleras.

<sup>3</sup> Tomando como punto de partida los servicios que ofrecen los hoteles y que aparecen en la Guía Oficial de Hoteles, los autores aplican las técnicas estadísticas de análisis factorial y posteriormente componentes principales para definir los grupos de servicios que aparecen como más representativos en los hoteles españoles.

Por último, bajo el apartado de "Servicios comerciales" se agrupan elementos como discotecas, tiendas y servicios de belleza, que resultan anecdóticos en la casuística hotelera analizada; no siendo este el caso de la disponibilidad de salas de reuniones, que ya aparece con más insistencia en los establecimientos modernos, como una vía de complementariedad en su segmento de demanda, ya que se intenta captar al turismo de congresos y reuniones, como una fórmula para desestacionalizar el negocio turístico de Peñíscola<sup>4</sup>.

En definitiva, y a modo de resumen, se puede decir que los servicios determinantes en la diferenciación de la hotelería en Peñíscola lo constituyen aquellos que tratan de atender al cliente dentro del establecimiento, con objeto de satisfacer el mayor número posible de las demandas que pudiera solicitar un turista durante su estancia y llenar su tiempo de ocio, las cuales permanecen ajena a las oportunidades que facilitaría el propio destino. Los hoteles encuadrados en cadenas hoteleras toman ventaja en este posicionamiento competitivo, que es una constante advertida en la estrategia hotelera que vienen impulsando éstas en el conjunto del Estado, por cuanto se ha podido constatar la superior rentabilidad que se obtiene a partir de una oferta integral de servicios dentro de los establecimientos hoteleros, lo cual les permite captar un mayor nivel de gasto de sus clientes, de ahí fórmulas como el "todo incluido", que también se registra en Peñíscola, y que aminora la parcela de negocio que antaño disfrutaban otras actividades económicas establecidas en los destinos turísticos.

- **Competitividad organizacional del sector hotelero**

Complementariamente al análisis de la potencialidad del destino turístico de Peñíscola realizado hasta ahora, conviene estudiar de igual modo la fortaleza competitiva del sector hotelero, que constituye un entramado empresarial en el que se sustenta gran parte de la potencialidad turística de Peñíscola.

La estrategia de diferenciación que persigue la empresa hotelera de este destino (véase tabla 40) consiste en lograr ser percibida ella, en general, o alguno de sus elementos, en particular (servicios ofrecidos, atención al cliente, calidad, etc.), de manera única o muy exclusiva, tanto por parte de los clientes como por parte, incluso, de los proveedores. Dentro de todos estos elementos críticos, puede también establecerse un orden de prioridad, enfatizando la satisfacción del cliente como la primera variable considerada por los hoteles a la hora de diseñar su

estrategia competitiva. En la misma línea se potencia tanto la calidad del producto, así como la del servicio ofrecido, la organización y la formación de los recursos humanos, que permitirán mejorar globalmente el nivel de calidad percibido por el cliente. En este sentido, la mejora de los sistemas informáticos que las empresas hoteleras declaran estar llevando a cabo, deberán incrementar la agilidad, operatividad y calidad de la dirección, así como la satisfacción del cliente.

**Tabla 40. Opciones estratégicas dominantes en la empresa hotelera de Peñíscola(\*)**

|  | Media |
|--|-------|
| 1. Satisfacción del cliente                        | 4,29  |
| 2. Calidad de servicio                             | 4,14  |
| 3. Calidad del producto                            | 4,00  |
| 4. Formación de los recursos humanos               | 3,86  |
| 5. Mejora de los sistemas informáticos             | 3,67  |
| 6. Precio  | 3,50  |
| 7. Especialización                                 | 3,43  |
| 8. Reducción de costes                             | 3,38  |
| 9. Planes de Calidad Total                         | 3,29  |
| 10. Operaciones                                    | 3,25  |
| 11. Mejora de la organización                      | 3,14  |
| 12. Tecnología de procesos y en las instalaciones  | 3,14  |
| 13. Integración del personal en la empresa         | 2,57  |
| 14. Diversificación                                | 2,57  |
| 15. Creación de marcas de empresa                  | 2,43  |
| 16. Cooperación y alianzas                         | 2,29  |
| 17. Mejora de la red de comercialización del hotel | 2,14  |
| 18. Internacionalización                           | 2,14  |
| 19. Reducción de plantilla                         | 2,00  |
| 20. Adquisiciones y fusiones                       | 1,71  |

(\*) Sobre una escala 1-5, siendo (1) nada importante y (5) muy importante.  
Fuente: Monfort (1999).

La hotelería de Peñíscola concede una relativa baja prioridad a las variables asociadas a la reducción de costes, a la utilización de la tecnología, tanto en procesos como en instalaciones, y al precio, para obtener con ellas una mejora global en su competitividad. Se aboga por una discreta primacía de la estrategia basada en precios frente a la de liderazgo en costes, lo cual resulta consistente con los factores críticos de éxito que los distintos hoteles han reconocido para sus respectivos negocios. Entre las distintas opciones estratégicas que están al alcance de los establecimientos hoteleros de Peñíscola (tabla 40), los

<sup>4</sup> En esta misma propuesta estratégica se enmarca el impulso dado desde la administración autonómica a este segmento de turismo de negocios y congresos, asociado a una pauta ajena a la estacionalidad y que presenta un elevado nivel de gasto, con la inauguración en diciembre de 2003 del Palacio de Congresos de Peñíscola.

hoteles han manifestado una mayor preferencia por la especialización en contraposición a la diversificación. Este dato sugiere una reducción del ámbito y de la amplitud de la competencia hotelera de este municipio turístico. Junto a esta circunstancia, se constata que la estrategia de crecimiento externo, vía adquisiciones y fusiones o crecimiento híbrido, merced a la cooperación y alianzas, no está todavía muy familiarizada con las actuaciones de los directivos del sector. Los hoteleros de Peñíscola muestran cierta predisposición por la opción estratégica de integrarse en grupos voluntarios frente a la adquisición y fusión. Por último, la internacionalización es una variable estratégica que, en general, todavía no es muy considerada por los hoteles de este destino.

Entre las variables que reclaman el interés de los dirigentes hoteleros se encuentra la formación de los recursos humanos, lo cual simboliza una abierta concienciación con un factor estrechamente ligado a la mejora competitiva de la empresa turística, pues con más formación se logra mayor progreso competitivo. Un aspecto en el que se ha producido un máximo acuerdo entre los gerentes es en el escaso impacto que tiene como opción estratégica la reducción de plantillas, lo que no deja de ser una buena noticia para una sociedad mediatizada por el desempleo estructural que sufre.

Las estrategias que tienen mayor relevancia para los hoteles de Peñíscola consisten en lograr un nivel de costes adecuado y una cuota de mercado importante (véase tabla 41).

**Tabla 41. Factores críticos de éxito para el negocio hotelero de Peñíscola**

|  | Media      |
|--|------------|
| 1. Control del mercado   | 0          |
| 2. Cuota de mercado y costes   | 50,0       |
| 3. Respuesta a las necesidades de los clientes y red de comercialización | 37,5       |
| 4. Previsión de las necesidades y oportunidades futuras                  | 0          |
| 5. Nuevos productos/mercados. Identificación de necesidades ocultas      | 12,5       |
| <b>Total</b>   | <b>100</b> |

Fuente: Monfort (1999)

Con el objeto de profundizar en ese desplazamiento que están experimentando las empresas hoteleras en la búsqueda de ventajas competitivas desde los costes hacia la diferenciación, se pidió a los hoteles encuestados que señalaran la estrategia competitiva adoptada, siendo los resultados los que se reflejan en la tabla 42.

**Tabla 42. Estrategia competitiva global de la empresa hotelera (% total empresas) de Peñíscola**

|   | Media      |
|---|------------|
| 1. Productos poco diferenciados de alto precio            | 0          |
| 2. Productos poco diferenciados de bajo precio            | 12,5       |
| 3. Productos diferenciados de alto precio                 | 25,0       |
| 4. Productos diferenciados de bajo precio                 | 0          |
| 5. Productos enfocados a segmentos de mercado específicos | 37,5       |
| 6. No se puede definir una estrategia concreta            | 25,0       |
| <b>Total</b>  | <b>100</b> |

Fuente: Monfort (1999).

En términos generales, la mayoría de los hoteles manifiestan seguir estrategias de segmentación o enfoque, buscando ofrecer productos dirigidos a mercados específicos, así como estrategias de productos diferenciados de bajo precio, relegando aquellos poco diferenciados de alto precio. Esta última estrategia es muy improbable que pueda mantenerse, a no ser que la empresa hotelera estuviera en una posición de monopolio, situación que cabe descartar en este ámbito de intervención económica. Cabe subrayar la existencia todavía de un elevado número de hoteles que son incapaces de definir una estrategia concreta para su negocio, con lo que se corre el riesgo de que la dirección del hotel no tenga clara cuál es su estrategia fundamental y acaben sufriendo una considerable pérdida de competitividad. Debe mencionarse que los hoteles de Peñíscola muestran un bajo grado de concienciación con los riesgos derivados del entorno cambiante, al cual no le prestan toda la atención de la que es acreedor por su capacidad de modificar la tendencia de los negocios.

La elección estratégica llevada a cabo por las empresas hoteleras de Peñíscola puede ser contemplada en función de la percepción que estos hoteles tienen sobre los problemas competitivos para el futuro inmediato en el entorno de competencia vigente (consultese tabla 43). En términos globales, los problemas más graves se identifican con aspectos como la competencia que proviene de otros países con ofertas similares y la gran rivalidad entre las cadenas hoteleras, junto con los elevados costes, producto de la presión fiscal, del crecimiento en los precios de las materias primas y del aumento de los salarios; considerando como menos graves aspectos relacionados con la calidad del producto, el servicio ofrecido o la orientación al cliente.

El aumento de la oferta hotelera alternativa de interior, es otro aspecto que también preocupa a los hoteleros de Peñíscola, motivo fundado en la cercanía de reconocidos municipios de interior de la provincia de Castellón de gran interés turístico para el visitante<sup>5</sup>. Esta visión particular sobre la intensidad de los problemas que se les presentan a los directivos hoteleros de Peñíscola influye en la elección de su estrategia. En Peñíscola, con un turismo de "sol y playa" más individualizado y no tan sometido a la servidumbre de la masiva comercialización de los *touroperadores* que se registra en otros destinos mediterráneos, existe un mayor número de hoteles que optan por una estrategia defensora, y los aspectos asociados a costes constituyen la problemática que más les preocupa y, lógicamente, tratan de operar con eficiencia, reduciendo las partidas de gasto de la empresa.

**Tabla 43. Problemas competitivos de la hotelería de Peñíscola al inicio de la década (\*)**

|  | Media |
|--|-------|
| 1. Presión fiscal y de la seguridad social                                       | 4,50  |
| 2. Crecimiento de los costes laborales   | 4,50  |
| 3. Competencia de destinos turísticos de bajo coste en países exóticos           | 4,13  |
| 4. Intensidad de la competencia de cadenas                                       | 3,75  |
| 5. Crecimiento de los costes de materias primas                                  | 3,75  |
| 6. Costes financieros  | 3,50  |
| 7. Aumento de la oferta hotelera alternativa de interior                         | 3,38  |
| 8. Falta de imagen de empresa y marcas fuertes                                   | 3,13  |
| 9. Falta de inversiones para modernizar las tecnologías de procesos              | 3,00  |
| 10. Innovación de productos y servicios  | 3,00  |
| 11. Calidad del producto   | 2,88  |
| 12. Insuficiente investigación de los mercados                                   | 2,75  |
| 13. Insuficiente investigación de las necesidades y expectativas de los clientes | 2,75  |
| 14. Calidad del servicio al huésped  | 2,63  |
| 15. Falta de orientación al cliente  | 2,38  |

(\*) Sobre una escala 1-5 por orden creciente de gravedad, siendo (1) muy débil y (5) muy fuerte.  
Fuente: Monfort (1999).

igual. En la complejidad apreciada también influye la progresiva entrada en mercados exteriores, aunque sean próximos. El futuro tiende a ser pronosticable, aunque parcialmente, quedando algunos aspectos todavía previsibles por la extrapolación del pasado. Las variables críticas de éxito se localizan en aspectos económicos, y se consideran tímidamente las de tipo social y humano. Todas estas variables han dado como resultado un valor medio para la turbulencia ambiental esperada en el ámbito del sector hotelero de Peñíscola.

**Tabla 44. Visión del entorno y de la turbulencia prevista por la dirección de la empresa hotelera de Peñíscola**

|   | Media       |
|---|-------------|
| 1. Coste del cambio (1)                                 | 3,11        |
| 2. Velocidad del cambio (2)                             | 3,11        |
| 3. Frecuencia del cambio (3)                            | 2,88        |
| 4. Dimensión del mercado (4)                            | 2,56        |
| 5. Naturaleza de los cambios del entorno (5)            | 2,33        |
| 6. Predictibilidad o perspectiva del futuro (6)         | 2,22        |
| 7. Variables críticas de éxito (7)                      | 2,22        |
| <b>Nivel global estimado de turbulencia del entorno</b> | <b>2,63</b> |

- (1) Escala 1-5, siendo (1) muy bajo y (5) muy alto.
- (2) Escala 1-5, en relación con la capacidad de respuesta de la empresa, siendo (1) mucho menor y (5) mucho mayor.
- (3) Escala 1-5, siendo (1) muy baja y (5) muy alta.
- (4) Escala 1-5, siendo (1) comarcal-regional, (2) nacional, (3) europeo, (4) intercontinental, y (5) global.
- (5) Escala 1-5, siendo (1) familiares, (2) extrapolables del pasado, (3) discontinuos pero con base en el pasado, (4) discontinuos, y (5) novedosos radicalmente.
- (6) Escala 1-5, siendo (1) repetitivo, (2) previsible por extrapolación, (3) pronosticable parcialmente, (4) oportunidades y amenazas detectables, y (5) sólo percepción parcial de señales débiles.
- (7) Escala 1-5, siendo (1) productivas y técnicas, (2) económicas, (3) sociales y humanas, (4) tecnológicas, y (5) socio-políticas.

Fuente: Monfort (1999).

A modo de complemento del estudio del entorno hotelero, se ha construido la Tabla 45, que refleja el propósito de los directivos de los hoteles de Peñíscola ante el conocimiento de las oportunidades y amenazas de ese entorno. A partir de la información recabada y sintetizada en la tabla de referencia, se ponen de manifiesto nuevos datos y tendencias preocupantes, pues una mayoría piensa que el estado del entorno no ha experimentado cambios, junto a otro grupo que se siente incapaz de hacer frente a las tendencias emanadas del mismo. Si los negocios no son capaces de leer los mensajes del entorno, corren un alto riesgo de rezagarse en la carrera de la competitividad, lo que supone condenarlos a su casi cierta desaparición del mercado en un plazo reducido.

5

Concretamente se refieren los directivos de Peñíscola a la tensión sobre la demanda que ejerce el municipio de Morella, que constituye el primer destino de turismo de interior de la Comunidad Valenciana, provocando una progresiva competencia a los resorts de costa, que perciben fugas de clientes o al menos un excursionismo de sus visitantes hacia las ofertas de interior, donde constantemente se van incorporando atractivos complementarios. Este es el caso que sucede en la actualidad con Morella, que ha ido sumando recursos de la naturaleza, artesanía y folclore, junto a la habilitación de nuevas ofertas en municipios próximos (Forcall, Pobla de Benifassà, Sant Mateu,...), fruto de un "efecto imitación", que ha propiciado la existencia de una señalada red de acogida a disposición de los potenciales turistas. A lo que unen un atractivo propio fundamentado en los itinerarios propuestos por el conjunto de localidades que amparan el turismo de la zona, el cual se caracteriza, en contraposición al arraigado modelo de "sol y playa" en destinos convencionales, por su fuerte componente cultural y paisajístico.

Tabla 45. Propósito de la empresa hotelera sobre la base del conocimiento del entorno

|  | Porcentaje |
|--|------------|
| 1. El estado del entorno era conocido ya y los planes adecuados han sido implantados   | 0,0        |
| 2. El análisis del entorno no desvela tendencias preocupantes que induzcan al cambio del rumbo de la empresa                       | 42,8       |
| 3. El estudio del entorno ha permitido conocer nuevos datos que deben inducir a cambios importantes de nuestros objetivos y planes | 14,3       |
| 4. El estudio del entorno revela ciertas tendencias preocupantes que aconsejan realizar ajustes a medio plazo                      | 28,6       |
| 5. El estudio del entorno revela ciertas tendencias preocupantes aunque carecemos de capacidad para actuar frente a ellas          | 14,3       |
| Total  | 100        |

Fuente: Monfort (1999)

#### B. CARACTERIZACIÓN DE LA DEMANDA

Calcular el volumen de visitantes de un destino es tarea compleja. Las tablas anteriores indican que el número de plazas turísticas (hoteles, apartamentos, hostales, y camping) y residenciales, de una manera aproximada puede situarse en torno a las 75.000. Las propiamente caracterizables como "viviendas de uso turístico" son el 81% del total, viviendas que cabe entender como no principales, es decir, como secundarias y vacías durante más de 200 días/año.

Otros datos que pueden ayudarnos a fijar cifras de visitantes son el uso del transporte urbano veraniego, las entradas al Museo del Mar y sobre todo al Castillo. El primero, con dos líneas, durante los 3 meses del verano de 2004 transportó 15.242 viajeros entre el centro urbano y las urbanizaciones. El segundo, con entrada gratuita, recibió a lo largo del año 2004, 79.171 visitas. Por su parte, el castillo Templario-Pontificio con un precio de entrada fijado en 2 euros, registra una media de 305.000 entradas, prácticamente las mismas visitas que en el año 2004 (Tabla 46). Esta cifra prácticamente coincide con el número de entradas de viajeros al destino que estima el I.N.E. (Tabla 15) y que ascienden a 328.282, un 73% de las cuales corresponden a una demanda nacional.

Peñíscola considerada por el Instituto Nacional de Estadística (I.N.E.) como "Punto Turístico", alcanzó en el año 2003 tuvo 1,5 millones de pernoctaciones hoteleras, el 86% de ellas realizadas por españoles. Para el caso de los apartamentos, las pernoctaciones (Tabla 47) de extranjeros son más importantes (4 de cada 10) sobresaliendo

alemanes (17%) y belgas (16%). En conjunto, y sin contar las pernoctaciones de campings que harían superar los 2 millones, se contabilizan 1.961.175 pernoctaciones, de las que el 24% las realizan extranjeros (22% alemanes, 17% holandeses).

Tabla 46. Visitas al castillo de Peñíscola. Periodo: 1999-2003

| 1999    | 2000    | 2001    | 2002    | 2003    | Media   |
|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 325.939 | 328.769 | 310.029 | 289.987 | 269.241 | 304.793 |

Fuente: Diputación de Castellón. Elaboración propia

Tabla 47. Entradas de viajeros y pernoctaciones en 2003

|             | HOTELES        |          | APARTAMENTOS   |          |
|-------------|----------------|----------|----------------|----------|
|             | Pernoctaciones | Viajeros | Pernoctaciones | Viajeros |
| TOTAL       | 1.515.812      | 280.303  | 445.363        | 47.979   |
| ESPAÑA      | 1.311.524      | 238.507  | 261.478        | 30.764   |
| EXTRANJEROS | 204.288        | 41.796   | 183.886        | 17.215   |
| Alemania    | 55.846         | 6.113    | 31.108         | 1.869    |
| Bélgica     | 13.017         | 2.548    | 30.611         | 3.184    |
| Francia     | 44.057         | 13.191   | -              | 8.846    |
| P. Bajos    | 49.948         | 9.461    | 15.157         | 1.063    |
| Italia      | 4.779          | 1.477    | 3.076          | 326      |
| Portugal    | 2.782          | 514      | -              | -        |
| Reino Unido | 7.321          | 2.383    | 2.636          | 244      |
| EE.UU.      | 5.043          | 1.080    | -              | -        |
| U.E sin Eñ  | 179.684        | 36.368   | 175.734        | -        |
| Finlandia   | -              | -        | 88.160         | 10       |
| Dinamarca   | -              | -        | 2.659          | 345      |
| Irlanda     | -              | -        | 718            | 30       |
| Suecia      | -              | -        | 946            | 85       |
| Noruega     | -              | -        | 90             | 10       |
| Otros Europ | -              | -        | 7.693          | 1.089    |

No significativo. Fuente: I.N.E. Elaboración propia

Tabla 48. Estancias medias y viajeros. 2003

|             | ESTANCIA |              | PERNOCTACIONES |         | VIAJEROS |
|-------------|----------|--------------|----------------|---------|----------|
|             | Hoteles  | Apartamentos | Apartamentos   | Hoteles |          |
| Enero       | -        | -            | -              | -       | -        |
| Febrero     | -        | -            | -              | -       | -        |
| Marzo       | 5,19     | 15,43        | 4.146          | 13.927  |          |
| Abril       | 3,76     | 6,01         | 15.170         | 33.599  |          |
| Mayo        | 4,18     | 11,03        | 9.875          | 31.598  |          |
| Junio       | 4,01     | 7,99         | 55.729         | 43.926  |          |
| Julio       | 7,15     | 10,12        | 112.496        | 34.854  |          |
| Agosto      | 6,89     | 8,98         | 156.830        | 38.669  |          |
| Septiembre  | 6,85     | 9,63         | 67.972         | 31.673  |          |
| Octubre     | 4,74     | 12,51        | 12.537         | 20.861  |          |
| Noviembre   | -        | -            | -              | -       |          |
| Diciembre   | -        | 9,24         | 2.656          | -       |          |
| Total       | 5,41     | 9,28         | 445.363        | 280.303 |          |
| Españoles   | 5,50     |              |                |         |          |
| Extranjeros | 4,89     | -            | -              | -       |          |

No significativo. Fuente: I.N.E. Elaboración propia

Los Indicadores territoriales relacionados con el turismo (Tabla 50), en especial los de presión socio-demográfica y turística, ofrecen una imagen general de alta ocupación y explotación un tanto indiscriminada del territorio, así como de pérdida de identidad y alta masificación inmobiliaria, que deben tenerse presente a la hora de impulsar las estrategias que garanticen su diferencial competitivo. El objetivo de la excelencia turística es consustancial a una mejora constante de la habitabilidad del destino que debe configurarse como un territorio sostenible.

En suma, podríamos avanzar 1,2 millones de visitantes/año en el umbral del siglo XXI. Esta cifra, fundamental, es clave para definir las necesidades de muchos servicios, infraestructuras y equipamientos y para entender algunas lógicas del mercado inmobiliario que, debe asumir, que el riesgo de devastación del territorio existe y que hay que tomar decisiones para que ni se agrave ni sea irrecuperable.

Tabla 49. Viviendas según edificación y plazas turísticas según tipo de establecimientos. 2002.

| APARTAM         | UNIFAM.<br>AISLADA | UNIFAM.<br>ADOSADA | ESTUD.         | HOTEL        | HOSTAL    | CAMPING      | TOTAL<br>PLAZAS |
|-----------------|--------------------|--------------------|----------------|--------------|-----------|--------------|-----------------|
| 8.799           | 1.647              | 1.514              | 265            | 8.115        | 74        | 5.173        |                 |
| <b>47.515 *</b> | <b>7.247 **</b>    | <b>6.662 **</b>    | <b>848 ***</b> | <b>8.115</b> | <b>74</b> | <b>5.173</b> | <b>75.634</b>   |

Fuente: Ayuntamiento licencias de Obras. Consejería de Turismo. Elaboración propia

En Cursiva, número de viviendas

En Negrita número de plazas

\* El cálculo del número de plazas de los apartamentos parte de la relación (5,4) entre el número de apartamentos turísticos reglados 3.104 y su número de plazas, 16.717.

\*\* Para las unifamiliares se ha multiplicado por 4,4 plazas

\*\*\* Para el estudio se ha multiplicado por 3,2 plazas.

Tabla 50. Viviendas según ocupación. Índices turístico-territoriales

| Vivienda **<br>Principal | Vivienda<br>Secundaria | Vivienda<br>vacía | Presión (P.)*<br>Edificación | P.Sociodemográfica* | P. Costera* | P. Turística* |
|--------------------------|------------------------|-------------------|------------------------------|---------------------|-------------|---------------|
| 1.916                    | 5.245                  | 6.380             | <b>6,06</b>                  | <b>13,30</b>        | <b>4,20</b> | <b>960</b>    |

Fuente: Censo Viviendas 2001 \*\*.Elaboración propia

\* Presión Edificación = Viviendas Secundarias / Viv. Principales

Presión Socio/Demográfica = Nº Turistas / Nº Residentes

Presión Litoral = Nº Turistas / metro lineal costa

Presión Turística = Nº Turistas / Km 2

La demanda presenta en la actualidad el siguiente modelo de estancias turísticas:

#### 1. Estancia en vivienda propia

Es la base de la lógica del crecimiento del "residencialismo turístico". Una vez efectuada la gran inversión en la adquisición del inmueble, presenta una incidencia secundaria pero importante en el arrastre de la estructura socioeconómica local que pueden incrementarse en función de un aumento en los tiempos de ocupación del inmueble, progresivamente al alza tanto en propietarios nacionales como extranjeros. Es el modelo más trascendente en ocupación del territorio y el que está más en desarrollo.

Ante la saturación de la primera y segunda línea de mar a partir de apartamentos en altura, se están promocionando inmuebles allí donde todavía queda suelo: laderas empinadas y márgenes de la Av. de la Estación y segundo ensanche postómbolo (partida Llandells: previstas 3.000 viviendas nuevas). Promociones comunitarias en horizontal, bien adosadas, bien pareadas, y también promociones de chalets unifamiliares integradas en urbanizaciones con parcelas de extensión variable pero no superiores a los 500 m., son el perfil constructivo de las dos primeras áreas en expansión; pequeños bloques de apartamentos son la tipología constructiva de la tercera zona prácticamente integrada en la ciudad.

La práctica del "time-sharing" -tiempo compartido- ésta presente en algunos ámbitos de urbanizaciones con fuerte presencia de extranjeros.

Las urbanizaciones, conjuntos residenciales y edificios apartamentales ascienden a 211 unidades en todo el término municipal, siendo referentes territoriales, entre otros: Cerro Mar, Font Nova, Urmi, Las Atalayas, Les Doyes y Torre Hirta. Peñíscola se está convirtiendo paulatinamente en un lugar grato para vivir.

### 2. Estancia en vivienda convencional alquilada

Peñíscola es, por detrás de Benidorm, el primer destino turístico de la Comunidad Valenciana en cuanto a parque de apartamentos reglados en alquiler. En el año 2000 un total de 3.063 con 16.544 plazas, frente a las 6.269 / 18.127 respectivamente de Benidorm. Con mayores repercusiones en la cadena socioeconómica, es una modalidad residencial-turística que está en regresión. No obstante existen 41 empresas destinadas a la explotación de apartamentos.

### 3. Estancia en establecimientos turísticos

Es la que presenta mayor valor añadido desde la perspectiva de la creación de puestos de trabajo y del negocio. La alta estacionalidad (Tabla 16) en la demanda sigue estando muy presente, es por eso que en 2002 de 53 establecimientos turísticos sólo abren todo el año 18 (5 hoteles, 4 apart-hotels, 1 hotel residencia, 2 pensiones y 6 campings), es decir 1/3, el resto sólo está abierto, en general, entre semana Santa y octubre.

Del total de viajeros con destino hotel, el 42% llega en los tres meses de verano, mientras que en apartamentos turísticos el 60% de las pernoctaciones se realiza sólo durante julio y agosto. En los últimos años se han creado grandes establecimientos hoteleros, con tipología diversificada (hotel; apart-hotel) e integrados en cadenas lo que ha arrinconado a los hoteleros locales todos ellos muy pequeños.

La hotelería asciende a 34 establecimientos, de los que 22 son hoteles, 5 apart-hotels y 7 hoteles-residencia. Su localización respectiva, de acuerdo con sus mayores concentraciones, se observa en el sur, centro y norte de la gran playa. Localizaciones que a su vez responden respectivamente a tres fases-impulsos en el desarrollo de la hotelería en Peñíscola: despegue turístico, "desarrollismo turístico" y avance turístico de principios del s. XXI.

Los campings, en número de 10, se localizan sobre todo en los márgenes, aunque un poco retirados, de la principal arteria de acceso a Peñíscola, la CS-500 o Avenida de la Estación. Los existentes en el eje costero, la Av. Papa Luna, también se encuentran retirados de la primera línea de mar, algunos en plena marjal; el que estaba en la ribera del mar ha sido ocupado por uno de los grandes hoteles.

### 4. Excursionistas

En circuito de paso o como destino finalista, Peñíscola es un paradigma de la excursión centrada en la enseñanza, la cultura y la tercera edad. Se estima que (Constante, 1982) para su buena rentabilidad turística "precisa crear un situación de sobre poblamiento foráneo, manteniendo una población flotante superior al millar de personas al día". Vigilar la presión y el comportamiento de estos flujos en el casco antiguo amurallado e inmediaciones, es decir observar la capacidad de carga de este recinto en relación a sus visitantes, excursionistas o turistas, es uno de los temas pendientes. Muy ligado a éste tipo de demanda se encuentran los recintos para aparcamientos. A mediados de los años 1980 se creó un pequeño parking semisubterráneo en el cruce de las Av. Jose Antonio y Primo de Rivera. En la actualidad el agravamiento del problema del aparcamiento y la necesidad de reordenar los usos y funciones de la playa sur, aconsejan repensar y actuar sobre el gran espacio de la "Residencia".

El perfil de demanda asociada a la compra de inmuebles podemos trazarla a partir de las compras efectuadas en algunas urbanizaciones. Así en Las Atalayas, en el año 1998, de 245 parcelas vendidas, el 68% pertenece a extranjeros y el 32% a españoles (López, 1990). Entre los primeros destacan suizos (50%) y franceses (31%). De entre los españoles los propietarios de Peñíscola y Baix Maestrat (66%), del País Vasco (19%) y de Catalunya (10%). Inversión, disfrute y opción para la vacación, son actitudes que están detrás de las compras.

Los extranjeros de la Unión Europea siempre han sido un colectivo de propietarios sustancial. Algunos estuvieron detrás de las primeras iniciativas empresariales (Camping Bella Vista) y otros crearon asociaciones como los "Amigos de la Cultura Española". En 1997 (Obiol y Peinado, 2000) había 930 Turistas Residentes de la Unión Europea (T.R.U.E), lo que significaba un 25% del censo real municipal. Este "turismo de silencio" se encuadra dentro del fenómeno de la New California/Sun Belt, y se caracteriza por ciudadanos que adquieren una propiedad inmobiliaria en la que pasan largas temporadas. Las principales nacionalidades son Alemania (29%), Francia (23%), Reino Unido (20%) y Bélgica (15%) y su perfil responde a parejas de jubilados o prejubilados, residentes en chalets individuales pero cercanos a los de otros compatriotas, y que pasan largos períodos ininterrumpidos para después volver a su país pensando en regresar. Las tendencias apuntan a que son una demanda de compra de viviendas en crecimiento. El mercado trabaja sobre todo para ingleses, que persiguen parcelas individuales pero asociadas en pequeñas urbanizaciones de no más de 500 m<sup>2</sup>, y menos para alemanes que buscan parcelas más grandes, 1000 m<sup>2</sup>, sin apenas comunicación.

Encuestas recientes (López, Obiol, Ferreres, 2001) en establecimientos hoteleros muestran el predominio de la demanda de origen nacional que aglutina al 85%. De esta, el 31% proviene de Madrid, el 17% del País Valenciano, el 13% del País Vasco, el 10% de Aragón, el 9% de Castilla-La Mancha y el 8% de Cataluña. El mercado nacional, después de unos años desviado hacia la vecina Costa Daurada, vuelve y, terminada la primera línea de mar, una obsesión para los españoles del interior, necesita de nuevos escenarios atractivos tal vez ahora bajo la fórmula de los campos de golf asociados a urbanizaciones. En la actualidad existen 3 grandes proyectos de golf.

En relación al nivel de ingresos mensuales por unidad familiar, predomina con un 39% aquel que manifiesta tener unos ingresos entre 1.202 y 1.803 euros, seguidos por los que indican que superan los 2.404 E con el 22%. No obstante, este porcentaje se ve igualado por el segmento medio-bajo, es decir, aquel cuyos ingresos se sitúan entre los 600 y 1.202 euros mensuales, al computar 21%.

En cuanto a la organización del viaje predomina la reserva a través de agencias de viajes (57%), presentando resultados parejos los que dicen escogen la modalidad de paquete turístico (22%) y los que hacen reserva directamente (21%). El medio de transporte más utilizado en los desplazamientos es el automóvil particular (85%), seguido muy de lejos por el autobús (8%). El tipo de estancia está marcado mayoritariamente por las semanas completas sin llegar al mes (98%).

### C. ANÁLISIS DE LA IMAGEN TURÍSTICA

La imagen de un destino turístico, puede ser analizada desde dos vertientes diferentes: por un lado, la imagen que el municipio desea trasladar al visitante en base a unos recursos considerados clave a través de unos soportes promocionales determinados, y por otro, la imagen que efectivamente percibe el turista con motivo de su visita al destino.

Por otro lado, cabe destacar el hecho de que la actividad promocional de las autoridades turísticas genera unas determinadas expectativas en el turista. Teniendo en cuenta que el objetivo de toda labor promocional es resaltar y "vender" los aspectos más positivos y atractivos del destino de forma que se genere un desplazamiento y consumos en la oferta turística, es muy probable que las expectativas del visitante, en base a la información previa recibida, sean relativamente altas.

En este sentido, es posible que exista una desviación entre la imagen que se tramite (deseada o no) y la imagen que efectivamente percibe el turista una vez en el destino. Dicha desviación puede desembocar en tres situaciones diferentes. Es posible que las expectativas previas del turista (en cuanto a oferta, servicio, entorno, atractivo, etc.) se cumplan dejando al mismo satisfecho con la visita y con la sensación de haber obtenido aquello por lo que se ha desplazado o ha pagado. Así mismo puede ocurrir que el destino sorprenda positivamente y se superen sus expectativas iniciales de tal manera que se marcha del destino con una gran satisfacción y

promocionándolo a su vuelta entre su red de conocidos. Finalmente, es posible que la experiencia en el destino no alcance a satisfacer las expectativas del visitante y que éste abandone el lugar decepcionado.

De todo esto se concluye que es importante, por un lado, trasmisitir una imagen lo más ajustada a la realidad posible y por otro que es importante entender la realidad turística en base a la percepción del turista. En este sentido, resulta oportuno realizar una investigación acerca de la imagen y percepción del turista sobre Peñíscola (factores decisivos en la elección del destino, valoración de ítems significativos, posicionamiento frente a otros destinos, etc.). Así mismo, es posible obtener información acerca de los niveles de calidad percibidos mediante el análisis de las quejas y sugerencias presentadas en la oficina de turismo del destino.

Para finalizar, este apartado se complementa con el análisis en profundidad de la imagen que las autoridades turísticas han optado por trasmisitir de Peñíscola a través de sus soportes promocionales teniendo en cuenta tanto su percepción propia como la resultante de la observación y análisis de la percepción turística del mismo.

### • Análisis de la imagen y percepción turística del destino Peñíscola

Resulta oportuno plantear la investigación sobre la elección del destino ya que ésta es la primera decisión que realiza un potencial turista, como fase previa a las posteriores adquisiciones de los diferentes servicios turísticos que configuran la oferta de un espacio geográfico receptor de visitantes. Estimar el grado de satisfacción del cliente respecto al destino turístico visitado tiene importantes implicaciones que pueden ser explotadas para:

- Conocer aproximadamente la posición competitiva del destino respecto a aquellos con los que compite.
- Constituir la base de la toma de decisiones de los agentes sociales, para afrontar las potenciales debilidades asociadas al destino o para perseverar en las ventajas existentes respecto a otros que compiten en el mismo segmento de mercado.
- Potenciar la demanda futura, entre otros medios, a través de las recomendaciones que los turistas hagan entre su círculo de amistades y familiares.

### Importancia-Adecuación del destino Peñíscola

El instrumento utilizado para evaluar la percepción que los visitantes tienen sobre Peñíscola ha sido el análisis "Importancia-

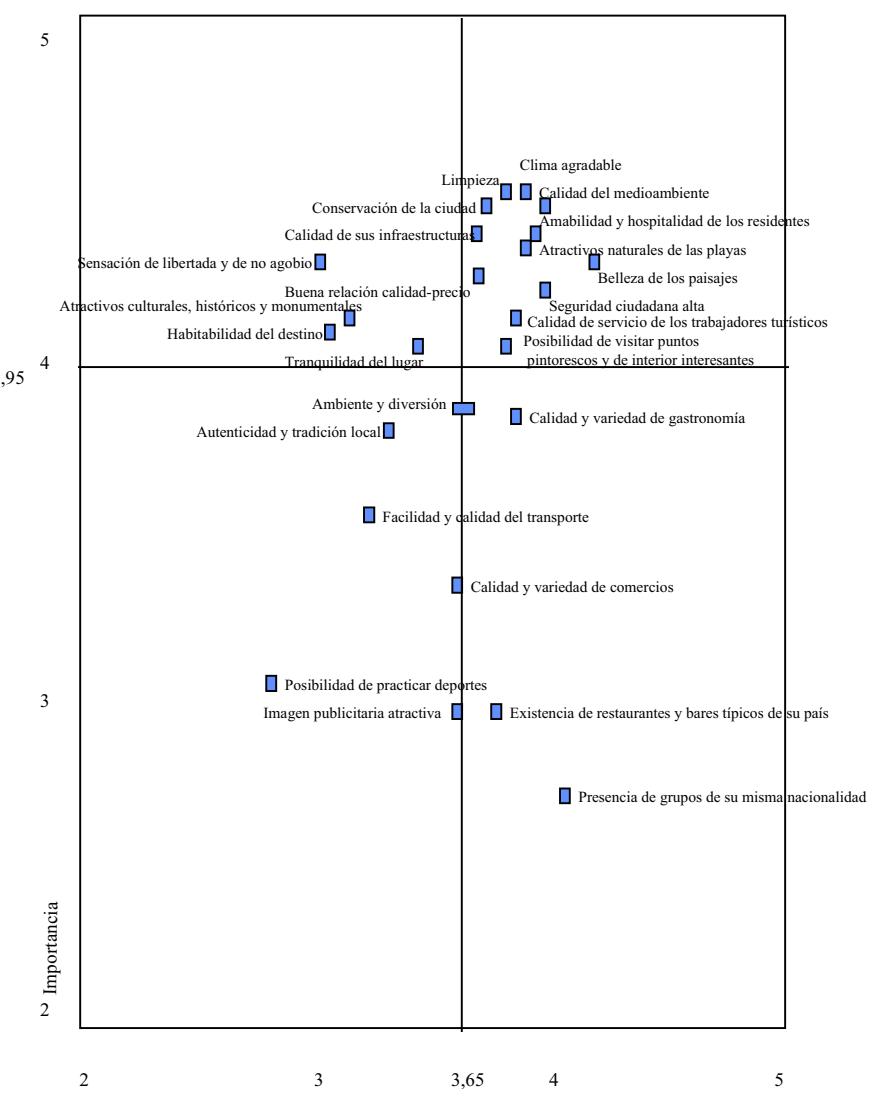
Adecuación" que, según Martilla y James (1977), supone considerar, tanto la "Importancia" otorgada a los diferentes atributos que concurren en el destino analizado (según sean percibidos por los turistas), como la "Adecuación", es decir, el grado en que dichos atributos se vinculan al destino visitado.

El análisis del posicionamiento turístico de Peñíscola aplicando esta metodología se efectuó por medio de una encuesta dirigida a turistas del destino. En ella se les solicitaba su opinión sobre veinticinco apartados que debían calificar con valores entre 1 y 5, gradación que en el concepto de "Importancia" significaba 1 totalmente irrelevante y 5 absolutamente imprescindible; y para la "Adecuación", 1 era pésima o muy mala y 5 excelente o ideal. Los puntos sobre los que se solicitó información fueron los siguientes:

1. Buena relación calidad-precio
2. Calidad y variedad de la gastronomía
3. Calidad y variedad de comercios
4. Facilidad y calidad del transporte
5. Amabilidad y hospitalidad de los residentes
6. Calidad de servicio de los trabajadores turísticos
7. Ambiente y diversión (oferta de ocio)
8. Tranquilidad del lugar
9. Autenticidad y tradición local. Exotismo
10. Clima agradable
11. Atractivos naturales de las playas
12. Belleza de los paisajes
13. Atractivos culturales, históricos y monumentales
14. Posibilidad de visitar puntos pintorescos y de interior interesantes
15. Posibilidad de practicar deportes
16. Seguridad ciudadana alta
17. Limpieza
18. Conservación de la ciudad
19. Habitabilidad del destino (bajo nivel de ruidos y aglomeraciones)
20. Calidad del medioambiente (agua, arena y aire)
21. Sensación de libertad y de no agobio
22. Calidad de sus infraestructuras (aguas potables, servicios en playas, salud, etc.)
23. Imagen publicitaria atractiva
24. Presencia de grupos de su misma nacionalidad
25. Existencia de restaurantes y bares típicos de su país.

Este sistema de evaluación de la imagen de un punto turístico posibilita una rápida identificación de los puntos fuertes y débiles que advierte un turista y sobre los que deberá basarse cualquier política de promoción de destinos, cuya madurez exige actuaciones incentivadoras de la demanda. Al tiempo que facilita la identificación de otros enclaves con características similares y que pertenecen a su mismo grupo competitivo. De acuerdo con este planteamiento, se ha podido establecer que los turistas consideran que la imagen de Peñíscola está próxima o muy cercana al ideal, lo que demuestra una alta consideración y un probable cumplimiento de sus expectativas, lo cual infiere una fortaleza que tiene que ser protegida y defendida como estandarte competitivo del destino en su conjunto.

**Gráfico 12. Análisis "Importancia-Adecuación" para el destino Peñíscola**



Fuente: Monfort (1999)

Los resultados del análisis "Importancia-Adecuación" para Peñíscola se reflejan en el gráfico 12. Los atributos que están ubicados en el segundo cuadrante ("alta Importancia-alta Adecuación") han de servir como base para la promoción específica del destino turístico Peñíscola, ya que los turistas entrevistados los consideran definitivos en la selección que realizan de un destino vacacional, y este destino los posee en grado elevado. Pero en los factores sobre los que urge una intervención más inmediata son los ubicados en el cuadrante "alta Importancia-baja Adecuación" al ser estos a los que prestan más atención los turistas y sobre los que evidencian disfunciones (destacan los vinculados con la saturación registrada por este destino: "sensación de agobio", "falta de tranquilidad", "inadecuada habitabilidad" -ruido y aglomeraciones- y mejorar los "atractivos culturales, históricos y monumentales"); con independencia de que se deban conjugar también los de los otros dos cuadrantes que restan de la matriz, que a su vez contribuirán a la competitividad global del destino. Sobresale la conveniencia de reforzar las acciones de política turística en defensa de los "atractivos culturales, históricos y monumentales", que es en los que reside el factor diferencial de Peñíscola con relación a las ofertas de otros destinos competidores, y sobre el que, sin embargo, sus clientes continúan reclamando una mayor atención, pues al parecer constituye un elemento definitivo en la selección turística de este espacio.

#### Imagen y posicionamiento del destino turístico Peñíscola

Las definiciones más habituales utilizadas sobre la imagen de un producto enfatizan generalmente dos componentes esenciales: por un lado, el componente afectivo o subjetivo y, por otro, el cognitivo u objetivo (Baloglu y Brinberg, 1997: 11). Existe consenso respecto a que las respuestas afectivas dependen de la evaluación cognitiva (Holbrook, 1978; Russel y Pratt, 1980; Anand et al., 1988; Stern y Krakover, 1993), encontrándose ambas dimensiones interrelacionadas, sin que ello impida que se deba distinguir entre cada una de ellas, tal y como se plantea este epígrafe.

Las causas objetivas del posicionamiento de Peñíscola atienden a características agrupadas en varias dimensiones referentes a:

1. El alojamiento
2. La restauración
3. Los comercios (shopping)
4. Los transportes
5. Las actitudes de los residentes

6. Los atractivos
7. El entorno
8. Las infraestructuras
9. Las políticas públicas en turismo

A partir de las causas objetivas del posicionamiento en la mente del turista, se ponen de relieve aquellos factores determinantes, tanto positivos como negativos que conforman los puntos fuertes y débiles del destino. Para la determinación de los componentes subjetivos de la imagen del destino Peñíscola, se parte de la escala desarrollada por Russel y Pratt (1980). Estos autores, para medir la vertiente subjetiva de la imagen, recurren a los siguientes atributos: "agradable/desagradable", "excitante/triste", "incitante/soporífero" y "relajante/penoso". Es decir, la visión subjetiva de la imagen de los destinos turísticos va de unos atributos positivos ("agradable", "excitante", "incitante" y "relajante") a otros negativos ("desagradable", "triste", "soporífero" y "penoso").

#### Imagen de marca de Peñíscola: causas objetivas

La imagen de marca del destino turístico Peñíscola se sustenta en la concepción mediterránea de este destino, amparada en la dotación de factores de origen natural, sazonados con atributos nacidos de la combinación de experiencia y explotación de esos recursos originarios en la naturaleza, que auspiciaron la primitiva comercialización turística del destino. Así, la fortaleza de Peñíscola, ante todo, se debe al clima -benigno durante todo el año-, a la calidad de sus playas (específicamente aguas y arena), a la belleza del lugar, a la oferta de establecimientos de restauración y alojamiento -estos últimos caracterizados por una atractiva localización, facilidad y variedad de la planta disponible- o a la buena acogida dispensada a los turistas que viajan en grupo familiar. Al igual que son contemplados por los turistas de este destino todos aquellos atributos surgidos de la experiencia en la gestión turística (oferta comercial, hospitalidad, profesionalidad de los recursos humanos,...), adquiriendo peso específico en Peñíscola, como singularidad, los atractivos culturales e histórico-monumentales, en los que reposa gran parte de la competitividad y valoración de este lugar en opinión de sus clientes (véase tabla 51).

Tabla 51. Puntos fuertes de la imagen de marca de Peñíscola (\*)

|  | Media |
|--|-------|
| 1. Clima cálido que permite llevar ropa ligera y tontarse al sol | 4,47  |
| 2. Belleza y elegancia del lugar                                 | 4,29  |
| 3. Oferta suficiente de restaurantes                             | 4,22  |
| 4. Localización del alojamiento                                  | 4,09  |
| 5. Buena acogida a las familias con hijos                        | 4,07  |
| 6. Oferta de alojamiento suficiente                              | 4,06  |
| 7. Facilidad y variedad de alojamiento                           | 4,05  |
| 8. Invierno suave y con diversiones para la 3ª edad              | 4,03  |
| 9. Actitud del personal de excursiones y guías turísticos        | 4,01  |
| 10. Presencia de grupos de su misma nacionalidad                 | 4,01  |
| 11. Servicios de información turística completos                 | 4,00  |
| 12. Calidad del agua de las playas                               | 3,98  |
| 13. Localización adecuada de los comercios                       | 3,97  |
| 14. Atractivos histórico-monumentales                            | 3,94  |
| 15. Puestos comerciales suficientes                              | 3,91  |
| 16. Amabilidad y hospitalidad de los residentes                  | 3,90  |
| 17. Actitud del personal en los hoteles/alojamientos             | 3,90  |
| 18. Variedad de servicio en la restauración                      | 3,89  |
| 19. Facilidad de acceso terrestre                                | 3,88  |
| 20. Calidad de la arena de las playas                            | 3,88  |

Fuente: Monfort (1999)

(\*) Para la calificación de cada una de las declaraciones se optó por una escala de 1 a 5, siendo (1) pésima o muy mala, (2) mala, (3) regular, (4) buena y (5) excelente o ideal.

Los aspectos más negativos de Peñíscola (véase tabla 52), de nuevo en opinión de sus turistas habituales, esencialmente se radicalizan en la dificultad de canalizar el turismo por vía aérea y en las carencias derivadas de la masificación del modelo turístico desarrollado. También se denuncia la ausencia de elementos diversificadores de la oferta (parques temáticos, actividades complementarias al "sol y playa", instalaciones deportivas - en los alojamientos y en el destino - en general y para la práctica de deportes acuáticos en especial, oferta cultural específica, etc.) y se evidencian debilidades competitivas surgidas de la explotación básica de un producto de masas en este destino: ruido, falta de aparcamientos (que incluso se extiende a la recepción de autobuses), congestión, ...; a lo que cabe unir elementos surgidos de las especiales condiciones orográficas de Peñíscola: dificultades de acceso a restaurantes, deficiencias en la recepción de grandes volúmenes de turistas e insuficientes áreas de aparcamiento en los alojamientos, entre otros. En su mayoría provocados por la ubicación de distintos establecimientos en el atractivo casco antiguo del municipio, que constituye una zona protegida que, a su vez, es un reclamo turístico poderoso.

Tabla 52. Puntos débiles de la imagen de marca de Peñíscola (\*)

|   | Media |
|---|-------|
| 1. Facilidad de acceso aéreo  | 1,33  |
| 2. Sistema de transporte aeropuerto-alojamiento                       | 1,73  |
| 3. Parques temáticos interesantes                                     | 1,94  |
| 4. Espacio disponible para aparcar                                    | 2,34  |
| 5. Instalaciones deportivas en el alojamiento                         | 2,47  |
| 6. Oferta cultural  | 2,47  |
| 7. Dotación de instalaciones deportivas                               | 2,70  |
| 8. Tráfico dentro de la ciudad  | 2,71  |
| 9. Piscinas en el alojamiento   | 3,01  |
| 10. Dotación de instalaciones para deportes acuáticos                 | 3,07  |
| 11. Nivel de ruido en las calles                                      | 3,11  |
| 12. Aparcamiento en el alojamiento                                    | 3,14  |
| 13. Muchedumbre y masificación  | 3,18  |
| 14. Facilidad de acceso a los restaurantes                            | 3,19  |
| 15. Sistema de recepción de autobuses                                 | 3,21  |
| 16. Variedad de transportes a elegir                                  | 3,22  |
| 17. Política de promoción y publicidad turística                      | 3,29  |
| 18. Áreas de servicio e instalaciones adecuadas para turismo de masas | 3,30  |
| 19. Folklore no adulterado para los turistas                          | 3,31  |
| 20. Variedad de actividades complementarias al sol y playa            | 3,33  |

Fuente: Monfort (1999)

(\*) Para la calificación de cada una de las declaraciones se optó por una escala de 1 a 5, siendo (1) pésima o muy mala, (2) mala, (3) regular, (4) buena y (5) excelente o ideal.

La orientación de la política turística en este municipio deberá ir dirigida a la atención de estas carencias, de manera que se logre un reposicionamiento turístico de Peñíscola como destino, fundamentado en la superación de esos aspectos negativos de su modelo, que eleven las dosis de competitividad con las que logre mantener su atractivo turístico y, por ende, su imagen y capacidad de competir.

#### Imagen de marca de Peñíscola: causas subjetivas

El destino turístico de Peñíscola es calificado por los visitantes, en términos promedio, de altamente especializado en satisfacer a los turistas por su imagen de "agradable" y "relajante", si bien no deja de mantener una excelente consideración también en las vertientes de "excitante" e "incitante", aunque con un peso inferior. Si se calcula la media de los cuatro atributos analizados se obtiene un valor de 4'29, cifra que se sitúa en un tramo considerado altamente favorable, suponiendo ello una excelente imagen del destino en la mente de sus clientes, que acaba

siendo determinante en la satisfacción de un turismo de masas en los que se ha especializado, motivado por el disfrute del producto "sol y playa" en la costa del Mediterráneo español.

#### La posición competitiva de Peñíscola frente a otros destinos turísticos de la Comunidad Valenciana

Para analizar la posición competitiva de un destino turístico, resulta de gran interés conocer la opinión de sus visitantes comparada con la manifestada por estos mismos turistas respecto a otros destinos, que en principio se calificarían de competidores de Peñíscola. En la tabla 53 se recoge la puntuación global que los turistas han concedido respecto a diferentes atributos de otros destinos competidores, en una escala una vez más de 1 a 5, siendo 1 la identificación con aspectos en su grado más negativo y 5 se correlaciona con los aspectos más positivos. Peñíscola ha sido calificado como el destino más atractivo, en términos agregados.

Tabla 53. Atractivo de los destinos turísticos de la Comunidad Valenciana

|                   | Atractivo |
|-------------------|-----------|
| Peñíscola         | 4,26      |
| Costa Azahar      | 3,61      |
| Benidorm          | 3,73      |
| Costa Blanca      | 3,69      |
| Gandia            | 3,32      |
| Cullera           | 3,20      |
| Costa de Valencia | 3,18      |

Fuente: Monfort (1999)

En cuanto a la evaluación de los atributos "agradable" y "relajante", (véase tabla 54) Peñíscola recibe la mejor puntuación, aunque no deja de ocupar también excelentes posiciones, en comparación con otros destinos, en el resto de aspectos evaluados por los turistas.

Tabla 54. Valoración de distintas dimensiones en destinos de la C. Valenciana

|                   | Agradable/<br>desagradable | Excitante/triste | Incitante/<br>soporífero | Relajante/penoso |
|-------------------|----------------------------|------------------|--------------------------|------------------|
| Peñíscola         | 4,59                       | 4,08             | 4,06                     | 4,44             |
| Costa Azahar      | 4,22                       | 3,90             | 3,98                     | 4,17             |
| Benidorm          | 4,57                       | 4,37             | 4,25                     | 4,01             |
| Costa Blanca      | 4,41                       | 3,84             | 3,85                     | 4,03             |
| Gandia            | 4,24                       | 4,03             | 3,96                     | 4,14             |
| Cullera           | 4,25                       | 4,00             | 3,69                     | 4,00             |
| Costa de Valencia | 3,93                       | 3,79             | 3,57                     | 3,71             |

Fuente: Monfort (1999)

La posición competitiva del destino Peñíscola, respecto a otros destinos de la Comunidad Valenciana (véase tabla 55), lo sitúan en un puesto de claro liderazgo. Los principales atributos del destino Peñíscola descansan, lógicamente, en facetas inherentes a su singular producto mediterráneo: clima agradable durante todo el año y atractivos naturales de sus playas; si bien, como peculiaridad y factor diferencial de este destino sobresalen los atractivos culturales, históricos y monumentales, que le confieren personalidad propia y una relativa complementariedad a su producto turístico de referencia, orientándose así hacia una de las preferencias manifestadas por la tendencia actual de la demanda, identificada con las vivencias cercanas al entorno cultural y auténtico (costumbres y tradiciones) de los destinos donde realizan su estancia vacacional.

Tabla 55. Posicionamiento de los destinos turísticos de la Comunidad Valenciana

| Características                                     | Peñíscola | Costa Azahar | Benidorm | Costa Blanca | Gandia | Cullera | Costa de Valencia |
|---|-----------|--------------|----------|--------------|--------|---------|-------------------|
|   | %         | %            | %        | %            | %      | %       | %                 |
| Mercado de bajo precio y no mucha calidad           | 0,3       | 0,0          | 0,9      | 0,8          | 0,9    | 0,0     | 0,0               |
| Disfrutar de sol y playa a buen precio              | 4,1       | 11,8         | 4,7      | 3,3          | 17,8   | 9,4     | 5,7               |
| Buena relación calidad-precio                       | 0,9       | 0,0          | 0,5      | 2,5          | 3,7    | 9,4     | 2,9               |
| Alojamientos variados y de buena calidad            | 0,6       | 1,3          | 2,4      | 2,5          | 1,9    | 0,0     | 0,0               |
| Gastronomía excelente y típica                      | 0,3       | 0,0          | 1,4      | 2,54         | 4,7    | 0,0     | 11,4              |
| Amplia oferta de comercios                          | 2,2       | 1,3          | 2,4      | 1,7          | 1,9    | 0,0     | 0,0               |
| Facilidad de acceso aéreo y comunicaciones          | 0,3       | 0,0          | 0,5      | 0,0          | --     | 0,0     | 0,0               |
| Residentes amables y hospitalarios                  | 3,1       | 5,3          | 1,9      | 1,7          | 4,7    | 3,1     | 5,7               |
| Trabajadores con buena calidad de servicio          | 0,6       | 1,3          | 0,9      | 0,8          | 0,9    | 0,0     | 0,0               |
| Espíritu emprendedor                                | 0,3       | 0,0          | 0,0      | 0,0          | --     | 0,0     | 0,0               |
| Buena oferta de ocio y diversión                    | 1,6       | 0,0          | 14,7     | 6,7          | 4,7    | 9,4     | 8,6               |
| Lugar tranquilo                                     | 5,3       | 6,6          | 3,3      | 11,7         | 9,3    | 9,4     | 11,4              |
| Lugar con tradiciones y ambiente auténtico/Exotismo | 1,3       | 1,3          | 0,0      | 1,7          | 0,9    | 0,0     | 5,7               |
| Clima agradable                                     | 12,2      | 15,8         | 22,7     | 22,5         | 23,4   | 15,6    | 22,9              |

| Características   | Peñíscola | Costa Azahar | Benidorm | Costa Blanca | Gandia | Cullera | Costa de Valencia |
|---|-----------|--------------|----------|--------------|--------|---------|-------------------|
|   | %         | %            | %        | %            | %      | %       | %                 |
| Buenos atractivos naturales de las playas               | 12,8      | 17,1         | 15,6     | 12,5         | 10,3   | 15,6    | 5,7               |
| Belleza de los paisajes                                 | 8,1       | 7,9          | 3,3      | 6,7          | 1,9    | 6,3     | 8,6               |
| Buenos atractivos culturales, históricos y monumentales | 23,4      | 2,6          | 0,5      | 0,8          | 0,9    | 3,1     | 5,7               |
| Posibilidad de practicar deportes                       | 0,9       | 2,6          | 0,9      | 3,3          | --     | 0,0     | 0,0               |
| Seguridad ciudadana alta                                | 1,9       | 1,3          | 9,5      | 2,5          | --     | 0,0     | 2,9               |
| Limpieza  | 5,6       | 6,6          | 6,2      | 6,7          | 5,6    | 12,5    | 0,0               |
| Conservación de la ciudad                               | 4,4       | 2,6          | 0,5      | 0,8          | 1,9    | 0,0     | 0,0               |
| Bajo nivel de ruidos y aglomeraciones                   | 1,3       | 3,9          | 0,5      | 1,7          | 1,9    | 0,0     | 0,0               |
| Medioambiente cuidado y de calidad                      | 1,3       | 1,3          | 1,9      | 1,7          | --     | 0,0     | 0,0               |
| Sensación de libertad y no agobio                       | 4,1       | 3,9          | 0,5      | 1,7          | 0,9    | 0,0     | 0,0               |
| Calidad de sus infraestructuras                         | 1,9       | 1,3          | 1,4      | 1,7          | 0,9    | 6,3     | 0,0               |
| Imagen publicitaria atractiva                           | 1,3       | 3,9          | 2,8      | 1,7          | 0,9    | 0,0     | 2,9               |
|   | 100,0     | 100,0        | 100,0    | 100,0        | 100,0  | 100,0   | 100,0             |

Fuente: Monfort (1999)

En distintos entornos de competencia se ha ratificado la fortaleza de este destino y su liderazgo, compartido con Benidorm en el ámbito regional, al tiempo que se confirma su fuerte posición en el escenario turístico del Mediterráneo español e internacional, donde se ha convertido en destacado referente, ya que ha sido capaz de fijar el atractivo de su imagen en la mente de los turistas. Sólo la competencia provocada por algunos destinos internacionales (de Grecia e Italia) y de los emergentes de fuera de las costas mediterráneas (Islas del Pacífico, El Caribe, Acapulco/Cancún), relativiza la fortaleza de Peñíscola, que sufre respuestas fuertemente competitivas en sus mismas especializaciones turísticas.

Al margen de esta metodología descrita, en un intento de evaluación de la imagen percibida de Peñíscola por el turista, Bigné, E. Y Sánchez, M<sup>a</sup> aplicaron su estudio "Evaluación de la imagen de destinos turísticos: una aplicación metodológica en la Comunidad Valenciana" al destino de Peñíscola. Se trata de una metodología creada en base a una combinación de técnicas estructuradas y no estructuradas a través de un cuestionario cuyo extracto y conclusiones se muestran en el *Anexo 1. Metodología para la medición de la imagen percibida del destino*.

El propio municipio de Peñíscola, en un intento por analizar su imagen turística en verano del 2000, realizó una encuesta a través de cuestionarios administrados en hoteles y apartahoteles cuyos resultados se muestran en el *Anexo 2. Resultados de la encuesta realizada por Getur en Peñíscola (agosto 2002)*.

- **Imagen de Peñíscola a partir del análisis de quejas y sugerencias**

Existen otros canales de obtención de información acerca de posibles desviaciones y disconformidades que pueden afectar a la imagen global del destino, como es el análisis de las quejas y sugerencias que se presentan en las oficinas de turismo del lugar. En este sentido y en un intervalo temporal de enero a noviembre de 2004 se han analizado las quejas presentadas en la oficina de turismo de Peñíscola, obteniéndose los resultados que se muestran a continuación.

Se han recogido un total de 90 reclamaciones que se han agrupado por temáticas comunes, para de esta forma conjunta proceder a su análisis. Los principales campos de reclamaciones han sido los siguientes: zona de playa, oferta hotelera, viviendas en alquiler, oferta de restauración, infraestructuras y servicios públicos, y oferta comercial.

En relación a la zona de playa, el mayor número de quejas (8) ha correspondido a la oferta de actividades lúdico-deportivas, en concreto a las sesiones de aeróbic, al considerarse inadecuado tanto el horario como el volumen de los grupos. Asimismo, el usuario ha detectado deficiencias en aspectos como el equipamiento de playa, en concreto, en las duchas, lavapiés y tablas para minusválidos. Finalmente existe un grupo de motivos de queja variados que van desde el robo de objetos personales a la percepción de olores o a la presencia de animales domésticos, computándose así un total de 20 reclamaciones.

Por lo que respecta a las quejas relativas a la oferta hotelera, éstas se centran en aspectos cualitativos del servicio así como en la infraestructura y equipamiento de los establecimientos. Destacan la falta de higiene, servicio y atención inadecuados, en algunos casos aspecto este agravado por la no correspondencia entre el servicio prestado y la categoría del hotel, casos puntuales de extravío de equipaje, problemas surgidos con motivo de la reserva de habitaciones. Se han denunciado asimismo desperfectos en las zonas de aparcamiento así como una inadecuación de las habitaciones a las necesidades de los usuarios con movilidad reducida.

A éste le sigue en igual número el negar el libro de reclamaciones, lo cual afecta mayoritariamente a los restaurantes y a la oferta de alojamiento.

En materia de viviendas en alquiler, se han registrado 23 reclamaciones que afectan tanto a apartamentos, bungalows como chalets, correspondiendo la mayoría a una falta de limpieza y en menor medida a disconformidades existentes entre el contrato realizado y el producto contratado. Finalmente, se han denunciado reclamaciones por el mal estado de las construcciones, falta de suministro de agua y espacio para el aparcamiento de vehículos así como problemas de ruidos.

Las disconformidades detectadas en la oferta de restauración, se centran en una deficiente calidad del producto y trato dispensado al cliente en el momento del servicio o la reserva de plazas, así como disconformidades entre los precios de la factura final y los publicados en la carta.

Se ha detectado un número importante de reclamaciones (8) presentadas con motivo de la negativa por parte de hoteles y restaurantes a hacer entrega del libro de reclamaciones al cliente cuando éste lo solicita.

Las reclamaciones relativas a infraestructuras y servicios públicos se elevan a siete y han sido ocasionadas por la circulación de bicicletas por el paseo marítimo peatonal, precios elevados del aparcamiento en zona azul o insuficiente servicio del transporte urbano.

Por último las reclamaciones relacionadas con la oferta comercial, se vinculan a precios considerados demasiado elevados o a la adquisición de productos defectuosos.

- **Imagen promocional de Peñíscola**

La imagen que presenta el municipio de Peñíscola en los distintos soportes y canales de comunicación elegidos aporta una información válida e interesante acerca de la percepción que las autoridades municipales tienen del mismo como destino turístico y de aquellos recursos y elementos entendidos como componentes clave de la oferta turística del municipio. En este sentido, se han elegido distintos canales de comunicación de los que hace uso Peñíscola y se ha procedido a su análisis en cuanto a imagen y contenido.

### Presencia en web

En relación a la *página oficial* del municipio ([www.peniscola.org](http://www.peniscola.org)), ésta ofrece una primera imagen inicial que gira entorno a la playa como principal referente turístico del mismo y que posteriormente se complementa con los atractivos patrimoniales y culturales. De la página se extrae que Peñíscola se muestra como un destino en el que predomina el tradicional producto de sol y playa, aunque cada más respaldado por el atractivo monumental y patrimonial de la ciudad.

La web en general resulta poco atractiva por la baja resolución de las imágenes y escasez de las mismas así como por el bajo sentido estético del sitio en su conjunto. No obstante, la información que presenta es amplia y el material promocional se encuentra en soporte digital lo que da opción al usuario a descargar la información completa en formato PDF del municipio y de la Sierra de Irta si así lo desea. Se hace en falta un mapa de situación del municipio dentro de un contexto europeo, nacional y provincial. Es asimismo destacable el hecho de que la información aparece también en inglés por lo que puede llegar a un público internacional.

Por lo que respecta a su inserción dentro del sitio web del Patronato Provincial de Turismo de Castellón, la imagen e información mejoran, aunque el sitio en general es parco en imágenes, carencia que debería verse subsanada mediante la web propia del municipio. Existen 4 itinerarios propuestos que se encuentran sin desarrollar (a excepción de la Sierra de Irta): Recorrido por el casco antiguo, ruta del Papa Luna y la Ruta de las Pinturas Rupestres y la Orden de Montesa.

En cuanto a su aparición en la web promocional de Turespaña ([www.spain.info](http://www.spain.info)), es interesante el hecho de que dentro de un apartado de visitas virtuales, Peñíscola ha sido seleccionada junto a destinos como Denia (Alicante), Oropesa (Castellón) y Alboraya (Valencia), como hitos representativos de la Comunidad Valenciana. En la información breve que figura, vuelven a resaltarse tanto la bonanza climática y de sus playas, como el aspecto monumental de la ciudad, nombrando asimismo, los festivales de carácter internacional que alberga la ciudad. De igual forma, es destacable la existencia de una ficha de información práctica de cada uno de los restaurantes que conforman la oferta gastronómica del municipio. La información es práctica, destacando el tipo de cocina y especialidad, el precio medio por persona así como los horarios de apertura y cierre. Esto mismo ocurre en el caso de la oferta de alojamiento, en la que se abre un apartado con información detallada de cada uno de los establecimientos.

Cuenta asimismo con una interesante galería fotográfica que recoge distintos ángulos turísticos de la ciudad.

### Material promocional

En términos generales se puede afirmar que el material promocional en soporte papel es apropiado y suficiente aunque se ha detectado una falta de homogeneidad en cuanto al formato y tipología de folletos (calidad del papel, tamaños y formas de los mismos, calidad tipográfica y enfoque).

Por lo que respecta al apartado gastronómico, destaca la idoneidad y acertado enfoque del folleto de presentación de la cocina de Peñíscola, en el que se ha cuidado la calidad del soporte, la estética, la imagen y la forma de trasmitir el mensaje.

Difiere así de la guía de restaurantes que resulta menos atractiva y baja los estándares de presentación. En este sentido destacar que se trata de un listado de establecimientos con una

información básica (contacto, apertura, cierre, especialidad, precios y servicio) que no presenta ningún criterio de orden (categoría, tipo de cocina, etc.). Asimismo, la traducción de esta información al inglés es parcial, dejando sin traducir el tipo de comida que ofrecen los establecimientos.

Se ha detectado por otro lado, dos modalidades de folletos promocionales con prácticamente la misma información pero con diferencias en cuanto a calidad de papel, tamaño de tipografía y fotos: uno presenta la modalidad tríptico (4 caras) y otro más extenso tipo guía que incorpora información más extensa de la Comarca del Maestrazgo. En este sentido es recomendable optar por la existencia de un único folleto promocional para evitar duplicar esfuerzos económicos y que el turista se lleve ambos con prácticamente la misma información.

Se echa en falta la existencia de un catálogo de la ciudad de mayor calidad y tamaño con una cuidada selección de fotos y presentación innovadora de la ciudad.

Peñíscola ha sabido acertadamente incorporar a su oferta la protegida bajo la figura de paraje Natural, Sierra de Irtá. Para ello, el Patronato Municipal de Turismo de Peñíscola ha confeccionado material explicando la ruta de un pequeño sendero de recorrido circular que parte de Peñíscola.

### Aparición en guías especializadas de turismo

La presencia de Peñíscola en guías especializadas de turismo se puede afirmar que es escasa. Tan solo figura en la Guía Michelín destacando la ciudad por dos únicos hitos como son la ciudad vieja y el castillo.

### Imagen de marca del destino y eslogan promocional

La imagen promocional del destino, recoge los dos hitos iconográficos por los que el destino desea ser reconocido como son el castillo templario y los recursos que giran entorno al sol y playa. Sigue incorporando en su parte superior el concepto de Excelencia Turística, una incorporación muy apropiada en su momento pero que a día de hoy se encuentra un tanto desfasada, puesto que el Plan de Excelencia finalizó hace algunos años. La imagen es sobria y transmite una sensación de poco dinamismo.

Por lo que respecta al eslogan promocional de "*Peñíscola, ciudad en el mar*", refleja a la perfección ese emplazamiento singular de que goza la ciudad que se alza sobre un peñón rodeado por el mar y que constituye la dualidad patrimonio-sol y playa característica de la ciudad.



## 2.6. LA ACTIVIDAD COMERCIAL

### 2.6.1. ANTECEDENTES Y EVOLUCIÓN DE LA OFERTA COMERCIAL

La evolución y las características del comercio en Peñíscola se hallan estrechamente ligadas al desarrollo de la actividad turística. Así lo demuestra la evolución cronológica de las licencias comerciales ya que el análisis del año 1958 denota una economía local escasamente diversificada descansando sobre la agricultura y la pesca, con ausencias importantes en la diversificación de su estructura comercial. Ello se justifica en las 83 licencias fiscales existentes, destacando entre las comerciales, 8 tiendas de comestibles, 7 de ultramarinos, 1 hotel, 1 fonda, 1 posada, 2 restaurantes, 6 cafés, 3 tabernas, 3 tiendas de tejidos, 1 droguería, 1 de souvenirs, etc. De ahí que se pueda constatar una estructura comercial con un alto grado de autoconsumo, donde el desarrollo de la actividad turística es sumamente incipiente, lo cual también viene respaldado por las 45 viviendas secundarias declaradas en el nomenclátor de 1960. Por lo que respecta a su distribución en el espacio urbano, el 70% de los establecimientos se ubicaban en el casco antiguo y en concreto en las calles que acceden al castillo, siendo la Mayor, Matilde Thino, Solet, Fulladosa, y General Aranda las que concentraban las mayores densidades. El resto de establecimientos se ubicaban en el Ensanche, en las calles Primo de Rivera, José Antonio y Playa.

En el segundo año de referencia, 1964, por una parte se constata un incremento de las licencias siendo su cómputo total 121 de las que 107 son comerciales, y por otra una mayor diversificación ligada al turismo, dado que aparecen nuevos epígrafes relacionados con la construcción, confitería, campamentos, decoración, o artículos de deporte, además de incrementarse las relacionadas con la alimentación que ahora pasan a 40 licencias y con los servicios de hostelería con un total de 11. En cuanto a su ubicación siguen concentrados en el casco antiguo, aunque se constata un ligero incremento en el Ensanche y la Playa Norte.

En 1971 se duplican las licencias existentes en 1964, constándose además una nueva distribución e intensidad de la estructura comercial, dado que además de la necesidad de atender al excursionista, es necesario atender a las 495 viviendas secundarias registradas el año anterior. Se generaliza en la alimentación los autoservicios, se incrementan en 18 las licencias de restauración, al igual que en otros epígrafes, destacando 10 heladerías y confiterías, 11 tiendas de artículos de regalo y 5 establecimientos de artículos de deporte. Aparecen nuevas licencias como es el caso de tiendas de fotografía o bisutería. No obstante este incremento, se detecta un déficit de licencias relacionadas con un turismo de ingresos altos,

influyendo sin duda en ello el predominio de una oferta alojativa centrada en las categorías medio-baja. En lo concerniente a su distribución espacial, lo más destacable es que el Ensanche ya supera en establecimientos al Casco Antiguo, al concentrar el 58'4% del total de las licencias comerciales, localizándose principalmente en las calles Primo de Rivera, José Antonio y Calvo Sotelo. Además la oferta comercial se extiende ya por la Playa Norte y la Avda. de la Estación.

Llegados a 1987 el total de licencias, es decir comerciales e industriales, asciende a 533, siendo 270 las comerciales, aunque el resto está muy relacionado con el desarrollo urbanístico ligado a la actividad turístico-residencial. Esta dinámica ha conducido a que en 1987 las licencias comerciales se sitúen en 435. De ellas sobresalen los restaurantes y cafeterías al computar 164, a las que le siguen con 36 los servicios inmobiliarios e igual número las relacionadas con la alimentación siendo en su mayoría supermercados y autoservicios. Por su parte las tiendas de regalos son 35, incidiendo por su localización en la remodelación de las calles de acceso al castillo. En este año la oferta comercial se completaba con 10 establecimientos de equipamiento comercial, 7 peluquerías, 6 joyerías-bisuterías, 6 de textil-confección, 6 entidades bancarias, 5 agencias de viajes, 3 zapaterías (Tabla 56). De la distribución en el territorio se consolida el dominio del Ensanche, con el 45'1% de la oferta comercial, seguido del Casco Antiguo con el 24'3%, quedando el resto distribuido en la Playa Norte y la Avda. de la Estación, y en menor medida en las urbanizaciones diseminadas por la Sierra de Irta. La mayor densidad comercial corresponde al Ensanche destacando la calle Labradores con 21'6 establecimientos por cada 100 metros de fachada y José Antonio (13'5). Respecto al casco antiguo son las calles Sol (20'0), Príncipe (16'0), Mayor (15'8) y Castillo (10) donde se prodigan las densidades más elevadas. Por otra parte si bien la Playa Norte (Avda. Papa Luna) y la Avda. de la Estación superan en número a las principales calles del casco antiguo en cambio la densidad es menor.

El siguiente año de referencia corresponde a 1993, el cual computó un total de 558 licencias. Si lo comparamos con el de 1980 tan sólo se constata un incremento de 47 denotando un cierto estancamiento de la actividad económica local. El desglose por grupos de epígrafes lo encabeza el comercio minorista con un total de 165 licencias, es decir el 29'57% del total municipal (Tabla 57), de él destacan por su volumen el grupo de establecimientos dedicados a la alimentación al computar un total de 58, al que le siguen las tiendas de regalos y de toda clase de artículos con 51 licencias. A más distancia se sitúan los 7 establecimientos de vestido y calzado; 6 dedicados a joyería, relojería y bisutería; 4 farmacias; 3 tiendas de juguetes y artículos de deporte; 3 de lencería y corsetería, etc. Este es

seguido por el epígrafe que engloba los servicios de restauración, bares y cafeterías (Tabla 58) que computan un total de 128 licencias de actividad, encabezados por los restaurantes de dos tenedores con 40, seguidos de los de un tenedor con 19, en cambio los de tres tenedores se ven reducidos a 2 y no existe ningún restaurante de cuatro tenedores, indicando así una oferta de calidad medio-baja. Al igual sucede con las cafeterías ya que predominan con 17 las de una taza, por el contrario las de tres y dos tazas se reducen a 6 y 9 respectivamente. En directa relación con la actividad turística se encuentran también los servicios (Tabla 59) que representan el 17'02% del total, destacando las 27 licencias destinadas a promoción de edificaciones que contrastan con una sola licencia dedicada a la propiedad inmobiliaria. A estas les siguen 8 peluquerías, 7 entidades bancarias, 4 de servicios de limpieza, 4 agencias de viajes, 3 salas de baile y discotecas, 2 de fotografía, etc. Por último el comercio mayorista (Tabla 60) representa con 22 licencias el 3'9% del total, destacando el relacionado con la pesca cuyo total es 7, de frutas y verduras, y otros productos alimenticios, ambos con 3, y 2 destinados a la venta de materiales de construcción, en directa relación con la caracterización del modelo de desarrollo turístico de marcado carácter residencial, el cual se ve reflejado en la construcción que supone 53 licencias de actividad.

Por su parte en 1999 la relación total ascendía a 637 licencias de actividad, manteniendo el comercio minorista un comportamiento similar a 1993 ya que sobresale del resto de epígrafes con 203 que aglutina al 31'87% del total (Tabla 57). Del análisis pormenorizado, en primer lugar se constata un estancamiento de las tiendas de regalos, las cuales al igual que en 1993 computan 29 y un fuerte descenso de las tiendas de toda clase de artículos que pasan de los 22 establecimientos en 1993 a 5 en este año. El mayor incremento se constata en el grupo de comercios de alimentación (frutas y verduras, carnes, pescado, pan, tabaco, vinos y bebidas, helados, etc.) ya que representan el 53'69% del comercio minorista. Asimismo también existen ligeros incrementos en los comercios dedicados a prendas de vestir y calzado, librerías, juguetes y artículos de deporte, entre ellos.

Por el contrario en el ámbito de restauración, bares y cafeterías, pese a ser el segundo grupo en número de licencias con 122, se constata un descenso de 6 respecto a 1993 (Tabla 58). Es más, la dinámica sigue un ritmo positivo en los establecimientos inferiores, es decir, tanto los restaurantes de un tenedor como las cafeterías de una taza, los cuales pasan de 19 y 17 en 1993 a 22 y 27 en 1999 respectivamente. Al contrario sucede en los restaurantes de dos tenedores, ya que sufren fuerte descenso dado que si en 1993 computaban 40, ahora se reducen a 23; de la misma manera

acontece en las cafeterías de tres tazas, éstas si en 1993 correspondían a 6 y ahora se reducen a 1 establecimiento.

La impronta del tercer "boom" turístico deja huella en los servicios (Tabla 59) ya que de las 121 licencias de actividad el 42'15% corresponden a promoción de edificaciones y terrenos, y servicios inmobiliarios. Por su parte el resto de servicios se mantiene en parámetros similares a 1993 aunque con ligeros incrementos (8 entidades bancarias, 7 agencias de viajes, 7 peluquerías, 3 salas de baile y discotecas, 2 de fotografía, etc.). Esta etapa expansiva también la refleja el comercio mayorista viéndose incrementadas en 7 las licencias de actividad (Tabla 60), distribuidas en frutas y verduras, pescados, perfumería y droguería, materiales de construcción, e intermediarios del comercio.

En el último año de referencia, 2004, el total de licencias de actividad en el municipio asciende a 1080, siendo el comercio minorista con 398, los restaurantes, bares y cafeterías con 250, y los servicios que computan 181, los grupos de actividad que aglutinan el 76'75% del total. En cuanto al comercio minorista se constata una mayor diversificación respecto a 1999 (Tabla 57) destacando en primer lugar el sustancial incremento de las tiendas de regalos ya que con 97 llegan a concentrar el 24'37%. En lo que respecta al grupo de comercios de alimentación sus 165 licencias representan el 41'56% de la estructura del comercio minorista, sobresaliendo el sustancial aumento de las panaderías y de los supermercados. Asimismo es notable el aumento de los comercios de vestido y calzado; perfumería y cosmética; electrodomésticos; libros, periódicos y revistas; y las tiendas de toda clase de artículos.

El comercio mayorista experimenta un ligero incremento respecto al último año de referencia (Tabla 60), donde destacan los establecimientos dedicados a la intermediación, pescado, y frutas y verduras ya que con sus 9, 8, y 5 licencias respectivamente, representan el 62'85%. Se siguen manteniendo los mayoristas de materiales de construcción, muy relacionados con las 64 licencias de construcción completa y albañilería.

Del análisis de los servicios sobresalen en primer lugar las 73 licencias dedicadas a la promoción de edificaciones y a la propiedad inmobiliaria las cuales representan el 40'33% del total de éstos (Tabla 59). También se incrementan en gran parte del resto, como es el caso de los financieros y contables, técnicos de arquitectura, alquiler de viviendas y peluquerías, entre otros. Esta evolución positiva la refleja igualmente la restauración computando 102 licencias de actividad frente a las 46 de 1999 (Tabla 53); no obstante, el mayor incremento

se da en los restaurante de un tenedor lo cual denota un perfil de visitante con un nivel de ingreso medio-bajo.

Respecto a la localización espacial (Tabla 61) en área del Ensanche sigue manteniendo con el 36'52% el mayor porcentaje de establecimientos y comercios. En él sobresalen por su densidad las calles José Antonio (21'6 establecimientos por cada 100 metros de fachada), Irla (12'0), Primo de Rivera (8'0), Virgen de la Ermitana (6'0) y Río (4'0). En cuanto a las tipologías destaca por concentrar el 100% del comercio de joyería y bisutería; el 87'5% de las entidades financieras; el 83'33% de las peluquerías; el 75% de los comercios de equipamiento doméstico; el 66'67% de los comercios de muebles; el 47'73% de los establecimientos de venta y alquiler de inmuebles; y el 41'43% de los comercios de alimentación, entre otros.

Al Ensanche le sigue en número de establecimientos y comercios la Avda. Papa Luna con 192 que representan el 25'88%, destacando las máximas concentraciones entorno a la urbanización Peñismar, y desde el inicio de la Avenida hasta la urbanización Peñíscola Playa. Esta zona sobrepasa el Ensanche en oferta alojativa, 43'33%, y de restauración, 32'0%, al igual que en agencias de viajes, 50'0%, y heladerías 58'34%; manteniéndose en similares porcentajes respecto a cafeterías y bares, comercios de calzado, farmacias, y en los establecimientos recreativos y culturales.

La evolución del casco antiguo marca una tendencia negativa ya que si en el primer año de referencia se localizaba el 70% de los establecimientos y comercios, ahora queda restringido al 21'69%. Este porcentaje debido en gran parte por la concentración del 60% de las tiendas de regalos y adornos que aprovechan el atractivo de la ciudadela, al igual que las tiendas de artículos de confección, las cafeterías y bares, y los restaurantes. En cuanto a la localización son las calles Mayor, Castillo, Farons, Atarazanas y Jaime Sanz donde se ubican la mayor parte de los comercios.

Menor porcentaje cubre la Avenida de la Estación, 8'09%, y los ubicados en las urbanizaciones diseminadas con el 7'81%. Son áreas deficitarias en comercio minorista al igual que en establecimientos de alojamiento comercial. Sin embargo, ambas zonas destacan por ubicarse en ellas el 88'88% de los campamentos, el 83'33% de los talleres, el 29'54% de los establecimientos de alquiler y venta de inmuebles.

Tabla 56. Establecimientos y comercios por sectores. 1987

| SECTORES                            | Casco Antiguo |      | Ensanche |       | Avda. Papa Luna (playa norte) |      | Ctra. Estación |      | Diseminado |      | Total Nº |
|-------------------------------------|---------------|------|----------|-------|-------------------------------|------|----------------|------|------------|------|----------|
|                                     | Nº            | %    | Nº       | %     | Nº                            | %    | Nº             | %    | Nº         | %    |          |
| Hostelería                          | 5             | 17.8 | 11       | 39.2  | 8                             | 28.5 | 3              | 10.7 | 1          | 3.5  | 28       |
| Otros alojamientos                  | 2             | 66.6 | 1        | 33.3  | 0                             | 0    | 0              | 0    | 0          | 0    | 3        |
| Campamentos                         | 0             | 0    | 0        | 0     | 5                             | 35.7 | 1              | 7.1  | 8          | 57.1 | 14       |
| Restaurantes                        | 16            | 20.2 | 38       | 48.1  | 9                             | 11.3 | 7              | 8.8  | 9          | 11.3 | 79       |
| Cafeterías y bares                  | 25            | 29.4 | 33       | 38.8  | 5                             | 5.8  | 17             | 20.0 | 5          | 5.8  | 85       |
| Construcción                        | 4             | 33.3 | 2        | 16.6  | 3                             | 25.0 | 2              | 16.6 | 1          | 8.3  | 12       |
| Venta y alquiler de inmuebles       | 4             | 11.1 | 18       | 50.0  | 5                             | 13.8 | 1              | 2.7  | 8          | 22.2 | 36       |
| Equipamiento Doméstico              | 5             | 50.0 | 5        | 50.0  | 0                             | 0    | 0              | 0    | 0          | 0    | 10       |
| Serv. Alimentación                  | 12            | 33.3 | 16       | 44.4  | 3                             | 8.3  | 3              | 8.3  | 2          | 5.5  | 36       |
| Comercios muebles                   | 1             | 50.0 | 1        | 50.0  | 0                             | 0    | 0              | 0    | 0          | 0    | 2        |
| Comercios calzado                   | 1             | 33.3 | 2        | 66.6  | 0                             | 0    | 0              | 0    | 0          | 0    | 3        |
| Textil confección                   | 1             | 16.6 | 3        | 50.0  | 0                             | 0    | 0              | 0    | 2          | 33.3 | 6        |
| Peluquería y otros serv. personales | 6             | 85.7 | 0        | 0     | 1                             | 14.2 | 0              | 0    | 0          | 0    | 7        |
| Joyería, bisutería                  | 4             | 66.6 | 2        | 33.3  | 0                             | 0    | 0              | 0    | 0          | 0    | 6        |
| Regalos y adornos                   | 13            | 37.1 | 17       | 48.5  | 0                             | 0    | 2              | 5.7  | 3          | 8.5  | 35       |
| Juguetes                            | 0             | 0    | 1        | 100.0 | 0                             | 0    | 0              | 0    | 0          | 0    | 1        |
| Farmacias                           | 0             | 0    | 1        | 100.0 | 0                             | 0    | 0              | 0    | 0          | 0    | 1        |
| Serv. Transporte                    | 2             | 50.0 | 2        | 50.0  | 0                             | 0    | 0              | 0    | 0          | 0    | 4        |
| Talleres                            | 0             | 0    | 3        | 75.0  | 0                             | 0    | 1              | 25.0 | 0          | 0    | 4        |
| Inst. Financieras                   | 1             | 16.6 | 3        | 50.0  | 0                             | 0    | 1              | 16.6 | 1          | 16.6 | 6        |
| Recreativa y cultural               | 1             | 50.0 | 0        | 0     | 0                             | 0    | 0              | 0    | 1          | 50.0 | 2        |
| Agencias de viajes                  | 0             | 0    | 3        | 60.0  | 1                             | 20.0 | 1              | 20.0 | 0          | 0    | 5        |
| Heladerías, confiterías y similares | 1             | 12.5 | 4        | 50.0  | 1                             | 12.5 | 2              | 25.0 | 0          | 0    | 8        |
| Varios                              | 10            | 23.8 | 28       | 66.6  | 0                             | 0    | 2              | 4.7  | 2          | 4.7  | 42       |

Tabla 57. Distribución de actividades según IAE (Peñíscola. 1993, 1999 y 2004)

| Características                              | Peñíscola | Costa Azahar | Benidorm |
|--|-----------|--------------|----------|
| Frutas y verduras                            | 0         | 1            | 1        |
| Carnes, huevos granja y caza                 | 1         | 0            | 0        |
| Tabaco                                       | 1         | 0            | 0        |
| Carnicerías-charcuterías                     | 0         | 1            | 3        |
| Carnicerías-salchicherías                    | 3         | 2            | 1        |
| Carnicerías                                  | 2         | 0            | 2        |
| Huevos, aves granja y pescados               | 1         | 0            | 0        |
| Pescaderías                                  | 1         | 2            | 1        |
| Pan, pasteles, confitería                    | 9         | 7            | 13       |
| Despacho de pan, bollería                    | 2         | 3            | 4        |
| Productos de pastelería, bollería            | 1         | 0            | 2        |
| Helados                                      | 0         | 0            | 1        |
| Masas fritas                                 | 0         | 1            | 7        |
| Vinos y bebidas                              | 1         | 0            | 1        |
| Tabacos en expendeduría                      | 2         | 2            | 3        |
| Tabaco con venta por recargo                 | 4         | 10           | 17       |
| Tabaco máquinas automáticas                  | 16        | 68           | 78       |
| Productos alimenticios y bebidas             | 9         | 6            | 16       |
| Productos alimenticios <120m <sup>2</sup>    | 7         | 4            | 9        |
| Productos alimenticios 120-199m <sup>2</sup> | 0         | 1            | 1        |
| Productos alimenticios >400m <sup>2</sup>    | 0         | 0            | 1        |
| Productos alimenticios y bebidas máquinas    | 0         | 1            | 1        |
| Productos textiles para el hogar             | 1         | 1            | 3        |
| Prendas de vestir y calzado                  | 7         | 9            | 32       |
| Lencería y corsetería                        | 3         | 3            | 3        |
| Mercería y paquetería                        | 1         | 1            | 1        |
| Calzado y complementos piel                  | 2         | 1            | 11       |
| Farmacias                                    | 4         | 4            | 4        |
| Droguería y perfumería                       | 2         | 1            | 0        |
| Perfumería y cosmética                       | 1         | 0            | 3        |
| Plantas y hierbas, herbolarios               | 0         | 1            | 2        |
| Muebles                                      | 1         | 1            | 2        |
| Aparatos de uso doméstico                    | 1         | 4            | 0        |
| Electrodomésticos. Muebles cocina            | 0         | 0            | 6        |
| Menaje, ferretería y adorno                  | 29        | 29           | 97       |
| Materiales construcción                      | 0         | 0            | 2        |
| Puertas, ventanas y persianas                | 0         | 0            | 1        |
| Artículos hogar                              | 1         | 0            | 0        |
| Vehículos terrestres                         | 0         | 0            | 2        |
| Vehículos fluviales y marítimos              | 1         | 2            | 1        |
| Gases combustibles                           | 0         | 2            | 1        |
| Carburantes y aceites vehículos              | 1         | 3            | 2        |

| Características                            | Peñíscola | Costa Azahar | Benidorm |
|--|-----------|--------------|----------|
| Sellos, monedas y medallas                 | 0         | 0            | 1        |
| Muebles y máquinas oficina                 | 0         | 0            | 1        |
| Aparatos médicos, ortopédicos              | 4         | 8            | 9        |
| Libros, periódicos y revistas              | 3         | 5            | 17       |
| Joyería, relojería y bisutería             | 6         | 1            | 1        |
| Juguetes, art. Deporte, armas              | 3         | 5            | 5        |
| Semillas, abonos, flores                   | 2         | 4            | 5        |
| Otros productos NCOP                       | 0         | 0            | 1        |
| Almacenes populares                        | 0         | 0            | 1        |
| Toda clase de artículos                    | 22        | 5            | 11       |
| Productos alimenticios sin establecimiento | 4         | 1            | 3        |
| Calzado sin establecimiento                | 1         | 1            | 1        |
| Otras mercancías sin establecimiento       | 4         | 2            | 7        |

Fuente: COCIN (1993, 1999 y 2004). Elaboración propia

Tabla 58. Distribución de actividades según IAE (Peñíscola. 1993, 1999 y 2004)

| RESTAURANTES, BARES Y CAFETERÍAS        | 1993 | 1999 | 2004 |
|---|------|------|------|
| Restaurante de cuatro tenedores         | 0    | 0    | 1    |
| Restaurantes de tres tenedores          | 2    | 2    | 1    |
| Restaurantes de dos tenedores           | 40   | 23   | 31   |
| Restaurantes de un tenedor              | 19   | 22   | 69   |
| Cafeterías de tres tazas                | 6    | 1    | 3    |
| Cafeterías de dos tazas                 | 9    | 9    | 8    |
| Cafeterías de una taza                  | 17   | 27   | 30   |
| Bares categoría especial                | 11   | 11   | 18   |
| Otros cafés y bares                     | 22   | 22   | 80   |
| Cafés- bares en quioscos, cajones       | 0    | 0    | 1    |
| Chocolaterías, heladerías, horchaterías | 2    | 4    | 5    |
| Otros servicios restauración            | 0    | 1    | 3    |

Fuente: COCIN (1993, 1999 y 2004). Elaboración propia

Tabla 59. Distribución de actividades según IAE (Peñíscola. 1993, 1999 y 2004)

| SERVICIOS                                      | 1993 | 1999 | 2004 |
|--|------|------|------|
| Telefónicos                                    | 4    | 0    | 0    |
| Banca  | 5    | 4    | 4    |
| Cajas ahorros                                  | 2    | 4    | 4    |
| Entidades de cambio de moneda                  | 0    | 3    | 0    |
| Factoring                                      | 5    | 0    | 0    |
| Aux. seguros                                   | 0    | 0    | 1    |
| Promoción terrenos                             | 0    | 4    | 7    |
| Promoción edificaciones                        | 27   | 31   | 40   |
| Propiedad inmobiliaria e industrial            | 1    | 16   | 33   |
| SERVICIOS                                      | 1993 | 1999 | 2004 |
| Jurídicos                                      | 1    | 0    | 0    |
| Financieros y contables                        | 1    | 2    | 6    |
| Gestión administrativa                         | 1    | 0    | 2    |
| Técnicos de arquitectura                       | 0    | 1    | 2    |
| Técnicos delineación                           | 0    | 0    | 1    |
| Publicidad y relaciones públicas               | 0    | 0    | 1    |
| Estudios de mercado                            | 0    | 1    | 1    |
| Otros servicios independientes                 | 0    | 2    | 1    |
| Alquiler automóviles sin conductor             | 1    | 0    | 1    |
| Alquiler automóviles renting                   | 0    | 0    | 1    |
| Alquiler otros medios transporte sin conductor | 1    | 1    | 3    |
| Alquiler embarcaciones                         | 0    | 0    | 1    |
| Alquiler bicicletas                            | 0    | 0    | 1    |
| Alquiler bienes de consumo                     | 3    | 3    | 7    |
| Alquiler películas video                       | 0    | 1    | 1    |
| Alquiler otros bienes consumo                  | 3    | 0    | 0    |
| Alquiler de viviendas                          | 1    | 3    | 5    |
| Alquiler locales industriales                  | 0    | 2    | 3    |
| Alquiler otros bienes muebles NCOP             | 0    | 0    | 3    |
| Agrícolas y ganaderos                          | 4    | 3    | 8    |
| Alcantarillado y evacuación de aguas           | 0    | 1    | 1    |
| Otros servicios de mantenimiento               | 0    | 1    | 1    |
| Limpieza                                       | 4    | 2    | 0    |
| Enseñanza educación preescolar                 | 1    | 1    | 1    |
| Enseñanza profesional no superior              | 0    | 0    | 1    |
| Enseñanza conducción vehículos                 | 1    | 2    | 2    |
| Otras actividades Enseñanza                    | 0    | 1    | 0    |
| Consultorios médicos sanitarios                | 1    | 0    | 0    |
| Otros servicios sanitarios                     | 0    | 1    | 0    |
| Exhibición de películas cinematográficas       | 1    | 0    | 0    |
| Exhibición de películas al aire libre          | 1    | 0    | 0    |
| Espectáculos en salas y locales                | 0    | 1    | 0    |
| Zoológicos, botánicos y similares              | 0    | 1    | 1    |
| Instalaciones deportivas                       | 0    | 1    | 1    |
| Salas de baile y discotecas                    | 3    | 3    | 3    |
| Máquinas recreativas y de azar                 | 0    | 3    | 5    |
| Juegos de billar, ping-pong, bolos             | 3    | 3    | 1    |
| Salones recreativos y de juego                 | 1    | 0    | 3    |

|   |   |   |   |
|---|---|---|---|
| Otras máquinas automáticas              | 0 | 0 | 1 |
| Tinte, limpieza seco, lavado, planchado | 1 | 0 | 1 |
| Peluquerías señoritas y caballeros      | 8 | 7 | 9 |
| Fotografía                              | 2 | 2 | 2 |
| Máquinas fotocopiadoras                 | 1 | 2 | 2 |
| Pompas fúnebres                         | 2 | 2 | 2 |
| Adiestramiento y cuidado de animales    | 0 | 1 | 0 |
| Otros servicios personales              | 0 | 1 | 2 |
| Atracciones de ferias y verbenas        | 1 | 1 | 1 |
| Otros servicios                         | 4 | 3 | 4 |

Fuente: COCIN (1993, 1999 y 2004). Elaboración propia

Tabla 60. Distribución de actividades según IAE (Peñíscola 1993, 1999 y 2004)

| COMERCIO MAYORISTA                       | 1993 | 1999 | 2004 |
|--|------|------|------|
| Productos alimenticios, bebidas y tabaco | 0    | 0    | 1    |
| Plantas, abonos animales                 | 0    | 1    | 0    |
| Frutas y verduras                        | 3    | 4    | 5    |
| Bebidas y tabaco                         | 1    | 1    | 1    |
| Pescados                                 | 7    | 8    | 8    |
| Otros productos alimenticios             | 3    | 2    | 3    |
| Calzados, peletería y marroquinería      | 0    | 0    | 1    |
| Productos mantenimiento hogar            | 1    | 0    | 0    |
| Perfumería y droguería                   | 0    | 2    | 1    |
| Vehículos y sus accesorios               | 1    | 1    | 0    |
| Apar. Materiales eléctricos              | 1    | 0    | 1    |
| Materiales construcción                  | 2    | 3    | 2    |
| Interindustrial excp. Química            | 0    | 1    | 0    |
| Exportación toda clase mercancías        | 0    | 1    | 0    |
| Productos de papel y cartón              | 1    | 1    | 1    |
| Chatarra y materiales desecho            | 1    | 1    | 1    |
| Intermediarios del comercio              | 1    | 3    | 9    |
| Madera y corcho                          | 0    | 0    | 1    |

Fuente: COCIN (1993, 1999 y 2004). Elaboración propia

Tabla 61. Establecimientos y comercios por sectores. 2004

| SECTORES                            | Casco Antiguo |       | Ensanche |       | Avda. Papa Luna (playa norte) |       | Ctra. Estación |       | Diseminado |       |          |
|-------------------------------------|---------------|-------|----------|-------|-------------------------------|-------|----------------|-------|------------|-------|----------|
|                                     | Nº            | %     | Nº       | %     | Nº                            | %     | Nº             | %     | Nº         | %     | Total Nº |
| Hostelería                          | 3             | 10    | 9        | 30    | 13                            | 43,33 | 4              | 13,33 | 1          | 3,34  | 30       |
| Otros alojamientos                  | 1             | 6,67  | 1        | 6,67  | 11                            | 73,33 | 0              | 0     | 2          | 13,33 | 15       |
| Campamentos                         | 0             | 0     | 0        | 0     | 1                             | 11,12 | 4              | 44,44 | 4          | 44,44 | 9        |
| Restaurantes                        | 20            | 20    | 30       | 30    | 32                            | 32    | 9              | 9     | 9          | 9     | 100      |
| Cafeterías y bares                  | 41            | 31,07 | 42       | 31,81 | 38                            | 28,79 | 7              | 5,3   | 4          | 3,03  | 132      |
| Construcción                        | 4             | 7,55  | 21       | 39,62 | 7                             | 13,21 | 5              | 9,43  | 16         | 30,19 | 53       |
| Venta y alquiler de inmuebles       | 0             | 0     | 21       | 47,73 | 10                            | 22,73 | 5              | 11,36 | 8          | 18,18 | 44       |
| Equipamiento Doméstico              | 0             | 0     | 6        | 75    | 1                             | 12,5  | 0              | 0     | 1          | 12,5  | 8        |
| Serv. Alimentación                  | 12            | 17,14 | 29       | 41,43 | 15                            | 21,43 | 6              | 8,57  | 8          | 11,43 | 70       |
| Comercios muebles                   | 1             | 33,33 | 2        | 66,67 | 0                             | 0     | 0              | 0     | 0          | 0     | 3        |
| Comercios calzado                   | 2             | 14,28 | 5        | 35,71 | 5                             | 35,71 | 2              | 14,28 | 0          | 0     | 14       |
| Textil confección                   | 15            | 38,46 | 12       | 30,77 | 10                            | 25,64 | 2              | 5,13  | 0          | 0     | 39       |
| Peluquería y otros serv. personales | 0             | 0     | 10       | 83,33 | 2                             | 16,67 | 0              | 0     | 0          | 0     | 12       |
| Joyería, bisutería                  | 0             | 0     | 1        | 100   | 0                             | 0     | 0              | 0     | 0          | 0     | 1        |
| Regalos y adornos                   | 54            | 60    | 22       | 24,44 | 13                            | 14,44 | 1              | 1,12  | 0          | 0     | 90       |
| Juguetes                            | 1             | 25    | 2        | 50    | 1                             | 25    | 0              | 0     | 0          | 0     | 4        |
| Farmacias                           | 0             | 0     | 2        | 50    | 2                             | 50    | 0              | 0     | 0          | 0     | 4        |
| Serv. Transporte                    | 0             | 0     | 7        | 70    | 1                             | 10    | 2              | 20    | 0          | 0     | 10       |
| Talleres                            | 0             | 0     | 1        | 16,67 | 0                             | 0     | 4              | 66,66 | 1          | 16,67 | 6        |

## 2.6.2. SITUACIÓN ACTUAL DE LA OFERTA COMERCIAL

El desarrollo espontáneo de la actividad turística en los años sesenta, coincidiendo con un turismo de "sol y playa" poco exigente en aquellos momentos con la oferta complementaria y comercial turística, marcará el futuro del desarrollo comercial y de la imagen turística de Peñíscola, sobre todo en el casco antiguo y en el ensanche.

De hecho los comercios actuales junto al deterioro urbanístico ya aludido generan una imagen incomprensiblemente pobre, afectados por la fuerte estacionalidad que sufre el destino turístico.

Antes de proceder al análisis, es necesario destacar que esta situación se ve agravada en el casco antiguo por el factor humano, al constatarse un continuo desplazamiento de la población local hacia el ensanche, lo cual no deja de ser paradójico, ya que las actuales tendencias socio-demográficas buscan los centros históricos y culturales. Ello incide negativamente en el dinamismo social de este espacio, dado que además de la pérdida de efectivos se incrementa el grado de envejecimiento de la población, viéndose ello reflejado en la ausencia de servicios personales como es el caso de las peluquerías que pasaron de 6 en 1987 a desaparecer en el 2004. Esta tendencia regresiva también afecta a los comercios de alimentación, los cuales se mantienen en 12 establecimientos en los dos años de referencia marcando así un estancamiento cuando no declive de los servicios básicos que atienden a la población local. Otros ejemplos los proporcionan algunos establecimientos más ligados a la actividad turística como es el caso de la venta y alquiler de inmuebles, tiendas de bisutería y joyería, o de equipamiento doméstico, los cuales mientras en 1987 computaban 4, 4 y 5 establecimientos respectivamente, han llegado a desaparecer en 2004. Así, la situación actual se caracteriza por una concentración de la oferta, aunque escasea su diversificación en establecimientos cuya explotación está más directamente vinculada a la actividad turística, este es el caso del comercio minorista de regalos, adornos, textil o calzado, viéndose completados éstos con los servicios de bares, cafeterías y restauración, muchos de ellos presentando una situación de deterioro e imagen exterior poco apropiada a un destino de la tradición turística de Peñíscola (Fotos 18 y 19).



Foto 18. Casco antiguo



Foto 21. Casco antiguo



Foto 24. Casco antiguo



Foto 19. Casco antiguo



Foto 22. Casco antiguo



Foto 25. Casco antiguo



Foto 20. Casco antiguo



Foto 23. Casco antiguo



Foto 26. Casco antiguo



Foto 27. Casco antiguo



Foto 30. Casco antiguo



Foto 28. Casco antiguo



Foto 31. Casco antiguo



Foto 29. Casco antiguo

Todo ello repercute en la imagen externa que ofrecen los comercios, que como se puede apreciar en las siguientes fotografías (Foto 20 y 21), se constata en un primer análisis que no existe un tratamiento unitario e integrado de los elementos de comunicación visual (rótulos y cartelería) en el paisaje urbano del conjunto histórico-artístico de la ciudadela, lo cual produce un impacto visual negativo. Lo mismo acontece en otros espacios como la avenida del Papa Luna y en el ensanche, siendo el caso particular en este último de la avenida José Antonio, la cual concentra el mayor número de establecimientos comerciales de Peñíscola. Junto a los rótulos, se encuentran los escaparates y las fachadas exteriores de los establecimientos que también destacan por su escasa integración en el entorno urbano en que se encuentran. Se ha detectado asimismo, una diversidad de formas y tamaños de escaparates, así como estética de las fachadas que contribuye a la distorsión de la imagen urbana.

Por lo que respecta a la imagen interior de los establecimientos y artículos ofertados, éstos no suponen una oferta diferenciada y representativa de la ciudad. Se ha detectado asimismo, la venta de productos y artículos estándares para cualquier época del año de manera que se ofrecen artículos de verano en época invernal (foto 27).

Sin lugar a dudas y así lo manifiestan los resultados de los estudios de demanda, un factor que incide de manera positiva en cualificar el destino ataña a los establecimientos comerciales que ofertan productos artesanales y agroalimentarios de carácter local y comarcal. Sin embargo, en Peñíscola, y en particular en su casco antiguo, este tipo de comercios presentan actualmente un carácter testimonial (Fotos 28 y 29), que no se corresponde con el atractivo de la ciudadela ni con el producto cultural que genera este recurso básico.

Asimismo otro factor que incide de manera negativa en la imagen del comercio y que afecta de manera especial al casco antiguo, es la detección de síntomas de estrangulamiento de la rentabilidad de los establecimientos manifestándose en el cierre de negocios o traspaso de actividades (Fotos 30 y 31).

En definitiva estamos ante un modelo maduro de desarrollo turístico anclado en los años sesenta y setenta, y sin síntomas de rejuvenecimiento.



## 2.7. SÍNTESIS DE RECURSOS

El territorio y sus recursos conforman la materia prima del desarrollo turístico en un determinado espacio. Los recursos junto con la oferta de alojamiento y turística complementaria, además de los servicios generales, la formación de los recursos humanos, los equipamientos y las infraestructuras articulan el producto turístico, generando éste una dinámica socioeconómica con un diferente grado de repercusión sobre el territorio y el medio ambiente según del contexto sociocultural, político y económico, y las motivaciones de la demanda.

En sentido turístico el recurso es todo elemento material que tiene capacidad por sí mismo o en combinación con otros de atraer visitantes a un determinado espacio; siempre que esta visita responda a motivaciones estrictamente de turismo, ocio y recreación.

De ahí la necesidad de llevar a cabo un análisis y evaluación de los recursos turísticos de Peñíscola atendiendo al grado de funcionalidad y de atracción que generan, lo cual conduce a clasificarlos en básicos y complementarios. Así, se considera un recurso turístico básico aquel que tiene capacidad propia de atraer visitantes y por lo tanto no posee problemas de localización espacial (en Peñíscola pertenecen a esta tipología las playas Norte y Sur), o bien responde a la coordinación de varios recursos complementarios; este es el caso de la Ciudadela o Casco Antiguo, la cual se compone del tómbolo, el castillo, el perímetro defensivo (murallas, baterías y puertas de acceso) y el núcleo histórico. El análisis de la singularidad patrimonial y paisajística de la Ciudadela ha sido abordado previamente en este estudio, en cambio respecto a las playas Norte y Sur ha sido necesario implementar un análisis y evaluación integrada en profundidad puesto que el "sol y playa" es el producto más importante y entorno al cual gira gran parte de la actividad turística de Peñíscola.

Los recursos complementarios, aunque en ocasiones no poseen un atractivo claro, dadas las actuales motivaciones y exigencias de la demanda están llamados a complementar los recursos básicos por lo que son importantes. En este sentido Peñíscola posee un buen número de recursos complementarios, desde el punto de vista natural-paisajístico, historio-monumental, artesanía y gastronomía, y fiestas y acontecimientos programados.

### 2.7.1. EVALUACIÓN ANALÍTICA E INTEGRADA DE LOS RECURSOS COMPLEMENTARIOS

El primer paso para llevar a cabo el análisis y la evaluación integrada de los recursos consiste la realización de un inventario de recursos y su distribución en categorías. Para ello se ha partido de la clasificación de la Organización de Estados Americanos, por cuanto incide en el marco general de los recursos. Dicha clasificación la reproducen algunos autores con diversas especificaciones (Bouillon, 1988; Bote, 1990) y en este estudio se ha desarrollado y adaptado a las necesidades del mismo (López, 1998). Así la distribución de los recursos se hace en base a cuatro categorías:

- A. Atractivo o recurso natural y paisajístico
- B. Recursos histórico-monumental, técnicos, etnológicos y artísticos
- C. Recursos artesanos y gastronómicos
- D. Folklore, fiestas y acontecimientos programados

Los resultados obtenidos (Tablas 62-65), reflejan la importancia cuantitativa que tienen los recursos complementarios en Peñíscola y que sin duda están llamados a complementar los básicos de las playas Norte y Sur y la ciudadela. Destaca en primer lugar el predominio de la categoría B, es decir, los histórico-artísticos, monumentales, técnico y etnológico con 49 recursos. A estos les sigue en importancia la categoría A, recursos naturales-paisajísticos, con 31 recursos, para descender a 15 y 10 recursos en las categorías D y C respectivamente.

En cuanto a su localización destacan dos zonas que concentran la mayor parte de los recursos complementarios: por un lado el Casco Antiguo y por otro el parque natural de la Sierra de Irta. En la llanura aluvial conviene destacar la zona pantanosa de l'Albufereta, al igual que el patrimonio etnológico de la huerta tradicional y del paisaje agrario en mosaico (Gráficos 13 y 14).

Tabla 62. Categoría A. Recursos naturales-paisajísticos

| RECURSO                       |                                     |
|-------------------------------|-------------------------------------|
| Acantilado de Badum           | Playa del Russo                     |
| Bufador                       | Pico La Moleta                      |
| Cala Argilaga                 | Pico El Palmeral                    |
| Cala Bastea                   | Pico Vistahermosa                   |
| Cala del Moro                 | Sierra de Irtá                      |
| Cala Ordí                     | Ullal de l'Estany                   |
| Cala de Irtá                  | Vista panorámica desde el castillo  |
| Cala del Moro                 | Vista panorámica ermita Sant Antoni |
| Cala del Pebret               | Vista panorámica torre Badum        |
| Cala de Puerto Azul           | Zona pantanosa de l'Albufereta      |
| Cala de Puerto Negro          |                                     |
| Cala de Santa Lucía           | Fuente: Elaboración propia          |
| Cala de las Viudas            |                                     |
| Cala del Volante              |                                     |
| Cueva de la Plaza             |                                     |
| Cueva del Altar               |                                     |
| Fuente d'en Canes             |                                     |
| Fuente Petxina                |                                     |
| Fuente de Sant Pere           |                                     |
| Fuente de Dins                |                                     |
| Jardines Parque de Artillería |                                     |

Fuente: Elaboración propia

Tabla 63. Categoría B. Recursos histórico-artísticos, monumentales, técnicos y etnológicos

| RECURSO                           |                               |
|-----------------------------------|-------------------------------|
| Acequia del Rei                   | Iglesia Parroquial            |
| Acequia Templera                  | Lonja                         |
| Aljibe Fontanella                 | Mas del Senyor                |
| Antiguo Ayuntamiento              | Museo del Mar                 |
| Batería de Santa Ana              | Noria Fundición               |
| Batería de Santa María            | Casco Antiguo (núcleo urbano) |
| Batería del Bufador               | Parque de Artillería          |
| Batería del Rincón                | Plaza del Ayuntamiento        |
| Batería Boctoglio                 | Plaza de Armas                |
| Batería Baja del Maset            | Plaza del Caudillo            |
| Batería Alta del Maset            | Plaza de les Caseres          |
| Batería de San Fernando           | Plaza Ntra. Sra. Ermitana     |
| Batería del Calvario              | Plaza Don Blas                |
| Batería del Olvido                | Plaza Antonelli               |
| Casa del Delme                    | Puerta de San Felipe          |
| Capilla de Santa Ana              | Puerta de Santa María         |
| Castillo                          | Puerta del Socorro            |
| Cuartel de carabineros del Pebret | Puerta de Santa Ana           |
| Creu de l'Assegador               | Puerta de Sant Pere           |
| El Castelllet                     | Portal Fosc                   |
| Embarcadero de la Porteta         | Portal del Desafío            |
| Ermita de Sant Antoni             | Tesoro parroquial             |
| Faro                              | Torre Badum                   |
| Fortín del Bonete                 | Torreta                       |
| Iglesia de Nª Sra. de la Ermita   |                               |

Fuente: Elaboración propia

Tabla 64. Categoría C. Recursos artesanos y gastronómicos

| RECURSO               |
|-----------------------|
| Artesanía en cerámica |
| Abanicos              |
| Artesanía en conchas  |
| Mariscos              |
| Arrosejat             |
| All i pebre de rap    |
| Remesclo              |
| Suquet de peix        |
| Polpet                |
| Pastissets            |

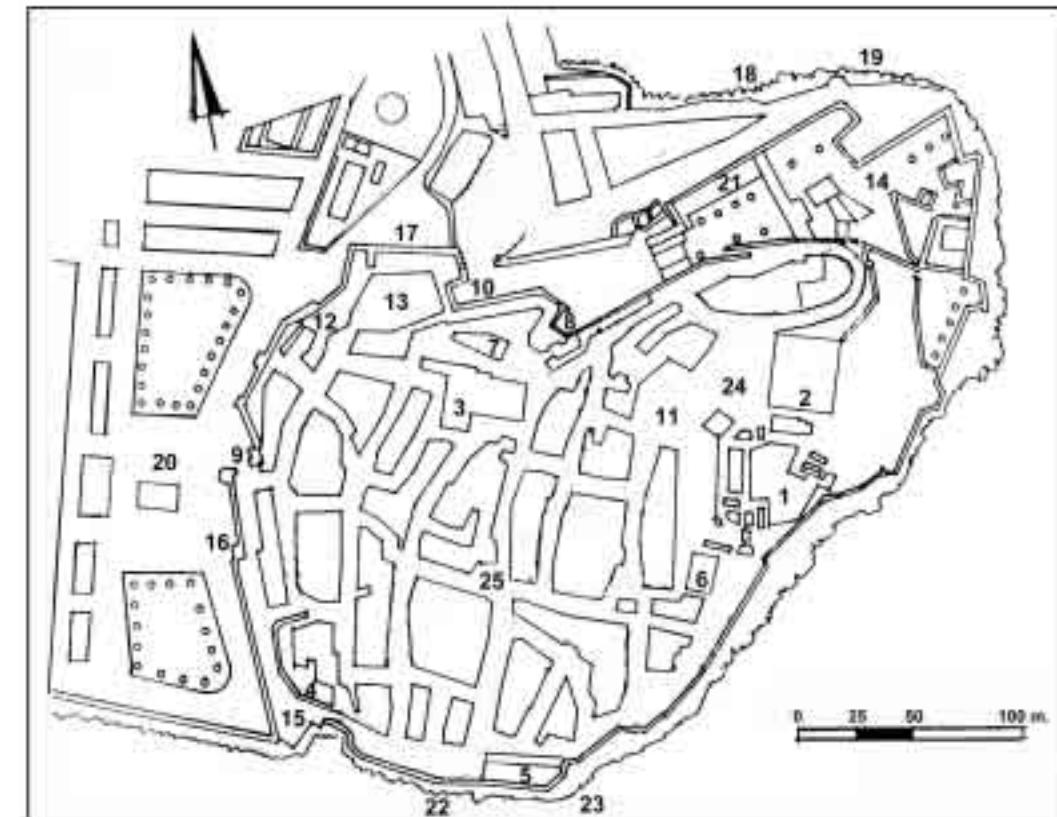
Fuente: Elaboración propia

Tabla 65. Categoría D. Folclore, fiestas y acontecimientos programados

| RECURSO                                  |
|--|
| Els Dançants                             |
| Belén viviente                           |
| Carnavales                               |
| Feria y mercado medieval                 |
| Fiestas Patronales                       |
| Fiestas de San Vicente                   |
| Fiestas de San Isidro                    |
| Fiestas de San Pedro y Virgen del Carmen |
| Festival de música clásica               |
| Festival de música antigua y barroca     |
| Festival de cine de comedia              |
| Jornadas culturales de primavera         |
| Mercado hippie                           |
| Moros i cristians                        |
| Romería de Sant Antoni                   |

Fuente: Elaboración propia

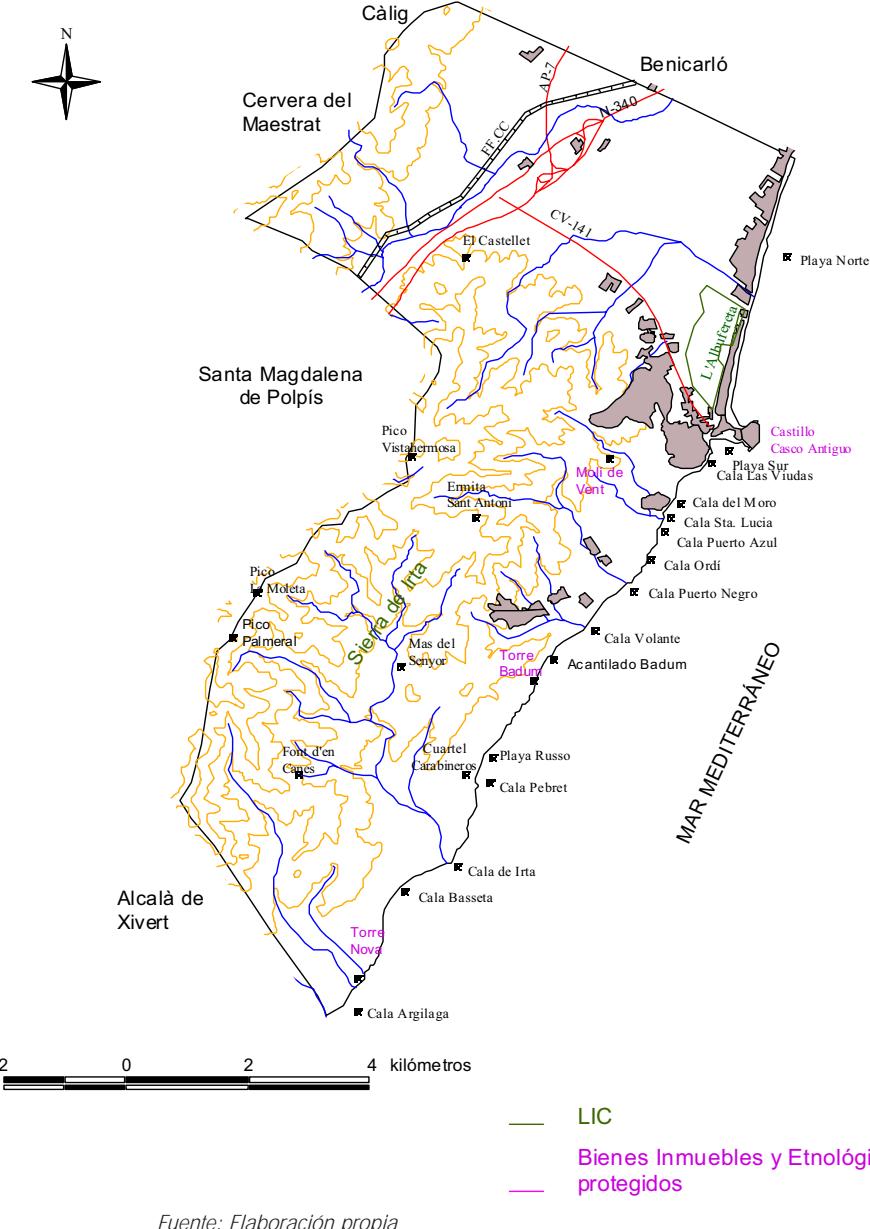
Gráfico 13. Localización de los principales recursos turísticos en el casco antiguo



Fuente: Elaboración propia

1. Castillo
2. Iglesia Ntra. Sra. de la Ermitana
3. Iglesia Virgen del Socorro
4. Bufador
5. Museo de la Mar
6. Faro
7. Antiguo Ayuntamiento
8. Portal Fosc
9. Portal de Sant Pere
10. Portal de Santa María
11. Plaza de Armas
12. Font de Dins
13. Plaza de les Caseres
14. Parque de Artillería
15. Fortín del Bonete
16. Batería Bufador
17. Font de la Petxina
18. Aljibe Fontanella
19. Embarcadero Porteta
20. Lonja
21. Batería Calvario
22. Cueva de la Plaza
23. Cueva del Altar
24. Plaza Ntra. Sra. de la Ermitana
25. Plaza de Don Blas

Gráfico 14. Ubicación de los principales recursos turísticos



Una vez cuantificados y distribuidos los recursos territoriales turísticos por categorías se procede a su valoración por medio de la jerarquización. Esta consiste en asignar la jerarquía primaria, es decir el grado de atracción que presenta el recurso, que a su vez viene determinado por una serie de factores directamente ligados al concepto de producto turístico. En este sentido (Tabla 66) se evalúan

por una parte los factores internos, atendiendo a la especificidad y singularidad del recurso, su grado de ordenación y planificación (incidiendo en la infraestructura general), el grado de urbanización, la señalización, los equipamientos y los servicios de que dispone. Por otro lado, se evalúan también los factores externos, que se concretan en la accesibilidad al recurso, y la evaluación del recurso en el contexto del mercado turístico y en función del volumen de demanda que genera.

Una vez aplicada la fórmula a cada uno de los recursos, los resultados obtenidos se han agrupados por categorías (Tablas 67-70). Así por lo que respecta a la categoría A, es decir, los recursos naturales-paisajísticos, destaca el predominio de la jerarquía 2, es decir, aquella que engloba los recursos que poseen un atractivo local: calas de la sierra de Irta, l'Albufereta, las fuentes que se ubican en la ciudadela, destacando de entre ellas la Font de Dins, o los jardines del Parque de Artillería. Sin embargo, conviene destacar por sus características intrínsecas, donde influye decisivamente la especificidad y singularidad, el conjunto de la Sierra de Irta, declarada como Parque Natural y Lugar de Interés Comunitario (LIC), alcanzado así la jerarquía 4. Asimismo también destaca en esta categoría por su potencialidad turística la zona pantanosa de l'Albufereta, espacio de gran singularidad y fragilidad ecológica, que ha sido incluido en la lista de Lugares de Interés Comunitario, siendo su singularidad y los valores bióticos, los que determinan su inclusión en la jerarquía 3. Esta misma jerarquía obtienen las playas del Pebret y del Russo ubicadas en el corazón de la Sierra de Irta, con atractivo a nivel regional, al igual que la cala Argilaga destacando por el hecho de albergar una micro reserva de flora.

En cambio en los recursos de categoría B, predomina la jerarquía 1 al concentrar el 75'5% del total, le sigue la jerarquía 2 con 11 recursos que reflejan aquellos que poseen un grado de atracción local o comarcal, como es el caso de la iglesia Parroquial, la ermita de Sant Antoni, la iglesia de Ntra. Sra. de la Ermitana, y los elementos más representativos del sistema defensivo. No obstante, son el castillo y el casco antiguo, los que consiguen alcanzar la jerarquía 4, es decir, un potencial a nivel nacional, debido a factores tanto internos como externos. A ellos les sigue la singular torre Badum, que se encuentra en el parque natural y está catalogada como bien inmueble protegido, por lo que ha alcanzado la jerarquía 3.

Por lo que respecta a la categoría de recursos artesanos y gastronómicos, ésta si bien concentra el menor número de recursos, éstos poseen no obstante un destacable valor ya que el 70% de los mismos pertenece a la jerarquía 2.

Por último en la categoría D destaca el festival de cine de comedia, por su grado de atracción sobre la demanda, el cual alcanza la jerarquía 4; además su potencialidad se ve reforzada por los recursos de jerarquía 2 ya que concentran el 66'67%.

**Tabla 66. Factores para la evaluación de las jerarquías primarias de los recursos territoriales turísticos**

| Factores | Variables   | Puntuación máxima   |
|----------|---|---|
| Internos | A- Características intrínsecas (especificidad y singularidad)<br>B- Grado de ordenación y planificación interna<br>B.1 Infraestructuras y grado de planificación<br>B.1.1. Infraestructura general<br>B.1.2. Urbanización<br>B.2. Infraestructura turística y servicios<br>B.2.1. Señalización y servicio de información<br>B.2.2. Equipamiento y servicios | 20<br>10<br>(5)*<br>(2,5)<br>(2,5)<br>(5)<br>(2,5)<br>(2,5) |
| Externos | C- Accesibilidad externa<br>D-Evaluación del recurso en el mercado turístico y volumen de demanda que generan.  | 10<br>10  |
|          | <b>Total</b>  | 50  |

Fuente: López Olivares, D.

\*( ) Puntuación máxima de los subapartados  
Cálculo de la jerarquía primaria  
 $J: X+Y \times 5$   
50  
J: Jerarquía  
X: Factores internos  
Y: Factores externos  
50: Puntuación máxima del recurso  
5: Jerarquía máxima del recurso

**Tabla 67. Jerarquía de los recursos naturales-paisajísticos**

| RECURSO              | JERARQUIA |
|----------------------|-----------|
| Acantilado de Badum  | 1         |
| Bufador              | 2         |
| Cala Argilaga        | 3         |
| Cala Basseta         | 2         |
| Cala del Moro        | 2         |
| Cala Ordí            | 2         |
| Cala de Irtá         | 2         |
| Cala del Moro        | 2         |
| Cala del Pebret      | 3         |
| Cala de Puerto Azul  | 2         |
| Cala de Puerto Negro | 2         |
| Cala de Santa Lucía  | 2         |

| RECURSO                             | JERARQUIA |
|-------------------------------------|-----------|
| Cala de las Viudas                  | 2         |
| Cala del Volante                    | 2         |
| Cueva de la Plaza                   | 1         |
| Cueva del Altar                     | 1         |
| Fuente d'en Canes                   | 1         |
| Fuente Petxina                      | 1         |
| Fuente de Sant Pere                 | 2         |
| Fuente de Dins                      | 2         |
| Jardines Parque de Artillería       | 2         |
| Playa del Russo                     | 3         |
| Pico La Moleta                      | 1         |
| Pico El Palmeral                    | 1         |
| Pico Vistahermosa                   | 2         |
| Sierra de Irtá                      | 4         |
| Ullal de l'Estany                   | 2         |
| Vista panorámica desde el castillo  | 1         |
| Vista panorámica ermita Sant Antoni | 1         |
| Vista panorámica torre Badum        | 1         |
| Zona pantanosa de l'Albufereta      | 3         |

Fuente: Elaboración propia

Jerarquía 1: Complementa a otros recursos  
Jerarquía 2: Atractivo a nivel local  
Jerarquía 3: Atractivo a nivel regional  
Jerarquía 4: Atractivo a nivel nacional

Tabla 68. Jerarquía de los recursos histórico-artísticos, monumentales, técnicos y etnológicos

| RECURSO                 | JERARQUÍA |
|-------------------------|-----------|
| Acequia del Rei         | 1         |
| Acequia Templera        | 1         |
| Aljibe Fontanella       | 1         |
| Antiguo Ayuntamiento    | 1         |
| Batería de Santa Ana    | 1         |
| Batería de Santa María  | 1         |
| Batería del Bufador     | 2         |
| Batería del Rincón      | 1         |
| Batería Boctoglio       | 1         |
| Batería Baja del Maset  | 1         |
| Batería Alta del Maset  | 1         |
| Batería de San Fernando | 1         |
| Batería del Calvario    | 2         |
| Batería del Olvido      | 2         |

| RECURSO                   | JERARQUÍA |
|---------------------------|-----------|
| Parque de Artillería      | 2         |
| Plaza del Ayuntamiento    | 1         |
| Plaza de Armas            | 1         |
| Plaza del Caudillo        | 1         |
| Plaza de les Caseres      | 1         |
| Plaza Ntra. Sra. Ermitana | 1         |
| Plaza Don Blas            | 1         |
| Plaza Antonelli           | 1         |
| Puerta de San Felipe      | 1         |
| Puerta de Santa María     | 1         |
| Puerta del Socorro        | 1         |
| Puerta de Santa Ana       | 1         |
| Puerta de Sant Pere       | 2         |
| Portal Fosc               | 2         |
| Portal del Desafío        | 1         |
| Tesoro parroquial         | 2         |
| Torre Badum               | 3         |
| Torreta                   | 1         |

| RECURSO                           | JERARQUÍA |
|-----------------------------------|-----------|
| Casa del Delme                    | 1         |
| Capilla de Santa Ana              | 1         |
| Castillo                          | 4         |
| Cuartel de carabineros del Pebret | 1         |
| Creu de l'Assegador               | 1         |
| El Castellet                      | 1         |
| Embarcadero de la Porteta         | 1         |
| Ermita de Sant Antoni             | 2         |
| Faro                              | 1         |
| Fortín del Bonete                 | 1         |
| Iglesia de Nª Sra. de la Ermita   | 2         |
| Iglesia Parroquial                | 2         |
| Lonja                             | 1         |
| Mas del Senyor                    | 1         |
| Museo del Mar                     | 2         |
| Noria Fundición                   | 1         |
| Casco Antiguo                     | 4         |

Fuente: Elaboración propia

Jerarquía 1: Complementa a otros recursos

Jerarquía 2: Atractivo a nivel local

Jerarquía 3: Atractivo a nivel regional

Jerarquía 4: Atractivo a nivel nacional

Tabla 69. Jerarquía de los recursos artesanos y gastronómicos (Peñíscola)

| RECURSO               | JERARQUÍA |
|-----------------------|-----------|
| Artesanía en cerámica | 2         |
| Abanicos              | 1         |
| Artesanía en conchas  | 1         |
| Mariscos              | 2         |
| Arrosejat             | 2         |
| All i pebre de rap    | 2         |
| Remesclo              | 2         |
| Suquet de peix        | 2         |
| Polpet                | 2         |
| Pastissets            | 1         |

Fuente: Elaboración propia

Jerarquía 1: Complementa a otros recursos

Jerarquía 2: Atractivo a nivel local

Jerarquía 3: Atractivo a nivel regional

Jerarquía 4: Atractivo a nivel nacional

Tabla 70. Jerarquía de los recursos folclore, fiestas y acontecimientos programados

| RECURSO                                  | JERARQUÍA |
|--|-----------|
| Els Dançants                             | 2         |
| Belén viviente                           | 2         |
| Carnavales                               | 1         |
| Feria y mercado medieval                 | 2         |
| Fiestas Patronales                       | 2         |
| Fiestas de San Vicente                   | 1         |
| Fiestas de San Isidro                    | 1         |
| Fiestas de San Pedro y Virgen del Carmen | 2         |
| Festival de música clásica               | 2         |
| Festival de música antigua y barroca     | 2         |
| Festival de cine de comedia              | 4         |
| Jornadas culturales de primavera         | 1         |
| Mercado hippy                            | 2         |
| Moros i cristians                        | 2         |
| Romería de Sant Antoni                   | 2         |

Fuente: Elaboración propia

Jerarquía 1: Complemento a otros recursos

Jerarquía 2: Atractivo a nivel local

Jerarquía 3: Atractivo a nivel regional

Jerarquía 4: Atractivo a nivel nacional

## 2.7.2. RECURSOS DECLARADOS DE INTERÉS

Algunos de los recursos analizados y evaluados en el apartado anterior han sido declarados como Lugares de Interés Comunitario (LIC) o Bien de Interés Cultural (BIC), dotándoles de esta forma de un nivel de protección específico. Se ha realizado un análisis pormenorizado de los mismos, al objeto de que su uso turístico sea compatible con los valores bióticos y culturales que los hacen merecedores de este nivel de protección.

### A. LUGARES DE INTERÉS COMUNITARIO

En el término municipal de Peñíscola los espacios incluidos en la propuesta de Lugares de Interés Comunitario (LICs) aprobada por el Gobierno Valenciano el 10 de julio de 2001 para la constitución de la Red Natura 2000, corresponden a la Marjal o Albufereta y a la Sierra

de Irla, atendiendo su definición y delimitación en base a la presencia en ellos de hábitats o especies considerados prioritarios en la directiva europea sobre hábitats naturales y de flora y fauna silvestre.

#### A.1. LA MARJAL O ALBUFERETA DE PEÑÍSCOLA

Este espacio protegido ocupa una superficie de 105.49 ha, perteneciendo al grupo de albuferas, marjales litorales y ambientes asociados, siendo el uso del suelo actual predominante el de ambiente de humedal. La principal singularidad estriba en su fauna ya que alberga una de las mayores poblaciones mundiales de samaruc.

En cuanto a su ubicación se encuentra enmarcada al Norte por la rambla d'Alcalà que la alimenta en situaciones extraordinarias; por el Oeste el camí de la Volta marca el antiguo perímetro bonificado para el aprovechamiento agrario y a su vez desaguan los barrancos de Moles y dels Montxells; al Sur por las últimas estribaciones de la Sierra de Irla y el tómbolo de Peñíscola; y al Este es la restinga de gravas y arena que cierra el frente costero favorecido por la proximidad del Peñón al actuar como trampa de sedimentos. En su interior las acequias del Rei, Templera y Sangonera, drenan la Marjal en la playa Sur (Fotos 32-33).

El carácter pantanoso viene reflejado a tenor de las descargas de acuíferos, aunque actualmente se haya en claro retroceso por el descenso del nivel freático a causa del aumento de los bombeos, además su perímetro también se ve reducido por la presión que ejerce el desarrollo turístico-residencial, al estar el suelo clasificado como urbanizable en el actual Plan General, pese al riesgo de inundación presente en el área y problemas de intrusión marina.

En este sentido su valoración desde el punto de vista biótico es relevante atendiendo a la especificidad del ecosistema, representado en los carrizales y juncales de gran interés para la fauna y por añadir diversidad al paisaje (Fotos 34-35). Además de la citada singularidad natural y paisajística, la Marjal alberga una serie valores etnológicos, merecedores de protección entre los que sobresalen las norias como los elementos más representativos del aprovechamiento tradicional de los recursos hídricos para el riego de las huertas (Fotos 36-37) y las construcciones de arquitectura tradicional de piedra en seco ligadas a las explotaciones agrícolas. En particular las norias (en un total de 35) como se puede apreciar en el gráfico 15, su ubicación se concentra junto al camino que comunica Peñíscola con Benicarló por el interior, aprovechando así la pendiente topográfica del terreno ya que el sistema de riego es por gravedad. Así, atendiendo a la singularidad



Foto 32. Acequia Templera



Foto 35. Juncar



Foto 38. Abancalamiento



Foto 33. Acequia del Rey

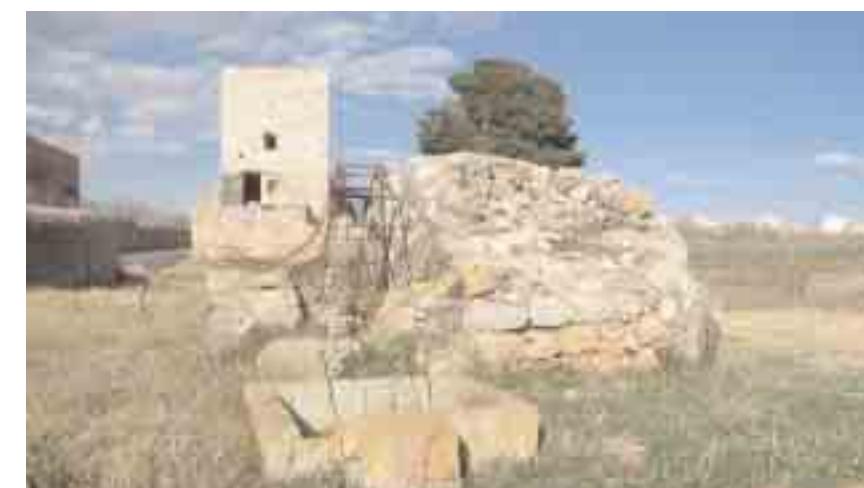


Foto 36. Noria



Foto 39. Cultivos de secano



Foto 34. Carrizal



Foto 37. Noria



Foto 40. Acantilado Badum



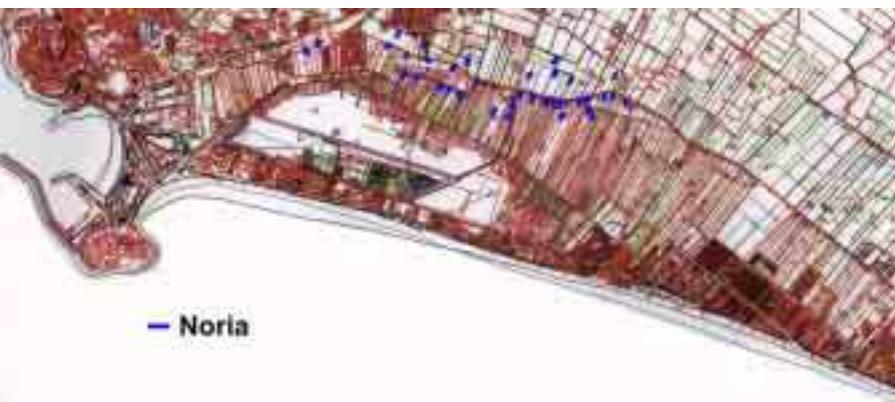
Foto 41. Pla del Pebret



Foto 42. Enclave de urbanización en la Sierra de Irta

patrimonial y etnológica, lo cual sin duda contribuye a enriquecer el valor cultural y paisajístico de la Marjal puesto de manifiesto en la diversidad de los recursos turísticos que alberga. En este sentido resulta importante la protección de este conjunto de norias no solo para garantizar su supervivencia sino por el hecho de que añaden valor al espacio en que se encuentran.

Gráfico 15. Localización de norias en el perímetro de la Marjal



Fuente: Elaboración propia

#### A.2. LA SIERRA DE IRTA

Desde el punto de vista morfoestructural corresponde a una formación de horts que se extiende entre la fosa d'Alcalà, el Mediterráneo y el Pla d'Alcossebre, conformando un potente anticlinal mesozoico de orientación Noroeste con alturas que sobrepasan los 500m. y cuya terminación cae al mar en acantilados subverticales de más de 40m. No obstante, es la intensa tectónica de fractura, de rumbo Noreste, la que modela esta bóveda en bloques paralelos a la línea de costa y diaclasados favoreciendo la construcción de un excelente ejemplo de relieve calcáreo, aprovechado para la instalación de cultivos de secano abancalados en paredes de piedra en seco (Foto 38). Este último aspecto posee un valor añadido por su capacidad de diversificar el paisaje (Foto 39). El extremo septentrional desciende en pendiente hasta desaparecer por debajo de los depósitos cuaternarios del piedemonte costero de Vinaròs-Benicarló, destacando su prolongación hasta el mar en el tómbolo de Peñíscola.

Su red de drenaje se encuentra mediatisada por la proximidad al mar de los resaltes mesozoicos y la intensa fracturación son responsables del aumento de la pendiente hacia la costa. Así se individualiza por una parte la acera de abanicos aluviales cuaternarios adosada al pie de la sierra que desciende al mar originando una costa

de acantilado medio, interrumpida sólo por el sector de acantilados altos de la Torre Badum, en la cual las olas batén las calizas margosas diaclasadas del Malm (Mateu, 1982.; López, 1990) otorgando singularidad al paisaje (Foto 40). Por otra parte, en los extremos septentrional y meridional es la orientación Noreste-Suroeste de los principales dispositivos estructurales del relieve la que condiciona el drenaje de los barrancos de Moles y dels Montxells hacia la Marjal.

En este sentido su singularidad morfoestructural y de los ecosistemas que alberga, así como el rico patrimonio etnológico y el escaso grado de urbanización, han favorecido su declaración como parque natural (Foto 41), aunque con algunos enclaves urbanísticos en su interior (Foto 42). El relevante valor biótico se ve reflejado en las dos micro reservas de flora ubicadas en la cala Argilaga y en la Torre Badum, que contribuyen a realzar la importancia ecológica que este espacio. Este se ve complementado por bienes inmuebles protegidos de carácter defensivo que contribuyen a fortalecer y diversificar el valor de la sierra, caso de la propia Torre Badum (Foto 43) y Torre Nova, o de carácter etnológico, como es el Molí de Vent, interesante ejemplo de patrimonio preindustrial que representa.

#### B. BIENES DE INTERÉS CULTURAL

La riqueza del patrimonio histórico-artístico y monumental de Peñíscola se ve reflejada en los bienes inmuebles que han sido declarados de interés cultural correspondiendo al Castillo-Palacio y el Conjunto Histórico Artístico del casco antiguo (Gráfico 15), y a las ya citadas Torre Nova y Torre Badum en la Sierra de Irta.

Aunque en apartados anteriores, ya se ha procedido al análisis tanto del Castillo como del Conjunto Histórico Artístico del casco antiguo, conviene destacar respecto al Castillo que se halla catalogado como monumento (código 12.03.089-004) dentro de la tipología de edificios militares de uso defensivo y su declaración es singular. Respecto al Conjunto Histórico Artístico (código 12.03.089-003) su estado es también de declaración singular, si bien se enmarca dentro de la categoría de conjunto histórico en la tipología de edificios militares-ciudades amuralladas.

En relación a la Torre Nova (código 12.03.089-008) ésta se encuentra catalogada como monumento y su estado es de declaración genérica. Dentro de la Sierra de Irta se ubica entre el barranco de la Torre Nova y el barranco de la Escutxa, junto a la cala Argilaga, a unos 11m. desde el nivel del mar. En relación al antiguo sistema de torres vigía se encuentra conectada por el norte a la Torre Badum y por el sur



Foto 43. Torre Badum

a la Torre Ebrí. De sus características arquitectónicas cabe destacar que forma un conjunto de planta rectangular (4.65 x 8.55m.) dividido en dos recintos, cuya fábrica es de mampostería y sillería en las esquinas. El recinto mejor conservado presenta una fachada donde se conservan dos huecos de dos puertas y cuyo techo cubierto con tejas está inclinado hacia la fachada. El otro recinto se encuentra muy abandonado, careciendo de cubierta y tan sólo destaca en su interior un rústico horno de pan adosado a la pared.

La Torre Badum (código 12.03.089-005) ostenta la categoría de monumento y su estado es de declaración genérica perteneciendo al estilo de arquitectura islámica y está catalogada dentro de la tipología de edificios militares como torre vigía. Si bien su origen es musulmán, en épocas posteriores se han producido restauraciones como lo atestigua la inscripción que figura a media altura de su paramento exterior orientada al oeste, compuesta por un panel de cuatro piezas de piedra arenisca, en el que se representa un losange cuatribarrado coronado protegido por un águila imperial bicéfala y coronada, recordando su reconstrucción en 1554. En cuanto a su estructura es de planta circular, 5.75 m. de diámetro en la base, de cuerpo troncocónico con un diámetro de 5,25 m. y una altura de 11 m. Destaca también por su relleno interior hasta la altura de unos 6 metros y a partir de ahí alberga una única habitación para la guardia que tiene una sólida puerta de madera adintelada ubicada hacia la mitad de la altura de la torre. En el interior de la habitación hay un armario empotrado en la pared y enfrente del mismo se encuentra el hogar y la chimenea.

### 2.7.3. EVALUACIÓN ANALÍTICA E INTEGRADA DE LAS PLAYAS NORTE Y SUR DE PEÑÍSCOLA

Dada la importancia socio-económica de los recursos básicos como son las playas, es necesario abordar su evaluación y análisis desde una perspectiva integradora de las playas Norte y Sur a través de una serie de variables que proceden de los subsistemas físico-natural y social. Para ello se parte de la hipótesis de que la falta de simbiosis entre los dos subsistemas genera importantes tensiones entre ellos, repercutiendo tanto en el medio físico-natural como en la rentabilidad socioeconómica del producto "sol y playa". Por lo tanto se precisa compatibilizar la actividad turística con la conservación del medio ambiente, considerando a éste como factor intrínseco del recurso, es decir, se genera la necesidad de aplicar un desarrollo turístico sostenible (Vera, 2001). Así los objetivos específicos se fijan en: los impactos ambientales; la calidad del agua de baño; la capacidad de carga tanto física como ambiental y percibida; la superficie de

arena de playa y sus índices granulométricos; las densidades de edificación; y el estado de las infraestructuras y equipamientos (López, 2003).

Dado el carácter integrado de esta metodología, el espacio geográfico adquiere en ella una importancia primordial por la nueva funcionalidad de la franja costera a raíz del desarrollo turístico alrededor del recurso básico de la playa. Por ello se han delimitado dos áreas de análisis:

- Una primera que acoge los factores internos y que corresponde a una franja de 700m. de anchura paralela a la línea de costa y medida tierra adentro desde la isolínea -2m. Se trata del área más concurrida y la que soporta la mayor parte de los desarrollos turístico-residenciales ligados al producto.
- Una segunda que acoge los factores externos y su análisis se acometerá desde una óptica espacial del destino atendiendo a su accesibilidad y demanda.

La aplicación metodológica parte de la elección de una serie de variables distribuidas en dos bloques: factores internos y externos. A continuación cada variable es valorada, dependiendo de su afección al entorno y a la calidad de la playa, de 0 a 3 cuando es positiva y de 0 a -3 si es negativa; sin embargo aunque algunas puedan compartir ambas jerarquías, la valoración vendrá determinada por el predominio de una de ellas (Tabla 71).

Los resultados obtenidos son trasladados a una matriz que refleja la puntuación de cada bloque y su clasificación en seis categorías que van de 0 a 5; éstas se distribuyen en intervalos iguales a partir de los valores máximos y mínimos teóricos.

Una vez valoradas las variables, es necesario aplicar un factor de ponderación a cada una de ellas, dado el diferente peso específico que ostenta cada una de ellas en base a las exigencias de la demanda, de los agentes públicos y privados, y las investigaciones realizadas. De este modo se elaborará una matriz de valoración ponderada para los factores internos y otra para externos, en la cual la ponderación considerada para cada variable, multiplicará los resultados obtenidos en las matrices de valoración.

Para concluir, se implementa la evaluación global, por la cual se suman los resultados obtenidos en las matrices de valoración ponderada respecto a los factores internos y externos, arrojando de esta forma una valoración final e integrada de las dos playas.

Tabla 71. Variables para el análisis y evaluación del recurso básico de playa y su valoración

| VARIABLES  |
|--|
| X. FACTORES INTERNOS. Variables intrínsecas  |
| Anchura playa seca (-3 a 0)  |
| Granulometría de la arena (0 a 3)  |
| Presencia de piedras (-3 a 0)  |
| Estabilidad de la playa (-3 a 3)   |
| Profundidad de la playa (-3 a 0)   |
| Calidad del agua (0 a 3)   |
| Temperatura del agua (0 a 3)   |
| Color de la arena (0 a 3)  |
| Forma de la playa (0 a 3)  |
| Relieve (0 a 3)  |
| Vegetación (0 a 3)   |
| Disponibilidad de terreno (-3 a 0)   |
| Clima (-3 a 0)   |
| FACTORES INTERNOS. Variables de ordenación y planificación integrada   |
| Infraestructuras básicas (urbanas, características de los accesos y aparcamientos) (0 a 3)   |
| Características de la urbanización (-3 a 0)  |
| Usos del suelo en origen (-3 a 3)  |
| Densidad (-3 a 0)  |
| Equipamientos y recursos (alojamiento comercial y complementario, residencial turístico, establecimientos comerciales, equipamiento deportivo y recreativo, recursos territoriales turísticos) (0 a 3) |
| Servicios (0 a 3)  |
| Señalización e información (0 a 3)   |
| Y. FACTORES EXTERNOS   |
| Accesibilidad a los puntos de destino (0 a 3)  |
| Origen de la demanda (0 a 3)   |

Fuente: López (2003)

La valoración de las características intrínsecas alcanza resultados positivos aunque sin sobrepasar la media. Así el valor 5 de la playa Norte es el resultado del óptimo conseguido en materia de anchura y profundidad media, predominio de sectores sin piedras y por el hecho de no sobrepasar los análisis del agua los valores imperativos de calidad. No obstante, una variables limitativa es la estabilidad ya que si bien en las cercanías del tómbolo ofrece una evolución estable, es a partir de la Hostería del Mar cuando la tendencia se invierte y pasa a ser regresiva pronunciándose conforme nos aproximamos al límite con Benicarló por los efectos indicados del puerto, lo cual ha conducido a

realizar aportes masivos de arenas para progradar la superficie. Sin embargo, la playa Sur pese a ser progresiva, ha obtenido una valoración de 4 debido al descenso en la calidad microbiológica y físico-química del agua y el calibre muy fino de la arena. Respecto al paisaje, ambas presentan una valoración positiva, alcanzando el valor 4 playa Norte y 3 la playa Sur, ambas presentan el óptimo respecto al color de la arena. Por el contrario, respecto al relieve se reduce al mínimo de 0 al tratarse de un tramo de costa baja arenosa que cierra la zona pantanosa de l'Albufereta. Obtiene también valores muy cercanos al mínimo en el caso de la vegetación por la excesiva presión urbanística y en la forma de la playa al encontrarse enmarcadas en el caso de la playa Norte por el tómbolo y la playa Sur por el puerto (Tabla 72).

Tabla 72. Valoración de las playas según características intrínsecas

| VARIABLES   | 1  | 2 | 3 | 4  | 5  | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | A | B |
|-------------|----|---|---|----|----|---|---|---|---|----|----|----|----|---|---|
| Playa Norte | 0  | 0 | 0 | -1 | -3 | 2 | 2 | 3 | 1 | 0  | 1  | -1 | -1 | 3 | 2 |
| Playa Sur   | -1 | 1 | 0 | 2  | -3 | 0 | 2 | 3 | 1 | 0  | 1  | -2 | -1 | 3 | 2 |

Fuente: Elaboración propia

## VARIABLES:

1. Anchura playa seca
2. Granulometría de la arena
3. Presencia de piedras
4. Estabilidad
5. Profundidad
6. Calidad del agua
7. Temperatura del agua
8. Color de la arena
9. Forma de la playa
10. Relieve
11. Vegetación
12. Disponibilidad de terreno
13. Clima

A: Puntuación  
B: Clasificación

Tabla 73. Valoración de las playas según el grado de planificación y ordenación integrada

| VARIABLES   | Infraestructura general y grado de planificación |     |     |    |   | Oferta turística y servicios |     |     |     |     | A | B |    |    |   |
|-------------|--|-----|-----|----|---|------------------------------|-----|-----|-----|-----|---|---|----|----|---|
|             | 1  |     | 2   | 3  | 4 | 5                            |     |     |     |     |   |   |    |    |   |
|             | 1.1  | 1.2 | 1.3 |    |   | 5.1                          | 5.2 | 5.3 | 5.4 | 5.5 |   |   |    |    |   |
| Playa Norte | 3  | 3   | 2   | -3 | 2 | 0                            | 3   | 1   | 1   | 3   | 1 | 3 | 22 | 4  |   |
| Playa Sur   | 3  | 3   | 2   | -2 | 0 | 0                            | 1   | 0   | 3   | 2   | 3 | 3 | 2  | 20 | 4 |

Fuente: Elaboración propia

#### VARIABLES:

1. Infraestructuras básicas
- 1.1 Infraestructuras urbanas
- 1.2 Características de los accesos
- 1.3 Aparcamientos
2. Características de la urbanización
3. Usos del suelo en origen
4. Densidad
5. Equipamientos y recursos
- 5.1 Alojamiento comercial y complementario
- 5.2. Residencial turístico
- 5.3. Establecimientos comerciales
- 5.4. Equipamiento deportivo y recreativo
- 5.5 Recursos turísticos complementarios
6. Servicios
7. Señalización y servicio de información

A: Puntuación  
B: Clasificación

Tabla 74. Valor ponderado de las playas según características intrínsecas

| VARIABLES             | 1     | 2    | 3    | 4     | 5     | 6    | 7    | 8    | 9    | 10   | 11   | 12    | 13    | A     | B |
|-----------------------|-------|------|------|-------|-------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|-------|---|
| FACTOR DE PONDERACIÓN | 0.04  | 0.10 | 0.04 | 0.04  | 0.10  | 0.10 | 0.10 | 0.04 | 0.10 | 0.04 | 0.04 | 0.10  | 0.16  |       |   |
|                       |       |      |      |       |       |      |      |      |      |      |      |       |       |       |   |
| Playa Norte           | 0     | 0    | 0    | -0.04 | -0.30 | 0.20 | 0.20 | 0.12 | 0.10 | 0    | 0.04 | -0.10 | -0.16 | 0.06  | 2 |
| Playa Sur             | -0.04 | 0.10 | 0    | 0.08  | -0.30 | 0    | 0.20 | 0.12 | 0.10 | 0    | 0.04 | -0.20 | -0.16 | -0.06 | 2 |

Fuente: Elaboración propia

#### VARIABLES:

1. Anchura playa seca
2. Granulometría de la arena
3. Presencia de piedras
4. Estabilidad
5. Profundidad
6. Calidad del agua
7. Temperatura del agua
8. Color de la arena
9. Forma de la playa
10. Relieve
11. Vegetación
12. Disponibilidad de terreno
13. Clima

A: Puntuación  
B: Clasificación

Tabla 75. Valor ponderado de las playas según el grado de planificación y ordenación integrada

| VARIABLES          | Infraestructura general y grado de planificación |      |      |       |      | Oferta turística y servicios |      |      |      |      | A    | B    |      |      |   |
|--------------------|--|------|------|-------|------|------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|---|
|                    | 1  |      | 2    | 3     | 4    | 5                            |      |      |      |      |      |      |      |      |   |
|                    | 1.1  | 1.2  | 1.3  |       |      | 5.1                          | 5.2  | 5.3  | 5.4  | 5.5  |      |      |      |      |   |
| FACTOR PONDERACIÓN | 0.15   | 0.10 | 0.05 | 0.10  | 0.05 | 0.05                         | 0.05 | 0.05 | 0.05 | 0.05 | 0.15 | 0.10 |      |      |   |
| Playa Norte        | 0.45   | 0.30 | 0.10 | -0.30 | 0.10 | 0                            | 0.15 | 0.05 | 0.05 | 0.15 | 0.05 | 0.45 | 0.30 | 1.85 | 4 |
| Playa Sur          | 0.45   | 0.30 | 0.10 | -0.20 | 0    | 0                            | 0.05 | 0    | 0.15 | 0.10 | 0.15 | 0.45 | 0.20 | 1.75 | 4 |

Fuente: Elaboración propia

#### VARIABLES:

1. Infraestructuras básicas
- 1.1 Infraestructuras urbanas
- 1.2 Características de los accesos
- 1.3 Aparcamientos
2. Características de la urbanización
3. Usos del suelo en origen
4. Densidad
5. Equipamientos y recursos
- 5.1 Alojamiento comercial y complementario
- 5.2. Residencial turístico
- 5.3. Establecimientos comerciales
- 5.4. Equipamiento deportivo y recreativo
- 5.5 Recursos turísticos complementarios
6. Servicios
7. Señalización e información

A: Puntuación  
B: Clasificación

Por lo que respecta a los resultados de la valoración según el grado de ordenación y planificación integrada, las tres variables que componen las infraestructuras básicas consiguen en ambas playas valoraciones óptimas de 3 en las infraestructuras urbanas, manteniéndose esta valoración respecto a las características de los accesos, ya que se realiza por medio de un paseo marítimo mixto. En relación a los aparcamientos, éstos se sitúan en el valor de 2 debido a que la densidad es insuficiente para atender a la demanda que genera el recurso.

Respecto a las características de la urbanización, la playa Norte soporta la mayor intensidad en altura principalmente en primera línea, obteniendo de esta forma el mínimo de -3; estos valores mínimos también se dan en la playa Sur a raíz del desarrollo intensivo en profundidad, tanto en la zona de ensanche del casco urbano como en las urbanizaciones que se asientan en las últimas estribaciones de la Sierra de Irta. En conjunto los valores del uso del suelo en origen son altos encontrándose representados por las huertas tradicionales y los cultivos de secano. Asimismo del análisis de la densidad se obtiene 0 en ambas, aunque en el caso de la playa Norte es debido a los recientes aportes de arena que han ampliado la superficie de playa seca.

En lo concerniente a la oferta en equipamientos, se constata su concentración en ellas obteniendo valoraciones altas. En cuanto a la disposición de servicios básicos, la valoración alcanza el óptimo de 3 en la playa Norte y Sur. Es de destacar que todas ellas están señalizadas, aunque el servicio de información únicamente se encuentra de forma permanente en la playa Norte, siendo por tanto mayor la valoración obtenida para esta playa. (Tabla 73).

El análisis de los factores externos revela en cuanto a la accesibilidad el óptimo de 3 respecto al transporte por carretera ya que sobre el total de la procedencia de la demanda en temporada alta, predominan aquellos puntos de origen en los que la distancia que los separa de los destinos de costa es inferior a 6 horas. En cambio desciende la valoración a 2 en el transporte por ferrocarril ya que en la estación de Benicarló-Peñíscola paran entre el 75 y el 50% de los trenes de largo recorrido. La valoración de la accesibilidad se completa con el transporte aéreo en función del tiempo de acceso desde el aeropuerto de Manises a Peñíscola, viéndose reducida la valoración a 1 ya que éste oscila entre 60 y 120 minutos. Respecto al análisis de la demanda, ambas playas obtienen el segundo máximo de 2 ya que predomina la demanda de origen nacional.

En los resultados de la valoración ponderada de las características intrínsecas influye la pérdida de calidad visual del paisaje como consecuencia de la intensa transformación de la primera línea y la tensión territorial del desarrollo urbanístico que traslada a l'Albufereta la degradación del ecosistema. Por otra parte, mientras en la playa Norte la calidad del agua es óptima, no ocurre lo mismo en la playa Sur (Tabla 74).

Por lo que respecta al valor ponderado del grado de ordenación y planificación integrada las dos playas obtienen máximos de puntuación ponderada posicionándose en la categoría 4 pero muy próximas al máximo teórico de 5. Los únicos valores que inciden negativamente se corresponden a la excesiva intensidad de la tipología edificatoria y a los mínimos respecto a la oferta de plazas en apartamentos turísticos regulados; en cambio se consiguen puntuaciones óptimas ponderadas en las infraestructuras urbanas, el acceso a la playa, la densidad, los recursos turísticos complementarios, la oferta de servicios así como en la señalización y el servicio de información (Tabla 75).

La ponderación se completa con los resultados de los factores externos. Así, en lo referente a la accesibilidad desde los principales centros emisores a Peñíscola, a través de los tres medios de transporte considerados, es decir, por carretera, ferrocarril y aéreo, resulta evidente el papel predominante del transporte por carretera, dado que el tiempo empleado en el desplazamiento no suele sobrepasar las 6 horas. Sin embargo, los valores más restrictivos corresponden al transporte por ferrocarril al verse condicionada la accesibilidad por las paradas que efectúan los trenes de largo recorrido. El aludido déficit del transporte ferroviario no puede verse compensado por el aéreo debido a la gran distancia al aeropuerto de Manises. Por otra parte las puntuaciones obtenidas respecto al origen de la demanda que generan las playas de Peñíscola se sitúan en una posición medio alta por el predominio de la demanda de origen nacional.

El desarrollo del proceso metodológico se completa con la evaluación integrada de las variables que comprenden los factores internos y externos de este recurso básico, a partir de la puntuación conjunta obtenida respecto a las características intrínsecas, al grado de planificación y ordenación integrada, a la accesibilidad y a la demanda. Así pues, la Tabla 76 refleja, teniendo en cuenta la suma de las citadas puntuaciones, la clasificación final de las dos playas distribuida en seis categorías entre 0 y 5. La mejor valorada es la playa Norte que consigue alcanzar el segundo máximo de 4, por su parte la playa Sur se sitúa en la categoría intermedia de 3. Todo indica que existe una correlación entre playas de arena fina y categorías medio

altas; este dato confirma el elevado grado de atracción turística que posee el recurso.

Tabla 76. Evaluación global de las playas

| Factores    | A | B  | C | D | Puntuación | Clasificación |
|-------------|---|----|---|---|------------|---------------|
| Playa Norte | 4 | 24 | 2 | 2 | 32         | 4             |
| Playa Sur   | 4 | 20 | 2 | 2 | 28         | 3             |

Fuente: Elaboración propia

- A: Características intrínsecas
- B: Grado de planificación y ordenación integrada
- C: Accesibilidad interna
- D: Demanda

No obstante, si bien es cierto el dinamismo en la producción de espacio turístico que generan las playas de arena fina, las puntuaciones conseguidas se sitúan alrededor de la media teórica, lo cual, como hemos tenido ocasión de comprobar en el análisis y la ponderación de las variables, refleja una serie de puntos débiles muy concentrados en los factores internos. En ellos por tanto reside la clave respecto a la manera de intervenir sobre el propio recurso en el momento de generar y reestructurar el producto de "sol y playa", así como creando productos complementarios que diferencien la oferta del municipio de la de otros espacios receptores sin olvidar que el objetivo es poner en valor de manera sostenible la potencialidad turística que albergan los recursos territoriales turísticos pero a través de su planificación, ordenación integrada y gestión racional. En este sentido, es en las variables que integran el grado de planificación y ordenación, y en menor medida en las que determinan las características intrínsecas, donde se pueden llevar cabo propuestas que reviertan en la calidad para reposicionar el destino consiguiendo un producto diferenciado. De este modo en lo concerniente a las características intrínsecas es necesario mejorar la calidad del agua de baño atendiendo a los parámetros microbiológicos o físico-químicos en la playa Sur. Asimismo preservar las comunidades de vegetación ya sean de humedal o saladar por su singularidad y fragilidad y la diversificación que imprimen al paisaje; y utilizar el suelo de la manera más racional ya que es un bien escaso en el frente costero, y se haya sometido a una excesiva presión por las expectativas que genera a corto plazo su puesta en el mercado inmobiliario comprometiendo a medio y largo plazo la competitividad del destino, si los desarrollos no se integran en el paisaje y no se revalorizan los escasos sectores preservados del desarrollo urbanístico. Estas debilidades se ven

incrementadas por la expansión turístico-residencial, la cual trae consigo un significativo volumen de oferta no regulada, ocasionando déficit en la ordenación de los aparcamiento, así como en la activación de los recursos turísticos complementarios que alberga el área interna de la playa. Es de destacar las mejoras del equipamiento recreativo y deportivo, así como en los servicios básicos que ofrece el propio recurso básico.

## DOCUMENTO COMPLETO



m e m o r i a d e i n f o r m a c i ó n

### 3. ANÁLISIS DEL MEDIO URBANO

#### 3.1. LA ESTRUCTURA URBANA ACTUAL.

- 3.1.1. SISTEMA DE COMUNICACIONES.
- 3.1.2. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.
- 3.1.3. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.

#### 3.2. LOS USOS DE LA EDIFICACIÓN.

#### 3.3. MORFOLOGÍA URBANA Y PARCELACIÓN.

#### 3.4. LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS DE PEÑÍSCOLA

#### 3.5. ANÁLISIS DEL TRÁFICO.



### 3.1. LA ESTRUCTURA URBANA ACTUAL

Analizar la estructura urbana de una ciudad supone incidir en aquellos elementos urbanos que tienen la capacidad de mostrar la ciudad como un sistema único y cohesionado.

Se trata por consiguiente de aislar los elementos a los que se les reconoce una capacidad de articulación urbano-territorial.

Cuando nos acercamos al conocimiento de cualquier hecho urbano, en una primera aproximación podemos considerarlo compuesto por:

- a. Una serie de piezas urbanas diferenciadas que obedecen a constantes morfológicas diversas en respuesta a los requerimientos funcionales, técnicos y socioeconómicos del momento histórico en que se asientan en el solar de la ciudad.
- b. Elementos relationales que actuando como ligantes urbanos permiten obtener una concepción totalizadora de la ciudad y coadyuvan a su consideración como sistema único.

La relación entre ambos y su correcta localización en el engranaje urbano es básica para la generación de un sistema equilibrado y, en definitiva, estructurado.

Los elementos relationales de todo hecho urbano quedan agrupados en:

- Sistema de Comunicaciones.
- Sistema de Espacios Libres.
- Sistema de Equipamientos.

#### 3.1.1. SISTEMA DE COMUNICACIONES

##### A. RED VIARIA

Vamos a analizar el sistema de comunicaciones del municipio de Peñíscola estableciendo una primera jerarquización entre viario de carácter territorial o supramunicipal y el viario estructurante a nivel urbano.

##### A.1. EJES TERRITORIALES:

Dentro de los ejes territoriales de comunicación vamos a realizar una desagregación en función del grado de accesibilidad que aportan, distinguiendo por una parte la red viaria principal y por otra la secundaria.

Vías Principales

Se consideran como vías principales:

- La autovía A-7.

Se trata de un corredor de comunicación que asume un protagonismo vital en la articulación del territorio regional de la Comunidad Valenciana y en la dotación de una accesibilidad transregional de gran eficacia (fundamentalmente con la vecina región catalana y con el sur francés), cuestión esta fundamental de cara a consolidación y la revitalización de espacios de clara vocación turística como Peñíscola.

- La carretera nacional N-340

Junto a la A-7 y el trazado ferroviario conforman lo que, en algunas reflexiones, ha venido a llamarse el "corredor del mediterráneo", principal argumento de crecimiento económico de la Comunidad Valenciana al constituirse en el canal de encauzamiento de las relaciones intra e interregionales. No obstante, en relación a la realidad territorial de Peñíscola, la CN-340 adquiere un carácter de arteria viaria a través de la cual se canalizan las relaciones de dimensión y escala comarcal, con las poblaciones vecinas (fundamentalmente con Benicarló) y con la cabecera provincial (Castellón).

##### A.2. VIARIO ESTRUCTURANTE A NIVEL URBANO.

En la jerarquización del viario urbano podemos establecer los siguientes niveles:

###### 1. Ejes y arterias viarias principales.

Los ejes viarios principales de la realidad urbana de Peñíscola son tres: la Avenida de la Estación y su prolongación en la carretera CS-500, la carretera de Irta y la Avenida de Papa Luna. Su carácter estructurante deriva de dos factores básicos. En primer lugar, se trata de los principales canales de los flujos

motorizados y, en segundo lugar, asumen un protagonismo clave en la definición de la estructura urbana actuando como soporte de los principales crecimientos urbanos y determinando las claves genéticas de las características morfológicas de la ciudad.

- a. El eje compuesto por la carretera CS-500 y la Avenida de la Estación constituye el acceso fundamental a Peñíscola al enlazar con el corredor del Mediterráneo a través de la CN-340. Además de esta función básica en la accesibilidad intermunicipal, en los últimos años se ha ido desencadenado un proceso de crecimiento lineal avalado en una caduca clasificación del suelo colindante prevista en el Plan General vigente- caracterizado por una extrema precariedad al formarse sobre la parcelación rural original dando lugar a una serie de urbanizaciones y complejos residenciales autistas que van acumulándose a lo largo de este eje urbano sin llevar acompañado la imprescindible dotación de espacios libres y equipamientos necesarios para conseguir una adecuada articulación, un discurso urbano dotado de un mínimo de estructura y racionalidad que, además de resolver la cautividad de este espacio carente de unos servicios urbanos mínimos, produzca un tejido urbano formalmente significativo y funcionalmente equilibrado.
- b. La Avenida del Papa Luna resulta el referente urbano sobre el que se ha gravitado todo el desarrollo urbanístico del ámbito territorial de Playa Norte. La peatonalización del tramo septentrional del frente marítimo, realizada en fechas recientes, ha servido no solamente para evidenciar y explicitar los enormes problemas de accesibilidad de este espacio urbano que se canaliza de manera exclusiva a través del cordón umbilical de la Avenida del Papa Luna sino para agravarlos considerablemente ya que, con esta intervención, la Avenida ha perdido continuidad teniendo que desviarse hacia el norte en la búsqueda del cruce entre el Camí de la Volta y la carretera vieja de Peñíscola-Benicarló. Si a todo ello implementamos la escasísima permeabilidad de una trama urbana donde se detectan manzanas de desmesurado tamaño podemos alcanzar a entender la precariedad del espacio urbano de Playa Norte y la perentoriedad que existe para el arbitraje de medidas tendentes a su regeneración y recualificación al objeto de que se transfigure en un espacio turístico realmente competitivo.

En cierto modo el uso cotidiano de la ciudad por parte de sus usuarios ha ido incorporando soluciones espontáneas- finalmente validadas por las Administraciones- entre las que cabe destacar la utilización, como viario alternativo a la Avenida del Papa Luna, del Camí Vell Peñíscola- Benicarló.

- c. Por último el caso de la Carretera de Irta, la cual presenta una doble lectura. Por un lado la estrategia de crecimiento urbano que se ha ido produciendo al arbitrio del Plan General vigente reproduce muchas de las carencias de los espacios urbanos cautivos que hemos descrito en los apartados anteriores. Sin embargo su escaso nivel de consolidación y, por consiguiente, la presencia de un volumen considerable de terrenos vacantes le otorga un papel determinante en la conformación de un futuro modelo territorial de Peñíscola más equilibrado y sostenible. No obstante los análisis de movilidad realizados en la fase de información de la revisión del Plan General han evidenciado la incapacidad de ampliar esta arteria viaria al discurrir por suelos caracterizados por una topografía compleja, por lo que difícilmente podrá asumir el protagonismo de canalización de los flujos motorizados derivados de los nuevos crecimientos urbanos. Se precisa, pues, incorporar en el nuevo modelo territorial un nuevo eje urbano que garantice una conexión eficaz entre el ámbito de Playa Sur y el eje Avenida de la Estación- CS-500.

## 2. Ejes viales secundarios.

En este nivel de la jerarquía viaria quedan incorporados las arterias viales estructuradoras de cada uno de los sectores urbanos que conforman la realidad de Peñíscola. El análisis efectuado revela una cierta dualización urbana que se verá claramente reforzada al analizar los espacios libres y el nivel dotacional primario de la ciudad.

- a. Por un lado se encuentra el Sector Central de Peñíscola, localizado en continuidad con el Conjunto Histórico donde se constata la existencia de una estructura viaria equilibrada en la que es factible discriminar una serie de ejes primarios. Entre ellos cabría la Avenida de José Antonio, de Primo de Rivera y de Akra Lekue que se constituyen en los ejes urbanos referenciales de este sector urbano provocando, en los casos de la Avenida de

José Antonio y Primo de Rivera y, en parte, Akra Lekue la implantación de actividades de servicios terciarios y dotacionales que le otorgan un carácter de centralidad en la distribución de actividades en la realidad urbana. Entre las dotaciones más significativas cabe destacar la presencia del Puerto de Peñíscola y el Centro de Estudios del Ministerio de Administraciones Públicas.

Junto a estas arterias viarias también la Avenida del Maestro Bayarri y Pigmalión constituyen ejes urbanos sobre los que, junto al tramo meridional de la Avenida de la Estación, grava el crecimiento de Ensanche del área de Llandells que representa un espacio de oportunidad para dar respuesta, a corto plazo, a las demandas de residencia permanente de la población peñiscolana.

- b. El resto de sectores urbanos, vinculados de manera prácticamente exclusiva a la dotación de residencia turística vacacional, presentan déficits estructurales de muy compleja reversión, dada la ausencia de principios de cualificación urbana en su planificación y diseño. Quizás el caso más ejemplar de éstos sea el ámbito de las Atalayas-URMI-Cerro Mar donde se detecta un cierto proceso de residencialización permanente dada su localización colindante al sector central de Peñíscola. La extrema complejidad topográfica del soporte territorial sobre el que se asienta ha dado lugar a una estructura urbana de carácter orgánico caracterizada por un trazado urbano sinuoso concebido con la exclusiva finalidad de proporcionar acceso a las distintas parcelas residenciales que se desarrollan en el mismo, con lo que se evidencia una preocupante ausencia de estructuración interna y una muy deficitaria conectividad con el resto de sectores de la ciudad. A ello, como veremos a continuación, hay que implementar unas carencias patológicas en dotaciones y servicios lo que refuerza el carácter cautivo de este ámbito de la ciudad respecto del centro cívico constituido por el Conjunto Histórico y el Ensanche tradicional.

Similares condiciones presentan los sectores de Playa Sur y Playa Norte. No obstante, como ya hemos comentado, el diferente grado de consolidación de ambos proporciona distintos argumentos de intervención de cara a mitigar esta problemática. Así, mientras que en Playa Sur, en gran medida la solución debe venir asociada a la puesta

en carga de los suelos vacantes, en Playa Norte es preciso idear una estrategia de reforma interior y mejora urbana que incida principalmente en mejorar la permeabilidad de la trama urbana, construyendo argumentos de trasversalidad e implementando un nuevo sistema viario complementario a la Avenida del Papa Luna que resuelva las disfuncionalidades explicitadas en epígrafes anteriores.

## B. RED FERROVIARIA

El municipio de Peñíscola cuenta con una red ferroviaria que discurre en paralelo a la CN-340 formando parte del eje infraestructural que hemos denominado "Corredor del Mediterráneo". La introducción del modo de "alta velocidad" va a resultar una de las acciones de mayor contenido estratégico no solamente para Peñíscola sino para toda la Comunidad Valenciana al mejorar exponencialmente su conectividad con otros escenarios transregionales y transnacionales con lo que incidirá de manera notable en mejorar la competitividad de este espacio y su consolidación como destino turístico preferente para determinados escenarios emisores (Reino Unido, Francia, norte de Europa y grandes Áreas metropolitanas españolas, especialmente Barcelona, Madrid y Zaragoza)

### 3.1.2. EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

El sistema de Espacios Libres de cualquier hecho urbano; constituye el elemento urbano relacional por excelencia. De su correcta inserción en la trama urbana y de su adecuada relación con otros aspectos estructurantes de la ciudad como son el sistema viario y las dotaciones, va a depender que nos estemos enfrentando a una realidad suficientemente equilibrada o, por el contrario, que presente síntomas carenciales en estos aspectos que se consideran de vital importancia para la ciudad

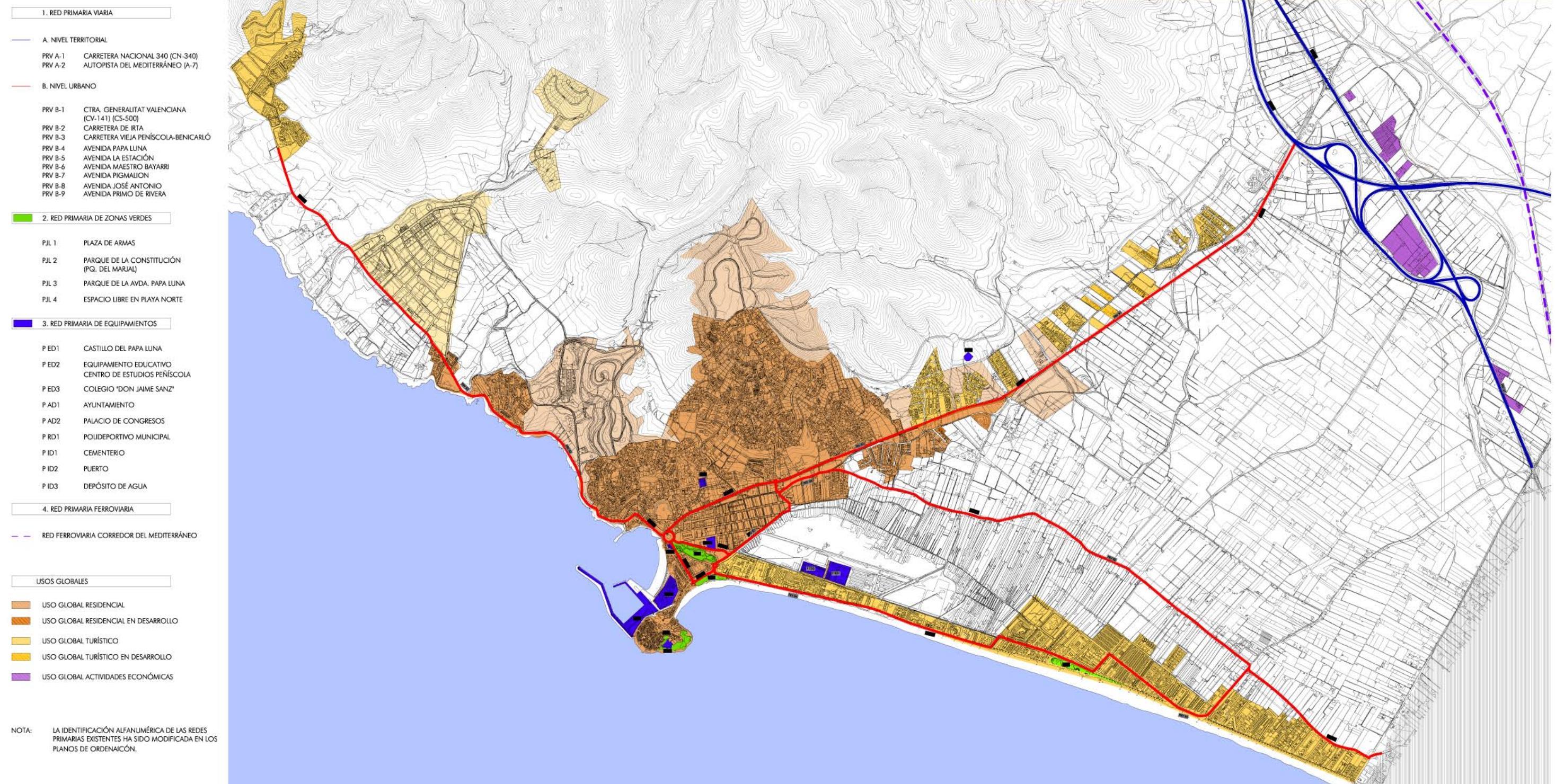
La denominación espacios libres abarca indistintamente espacios tradicionales como plaza, jardín, alameda, parque, y espacios de origen moderno que se denominan como zona verde, área peatonal, área de juego y recreo para niños, según la terminología de la Legislación del Suelo, y que corresponden a una generación de espacios abiertos proyectados en las transformaciones y extensiones recientes de las ciudades. Igualmente incluye este concepto los espacios públicos de mayor envergadura, que sirven al conjunto de la

## DOCUMENTO COMPLETO

m e m o r i a g e n e r a l

NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA • PEÑÍSCOLA  
memoria de información

## ESTRUCTURA URBANA ACTUAL



NOTA: LA IDENTIFICACIÓN ALFANUMÉRICA DE LAS REDES PRIMARIAS EXISTENTES HA SIDO MODIFICADA EN LOS PLANOS DE ORDENACIÓN.

Ciudad y que están vinculados a espacios forestales o las riberas de los ríos y del mar.

Para acometer su análisis se establece la diferenciación entre espacios que son capaces de asumir una función estructurante y relacional para la ciudad en la escena urbana, y los sistemas sectoriales o locales, que comprenden los jardines, plazas y juegos de niños; esto es, los espacios inmediatos a la vivienda.

### A. ESPACIOS LIBRES ESTRUCTURANTES

Dentro de los espacios libres que sirven al conjunto de la Ciudad hay que diferenciar entre los que tienen un carácter urbano, por su localización, condiciones de tratamiento y uso, y los de carácter suburbano, cuyo disfrute excede del propio ámbito municipal.

Los Espacios libres urbanos cuentan con distinto grado de urbanización y elementos de jardinería y su frecuentación y uso corresponde a la mayor parte de la población.

Integran esta categoría, en el Municipio de Peñíscola, la Plaza de Armas y el Parque del Castillo en el Conjunto Histórico; el Parque del Marjal y el Área peatonal del Paseo Marítimo en el ensanche tradicional y, por último el área surgida a raíz del proyecto de peatonalización del tramo oriental del Paseo Marítimo de Playa Norte. Estos elementos, con la excepción de este último, se localizan en el sector urbano central.

Como podemos observar la localización de este sistema dotacional primario revela la extrema dualización que presenta la realidad urbana de Peñíscola donde se puede deslindar un espacio urbano, el sector central de la ciudad, con cierto equilibrio en sus parámetros dotacionales lo cual incide en la cualificación de su escena urbana, y una serie de espacios dispersos, vinculados a los ejes primarios de la Avenida de La Estación, Avenida del Papa Luna y Carretera de Irta, donde la ausencia de espacios libres de dominio y uso público resulta verdaderamente preocupante, conformando una escena urbana muy deficitaria, un espacio público carencial que aporta escasos argumentos de afinidad identitaria para el usuario de los mismos. Si, además, a este diagnóstico le incorporamos la vocación funcional de estos ámbitos urbanos, claramente vinculados a la provisión de residencia turística vacacional, se revelan unos principios, anacrónicos y obsoletos, en la ordenación de los mismos que basculan hacia un exclusivo aprovisionamiento de plazas turísticas dejando de lado criterios de calidad ambiental y paisajística,

significación escenográfica y equilibrio funcional. La caracterización espacial de estos asentamientos, presenta una sintomatología patológicamente desarticulada: inexistencia de referentes espaciales colectivos, un sistema de espacios libres absolutamente precario y una red viaria carencial, escenifican una situación urbana desoladora que es necesario regenerar. La recreación del ocio es, quizás, la característica que mejor define la práctica social de los espacios turísticos. Ello, evidentemente, provoca que sean los ámbitos donde la población puede desarrollar estas actividades lúdicas, de esparcimiento y reposo, de contacto y relación, los que han de resultar dominantes en la caracterización morfológica de estos escenarios.

En gran medida, en esta problemática se sustentan las enormes disfuncionalidades de la realidad urbana de Peñíscola, donde la ausencia de secuencialidad y articulación de los diferentes espacios incide en su ininteligibilidad y, por consiguiente, en la proyección hacia el usuario de una permanente sensación de extrañamiento parcialmente mitigada en el sector central de la ciudad.

Estas carencias estructurales en espacios públicos ha provocado que la mayor parte de las actividades de esparcimiento y relación de la población (tanto permanente como estacional) se contextualicen, de forma prácticamente exclusiva en el sistema de playas del término municipal (básicamente, dada su configuración, en Playa Norte) y, con un carácter aún marginal y estacional, en el Parque Natural de la Sierra de Irta. Nadie duda que el fomento de la intensidad de uso de estos espacios ha de constituirse en uno de los principios de ordenación de la Revisión del Plan General, ya que son "hechos territoriales diferenciales" en los que se va a cimentar la competitividad de Peñíscola en relación con otros destinos turísticos. Pero ello no puede instrumentarse a costa de marginalizar el espacio urbano resultante, desde una actitud condescendiente con la acusada privatización del mismo que, a la postre genera enormes desequilibrios en la organización de la ciudad.

### B. ESPACIOS LIBRES LOCALES

Sirven a un ámbito específico de la Ciudad, como equipamiento de barrio, destinados a servir a la población que reside en su entorno inmediato, de dimensiones reducidas normalmente y acondicionados para la estancia y el recreo. Cabría diferenciar dentro de él los espacios de plaza, tanto en su concepción tradicional como de espacio ajardinado, y las áreas de juegos de niños, definidas por el Reglamento de planeamiento que deben contar con elementos específicos a tal efecto.

Estos espacios son muy escasos en el municipio y, salvo excepciones, sus dimensiones son muy reducidas. En este sentido señalar que la mayoría de las plazas no son más que un ensanchamiento en los encuentros del viario que funcionan como nudos de tráfico, y que en el mejor de los casos cuenta con un amplio acerado y arbolado. La problemática expuesta se ve especialmente reforzada desde el momento que la mayor parte de las actuaciones urbanísticas que han iniciado su proceso de desarrollo en el suelo clasificado como urbano por el Plan General vigente (Racó Calent, Atalayas o Peñíscola Park) vuelven, lamentablemente a reproducir los síntomas carenciales antes expuestos con una ausencia generalizada de espacios libres y equipamientos (ni siquiera se plantea contemplar las reservas mínimas reguladas en el Reglamento de planeamiento de la Comunidad Valenciana). Por lo tanto la realidad futura que resulte de la definitiva materialización de estas nuevas intervenciones resultará sustancialmente más deficitaria que la preexistente.

### 3.1.3. EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

Este sistema está integrado por las dotaciones al servicio del conjunto del municipio, destinadas a usos administrativos, comerciales, culturales, docentes, sanitarios, asistenciales, religiosos, etc.

Los equipamientos, como elementos constituyentes de las reservas dotacionales con las que ha de contar cualquier hecho urbano, viene a equilibrar la vida de la ciudad. Por lo tanto los niveles de equipamientos que se obtienen como resultado del análisis de cualquier realidad urbana, demuestran si se trata de una realidad equilibrada funcionalmente hablando.

Además de equilibrar funcionalmente a la ciudad, algunas de las piezas que forman parte de este sistema desempeñan una función de vital importancia en la definición de la imagen y escena urbana, convirtiéndose en verdaderos hitos de la escena urbana.

El estudio pormenorizado del sistema de equipamientos lo vamos a analizar desde el aspecto formal y el funcional.

#### Nivel de Equipamientos. Cuantificación.

La red primaria existente está constituida por los siguientes equipamientos:

- PED-1. Castillo del Papa Luna.
- PED-2. Equipamiento Educativo "Centro de Estudios de Peñíscola".
- PED-3. Colegio "Don Jaime Sanz".
- PAD-1. Ayuntamiento.
- PAD-2. Palacio de Congresos.
- PRD-1. Polideportivo Municipal.
- PID-1. Cementerio.
- PID-2. Puerto.
- PID-3. Depósito de Abastecimiento de agua.

#### Localización. Incidencia de las Dotaciones en la Estructura Urbana.

Las dotaciones tienen una doble función en la escena urbana. Por un lado aumentan la calidad de vida al introducir usos y actividades que equilibran el hecho residencial y productivo de la ciudad. Y por otro, utilizados de manera coherente, ayudan a conseguir un hecho urbano estructurado al configurar hitos visuales por su localización y relación con el sistema de espacios públicos de la ciudad. Vamos a profundizar en este aspecto destacando las siguientes conclusiones:

1. El nivel de equipamientos existente resulta aceptable para dar cobertura a las necesidades de la población permanente (que, recordemos, se cifra en el entorno de los 6.000 habitantes). Sin embargo es a todas luces insuficiente para garantizar el equilibrio funcional y la calidad urbana de la dimensión turística de Peñíscola. En este sentido las carencias más acusadas se centran en equipamientos deportivos, culturales y asistenciales (sanitarios, principalmente) categorías dotacionales donde se centran las demandas de la población turística. Estas deficiencias, además, provocan un "efecto presión" sobre las playas del término municipal que se constituyen en la única oferta de ocio y esparcimiento para los usuarios estacionales, fortaleciendo el sentido de cautividad de los crecimientos turísticos más alejados del litoral (Atalayas, Pitchells, Font Nova y crecimiento lineal a lo largo de la CS-500), áreas urbanas parasitarias de la zona central (Conjunto Histórico y Ensanche) donde se concentran todas las actividades configuradoras de centralidad urbana. Esta circunstancia deviene en una práctica social del espacio urbano donde el desplazamiento en modos motorizados privados resulta imprescindible con la finalidad de asegurar la accesibilidad a la oferta de servicios y equipamientos.

2. La localización de las piezas más relevantes del Sistema de Equipamientos, concentradas en el área central de la ciudad, vuelve a poner de manifiesto las deficiencias estructurales de la ciudad de Peñíscola, incidiendo en su carácter dual y fragmentado resultado de una estrategia histórica de potenciación de la dinámica turística materializada en la exclusiva provisión de plazas de alojamiento obviando cuestiones imprescindibles para la competitividad de estos espacios, donde la presencia de un nivel dotacional importante resulta, a todas luces, imprescindible.
3. No obstante la instrumentación de medidas como la reciente construcción del Palacio de Congresos, edificio de indudable calidad arquitectónica, además de proporcionar nuevos signos referenciales en una escena urbana, el ensanche de Llandels, caracterizada por su precariedad va a facilitar el impulso de acciones complementarias tendentes a activar segmentos de la oferta turística hasta ahora inexistentes (turismo de congresos) que incidirán positivamente en la desestacionalización del uso del espacio urbano.



### 3.2. LOS USOS DE LA EDIFICACIÓN

El análisis de los usos sobre la edificación es susceptible de estructurarse en una serie de zonas diferenciadas, que en el caso de Peñíscola y en una primera aproximación, vendrá caracterizada por los siguientes ámbitos espaciales: el Conjunto Histórico, el Ensanche Tradicional, el Ensanche de Llandels, el sector urbano de Playa Norte, las Zonas Turísticas Periféricas (Atalayas-Urmi-Cerro Mar, Pitchells-Font Nova y crecimiento Lineal a lo largo de la CS-500) y los usos industriales dispersos localizados en el frente a la CN-340.

1. En consonancia con la mayoría de Cascos Antiguos, el de Peñíscola, compatibiliza una serie de usos que complementan al característico uso residencial. El tejido menudo de los cascos consolidados soporta mal actividades que concentren gran número de empleados y/o clientes pero suele ser buena norma, introducir en ellos actividades que requieran poca superficie, culturales y emblemáticas, estableciéndose una relación simbiótica entre el tejido residencial que bebe de las nuevas actividades y éstas, que se sirven de la "solera" que emana la pátina del tiempo.

El uso dominante se vincula y está estrechamente relacionado con la parcelación y su localización, según ejes funcionalmente relevantes, mientras que los usos compatibles suelen localizarse en las plantas bajas de edificios destinados a viviendas. La presencia significativa de los equipamientos de carácter institucional y religioso, nos lleva a afirmar que se trata de un ámbito espacial depositario de los valores colectivos más firmemente enraizados de la población peñíscolana.

En la Memoria de Información del documento del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico aparecen las siguientes reflexiones en relación con la localización de usos urbanos en esta zona de la ciudad:

*Los principales usos del suelo que consideramos son: residencial, comercial (y servicios), industrial y equipamientos de interés general. Los usos pueden yuxtaponerse en determinadas parcelas, teniendo en cuenta que dentro de un edificio las distintas plantas tienen capacidad para albergar diferentes actividades principales.*

#### INDUSTRIAL

*La escasa actividad industrial desarrollada en el casco antiguo se reduce prácticamente a la existencia de 3 carpinterías, al local ocupado por FACSA para el tratamiento y elevación/distribución de Agua Potable y al anexo de Hidroeléctrica.*

#### COMERCIAL Y SERVICIOS

*Normalmente se realiza en las plantas bajas de los inmuebles constituyendo una excepción a esta característica, generalmente, los servicios de hospedaje, que se desarrollan también en otras plantas de los edificios. Dada la especialización productiva del Casco Antiguo, es el uso más común en las plantas bajas, tal y como hemos visto ampliamente en el epígrafe referente a la actividad económica. Podemos distinguir entre usos comerciales y de servicios de carácter privado.*

*Empecemos por el uso comercial. Del total de plantas bajas, un 20% aproximadamente, se destinan a este uso, siendo esta distribución muy asimétrica, caracterizándose alguna zona por el excesivo uso comercial y la saturación correspondiente. Un claro ejemplo se observa en las inmediaciones del Castillo (calles Castillo y Farones) debido al intensísimo uso del comercio de souvenirs. Otro ejemplo de saturación de este tipo de actividad aparece en la calle Atarazanas. El resto de actividades comerciales no muestran un uso tan elevado, encontrándose mejor distribuidos espacialmente.*

*Servicios de carácter privado. Teniendo en cuenta la práctica inexistencia de servicios privados de carácter avanzado, nos hallamos ante un uso en su mayoría copado por las actividades relacionadas con la hostelería. Casi 18 de cada 100 plantas bajas se dedican a este uso, destacando las relacionadas con los servicios de alimentación (bares, cafés, restaurantes, heladerías,...) que son las mas intensas y las que presentan niveles de concentración y de saturación en algunas calles.*

#### DOTACIONAL/EQUIPAMIENTOS

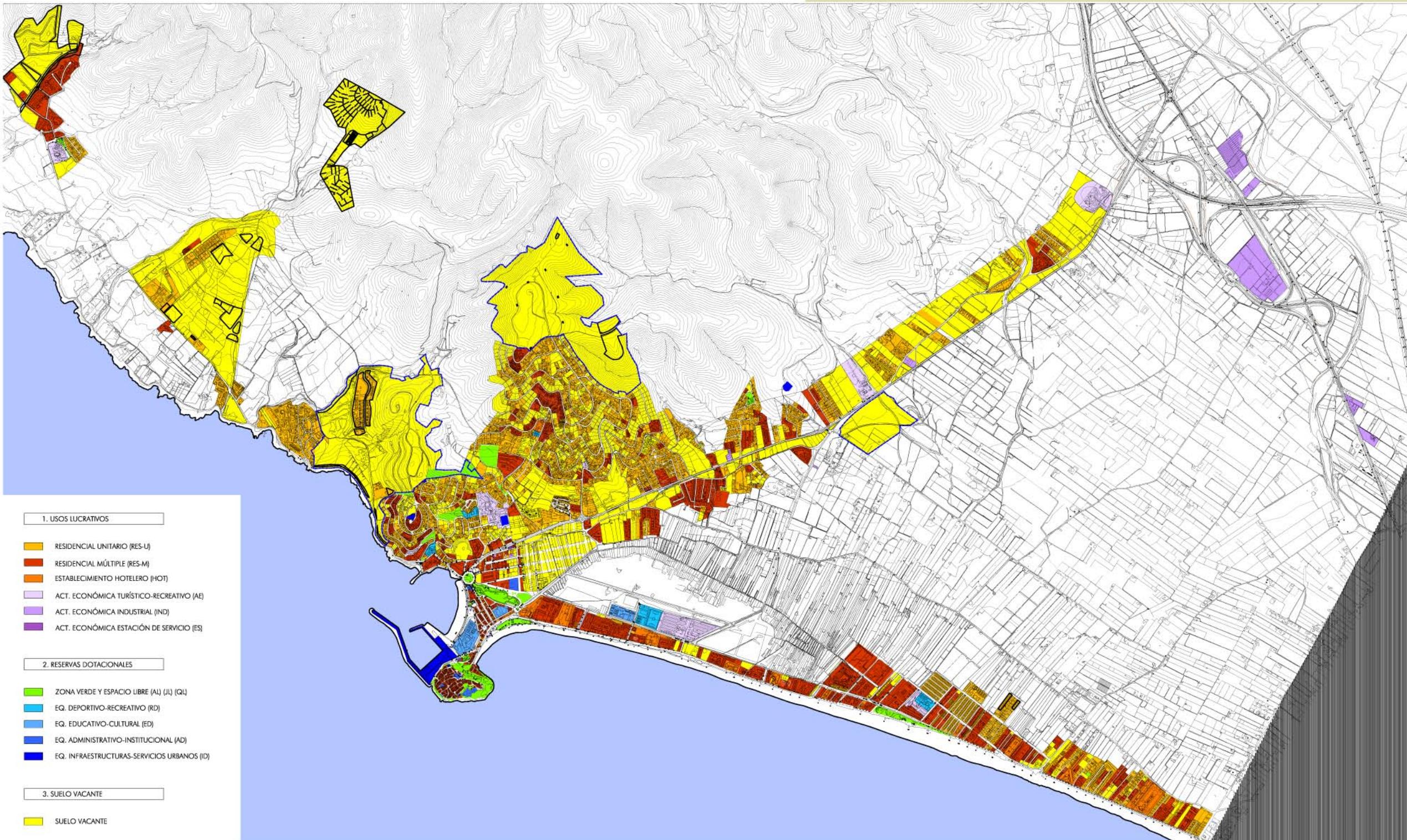
*Dentro de este uso, que englobaría servicios sanitarios, educativos, culturales, administrativos, religiosos y otros, el principal proveedor suele ser el sector Público (no obviamente en el uso religioso). Es escaso este uso, con una casi total inexistencia de dotación en materia educativa y sanitaria. Por otra parte las zonas verdes abiertas al público todo el año son escasas, ya que los jardines existentes en el Parque de Artillería solo se abren con carácter temporal.*

#### USO RESIDENCIAL.

*Tradicionalmente ha sido el más importante, puesto que toda la población residía en este marco espacial. Pese a perder importancia, la mayoría de los edificios siguen destinándose a*



### USOS DEL SUELO Y EDIFICACIÓN





vivienda, pero disminuye considerablemente el grado de ocupación de los inmuebles. De las 519 edificaciones 283 (más de la mitad) están ocupadas residencialmente. Profundizaremos en aspectos relacionados con este uso, cuando analicemos otras características del parque inmobiliario actual, dentro de este mismo punto.

#### OTROS USOS.

Además de los anteriores podríamos citar la existencia de almacenes (almacenamientos relacionados con las actividades productivas) como un uso relativamente frecuente. Otros, como cocheras, son prácticamente inexistentes en el Casco Antiguo.

2. El Ensanche Tradicional se configura como el contenedor urbano principal de la población permanente de Peñíscola y de las actividades y servicios urbanos de carácter central (terciarios, comerciales y dotacionales). La condición morfológica de este ámbito caracterizada por la edificación alineada a vial de tres o cuatro plantas de altura y la calle como factor escenográfico determinante del paisaje ha posibilitado su configuración como un espacio urbano dinámico y polivalente, dotado de una adecuada textura y mezcla de funciones (residenciales, terciarias, hoteleras y equipamientos institucionales). Entre los ejes de actividad más importantes destacan las dos fachadas litorales (a Playa Sur y Playa Norte) y la Avenida del Generalísimo, auténtica médula espinal, principal sumidero de la actividad comercial y terciaria y único eje urbano dotado de cierta persistencia vital a lo largo del año.

Al igual que ocurre con el Conjunto Histórico, se trata de un espacio urbano que sufre una cierta "festivalización" durante la temporada alta turística, produciéndose una transformación radical de su escena urbana- una vez superada la fase de "hibernación"- caracterizada por la ocupación de la vía pública de comercios y establecimientos de hostelería, y por la oferta lúdica (mercadillos, actuaciones teatrales al aire libre etc) que se desarrolla, fundamentalmente en el parque urbano de Playa Norte (Paseo Marítimo).

3. El Ensanche de Llandels se caracteriza por su estado "embrionario expectante". El mantenimiento de las constantes vitales de la ciudad tradicional (alineación a vial, la calle como principal material de construcción del espacio, tipologías de vivienda plurifamiliar que facilitan la aparición de otras actividades compatibles en los contenedores edificatorios)

enriquecido por unas directrices de diseño urbano más consecuentes con la condición sustantiva del espacio público (tamaño de manzanas que permiten un uso más versátil de la ciudad, secciones de viario que favorecen la convivencia de modos motorizados y peatonales) y la inserción de piezas relevantes en la resematización de Peñíscola (Palacio de Congresos y el efecto púlsar que puede difundir en el entorno) auguran la definitiva configuración de un espacio urbano de cierta calidad. Sin embargo, la escasez de espacios libres de carácter local resulta un factor negativo que podría verse parcialmente paliado por la colindancia con el Marjal, área natural de enorme significación en la configuración del futuro modelo territorial de Peñíscola.

El carácter expectante, antes anunciado, del Ensanche de Llandels lo configura como una oportunidad territorial de primera magnitud para fortalecer los principios de construcción de una ciudad dotada de diversidad y complejidad, que son las bases para obtener una vida social cohesionada y una plataforma económica competitiva. Por ello habrá que prestar especial atención al desarrollo y compleción de este sector de la ciudad, favoreciendo, como prioridad de política urbana, la materialización acompasada y equilibrada de actividades complementarias con las residenciales. Con ello, además del equilibrio interno de esta área de ciudad se incitaría a la prolongación de la centralidad inmanente al ensanche tradicional favoreciendo el reequilibrio de Peñíscola, dada la posición de "rótula territorial" que ocupa entre éste y los crecimientos turísticos históricos de Atalayas-Urmí-Cerro Mar y el incipiente desarrollo lineal siguiendo la directriz de la CS-500.

4. El sector urbano de Playa Norte, reproduce los principios anacrónicos de ordenación de los espacios turísticos característicos de décadas pasadas: Incontinencia en la provisión de plazas alojativas (residenciales y hoteleras), junto a criterios de ocupación insensibles con las características del soporte territorial y una ceguera sobre la dimensión cualitativa que el espacio público aporta a la ciudad, han terminado por conformar un área que presenta enormes deficiencias, contextualizadas en un precaria accesibilidad (garantizada, exclusivamente por la Avenida del Papa Luna), ausencia de espacios libres y carencias graves en materia dotacional. La caracterización funcional de este espacio, exclusivamente volcado en el desarrollo de actividades turísticas alojativas, unido a la escasez de ofertas lúdicas y de actividades complementarias desestacionalizadoras hacen de Playa Norte un



ejemplo paradigmático de "poblado fantasma" entendiendo por tal aquel que desarrolla una febril actividad durante la época estival y, como las atracciones feriales, se desmonta una vez concluido el espectáculo a la espera de la siguiente temporada, entrando en una fase de congelación durante la cual la actividad urbana queda absoluta y radicalmente reducida a su prácticamente total inexistencia, más allá del "mantenimiento heroico" de escasas y contadas actividades hoteleras.

Esta "estacionalidad estructural" ha provocado la eterna postergación de la necesidad de dar solución a una problemática urbana que, no olvidemos, también es estacional y, en cierta medida, ajena a las demandas cotidianas de la población peñíscolana, lo cual deja entrever una visión escasamente estratégica del turismo, entendido bien como un modo de subsistencia que se mueve por "impulsos estivales" garantizando un nivel de ingresos suficiente para subsistir el resto del año, bien como un complemento de la ocupación laboral principal. No obstante, las reflexiones de última generación consideran el turismo como una de las actividades económicas emergentes de la nueva economía lo que incita a la instrumentación de estrategias de cualificación en los destinos que quieren mantener su carácter competitivo. Máxime cuando la exigencia de calidad urbana en los destinos se está convirtiendo en uno de los factores de elección prioritarios de un tipo de turista mucho más maduro que, en un escenario globalizado, tiene información y capacidad de acceso a una oferta más amplia. Con ello queremos manifestar que la privatización extrema del frente litoral de Playa Norte, puede convertirse -mediante un "efecto boomerang"- en una de las causas de desactivación del desarrollo turístico de otros ámbitos territoriales de Peñíscola que no gozan de la "renta de emplazamiento" que confiere la adyacencia a la costa haciendo peligrar, en gran medida, los postulados a instrumentar en el Nuevo Plan General.

Sin embargo, pese a este cuadro clínico preocupante, se trata del área de la ciudad donde se concentra la mayor parte de la oferta hotelera del municipio y, concretamente, la de mayor capacidad alojativa; es decir aquella que, en principio, presenta mejores ventajas comparativas en el escenario turístico que se adivina en el horizonte tendencial. Esta circunstancia ha de utilizarse como argumento de transformación y recualificación de este espacio urbano en la búsqueda de conformar un ámbito que responda a los parámetros de excelencia que se pretenden alcanzar en el nuevo modelo territorial de Peñíscola.

Precisamente en función de la estrategia locacional de las actividades hoteleras podemos adivinar una cierta estructuración en este cordón urbano. Así, se detecta un cierto nivel de concentración de esta categoría alojativa en los tramos extremos del frente litoral produciendo, al tiempo, la existencia de ciertas "subcentralidades" -también de carácter estacional-asociadas, precisamente, a los tramos del Paseo Marítimo de mayor capacidad peatonal y con una configuración física más cuidada y mejor diseñada. El tramo meridional cuenta con el valor añadido que le confiere la proximidad al Conjunto Histórico y el Ensanche Tradicional. El tramo septentrional ha sufrido una inyección de dinamismo y recualificación con la ejecución de la peatonalización del Paseo Marítimo. Por el contrario, el ámbito central se caracteriza por la materialización de una oferta de segunda residencia donde, como analizaremos a continuación, la acumulación azarosa y arbitraria de tipologías edificatorias proyecta un cierto nivel de extrañamiento en la percepción del espacio urbano, a lo que hay que añadir su vinculación con el tramo del Paseo Marítimo de menor calidad figurativa y nivel de urbanización más precario.

5. Las zonas Turísticas Periféricas (Atalayas-URMI-Cerro Mar, Pitchells-Font Nova y crecimiento lineal a lo largo de la CS-500) presenta un problema muy similar a la explicitada para el sector de Playa Norte. Se trata de ámbitos vinculados a la dotación de alojamientos turísticos con carácter prácticamente exclusivo. A diferencia de Playa Norte, donde se detecta una oferta hotelera de cierta importancia, en estas zonas el monofuncionalismo se extrema hasta niveles claramente insostenibles. La práctica inexistencia de actividades complementarias terciario-comerciales, la clarísima sumisión hacia el modelo de segunda residencia unido al predominio de tipologías edificatorias aisladas en parcela (residenciales unitarios y múltiples) proyectan dosis indudables de marginalidad hacia un espacio público que queda prácticamente reducido a los viales que permiten el acceso a las diferentes unidades y conjuntos residenciales. Estas zonas turísticas constituyen los ámbitos funcionalmente más desequilibrados de la realidad urbana de Peñíscola cuyos usuarios ejercitan tácticas de acoso hacia las áreas centrales en la búsqueda de satisfacer las demandas de unos servicios urbanos inexistentes en el entorno de los espacios residenciales.

Dentro de estas zonas existen ámbitos que presentan una casuística diferenciada. Así, en el sector Atalayas-URMI-Cerro Mar, su singularidad paisajística y escenográfica, unido a su



cercanía con los sectores centrales de la ciudad ha ejercido de reclamo para la materialización de procesos de residencialización permanente lo cual provoca un uso más dilatado temporalmente de este espacio. Sin embargo esta dinámica no ha generado una pulsión regenerativa de su carácter básicamente residencial por lo que se siguen detectando carencias importantes de actividades de servicios básicos a la población residente a lo que hay que implementar los déficits dotacionales, de espacios libres y zonas verdes públicas.

El sector Pitchells- Font Nova dada su desarticulación y desvinculación con la estructura urbana son ámbitos que presentan un cierto nivel de autosuficiencia gracias al desarrollo de una mínima oferta de servicios comerciales y recreativos dentro de sus instalaciones. Son espacios autistas, indiferentes y olvidados por el resto de la ciudad.

Por último, el crecimiento lineal que se ha ido colmatando progresivamente a lo largo de la directriz de la carretera CS-500 presenta un "situación de tránsito". Así, junto a la subsistencia de una oferta de actividades terciarias, recreativas e industriales vinculadas a la optimización de la accesibilidad garantizada por la carretera, en los últimos años ha comenzado a desarrollarse a una velocidad de vértigo una oferta de alojamiento turístico asentada sobre la parcelación rústica original dando lugar a un proceso de urbanización absolutamente precario cuyo resultado poco tiene que ver con las constantes que definen a los espacios urbanos. Son supletorios residenciales, bolsas parasitarias, guetos urbanísticos disfuncionales totalmente privatizados, que deben su pervivencia a la arteria vital que les conecta con el resto de la ciudad y sin la cual quedarían abocados a una, más que segura, "muerte por inanición".

6. Por último reseñar la existencia de una serie de instalaciones industriales localizadas en posición colindante con la CN-340. Su carácter disperso y su ubicación en el interior del espacio del corredor del mediterráneo debería promover la búsqueda de instrumentos de relocalización hacia espacios industriales y de actividades económicas de nueva formación donde puedan desarrollar más eficientemente sus actividades. Con ello se coadyuvaría complementariamente a evitar disfuncionalidades en un eje de articulación territorial de primera magnitud en el escenario de la Comunidad Autónoma Valenciana.



## 3.3. MORFOTIPOLOGÍA URBANA

El estudio morfológico y su relación con el análisis tipológico es de vital importancia a la hora de descubrir las claves interpretativas de la escena urbana de cualquier ciudad. La arquitectura del suelo representa por antonomasia el elemento estable del medio urbano, frente a la edificación que representa el cambio y la renovación. Los trazados (de permanencia) representan las huellas de los elementos físicos existentes tanto naturales como artificiales que deben conservarse por el significado cultural, físico e histórico que asumen en las transformaciones urbanas y edificatorias; se trata de hacer evidente el concepto de persistencia y entender que ésta se manifiesta no sólo en elementos materiales, sino sobre todo en el trazado de calles y plazas. Las ciudades permanecen sobre ejes de desarrollo y mantienen la posición de sus trazados.

El trazado de la ciudad como elemento de referencia del sistema de espacios públicos y del sistema de espacios edificables de la misma, es el objetivo a analizar en este apartado. Este análisis ha de tener una doble dimensión:

- a. Debe permitirnos detectar la existencia de ámbitos urbanos morfológicamente reconocibles (establecimiento de áreas homogéneas). Seguramente estas áreas corresponderán a determinados momentos en la conformación del hecho urbano, de forma que se pueda llegar a comprender el proceso de formación de la ciudad, entendida ésta como continuidad temporal (en relación con el análisis histórico).
- b. Al mismo tiempo se ha de realizar un análisis sincrónico del hecho urbano, es decir, de las estructuras morfológicas que conforman la ciudad existente, que permite detectar las claves de la conformación de los espacios y tejidos urbanos, así como la detección de patologías urbanas. Se trata, en este caso de comprender la continuidad espacial de la ciudad y esto supone entender cada uno de los elementos como parte de una unidad, de una totalidad. Ni la ciudad en su conjunto puede entenderse sin atender a las partes, ni las partes son comprensibles aisladamente.

El estudio de las tipologías edificatorias en las que se materializa el sistema de espacios edificables de la ciudad, es uno de los pilares básicos del Análisis Urbano en lo que a sus claves formales y estructurales se refiere.

Generalmente, en muchos casos nos encontramos con adulteraciones en el empleo del concepto de tipo, entendiéndose éste íntimamente vinculado a los rasgos formales de la edificación. Por ello, consideramos necesario, antes que nada, precisar lo que para nosotros

supone el concepto de tipo, ya que ello sustentará el estudio realizado para el hecho urbano de Peñíscola. Así, hacemos nuestras las palabras de Carlos Martí Aris en su ensayo "Las variaciones de la identidad. Ensayo sobre el tipo en arquitectura", el cual establece que:

El tipo se refiere a la estructura formal: no le incumben, por tanto, los aspectos fisonómicos de la arquitectura; hablamos de tipos desde el momento que reconocemos la existencia de similitudes estructurales entre ciertos objetos arquitectónicos, al margen de sus diferencias en el nivel más aparente o epitelial.

El estilo refiere toda obra arquitectónica a unas precisas coordenadas espacio-temporales; el tipo, por el contrario, expresa la permanencia de sus rasgos esenciales y pone en evidencia el carácter invariable de ciertas estructuras formales que actúan a manera de puntos fijos en el devenir de la arquitectura.

Asimismo consideramos necesaria realizar algunas puntualizaciones al concepto que después nos permita investigar con mayor grado de rigidez en otros campos el de la Protección del Conjunto Histórico:

- a. La formación de los tipos nos remite inmediatamente a la resolución de las necesidades de habitación. Los tipos aparecen como modos de resolver, con una intencionalidad estética, las necesidades humanas de adaptación al medio natural.

Los tipos, pues, asumen el significado de las necesidades y vicisitudes de los hombres, más por asumirla que por representarla. Esto es lo que lleva a Rossi a firmar que "el tipo es único y variadísimo en sociedades diferentes y unidos a la forma y modo de vida".

- b. Por todo lo anterior se puede afirmar que la lenta evolución de la tipología se produce a través de su aplicación:

El tipo es, pues constante y se presenta con caracteres de necesidad; pero estos caracteres, aún siendo determinados, relacionan dialécticamente con la técnica, con las funciones, con el estilo, con el carácter colectivo y el momento individual del hecho arquitectónico.

- c. La ciudad entendida como Arquitectura, supone reconocer que el proceso arquitectónico que conduce a la configuración de los tipos se realiza en la ciudad, de modo que se establece una relación entre tipología edilicia y morfología urbana.

Esta relación entre morfología y tipología según Aymonino, no es casual, es una relación dialéctica, sobre la cual se basa la existencia de una ciudad como conjunto.

Esta relación, según José Luque Valdivia, se inscribe dentro de una dialéctica más amplia, lo que enfrenta al tipo con la realidad. Es esta compleja relación que vincula las condiciones técnicas, culturales, económicas, sociales, con el tipo arquitectónico los que constituyen la estructura de los hechos urbanos, y de la que, en consecuencia, la relación tipología-morfología es sólo uno de sus componentes. Y sigue:

Desde esta perspectiva, la morfología urbana aparece como uno de los componentes de la realidad que entra en relación (determinante y determinada) con la tipología edilicia. Se trata sin embargo, de una componente muy especial, que adquiere una posición privilegiada.

Así mismo, la tipología es entendida como el sistema constituido por los invariantes que pueden ser deducidos de la morfología. En la forma cambiante y variada de las distintas ciudades pueden ser identificados unos elementos constantes (los tipos) que aparecen formando un sistema (la tipología) que da sentido y continuidad a la forma urbana. De este modo la relación entre tipología y morfología será análoga a la que se da entre lengua y habla.

Se entiende así el sentido mediador de la morfología, situando la forma como nexo de unión entre el componente universal de la arquitectura y las condiciones singulares de todo hecho urbano.

Este estudio pondrá de manifiesto la estrecha vinculación entre tipología y morfología urbana, del que podrán deducirse aquellos aspectos formales y estructurales primarios sobre los que habrá que incidir cuando tratemos aspectos de Protección. Asimismo pondrá de manifiesto el aspecto de relatividad del tipo, en el sentido de cómo evoluciona para adaptarse a las nuevas necesidades humanas, así como la detección de patologías tipológicas y alteraciones nocivas que serán necesarios detener y controlar en la propuesta de Ordenación que se derive de este análisis.

La metodología más efectiva para abordar el análisis morfotipológico de la ciudad es desagregando el hecho urbano en los diferentes escenarios que lo conforman, redundando en el entendimiento de la ciudad como "articulación de collages" cada uno de los cuales nos informan sobre los objetivos e invariantes formales de cada momento histórico de formación urbana que, al tiempo,

avances claves de conocimiento de la caracterización socioeconómica imperante en cada época.

### A. CONJUNTO HISTÓRICO.

Los siguientes párrafos han sido extraídos del documento del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico dado el rigor y la seriedad documental que presenta y la sensibilidad con la que se aborda el análisis de las condiciones morfológicas y tipológicas de este ámbito de la ciudad.

Las tipologías de edificación residencial del conjunto histórico de Peñíscola pueden resumirse en las siguientes:

1. la vivienda popular tradicional
2. la vivienda señorial
3. la edificación singular. años 30-60
4. la edificación reciente. años 60-90

También pueden encontrarse ejemplos de edificaciones que integran características de varias tipologías (por ejemplo las viviendas populares que incorporan repertorios estilísticos de la edificación singular, como recercados, molduras, simetría de huecos, etc.).

#### 1. La vivienda popular tradicional

Es la vivienda popular de pescadores y agricultores, construida con posterioridad a la Guerra de la Independencia. Es la tipología más extendida en el Casco Antiguo y por lo tanto la que da carácter al conjunto edificado del tómbolo de Peñíscola.

La vivienda popular peñiscolana se construye en una sola crujía desarrollada en profundidad y en altura. Determinada por la estrechez de las parcelas y la ausencia de patios de ventilación, la vivienda se compone usualmente de planta baja y dos alturas, existiendo también las de una y tres alturas sobre la planta baja.

La estructura consiste en: los dos muros portantes perpendiculares a fachada y medianeros y los forjados a base de vigas de madera de sección rectangular o circular y revoltón. Los forjados se interrumpen en la parte central de la planta donde se sitúa la escalera que divide la vivienda en dos zonas: la anterior

con huecos a fachada, se destina a estancias y cocina, y en la posterior se encuentran los dormitorios, generalmente sin ventilación directa ni iluminación.

En ocasiones, cuando la parcela es muy estrecha la situación de la escalera es adosada a uno de los muros laterales, junto a la entrada y más raramente al fondo de la vivienda. No es raro encontrar viviendas en que la escalera transversal en dos tramos da acceso a forjados a distinto nivel en la parte anterior y posterior de la planta.

Originariamente la planta baja se destinaba a guardar los carros, almacenaje y dormitorio de los animales de carga. Este hecho se manifiesta en la forma del hueco de entrada que en muchos casos presenta ensanchamientos en la parte inferior para permitir el paso de las ruedas de los carros.

La cubierta es plana, y si antiguamente pudo ser de "trespol", hoy en día suele estar construida "a la catalana" con solado de baldosín cerámico. Sobre la cubierta se eleva el acceso de la escalera que, en caso de estar adosada al muro de fachada, se convierte en un volumen que forma continuidad con la misma rompiendo la línea de coronación. En muchos casos existen además o adosadas al mismo construcciones destinadas a trasteros, formando volúmenes cúbicos sobre la cubierta, rematados por cubiertas planas sin antepecho y con el mismo material de acabado que la cubierta principal.

Las distribuciones en planta varían en función de la forma de la parcela pero generalmente dan lugar a espacios diáfanos, con mínimas particiones.

La necesidad de dar cabida al programa funcional de la vivienda obligaba a su desarrollo en altura a partir del tipo básico que debió ser de sólo dos plantas. Otra de las formas de crecimiento de la vivienda bastante usual es la de adicionar una crujía de la parcela contigua, que pueden darse sólo en una o varias de las plantas formando macizos con las viviendas vecinas.

La vivienda popular tiene un volumen cúbico, netamente mediterráneo, presentando semejanzas con la casa urbana ibicenca, más que con las rurales de la Plana de Benicarló - Vinaroz.

En la actualidad muchas viviendas de esta tipología han sido rehabilitadas para su uso como vivienda habitual o segunda residencia.

La fachada de la vivienda popular peñiscolana viene definida por el muro, liso y de gran espesor, desprovisto de ornamentos, sobre el que se recortan los huecos de variadas formas y dimensiones, compuestos según criterios de carácter estrictamente funcional. Por ello, los huecos no se agrupan según ejes verticales y menos aún horizontales salvo en aquellos casos en que la estrechez de la parcela condicione la alineación vertical de los mismos.

No obstante, la composición general de la fachada nunca aparece desordenada, debido a la sencillez iconográfica de los huecos y a la fuerza plástica del muro.

Los elementos compositivos que definen la fachada de la vivienda popular peñiscolana son: el muro, la puerta de acceso, los balcones, las ventanas y la línea de coronación. Remitimos a la lectura de la Memoria de información del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico para avanzar en el conocimiento de las características constructivas y compositivas de estos elementos primarios en la conformación de esta tipología

## 2. La vivienda señorial

La tipología de vivienda señorial es poco significativa en el casco histórico de Peñíscola ya que la mayoría de las edificaciones han sido sustituidas en una u otra época. En la actualidad sólo se conserva la de la C/ J.J. Fulladosa Sanz nº 30, habiéndose demolido en 1996 la de la C/ González Solesio nº 6 y anteriormente la Casa del Gobernador en cuyo solar se edificó la actual Casa de Cultura. También puede incluirse en esta categoría el edificio que alberga el Ayuntamiento, aunque las reformas llevadas al cabo en el mismo a lo largo del tiempo en nada se corresponden con su tipología original.

A diferencia de la vivienda popular, esta tipología se caracteriza por tener tejado de teja árabe con aleros muy pronunciados. La composición se apoya en un eje central en el que se sitúa la puerta de acceso, de grandes dimensiones y jambas, dintel o arco de medio punto de piedra. Sobre la puerta se sitúa el balcón principal que en el caso de las casas de la C/ González Solesio nº 6 y C/ J.J. Fulladosa Sanz nº 30 tienen fina repisa de obra moldurada. Remiten a tipologías básicas en el territorio valenciano de los siglos XVIII y XIX.

### 3. La edificación residencial singular. años 30-60

La tipología de edificación residencial singular comprende las edificaciones construidas a mediados de siglo con claras influencias de la vivienda burguesa de los ensanches urbanos. Están ubicadas preferentemente en la C/ Mayor, la cual incluye el más variado repertorio de tipologías edificatorias de todo el casco urbano, aunque también se encuentran edificaciones de esta tipología en otras calles del casco urbano. La edificación se desarrolla en varias plantas, normalmente planta baja y dos o tres alturas, con una vivienda por planta y escalera de acceso a las mismas. La planta baja tiene acceso independiente y se destina preferentemente a almacén o garaje. La cubierta es plana "a la catalana".

Las composiciones de fachada son simétricas en las plantas superiores, con ruptura de la misma en la planta baja por la diferencia de tamaño entre los huecos de acceso a la escalera y al almacén o garaje. El repertorio estilístico es de corte academicista, con recursos como: molduras, recercados, antepecho con balaustradas en cubierta, revocos de imitación pétreo, etc., y los materiales de acabado incluyen los revocos tradicionales, aplacados pétreos, etc.

Generalmente se encuentran en buen estado de conservación, y presentan condiciones de habitabilidad suficientes.

### 4. La edificación reciente. años 60-90.

El acelerado proceso de sustitución realizado sobre el caserío del casco histórico en las últimas décadas ha dado lugar a la aparición de nuevas edificaciones que marcan en la actualidad la imagen del conjunto, efecto que se acentúa por el hecho de afectar principalmente a la edificación que se sitúa en los límites exteriores del recinto amurallado.

La nueva edificación se caracteriza por su adecuación a los nuevos usos constructivos y el máximo aprovechamiento permitido por el Plan General en cuanto a altura y volúmenes sobre la cubierta. El esquema compositivo de fachada se basa en la alineación de los huecos según ejes horizontales y homogeneidad en la forma de los mismos. Es predominante la vivienda plurifamiliar sobre la misma parcela existente o mediante agrupación de parcelas colindantes, aunque también son frecuentes las viviendas unifamiliares de nueva planta, desarrolladas en altura.

En cuanto a materiales y elementos constructivos, abundan las referencias a elementos de la vivienda popular tradicional aunque desvirtuados por la simplificación constructiva o por el añadido de elementos ajenos a la tradición constructiva local. Es el caso de los aleros pronunciados con vigas de madera postizas y tejadillos de teja curva, los balcones de entramado metálico con perfiles laminados de refuerzo y losas de gran espesor revestidas con azulejo serigrafiado, zócalos con aplacados de piedra de composición diversa, recercado de huecos con aplacados de piedra.

Los tratamientos de acabado de fachada más habituales son los enfoscados con mortero de cemento maestreado o no, pintados con pintura plástica o impermeabilizante de color blanco. Las carpinterías suelen ser de madera de pino con barnizado natural brillante, aunque abundan también las de otros materiales como aluminio, hierro y PVC. La cubierta es plana "a la catalana" siendo frecuente la proliferación de volúmenes sobre cubierta.

En relación a la caracterización morfológica la estructura urbana del casco antiguo de Peñíscola, viene determinada por dos características fundamentales: el ser un recinto amurallado y la adaptación a una orografía accidentada.

La construcción de las defensas amuralladas en el siglo XVI sobre las trazas de la muralla medieval, provocó la ampliación del recinto amurallado hacia donde existía terreno para ampliarlo que era hacia el Oeste, aunque existía un proyecto de Antonelli de 1578 que pretendía ampliar una parte de este recinto hacia el mar, lo cual si que hubiera producido un incremento del caserío.

En consecuencia la superficie destinada al caserío ha sido prácticamente similar a la original, pero en cambio en su trazado urbano si se han producido algunas transformaciones. Si comparamos entre los planos de la cartografía consultada, el primero en el que aparece la trama urbana es el de A. Montaigú de 1730; en él coinciden aproximadamente las tres manzanas recayentes a la calle de Santa Bárbara con los actuales nºs. 00097, 00081 y 99095, las recayentes a al calle Mayor nºs. 99099, 99096, 99082 y 99083, las que recaen a la Bajada de la Fuente nºs. 98096 y 98083 y las dos que recaen al Portal del Desafío que al construirse el pasaje han constituido una única manzana nº 98094. En el resto el trazado urbano difiere bastante del actual.

Las diferencias se centran sobre todo en el entorno del Bufador, en donde en aquella época no aparecía la parte inferior manzana 99088 y siendo de mucha menor dimensión las manzanas 98099, 98082, 99102 y 99092, lo que conllevaba el que existieran más plazas o simplemente zonas naturales libres sin edificar. Tampoco aparecía la calle de trazado longitudinal del General Aranda, posiblemente se abrió posteriormente al dividir una gran manzana que existía entre la calle de J.J. Fulladosa y de Saiz de Carlos convirtiéndose en las manzanas 99089 y 98084.

Posteriormente y como consecuencia de las limitaciones de suelo, se fueron colmando las zonas libres anteriores en las que en la mayoría de ellas existían grandes afloramientos rocosos con mayores desniveles, lo que dificultaba su construcción sobre ellas y a la vez se fueron regulando los trazados de las calles con frentes más homogéneos y continuos.

Desde el plano de Mariscal Suchet de 1812 a la actualidad no se aprecian grandes cambios en relación a la trama urbana, simplemente la apertura de la calle S. Vicente hacia la plaza de Armas, la unión de la Iglesia de Nª Sª del Socorro con la pequeña manzana posterior a la misma, la apertura del tramo final de la calle de Jaime Sanz Roca y la ampliación de la manzana 99102.

Los cambios fundamentales de este siglo consistieron en la construcción de la plataforma portuaria en 1922 y la progresiva construcción sobre la fina lengua de arena, que se acentuó a partir de mediados de siglo lo que desvirtuó la imagen original de ciudad fortificada sobre el mar.

Analizando la trama urbana tal y como la conocemos en la actualidad, da como resultado las siguientes conclusiones:

- Las calles se organizan siguiendo el criterio de acoplamiento a la mínima pendiente, dado lugar a trazados estrechos y sinuosos en las calles longitudinales, formando manzanas alargadas. Esta organización se mantiene sobre todo en la parte alta, siendo más imprecisa y de formación más reciente en la zona inferior.
- Las calles transversales tienen un carácter de conexión con las calles longitudinales. Son mucho más cortas y con pendientes pronunciadas. Algunas de ellas, para reducir la pendiente, presentan un trazado sinuoso como la Solet y Bajada de la Fuente y otras fuertes escalonamientos como Escaleta y Escuela. Dentro de este grupo, tiene especial significado la calle Sanz Roca que a través de su prolongación en las de Matilde Thinot,

Solet y Suspiro es la única conexión continua entre la parte alta y baja del tóbolo.

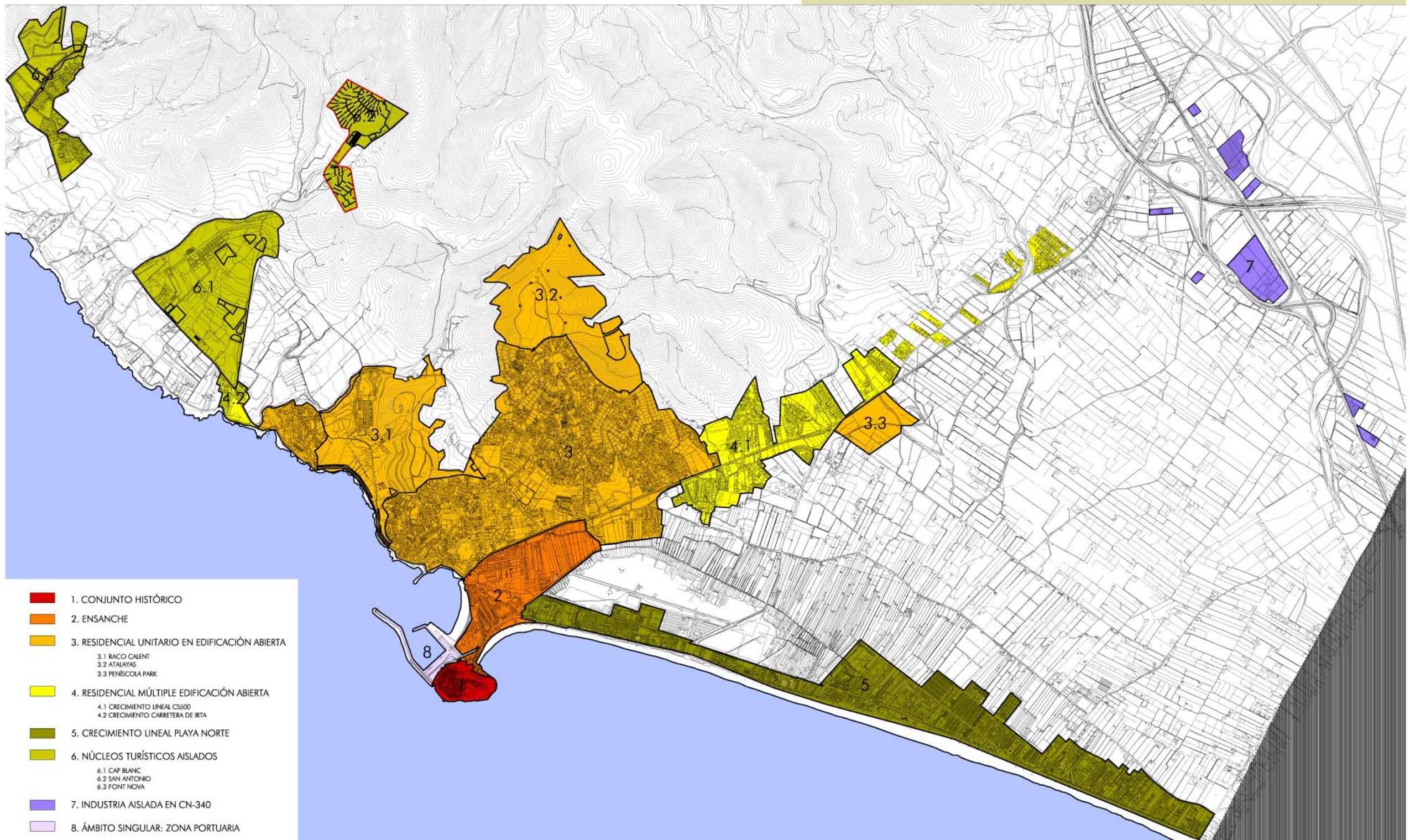
- La variedad morfológica de las manzanas es muy acentuada, presentando retranqueos e inclinaciones en las alineaciones de la edificación y abundando los "azucats" como el de Engaño, Esperanza, etc., estos servían para ventilar y dar acceso a parcelas interiores. La configuración de las calles de posible acceso de vehículos, presenta ensanchamientos en los cruces de calles o incluso en los tramos largos de las manzanas posiblemente con el fin de permitir anteriormente el paso de dos carros, en las calles estrechas.
- Aparte de la Plaza de Armas y la de Les Caseres, ambas resultado de la conexión entre el caserío y la fortificación, no puede hablarse de plazas propiamente dichas sino de ensanchamientos en la confluencia de calles como la de D. Blas, la del Ayuntamiento, etc.
- La muralla, el castillo y el Parque de Artillería y los espacios que configuran y delimitan, constituyen un elemento fundamental en la estructura urbana. La diversidad de espacios generados, su vinculación con el caserío y con los elementos naturales que forman parte del tóbolo, la variedad de recorridos y puntos de vista, hacen de estos espacios una pieza clave del espacio urbano.

### B. ENSANCHE TRADICIONAL Y ENSANCHE CONTEMPORÁNEO.

Engloba los crecimientos adyacentes al Núcleo Histórico de Peñíscola. Se trata, en su mayor parte, de suelos colmatados con un sistema de espacios parcelados a base de manzanas compactas, de altura variable, con alineación a vial rigurosa y alto porcentaje de ocupación de parcela, dejando un espacio libre de edificación para patio de ventilación y servicio. La tipología dominante es la residencial múltiple coexistiendo con actividades complementarias de carácter terciario, dotacional, recreativo y comercial ocupando las plantas bajas de la edificación. Dentro de esta área podemos distinguir dos subzonas que presentan ciertas singularidades morfológicas:

1. En primer lugar el ámbito urbano colindante al Conjunto Histórico y delimitado por las Playas Norte y Sur en sus frentes meridional y septentrional y el Parque del Marjal al oeste, conformando un área de forma triangular que presenta en la Avenida del Generalísimo su eje urbano principal en el que se

#### ANÁLISIS MORFOTIPOLÓGICO





localiza el volumen más significativo de actividades terciarias y comerciales asumiendo, por tanto, un carácter de "nodo de centralidad urbana". Se trata de un espacio caracterizado por un sistema de manzanas de directriz predominantemente longitudinal y escasa profundidad, lo que produce que las parcelas sean en su mayoría pasantes presentando las edificaciones frente a dos calles. Su vinculación con el sistema de playas del término le confieren una singularidad que incide de manera notable en la caracterización de su escena urbana. No obstante la conformación de estos frentes urbanos, fundamentalmente el de Playa Sur, denota una cierta desarticulación y un repertorio arquitectónico de escaso interés. La presencia de Equipamientos relevantes (Ayuntamiento, Centro de Estudios del Ministerio de Administraciones Públicas, Puerto de Peñíscola, etc) y de las piezas más destacables del sistema de espacios libres públicos de la ciudad (Parque del Marjal, Parque en el Paseo Marítimo de Playa Norte y glorieta de la Constitución) refuerzan el carácter referencial que este espacio urbano desarrolla para la población residente. Las dimensiones de su estructura viaria y el factor de atracción que, fundamentalmente durante la época estival, ejerce este espacio respecto de las "cautivas" zonas turísticas del término producen problemas derivados del protagonismo que el automóvil asume en el uso y práctica de este espacio disfuncionalizando la vivencia peatonal del mismo y provocando graves problemas de cohabitación. La escasez de aparcamiento implica la conquista del espacio público por parte del automóvil hasta el punto que la propia Playa Sur es utilizada ocasionalmente como "aparcamiento de rotación" pervirtiendo dramáticamente su función principal como ámbito de acogida de las actividades lúdicas y de esparcimiento de la población.

En este centro urbano, por lo tanto, el coche es el responsable principal de la degradación de la calidad ambiental del espacio público, atacando la esencia de lo urbano. La coyunturalidad temporal de esta problemática ha ocasionado su consideración como un "mal menor" frente a los aspectos positivos de carácter económico que genera la afluencia turística. Máxime cuando se tiene la certeza que, pasada la efervescencia estival, las "aguas volverán a su cauce".

2. El Ensanche Contemporáneo, localizado en las áreas denominadas Llandells I y Llandells II, representa el principal ámbito de crecimiento urbano previsto para dar a acogida a las demandas y necesidades habitacionales de la población residente. Se trata de un espacio que presenta las

características más comunes de los crecimientos urbanos de última generación, denominados los "nuevos ensanches", que se centran en trasladar a posiciones periféricas las constantes vitales de las formas urbanas de los Ensanches decimonónicos investidos por la práctica urbanística como los ámbitos depositarios de los valores que caracterizan la "buena construcción de ciudad". En esta área se distinguen dos subzonas; una ya consolidada localizada junto a la Rotonda de la Constitución y otra que se encuentra en fase de urbanización (Actuación Integrada de Reforma Interior Llandells II).

El ámbito ya consolidado (Llandells I) presenta síntomas de caracterización morfológica muy similares a los expuestos en el apartado anterior. Quizás la casuística más destacable en el mismo sea la banalización del paisaje urbano sustentada en una concreción arquitectónica de escasa calidad y un nivel de urbanización precario que transmite negatividad en su percepción y legibilidad. Asimismo se detectan problemas de escala en las dimensiones de las manzanas, llegando a alcanzar algunas de ellas valores superiores a los 150 metros. Ello puede actuar como un factor de dualización urbana al obturar la permeabilización del espacio y la transversalidad entre la Avenida de la Estación y la Avenida del Maestro Bayarri en cuyo frente se localizan piezas tan relevantes del espacio público de Peñíscola como el Parque del Marjal y el Nuevo Palacio de Congresos. Precisamente la implantación de éste parece haber introducido una cierta pulsión a la cualificación urbana detectándose en las nuevas edificaciones una apuesta más decidida por la calidad arquitectónica.

La morfología empleada en la ordenación de Llandells II se fundamenta en la adopción de una trama reticular que organiza una arquitectura del suelo fuertemente geometrizada y seriada que facilita el entendimiento y legibilidad del espacio urbano. En este caso, sin embargo, el problema deviene de la excesiva fragmentación del sistema de manzanas (dimensiones tipo de 60x 40 metros), otorgando un excesivo protagonismo a la estructura viaria que se convierte en el único elemento conformador del espacio público ante la total inexistencia en el interior del tejido de espacios libres y zonas verdes.

La condición expectante, "por hacer", de este ámbito debe provocar la implantación de medidas de control que eviten la reproducción de las carencias comunes a estos crecimientos urbanos y que podemos resumir en:



a. Existe una cuestión que la bondad formal de la retícula ha sido incapaz de solucionar. La traslación excesivamente mimetizada de los principios compositivos de los ensanches tradicionales no ha podido llevar aparejada el traslado de la centralidad inherente a estos ámbitos urbanos concebidos en continuidad con la ciudad histórica. Por consiguiente la textura diversa de actividades y el mestizaje de usos es una de las cuentas pendientes de los nuevos ensanches, máxime teniendo en cuenta la eclosión de tipologías terciarias y comerciales de gran concentración de oferta y localización obsesivamente vinculada a las grandes arterias de comunicación- que acuerdan de manera eficaz con el "modus vivendi" del habitante cautivo del automóvil privado característico de Peñíscola-, que están reduciendo a la mínima expresión el desarrollo de actividades que convivían de manera simbiótica con el espacio residencial tradicional y aseguraban la cobertura de las necesidades básicas de la población residente.

Según Ramón López de Lucio los síntomas positivos derivados de la mezcla de actividades comienzan a sentirse a partir de proporciones de edificabilidades lucrativas no residenciales de 17 m<sup>2</sup> por unidad residencial. La obtención de este nivel de compatibilidad funcional debe constituirse en uno de los principios rectores de la definitiva colmatación edificatoria de esta área de la ciudad. No obstante, no hay que perder de vista la capacidad a desarrollar por la "dimensión tiempo" en orden a definir y/o modificar la caracterización funcional de todo espacio urbano. Ello debe suponer la elaboración de unas ordenanzas de uso flexibles que contemplen la compatibilidad ubicacional de actividades terciarias en contenedores edificatorios (fundamentalmente plantas bajas) inicialmente previstos como residenciales con la finalidad de permitir su transformación ante coyunturalidades que el tiempo pudiera introducir en el mercado inmobiliario durante el prolongado desarrollo de la materialización edificatoria.

b. Otro aspecto que, a la postre, ha resultado ser una de las causas fundamentales de la precariedad y sintomatología carencial de los ensanches de nuevo cuño ha sido el monocultivo tipológico que finalmente ha tenido lugar. La homogeneidad de la forma urbana ha derivado de manera unívoca e irreversible en la adopción de una

tipología residencial exclusiva de manzanas cerradas conformadas por bloques lineales perimetrales alineados a vial. Ello ha producido la transformación de la manzana compleja, diversa, heterogénea y mestiza del ensanche tradicional que proyectaba una significativa vitalidad en el espacio urbano circundante, en un objeto introvertido, autista e indiferenciado caracterizado por su monofuncionalismo y el monocultivo tipológico. A estas circunstancias habría que añadir la indiferencia que proyecta la percepción de una escena urbana resultado de considerar la manzana como unidad de proyecto edificatorio, gracias, entre otras causas, a una significativa reducción del tamaño de la misma (en este caso las superficies de manzana oscilan en el entorno de los 2.500 m<sup>2</sup> frente a los 10.000 m<sup>2</sup> de media de los ensanches tradicionales) lo que provoca, al tiempo, una excesiva fragmentación del tejido que incrementa exponencialmente las repercusiones del viario con la inmediata incidencia, negativa obviamente, en la viabilidad ambiental (y también económica al aumentar exponencialmente los costes de urbanización) de la actuación urbanística.

#### C. ZONA TURÍSTICA I: RESIDENCIAL UNITARIO EN EDIFICACIÓN ABIERTA.

Se incluyen dentro de esta zona suelos localizados en las áreas urbanas de Atalayas, Cerro Mar, URMI. Se trata de suelos que, por las condiciones de parcelación (parcelas mínimas entre 400 m<sup>2</sup> y 650 m<sup>2</sup>) y de edificación (volumen entre 0,54 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> y 1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>) del Plan General anterior, presentaban una clara vocación para acoger una oferta tipológica de viviendas unifamiliares aisladas en parcela individual. Ello ha sido así, con carácter general, en las fases iniciales de construcción de este espacio urbano. No obstante en los últimos años han proliferado la aparición de edificaciones nocivas desde el punto de vista del impacto paisajístico debido a la materialización de una oferta tipológica de vivienda plurifamiliar favorecida por la instrumentación de una normativa "perversamente flexible" por parte del Plan General vigente.

Asumiendo como condición de facto la ocupación de un ámbito territorial que, en aplicación de los nuevos principios de sostenibilidad y cualificación ambiental que orientan la ordenación de los espacios urbanos contemporáneos, podrían haber quedado, al menos en parte, preservados de los procesos de urbanización, vamos



a centrarnos en explorar la problemática que presenta este espacio urbano, la cual puede concretarse en :

- a. Distorsiones paisajísticas al amparo de la propia normativa del Plan General que instrumenta una regulación flexible de las alturas de la edificación en el interior de la parcela al permitir la alteración aleatoria y arbitraria de la topografía original y establecer unas determinaciones sobre el sistema de cómputo de la superficie edificada que ignora la aparición de volúmenes significativos (vuelos, áticos, plantas bajas destinadas a aparcamientos, etc) lo que, en la práctica, ha generado un aumento considerable de las edificabilidades netas asignadas a las parcelas.
- b. Incrementos "reglados" de los índices de ocupación que han adulterado la proporcionalidad entre el espacio ocupado y el espacio libre de parcela subvirtiendo la complementariedad paisajística que el ajardinamiento de éste introduce en la escena urbana de estos ámbitos.
- c. Desnaturalización de la función a asumir por el espacio libre de parcela que, sobre todo en las operaciones de vivienda plurifamiliar, ha quedado reducido a mero proveedor de accesibilidad a las diferentes unidades residenciales y contenedor de plazas de aparcamiento privadas.
- d. Ausencia de reglamentación sobre la densidad neta de las diferentes parcelas lo que, en conjunción con los incrementos permitidos de la superficie edificable, ha ocasionado una sobredensificación implícita de estas áreas de la ciudad al incitar la transformación de tipologías residenciales unifamiliares en opciones de vivienda plurifamiliar.
- e. Notables déficits en materia dotacional y de espacios libres y zonas verdes públicas, en base a una concepción ordenancística donde el espacio público de la ciudad queda reducido al sistema viario capilar que permite el acceso a cada parcela. Esta simplificación conceptual fortalece la ausencia de argumentos de colectivización urbana y conduce a la privatización "de facto" de estas áreas de la ciudad, provocando la ampliación del "escenario de relaciones cotidianas" de sus residentes que han de acudir obsesivamente a otros sectores de la ciudad para poder desarrollar funciones de intercambio, relación interpersonal y disfrute de los servicios públicos. Además el despliegamiento de las estrategias de colonización de este espacio vital ampliado sólo puede realizarse mediante el uso obsesivo del automóvil privado lo que incorpora factores de degradación ambiental en "los espacios servidores" y aboca a una práctica social de la ciudad extremadamente individualizada.
- f. El déficit dotacional y de espacios libres, unido a la condición morfológica orgánica motivada por la complejidad topográfica del soporte territorial produce un debilitamiento de los argumentos de identificación con un espacio urbano que acaba siendo interiorizado y memorizado, exclusivamente, por el residente lo que fomenta- sin necesidad de acudir a signos materiales tales como muros y puertas de acceso al complejo residencial- el amurallamiento psicológico y el efecto de "fortificación urbana" en la población no residente . La sensación de pérdida permanente y extrañamiento sufrida por el usuario ocasional de estas áreas de ciudad le obliga a desarrollar auténticas tácticas de "supervivencia" para llegar a orientarse y conseguir localizar el destino deseado. Según el antropólogo Marc Augé la ciudad "es una máquina para recordar" por lo que la dificultad de comprensión de estas áreas de la ciudad es un factor enormemente carencial que sería preciso revertir.
- g. Significar el carácter monofuncional de estas áreas urbanas donde la presencia de otras actividades distintas de la residencia es puntual y ocasional. Es cierto que, en este tipo de espacios, el dominio de tipologías edificadorias aisladas en parcela imposibilita la materialización de usos compatibles en los contenedores edificatorios. Pero ello no debe suponer una actitud de renuncia en la búsqueda de soluciones eficaces, sino, más bien al contrario, incentivar la capacidad de desarrollar fórmulas alternativas acudiendo al instrumento de la calificación urbanística al objeto de definir los escenarios óptimos para el desarrollo de estas funciones complementarias que garantizan ciertas dosis de equilibrio en el desarrollo de la vida cotidiana en estos espacios. Ello debe implicar un decidido cambio de actitud en los gestores públicos ya que las escasas y contadas oportunidades identificadas por el Plan General (parcelas colindantes al tramo inicial del vial de acceso a la urbanización de Atalayas desde la Avenida de la Estación) para el desarrollo de actividades terciario-comerciales han quedado finalmente desactivadas al permitirse, mediante la recalificación de estos suelos, la definitiva implantación de usos residenciales.
- h. No podemos finalizar el expositivo analítico de este sector de la ciudad sin hacer mención a los precarios niveles de urbanización que presenta su sistema de espacios públicos,



parte del cual- según nos informan los servicios técnicos municipales- después de tres décadas aún no se encuentra recepcionado, junto a los problemas de suministro de un sistema de agua potable que sigue siendo gestionado por la empresa urbanizadora del ámbito, provocando evidentes desigualdades en relación con el resto de la población peníscola abastecida desde sistemas gestionados por la administración pública.

Finalmente reseñar la existencia de tres actuaciones integradas de reforma interior de nuevo cuño (Racó Calent, Atalayas y Peñíscola Park) en estas zonas urbanas. A excepción de la intervención de Peñíscola Park que ha sido concebida aportando un nivel mínimamente aceptable de dotaciones públicas, el resto de actuaciones vienen a reproducir las carencias dotacionales y de espacios libres que antes hemos reseñado, lo cual incrementará, sin lugar a dudas, exponencialmente la sintomatología carencial de este ámbito urbano.

#### D. ZONA TURÍSTICA II: CRECIMIENTO LINEAL - CS-500.

En los suelos colindantes con la carretera CS-500 se ha ido materializando progresivamente una oferta residencial múltiple asentada sobre la parcelación rural original, adoptando como tipología edificatoria la vivienda unifamiliar, bien aislada o pareada, bien en bloques horizontales, donde el espacio libre de la parcela ha quedado completamente desnaturalizado al destinarse con carácter dominante al viario interno privado de las diferentes agrupaciones residenciales, por lo que el nivel de ajardinamiento es mínimo y la oferta complementaria de carácter lúdico-deportivo (piscinas, pistas deportivas, etc) realmente escasa. Se trata, sin lugar a dudas, del espacio urbano de mayor conflictividad dado el carácter insostenible y pseudourbano que está adquiriendo, cimentado en la implementación de una serie de guetos residenciales, islas urbanas con una configuración interior que, por lo general, utiliza el tópico de lo tradicional. Supletorios monofuncionales, enclaves generalmente social y culturalmente homogéneos. Ciudad simulada, que niega formar parte de la ciudad colindante, diseñada bajo principios que aparentemente apuestan por la recuperación de lo urbano a partir de un falso discurso de relación con el lugar, cuando en realidad promueven su más absoluta y perversa negación. No se tiene en cuenta la repercusión de su carácter parasitario ni su imprescindible vinculación con el cordón umbilical que supone la CS-500 de la que reciben el sustento necesario para subsistir.

La caracterización espacial de este asentamiento se basa en una escena urbana desarticulada, con total inexistencia de referentes espaciales colectivos y con un sistema de espacios libres absolutamente inexistente. La recreación del ocio es, quizás, la característica que mejor define la práctica social de los espacios turísticos. Ello, evidentemente, provoca que sean los ámbitos donde la población puede desarrollar estas actividades lúdicas, de esparcimiento y reposo, de contacto y relación, los que han de resultar dominantes en la caracterización morfológica de estos escenarios. Algo de lo que adolece de manera preocupante el crecimiento urbano a lo largo de la CS-500. Carencia que, además, va creciendo en progresión geométrica, como una metástasis incontrolable, a medida que la ocupación del territorio soporte va extendiéndose (en este sentido conviene destacar la concesión en los últimos meses de una serie de licencias de obras en la mayor parte de las parcelas que aún restaban vacantes dando frente a la carretera CS-500 lo cual va a dificultar considerablemente la puesta en marcha de las contramedidas urbanísticas necesarias para conseguir la recualificación, reequilibrio, y refuncionalización del área). Atajar, en un primer lugar, este proceso y, en segundo lugar, instrumentar una metodología de ordenación de tienda a la construcción de una escena urbana equilibrada entendida, concebida y proyectada desde el espacio colectivo han de ser los objetivos básicos a desarrollar para garantizar la revitalización, recualificación y refuncionalización de un núcleo urbano que, más que un espacio transformado, es un espacio travestido, un espacio rural disfrazado, encubierto de una condición pseudourbana claramente forzada, que no presenta los caracteres consustanciales a la naturaleza de los hechos urbanos adecuadamente configurados.

#### E. ZONA TURÍSTICA III: CRECIMIENTO LINEAL EN EL LITORAL DE PLAYA NORTE.

En este sector urbano podemos diferenciar dos ámbitos que presentan ciertas singularidades tipomorfológicas:

1. El tramo meridional del frente litoral. Se trata de un ámbito de ciudad que se caracteriza por grandes problemas de accesibilidad peatonal y una preocupante escasez de zonas verdes, espacios libres y equipamientos debido a la escasa permeabilidad de la trama urbana, detectándose manzanas cuyas longitudes superan, en algunos casos, los 400 metros. Al tiempo se observa la materialización de una oferta morfológica, tipológica y funcional caótica y desordenada, en la que van acumulándose bloques verticales exentos de alturas variables (algunas en el entorno de las 20 plantas) y bloques horizontales



exentos que acogen hoteles, apartamentos y viviendas unifamiliares localizados en el espacio de manera aleatoria y arbitraria terminando por conformar un paisaje urbano precario y deficiente. Todo ello, junto a la obsolescencia que, salvo excepciones, presenta la oferta de alojamientos turísticos (hoteles y apartamentos), está mermando considerablemente las potencialidades de un espacio privilegiado para el desarrollo de un turismo desarrollado desde parámetros sostenibles y de excelencia ambiental y paisajística. Se trata de un ejemplo característico de construcción urbana por acumulación de piezas en el espacio sin desarrollar argumentos transicionales, sin articulación ni relación. De esta forma espacio y arquitectura no conforman un texto bien estructurado sino una implementación espasmódica e irracional de edificaciones promovidas por la voraz apetencia de beneficio económico inmediato que caracteriza al mercado inmobiliario que, habitualmente, no suele reflexionar sobre los efectos que en la calidad ambiental y paisajística y en la factibilidad de comprensión del territorio sus acciones provocan.

2. Esta zona se corresponde el suelo urbano localizado en el límite con el término municipal de Benicarló. Se trata de una manzana de dimensiones absolutamente desproporcionadas, presentando una longitud aproximada de 1.000 metros sin que existan pasos públicos trasversales que posibiliten el acceso al frente costero desde el límite septentrional de la misma. Ello, obviamente, está provocando una importante disfuncionalidad en este sector de la ciudad que es preciso corregir de manera incuestionable. A ello hay que implementar la aplicación de una ordenanza que ha posibilitado la alteración de parámetros edificatorios tan determinantes en la conformación de la escena urbana como la ocupación máxima de parcela y la oferta tipológica inicialmente prevista. De esta forma asistimos a la configuración de un ámbito urbano en el que, de manera aleatoria y sustentándose, en gran medida, en la parcelación rústica original, coexisten, sin solución de continuidad, actuaciones de vivienda unifamiliar aislada o pareada, conjuntos residenciales de viviendas unifamiliares entremedianeras, bloques residenciales múltiples y piezas hoteleras.

### F. ZONA TURÍSTICA IV: CRECIMIENTOS AISLADOS EN EL SECTOR DE PLAYA SUR.

Dentro de esta área quedan incluidos los crecimientos urbanos, existentes (Font-Nova) y expectantes (San Antonio y Cap Blanc), que se desarrollan en el sector territorial de Playa Sur. Se trata de ámbitos, como ya hemos manifestado con anterioridad, dotados de un cierto nivel de autosuficiencia, y destinados a incrementar la oferta alojativa del municipio sin desarrollar sinergias que incorporen valor añadido a la conformación de Peñíscola como destino turístico preferente en el escenario de la Comunidad Valenciana. Más bien al contrario, inciden en aumentar los síntomas carenciales que el desarrollo masivo del frente de Playa Norte, la ocupación insensible de las formaciones montañosas de las Atalayas y la metástasis lineal localizada al amparo de la CS-500 han introducido en el hecho urbano.

Los crecimientos de Playa Sur exponen una dinámica tendencial de ocupación del territorio enormemente peligrosa ya que se busca la dilución de la complejidad urbana. Estas áreas inducen a la especialización del espacio y el contacto, la regulación, el intercambio y la comunicación entre personas, actividades e instituciones diferentes, que como es sabido constituye la esencia de la ciudad, se va empobreciendo sin interrupción por todo el territorio urbano. La construcción de estos nuevos ámbitos territoriales dispersos, desarticulados e inconexos entre ellos y con el resto de la ciudad se concibe de manera homogénea, atacando la diversidad que ha de caracterizar los hechos urbanos bien configurados y planificados. La desconexión no afecta solamente a la dimensión física de la ciudad sino también a su tejido social. La homogeneidad urbana y el monofuncionalismo característico de estas zonas permiten solamente el contacto entre iguales con lo que la estabilidad social se resiente, ya que, como nos anuncia Salvador Rueda esta se sustenta en la existencia de circuitos recurrentes reguladores y éstos se producen cuando en el mismo territorio conviven personas de diferente condición y actividades diversas y cuando la calle se llena de gente con objetivos diferentes que contactan y se comunican dominando el espacio público.

El modelo de crecimiento iniciado con las operaciones urbanísticas de Playa Sur revela su total ineficacia ya que tiende a aumentar la complejidad del conjunto urbano a base de agregarle piezas cada vez más simples consumiendo grandes cantidades de recursos sin obtener una complejidad equivalente a la cantidad consumida.



## 3.4. LA SITUACIÓN ACTUAL DE LAS INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS EN PEÑÍSCOLA

Se recogen a continuación la información-diagnóstico respecto a la situación estructural y funcional de las infraestructuras y servicios urbanos en el municipio, considerando como estrategia fundamental en todas ellas la incorporación de una gestión sostenible en los sectores ambientales clave, como es el consumo de agua, la depuración y saneamiento de aguas negras, favorecer el desarrollo de sistemas de energía compatibles y respetuosos con el medio ambiente, y la gestión responsable de los residuos urbanos y escombros del municipio.

La propuesta pretender garantizar a medio plazo, la calidad en el suministro del servicio público correspondiente ante el aumento de los impactos ambientales.

Este será el objeto final de las infraestructuras del municipio de Peñíscola, y en esta línea de actuación se conciben las propuestas que recogen a continuación el presente capítulo.

## 3.4.1. EL ABASTECIMIENTO DE AGUA

La gestión y explotación del suministro de agua potable al municipio de Peñíscola es realizado por el Ayuntamiento a través de la empresa concesionaria FACSA

## A. LOS RECURSOS HIDRÁULICOS Y LA CALIDAD DEL AGUA

Los recursos hidráulicos para suministro al municipio de Peñíscola proceden de dos captaciones distintas:

- Una está situada en el denominado Pozo Campamento, ubicado próximo a la carretera de acceso a la población desde la carretera N-340 y cuenta con una capacidad de suministro de 8.200 l/min. El nivel estático del agua se encuentra a una profundidad de 43,30m.

Desde este pozo se bombea el agua hasta el Depósito Campamento mediante un grupo electrobomba de 200 CV de potencia y tuberías de fundición de 250mm de diámetro. La capacidad del depósito es de 4000 m<sup>3</sup> y se encuentra ubicado a la cota geométrica + 75,00m, lo que permite el suministro por gravedad al casco antiguo y urbanizaciones costeras.

- La otra captación de agua corresponde al manantial Font de Dins, ubicado en el casco antiguo de la población, en el tómbolo que conforma Peñíscola, desde donde se bombean las

aguas a un depósito próximo (Depósito del Castillo) mediante tres bombas de 30 CV de potencia cada una y una capacidad total de impulsión de 7000 l/min. El volumen de agua que puede almacenar el depósito es de 800 m<sup>3</sup> y su cota de ubicación es la + 40,00 m.

El crecimiento de la población hacia las laderas próximas ha supuesto que no se pudiese abastecer su demanda de agua potable por gravedad desde los dos depósitos generales citados, por lo que se han tenido que construir depósitos específicos para cada uno de ellos. Para ello se construyeron aljibes intermedios que se abastecen por gravedad y desde ellos se bombean a los respectivos depósitos.

En el caso de la urbanización URMI, el aljibe cuenta con una capacidad de 150 m<sup>3</sup> y el depósito de 300 m<sup>3</sup>, situado a la cota 80,00 m, llegando el agua mediante un grupo de presión de 3,5 CV. Para la urbanización FONT NOVA el aljibe es de 120 m<sup>3</sup> y el depósito de 500 m<sup>3</sup>, situado a una altura geométrica de 101,00 m, contando con dos bombas de reimpulsión de 34 Cv cada una. En ambos casos, es desde estos depósitos desde donde se distribuye el agua a las redes interiores de las urbanizaciones.

Adicionalmente al suministro general municipal citado existen otras dos urbanizaciones (ATALAYAS y CERROMAR) que cuentan con captaciones propias y depósitos desde los que abastecen a sus redes de distribución interiores independientemente.

Las condiciones físico-químicas que presentan las aguas procedentes del manantial Font de Dins son de buena calidad. En cuanto a las procedentes del pozo del campamento, presentan problemas salinidad, quizás por contacto con el nivel freático marino, aunque se da la circunstancia que el problema disminuye en las épocas en que aumenta el caudal que se extrae de dicho pozo.

No obstante, las condiciones analíticas del agua a la vista de los parámetros registrados, cumplen con todos los parámetros exigidos por la normativa vigente, por lo cual son aptas para el consumo. Los tratamientos de potabilización que son realizados a las aguas antes de su incorporación a la red consisten en un tratamiento mediante un sistema de cloración para desinfección.

Los recursos disponibles mediante los pozos de los sondeos existentes, se encuentran al límite de las posibilidades para atender las demandas punta del verano producidas durante el periodo estival de los meses de Julio y Agosto, y sin duda no serán suficientes para garantizar las necesidades futuras a corto-medio plazo, teniendo en



cuenta el incremento poblacional previsto por el Plan General, tanto desde el crecimiento esperado de la población de Peñíscola, como respecto a las previsiones de desarrollo turístico.

La utilización de otras fuentes de alimentación para incrementar el suministro de agua es una línea de actuación fundamental del municipio para incrementar la capacidad frente a las demandas punta durante la época estival. Por ello, se considera prioritario aumentar los recursos actuales con la utilización de los pozos denominados "de Irla" y la construcción de un nuevo depósito de almacenamiento que de una mayor capacidad de respuesta frente a las puntas de consumo.

#### B. LAS REDES DE DISTRIBUCIÓN DEL ABASTECIMIENTO DE AGUA EN LA ACTUALIDAD

La estructura y funcionalidad de las redes de distribución general del municipio se desarrollan por gravedad a partir del deposito de almacenamiento principal. La red en su totalidad tienen una longitud de 48 km de tuberías.

En el núcleo urbano consolidado son de fibrocemento, siendo de polietileno prácticamente en los desarrollos urbanos de la última década, así como en las renovaciones de la red existente en el interior del núcleo urbano.

La red de fibrocemento presenta problemas por su mal estado general de conservación, consecuencia de su antigüedad, e implícitamente contribuye de manera fundamental en las pérdidas generales de la red, que como se comenta posteriormente, alcanzan una media del 17% en los últimos cuatro años. Este tipo de material no se utiliza ya en las nuevas actuaciones de urbanización, debido a los problemas ambientales que produce el amianto.

El esquema de la red viene evolucionando funcionalmente desde un modelo radial inicial, partiendo del punto de suministro, hacia un modelo mallado, para conectar entre sí los ramales de distribución principal, y conseguir así equilibrar presiones en la red y asegurar un mejor funcionamiento de las condiciones de explotación.

Este esquema de la red principal del sistema, se indica en el plano general de la red existente, estando formado en su gran mayoría por tuberías de diámetros desde los 100 a 200mm.

#### C. LOS CONSUMOS DE AGUA EN PEÑÍSCOLA

De acuerdo con los datos facilitados por la empresa concesionaria FACSA, el volumen total de agua captado ha ido incrementándose a lo largo de los años, siendo este en el año 2004 de 2.739.271 m<sup>3</sup>, que incluye las pérdidas en la red.

La estacionalidad en la demanda es una característica del sistema consecuencia del incremento de la población durante el verano, y la influencia del turismo. Así los consumos trimestrales indican una punta de consumo en el verano respecto a la media anual, siendo especialmente en el mes de agosto esta punta del 85,6% (en este mes se consume el 15,5% del total).

#### DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN CAPTADO POR TRIMESTRES

| Período      | 1ER TRIM 2004 | 2ER TRIM 2004 | 3ER TRIM 2004 | 4ER TRIM 2004 | TOTAL ANUAL |
|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------|
| SUMINISTRADO | 413.541       | 630.285       | 1.015.295     | 479.585       | 2.538.706   |

#### RELACIÓN ENTRE VOLUMEN CAPTADO/VOLUMEN REGISTRADO CONTADORES

| CONCEPTO                    | 2001                     | 2002                     | 2003                     | INCREMENT. | 2004                     |
|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|------------|--------------------------|
| Vol. Captado                | 2.141.871 m <sup>3</sup> | 2.345.759 m <sup>3</sup> | 2.621.312 m <sup>3</sup> | 4,5%       | 2.739.271 m <sup>3</sup> |
| Vol. Registrado contador    | 1.773.242 m <sup>3</sup> | 1.959.516 m <sup>3</sup> | 2.157.676 m <sup>3</sup> | 5%         | 2.265.560 m <sup>3</sup> |
| Volumen no controlado       | 368.629 m <sup>3</sup>   | 386.243 m <sup>3</sup>   | 463.636 m <sup>3</sup>   |            | 473.711 m <sup>3</sup>   |
| Id. En porcentaje           | 17,21 %                  | 16,46 %                  | 17,69 %                  |            | 17,29 %                  |
| Nº Abonados                 | 12.773                   | 13.356                   | 13.771                   | 400        | 14.171                   |
| Dotación litros abonado/día | 459                      | 481                      | 521                      |            | 529                      |

Las pérdidas de la red de distribución del sistema gestionado, de acuerdo con la información disponible entre los años 2001 a 2004, alcanzan una media anual del 17% del agua suministrada en alta respecto a la facturada en baja.

Para disminuir las pérdidas de la red principal la empresa vienen desarrollando planes para sectorizar tramos de la red general para conocer las fugas más importantes y actuar en consecuencia, aunque el coeficiente de pérdidas actual se considera asumible, dado que las inversiones necesarias para conseguir una mínima reducción no compensan.



### **3.4.2 EL SANEAMIENTO Y LA DEPURACIÓN EN PEÑÍSCOLA**

#### **A. LA RED DE COLECTORES PRINCIPALES Y SISTEMA DE DEPURACIÓN EN LA ACTUALIDAD**

El sistema de recogida, transporte y tratamiento de aguas negras existente en la actualidad consta de: Red de colectores generales. Estación de pretratamiento-Emisario submarino. De los tres, del segundo está a su cargo la empresa FACSA mediante contrato con la Entidad de Saneamiento de la Generalitat Valenciana y el resto los lleva el ayuntamiento de Peñíscola directamente.

La red de colectores para el saneamiento es del tipo unitario, coincidiendo en la misma canalización tanto las aguas residuales como las aguas pluviales.

Todas estas aguas se llevan a la Estación de Pretratamiento, cuyo efluente se vierte al mar a través de emisario submarino. Todo ello se encuentra dibujado en el plano correspondiente del Plan General. A continuación se describe de manera general todo el sistema de recogida y tratamiento actual.

##### **Red de Colectores**

La red general de saneamiento cuenta con ocho colectores que recogen las aguas procedentes tanto del casco urbano como de las urbanizaciones adyacentes.

- Colector para las urbanizaciones adyacentes a la carretera CV-141 (Vista Vella, La Carabela, Montimar- Roquetes, Nova Peñíscola, Rueda de Carro, Gayuba, Castell, Lloma Bella, Estrella Blanca)
- Colector de la urbanización las Atalaya
- Colector que recoge los dos anteriores y que por la calle Pigmalión recoge la parte norte del casco urbano.
- Colector para la Urbanización Urmi
- Colector para la urbanización Cerro Mar. Recoge también al anterior en la calle Irla y lleva las aguas al pretratamiento mediante tres bombeos.

- Colector de la avenida Papa Luna, el cual, mediante cuatro bombeos, recoge las aguas de la zona urbana comprendida entre el casco antiguo y el camino de la Volta (límite con el T.M. de Benicarló).
- Colector que por la avenida José Antonio recoge las aguas de la zona de La Porteta.
- Colector que por la avenida Akra Leunka lleva las aguas del casco antiguo (tómbolo).

##### **Estación de Pretratamiento**

Se trata de una antigua construcción realizada en el año 1.987, en la que posteriormente se hicieron obras de mejora (año 1.995), y sobre la cual se construyó el actual edificio del ayuntamiento.

El caudal de proyecto que puede tratar es de 15.000 m<sup>3</sup>/día, aunque en la actualidad los caudales que trata son de 8.000 m<sup>3</sup>/día en temporada baja y 11.000 m<sup>3</sup>/día en verano.

Consta de:

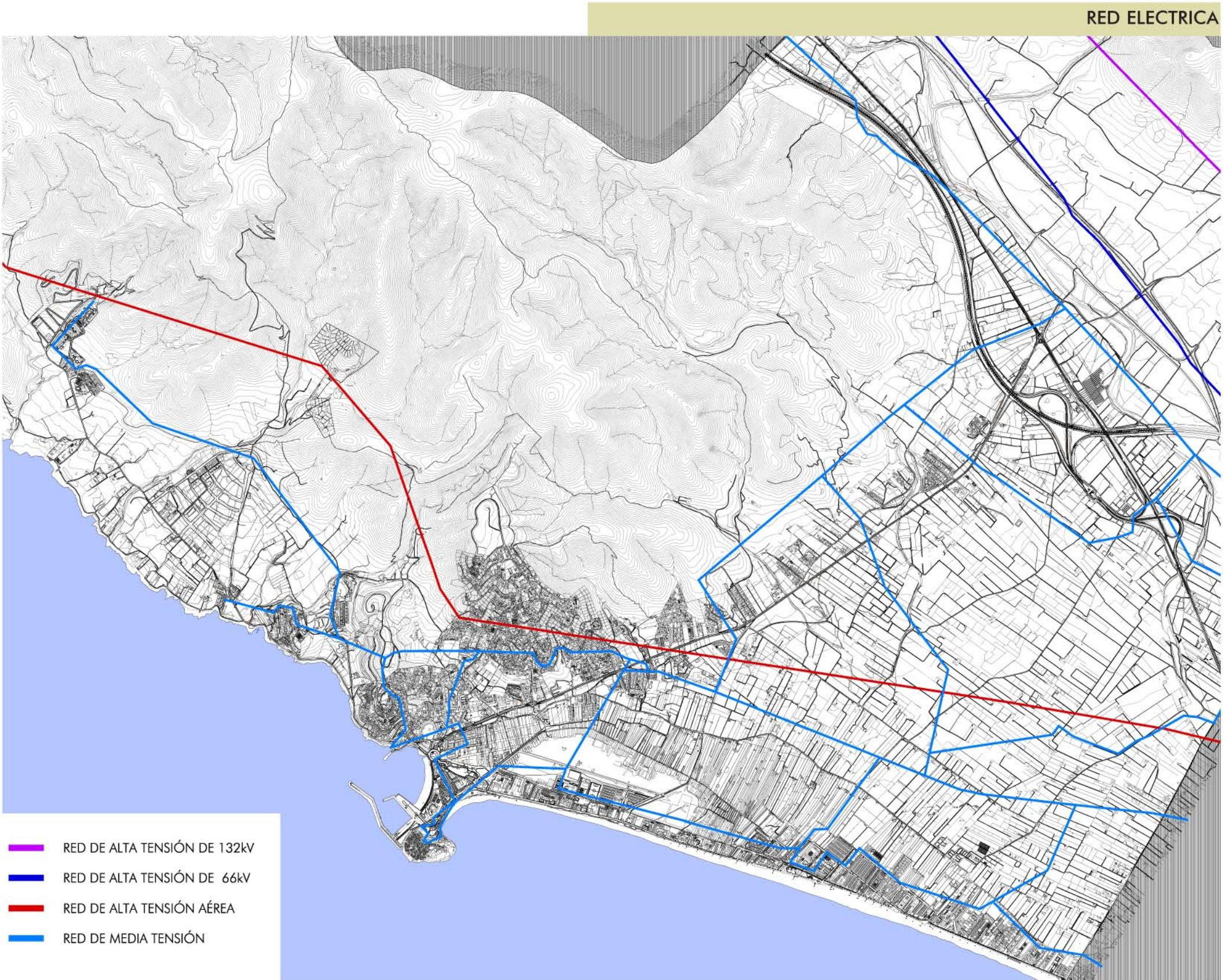
Rejas de gruesos - tamiz automático de finos - compactador de residuos - elevación de agua bruta - canal desarenador aireado - desengrasador de puente móvil.

En el mismo recinto se encuentra el pozo que alberga las bombas que impulsan las aguas así tratadas hacia el emisario submarino.

##### **Emisario submarino**

Construido entre los años 1986-87, tiene una longitud de dos mil metros, todo él con tubería de fibrocemento con un diámetro nominal de 600mm. A partir de aquí se encuentra el tramo con los difusores, que cuenta con una longitud de 132 m, siendo su tubería de 400mm de diámetro nominal.

El tratamiento para las aguas residuales es incompleto e insuficiente y totalmente inapropiado para las previsiones futuras del Plan. Por ello, y para poder cumplir con las previsiones de la Ley de Aguas y del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, con la normativa sobre saneamiento de las aguas residuales de la Generalitat Valenciana y con las especificaciones de las Directivas de la



Comunidad Europea relativas al tema, se hace imprescindible la construcción de una estación depuradora de aguas residuales. A este respecto, nos consta que está en fase de redacción el correspondiente proyecto por parte de la Generalitat Valenciana.

### 3.4.3. LAS INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS

#### A. LA RED ELÉCTRICA DE ALIMENTACIÓN PRINCIPAL DE ALTA TENSIÓN Y DE TRANSPORTE DE ENERGÍA.

La red principal de transporte de energía eléctrica de Alta Tensión tiene como función la conexión entre los centros de producción energética y entre estos y las subestaciones que alimentan las redes de distribución. Esta red es competencia directa del estado a través de la empresa Red Eléctrica de España, quien gestiona en el ámbito nacional el transporte de energía en función de la demanda de consumo general.

Por el término municipal de Peñíscola no discurren líneas de la red principal de transporte propiedad de Red Eléctrica de España.

En cambio, sí que existen varias líneas aéreas de transporte de energía eléctrica de alta tensión a 132 y 66 Kv propiedad de la empresa IBERDROLA - reflejadas en el plano correspondiente - en dirección a la subestación de Benicarló, situada en el término municipal de Benicarló, limítrofe con el de Peñíscola por el Norte, y en dirección Norte hacia otros centros de interconexión de la dicha compañía eléctrica.

Por parte de la empresa suministradora Iberdrola se encuentra en proyecto un circuito de alta tensión a 132 Kv desde la subestación de Vall d'Alba (Castellón) hasta la subestación de Benicarló, para mejorar la calidad y potencia del suministro, si bien esta solución sería transitoria hasta la ejecución de la nueva subestación eléctrica de Peñíscola, que resolverá definitivamente los problemas de suministro eléctrico en el municipio.

El trazado de estas líneas produce impactos visuales y ambientales en el territorio exterior al núcleo urbano, disminuyendo las potencialidades del paisaje rural. Por tanto, las actuaciones que puedan desarrollarse de nuevas líneas eléctricas de alta tensión de transporte de energía dentro del territorio municipal, deberán tener en cuenta esta circunstancia para aminorar al máximo las afecciones al paisaje. Para ello, se propone que los nuevos trazados de líneas aéreas

dispongan de postes aéreos con formas y diseños que minimicen las afecciones ambientales y estéticas.

#### B. LA ALIMENTACIÓN ELECTRICA A LA POBLACIÓN EN MEDIA TENSIÓN.

Actualmente, el suministro de energía eléctrica al municipio se realiza mediante alimentaciones en media tensión desde la subestación de Benicarló, con tensión compuesta de 20 Kv y una potencia de transformación de 80 MVA (2 transformadores de 40 MVA).

La red de media tensión de distribución de las zonas actualmente urbanizadas es mixta: aérea y subterránea. Su estructura funcional corresponde básicamente a un conjunto de anillos que distribuyen a los centros de transformación existentes, tanto de distribución como de abonados. Estas redes se han ido implementando a lo largo de las últimas décadas, a medida que el crecimiento turístico de la población lo demandaba. Su trazado es, en general, incompatible con el nuevo planeamiento.

Desde los centros de transformación derivan las redes de baja tensión para alimentación en 400/230 voltios a las acometidas domiciliarias y de locales u otros consumos.

En la actualidad, la calidad del suministro eléctrico es normal, y en líneas generales cumple los parámetros de calidad del servicio establecidos por la Normativa vigente, Ley 54/97 de Regulación del Sector Eléctrico y el R.D. 1955/2000.

Por parte de la empresa suministradora Iberdrola se encuentra en proyecto una línea de media tensión - reflejada en el plano correspondiente - desde la subestación de Benicarló hasta la zona Norte del municipio, para mejorar la calidad del suministro al municipio, si bien esta solución es coyuntural, hasta la ejecución de la nueva subestación eléctrica que resolverá definitivamente los problemas de suministro eléctrico en el municipio.

En el plano de la red existente se recogen las instalaciones de las infraestructuras de energía eléctrica, indicándose los trazados de las diferentes redes de alta y media tensión.

### 3.4.4. GAS NATURAL.

#### A. INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS.

"Las infraestructuras de producción y distribución de energía son fundamentales en la estrategia de desarrollo regional, en términos de crecimiento y de localización territorial de las actividades económicas y, en consecuencia, un factor básico de estimulación territorial e integración económica de la región".<sup>3</sup>

Características básicas de la infraestructura energética en la Comunidad Valenciana:

- Estructura energética típica de países industriales, con dependencia del petróleo importado.
- Escaso grado de autoabastecimiento.
- Fuerte crecimiento de la demanda, aunque el consumo se mantiene por debajo de la media europea.
- Importante fuente de recursos renovables, como la energía eólica.

El PIE-Plan de Infraestructuras Estratégicas de la Comunidad Valenciana 2004-2010 prevé unas inversiones de 5.057 Meuros en infraestructuras energéticas. El PIE va a ser el marco de referencia estable para las inversiones en infraestructuras, orientando la acción de la Generalitat Valenciana en esta materia y definiendo un conjunto de criterios y objetivos para potenciar el gran esfuerzo modernizador llevado a cabo.

La Consellería de Infraestructuras y Transporte concentra, dentro de sus competencias, la planificación, gestión e impulso de todas las infraestructuras esenciales para el crecimiento económico y el bienestar de la Comunidad Valenciana.

El PIE facilitará la coordinación de los esfuerzos inversores de la Generalitat y la Administración Central, multiplicando sus esfuerzos positivos. Los objetivos principales del PIE son:

- Impulsar el crecimiento económico, favoreciendo la productividad y eficiencia en nuestros sectores.
- Elevar los niveles de bienestar social y de oportunidades de los ciudadanos, mejorando la movilidad y la comunicación.

- Favorecer el uso racional de nuestros recursos, permitiendo el desarrollo sostenible de nuestro territorio.

- Dotar a la Comunidad Valenciana de infraestructuras equiparables a las regiones de la unión Europea más avanzadas.

El PIE, para el apartado energía, plantea los siguientes principios estratégicos:

- Alcanzar la autosuficiencia energética y convertir la Comunidad Valenciana en exportadora.

- Garantizar la calidad del suministro eléctrico.

- Impulsar el abastecimiento de gas natural.

- Intensificar la utilización de energías renovables.

Y, en base a ello, los objetivos son:

- Aumentar la capacidad de generación eléctrica.

- Impulsar la producción eléctrica mediante centrales de ciclo combinado.

- Garantizar que los ciudadanos dispongan de la energía necesaria en las mejores condiciones.

- Ampliar las actuales entradas de gas natural y extender los ramales de gasoducto.

- Extender las redes eléctricas y garantizar la distribución en las zonas de ámbito rural.

- Conseguir que el 12% de la energía primaria provenga de fuentes de energía renovables.

- Aumentar la eficiencia energética de los distintos sectores económicos mediante un uso más racional de la energía.

Los 5.057 Meuros de inversión prevista se distribuyen en 2.301 Meuros para infraestructuras eléctricas, 609 Meuros para infraestructura gasista y 2.147 Meuros para infraestructura de energía renovable de uso térmico. De este modo, se prevé pasar de una producción en 2002 (14.898 Gwh) inferior al consumo (23.905 Gwh) a una producción en 2010 (41.268 Gwh) netamente inferior al consumo (33.383 Gwh).

Las actuaciones en el ámbito gasista previstas en el PIE son:

- Construcción de una plataforma regasificadora en Sagunto (Valencia).
- Gasoducto Castellón - Onda.
- Estación de compresión de gas natural en Elche.
- Gasoducto Alcázar de San Juan - Alcudia de Crespins.
- Estación compresora de Alcudia de Crespins.
- Ampliación de la estación de compresión de Paterna.
- Gasoducto Agullent - Oliva.
- Estación de compresión de Oliva.
- Nuevas redes de distribución en poblaciones.

### B. SITUACIÓN ACTUAL.

En la actualidad no existe distribución de gas natural canalizado en el municipio.

No obstante, la empresa Gas Natural Cegas, S.A. inició el pasado año 2004 los trámites para la distribución de gas natural en el término municipal. La información pública del proyecto básico de gasificación fue publicada en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana nº 4777, de 17/06/2004.

#### 3.4.4. TELECOMUNICACIONES.

"En la Comunidad Valenciana, al igual que en el resto de España, se han venido desarrollando ambiciosos planes de infraestructura telemática subsidiados por fondos nacionales y comunitarios que, a su vez, han ido generando o incentivando la creación de otros proyectos siguiendo siempre como criterio el ámbito de competencia de las instituciones implicadas".

El Plan Nacional de Infraestructuras es un instrumento básico que orienta la configuración y desarrollo de los servicios civiles de telecomunicación, proponía en su momento una serie de objetivos:

- Satisfacer las necesidades de la sociedad en materia de telecomunicaciones.
- Orientar el cambio social que comportan las tecnologías de la información.
- Consolidar un sector de telecomunicaciones fuerte.
- Cooperar en la creación del espacio europeo de telecomunicaciones.

A su vez formulaba una serie de objetivos que bien podrían calificarse de estratégicos, que son:

- Servicios básicos.
- Servicios de difusión.
- Servicios oficiales.
- Comunicaciones móviles.
- Telecomunicaciones por satélites.
- Gestión del espectro radioeléctrico.
- Servicios de valor añadido.
- Liberalización de terminales.
- Neutralidad del operador.
- Investigación y desarrollo.

Sobre estos objetivos estratégicos la Generalitat Valenciana ha elaborado el PIE-Plan de Infraestructuras Estratégicas de la Comunidad Valenciana 2004-2010, el cual prevé unas inversiones de 723 Meuros en infraestructuras de telecomunicaciones. El PIE va a ser el marco de referencia estable para las inversiones en infraestructuras, orientando la acción de la Generalitat Valenciana en esta materia y definiendo un conjunto de criterios y objetivos para potenciar el gran esfuerzo modernizador llevado a cabo.

La Consellería de Infraestructuras y Transporte concentra, dentro de sus competencias, la planificación, gestión e impulso de todas las infraestructuras esenciales para el crecimiento económico y el bienestar de la Comunidad Valenciana.

El PIE facilitará la coordinación de los esfuerzos inversores de la Generalitat y la Administración Central, multiplicando sus esfuerzos positivos. Los objetivos principales del PIE son:

- Impulsar el crecimiento económico, favoreciendo la productividad y eficiencia en nuestros sectores.
- Elevar los niveles de bienestar social y de oportunidades de los ciudadanos, mejorando la movilidad y la comunicación.
- Favorecer el uso racional de nuestros recursos, permitiendo el desarrollo sostenible de nuestro territorio.
- Dotar a la Comunidad Valenciana de infraestructuras equiparables a las regiones de la unión Europea más avanzadas.

El PIE, para el apartado telecomunicaciones, plantea los siguientes principios estratégicos:

- Garantizar la comunicación a través de las nuevas tecnologías en todo el territorio.
- Atender las necesidades sociales (educativas, sanitarias, laborales) de los ciudadanos a través de Internet.
- Garantizar la viabilidad y estabilidad del modelo productivo y urbano valenciano.
- Mantener el liderazgo de la Comunidad Valenciana en el desarrollo de las telecomunicaciones y la sociedad de la información en todos los ámbitos de la sociedad.

Y, en base a ello, se establecen los siguientes objetivos:

- Eliminar la "brecha digital" y garantizar a todos los ciudadanos el acceso a las nuevas tecnologías.
- Extender la banda ancha a todo el territorio.
- Integrar las infraestructuras y redes valencianas en las de banda ancha nacionales y europeas.
- Potenciar la comunicación entre Administración y ciudadanos a través de nuevos canales.
- Incorporar nuevos servicios dirigidos a la población por medio de Internet.

- Crear plataformas tecnológicas al servicio de la seguridad ciudadana y del medio ambiente.

Todo ello se traducirá en las siguientes actuaciones:

- Creación de redes autonómicas de telecomunicaciones avanzadas para las administraciones.
- Creación de redes autonómicas de comunicaciones móviles digitales de emergencia y seguridad.
- Creación de redes autonómicas de radiodifusión y televisión digital terrestre.
- Creación de redes autonómicas de comunicaciones de vídeo desde aeronave.
- Red de detección electrónica y localización de focos de incendio.
- Red de puntos de acceso público a Internet.
- Implantación de un modelo valenciano de telecomunicaciones avanzadas.

### A. LAS INFRAESTRUCTURAS DE TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES

Las Instalaciones de Telefonía por Cable dentro del municipio de Peñíscola se explotan a través de la red propiedad de Telefónica de España, como operador único en el municipio. Su sistema operativo esta constituido por dos elementos:

- Las redes de infraestructura tanto subterráneas como aéreas que facilitan la conexión por cable entre los abonados.
- La Central Telefónica existente que concentra los equipos e instalaciones de telecomunicación, que hacen posible la conexión entre las redes por cable.

La red principal de canalizaciones se extiende de forma ramificada sobre las carreteras y viales principales, funcionando esta directriz a modo de espina dorsal desde donde se da servicio a sus laterales bifurcándose del tronco principal hacia los viarios interiores de la población.

La red de infraestructura principal de Telefónica en el municipio de Peñíscola, no presenta a corto plazo problemas de capacidad de sus instalaciones. Los problemas detectados responden a los impactos derivados del trazado aéreo de cables que afecta en mayor medida a las edificaciones de la zona central de la población, donde el paisaje urbano resulta alterado por la instalación de postes de madera, tendidos aéreos y acometidas domiciliarias y de locales.

### 3.4.5. ALUMBRADO PÚBLICO.

El Ayuntamiento de Peñíscola realiza directamente las tareas de gestión, explotación y conservación de las instalaciones de Alumbrado Público del municipio, conjuntamente con las instalaciones de alumbrado de competencia municipal, como instalaciones deportivas, elementos ornamentales, etc.

La explotación de estas infraestructuras se desarrolla sobre la base de los objetivos de conservación general, mediante operaciones preventivas y correctoras, y mediante programas de mantenimiento con reposición de elementos que han cumplido su vida útil.

Durante los últimos años se ha desarrollado un fuerte impulso municipal para la renovación de instalaciones y puntos de luz, observándose que el material en servicio es de una aceptable calidad, lo cual demuestra la considerable sensibilidad municipal con los aspectos del alumbrado público en las calles del núcleo urbano.

La situación actual del servicio de las instalaciones es satisfactoria en términos generales, instalándose en las calles con ancho suficiente columnas con base de fundición y fuste metálico, con farol artístico tipo villa, con lámparas de 125 y 250 W en función de la importancia y jerarquía de las calles, con lámpara de vapor de sodio alta presión. En las calles del casco antiguo, debido a la escasez de anchura eficaz de calles, se instalan luminarias en fachada con brazos murales con cableado visto sobre las mismas. Los cuadros de mando de las instalaciones solamente llevan equipo de célula fotoeléctrica para encendido, careciendo de sistemas de ahorro energético del flujo luminoso durante los períodos nocturnos.

En la actualidad, no existen planes para la implantación de medidas para mejorar el ahorro y eficiencia energética de las instalaciones y reducción de gastos de conservación y mantenimiento.

### 3.4.6. RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS.

#### A. EL PLAN ZONAL DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS DE LA ZONA I.

El desarrollo y mejora del PIR se llevó a cabo mediante el Plan Zonal de Residuos de la Zona I, recogido en la Orden de 4 de octubre de 2001 del Conseller de Medio Ambiente de la Generalitat Valenciana.

El Proyecto de gestión de RSU, residuos verdes, voluminosos y peligrosos de origen doméstico, de la Zona I de Castellón, abarca el norte de dicha provincia, distribuyéndose en cuatro áreas que incluyen la comarca de Els Ports (área 1), Alt Maestral (área 2), Baix Maestral (área 3) y parte de la Plana Alta (área 5) junto con los municipios de Oropesa y Cabanes. Esta Zona I incluye el término municipal de Peñíscola.

Para la mencionada Zona I, el proyecto de gestión propuesto está basado básicamente en la recogida selectiva de materia orgánica, resto, residuos verdes, papel-cartón, vidrio, envases ligeros, residuos voluminosos y residuos peligrosos de origen doméstico.

La materia orgánica, residuos verdes y la fracción resto serán tratados en una planta de valorización de la materia orgánica, con recuperación de compost de calidad y fracción metálica, obteniéndose al mismo tiempo una fracción valorizable energéticamente que provisionalmente es almacenada en un depósito de productos.

En las tres áreas restantes donde no se ubique la planta, se instalarán plantas de transferencia, donde se procederá a la preparación de los residuos para su traslado a la planta de valorización.

Asimismo, junto a dicha planta se instalará otra para el tratamiento de materiales voluminosos, procedentes de los distintos municipios incluidos en el Plan Zonal.

El complejo donde se ubique la planta de tratamiento, se dotará de una serie de maquinaria e instalaciones auxiliares necesarias para satisfacer los requisitos tanto para una correcta gestión, como para cumplir los objetivos de divulgación medioambiental con la creación de un aula medioambiental que facilite las labores de promoción y divulgación de los principios y objetivos establecidos en el Plan Zonal.

Por último, el proyecto de gestión se completa con la instalación de 49 ecoparques, uno por cada municipio de los incluidos en el Plan de la Zona I. Uno de estos ecoparques está destinado para Peñíscola.

Las Toneladas de materiales tomadas como referencia, son las indicadas en el Plan Zonal I correspondientes al año 2003 y que se resumen en:

|                                      |        |
|--------------------------------------|--------|
| Toneladas totales a gestionar:       | 83.771 |
| Toneladas a tratar en planta:        | 66.866 |
| Toneladas materiales voluminosos:    | 1.093  |
| Toneladas por plantas transferencia: | 24.783 |

### B. LA RECOGIDA DE LOS RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS.

La recogida de Residuos sólidos Urbanos en Peñíscola, así como su gestión y tratamiento, son responsabilidad del Ayuntamiento. La ejecución de la recogida de los residuos es realizada mediante concesión para la explotación y gestión a la empresa de servicios FOBESA. En la actualidad, dicha concesión ha salido a licitación por concurso, habiéndose presentado propuestas por las empresas FCC, TETMA y FOBESA. La resolución de dicha adjudicación se prevé antes del verano del presente ejercicio 2005.

Los servicios para la recogida de residuos urbanos de tipo doméstico se realiza mediante vehículos recolectores, que recogen los contenedores distribuidos por las zonas urbanas del municipio.

## 3.5. ANÁLISIS DEL TRÁFICO

## A. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN ACTUAL.

## A.1. LAS INFRAESTRUCTURAS DE ACCESO.

En términos de conexión mediante infraestructuras, el municipio de Peñíscola se encuentra inmerso en pleno Corredor del Mediterráneo, uno de los ejes más importantes de comunicaciones de la península, que canaliza los flujos de tráfico en dirección norte-sur a lo largo de la costa mediterránea.

La Autopista del Mediterráneo, y la Carretera Nacional de la Costa N-340 son las grandes vías de comunicación que acercan el tráfico de larga distancia hasta Peñíscola. La primera, también conocida como A-7 ó E-15 (itinerario europeo), constituye, en este tramo, una autopista de peaje, mientras que la nacional N-340 es una carretera convencional que supone la alternativa libre de peaje frente a la autopista.

Para el acceso a la localidad de Peñíscola desde la autopista, se emplea la salida 43, salida correspondiente a las localidades de Peñíscola, Benicarló y Vinarós. A través de la misma, y una vez pasada la barrera del peaje, se accede a la N-340, en dirección a Valencia.

La N-340 no atraviesa la localidad de Peñíscola, sino que para acceder a la población resulta necesario desviarse por la CV-141 ó CS-500 que viene a ser el acceso a la localidad por el oeste. La continuación de esta carretera corresponde a la Avenida de la Estación que es uno de los accesos a la plaza de la Constitución, la más amplia de Peñíscola.

Sólo existe otro acceso más a Peñíscola, éste se encuentra en el norte a lo largo de la costa. Se trata de la carretera CV-141, conocida como carretera de Peñíscola a Benicarló, población vecina, por la que discurre la N-340. También recibe el nombre de Avenida del Papa Luna.

Si la carretera nacional N-340 y la autopista pertenecen a la red del Ministerio de Fomento, las carreteras CV-140 y CV-141 pertenecen a la Generalitat Valenciana. La CS-500 se encuentra dentro del listado de la red local de carreteras con zona de protección de 50 metros, según el catálogo del sistema viario de la Comunidad Valenciana. Esto implica que en la actualidad o bien tiene una IMD superior a 5.000 v/d, o se prevé un futuro desdoblamiento de la misma.

Con objeto de reflejar el orden de magnitud de los flujos de tráfico atendidos por las carreteras del entorno de Peñíscola, se van a representar en el PLANO 2. las intensidades medias diarias aforadas por los organismos pertinentes.

Los últimos datos disponibles en red, de la red de la Generalitat Valenciana, datan de 1.998, por lo que, por coherencia, se han dispuesto asimismo los aforos disponibles de las vías del Ministerio de Fomento de ese mismo año.

**TABLA 1. TABLA DE AFOROS DE LAS CARRETERAS DE ACCESO A PEÑÍSCOLA.**

| 1.998         | Ministerio de Fomento |                   |           | COPUT  |           |
|---------------|-----------------------|-------------------|-----------|--------|-----------|
|               | IMD                   | Vehículos Pesados | % Pesados | IMD    | % Pesados |
| <b>CV-140</b> | -                     | -                 | -         | 8.765  | 4%        |
| <b>CV-141</b> | -                     | -                 | -         | 4.752  | -         |
| <b>N-340</b>  | 12.682                | 5.724             | 45,1%     | -      | -         |
|               | 12.463                | 3.987             | 32,0%     | 12.463 | -         |
| <b>A-7</b>    | -                     | -                 | -         | 12.832 | -         |
|               | 10.942                | 3.068             | 28,0%     | -      | -         |

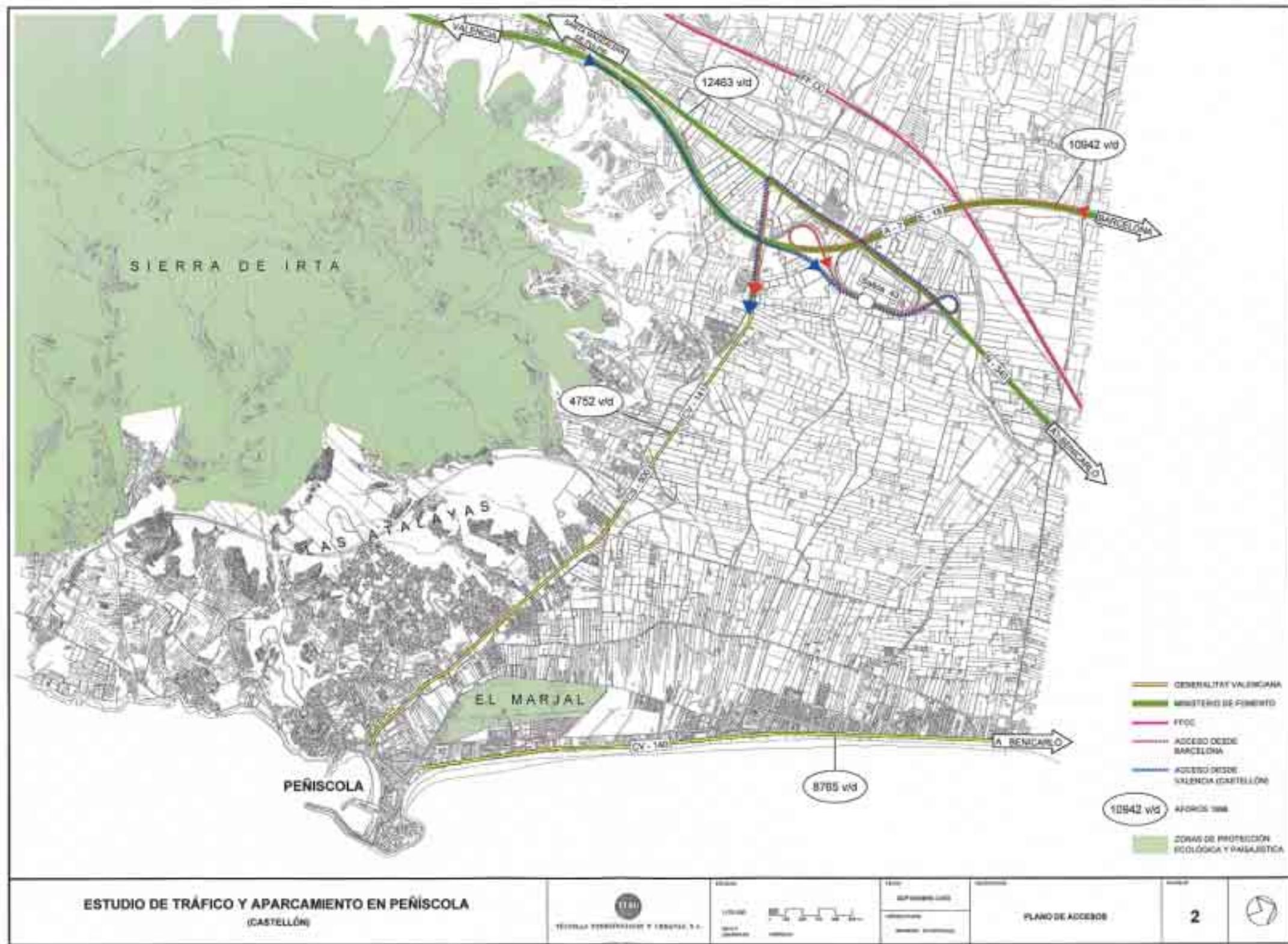
En lo que se refiere a conexión con el exterior por medio de transporte colectivo, Peñíscola ofrece la posibilidad de elegir entre ferrocarril y carretera:

- Por un lado, es posible acceder a la zona mediante transporte por ferrocarril, ya que dispone de la estación de RENFE de la vecina localidad de Benicarló, situada a unos 7 Km. de Peñíscola, con parada de los principales trenes de largo recorrido.
- En lo que se refiere al transporte en autobús, cabe diferenciarse entre una conexión a media distancia y otra a larga distancia. Dentro de la conexión a media distancia se encuentran los autocares Amsa que conectan Peñíscola con Benicarló, Vinarós y la estación de RENFE. En cuanto a la conexión a larga distancia, las compañías Auto-Res e Hife tienen como destinos, Madrid, y, Barcelona, Castellón, Valencia, Aragón, País Vasco, respectivamente.

# DOCUMENTO COMPLETO

## memoria general

NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA • PEÑÍSCOLA  
memoria de información



ESTUDIO DE TRÁFICO Y APARCAMIENTO EN PEÑÍSCOLA  
(CASTELLÓN)

TECNIA TERRITORIAL Y URBANA, S.A.  
www.tecnia.es

1:10000  
MAPA  
DIRECCIÓN  
GENERAL  
DE  
HABITACIÓN  
Y  
CONSTRUCCIÓN  
PROPIEDAD  
ESTATE  
PROPERTY  
ESTATE  
PROPERTY

PLANO DE ACCESOS

2



## A.2. ÁREAS DE GENERACIÓN Y ÁREAS DE ATRACCIÓN.

Las áreas de generación y atracción se encuentran fuertemente ligadas a la distribución de la población sobre el territorio y a las actividades soportadas, y por ello íntimamente relacionado con los usos efectivos del suelo.

En Peñíscola, durante la época estival, se distinguen básicamente los usos residenciales y hoteleros como generadores de tráfico, y la playa y el centro urbano, donde se concentran los servicios, como destinos de los viajes.

El **uso residencial** se localiza fundamentalmente en la zona del casco urbano, en Las Atalayas y en los crecimientos urbanísticos a lo largo de la Costa Sur y a lo largo de la Avenida de la Estación (CS-500).

El **uso hotelero** se encuentra asentado fundamentalmente a lo largo de la avenida del Papa Luna, en primera línea de playa, y en los alrededores del centro urbano.

En lo que se refiere a la zona de playa, se distingue la **playa norte**, al norte del peñón, y cuya prolongación alcanza a la vecina localidad de Benicarló, y, al sur del Peñón, se localiza la **playa sur**, mucho menos extensa, a continuación de la cual se encuentran una serie de pequeñas calas que se va adentrando en el Parque Natural de la Sierra de Irta.

En cuanto a la **zona de servicios**, se concentra básicamente en la zona de casco urbano, siendo especialmente intensa la actividad desplegada a lo largo de la Avenida del Papa Luna, y de la calle José Antonio.

Estas zonas han quedado reflejadas en el PLANO 4.

## A.3. EL VIARIO Y SU ORDENACIÓN.

Definidos los rasgos de la población que está en la base de la demanda del tráfico y de las características de la provisión de aparcamientos, es preciso entrar en la descripción del viario correspondiente.

El viario de Peñíscola presenta sin duda una configuración muy particular que se encuentra en la raíz de sus problemas de tráfico. La estructura principal de la red viaria se compone de tres ejes fundamentales: **Calle de Irta** y su continuación por la costa sur, la **avenida de la Estación**, la avenida del **Papa Luna** y su continuación hasta el término municipal de Benicarló.

Dichos ejes confluyen a la Plaza de la Constitución, dando lugar a una forma similar a la de una estrella de tres puntas. Mientras que la avenida de la Estación conecta con el corredor del mediterráneo, y la avenida del Papa Luna supone una vía de conexión con Benicarló, la carretera de Irta no sale del propio municipio. Se encamina hacia el Parque Natural, y proporciona acceso a los desarrollos de la zona sur de Peñíscola.

### A.3.1. Jerarquización del sistema viario.

El sistema viario se puede jerarquizar atendiendo a muchos factores de diferente naturaleza, en el presente documento se va realizar en función del tipo de movilidad que proporciona la red y su estructura.

La jerarquización del viario existente en función de dichos criterios presenta las siguientes categorías:

**Ejes principales**, que ya se han citado anteriormente. Son tres y corresponden a la Avenida del Papa Luna, la avenida de la Estación y la carretera de Irta. Se trata de tres ejes, que si bien son muy diferentes entre sí en términos de diseño, desarrollan una función muy similar.

- La avenida de la Estación, como ya se ha comentado, es el acceso fundamental a Peñíscola desde el exterior, dado que va a parar a la carretera N-340 y se dirige hacia la A-7. Dada la alta accesibilidad que proporciona, una serie de desarrollos urbanísticos están teniendo lugar en sus lindes, con el objeto de beneficiarse de la facilidad de conexión que ofrece esta vía. Dichos crecimientos limítrofes están cortando la permeabilidad

# DOCUMENTO COMPLETO

## memoria general

NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA • PEÑÍSCOLA  
memoria de información



da la red al frenar las posibilidades de conexión con el territorio situado más allá de la primera línea de parcelas en las márgenes de la carretera.

- La Avenida del Papa Luna. A lo largo de este eje el crecimiento urbanístico ha venido propiciado por la accesibilidad proporcionada por la carretera a Benicarló y por encontrarse situada en primera línea de costa.
- La carretera de Irtá. La singularidad del paisaje circundante, dota a la carretera de un interés que rebasa el meramente funcional. Puede decirse que la carretera en sí constituye un elemento atractivo de tráficos dada la belleza de sus márgenes, por la inmediata cercanía tanto de mar como montaña.

### **¿Podrá la carretera de Irtá asumir las intensidades derivadas de los nuevos desarrollos urbanísticos?**

**Red del casco urbano.** Lo que se ha dado en llamar casco urbano es el entorno comprendido entre la calle Pigmalión y la CS-500 hasta el Peñón.

La red del casco urbano es la única parte que presenta forma de malla. Aunque también es cierto que es una red muy heterogénea:

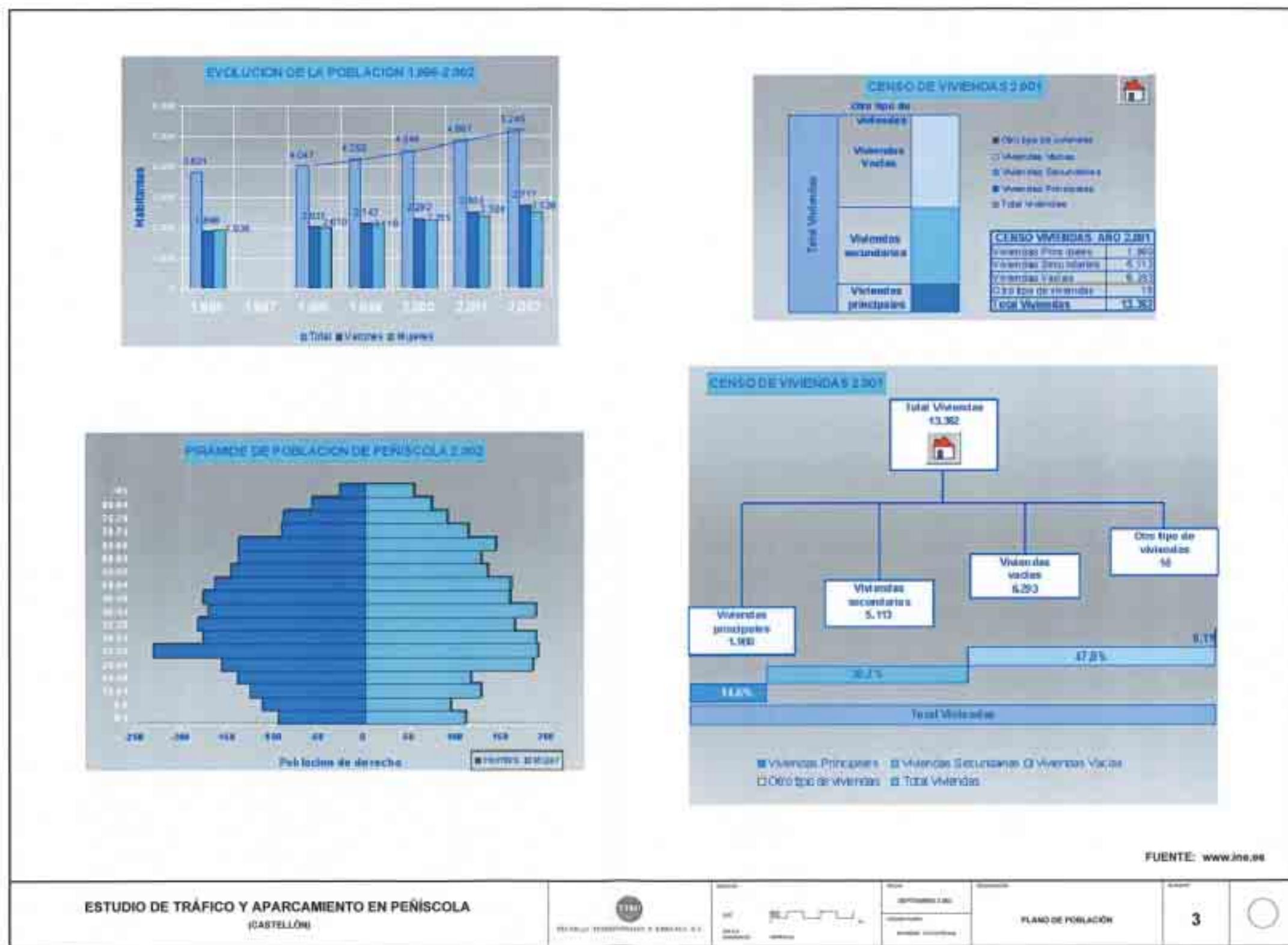
- La zona del Peñón se encuentra peatonalizada, permitiendo sólo el paso de los vehículos residentes a través de la calle.
- En el resto de la red se puede diferenciar la red consolidada y la que no se encuentra consolidada.
  - Dentro de la red que se encuentra consolidada se incluyen aquellas vías que realizan una labor de conexión. Dentro de esta categoría se incluyen todas las que se encuentran entre el Peñón y la Calle Maestro Bayarri.
  - Dentro de las que no se encuentran consolidadas se incluyen aquellas que no conectan, sino que solo sirven de acceso. Dentro de este apartado se incluyen calles como Antonio Pascual o Vicente Blasco Ibáñez, que vienen a representar la cuña de terreno comprendida entre la CS-500 y el Marjal.

**Red de acceso.** Todo el viario de acceso se caracteriza por presentar doble sentido de circulación, dado que la trama que presenta es fundamentalmente ramificada, y por lo tanto únicamente hay, por término medio, un solo camino de entrada y salida a las áreas residenciales.

Hay fundamentalmente tres zonas con viario de acceso: la zona de la Atalayas, la zona Sur y las márgenes de la Avenida del Papa Luna.

- En lo que se refiere a la tipología del viario en la zona de las Atalayas, se trata, exclusivamente, de un viario de acceso a las residencias y hoteles de la zona. Se caracteriza por fuertes pendientes y un diseño laberíntico y sinuoso, que no constituye un entramado urbano, sino una red ramificada que conecta un par de puntos, al viario principal de Peñíscola. La movilidad en estos puntos se encuentra cautiva del vehículo privado, ya que con semejantes pendientes, se desincentiva el recorrer a pie, o en bicicleta los trayectos que las separan de las playas y del centro urbano.
- En cuanto al viario que se extiende en la zona sur de Peñíscola, ha crecido también de forma exclusiva para dar acceso a los crecimientos urbanísticos que se han asentado en la zona durante los últimos años. Su tipología también sinuosa, no canaliza ningún tipo de tráfico de paso. Esta zona, además, también se encuentra cautiva del vehículo privado, dado que las distancias a recorrer hasta el centro urbano, y la estrechez de las secciones que en determinados tramos se limitan a una sección de carretera convencional con escasos márgenes laterales, desaconsejan realizar el trayecto a pie o en bicicleta.
- El viario de acceso de las áreas colindantes con la Avenida del Papa Luna, son apenas pequeños arranques de calles perpendiculares al eje de la avenida, permitiendo el acceso a las zonas hoteleras y residenciales que se asientan por la zona.

**Red de caminos.** Existe una red de caminos que permite el acceso a las fincas rurales situadas entre la carretera de la estación y el límite municipal con la vecina población de Benicarló. Si bien ésta es su función primordial, esta red se encuentra asfaltada, y los conductores familiarizados con la zona emplean toda esta red de caminos como alternativa al paso por la avenida del Papa Luna, es decir, ofrecen una alternativa a la permeabilidad norte sur, que parece, estructuralmente hablando canalizada por el eje de la carretera a Benicarló.



Esta red de caminos rurales configura una red mallada, más o menos rectangular, que articula el terreno situado en segunda línea, por detrás del Marjal, de forma adecuada. Se concluye que de forma adecuada, porque satisface básicamente las necesidades de conexión del entorno rural, sin embargo, lo cierto es que parte de esta red se encuentra obligada a ser el cauce de intensidades propias de una vía urbana de primer orden.

Cabe comentarse que la capacidad de estos caminos se encuentra francamente limitada. La primera limitación estriba en la escasa calidad del firme, seguida de la estrechez de las secciones. En ciertos tramos, la anchura del camino no permite el paso de dos vehículos, y a pesar de ello, el autobús a Benicarló se encuentra obligado a transitar en una parte de sus trayectos por parte de esta red.

Otra gran limitación de estos caminos es su falta de preparación para el tránsito de peatones, y sin embargo, existen por estas zonas, campings cuyos ocupantes se acercan caminando a la playa.

**Red peatonal.** La red peatonal de Peñíscola está íntimamente relacionada con la vocación turística de la localidad ligada al disfrute de sus playas y a la explotación del interés de su casco histórico. Tanto el casco histórico como el margen costero de la Avenida del Papa Luna puede considerarse como área pensada y acondicionada para el peatón. Las dimensiones de las áreas estanciales y aceras, paseos y calles exclusivas en el casco histórico permiten compatibilizar la presencia de grandes flujos peatonales con la existencia de espectáculos y puestos callejeros que proporcionan el ambiente de ocio que busca el visitante. La acera occidental del Papa Luna, colonizada por la presencia de hoteles y establecimientos comerciales canaliza intensidades importantes de peatones siendo su sección reducida. La percepción es de espacio insuficiente para el tránsito. El casco urbano parece ser ajeno a la dinámica del eje principal de movimiento norte-sur, entre el Peñón de Peñíscola y Benicarló, en paralelo a la costa. A pesar de la existencia de pequeñas áreas peatonales en su interior, estas no gozan de la continuidad deseada. La capacidad de atracción del casco debida a la presencia de centros de servicios y administrativos, así como de residencia de la población habitual tiene su influencia negativa sobre el tráfico peatonal en cuanto a la colonización desordenada del espacio urbano por el vehículo.

**¿Es posible crear una red eficiente de itinerarios peatonales en el casco urbano?**

### A.3.2. La anisotropía del viario.

La estructura de la red favorece claramente unas direcciones dominantes sobre el terreno. No se trata de una desventaja comparativa en términos de tiempo de viaje al centro, entre dos zonas equidistantes al mismo. Lo que se plantea es una desigualdad en términos de acceso del conjunto del territorio: determinadas zonas del territorio sí que se encuentran adecuadamente comunicadas con el centro de la localidad, pese a encontrarse a una notable distancia del mismo, mientras que otras zonas del territorio, cercanas al centro no se encuentran adecuadamente articuladas con su entorno más inmediato.

Además, en el entorno de estas direcciones dominantes, se produce un crecimiento espontáneo de desarrollos urbanísticos, que van colonizando de forma paulatina las márgenes de estas vías, y dejando, completamente inconexo el territorio más alejado del eje.

### A.3.3. Las intersecciones.

En conjunto, tal y como se ha venido comentando, la estructura viaria de Peñíscola parte de una red principal que tiene forma de estrella de tres puntas. Cada una de esas puntas es un eje alrededor del cual ha ido creciendo la población. El conjunto así conseguido es una red con una conectividad muy baja dado que, para moverse entre dos nodos de la red, existen pocos caminos alternativos, incluso a veces ninguno.

La red definida, ramificada en gran parte del municipio, presenta pocos nodos relevantes en el conjunto del municipio, pero puede afirmarse que esos pocos nodos concentran la práctica totalidad del tráfico de la localidad, dado que por la morfología de la red, resulta imprescindible para cualquier viaje realizado, pasar por dichos nodos.

Estos nodos de la red son las intersecciones más relevantes de la localidad, y son las que se presentan a continuación:

- La glorieta de la **Plaza de la Constitución**. Se trata de la intersección de mayores dimensiones de Peñíscola, es el punto de convergencia de la estrella que dibuja el sistema viario. Consta de 7 accesos, de los cuales 6 son de doble sentido de circulación.
- El cruce de **acceso a las Atalayas** desde la CS-500. También se trata de una glorieta, esta de vez de cuatro brazos, de doble sentido de circulación. Es el primer cruce según se accede a la localidad por la CS-500.

- **La plaza de Felipe V**, que en la zona del casco urbano resuelve parte de la circulación interna al casco, muy especialmente la circulación relacionada con los procesos de carga y descarga.
- **El cruce de la Avenida de José Antonio con Primo de Rivera**. Una mini-e glorieta que encauza el tráfico distribuyéndolo bien hacia el casco o bien hacia la avenida del Papa Luna.
- **El acceso a la Avenida del Papa Luna en las inmediaciones de la Plaza de Illueca**. Este acceso se ha resuelto mediante una señal de ceda el paso.
- **Cruce de la carretera vieja de Peñíscola con el Camino de la Volta**. Se trata en realidad del cruce de dos caminos rurales, sin embargo, cabe destacarse, que dado el diseño que se ha realizado en el Paseo Marítimo, la carretera vieja de Peñíscola se ve obligada a dar continuidad al flujo procedente de la avenida del Papa Luna,
- **Cruce de la carretera vieja de Peñíscola con la Raya Término**. Se trata otra vez del cruce de dos vías de tipo rural obligadas a desempeñar funciones de vías urbanas.

Las intersecciones aquí enumeradas quedan reflejadas en el PLANO 3.

#### En el sistema viario descrito:

- **¿Pueden introducirse mejoras en los nodos?**
- **¿Qué nuevos nodos son necesarios?**
- **¿Qué prioridades de desarrollo existen?**

#### A.3.4 Las áreas de aparcamiento.

Como ya se ha venido comentando a lo largo del documento, uno de los elementos característicos del tráfico en Peñíscola es la fuerte componente estacional del mismo asociada al turismo.

Dicha estacionalidad se pone de manifiesto al multiplicarse por 5 la población habitualmente asentada en el municipio, lo cual desemboca en un incremento proporcional del número de vehículos que circulan por su sistema viario, y que, por lo tanto, necesitan aparcamiento. Si bien la demanda de aparcamiento parece solventarse sin problemas en las zonas residenciales (especialmente los desarrollos urbanísticos más recientes, como la zona sur y las Atalayas), en el entorno de las zonas de ocio y servicios, es decir, el casco y la zona de playas sí que surge un grave problema de aparcamiento.

Dentro de la oferta de aparcamiento de Peñíscola, cabe distinguir zonas de aparcamiento permanente y zonas de aparcamiento estacional.

**Aparcamiento Permanente.** Se refiere a la oferta en viario público, tanto libre como regulada. Existen restricciones a aparcamiento tanto en la zona azul a lo largo de la Avenida del Papa Luna, en la bolsa de aparcamiento en la base del Peñón, junto al Puerto y de forma especial en la zona de mercado a lo largo de la calle del Maestro Bayarri, excepto los lunes (día de mercado).

**Aparcamiento Estacional.** Para hacer frente a la fuerte estacionalidad de la demanda de aparcamiento se habilitan al efecto, nuevas áreas en la ciudad para el estacionamiento de los vehículos tales como:

- descampado junto a la plaza de la Constitución,
- descampado junto al Palacio de Congresos,
- descampado junto a la escuela, de la calle Marjals, que no se utiliza desde la construcción del citado centro educativo.

Los grandes inconvenientes de estas superficies son, por un lado la falta de iluminación, que por la noche puede ser un factor fuertemente disuasorio para su empleo, y, por otro lado, la falta de desagüe natural, de forma que, en cuanto cae un chaparrón, el terreno se enfanga e inunda, dificultando sobremanera el empleo del mismo como superficie de aparcamiento.

Si además del aumento de tráfico antes citado, se tiene en cuenta el crecimiento proporcional del consumo de productos en el área de servicios, se produce un aumento de la necesidad de suministro, y, por lo tanto, un aumento de la frecuencia de paso y del tamaño, de los vehículos de carga y descarga. La falta de preparación de esta zona para estos menesteres, con sus calles estrechas de doble sentido de circulación, y la falta de espacio para estacionar en zonas colindantes, desemboca en un estacionamiento de los vehículos de carga y descarga en la calzada, obstaculizando el flujo natural del tráfico y reduciendo la capacidad del viario y de las intersecciones.

Asimismo la proliferación de terrazas a lo largo de las aceras en las fechas estivales, llega incluso a invadir la calzada, reduciendo la ya menguada oferta de aparcamiento del viario.

### ¿Dónde aparcarán los vehículos cuando se consoliden las zonas provisionales de aparcamiento?

## B. EL ANÁLISIS DE LA MOVILIDAD.

El presente apartado pretende abordar, en los términos pertinentes al fin perseguido, el análisis de los flujos contenidos en el viario soporte analizado hasta el momento. Para ello se van a abordar los siguientes elementos de la red:

- Los flujos en los arcos de la red: **el tráfico en las vías**
- La resolución de esos flujos en los nodos de la red: el funcionamiento de **las intersecciones**.
- El principio y el final de los trayectos: **el aparcamiento**.

Para ello se ha partido de la combinación de observaciones y de datos obtenidos de aforos realizados durante la hora punta en el mes de agosto, con el fin de obtener unos órdenes de magnitud de las intensidades punta soportadas por la red durante la temporada alta.

### B.1. Los flujos generales.

El análisis del viario desde un punto de vista geométrico o estructural que se ha realizado en el punto anterior, ha de ser completado con un análisis funcional que se basa en la determinación de la capacidad del viario para resolver las tensiones de tráfico a las que se encuentra sometido.

Para la evaluación del funcionamiento del viario, se va a recurrir a la valoración de la relación existente entre la intensidad que circula en hora punta por el viario y la capacidad del mismo. Empleando este criterio se concluye que cuanto mayor sea la relación intensidad/capacidad obtenida, mayor es el nivel de congestión sufrido por el viario.

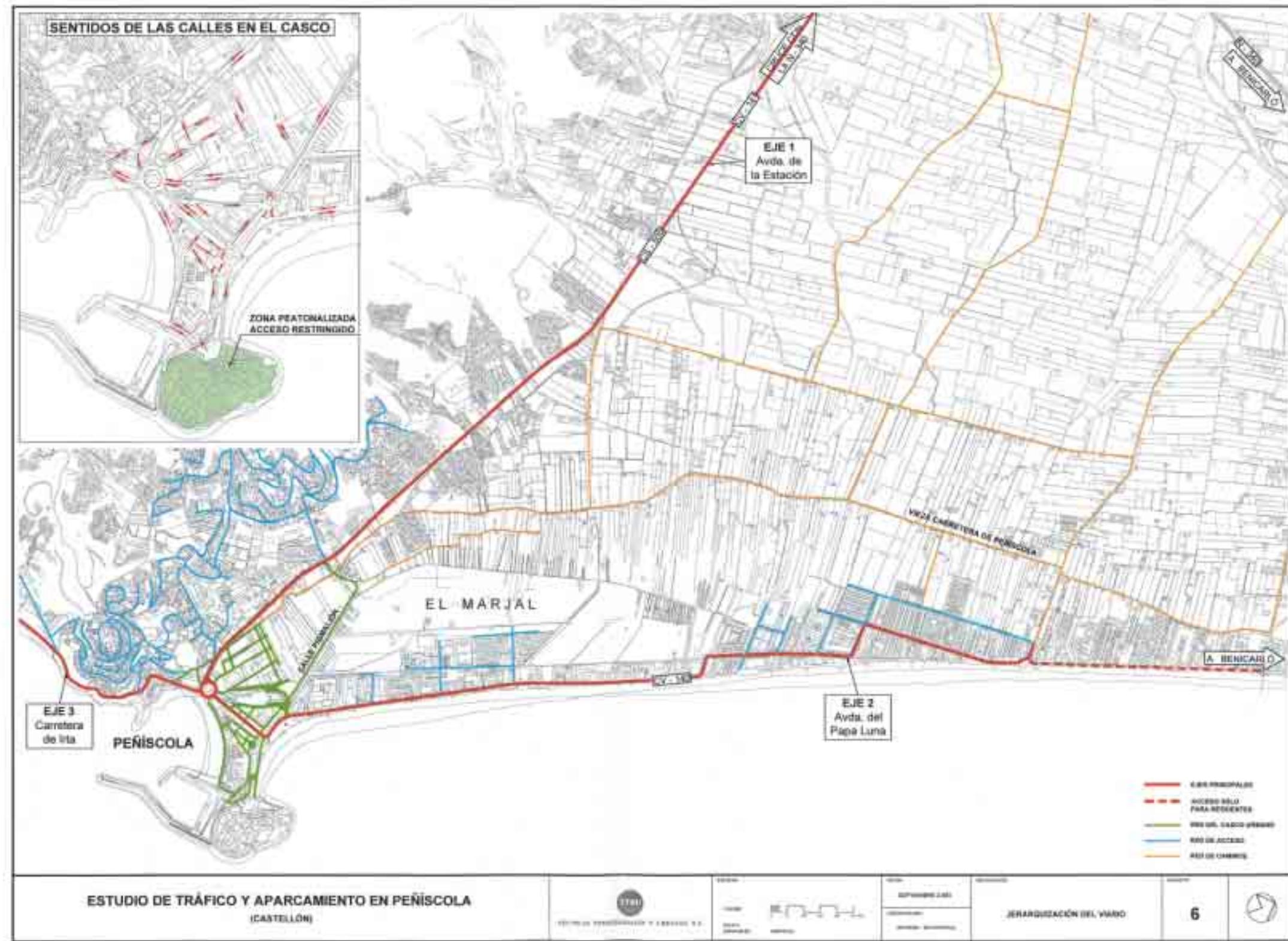
Las intensidades del viario se han deducido a partir del trabajo de campo. En lo que se refiere a la capacidad del viario, se ha optado por dotar a toda la red de una misma capacidad, muy conservadora como es la de 900 vehículos por hora y carril.

Se han aplicado los criterios de clasificación del nivel de servicio propuestos por la instrucción para el diseño de la Vía Pública de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Madrid.

# DOCUMENTO COMPLETO

## memoria general

NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA • PEÑÍSCOLA  
memoria de información



El criterio así admitido es el que reexpone:

- Nivel 1:  $I/C < 0,6$  .
- Nivel 2:  $0,6 < I/C < 0,7$
- Nivel 3:  $I/C > 0,7$ .

Los resultados que se obtienen de la relación entre la intensidad y la capacidad son los que quedan recogidos en la tabla siguiente.

TABLA 2. RELACION INTENSIDAD/CAPACIDAD EN HORA PUNTA.

| Tramo   | Intensidad v/hora | Capacidad | I/C  |
|---|-------------------|-----------|------|
| CS-500 hacia N-340  | 1.050             | 900       | 0,58 |
| Avda Estación hacia Pza Constitución                                    | 1.160             | 900       | 0,64 |
| Acceso a Atalayas   | 280               | 900       | 0,16 |
| Camino  | 360               | 900       | 0,20 |
| Ctra vieja a Peñíscola entre CS-500 y Camino de la Volta.               | 360               | 900       | 0,20 |
| Carretera Vieja a Peñíscola entre camino de la Volta y la Raya Término. | 910               | 900       | 0,51 |
| Hacia N-340 por la Raya Término.  | 470               | 900       | 0,26 |
| Carretera Vieja a Peñíscola 3   | 460               | 900       | 0,26 |
| Raya Término  | 592               | 900       | 0,33 |
| Camino de la Volta  | 750               | 900       | 0,42 |
| Avenida del Papa Luna   | 700               | 900       | 0,39 |
| Avenida Primo de Rivera   | 600               | 900       | 0,33 |
| Calle Akra Leuke  | 200               | 900       | 0,11 |
| Calle José Antonio  | 750               | 900       | 0,42 |
| Carretera Irtá  | 680               | 900       | 0,38 |

Se concluye que en general la I/C se sitúa en el nivel 1 excepto en el tramo de la avenida de la Estación entre el acceso a las Atalayas y la Plaza de la Constitución, donde se alcanza un nivel 2. Los resultados que se obtiene reflejan tal vez una situación más positiva de lo que realmente se observa, en virtud de que son exclusivamente numéricos, y no pueden reflejar adecuadamente una serie de características que complican la fluidez de la circulación.

Ello es debido, entre otras causas, al carácter complicado del viario con perspectivas cerradas en el casco urbano, a la limitación de las secciones, y a la reducción de sección debido a aparcamientos ilegales en muchos tramos de calzada.

Los niveles de servicio quedan reflejados en el PLANO 6.

## B.2. El funcionamiento de las intersecciones.

Dentro de las intersecciones que se han comentado anteriormente se van a analizar los nodos funcionalmente más importantes.

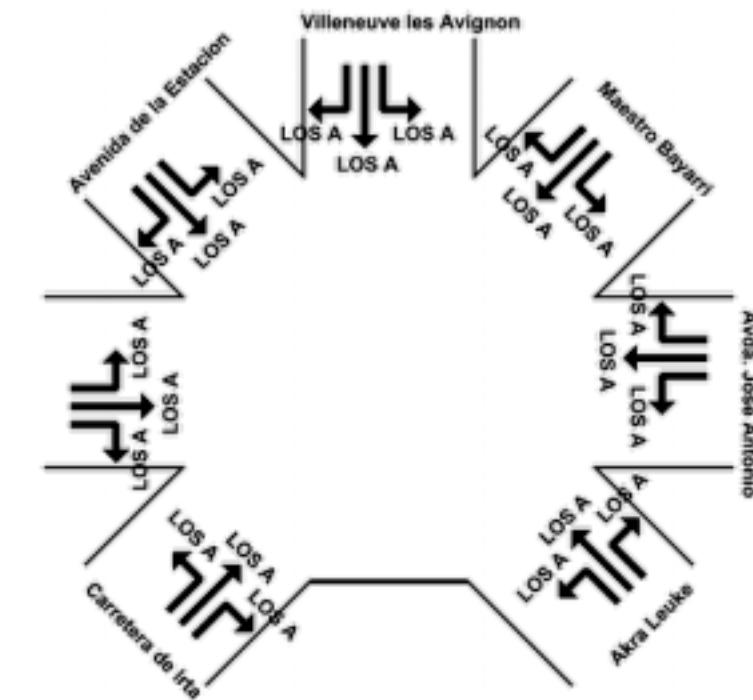
### B.2.1. La glorieta de la Plaza de la Constitución.

Tanto en este caso como en el siguiente, se han aprovechado los aforos realizados en hora punta, para la evaluación de la intersección mediante el programa SIDRA (*Signalled and unsignalised Intersection Design & Research Aid*).

La valoración más interesante del funcionamiento de la glorieta es la constatación del nivel de servicio obtenido empleando los criterios del Highway Capacity Manual (HCM2000).

Hay que recordar que la glorieta de la Plaza de la Constitución es una glorieta muy amplia que presenta 7 brazos de acceso, de doble sentido excepto uno que es de sentido único de salida.

Los resultados que se obtiene para la glorieta de la Plaza de la Constitución es el que sigue:





Inmediaciones de la Plaza de la Constitución.

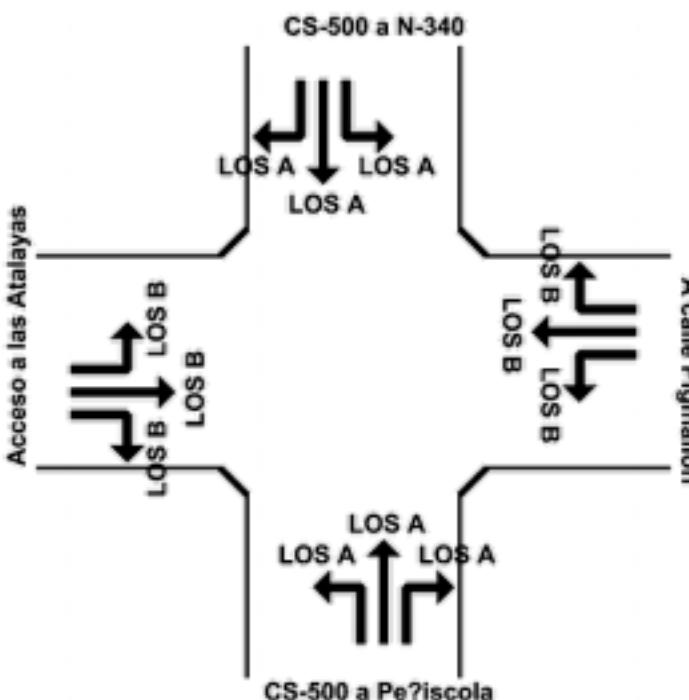


Avenida de José Antonio. Vehículos de carga y descarga.

Los valores obtenidos, nivel de servicio A (muy bueno) en todos los movimientos, aunque pueden parecer demasiado positivos, sin embargo se corresponden con las observaciones realizadas sobre el terreno. La gran cantidad de brazos de acceso que presenta podría ofrecer problemas de obstaculización de unos movimientos con otros, sin embargo, la amplitud de la glorieta con un radio exterior de que supera los 40 metros, ofrece un espacio lo suficientemente amplio como para diluir dichos problemas.

#### B.2.2. El cruce de acceso a las Atalayas desde la CS-500.

Empleando el mismo microsimulador de intersecciones se obtienen los siguientes niveles de servicio:



Los niveles de servicio de los movimientos son buenos (B) o muy buenos (A) en hora punta. Esto realmente se corresponde con las observaciones realizadas sobre el terreno, donde, a pesar de las intensidades, se comprueba que la glorieta responde perfectamente a las necesidades del tráfico. En plena hora punta no se detectan colas en ninguno de los brazos, que supere los dos, tres vehículos, y siempre en el eje secundario perpendicular al eje de la CS-500.

#### B.2.3. El cruce de la Avenida de José Antonio con Primo de Rivera.

Este cruce se ha resuelto con una mini-glorieta en la que se detectaron colas de entre 5 y 6 vehículos en la Avenida del Papa Luna en hora punta. Estas magnitudes son asumibles considerando que se trata del cruce de dos ejes (Av. Papa Luna con Av. José Antonio) que canalizan intensidades de tráfico importantes respecto de la media de Peñíscola.

#### B.2.4. Cruce de la carretera vieja de Peñíscola con el Camino de la Volta y cruce de la carretera vieja de Peñíscola con la Raya Término.

Estos dos cruces, situados en el trayecto hacia Benicarló presentan una morfología propia de cruces de caminos rurales: la visibilidad es escasa, el sistema de preferencia no queda claramente especificado, el firme es muy defectuoso, y no se encuentra habilitado para el paso de peatones.

Durante los períodos de aforos, en estos cruces se observaron longitudes de cola, en hora punta del orden de los 12 o 15 vehículos en el eje de la carretera vieja de Peñíscola.

#### B.3. El aparcamiento.

Existe un serio problema de aparcamiento que se concentra en la zona del casco urbano y el entorno de la Plaza de la Constitución. Estas zonas, recorridas por calles de secciones muy limitadas reservan poco espacio en calzada para el aparcamiento. Si a este déficit de tipo estructural, se le añade la proliferación de terrazas en aceras, que en algunos puntos tienen permiso para invadir la calzada, reduciendo la sección de la vía y eliminando plazas de aparcamiento, la situación empeora notablemente.

En esta zona, es común que los vehículos apарquen sobre la acera, en el interior de las rotundas, en doble fila en aquellos puntos donde hay espacio, como en las inmediaciones de la Plaza de la Constitución.

Sin embargo, no cabe duda de que el gran problema de la zona del casco urbano, es el que se encuentra asociado a los procesos de carga y descarga, muy particularmente en la Avenida de José Antonio.

Contrariamente a lo que se pudiera pensar, los aparcamientos en los solares habilitados para la temporada no se encuentran completamente llenos, especialmente el mayor de todos ellos situado junto al Palacio de Congresos. Esto es fundamentalmente debido al empleo del vehículo como medio de transporte puerta a puerta, asociado a la voluntad de aparcar en las inmediaciones mismas del punto de destino.

En el eje de la Avenida del Papa Luna, debido a los aparcamientos facilitados por los hoteles a los clientes y a la zona azul que funciona a lo largo de todo el eje, los problemas de aparcamiento se van diluyendo a medida que se aleja del casco urbano.

La carretera de Irla, dadas sus características: estrechez de la misma y sinuosidad, no presenta oferta de aparcamiento en sus márgenes, y no se produce aparcamiento en sus márgenes si no es en las zonas de las calas situadas a lo largo de la costa.

En cuanto a la avenida de la Estación sólo presenta aparcamientos en el tramo comprendido entre el acceso a las Atalayas y la Plaza de la Constitución. Mientras la zona cercana al acceso a las Atalayas se encuentra prácticamente desocupada, desde la Plaza de la Constitución, hasta el entorno de la gasolinera presenta serios problemas de aparcamiento ilegal en la mediana, impidiendo los giros a la izquierda desde las calles colindantes. Asimismo se produce un alto nivel de aparcamiento en doble fila de vehículos que esperan a un acompañante.

**¿Debe plantearse alguna solución/limitación a la problemática de la carga y descarga?**

### C. DIAGNÓSTICO.

#### C.1. Aspectos Estructurales.

##### C.1.1. Los espacios naturales.

Peñíscola tiene dos claras limitaciones geográficas que han condicionado y seguirán condicionando su relación con el territorio, como son el Parque Natural de la Sierra de Irla y la extensión del Marjal de Peñíscola. Estos dos espacios que por su riqueza natural han de ser preservados del paso de las infraestructuras, lejos de ser obstáculo para el desarrollo de Peñíscola, pueden convertirse, bajo una adecuada gestión, en dos valores que realcen los valores turísticos de esta localidad.

Estos dos espacios han aportado, de hecho, dos grandes ventajas a Peñíscola. Por un lado, la presencia de la Sierra de Irla en la zona meridional ha condicionado el paso de la N-340 lejos de la zona de costa, lo cual ha permitido, de cara a los flujos de tráfico, que el tráfico de paso se canalice por la N-340 y no atraviese Peñíscola.

**¿Qué alternativa se puede proponer a la carretera de la Sierra de Irla?**

Por otro lado el Marjal de Peñíscola, ha permitido contener el crecimiento de una segunda línea de residencias y hoteles que podría haber incrementado la presión urbanística sobre el viario urbano en el eje de Peñíscola a Benicarló.

**¿Conviene dotar de permeabilidad peatonal al Marjal?**

##### C.1.2. Anisotropía.

Una de las conclusiones principales que se extraen del análisis estructural del viario es la clara anisotropía del diseño, de forma que privilegia ciertas direcciones, o conecta ciertas zonas del territorio, dejando de lado otras.

Esta articulación desequilibrada del territorio repercute ineludiblemente en el desarrollo de los asentamientos humanos y en el funcionamiento de la localidad, afectando a los usos asociados al turismo.

Dada la morfología de la red, hay una serie de puntos de la misma que son prácticamente puntos de paso obligatorio. Esto resulta especialmente significativo para la zona sur y la zona de las Atalayas. Esto se debe a la baja conectividad de la red por la cual para desplazarse entre dos nodos de la misma no existen casi caminos alternativos.

Uno de los elementos que determina la heterogeneidad de la red es la barrera edificatoria conformada en los márgenes de la CS-500, que no sólo reduce la permeabilidad con el resto del territorio, sino que condiciona el desarrollo futuro del mismo, limitando las posibilidades de definición de una red viaria adecuada.

### **Las reservas de suelo de los Sistemas Generales viarios deben garantizar la permeabilidad y conectividad del territorio**

#### C.1.3. Ordenación.

Peñíscola es una población de un tamaño considerable, y como tal debe disponer de un viario urbano adecuadamente diseñado. Se observa que en la zona del paseo marítimo a lo largo de la avenida del Papa Luna, y en la zona del casco hay un esfuerzo de diseño del entorno, ordenación de las calles, espacios para el peatón, intersecciones ordenadas. Sin embargo, a medida que se aleja del núcleo urbano, el viario va perdiendo calidad y adecuación para su integración en la población.

### **Red viaria y desarrollo urbanístico deben coordinarse en el PGOU**

## C.2. Aspectos Funcionales.

### C.2.1. La estacionalidad.

No cabe duda que la gran problemática de una localidad con Peñíscola es la variación de demanda en función del período del año. Las grandes fluctuaciones de población y de los flujos de tráfico que traen consigo complica enormemente el diseño de las infraestructuras destinadas a dar respuesta a la demanda de tráfico y aparcamiento en la localidad. Si un infradimensionamiento provoca congestiones y molestias, hay que tener en cuenta que dimensionar para la temporada alta supondría unas inversiones muy fuertes con el fin de construir unas vías y aparcamientos que quedarían desiertos el resto del año.

### C.2.2. Los hábitos de movilidad.

La tendencia a la utilización del vehículo privado incluso para la realización de trayectos de corto recorrido genera en la red niveles de intensidad superiores a lo deseable. Existe una estrecha relación entre este uso generalizado y las molestias y congestión que se detectan en la trama viaria.

El objetivo de los conductores consiste en aparcar "en la puerta" del punto de destino. La existencia de dobles filas en determinados tramos de la red, existiendo bolsas de aparcamiento a distancias inferiores a los 100 m de los citados tramos sólo pueden explicarse por la reticencia a realizar desplazamientos a pie.

El tráfico de aquellos que no quieren prescindir del coche se superpone al de los que no pueden. Un ejemplo claro de esta circunstancia es el del entorno de la carretera de Irla y de las Atalayas. Por una parte, las distancias de estos enclaves al casco urbano superan los 15 minutos de desplazamiento a pie. Por otra, los itinerarios no están acondicionados para el peatón, y además son difícilmente mejorables. En el caso de la carretera de Irla, el tramo más cercano a la Plaza de la Constitución se caracteriza por lo estrecho de su sección y en el caso de las Atalayas, las pendientes constituyen una barrera no superable, en general, y en particular para las personas de movilidad reducida temporal o permanente (ancianos, etc).

**¿Puede desincentivarse el uso del vehículo privado en favor de modos de transporte más sostenibles?**

### C.2.3. Tráfico y aparcamiento.

Desde un punto de vista funcional, se puede decir, que para el tráfico que concentra y la estructura que presenta, el funcionamiento es adecuado, aunque agravado fundamentalmente por los problemas de aparcamiento tanto de los vehículos privados como de los vehículos encargados de la carga y descarga.

El casco urbano concentra la mayoría de los problemas de circulación y estacionamiento de la localidad, especialmente en el triángulo definido por las calles Akra Leuke, la Av. de José Antonio y la calle Primo de Rivera.

**¿Permitiría la redefinición de los sentidos de circulación un aprovechamiento más eficiente del viario urbano?**

Los problemas derivados del estacionamiento indebido de los vehículos para la realización de las tareas de carga y descarga, es uno de los problemas más comunes que se produce dentro de las tensiones del entorno urbano, no sólo en España, sino también en otras ciudades de Europa. Planes de transporte desarrollados en el extranjero, tales como los Local Transport Plans en el Reino Unido, o los Planes de Desplazamientos Urbanos en Francia, consumen una gran cantidad de energía en la búsqueda de soluciones a este conflicto.

Al margen de las necesidades de la carga y descarga, existe un claro déficit de aparcamiento en Peñíscola, de cara a la satisfacción de la demanda en temporada alta, aunque con matices. De entrada, existe un esfuerzo por parte de las autoridades competentes, por solventar, en la medida de lo posible, el problema de aparcamiento mediante la habilitación de una serie de solares no edificados, al efecto. Por otro lado, estos solares, en parte no se encuentran completamente ocupados, tal vez porque no se emplazan en primera línea de playa.

**¿Puede una adecuada regulación del aparcamiento incidir sobre el reparto modal de los viajes de corto recorrido?**

### C.2.4. Intersecciones.

En lo que se refiere a las intersecciones, se observa que aquellas que han sido diseñadas, responden con cierto orden a las necesidades del tráfico, son sin embargo aquellas que no han sido diseñadas, sino se han configurado de forma natural como cruce de caminos rurales, las que han quedado limitadas en términos de capacidad. Sus limitaciones funcionales derivan claramente de sus limitaciones estructurales: falta de visibilidad, estrechez del viario, ángulos y alineaciones no adecuadas de los accesos, falta de claridad de la preferencia de paso, no adecuación para el peatón...que si bien podía funcionar para las necesidades de una red rural, no consiguen satisfacer las necesidades actuales, más propias de una red urbana, sobre todo cuando por ellas, no sólo circulan vehículos convencionales sino también autobuses, y peatones.

**Es indispensable la transformación de los "cruces de caminos" en intersecciones que den respuesta a las necesidades de vehículos y peatones**



## II CONDICIONES INSTITUCIONALES DEL TERRITORIO MUNICIPAL DE PEÑÍSCOLA



## DOCUMENTO COMPLETO



m e m o r i a d e i n f o r m a c i ó n

### 1. PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

- 1.1. ANTECEDENTES Y CONDICIONANTES HISTÓRICOS.
- 1.2. ANÁLISIS Y VALORACIÓN DEL PLAN GENERAL QUE SE REVISA.
  - 1.2.1. LA CONSTRUCCIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO: LOS ELEMENTOS URBANOS CONSTITUTIVOS DE LA RED PRIMARIA.
  - 1.2.2. LA INSTRUMENTACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN. LAS CLASES DE SUELO. NIVEL DE DETERMINACIONES.
  - 1.2.3. LA GESTIÓN DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO: EL APROVECHAMIENTO MEDIO.



## 1.1. ANTECEDENTES y CONDICIONANTES HISTÓRICOS.

El 12 de mayo de 1956 se promulga la **Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana**, aplicable a todo el ámbito territorial del Estado.

El Ayuntamiento de Peñíscola consciente de la importancia de esta Ley, para el desarrollo turístico de la ciudad, acude al Ministerio de la Vivienda recabando ayuda para el proyecto del **Plan General** y la intervención económica en el desarrollo de un **Plan Parcial** en el que el Ayuntamiento era propietario mayoritario, todo ello canalizado a través del **Instituto** creado por el Ministerio para acometer obras de rehabilitación o de interés nacional.

Acogida la propuesta por el Ministerio, se convoca un Concurso de ámbito nacional para la Redacción del **Plan General de Ordenación Urbana** (PGOU) y de un Plan Parcial (PP) para ser acometido inmediatamente por el Instituto. Este Plan Parcial contenía en su ámbito, además del Casco Viejo de la Ciudad, el llamado Núcleo Suburbano, cuya finalidad última sería dotar de nuevas viviendas al Casco Viejo, así como crear una amplia zona en primera línea de playa.

Mediante la pertinente tramitación que se inició en el año 1959 quedan aprobados tanto el PGOU como el PP citados en agosto de 1.960, siendo los redactores del PGOU los Sres. D. Antonio García Arenas y D. Antonio Varcarcel Juan; ordenación del término municipal que a continuación se grafía: No obstante la plena eficacia de los citados instrumentos urbanísticos, la gestión y desarrollo de los mismos no fue acometida, puesto que finalmente el Instituto de la Vivienda no acomete el Plan Parcial (1ª Fase de Núcleos Urbanos) por no considerarlo rentable, ya que la mayor superficie del mismo la constitúa la "finca del Prat" zona húmeda adjunta al mar, y de costosa urbanización. En último término el Estado tan solo invirtió recursos y gestión en el Centro de Estudios "Castillo de Peñíscola" para la Administración Local.

La citada falta de inversión estatal derivó en la necesidad de realizar por parte del Ayuntamiento el esfuerzo de poner en marcha iniciativas urbanísticas con el fin de conseguir los fondos necesarios para acometer algunas obras de infraestructura, adecentamiento y salubridad. A estos efectos se ponen a la venta los terrenos del Núcleo Suburbano, que despiertan poco interés entre los vecinos reacios a abandonar el Casco Viejo, por lo que a la postre, devaluado su valor, fueron muy pocos los fondos monetarios obtenidos para ser destinados a las citadas obras de infraestructura y adecentamiento.

El PP de la 1ª Fase del primer núcleo Urbano tuvo un presupuesto de contrata en el año 1959 de **163.744.528,91 Ptas**, sin que finalmente se realizara, como ya se ha indicado. Respecto de la zona húmeda (verde) reservada en la finca del Prat, que estaba incluida en dicha ordenación dentro del citado Plan Parcial, y que ostentaba junto con otros propietarios adjuntos a esta zona, una total superficie de 5,61 ha, final y afortunadamente no fue urbanizada, puesto que de lo contrario hubiéramos asistido a un verdadero desastre ecológico.

Por aquellas fechas la iniciativa urbanística estaba totalmente en manos del Ayuntamiento, a excepción de las urbanizaciones privadas, por lo que era de uso ordinario que la construcción fuera por delante de la urbanización.

Si además tenemos en cuenta la falta de Planificación en general en toda España, incluso de grandes poblaciones, no es de extrañar que Peñíscola quedara urbanísticamente, paralizada casi en su totalidad.

La venta de los terrenos del Núcleo Suburbano, propició que en ellos pronto se iniciaran las edificaciones, creándose lo que podríamos llamar hoy día, un centro comercial "ab initio", que posteriormente fue ampliado, mediante la modificación del PGOU, en la zona contigua de Llandells.

Tras las anteriores actuaciones, los responsables municipales detectan la acuciante necesidad de dotar al municipio de suelo disponible para edificar.

Dicha necesidad venía causada por la falta de suelo disponible con el consecuente encarecimiento de su precio, optando el municipio para solventar dicho problema por realizar actuaciones urbanísticas que incrementaran la cantidad de suelo disponible para edificar, especialmente en dos zonas del término, la primera en el zona Sur, partida Pitchells, y la segunda en la Zona Norte, partida Llandells; todo lo cual se llevó a cabo mediante el desarrollo del P.G.O.U. vigente en dicho momento, a través de la aprobación de Planes Parciales.

A dicha política urbanística responde la aprobación de los siguientes instrumentos urbanísticos:

- en agosto de 1.965 el Plan Parcial 2º Núcleo Urbano (Pitchells).
- en julio de 1.966 el Plan Parcial 2º Núcleo Suburbano (Llandells).
- en 1.967 Plan Parcial de la Segunda Fase del 1er Núcleo

Urbano, complementándose en este mismo año la ordenación del parque urbanizado por aprobación de fecha 2 de junio de 1.967.

- en Febrero de 1.970 Plan Especial "CERROMAR".
- marzo de 1.971 Plan Especial de Ordenación de U.R.M.I
- en marzo de 1.972 Plan Especial de ordenación FONT NOVA.
- en diciembre de 1.972 se redacta la ordenanza general hotelera para ciertos polígonos y zonas.
- en julio de 1.974 Plan Especial de LAS ATALAYAS.
- Con posterioridad se han elaborado planeamientos parciales o PAUs de menor entidad que los anteriormente apuntados.

El anterior desarrollo constató la necesidad de infraestructuras y dotaciones en todo el término municipal, necesidad a la cual se dio respuesta mediante la construcción del actual emisario submarino y el saneamiento de la totalidad de los núcleos suburbanos.

No obstante lo anterior, y a pesar del esfuerzo municipal iniciado la concreción de suelo disponible, seguida posteriormente por la iniciativa privada, la realidad actual del municipio es que grandes bolsas de suelo han quedado exentas de desarrollo urbanístico y de los servicios y dotaciones no solo convenientes, sino necesarios según nuestra actual legislación urbanística.

## 1.2. ANÁLISIS Y VALORACIÓN DEL PLAN GENERAL QUE SE REVISA.

El fin primordial de todo Plan General es elaborar una ordenación integral del término municipal sobre el que actúa, en base a una serie de objetivos y criterios básicos de ordenación que fundamentan el modelo urbano -territorial propuesto. Ello pasa por la instrumentación de decisiones sobre los siguientes aspectos básicos:

- Propuesta Estructurante. Definición de los elementos en los que se compromete la Forma General de la Ciudad y el Territorio.
- Propuesta de Clasificación y Ordenación del suelo, incorporando el nivel de determinaciones que le es propio a cada una de las clases de suelo que resulten, teniendo presente, para ello, la concepción jerárquica del sistema legal de figuras de Planeamiento y la obligada dialéctica entre Planeamiento estructurante y Planeamiento instrumental que debe existir en el desarrollo de determinados suelos.
- Propuesta de Gestión, que pasa por una adecuada definición de Áreas de Reparto de Cargas y Beneficios que permita materializar los aprovechamientos patrimonializables por los propietarios de suelo posibilitando la obtención de suelos dotacionales, así como una acertada estrategia de delimitación de las "áreas de desarrollo diferido" (Unidades de Ejecución en Suelo Urbano y Sectores de Suelo Urbanizable Programado) que permita el cumplimiento de los deberes básicos de cesión, equidistribución y urbanización.
- Programación y Valoración de las actuaciones estableciendo el necesario ajuste espacio-temporal de las mismas, incidiendo de manera especial en la materialización de los elementos que van a servir de soporte estructural del modelo urbano-territorial propuesto. En Planeamiento el orden de los factores puede alterar el producto.

Pero previamente a esta instrumentación urbanística es preciso que exista una estrategia de ordenación que contenga la declaración de estos objetivos y criterios de forma firme y precisa, asumiendo el grado de riesgo que implica un proyecto de futuro, pudiendo ser flexible para dar cabida a la incertidumbre y a lo imprevisto pero de ningún modo puede ser arbitrario. El documento que analizamos carece de esta declaración de intenciones previa a la planificación entendida como técnica y en consecuencia la ordenación propuesta resulta débil, confusa sustentada en una extrema insensibilidad ambiental (la clasificación como urbanizables de los ámbitos del el Humedal del Prat y el Espacio Natural Relevante de la Sierra de Irta ejemplifican con toda su crudeza esta apreciación) y en la inaplicación

de los principios reguladores imprescindibles para la configuración de hechos urbanos formalmente significativos y funcionalmente equilibrados.

El Plan General, por tanto, adolece de modelo: es un conjunto desarticulado de prescripciones que atienden a una zonificación del territorio que no descansa en una estructura coherente y racional.

A la hora de profundizar en el análisis de la propuesta de ordenación del Plan General vigente para extraer conclusiones que ayuden a vislumbrar sus deficiencias y aciertos, como paso previo ineludible de cara a conceptualizar los criterios y objetivos que han de orientar la promulgación de estrategias del Nuevo Plan General, seguiremos el siguiente proceso descriptivo, analítico y valorativo:

- a. En primer lugar describiremos, analizaremos y valoraremos el modelo de ordenación integral del territorio en el que se enmarcan las grandes operaciones zonales estratégicas de carácter productivo y residencial, sustentadas en una propuesta de estructura general territorial cuyos elementos conformadores básicos son, por un lado, las actuaciones en la red viaria tendentes a la mejora de la movilidad y la accesibilidad como factor básico que asegure el desarrollo de las diferentes actuaciones; la preservación de los espacios naturales y, por último, las intervenciones llamadas a estructurar el espacio urbano y a asegurar su correcto funcionamiento.
- b. En segundo lugar, profundizaremos en el modelo de ordenación del núcleo urbano consolidado valorando su grado de adecuación a las constantes tipomorfológicas, espaciales y paisajísticas que caracterizan la escena urbana.

Ambas líneas se determinan y concretan en una coherente aplicación de las técnicas instrumentales ajustadas a la escala de trabajo y decisión que corresponde al planeamiento municipal: la clasificación y la calificación del suelo.

La clasificación del suelo nos permitirá identificar con claridad la lógica posicional de las implantaciones productivas y residenciales en relación con el modelo propuesto y con la forma general del territorio, inducida por los espacios naturales a preservar. Al tiempo aportará argumentos válidos para valorar el nivel de intervención en el sistema de asentamientos en relación con los crecimientos previstos para cada uno de ellos.

La calificación del suelo aporta contenido cierto a la propuesta de clasificación, caracterizando el modelo de localización de actividades. El nivel de concreción de la propuesta de calificación es muy diverso en función de la clase de suelo sobre la que actúe. La propuesta de calificación permitirá valorar principalmente:

1. La estrategia subyacente en el modelo de implantación de actividades económicas.
2. La estrategia de ordenación del suelo no urbanizable, en relación tanto con la intensificación de actividades productivas agropecuarias como por la compatibilidad de implantación de usos industriales, habitacionales, terciarios y dotacionales.
3. Permitirá, en suelo urbano, analizar la adecuación de la oferta tipológica a la configuración del sistema de espacios edificables y el modelo de actividad urbana a implantar y en los suelos urbanizables, la estructura espacio-funcional de los suelos propuestos para absorber el crecimiento previsible.

Por último analizaremos el grado de cumplimiento y desarrollo de las determinaciones del Plan que nos permitirá identificar la consolidación del modelo previsto y la flexibilidad y adaptabilidad del mismo las distintas coyunturas que hayan podido producirse.

### **1.2.1. LA CONSTRUCCIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO: LOS ELEMENTOS URBANOS CONSTITUTIVOS DE LA RED PRIMARIA.**

En una primera aproximación a cualquier hecho urbano se puede identificar la existencia de una serie de elementos soporte que configuran la forma general de la ciudad. Estos elementos estructuran la caracterización del sistema de espacios públicos de la misma y constituyen las piezas esenciales de su sistema dotacional, asumiendo, al tiempo una funcionalidad básica como "ligantes urbanos" de las diferentes áreas urbano-territoriales que conforman el modelo propuesto.

Estos elementos configuradores de la forma general de la ciudad son los que constituyen la denominada Estructura General de la ciudad; es decir se corresponden con los elementos que estructuran el hecho urbano, los que conforman las claves de la ordenación urbana, los que, en definitiva, construyen el espacio público y colectivo de la ciudad:

Podemos identificar tres categorías en estos elementos materiales de la construcción urbana:

- Sistema General Viario: aquellos elementos de la red viaria que, por un lado, optimizan la movilidad urbana y aseguran la accesibilidad de los espacios representativos y áreas centrales como factor corrector de desequilibrios y desigualdades y, por otro, conforman los códigos genéticos de las trazas de la ciudad, los que soportan y definen la especificidad morfológica de la ciudad como sistema unitario introduciendo una dimensión histórica en la lectura del hecho urbano al representar el valor básico de permanencia. La historia de cualquier hecho urbano se reconoce en su trazado y, fundamentalmente en los elementos primarios del mismo.
- Sistema General de Espacios Libres, entendiendo por tales los grandes parques y espacios que coadyuvan al esparcimiento y relación de la población, estructurando, al tiempo, junto con la red viaria básica, la configuración del sistema de espacios públicos de la ciudad. Su definición no debe resultar de la aplicación exclusiva de criterios cuantitativos, sino, especialmente, de criterios cualitativos, donde conceptos como escala, funcionalidad, localización y posición en la escena urbana adquieren un interés primordial.
- Sistema General de Equipamientos, constituido por los elementos dotacionales llamados a aportar las necesarias dosis de calidad de vida, diversificando las actividades urbanas e incorporando los servicios básicos que deben quedar cubiertos en relación con la escala de la ciudad (deportivos, culturales, asistenciales, sanitarios, administrativos públicos, docentes, religiosos, etc). Pero, además, los Equipamientos, o al menos determinadas categorías de Equipamientos, deben asumir una función representativa en la configuración del sistema de espacios públicos urbanos. De ahí la importancia que representa su concepción empática con los sistemas urbanos anteriores

La propuesta de todo instrumento de Planeamiento de escala estructurante debe, indefectiblemente, detenerse a reflexionar pausada y comprometidamente en la definición rigurosa de estos elementos con la intención básica de construir un modelo de espacio colectivo, entendiendo por tal, según la definición que aporta Mauricio Cerasi, *el sistema unitario de espacios y edificios englobados en el territorio urbanizado que tienen una incidencia sobre la vida colectiva, que definen un uso común para amplios extractos de la población y que constituyen la sede y los lugares de su experiencia colectiva. El espacio*

*colectivo no existe como hecho físico unitario y reconocible. Se trata más bien de una atribución y no tanto de una relación de elementos físicos fácilmente clasificables. En el espacio colectivo se materializa la relación del ciudadano con la ciudad. Es decir, los niveles de vida colectiva pueden medirse en relación con estos espacios.....Para hacer efectiva y eficazmente disfrutados estos espacios no pueden estar distribuidos casualmente. Se deberá buscar una cierta sistematización en relación con las otras funciones y tipologías urbanas. Nos encontramos pues ante un problema de continuidad y de cantidad de espacio público abierto.*

El espacio colectivo es un antónimo de fragmento. No puede concebirse fragmentado, ha de poseer continuidad como atributo inexcusable para cohesionar la ciudad, y para asumir las funciones que se le demanda y que según palabras de Oriol Bohigas se concretan en dos operaciones simultáneas: accesibilidad e información.

Así, en su artículo "La ciudad como espacio proyectado", manifiesta que, *para potenciar al máximo este escenario en las ciudades que todavía quieren sernos útiles son necesarias dos condiciones fundamentales. La primera es la arbitraría coincidencia de funciones, es decir, la no zonificación funcional.....En un barrio exclusivamente residencial, en un centro direccional especializado, en una zona industrial el ciudadano no encuentra un catálogo suficiente de información.....La segunda condición es la permanencia de unos espacios públicos fácilmente legibles e identificables por su forma y por su identidad claramente representativa que conduzcan al ciudadano, le ofrezcan itinerarios comprensibles hacia las diversas alternativas de información y accesibilidad.*

Sirvan estas reflexiones doctrinales para visualizar los fundamentos que deben orientar la propuesta de estructura urbana de todo Planeamiento General y como principios evaluadores de la ordenación subyacente en el Plan General vigente.

La propuesta estructurante, tradicional en los estudios de los fenómenos urbanos desde los años sesenta, suele pretender una representación sintética de la realidad, a través de la cual podemos acceder más fácilmente al conocimiento de la complejidad global. Ello hace posible expresar la realidad urbana en forma de modelo, pudiendo el plan, a partir de éste proponer un modelo proyectual que, además, tiene una definición precisa en nuestra disciplina desde que la ley sobre Régimen de Suelo y Valoraciones de 1975 adoptara el concepto de Estructura General y Orgánica. Esta estructura está integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano tanto de los que vertebran la ciudad existente como los de nueva creación

además de los sistemas que comprenden todos los espacios de responsabilidad pública o colectiva- sistema de comunicaciones, equipamiento comunitario, sistema de espacios libres-.

En este aspecto detectamos las deficiencias más notables en el documento, ya que el Plan carece de "propuesta estructurante", siendo especialmente significativa la ausencia de sistemas generales (tanto de espacios libres como de equipamientos), con lo que se niega la presencia de elementos clave para la definición de la caracterización morfológica del modelo de ordenación. El Plan General, en definitiva, no propone una nueva estructura, sino que, aceptando de manera sumisa y conformista la existente instrumenta un modelo de crecimiento urbano desmesurado mediante una propuesta de clasificación enormemente discutible, al incluir como suelo urbano terrenos que difícilmente presentan las aptitudes infraestructurales y de accesibilidad requeridas e incorporar al suelo urbanizable piezas territoriales de enorme valor natural y ecológico, evidenciando una actitud insensible con las condiciones geográficas, paisajísticas y medioambientales del soporte territorial.

El resultado, obviamente, resulta claramente deficitario al aumentar exponencialmente carencias no solamente cuantitativas (el cumplimiento del parámetro legal de 5 m<sup>2</sup> de suelo /habitante para el sistema general de espacios libres no queda justificado) sino especialmente cualitativas, promoviendo la urbanización de espacios que, en aplicación de principios de ordenación sostenibles, nunca hubiesen sido clasificados como urbanizables e induciendo la materialización de un producto urbano fracturado, desmembrado y acumulativo en el que las diferentes piezas se apilarán de forma autista y escasamente dialogante, cercenando de manera radical la imprescindible articulación de éstas entre sí y con la ciudad consolidada, impidiendo construir el argumento relacional y secuencial que, a través de una adecuada configuración del sistema de espacios públicos, caracteriza las buenas formas urbanas.

La ausencia de estos elementos determinantes, impide la proyección de los recursos mnemotécnicos que coadyuvan a la apropiación e identificación de la colectividad con el espacio urbano (no olvidemos que, según el etnólogo Marc Augé, la ciudad es una máquina para recordar) y, al tiempo, disocia el binomio sistema-zona en el que se postula la estructura y forma general de todo proyecto de ciudad.

Quizás los espacios donde ha quedado reflejada esta carencia estructural del Plan General son aquellos donde se han territorializado las tensiones de crecimiento urbano más importantes: Atalayas y

Playa Norte. Se trata de dos territorios urbanos enormemente deficitarios en materia dotacional y de espacios libres, donde el espacio público queda reducido a la categoría residual de "proveedor de la accesibilidad imprescindible a las diferentes unidades y complejos residenciales". Esta circunstancia adquiere proporciones muy preocupantes en el sector de Playa Norte provocando una intensísima "privatización de la primera línea de costa", impidiendo un acceso público racional y coherente a un frente litoral en cuyo disfrute colectivo, paradójicamente, descansa la potencialidad turística de Peñíscola.

En relación con el suelo urbanizable la inexistencia de sistemas generales que actúen de soporte estructural en esta clase de suelo, provoca que las reservas dotacionales se reduzcan a las de carácter local o red secundaria, llamadas a cubrir las necesidades básicas de cada uno de los sectores de planeamiento delimitados, en función de su contenido urbanístico. Sin embargo, en cuestiones urbanas, la suma de partes no constituye un todo, y la consideración sistemática del hecho urbano debe propiciar la decisión de incorporar a la propuesta de crecimiento la presencia de elementos de espacio público (viario, equipamientos y espacios libres) que aseguren una correcta integración intersectorial de cada una de las zonas de suelo urbanizable, así como una eficaz articulación y permeabilidad con la ciudad consolidada.

En definitiva la estructura general prevista en el Plan presenta la siguiente caracterización:

1. La estructura viaria primaria se apoya en las grandes vías de articulación territorial: la CN-340, la CV-141, la CV-140 (hoy Avda del Papa Luna y la carretera de Irta). Estas preexistencias territoriales, garantes de la accesibilidad intra e intermunicipal, se constituyen en los únicos argumentos de construcción del modelo urbano orientando la propuesta de clasificación del suelo urbano y urbanizable hacia los suelos colindantes, lo que ha provocado la total disfuncionalización de estas arterias y la definitiva conformación de un modelo de crecimiento absolutamente deficitario.
2. Las redes primarias de espacios libres y equipamientos brillan por su total ausencia, más allá de las existentes en el núcleo consolidado. La desaparición, en las reflexiones del Plan General, de estos elementos urbanos imprescindibles para garantizar el equilibrio funcional y la adecuada configuración del modelo de ciudad, colisiona gravemente con los, comúnmente asumidos por la disciplina urbanística, axiomas rectores de la construcción urbana lo que nos lleva a concluir que, más que

una ciudad, el modelo subyacente en el Plan General vigente alentaba la puesta en marcha de un proceso de urbanización incontenible y depredador que responde a una consideración mercantilista de la ciudad y el territorio obviando, por tanto, su dimensión social, además de fundamentarse en consideraciones muy limitadas y escasamente estratégicas sobre el desarrollo de las potencialidades de diversificación de la base económica del municipio, al reducirse a assimilar "crecimiento urbano, por banal e indiferenciado que sea, con crecimiento económico".

Resulta incuestionable la absoluta necesidad que, para toda ciudad, supone la presencia de las dotaciones a fin de facilitar el desarrollo de "actividades reproductivas" que cualifican la vida urbana, aquellas que, en palabras del filósofo José Antonio Marina, mantienen la ciudad viva, innovadora, estimulante y facilitadora de la acción de los ciudadanos. Sin embargo, siendo incuestionable la repercusión de los equipamientos en el funcionamiento del mecanismo urbano, no debemos minimizar dos dimensiones claves para una ordenación racional de su localización. En primer lugar su capacidad semántica, estética, para incidir en la "monumentalización" de la escena urbana donde se enclavan. De ahí la importancia que adquiere desarrollar actitudes empáticas entre los elementos que construyen el espacio público (viario, espacios libres y equipamientos). En segundo lugar destacar la dimensión ética de las actividades dotaciones; es decir, su contrastada facultad para corregir los desequilibrios y déficits que presentan determinados tejidos urbanos. La presencia de dotaciones en la ciudad permitirá, no solamente enriquecer su capital social, sino, además, coadyuvar a la cualificación de su espacio público, condición ésta necesaria (aunque no suficiente) para fortalecer los sentimientos de afinidad de los ciudadanos para con su ámbito vital. Ello ha de concretarse en una distribución homogénea de los equipamientos y los espacios libres en el continuo urbano.

Ambas conclusiones evidencian una notable carencia que, entendemos, podría invalidar la razón de ser del planeamiento vigente en Peñíscola, al atacar la línea de flotación del contenido sustutivo- el nivel de definición- que esta escala de intervención debe incorporar. Una de las categorías que caracterizan el planeamiento urbano ( las "virtudes del Plan", en palabras del catedrático Solá-Morales) es su voluntad de permanencia, es decir, su capacidad para construir un marco adecuado para la convivencia racional de las iniciativas de los actores públicos y privados en la ciudad orientadas por el principio del interés general ; y ello, entre otras consideraciones, supone una instrumentación equilibrada entre "rigor y flexibilidad", entre decisiones incuestionables que han de actuar como postulados del modelo de ciudad y aquellas otras que, al gestionar la "certidumbre hipotética"

que introduce la dimensión temporal del proyecto de ciudad, han de concebirse desde un posicionamiento abierto que permita implementar otras escalas de ordenación, otro nivel de reflexiones que completen, maticen y perfilan las determinaciones aportadas por el planeamiento general. Un correcto entendimiento de esta relación multiescalar de la intervención urbana resulta imprescindible y, en ella, se sustenta la eterna búsqueda de integración entre el Plan y el Proyecto Urbano. La presencia de sistemas generales forma parte de este núcleo axiomático del Plan de cara a configurar un modelo urbano dotado de orden, estructura y sentido común. A la postre se trata de aquellos elementos en los que se sustenta la estrategia de colectivización, los canales mnemotécnicos que garantizan la continuidad y ausencia de fragmentación que dota a la ciudad del carácter secuencial sobre el que bascula su semantización y significado.

Nadie duda que cada ciudad es modelo de sí misma y que ello implica desarrollar una toma de decisiones consecuente con su caracterización morfológica, funcional, sociológica y cultural. Muchos planes han quedado en el olvido, precisamente, por expresar una más que evidente inadecuación a las constantes vitales de la ciudad. Esta reflexión sobre la medida y equilibrio que ha de orientar la propuesta de ordenación, no debe concluir, en el extremo contrario, en la renuncia expresa a incorporar las dosis necesarias de elementos configuradores del espacio público (viario, espacios libres y equipamientos) del modelo de ciudad perseguido, reduciendo, pues, el ejercicio del planeamiento a una mera acumulación de actuaciones de crecimiento urbano, actitud reveladora de un posicionamiento ideológico que fomenta la cantidad más que la calidad, el desarrollo cuantitativo más que la transformación cualitativa del hecho urbano.

### **1.2.2. LA INSTRUMENTACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN. LAS CLASES DE SUELO. NIVEL DE DETERMINACIONES.**

Antes de proceder a describir la propuesta de ordenación del Plan General vigente vamos a profundizar en el análisis comparativo de las dos técnicas instrumentales básicas que conforman la propuesta de ordenación de todo Planeamiento de escala municipal y que, en no escasas ocasiones, suele ser objeto de confusión: la clasificación y calificación del suelo.

**La clasificación del suelo**, es decir, la adscripción del suelo del término municipal a cada una de las tres clases que contempla la legislación urbanística (urbano, urbanizable y no urbanizable) se constituye en una de las decisiones básicas a instrumentar por el

Planeamiento municipal, no solamente por su incidencia en el régimen jurídico de la propiedad sino por su repercusión en el modelo de ordenación propuesto. Con ello queremos decir que la clasificación de suelo no debe ser instrumentada exclusivamente en base a argumentos técnico-jurídicos sino que debe considerarse el contenedor legal de un *proyecto de ciudad* que permita su gestionabilidad de forma coherente y racional y, por consiguiente, debe ser entendida como el reflejo de los objetivos y estrategias de política urbana que subyacen en el modelo de ciudad que se persigue.

**La calificación del suelo**, aporta contenido cierto a la propuesta de clasificación, caracterizando el modelo de localización de actividades y población. El nivel de concreción de la propuesta de calificación del suelo es significativamente diverso en función de la clase de suelo sobre la que se actúe. Así, para los suelos urbanos sobre los que el Plan General propone una ordenación vinculante, la calificación se entiende pormenorizada y ello implica la definición exhaustiva no solamente de la caracterización de usos a implantar en estos suelos sino una concreción rigurosa de su morfología y de la materialización edificatoria de los mismos (tipología característica).

Por el contrario en los suelos urbanizables y urbanos de ordenación diferida la calificación se entiende global, es decir se vincula a una definición genérica del uso de estos espacios, a desarrollar en momentos posteriores mediante la formulación de instrumentos de Planeamiento de desarrollo. No obstante, la definición paramétrica del uso global en estos suelos debe inducir una caracterización espacio-funcional y predetermina, si bien de forma flexible, criterios de estructura urbana que pueden verse completados y matizados en la definición de objetivos de ordenación.

Por último, en el suelo no urbanizable se definirán los usos característicos del mismo, vinculados con los valores naturales del suelo, así como el grado de compatibilidad, en relación a la capacidad de acogida de cada una de las unidades territoriales que lo conformen, admisible para la localización de otro tipo de actividades no naturales.

#### **A. LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO**

En el presente apartado procederemos a analizar la ordenación que el Plan General vigente establece en el suelo clasificado como urbano.

Seguramente, la consideración como urbano de un volumen de terrenos que, en aplicación de las condiciones objetivas establecidas

por la legislación urbanística para su inclusión en esta clase de suelo, no responde a tal caracterización supone uno de las mayores deficiencias que presenta el Plan General vigente.

La filosofía que ha inspirado, tradicionalmente, la legislación urbanística estatal y autonómica para la consideración de un suelo como urbano se concreta en la factibilidad de ejecución sencilla e inmediata de la ordenación prevista por el Plan dada la preexistencia de unas adecuadas condiciones infraestructurales o de consolidación edificatoria. En el caso concreto de la LRAU de la Comunidad Valenciana esta factibilidad se materializa en la previsión del "desarrollo del suelo mediante Actuaciones Aisladas por estar dotados total o parcialmente de los servicios urbanísticos". En este sentido la legislación valenciana define como Actuación Aislada la que tiene por objeto una sola parcela y supone su edificación así como, en su caso, la previa o simultánea urbanización precisa para convertirla en solar conectándola con las redes de infraestructuras y servicios existentes e inmediatas.

En definitiva, con carácter general, un suelo podrá ser clasificado como urbano siempre que haya operado una transformación de sus condiciones originales que construya una eficaz "diferenciación" entre un sistema de espacios públicos (viario, espacios libres y equipamientos suficientes) y un sistema de espacios parcelados destinado a contener la edificación. Esta dialéctica constituye la "razón ontológica", la condición sustantiva que caracteriza las tramas urbanas.

Esta transformación puede producirse por la existencia, alternativa o simultánea, de dos tipos de condiciones:

- a. condiciones infraestructurales; es decir que el suelo presente un nivel mínimo de servicios infraestructurales (acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica).
- b. Condiciones de consolidación edificatoria; es decir pueden quedar incluidos en el suelo urbano terrenos que, presentando deficiencias infraestructurales cuenten con un porcentaje elevado de suelo consolidado con edificación.

La inclusión de terrenos en la clase de urbano cuyo régimen de ejecución previsto sea el de Actuaciones Integradas- es decir actuaciones cuyo objetivo es, precisamente, la transformación de las condiciones iniciales de un suelo para la conformación de un tejido urbano adecuado al destino urbanístico previsto- ha de ser "excepcional" debiendo, además, cumplir la condición de estar

previamente clasificados como urbanos por el planeamiento anterior a la LRAU.

Pues bien, a la vista de la regulación establecida por la legislación autonómica, parece evidente que las grandes bolsas de terrenos, sin un mínimo nivel de urbanización, que el Plan General vigente ha decidido clasificar como urbano no responden, con carácter general, a las circunstancias que habilitan el régimen de ejecución por Actuaciones Aisladas. La totalidad de terrenos incluidos en el suelo urbano suponen una superficie total de 7.880.531 m<sup>2</sup>. El Plan General a la hora de explicitar los criterios de clasificación de suelo urbano, expone que ha incorporado todas las "zonas residenciales objeto de Planes Especiales de Ordenación que, al amparo del Plan General de 1.960 se han ido formulando". Pues bien, según se desprende del análisis de la realidad infraestructural, se detectan deficiencias importantes en los Polígonos III, IV, V y VI, las cuales se encuentran cifradas económicamente en, aproximadamente, 300 millones de pesetas de aquella época que, traducidos a valor de cambio actual podrían suponer varios miles de millones de pesetas. ¿Cómo puede ser clasificado como urbano un suelo que, para su compleción infraestructural necesita un volumen de inversión de tal magnitud? Además ¿Es razonable admitir que dicho nivel de inversión puede ser ejecutado mediante actuaciones aisladas sobre unas parcelas individualizadas absolutamente "virtuales", toda vez que su realidad se reduce a la grafiada en el Plano de Ordenación de un Plan Especial? Parece evidente que no. Estas apreciaciones quedan finalmente confirmadas en el documento del Programa de Actuación donde, al informar sobre el estado existente en la red viaria del suelo urbano y su nivel de urbanización, se observa que, a excepción de los Polígonos I y II, en el resto de áreas de suelo urbano una proporción sustancial del viario pasa a engrosar la categoría de "nueva formación" encontrándose, por lo tanto, pendiente de ejecución.

Mucho nos tememos que el criterio empleado por el Plan General para la clasificación del suelo urbano se sustente en una errónea interpretación de las condiciones de "consolidación edificatoria" reguladas en la Ley de Régimen del Suelo de 1.975- que, recordemos, cifraba la proporción consolidada en las 2/3 partes del área- aplicando este parámetro a la totalidad del suelo urbano, de manera que de los 7.880.531 m<sup>2</sup>, una tercera parte, es decir 2.626.844 m<sup>2</sup>, no presenten nivel de urbanización alguno. Esta cantidad, además, coincide prácticamente con la totalidad del Polígono VI más los ámbitos pendientes de urbanización de los Polígonos III (tramo septentrional) y IV (áreas de Racó Calent y zona alta del sector Atalayas).

Es decir, en una parte muy significativa del suelo clasificado como urbano en Peñíscola la "excepcionalidad"- su ejecución mediante Actuaciones Integradas- se ha convertido en norma común para poder materializar, desarrollar y ejecutar la ordenación urbanística establecida por el Plan General. Por ello no sorprende que, en los últimos años, hayan proliferado iniciativas de formulación de Planes de Reforma Interior de Mejora cuyo objeto, además adecuarse a las disposiciones normativas de la LRAU, ha sido dotar a los suelos de una ordenación con un nivel de pormenorización suficiente para permitir el desarrollo, consecutivo o simultáneo, de los procesos de urbanización, parcelación y edificación que definen la producción ortodoxa de ciudad.

Sin embargo, y a los hechos nos remitimos, esta instrumentación deviene en una problemática de repercusiones tremadamente nocivas que inciden en la descalificación del producto urbano. Así, el nivel dotacional del espacio urbano resultante será claramente insuficiente ya que la incorporación de nuevos espacios libres, zonas verdes y equipamientos en la ordenación pormenorizada no será obligatoria siempre que se mantengan las proporciones previstas en la ordenación- enormemente deficitaria en materia dotacional- del Plan General. Al tiempo, su nivel de articulación con la ciudad consolidada se adivina muy incierto, ya que no existen "indicios" en la situación de partida que permitan asegurar una ordenación dotada de las condiciones de permeabilidad requeridas para construir una continuidad e integración eficaz con el tejido urbano colindante. Esta problemática tiene un reflejo evidente en las áreas de ciudad de las Atalayas-Cerro Mar-Urmí y, fundamentalmente, en el crecimiento urbano desarrollado a lo largo de la CS-500.

La regulación del Suelo Urbano se efectúa, principalmente, mediante la definición de las condiciones particulares (de parcelación, edificación y uso) de cada una de las áreas morfo-tipológicamente diferenciadas que presenta la ciudad. El nivel básico de aplicación de estas determinaciones ha de ser la parcela, entendida ésta como la unidad mínima edificable y, por consiguiente, el ámbito espacial donde pueden materializarse aquéllas.

El análisis de las opciones tipológicas y morfológicas que se dan en las diferentes áreas de la ciudad se considera metodológicamente imprescindible para poder deducir los parámetros básicos de cada una de ellas de forma que puedan ser incorporados en las ordenanzas, documento fundamental que debe ser concebido como instrumento de formalización urbana.

### A.1. DIVISIÓN POLIGONAL DEL SUELLO URBANO. ORDENANZAS PARTICULARES.

El Plan General adopta la decisión de subdividir el suelo urbano en una serie de Polígonos en base a su ubicación como a las funciones o actividades dominantes desarrolladas en cada uno de ellos. A continuación se expone la división poligonal, una breve descripción de sus características y criterios de ordenación, y un análisis y diagnóstico de las disposiciones normativas establecidas por el Plan General en los diferentes polígonos.

#### POLÍGONO I.

##### A. Zona Casco Antiguo.

En la Memoria de Ordenación del Plan General se recogen las siguientes reflexiones:

*Por la importancia del Casco Antiguo y la necesidad de salvaguardar los intereses histórico-artísticos, así como por su tipismo, se han confeccionado unas "ordenanzas detalladas" que vengan a subsanar o ampliar ciertas deficiencias que presentan las actuales.*

*Se otorga suma importancia a las ordenanzas estéticas y de composición de la zona. La protección a las murallas y Castillo, incluye la ordenación reguladora de alturas en las calles circundantes. Asimismo, se limita el uso de esta zona, evitando la implantación de industrias e incluso salas de espectáculos.*

En el documento del Plan Especial de protección del Conjunto Histórico en el apartado de Antecedentes de la Memoria Justificativa se hace una reflexión sobre el nivel de determinaciones del Plan General en este ámbito de la ciudad, destacando las siguientes cuestiones:

*El P.G.O.U. vigente, es la adaptación realizada por M. Arnau en 1977. No ha sido por el momento actualizado según la normativa vigente, por lo que esta pendiente de su homologación y por tanto ha quedado desfasado respecto a los siguientes documentos base del planeamiento:*

- Ley 16/1985, de 29 de Junio, del Patrimonio Histórico Español.

- Ley 4/1998, de 11 de Junio de la Generalidad Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano.
- Artículos vigentes del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de Junio, del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Ley 6/1994, de 15 de Noviembre de la Generalidad Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.
- Ley 6/1998, de 13 de Abril, sobre el Regimen del Suelo y Valoraciones.

*L zonificación del suelo urbano que marca el P.G.O.U queda delimitado por los siguientes polígonos:*

*Polígono I:*

- Sector I : El casco antiguo.
- Sector II : Zona de influencia del casco antiguo
- Sector III: Zona portuaria.

*El P.G.O.U. acomete la protección del casco antiguo y su área de influencia estableciendo:*

*1º. Ordenanzas particulares para El Casco Antiguo, Área de influencia y Zona Portuaria que contienen tres tipos de condiciones:*

- Condiciones de volumen.
- Condiciones de uso.
- Condiciones de composición y estéticas.

*Estas condiciones son insuficientes para regular la actividad edilicia en el casco antiguo. Además hay un grupo de ellas que no se han cumplido, como la altura máxima de las edificaciones y otros parámetros edificatorios importantes. Incluye otro grupo de condiciones básicas que, por carecer de matices y un estudio tipológico serio, generan un nuevo tipo de edificación, sin ningún interés arquitectónico, que va en detrimento de los valores de la arquitectura popular peñíscolana y afecta negativamente a la imagen de la ciudad.*

- 2º. Unas determinaciones para suelo urbano donde se contempla la posibilidad de redacción de Planes Especiales para el casco antiguo que tengan como objeto elementos de valor histórico o arquitectónico, reformas o mejoras de servicios urbanísticos, creación de zonas de aparcamiento, embellecimiento del recinto, etc. (II. Clasificación del suelo, págs. 59-60), pero hasta el momento no se ha redactado ningún otro Plan Especial en el casco antiguo.*

*En consecuencia, por la importancia y magnitud del patrimonio histórico del conjunto, se redacta el presente PE.P. con el fin de actualizar, completar y modificar en algunos casos el P.G.O.U. vigente, siempre dentro de las previsiones en él contempladas de desarrollo de Planes Especiales y de conformidad con lo dispuesto en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.*

De la Memoria Justificativa del Plan General parece deducirse que la regulación del Casco Antiguo se sustenta en el postulado básico de la protección. No obstante, el objetivo de protección se reduce a establecer unas condiciones compositivas y estéticas que, además de intrínsecamente insuficientes, supone un ejercicio de simplificación extrema sobre una correcta política de conservación de los valores históricos y patrimoniales de un Conjunto Histórico. Esta insuficiencia estructural del Plan General queda evidenciada en dos cuestiones:

1. Una de las carencias más preocupantes del Plan General es la ausencia de cualquier énfasis regulador sobre la estructura parcelaria del Conjunto Histórico cuando en la actualidad no pocas políticas de protección de Conjuntos Históricos hacen de ésta el objeto básico de la conservación al considerarla depositaria de las constantes vitales de la escena urbana. En definitiva se trata de entender que la caracterización tipológica de la edificación viene determinada por la forma de la parcela sobre la que se asienta y que, por consiguiente, la perpetuación de sus condiciones formales y dimensionales incide, de forma complementaria, en la preservación de un sistema ocupacional que permitirá el mantenimiento de determinadas estructuras espaciales (disposición de crujías, protagonismo del patio, posición singularizada de los elementos de comunicación tanto horizontal como vertical -escaleras-, etc) incluso en las edificaciones de nueva planta que, de esta forma, reinterpretarán, en

claves contemporáneas, los invariantes tipológicos históricos. Con ello se pretende promover un sistema de "protección activa y dinámica" al hacer bascular las determinaciones normativas hacia el mantenimiento de las características morfológicas del espacio urbano. Las normas incitan a la alteración del parcelario tradicional al permitir agregaciones incentivadoras del cambio tipológico de la característica vivienda unifamiliar entremedianeras hacia un producto plurifamiliar que modificaría significativamente el paisaje urbano del Casco Histórico. Con ello no estamos negativizando esta estrategia de ordenación, lo que crea dudas es su aplicación indiscriminada a todo el ámbito del Casco Histórico.

2. En segundo lugar destaca como deficiencia más notoria la ausencia de un mínimo nivel de catalogación que, al menos, identificase aquellos elementos urbanos que, incuestionablemente, deben protegerse por caracterizar a la totalidad del Conjunto Histórico. El Catálogo de los elementos unitarios del Conjunto como instrumento clave para la graduación de las posibilidades de intervención arquitectónica.

A través del Catálogo, el Plan concreta los efectos jurídicos de la declaración genérica del Conjunto como Bien de Interés Cultural en determinaciones aplicables individualizadamente a cada uno de sus elementos, asignándoles un grado de protección determinado, pero sin convertir por ello a dichos elementos en categoría individual de Bien de Interés Cultural. De esta suerte, analíticamente pueden distinguirse el Conjunto Histórico como unidad BIC; y el resto de elementos, no sometidos a la legislación BIC, pero sí a un régimen específico de protección catalogada" (Ref.). Quiere decirse, por tanto, que los elementos componentes - aun no teniendo por sí mismos la cualidad de Bienes de Interés Cultural - están al servicio del Conjunto Histórico de que forman parte, como si fueran cada uno de ellos objeto de una servidumbre cultural o estética, que limita sus posibilidades de libre aprovechamiento con grado de intensidad variable en función de la diferente cuota de aportación a las características estructurales y ambientales que constituyen el valor total justificativo de la protección genérica del Conjunto.

Hay por ello en la catalogación una delicada operación de medida de cada elemento, en función de datos en cierto modo difusos, cuyo resultado - que dependerá mucho de valoraciones subjetivas - es determinante para el régimen jurídico de dicho elemento, lo que acaba convirtiendo al Catálogo en un instrumento clave, investido de un extraordinario poder de transformación jurídica. Consecuentemente, es asimismo capital la premisa filosófica y metodológica de que se parta para llevar a efecto la exigida catalogación, aspecto que la ley - con evidente acierto - no ha tratado de precisar, pues hubiese resultado inútil intentarlo ante la especificidad de cada Conjunto. Desde premisas de protección, el Catálogo acogerá a un número elevado de elementos e intensificará los grados de tutela, limitando las posibilidades de intervención arquitectónica creativa o remodeladora. Por el contrario, desde premisas de renovación, el Catálogo se circunscribirá a los elementos taxativamente caracterizadores del Conjunto y rebajará razonablemente los techos de protección, posibilitando un mayor nivel de intervención. Vuelve así a plantearse, ahora con importantes consecuencias jurídicas por el amplio espectro que el Catálogo entraña, la dialéctica conservación renovación en el modelo de gestión de un Conjunto Histórico, quizás con predominio de la opción conservadora en los ejemplos de planificación especial, como producto - en muchas ocasiones - de la mala conciencia de destrucciones, no lejanas en el tiempo, de elementos auténticamente valiosos para la estructura urbana y arquitectónica. Esa tendencia de conservación indiscriminada comete a veces, "... excesos en cuanto a la exigencia de mantenimiento de edificios o de partes y elementos de ellos, sin análisis de obsolescencias, dificultades económicas o inviabilidades funcionales".

Normalmente los diferentes niveles de protección aparecen asociados en el Catálogo a la índole del valor concurrente en el elemento, asignándose el nivel de protección estructural cuando se trate de preservar una valiosa tipología urbanística o arquitectónica y el nivel de protección ambiental cuando en el elemento no aparezcan valores histórico-artísticos ni cualidades de especial significación tipológica, sino un interés de aportación visual o estética al ambiente que emana de un grupo de elementos o que caracteriza al propio Conjunto.

La catalogación de los elementos del Conjunto comprende, por tanto, un sistema graduado de protección integral para elementos singulares y un nivel adecuado de protección para el resto de los elementos. Esta última frase parece exigir protección catalogada para todos los elementos integrantes del Conjunto, pero esta conclusión excede de la finalidad que la regulación legal se propone, desde el momento en que existirán elementos simplemente irrelevantes para la conservación general del carácter del Conjunto o incluso que resulten contrarios al mismo. Por ello, en la práctica de los Catálogos se advierte que - junto a los elementos protegidos al nivel que corresponda - se contempla un grupo parte para los elementos no protegidos, bien en un régimen de sustitución opcional o bien en un régimen de sustitución obligada por su disconformidad o clara inadecuación.

En cualquier caso hay que tener presente como postulado axiomático de la ordenación de los Conjuntos Históricos que proteger no es sinónimo de impedir, sino de intervenir facilitando la convivencia racional del pasado en el presente como garantía de salvaguarda del futuro, algo que es netamente característico de la modernidad.

### B. Zona de influencia del Casco.

Según establece la Memoria del Plan General *la salvaguarda del Casco Antiguo, implica la regulación de su entorno. De ahí la creación de la Zona de Influencia del Casco Antiguo. Se ha separado esta zona de influencia de la Comercial Turística (S) donde se hallaba enclavada, con una limitación de altura más restrictiva, ya que se impone conservar las vistas de las murallas.*

Las ordenanzas reguladoras de esta zona son muy similares a las zonas de ordenación urbanística CT-S y CT-LL del Polígono II, con la excepción del establecimiento de un régimen de alturas inferior (9 metros frente a los 11,50 y 11,90 metros de las zonas del Polígono II).

## POLÍGONOS II, III, IV, V y VI.

La descripción de las características y los criterios de ordenación en cada uno de estos Polígonos, establecida por el Plan General es la que a continuación se relaciona:

### Polígono II.

#### a. *Zona comercial Turística-S.*

*Comprende el núcleo suburbano. Las ordenanzas reguladoras de este sector han sido simplificadas y mejoradas para una más rápida comprensión. Está dividida en dos zonas, I y II, en atención a la altura de las edificaciones existentes.*

#### b. *Zona Comercial Turística-LL.*

*Las ordenanzas de este sector son iguales a las de la zona anterior y corresponden a una ampliación de la misma.*

#### c. *Zona Comercial Turística-C.*

*Esta zona articula la transición entre Llandells y el Parque Urbanizado RU, por lo que se restringe su ocupación. Por lo demás, las ordenanzas son iguales a las de la zona anterior.*

### Polígono III.

*La primera línea de Playa Norte abarca el ámbito de dos Planes Parciales, con el objetivo de unificar los criterios a los efectos de conseguir promediar los volúmenes autorizados.*

### Polígono IV.

#### a. *Sectores I, II y III.*

*Corresponden a los Planes Especiales de Ordenación de las urbanizaciones URMI, Cerro-Mar y Las Atalayas. El objetivo de la regulación del Plan General ha sido tratar de unificar la dispersión topográfica existente en los diferentes planeamientos de desarrollo.*

#### b. *Sector IV.*

*Comprende la parte edificada del Plan Parcial del 2º Núcleo Urbano, en el cual se han seguido idénticos criterios y misma identificación de zonas de ordenación urbanística que en el Polígono III.*

**Polígono V.**

*El área de Font Nova podría, por sus condiciones de ordenación morfotipológica, haber quedado incluida como un sector del Polígono IV. Sin embargo, el Plan General opta por su consideración como polígono independiente dada su localización dispersa y alejada del resto de zonas de la ciudad.*

**Polígono VI.****a. Sector I.**

Corresponden a las zonas edificadas y a la protección de accesos de la carretera CS-500, donde rigen las ordenanzas del Parque Urbanizado, las cuales se conservan y mejoran.

Resulta sorprendente la adjetivación del área como Protección de la funcionalidad viaria de una arteria tan determinante en la canalización de los flujos de tráfico interurbano como es la CS-500, cuando en realidad se está promoviendo la colmatación arbitraria y caótica de los suelos colindantes eximiéndolos de la responsabilidad de coadyuvar a conformar un tejido urbano coherente, esponjado y equilibrado dotacionalmente, lo cual está provocando un "efecto boomerang" al alterar la funcionalidad del citado viario otorgándole un carácter "forzosamente" urbano.

**b. Sector II.**

La carretera de Peñíscola a Alcocebre se regirá por las mismas ordenanzas del apartado anterior.

Al igual que el razonamiento expuesto en el apartado anterior con esta ordenanza reguladora el Plan General, más que proteger la funcionalidad de la carretera, ha fomentado su desnaturalización, al permitir la implantación de actividades en los suelos colindantes que, a la postre, están resultando tremadamente nocivas para asegurar la óptima funcionalidad de los que hoy en día se conoce como el "Corredor del Mediterráneo".

Realizado este recorrido descriptivo y justificativo de los diferentes polígonos y al objeto de realizar un análisis y diagnóstico que permita establecer comparaciones entre morfotipologías similares

y detectar las causas comunes que han provocado la aparición de generalizadas distorsiones paisajísticas en la ciudad, las diferentes zonas de ordenación urbanística identificadas por el Plan General en estos Polígonos del suelo urbano se estructuran en:

**1. Tipologías Residenciales.****1.1. Edificación alineada a vial: Residencial Múltiple en bloque adosado.**

En este apartado se incluyen las zonas de ordenación urbanística del Polígono II que se caracterizan por edificaciones alineadas a vial, donde la calle se convierte en el material básico de construcción de espacios y la tipología dominante es el bloque adosado destinado, principalmente a usos residenciales colectivos.

| Zona de ordenación Urbanística | Parcela mínima        | Ocupación máxima | Altura reguladora | Volumen     | Edificabilidad. |
|--------------------------------|-----------------------|------------------|-------------------|-------------|-----------------|
| Residencial CT-S               | No hay parcela mínima | 100%             | 10,50 metros      | 10,50 m3/m2 | 3 m2/m2         |
|                                |                       |                  | 11,50 metros      | 11,50 m3/m2 | 4 m2/m2         |
| Residencial CT-LL              | 100 m2                | 100%             | 11,90 metros      | 11,90 m3/m2 | 4 m2/m2         |

Las determinaciones que arrojan mayores dudas en estas subzonas de ordenanza son:

1. En primer lugar, la permisividad del ático se realiza, como analizaremos con mayor nivel de detalle en la exposición de las ordenanzas generales, sin referencia alguna a la ocupación máxima exigida en este cuerpo edificatorio, ni a la inclusión de la superficie consumida dentro del cómputo del máximo volumen permitido.
2. En segundo lugar, la regulación de las alturas en las subzona CT-S, permitiendo, en el caso de parcelas que den frente a dos o más calles de distinto nivel, el exceso que se produzca en la calle de cota inferior al adoptar la altura asignada en la de cota superior, puede llegar a producir incrementos volumétricos incontrolados. Sería necesario definir con mayor rigor los supuestos de "máxima diferencia de rasante" en los que la aplicación de este precepto puede ser asumible.
3. Por último destacar la extrañeza que produce la definición de un parámetro parcelario tan reducido en la subzona CT-LL. Si la tipología dominante, deducida de la lectura coordinada de las disposiciones sobre ocupación y altura, es la residencial

múltiple, los 100 m<sup>2</sup> de parcela mínima y los 5,75 metros de frente mínimo resultan a todas luces insuficientes, pudiendo, además, derivar en una problemática colateral en materia de provisión de aparcamientos en el interior de las parcelas de difícil solución, ya que estas condiciones dimensionales difícilmente permitirán el desarrollo racional y coherente de los preceptivos garajes.

### 1.2. Edificación abierta: Residencial Múltiple en bloque exento.

En este caso se trata de edificaciones aisladas en parcela que acogen, en la mayor parte de los casos, conjuntos residenciales destinados a dar cobertura a la creciente demanda de alojamiento turístico. Para cada una de las subzonas de ordenación urbanística incluidas dentro de esta caracterización morfotipológica el Plan General determina un régimen de separaciones a linderos, así como una distancia mínima entre cuerpos edificatorios en el supuesto de materialización de más de una edificación dentro de la parcela.

En relación con las condiciones particulares de los usos admisibles el Plan General establece una regulación permisiva y flexible que contempla la posibilidad de desarrollar actividades distintas a la residencial. Entre ellas destaca la función de "establecimientos hoteleros" la cual se encuentra incentivada mediante la adopción de mayores índices volumétricos que, como veremos posteriormente, en algunos supuestos implica aumentos de edificabilidad superiores al 300%. Esta instrumentación flexible del Plan General si bien puede parecer que fomenta la conformación de un producto urbano más texturado, la realidad ha sido otra toda vez que la propia caracterización tipológica (edificación aislada en parcela) dificulta enormemente el desarrollo de funciones y actividades diversas dentro de los contenedores edificatorios, máxime cuando el uso dominante de los mismos es el residencial, con lo que el producto urbano que ha resultado de la aplicación de esta regulación accusa un extremo monofuncionalismo residencial, coadyuvando a la creación de zonas urbanas cautivas del resto de la ciudad, destinadas con carácter prácticamente exclusivo a proveer de plazas de alojamiento turístico.

Las condiciones básicas de la edificación son:

### Polígono II.

| Zona de ordenación urbanística | Parcela mínima        | Ocupación máxima | Altura Reguladora | Volumen             | Edificabilidad.     |
|--------------------------------|-----------------------|------------------|-------------------|---------------------|---------------------|
| CT-C                           | No hay parcela mínima | 26%              | 11,5 metros       | 3 m3/m <sup>2</sup> | 1 m2/m <sup>2</sup> |
|                                |                       | 50%              | 6 metros          |                     |                     |

Esta subzona de ordenación urbanística se localiza en el margen meridional de la Avenida de la Estación, ocupando una posición de rótula entre la zona de ensanche tradicional de Llandells, y las cotas bajas de los crecimientos urbanísticos de Atalayas y URMI.

### Polígono III.

| Zona de ordenación Urbanística | Parcela mínima        | Ocupación máxima | Altura reguladora | Volumen                | Edificabilidad.        |
|--------------------------------|-----------------------|------------------|-------------------|------------------------|------------------------|
| Residencial R-A                | No hay parcela mínima | 22%              | 23 metros         | 5 m3/m <sup>2</sup>    | 1,82 m2/m <sup>2</sup> |
|                                |                       | 35%              | 14 metros         |                        |                        |
| Residencial R-B                | No hay parcela mínima | 13%              | 23 metros         | 3 m3/m <sup>2</sup>    | 1 m2/m <sup>2</sup>    |
|                                |                       | 21%              | 14 metros         |                        |                        |
| Residencial R-C                | No hay parcela mínima | 10%              | 18 metros         | 1,80 m3/m <sup>2</sup> | 0,65 m2/m <sup>2</sup> |
|                                |                       | 20%              | 9 metros          |                        |                        |

Estas subzonas de ordenación urbanística se localizan, de manera principal, en el ámbito de Playa Norte. Como podemos deducir, se trata de tipologías de vivienda colectiva en bloque con una altura mínima de tres plantas y máxima de 8 plantas que presentan índices de ocupación muy bajos, lo que otorga un claro predominio al espacio libre de parcela de carácter comunitario, en cuyas claves compositivas y de diseño se fundamenta, en gran medida, la configuración del paisaje urbano.

No obstante, como veremos en el apartado de conclusiones, la posibilidad de aumentar los índices de ocupación unido a la ausencia de control sobre la oferta tipológica a implantar en la parcela, la densidad residencial neta máxima y las condiciones compositivas y de uso a desarrollar en el espacio libre de parcela, ha provocado la total desnaturalización de los objetivos de la ordenación instrumentada por el Plan General, posibilitando el desarrollo de conjuntos residenciales de vivienda unifamiliar bien adosada, bien aislada o pareada que, en realidad, constituyen "analogías privatizadas de tejidos urbanos" en las que pueden identificarse los elementos de composición urbana tradicionales (sistema viario y, ocasionalmente, algún equipamiento deportivo y zona verde), si bien desprovistos de su sustantivación como materiales de construcción básicos del carácter colectivo de los espacios urbanos.

## Polígono IV.

| Zona de ordenación urbanística | Parcela mínima       | Ocupación máxima | Altura Reguladora  | Volumen                             | Edificabilidad.                      |
|--------------------------------|----------------------|------------------|--------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| Residencial A-Ra               | 1.500 m <sup>2</sup> | 12%              | 23 metros          | 2,75 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | 1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>     |
|                                |                      | 25%              | 11 metros          |                                     |                                      |
| Residencial A-Ra11             | 1.500 m <sup>2</sup> | 25%              | 11 metros          | 2,75 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | 1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>     |
| Residencial C-Rb               | 1.000 m <sup>2</sup> | 35%              | Volumen contenedor | 3,85 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | 1,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>   |
| Residencial C-E                | No se determina      | 35%              | 12 metros          | 4,20 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | 1,527 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |

En este supuesto, a excepción de la subzona de Atalayas A-Ra donde se establecen alturas reguladoras de 8 plantas- la altura dominante oscila entre las 3 y 4 plantas. Se trata de subzonas de ordenación urbanística que, al desarrollarse sobre suelos de notable valor paisajístico (mesetas superiores de las zonas de Atalayas y Cerro Mar) pueden introducir impactos visuales de importante repercusión en el paisaje urbano de Peñíscola. Como veremos a continuación esta circunstancia ha quedado reforzada mediante la posibilidad de aplicar unas condiciones generales de edificación que, a la postre, han avalado una alteración importante de las condiciones volumétricas expuestas en el cuadro anterior.

La subzona de ordenación urbanística C-Rb se localiza en terrenos de pendiente pronunciada de ahí que la altura máxima quede regulada mediante la definición de un volumen contenedor compuesto por dos planos, uno horizontal a 3 metros altura trazado desde el punto más alto de la parcela y otro paralelo a la pendiente natural a 7 metros de altura.

En relación a las edificabilidades, se detectan índices más elevados en las subzonas de Cerro Mar, lo cual ha propiciado la aparición de notables conflictos paisajísticos dada su posición territorial de intervisibilidad con el tómbolo del Conjunto Histórico.

## Polígono V.

| Zona de ordenación urbanística  | Parcela mínima       | Ocupación máxima | Altura Reguladora | Volumen                             | Edificabilidad.                     |
|---------------------------------|----------------------|------------------|-------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Residencial Intensiva F-RI      | 3.000 m <sup>2</sup> | 15%              | 8,50 metros       | 2,1 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>  | 0,76 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
|                                 |                      | 18%              | 11 metros         |                                     |                                     |
|                                 |                      | 24%              | 14 metros         |                                     |                                     |
| Residencial semiintensiva F-RSI | 1.000 m <sup>2</sup> | 12%              | 9 metros          | 1,08 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | 0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>  |

Estas subzonas de ordenación urbanística se localizan en la urbanización turística de Font Nova ubicada en el extremo sur de Peñíscola en posición colindante al Parque Natural de la Sierra de Irtá.

Se trata de un espacio absolutamente aislado y desarticulado del resto de la ciudad.

## Polígono VI.

| Zona de ordenación urbanística     | Parcela mínima       | Ocupación máxima | Altura Reguladora | Volumen                            | Edificabilidad.                    |
|------------------------------------|----------------------|------------------|-------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Protección de accesos PA1 (CN-340) | 1.000 m <sup>2</sup> | 40%              | 9 metros          | 3,6 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | 1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |

## 1.3. Edificación Abierta: Residencial Unitario en bloque exento.

## Polígono IV.

| Zona de ordenación urbanística | Parcela mínima     | Ocupación máxima | Altura Reguladora    | Volumen  | Edificabilidad.  |
|--------------------------------|--------------------|------------------|----------------------|--|--|
| Residencial ARb                | 500 m <sup>2</sup> | 20%              | Volumen contenedor 1 | 1 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> , 0,7 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> , 0,254 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | 0,36 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , 0,254 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| Residencial ARbh               | 500 m <sup>2</sup> | 20%              | Volumen contenedor 1 | 1 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> , 0,7 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> , 0,254 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | 0,36 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , 0,254 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| Residencial AR                 | 500 m <sup>2</sup> | 20%              | Volumen contenedor 1 | 1 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> , 0,7 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> , 0,254 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | 0,36 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , 0,254 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| Residencial URa                | 500 m <sup>2</sup> | No se especifica | Volumen contenedor 2 | 0,6 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>   | 0,218 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>                                       |
| Residencial URb                | 450 m <sup>2</sup> | No se especifica | Volumen contenedor 2 | 0,7 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>   | 0,253 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>                                       |
| Residencial URc                | 650 m <sup>2</sup> | No se especifica | Volumen contenedor 2 | 1 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>   | 0,36 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>  |
| Residencial URd                | 400 m <sup>2</sup> | No se especifica | Volumen contenedor 2 | 0,6 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>   | 0,218 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>                                       |
| Residencial CRa                | 500 m <sup>2</sup> | 18%              | Volumen contenedor 1 | 0,9 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>   | 0,3272 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>                                      |

## Polígono V.

| Zona de ordenación urbanística | Parcela mínima     | Ocupación máxima | Altura Reguladora    | Volumen                            | Edificabilidad.                       |
|--------------------------------|--------------------|------------------|----------------------|------------------------------------|---------------------------------------|
| Residencial F-R                | 500 m <sup>2</sup> | 18%              | Volumen contenedor 1 | 0,9 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | 0,3272 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |

## Polígono VI.

| Zona de ordenación urbanística     | Parcela mínima     | Ocupación máxima | Altura Reguladora | Volumen                             | Edificabilidad.                      |
|------------------------------------|--------------------|------------------|-------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| Residencial Parque urbanizado R-U  | 500 m <sup>2</sup> | 9%               | 3 metros          | 0,54 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | 0,196 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
|                                    |                    | 18%              | 6 metros          |                                     |                                      |
| Protección de accesos PA2 (CS-500) | 500 m <sup>2</sup> | 9%               | 3 metros          | 0,54 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | 0,196 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
|                                    |                    | 18%              | 6 metros          |                                     |                                      |

Dentro de las subzonas incluidas en la zona de ordenación urbanística "edificación abierta: Residencial Unitario en bloque exento" extraemos la siguiente caracterización:

1. La parcela mínima oscila entre 400 m<sup>2</sup> y 650 m<sup>2</sup>. La superficie mínima de parcela más comúnmente empleada es 500 m<sup>2</sup>. Resulta paradójico que la regulación de parcela mínima se restrinja al establecimiento de una superficie dejando abierta la decisión sobre sus dimensiones, en especial el frente mínimo de parcela. La forma del parcelario se encuentra íntimamente vinculada a la materialización de una determinada tipología. Por ello resulta imprescindible tomar decisiones sobre los factores dimensionales que resulten adecuados para la inserción, en este caso, de tipologías de vivienda unifamiliar aisladas en parcela, favoreciendo la definición de áreas de movimiento de la edificación en el interior de la misma que, en base a la separación a linderos, no desvirtúen la posibilidad de una localización flexible e individualizada de la edificación y la adopción de figuraciones arquitectónicas no estereotipadas, lo cual puede llegar a ocurrir ante dimensiones de frente de parcela por debajo de los 15 metros.
2. Los índices de ocupación se regulan de dos maneras :
  - a. Según las separaciones a linderos, con lo cual el área de movimiento coincide con la máxima superficie ocupable de la parcela. Esta determinación desnaturaliza el propio concepto de área de movimiento que, como su nombre indica, define la superficie de la parcela donde el edificio puede ubicarse, permitiendo una cierta versatilización y flexibilidad en la definitiva implantación del mismo. Ello obliga a que la superficie ocupable sea obligatoriamente menor que el área de movimiento definida por las separaciones a linderos.
  - b. Asignando un porcentaje máximo de ocupación que, en todos los supuestos se sitúa en el entorno del 20% de la superficie de parcela.
3. El régimen de alturas presenta una doble regulación.
  - a. Definiendo un plano horizontal trazado en el punto más alto de la parcela a una determinada altura (variable de 0 a 11 metros). El edificio deberá quedar englobado en el volumen contenedor así definido (indicado en los cuadros como volumen contenedor 2). Esta regulación (aplicable

en el sector urbano URMI) es clarísimamente inductora de distorsiones volumétricas e impactos paisajísticos severos ya que, al presentar el soporte territorial unas pendientes acusadas, las diferencias de cotas entre linderos en la parcela pueden llegar a ser importantes por lo que la edificación localizada en los puntos de menor rasante de la parcela alcanzará alturas desmesuradas.

- b. Definiendo un volumen contenedor (indicado en cuadros como volumen contenedor 1) mediante la asociación de un plano horizontal a 3 metros del punto más alto de la parcela y otro paralelo a la pendiente natural del terreno a 7 metros de altura. De esta manera se trata de garantizar la adaptación del volumen edificatorio a la configuración natural del soporte territorial provocando escalonamientos en la edificación que eviten la aparición de alturas desmesuradas y cuerpos construidos distorsionadores del paisaje urbano.
4. Los parámetros volumétricos pueden agruparse en dos tramos diferenciados:
  - a. Un primer tramo fluctúa en edificabilidades en el entorno de 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (que se corresponde con índices volumétricos de 0,54 m<sup>3</sup>/2, 0,6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> y 0,7 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>). Dentro de este tramo se encuentran las subzonas de ordenación urbanística URa, URb, URd, RU y PA2.
  - b. El segundo tramo fluctúa en edificabilidades en el entorno de 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (que se corresponde con índices volumétricos entorno a 1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>). Dentro de este tramo se encuentran las subzonas de ordenación urbanística ARb, ARbh, AR, URc, CRa y FR.

#### 1.4. Tipologías Residenciales Singulares.

En este apartado se incluyen dos parcelas concretas del sector urbano de URMI.

- a. La parcela identificada con el nº 180 en el Plan Especial de Reforma Interior del citado sector. La especificidad de esta parcela se sustenta en su singularidad topográfica al producirse en ella un cambio de rasante importante entre la zona alta del cerro y la cotas bajas del entorno urbano de la Avenida de la Estación y Rotonda de la Constitución que son las que se dan,

sustancialmente, en el interior de la parcela cuya pendiente es sensiblemente horizontal, por lo que la diferencia de cotas se manifiesta de manera brusca a través de un salto prácticamente vertical de varias plantas de altura.

La extrema dificultad que comporta el establecimiento de unas condiciones de edificación que definan una sintaxis edificatoria genérica, en una parcela con estas condiciones geográficas extremas, debió implicar la instrumentación de una actitud proyectual de la que resultase una ordenación volumétrica de detalle que construyese eficazmente el tránsito de las diferentes rasantes. Sin embargo el Plan General apuesta por regular una edificación aislada en la parcela- por lo que la transición a través de la edificación queda imposibilitada- estableciendo una serie de determinaciones flexibles en el régimen de alturas (de 1 a 5 plantas) en función del cual quedan definidas las separaciones a los linderos.

- b. La parcela identificada con el nº 186 en el Plan Especial de Reforma Interior del URMI. Conocida con el nombre de la "Colonia La Concepción" se trata de un conjunto residencial existente localizado en el ámbito septentrional del sector en posiciones cercanas a la Avenida de la Estación. El Plan General le asigna un índice volumétrico a la totalidad de la colonia ( $0,54 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ) y, al tiempo, identifica la parcelación finalmente materializada reconociendo la edificabilidad consumida en cada una de las subparcelas resultantes que, además, será el valor aplicable en caso de derribo de la edificación existente y sustitución por otra nueva.

## 2. Tipologías no residenciales.

En este apartado se incluyen una serie de parcelas localizadas en diferentes urbanizaciones (Atalayas, Cerro Mar y Font Nova) destinadas a dar cobertura a actividades de carácter terciario, comercial y recreativo.

Como podemos observar por el volumen de parcelas calificadas expresamente para el desarrollo de actividades no residenciales, se constata la precaria apuesta del Plan General por conformar modelos de desarrollo turístico equilibrados, diversos y cualificados, mediante la proporcionalidad entre la oferta de alojamiento hotelero y residencial y la presencia, en niveles óptimos, de actividades complementarias, que vienen a fortalecer la práctica social de estos espacios claramente orientada al disfrute del tiempo de ocio.

| Zona de ordenación urbanística | Parcela mínima      | Usos  | Ocupación máxima                        | Altura Reguladora                              | Volumen   | Edificabilidad.  |
|--------------------------------|---------------------|---|---|--|---|--|
| AE (Especial Accesos)          | 500 m <sup>2</sup>  | Comercio, Hotelero, Pequeña Industria y Espectáculos. No se admite vivienda   | 50%                                     | 5 metros                                       | 1 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> o 0,7 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | 0,36 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> o 0,254 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| C-CT Construcciones Turísticas | 718 m <sup>2</sup>  | Bares, restaurantes, clubes y análogos. No se permiten habitaciones y apartamentos.   | La definida por separaciones a linderos | Volumen contenedor 1. (ver cuadros anteriores) | 5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>                                      | 1,82 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .                                      |
| C-C comercial.                 | Parcela 19 del PERI | Comercio obligatorio en PB y vivienda admisible en P1º.   | 100%                                    | 5,5 metros                                     | 5,5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>                                    | 2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>   |
| F-H Hotelero.                  | Parcela única       | Hotelero y servicios complementarios  | 35%                                     | 12 metros                                      | 4,2 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>                                    | 1,527 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>                                       |
| F-CC Centro Cívico             | Parcela única       | Comercial, servicios públicos, docentes y religiosos. Se admiten resto de usos excepto salas de fiestas. La vivienda se permite como uso complementario | 100%                                    | 7 metros                                       | 7 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>                                      | 2,54 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>  |

## 3. Tipologías dotacionales.

Las ordenanzas de las diferentes zonas dotacionales contempladas en el Plan General vigente son, para cada Polígono del suelo urbano:

### Polígono I.

El Plan elabora una ordenanza específica para Edificios Públicos y otra para Espacios Libres. El caso de Edificios Públicos se restringe al reconocimiento del uso existente y a determinar, salvo causa justificada, el cambio de destino. En la ordenanza de Espacios Libres se obvia el establecimiento de unas condiciones mínimas de diseño y configuración incidiendo, exclusivamente en las determinaciones de usos compatibles y de volumen permitido (máxima ocupación del 10% de la superficie del espacio libre y 1 planta de altura máxima).

### Polígono II.

Este sector de la ciudad el Plan General distingue, al igual que en el caso anterior, una ordenanza para Edificios Públicos y otra para Espacios Libres. En el caso de los Edificios públicos el Plan establece unas determinaciones que regulen el posible cambio de destino de estas edificaciones. Destacar que las nuevas condiciones de edificación se caracterizan por unos bajos índices de ocupación y la obligatoriedad de destinar el espacio libre al recreo y expansión de uso público.

Por su parte la ordenanza de Espacios Libres queda estructurada en dos subzonas. Una primera rige el destino del Paseo Marítimo y la Playa, destacando el uso principal de recreo y esparcimiento de la población y la permisividad de instalar servicios complementarios (entre los que se encuentran bares y restaurantes) siempre que no ocupen más del 5% (en la Playa) o del 10% (en el Paseo Marítimo) y la edificación, en ambos casos, se desarrolle en una planta de altura.

La segunda subzona abarca el resto de espacios libres y zonas verdes de este sector. La ordenanza presenta idéntica redacción a la del Polígono I.

### Polígono III.

En este sector, solamente se redactan ordenanzas específicas para los espacios libres y zonas verdes, resultando idénticas a las del Polígono II, manteniendo, incluso la estructuración en dos subzonas. Resulta paradójico la ausencia de regulación para edificios dotacionales públicos la cual revela su total inexistencia en este sector de la ciudad, circunstancia ésta en la que se sustenta en gran medida las disfunciones existentes.

### Polígono IV.

Las ordenanzas dotacionales en esta zona del suelo urbano son:

1. Sector Atalayas
  - a. En relación con los edificios públicos existen dos zonas de ordenanzas: la A-C (Centro Social-Deportivo) y la A-D (Centro Deportivo-social). Pese al cambio de orden en la adjetivación del tipo de Centro la regulación de usos es exactamente la misma en ambos supuestos. Se trata de parcelas resultantes de la ordenación pormenorizada

establecida por el planeamiento de desarrollo del sector de Atalayas destinadas a albergar los edificios públicos de interés social (guarderías, club social, centro social, Iglesia, etc). Las condiciones de edificación son similares (edificación aislada en parcela, 25% de ocupación máxima) distinguiéndose en el régimen de alturas (9 metros para A-C y 4,5 metros para A-D). Lo que no queda claro, pese a la referencia a "edificios de carácter público" que contiene el texto de las ordenanzas reguladoras es el dominio público o privado de estas instalaciones.

- b. Para los Espacios Libres y zonas Verdes públicos las condiciones de uso y volumen resultan idénticas a las del Polígono I y la subzona 2 del Polígono II y III.

2. Sector URMI.

En el sector URMI se dan dos zonas de ordenanza que regulan las condiciones particulares de las piezas dotacionales.

- a. La zona U-S regula las condiciones de los elementos de servicios infraestructurales a la urbanización.
- b. La Zona U-V se refiere a los espacios libres y zonas verdes de carácter público. Las condiciones particulares son idénticas a las de los espacios libres del sector Atalayas.

3. Sector Cerro Mar.

En el sector Cerro Mar se detectan las siguientes zonas de ordenanza dotacionales:

- a. Zona C-ND, destinada a regular la implantación de instalaciones dotacionales privadas propias del deporte náutico y usos complementarios, entre los que se encuentran los comerciales y hoteleros relacionados con el uso principal deportivo.
- b. Zona C-S donde se regulan las condiciones de implantación de los elementos de servicio infraestructurales de la urbanización.
- c. Zona C-R destinada a Equipamiento Religioso.
- d. Zona C-VD destinada a Equipamiento Deportivo, no precisándose su carácter público o privado, aun cuando

por el nivel y tipo de actividades complementarias parece más lógico suponer el dominio privado de las instalaciones.

- e. Zona C-V, para espacios libres y zonas verdes públicas. En este caso se vuelven a reproducir miméticamente las condiciones particulares establecidas para los espacios libres de los Polígonos del suelo urbano antes reseñados.

### Polígono V.

En el área de Font-Nova las ordenanzas reguladoras contemplan los siguientes usos dotacionales.

- a. zona F-DR, para Equipamiento Deportivo privado, destinado, en su mayor parte a instalaciones al aire libre toda vez que la edificación podrá ocupar, como máximo un 10% de la superficie de la parcela.
- b. Zona F-S que regula la instalación de los elementos de servicio infraestructurales de la urbanización.
- c. Zona F-V de Espacios libres y zonas verdes públicas. Las condiciones particulares vuelven a reproducir las de las zonas verdes del resto de Polígonos.

### Polígono VI.

Aun cuando las ordenanzas particulares incorporan la regulación de espacios libres y zonas verdes públicas, la ordenación pormenorizada establecida por el Plan General para este sector de la ciudad no contempla estos usos urbanos. Asimismo destaca la ausencia de un mínimo nivel dotacional, por lo que no pueden extrañar las opiniones vertidas en otros apartados de la presente Memoria de Información acerca de las graves carencias y patologías que presenta este ámbito de la ciudad.

## A.2. LAS ORDENANZAS GENERALES DEL PLAN GENERAL COMO ARGUMENTO DE DISTORSIÓN URBANA.

Muchas de las determinaciones establecidas por el Plan General en las condiciones particulares de cada uno de los Polígonos en los que queda estructurada la realidad urbana de Peñíscola pueden verse sustancialmente alteradas a través de la aplicación de preceptos normativos incorporados en las Ordenanzas Generales que actúan

como factores y argumentos de distorsión que afectan negativamente a las configuración del paisaje urbano de las diferentes áreas de la ciudad.

Las determinaciones más importantes que ejercen este efecto perturbador son:

- 1. En primer lugar destacar todas aquellas determinaciones que inciden en el cómputo de la superficie edificable y que posibilitan incrementos volumétricos que, en algunos supuestos, pueden alcanzar proporciones considerables:
  - a. En el artículo I.3 se regulan las condiciones generales de ocupación, contemplando la no consideración como superficie ocupada la de los balcones, terrazas y aleros siempre que se encuentren abiertos, al menos, a una cara. Esto, obviamente, ha provocado que la aparición de estos elementos y cuerpos edificatorios hayan pasado a formar parte, de manera indiscriminada, del recetario compositivo de la mayor parte de las edificaciones de Peñíscola, como obligación impuesta por un promotor inmobiliario que aplica la lógica aplastante del refrán "a caballo regalado no le mires el diente". Se trata, además, de un cuerpo volumétrico fácilmente incorporable a la unidad residencial y, por lo tanto, inductor de acciones de complejo control por parte de la disciplina urbanística.
  - b. En el artículo I.4 se regulan las condiciones generales de la altura. Destacan las siguientes determinaciones:
    - En primer lugar, en el supuesto de parcelas que den frente a dos calles contiguas que presenten distintas alturas reguladoras máximas, se permite volver la mayor sobre la menor una distancia igual a 2/3 de la longitud de la fachada siempre que el tercio restante sea igual o superior a 2 metros. Parece una distancia excesiva, toda vez que la regulación tradicional de esta casuística urbana suele determinar una distancia máxima de aproximadamente 12 metros. Sin embargo, el mayor problema estriba, dada la indefinición del texto normativo, en determinar si este incremento de altura computa a efectos del cálculo del máximo volumen permitido o, si por el contrario, se entiende como un "incentivo edificable".

- Una cuestión que afecta sustancialmente a la alteración volumétrica, principalmente de las edificaciones alineadas a vial o aisladas en parcela de pendiente sensiblemente plana, es la eliminación en el cómputo de altura máxima de los dos primeros metros de la edificación siempre que se destinan a aparcamientos, lo cual conlleva, indefectiblemente su eliminación del cómputo del volumen máximo permitido.
  - Asimismo, en edificaciones aisladas asentadas sobre parcelas con pendiente el aparcamiento puede materializarse como edificación auxiliar con un máximo de ocupación del 3,6% de la superficie de la parcela que no computará a efectos de la ocupación máxima fijada.
  - c. Quizás uno de las causas que más han impactado en el paisaje urbano de Peñíscola sea, sin duda, la regulación de los áticos en aquellas zonas de ordenanza donde se permiten. Así, el artículo I.4.8.2 establece que el ático tendrá una altura de 2,50 metros y únicamente podrá construirse por encima de él cubierta de teja con pendiente no superior al 30% y casetas de ascensor. Los áticos deberán retranquearse de la línea de fachada según la regla del 45°.
- Habitualmente en la práctica urbanística los áticos son cuerpos edificatorios que se desarrollan por encima de la altura reguladora máxima, se posicionan retranqueados de las líneas de fachada y ocupan una superficie sustancialmente menor que la del resto de las plantas de la edificación. La ausencia de referencia al porcentaje máximo de ocupación en ático nos hace suponer que podrá ocupar todo el espacio definido por los retranqueos lo que favorece índices de ocupación notablemente elevados que provocan que la superficie consumida en ático, en realidad, se manifieste hacia el espacio público como una planta más del edificio.
- Esta circunstancia, que permite concluir una clara deficiencia del texto normativo, se agrava exponencialmente al constatar que, además, la superficie del ático no computa a efectos de edificabilidad. Y la cuestión no queda ahí sino que, de igual modo, queda ajena al cómputo del volumen permitido la posible utilización como espacio habitable de la superficie bajo la cubierta inclinada que corona el ático, con lo que, en números generales se está permitiendo un incremento de, aproximadamente, 1,5 plantas respecto a la altura máxima regulada. Traducido este incremento en términos de edificabilidad y para 4 plantas de altura (la establecida en el ensanche Llandells, por ejemplo) supone un aumento del 37,5% sobre la edificabilidad máxima.
- d. Por último reseñar la existencia de una ordenanza especial para establecimientos hoteleros que postula un notabilísimo incremento de los índices de ocupación y la altura máxima regulados en las condiciones particulares de la zona de ordenación urbanística correspondiente. Ello provoca aumentos de edificabilidad que, en algunos supuestos superan el 300% de la prevista en las citadas condiciones particulares. La incidencia que esta normativa ha tenido en el paisaje urbano de Peñíscola y, más concretamente, en el sector de Playa Norte ha sido tremadamente perniciosa.
2. En segundo lugar cabría reseñar una serie de determinaciones que han tenido un "efecto perverso" en aquellas zonas de ciudad de tipología edificatoria "aislada en parcela", provocando una transformación total de los presupuestos ordenancísticos inicialmente previstos por el Plan General vigente, el cual, por paradójico que parezca, llevaba incorporado en su propia normativa el "factor cancerígeno" que ha permitido la "metástasis por clonación de células urbanas" materializada en Peñíscola a lo largo de los últimos años. Las determinaciones en las que se apoya esta transformación nociva de la ciudad son:
- a. En primer lugar, el Plan General en el artículo I.3.4 de las ordenanzas generales permite el aumento de la ocupación siempre que no se alteren las separaciones a linderos y la altura máxima. Ello, unido a la ausencia de regulación sobre las opciones tipológicas a desarrollar en cada zona de ordenación urbanística de edificación abierta ha posibilitado la materialización de conjuntos residenciales compuestos por viviendas unifamiliares adosadas, aisladas y/o pareadas, allí donde la opción tipológica inicialmente prevista era el bloque exento plurifamiliar. Esta circunstancia se observa con claridad en determinados tramos del litoral de Playa Norte.

- b. La ausencia de regulación sobre las condiciones compositivas, estéticas y de uso del espacio libre de parcela ha resultado el aliado principal de la alteración tipológica expuesta en el apartado anterior posibilitando que, finalmente, la superficie libre de edificación haya quedado reducida a una red viaria privada que resuelve el acceso rodado a cada una de las unidades residenciales, las cuales se han apropiado, mediante patios individualizados, de una proporción sustancial de dicho espacio con lo que la presencia de equipamientos deportivos y zonas de uso compartido es meramente testimonial subvirtiendo la funcionalidad principal de un ámbito de carácter básicamente comunitario orientada a proveer de actividades complementarias lúdicas y dotacionales al conjunto residencial. El resultado final, además, incide en la descalificación de un paisaje urbano uno de cuyos principios compositivos principales debería ser la complementariedad escénica entre el diseño y configuración del espacio público y el espacio libre privado conformado con dosis importantes de ajardinamiento.
- c. A todo lo expuesto hay que unir la inexistencia de parámetros de control sobre la densidad neta residencial, favoreciendo procesos de sobredensificación del espacio urbano gracias a la materialización de tipologías residenciales colectivas en zonas urbanas concebidas para el desarrollo de viviendas unifamiliares aisladas. Este hecho se evidencia de manera ejemplar en el crecimiento urbano lineal a lo largo de la CS-500 (Zonas de Ordenación urbanística RU y PA2) y en determinados ámbitos de Atalayas. La relación unívoca entre parcela y unidad residencial que caracteriza estas tipologías residenciales- cuya proporcionalidad queda definida mediante el establecimiento de una determinada relación m<sup>2</sup> de suelo de parcela/unidad residencial identificada en la adopción de una superficie mínima de parcela- ha quedado desvirtuada por la permisividad para desarrollar operaciones plurifamiliares a través de programas habitacionales de apartamentos turísticos.
- d. Por último destacar la posibilidad que las ordenanzas generales ofrecen para poder alterar la topografía natural de las parcelas localizadas en zonas de pendiente acusada. En efecto, el artículo I.4.5.2 que regula los sótanos en edificación abierta establece que, para terrenos

con pendiente se considerará sótano la superficie enterrada, localizada dentro del perímetro del edificio principal o secundario, que no sobrepase la rasante del terreno, bien sea la natural "o la ganada por excavación". Es decir, de forma implícita el Plan General está permitiendo que se modifique, sin regla ni control, la pendiente natural del terreno lo cual influirá, evidentemente, en la materialización de alturas de edificación excesivas al ampliar el volumen contenedor definido para la parcela.

### A.3. CONCLUSIONES. SÍNTESIS DE LA REALIDAD URBANA RESULTANTE DE LA REGULACIÓN DEL SUELO URBANO.

Las mayores deficiencias urbanas detectadas una vez analizada la realidad urbana de Peñíscola y diseccionado la regulación normativa establecida por el Plan General se concentran en dos áreas de la ciudad: el Polígono III (Playa Norte) y los Polígonos IV (Atalayas, Cerro Mar, URMI) y VI (crecimiento lineal a lo largo de la CS-500).

1. Los suelos localizados en las áreas urbanas de Atalayas, Cerro Mar, URMI, Font-Nova y el suelo urbano colindante al trazado de la CS-500 en base a las condiciones dominantes de parcelación (parcelas mínimas entre 400 m<sup>2</sup> y 650 m<sup>2</sup>) y de edificación (volumen entre 0,54 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> y 1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>) establecidas por el Plan General, presentan una clara vocación para acoger una oferta de viviendas unifamiliares aisladas en parcela individual. Ello no obstante las importantes situaciones nocivas desde el punto de vista del impacto paisajístico que se han detectado, coincidentes en su mayor parte con las edificaciones de carácter plurifamiliar- ha sido así en las áreas urbanas de Atalayas, Cerro Mar y URMI.

Sin embargo, en los suelos colindantes con la carretera CS-500 se ha ido materializando progresivamente una oferta residencial múltiple asentada sobre la parcelación rústica original, adoptando como tipología edificatoria la vivienda unifamiliar, bien aislada o pareada, bien en bloques horizontales, donde el espacio libre de la parcela ha quedado completamente desnaturalizado al destinarse con carácter dominante al viario interno privado de las diferentes agrupaciones residenciales, por lo que el nivel de ajardinamiento es mínimo y la oferta complementaria de carácter lúdico-deportivo (piscinas, pistas deportivas, etc) realmente escasa. La deficiente ordenación pormenorizada del Plan General en este

sector caracterizado por la ausencia total de los elementos de composición urbana ortodoxos, ha provocado el desarrollo de piezas edificatorias en ambos márgenes de la CS-500 (único argumento urbano de este ámbito de la ciudad) de carácter autónomo y autista produciendo un espacio "travestido de urbanidad" sobre el que no está operando la necesaria dialéctica entre el sistema de espacios públicos y sistema de espacios edificables que caracteriza a los hechos urbanos. Este espacio, como ya hemos comentado en otros apartados de la presente Memoria de Información, más que transformado, es un espacio disfrazado, encubierto de una condición pseudourbana claramente forzada, que no presenta los caracteres consustanciales a la naturaleza de los hechos urbanos adecuadamente configurados.

2. El frente urbano de Playa Norte se caracteriza por grandes problemas de accesibilidad peatonal y una preocupante escasez de zonas verdes, espacios libres y equipamientos dada la escasa permeabilidad de la trama urbana, donde existen manzanas cuyas longitudes superan, en algunos casos, los 400 metros. Al tiempo se observa la materialización de una oferta morfológica, tipológica y funcional caótica y desordenada, en la que van acumulándose bloques verticales exentos de alturas variables (algunas en el entorno de la 30 plantas) y bloques horizontales exentos que acogen hoteles, apartamentos y viviendas unifamiliares localizados en el espacio de manera aleatoria y arbitraria terminando por conformar un paisaje urbano precario y deficiente. Todo ello, junto a la obsolescencia que, salvo excepciones, presenta la oferta de alojamientos turísticos (hoteles y apartamentos), está mermando considerablemente las potencialidades de un espacio privilegiado para el desarrollo de un turismo desarrollado desde parámetros sostenibles y de excelencia ambiental y paisajística.

El tramo septentrional del frente de Playa Norte localizado en el límite con el término municipal de Benicarló presenta algunas condiciones especiales. Se trata de una manzana de dimensiones absolutamente desproporcionadas, presentando una longitud aproximada de 1.000 metros sin que existan pasos públicos trasversales que posibiliten el acceso al frente costero desde el límite septentrional de la misma. Ello, obviamente, está provocando una importante disfuncionalidad en este sector de la ciudad que es preciso corregir de manera incuestionable. A ello hay que implementar la aplicación de una ordenanza que ha posibilitado la alteración de parámetros edificatorios tan determinantes en la conformación de la escena urbana como

la ocupación máxima de parcela y la oferta tipológica inicialmente prevista. De esta forma asistimos a la configuración de un ámbito urbano en el que, de manera aleatoria y sustentándose, en gran medida, en la parcelación rústica original, coexisten, sin solución de continuidad, actuaciones de vivienda unifamiliar aislada o pareada, conjuntos residenciales de viviendas unifamiliares entremedianeras, bloques residenciales múltiples y piezas hoteleras

#### B. LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.

Según establece el artículo 79 de la Ley del Suelo de 1.975, de aplicación para el Plan General que se revisa, *"constituirán el suelo urbanizable los terrenos que, en principio, el declare aptos para ser urbanizados. Dentro del suelo urbanizable, el Plan establecerá todas o algunas de las siguientes categorías:*

- a). *Suelo programado, constituido por aquel suelo que deba ser urbanizado según el programa del propio Plan.*
- b). *Suelo no programado, integrado por el que pueda ser objeto de urbanización mediante la aprobación de los Programas de Actuación Urbanística.*

Es decir, el suelo urbanizable representa la expresión territorial de las potencialidades de crecimiento urbano de un municipio en base a los criterios y objetivos de ordenación emanados de las directrices de política urbana instrumentadas en el Plan General de Ordenación. Estas potencialidades de crecimiento, no obstante, presentan una doble caracterización. Por un lado, la legislación distingue aquellos suelos (urbanizables programados) llamados a dar cobertura a las demandas previsibles deducidas de las dinámicas tendenciales analizadas y que han de quedar incorporadas en un determinado "secuencia temporal" de incorporación a la ciudad mediante el documento denominado Programa de Actuación, el cual reflejaba la asignación temporal, estructurada en dos etapas cuatrieniales, de cada una de las actuaciones urbanísticas previstas.

Por otro lado, ante la posibilidad del surgimiento de nuevas oportunidades de desarrollo urbanístico no previstas, la legislación ampliaba la caracterización del suelo urbanizable mediante la posible identificación de una serie de "suelos de reserva" (los urbanizables no programados) aptos para incorporarse al proceso urbanizador en el momento oportuno. En cualquier caso estos suelos, pese a que su tratamiento urbanístico es más abierto e impreciso (la

legislación solamente establecía la obligación de determinar los usos incompatibles), deben formar parte de la estrategia general de la ordenación prevista por el Plan General y su inserción en el modelo de ciudad ha de quedar garantizada mediante la definición de los sistemas generales (viarios, de espacios libres y equipamientos) que aseguran su correcta articulación.

#### B.1. EL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.

El nivel de concreción de la ordenación de estos suelos ha de ajustarse al procedimiento de incorporación de estos suelos a la ciudad, y por consiguiente ha de ser el adecuado para que dicha dialéctica sea realmente efectiva. El mayor problema con que nos solemos encontrar en numerosos planes es la extralimitación de sus funciones, al plantear ordenaciones pormenorizadas de carácter vinculante para los sectores de suelo urbanizable, que dejan vacíos de contenido y sin capacidad de maniobra y decisión a los Planes Parciales.

En el extremo contrario se encuentran aquellos Planes que califican en abstracto estos suelos sin tener en cuenta las consecuencias morfotipológicas que su desarrollo puede producir en la ciudad, alterando, en no pocas ocasiones, las constantes vitales de escala y configuración del espacio colectivo provocando a una visión fracturada y descohesionada de el hecho urbano.

Se hace imprescindible ejercitarse una actitud proyectual para con estas áreas de crecimiento de ciudad, para, posteriormente, en una operación de de-proyección, donde queden de lado subjetividades debidas a la coyunturalidad de un momento estilístico o un estado de ánimo concreto, queden depositados aspectos, referencias espaciales, que van a orientar la ordenación pormenorizada a desarrollar por el planeamiento parcial. Estas cuestiones pueden venir materializadas bien por determinaciones gráficas de carácter vinculante (un trazado viario, la posición de un espacio libre o una pieza de equipamiento) bien por el establecimiento de objetivos y criterios de ordenación donde queden reflejadas consideraciones de trama urbana, modelos residenciales e incluso orientaciones tipológicas, que en cualquier caso habrán concretarse en los respectivos Planes Parciales.

El caso del Plan General de Peñíscola responde a la primera de las situaciones expuestas. La extralimitación que provoca la adopción de una ordenación pormenorizada para la totalidad del suelo urbanizable programado se ve agravada por el hecho de que ésta responde a la de los Planes Parciales formulados en desarrollo del Plan General de 1.960, cuya ejecución aún no había comenzado.

Las determinaciones básicas que desde la escala del Plan General hay que regular para esta clase de suelo son.

- Definición de los elementos soporte: los sistemas generales.
- Asignación de usos e intensidades de usos globales. Esta técnica es comúnmente denominada zonificación.
- Delimitación de sectores de planeamiento.
- Resolución de los aspectos infraestructurales básicos que permitan la racional incorporación de estos suelos a la ciudad.

La asunción de las determinaciones ordenancísticas de los Planes Parciales por parte del Plan General ha provocado la que, quizás, podemos considerar carencia más importante y preocupante que presenta la ordenación del suelo urbanizable programado: la ausencia de sistemas generales que actúen de soporte estructural de los crecimientos propuestos. Un dato que refleja esta carencia lo extraemos de la página 21 de la Memoria de Ordenación: para una superficie total de 3.131.780 m<sup>2</sup> de suelo urbanizable programado y con un techo poblacional de 47.798 habitantes la superficie asignada a los espacios libres y zonas verdes es de 425.748 m<sup>2</sup>. Las reservas locales de espacios libres se cifran en el 10% de la superficie total a ordenar, por lo que si a la cantidad expuesta le deducimos los 313.178 m<sup>2</sup> de sistemas locales nos resta una superficie de 112.570 m<sup>2</sup> que suponen 2,35 m<sup>2</sup> de suelo/habitante, cuando el parámetro mínimo destinado a sistemas generales de espacios libres por la legislación del suelo era de 5 m<sup>2</sup>/habitante.

Si a estos datos le sumamos el hecho de que gran parte de los sistemas de espacios libres identificados en el suelo urbano se corresponden con las playas del término, podemos hacernos una idea muy precisa de las enormes deficiencias que, en esta materia tan determinante para la configuración de una ciudad de calidad, presenta el Plan General de Peñíscola.

En cualquier caso, siendo de vital importancia la definición (indefinición en este caso) de los elementos (viario, espacios libres y equipamientos) que van a estructurar los suelos de crecimiento, vamos a detenernos en la valoración y profundización de aspectos igualmente importantes y que, mal contemplados, pueden llegar a inviabilizar la propuesta de ordenación del Plan: **el contenido urbanístico, la localización del suelo urbanizable y la delimitación de sectores**.

### 1. Contenido Urbanístico.

Se hace preciso reflexionar sobre la conveniencia de provocar, desde la definición de la calificación global del sector y los objetivos de ordenación marcados, tanto la textura tipológica que aporta riqueza al paisaje urbano como la textura de usos que aporta diversidad a la escena urbana. Ambos factores han quedado desactivados en la propuesta del Plan General vigente, el cual no alcanza a incorporar la dimensión estratégica que Peñíscola presenta para el desarrollo de un Turismo de calidad y excelencia y se limita asumir críticamente las determinaciones de un Plan General, el de 1.960, orientado por postulados claramente desarrollistas y absolutamente insensibles con la caracterización medioambiental del soporte territorial. Insuficiencia en espacios libres y equipamientos, deficiente red viaria que ha causado notables disfunciones en la movilidad urbana y la accesibilidad de determinados espacios, excesiva privatización del frente litoral consolidado, ausencia de reflexión sobre la creación de un modelo de alojamiento turístico equilibrado, indiferencia sobre la adopción de una oferta tipológica proclive a la configuración de un espacio urbano dotado de mayores dosis de calidad ambiental y paisajística son sólo algunas de las manifestaciones que han quedado impresas en la realidad urbana de Peñíscola a lo largo del periodo de vigencia del actual Plan General.

### 2. Localización de las bolsas de suelo urbanizable.

La correcta localización de los suelos de crecimiento es una decisión fundamental. Para ello, en primer lugar, es necesario tener en cuenta la capacidad de acogida del territorio soporte (inundabilidad, características a preservar, etc.), de forma que el contenido urbanístico asignado al ámbito sea compatible con las condiciones físicas del mismo. La fragilidad visual y perceptiva de los espacios naturales para acoger procesos de urbanización debe provocar la incorporación como argumentos proyectuales de aspectos como el paisaje y el relieve. Así, por ejemplo el mantenimiento de determinadas relaciones (sinergias) paisajísticas entre lo urbano y lo rural puede ser esgrimido como criterio de localización frente a otros de eficacia y operatividad (disponibilidad de suelos, oportunismo, etc).

La decisión del Plan General de mantener la clasificación como urbanizable programado de los terrenos del Humedal del Prat cuestión que, hoy en día quedaría calificada como auténtico delito ecológico- demuestran con total claridad la ideología que alentó la ideación del modelo de ciudad. Y ello a pesar de las dudas transmitidas por el propio documento que, en varios epígrafes de la Memoria de Ordenación expresa la " posible inviabilidad urbanística"

de este ámbito territorial. Parece que el mantenimiento de esta clasificación proviene, exclusivamente, de su condición dominical municipal. El posible destino del Humedal como Sistema General de Espacios libres adscrito al suelo urbanizable programado podría haber conjugado la preservación de estos suelos del proceso urbanizador con el reconocimiento de aprovechamientos urbanísticos, en base las técnicas de compensación incorporadas por la Ley del 75 en esta clase de suelo (cálculo y fijación del Aprovechamiento Medio).

La localización de los suelos urbanizables programados en el Plan vigente presente una caracterización dual:

- a. En primer lugar, fomentar la colmatación de los suelos, colindantes con el frente marítimo, en el sector de Playa Norte.
- b. Promover la colonización del litoral sur del municipio mediante la puesta en carga de unos suelos localizados entre el área de Pitchells y la urbanización Font-Nova, abarcando una franja de terrenos que se extiende desde el mar hasta el barranco de San Antonio. El sentido aislado y desvinculado del resto del crecimiento urbano queda, a todas luces, demostrado por la propia consideración topográfica que le otorga el Plan General, al considerarlo como "segundo núcleo urbano".

### 3. Delimitación de Sectores.

La delimitación de sectores de Planeamiento es una de las operaciones de mayor importancia a realizar por el Plan General en el Suelo Urbanizable. De una correcta delimitación de sectores va a depender, en buena medida, una gestión ágil de esta clase de suelo.

Cuando nos planteamos la delimitación de Sectores de Planeamiento, tres han de ser los factores a tener en cuenta:

- a. Límites del Sector.
- b. Tamaño del Sector.
- c. Forma del Sector.

En cuanto a los LÍMITES DEL SECTOR los elementos de referencia para su establecimiento son:

1. Límites y accidentes naturales o artificiales presentes en el territorio (una vaguada, un arroyo, un camino rural, una vía férrea, etc).

### 2. La presencia de Sistemas Generales adyacentes.

Respecto al TAMAÑO DEL SECTOR hay que tener en cuenta que la superficie resultante de la delimitación del sector tenga unos mínimos, ya que de lo contrario se hace difícil el cumplimiento de las cesiones obligatorias. Mi experiencia me demuestra sectores por debajo de las 3 has no son útiles para la ordenación.

En cuanto a la FORMA DEL SECTOR es necesario que la figura geométrica resultante sea lo más regular posible evitando "puntas" que tienen una difícil solución en el momento de plantear el esquema del futuro Plan Parcial.

En relación con este factor clave en la ordenación del suelo urbanizable, la estrategia del Plan General se explicita en la organización del crecimiento urbano en base a dos conceptos territoriales: el Polígono y el Sector. Así, en los dos escenarios territoriales donde se localiza el suelo urbanizable, el Plan General define una serie de Polígonos estructurados, a su vez, en diferentes sectores. En principio, parece interpretarse que los sectores se corresponden con los ámbitos a desarrollar mediante Planes Parciales. Por el contrario, el Polígono, que en la Ley del 75 se corresponde con el ámbito de ejecución material de la ordenación pormenorizada de los suelos urbanizables y, por consiguiente, donde opera la equidistribución entre los propietarios y se formalizan las cesiones de suelos y aprovechamientos, aparece tratado en el Plan General como un "metasector" sin referencia alguna a su vinculación con la actividad de ejecución urbanística.

### B.2. EL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO.

Se concibe como un suelo de reserva que pueda contener desarrollos no previstos. Es, pues, o debería ser, un elemento flexibilizador del sistema. La técnica urbanística que refleja con mayor claridad el principio de pautar las opciones de desarrollo de un determinado Municipio, introduciendo una enriquecedora dialéctica entre la concreción de las acciones a corto plazo y la necesaria flexibilidad que aconseja la incertidumbre para aquellas visualizadas a medio plazo, es sin lugar a dudas la programación de las actuaciones. Sin embargo existirán acciones que conviene no programar, para cuyo acomodo la clasificación del suelo, y más concretamente la posible categorización a introducir en el Suelo Urbanizable- identificando Áreas de Suelo Urbanizable No Programado que sirvan de reserva para contener desarrollos no previstos y dar respuesta a oportunidades que pudieran aparecer en el horizonte temporal del desarrollo del

Plan- se convierte en una técnica complementaria a la programación que asegura un desarrollo racional y adecuadamente imbricado en el modelo de ciudad, de este nivel de propuestas "inciertas". Las determinaciones básicas a regular en esta categoría de suelo son:

1. Establecimiento de los usos incompatibles, excluyentes, alternativos y compatibles y magnitudes máximas y mínimas de las actuaciones a desarrollar.
2. Definición rigurosa de las condiciones precisas para su sectorización.
3. Establecimiento de los sistemas de dotaciones, servicios, equipamientos e infraestructuras adecuados a cada actuación.

La estrategia adoptada por el Plan General vigente en relación con esta categoría de suelo ha sido incluir en la misma un volumen de casi 34 millones de metros cuadrados, lo que supone un 43,5% de la totalidad del término municipal. Una auténtica "sinrazón urbanística" exponencialmente amplificada por el hecho de que la mayor parte de los terrenos incluidos en esta categoría se corresponden con el actual Parque Natural de la Sierra de Irta. El destrozo ecológico que podría haber ocasionado la puesta en carga de estos terrenos hubiese tenido consecuencias medioambientales incalculables no solamente para Peñíscola sino para toda la Comunidad Valenciana donde la Sierra de Irta constituye uno de los espacios de mayor valor ambiental y paisajístico y representa una pieza de valor incalculable para el mantenimiento de la biodiversidad y la perpetuación del patrimonio natural de la región.

En cualquier caso, el desconocimiento que revela el Plan General sobre la voluntad urbanística de esta categoría del suelo centrada en dar acomodo a desarrollos no previstos o, en su caso, a tensiones de crecimiento existentes una vez superadas las expectativas territorializadas en las actuaciones programadas, queda evidenciado en el nivel de determinaciones adoptado.

La ordenación de los suelos urbanizables no programados se ha de fundamentar en la definición de un ámbito territorial de escala adecuada- las denominadas Unidades Urbanísticas Integradas- para asegurar la eficacia de los Programas de Actuación Urbanística teniendo presente que el contenido urbanístico de esta figura de planeamiento de desarrollo se corresponde sustancialmente con el aportado por el Plan General en el suelo urbanizable programado. No podemos olvidar que el suelo urbanizable no programado es una categoría de suelo donde el planeamiento general solamente apunta

su aptitud para poder acoger desarrollos urbanísticos, por lo que su ordenación no incorpora un nivel de detalle, precisión y pormenorización suficiente para habilitar una incorporación inmediata al proceso urbanizador que, por el contrario, garantiza la definición, para el suelo urbanizable programado, de los elementos estructurantes, la asignación de una calificación del suelo genérica y la identificación de los ámbitos territoriales óptimos para desarrollar la ordenación pormenorizada, de manera que el carácter consustancialmente diacrónico y secuencial que caracteriza la puesta en carga de los diferentes sectores no provoque un crecimiento urbano acumulativo, descoordinado, desmembrado y desarticulado.

Por ello el Programa de Actuación Urbanística debe actuar sobre un ámbito territorial que permita evaluar con solvencia las repercusiones e incidencias que su desarrollo urbanístico tendrá en el modelo de ordenación previsible definido por las "actuaciones programadas" asegurando la correcta integración de la unidad urbanística en el mismo. Así, el contenido sustantivo del PAU ha de incidir en la definición de los sistemas urbanos estructurantes, la asignación de usos globales e intensidades de uso, la delimitación de sectores a desarrollar mediante planeamiento parcial y la definición de los sistemas básicos de infraestructuras. Sin embargo, difícilmente podrán los PAUs incorporar una visión estratégica y una dimensión estructural si la "unidad mínima superficial" que se establece para su formulación es de "2 Hectáreas", cantidad absolutamente irrisoria e insuficiente, incluso, para dar cumplimiento a las reservas mínimas dotacionales de carácter local que, con carácter obligatorio, habría que prever en su hipotético desarrollo.

### C. LA ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

La Ley sobre Régimen del Suelo de 1.975 establecía que el suelo no urbanizable estaría constituido por dos categorías:

- a. Aquellos terrenos que el Plan no incluya en las clases de suelo urbano o urbanizable.
- b. Los espacios que el Plan determine para otorgarles una especial protección en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales o para la defensa de la flora, la fauna o el equilibrio ecológico.

Es decir, el suelo no urbanizable, en la Ley del 75, tiene una naturaleza discrecional, puesto que se trata de una categoría no

impuesta al planificador sino que es el propio planeamiento general el que considera necesario preservar por sus valores o los considera inadecuados en función del modelo de ordenación que establezca.

La manera de abordar la ordenación de esta clase de suelo es donde han operado los cambios más significativos en los Planes Generales de última generación y, por lo tanto, donde el anacronismo de los criterios y objetivos del Plan General vigente se hace más evidente.

Frente a una inercia histórica que abocaba a un tratamiento meramente residual del suelo no urbanizable, en la actualidad, la escala territorial está adquiriendo un protagonismo esencial y una de sus consecuencias inmediatas es la adopción de "criterios de ordenación y regulación positiva" para esta clase de suelo, de forma que hay una toma generalizada de conciencia sobre, no sólo la conveniencia, sino la absoluta necesidad de que determinadas actividades (y no exclusivamente las derivadas de la explotación de sus características naturales agropecuarias o forestales) se desarrollen en el ámbito rural.

Dos de los aspectos donde de forma manifiesta se explica este cambio de pulso son:

1. El suelo no urbanizable y el sistema ambiental.

La ordenación del sistema ambiental, es decir, el constituido por aquellos espacios que deben quedar, por unas u otras razones, preservados de los procesos de urbanización, habitualmente, y el actual Plan General no es una excepción, se ha acometido desde un marco conceptual donde el sistema era entendido más que nada como un argumento para definir los límites del crecimiento urbano. El suelo no urbanizable, bajo estos posicionamientos conceptuales, ha tenido un carácter residual, restante y secundario. Cambiar pues estos postulados de ordenación, entendiendo el sistema ambiental como un "factor de forma" básico para la definición de todo modelo urbano-territorial, resulta incuestionable.

2. Regulación de las actividades en el suelo no urbanizable.

Se trata de considerar el suelo no urbanizable como necesario contenedor de un cúmulo de actividades (junto a las vinculadas a la explotación de los recursos agropecuarios) cuya localización en el medio urbano resulta inadecuada. En una primera aproximación podemos identificar tres categorías:

- a. Dotaciones con o sin edificación significativa: cementerios, centros penitenciarios, equipamientos de la defensa nacional, equipamientos educativos, deportivos, centros de interpretación de la naturaleza, equipamientos culturales vinculados a valores patrimoniales, etnológicos o arqueológicos, adecuaciones recreativas, ecoparques.....
- b. Industrias peligrosas, de carácter extractivo, industrias vinculadas a la transformación de productos naturales, centros de producción de energía (Parques eólicos, energía fotovoltaica, etc), plantas de tratamiento de residuos sólidos urbanos, plantas de reciclaje.
- c. Actividades Económicas: turismo rural, determinadas tipologías de usos terciarios asociados a arterias de comunicación, áreas de servicio, estaciones de servicio, estructuras alojativas vinculadas a la singularidad de determinados espacios, etc....

Como podemos adivinar, a la vista del análisis efectuado a lo largo de las páginas anteriores que ha puesto de manifiesto la desfasada ordenación del Plan General vigente, el tratamiento del suelo no urbanizable no va a resultar una excepción, limitándose a definir dos categorías: suelo rústico de secano y de regadío. La sintomatología carencial se revela en tres cuestiones básicas.

- a. En primer lugar, la inexistencia de criterios de preservación de suelos por motivos de excepcionalidad natural, paisajística o de equilibrio ecológico ha quedado probada en la inclusión de las dos piezas territoriales de mayor singularidad y relevancia natural, el actual Parque Natural de la Sierra de Irla y el Humedal del Prat, en el suelo urbanizable.
- b. En segundo lugar, la identificación de una batería de actividades, más allá de las que responden al carácter agropecuario de estos suelos, de posible o necesaria ubicación en el suelo no urbanizable, es realmente insuficiente.
- c. Por último, el régimen de parcelación determinado (2.000 m<sup>2</sup> para vivienda rural, 5.000 m<sup>2</sup> para edificaciones agropecuarias y 500 m<sup>2</sup> para edificaciones de utilidad pública e interés social) puede actuar, más que como

eficaz parámetro regulador de la implantación de actividades en estos suelos sin desvirtuar su carácter rústico, como factor de inducción de parcelaciones urbanísticas no deseadas.

### **1.2.3. LA GESTIÓN DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO: EL APROVECHAMIENTO MEDIO.**

Una de las cuestiones más paradigmáticas de la Ley sobre Régimen del Suelo de 1.975 fue, sin duda, introducir la técnica del Aprovechamiento Medio en la gestión del Suelo Urbanizable Programado, con la finalidad de instrumentar la equidistribución de cargas y beneficios entre los propietarios incluidos en esta clase de suelo, al cifrar su aprovechamiento patrimonizable en el 90% del Aprovechamiento Medio definido para el suelo urbanizable programado, independientemente de la calificación urbanística establecida en los diferentes terrenos. Con esta técnica se posibilitaba la obtención gratuita para la Administración de los Sistemas Generales adscritos a esta categoría de suelo así como la compensación de situaciones urbanísticas deficitarias, a partir de los excesos de aprovechamientos que pudieran resultar en los sectores de planeamiento parcial.

La técnica de cálculo del aprovechamiento medio se fundamentaba en dos conceptos básicos:

1. La homogeneización de las edificabilidades asignadas a los diferentes sectores de planeamiento parcial en base a la definición de una serie de coeficientes de ponderación del uso y tipología característicos, así como de la situación que cada pieza de crecimiento adoptase en el modelo de ordenación previsto. El fundamento de esta cuestión es compensar las situaciones de desequilibrio provocadas por los diferentes rendimientos económicos que opciones tipológicas, usos y localizaciones distintas pueden dar lugar. En aplicación de esta técnica instrumental se obtiene el "aprovechamiento medio de cada sector de planeamiento parcial". Obviamente la decisión clave se centra en la definición de los diferentes coeficientes de ponderación utilizando, para ello, datos objetivos y justificados que garanticen una correcta interpretación de los distintos valores urbanísticos existentes en el mercado inmobiliario.

Un concepto que ha de quedar suficientemente claro es que el aprovechamiento medio es una expresión numérica aplicable al sector de planeamiento y, por tanto, la definición de los

coeficientes se ha de deducir de la asignación de usos e intensidades de uso globales de las diferentes zonas del suelo urbanizable programado y no de las calificaciones urbanísticas pormenorizadas que resulten de la ordenación detallada de estos suelos que, en todo caso, serán responsabilidad de los Planes Parciales de Ordenación que se formulen en desarrollo de las determinaciones del Plan General. Su finalidad, por tanto, es facilitar las compensaciones de los desequilibrios intersectoriales que son consustanciales a cualquier proceso de ordenación urbana. Las compensaciones intrasectoriales deberán quedar explicitadas en el correspondiente documento de gestión y ejecución urbanística que, en función del sistema de actuación asignado, será el Proyecto de Compensación o de Reparcelación.

2. Calculados los aprovechamientos medios de cada sector, estamos en disposición de obtener el "aprovechamiento medio del suelo urbanizable programado" dividiendo el aprovechamiento total (sumando los aprovechamientos homogeneizados de los diferentes sectores) entre la superficie resultante de implementar a los diferentes sectores las piezas de sistemas generales (de espacios libres, equipamientos y viarios) adscritos.

Realizando una comparación entre los valores obtenidos para ambas tipologías de aprovechamientos medios y sabiendo que el aprovechamiento a patrimonializar por cualquier propietario es el 90% del "medio del urbanizable programado", podemos llegar a identificar las diferentes situaciones deficitarias y excedentarias y proceder a la citada compensación intersectorial; es decir, a la equidistribución de cargas y beneficios que resultan de la ordenación urbanística.

Pues bien, todas estas prescripciones técnicas no han sido tenidas en cuenta por el Plan General vigente que realiza un ejercicio de cálculo del aprovechamiento medio de difícil justificación, amparada en una interpretación errónea de la legislación de aplicación. Las deficiencias fundamentales pueden resumirse en:

1. En primer lugar, el Plan General amplía la aplicación del aprovechamiento medio al suelo urbano, cuestión ésta totalmente contraria al mandato de la legislación de aplicación, que regula la instrumentación de esta garantía compensatoria, exclusivamente para el suelo urbanizable programado.

2. En segundo lugar y, dado que el Plan General asume de manera fiel las ordenaciones pormenorizadas de los diferentes Planes Parciales redactados en desarrollo del Plan General de 1.960 y, entre ellas, los volúmenes unitarios asignados a cada una de ellas, resulta que el aprovechamiento medio más que el resultado de un procedimiento de cálculo reglado es un dato apriorístico cuya obtención no presenta justificación alguna. Así, en la página 55 del documento de Estudios Complementarios se dice que "*Se define como aprovechamiento medio el coeficiente o número adimensional que representa la media del aprovechamiento de un solar dentro de un polígono. Se ha tenido en cuenta para su cálculo el volumen (edificabilidad), el uso y la situación, considerándose que el volumen representará la mitad del coeficiente y que la mitad restante se dividirá por igual entre el uso y la situación*". En definitiva lo que parece querer decir este párrafo es que los valores de los coeficientes de uso y situación de un polígono representan la mitad de su volumen medio (o edificabilidad bruta). Es decir, el Plan General ha entendido que el aprovechamiento real de un suelo (definido por el volumen medio) debe ser la mitad de su aprovechamiento medio y que la mitad restante ha de estar conformada, a partes iguales, por los valores concernientes a los conceptos de uso y situación.

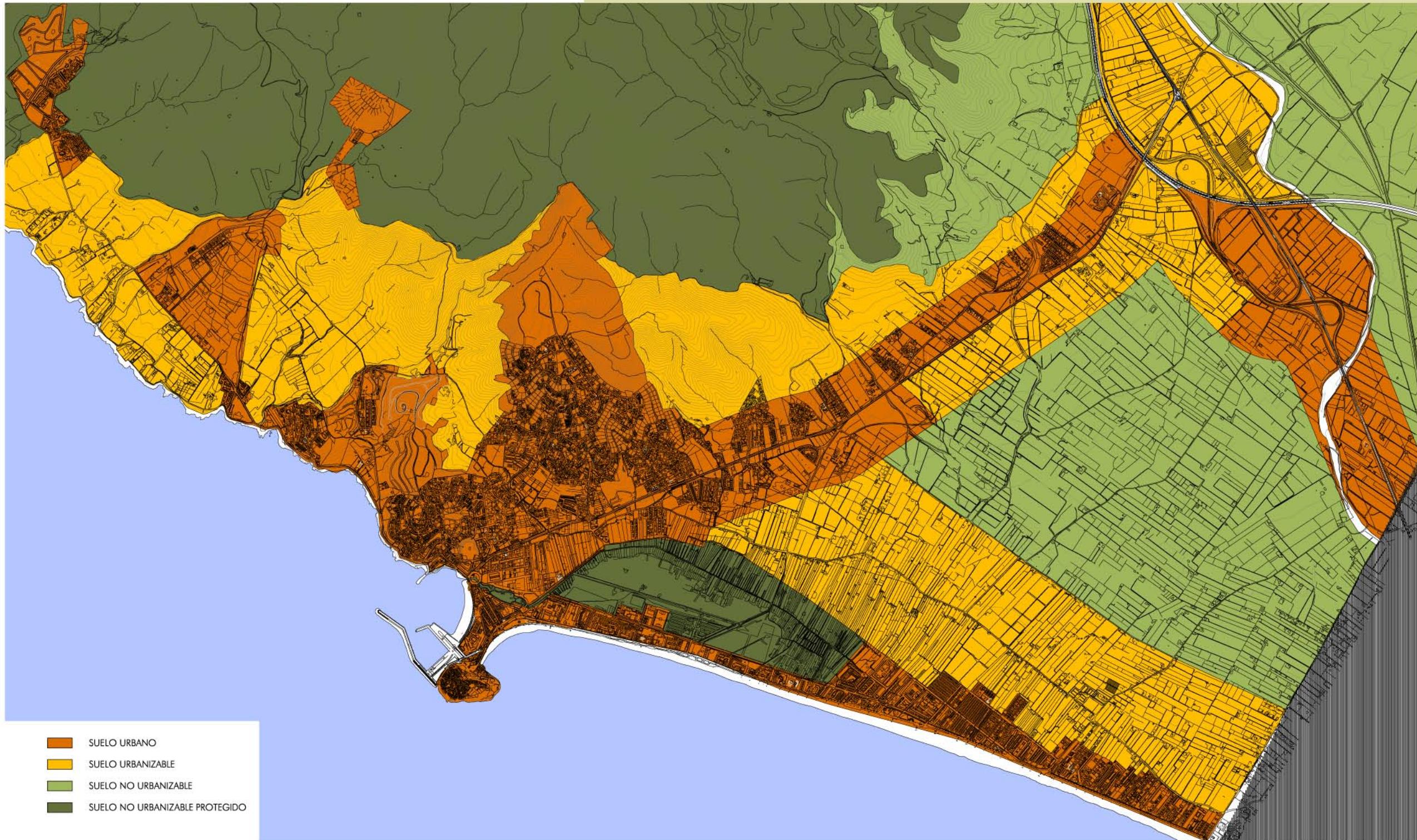
Realmente no alcanzamos a identificar las determinaciones legales que avalan esta manera de proceder, ya que, la complejidad técnica inherente a la definición y cálculo del aprovechamiento medio, ha quedado simplificada a "duplicar el volumen medio (la edificabilidad bruta en términos más ortodoxos) asignada al polígono". Así, a título de ejemplo, si un sector de planeamiento tiene una edificabilidad bruta de 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sabemos apriorísticamente que su aprovechamiento medio es de 1, de forma que el 0,5 restante resulta de sumar 0,25 de coeficiente de uso y 0,25 de coeficiente de situación.

No obstante, la perplejidad no se reduce a esta cuestión. Así, los valores de uso y situación del polígono se calculan multiplicando la superficie de suelo de cada zona de calificación pormenorizada por sus "puntos por uso y situación" correspondientes. La suma de todas las cantidades así obtenidas se divide entre la superficie total del Polígono y obtenemos "dos medias de puntos: una para uso y otra para situación". A cada media le corresponde el 25% del total del aprovechamiento medio (previamente obtenido). Con este dato, mediante cálculo proporcional, podemos deducir el coeficiente de uso y situación de cada una de las zonas de calificación

pormenorizada que, sumados a su coeficiente de volumen unitario nos da su aprovechamiento medio. Sobran las palabras. El Plan General más que instrumentar una estrategia de cálculo del aprovechamiento medio parece que se dedica a definir un juego matemático diabólico, con lo que se puede concluir una preocupante, y creemos que inconsciente, desvirtuación y desnaturalización de los axiomas en los que se fundamenta este concepto tan determinante para la construcción de la "función social de la propiedad", postulado jurídico sobre el que gira la regulación urbanística estatal y autonómica a partir, precisamente, de la Ley sobre Régimen del Suelo de 1.975.

3. Por último indicar que el Plan General se limita a definir el aprovechamiento medio de cada uno de los Polígonos en los que queda subdividido el suelo urbanizable programado, dejando sin resolver el cálculo del aprovechamiento medio de la totalidad de dicha categoría de suelo, valor que ha de servir de referencia para identificar las situaciones de exceso y/o defectos de aprovechamientos que pudieran darse.

### CONDICIONES INSTITUCIONALES. PLAN GENERAL VIGENTE: CLASIFICACIÓN DEL SUELO



## DOCUMENTO COMPLETO



memoria de información

## 2. MODIFICACIONES DEL PLAN GENERAL QUE SE REVISA

- 2.1. MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE PEÑÍSCOLA EN EL POLÍGONO V. (APROBACIÓN DEFINITIVA 28-12-1.990)
- 2.2. MODIFICACIÓN PUNTUAL POLÍGONO II, SECTOR II, SUELO URBANO DE LLANDELLS. (APROBACIÓN DEFINITIVA 22-02-1.992).
- 2.3. MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU EN EL POLÍGONO IV, SECTOR IV, ZONA RA. (APROBACIÓN DEFINITIVA 2-05-1.996).
- 2.4. MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU EN EL POLÍGONO IV, SECTOR IV ZONA RU-E. (APROBACIÓN DEFINITIVA 5-10-1.999).
- 2.5. MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA HOTELERA DEL PGOU. (APROBACIÓN DEFINITIVA 20-12-2.001)
- 2.6. MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU EN LA ZONA DE SUELO URBANO COMPRENDIDA ENTRE LOS APARTAMENTOS CINCA Y VIAL N-8 Y ENTRE LA AVDA PAPA LUNA Y EL VIAL N-1. (APROBACIÓN DEFINITIVA 18-06-2.002).
- 2.7. MODIFICACIÓN ORDENANZA DE CONDICIONES DE APARCAMIENTO DE LA ZONA DE ORDENANZA COMERCIAL TURÍSTICA LL. (APROBACIÓN DEFINITIVA 28-10-2.003).
- 2.8. MODIFICACIÓN DE LAS ORDENANZAS GENERALES. (APROBACIÓN DEFINITIVA 4-05-2.004)
- 2.9. MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA PARTICULAR "ZONA COMERCIAL-TURÍSTICA LL". (APROBACIÓN DEFINITIVA 1-07-2.004).
- 2.10. MODIFICACIÓN DE ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA COMERCIAL TURÍSTICA "S". (APROBACIÓN DEFINITIVA 27-10-2.004).
- 2.11. MODIFICACIÓN DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARCELA CATASTRAL 8912003. (APROBACIÓN DEFINITIVA 27-10-2.004).
- 2.12. MODIFICACIÓN DE LAS ORDENANZAS PARTICULARES DE LA SUBZONA A-E "ESPECIAL ACCESOS". (APROBACIÓN DEFINITIVA 27-10-2.004).
- 2.13. MODIFICACIÓN PARA RECUPERACIÓN DE LA SENDA DE MULOS. (APROBADA PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO EL 18-11-2.005).
- 2.14. MODIFICACIÓN PARA CREACIÓN DEL NUEVO VIAL "RONDA SUR". (SIN APROBACIÓN).



### 2.1. MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE PEÑÍSCOLA EN EL POLÍGONO V. (Aprobación definitiva 28-12-1.990)

#### Objeto y Justificación de la Modificación.

La modificación incide exclusivamente en el trazado y anchura de los viales de parte del Polígono V, obligado por la existencia de un barranco paralelo al vial longitudinal de penetración hacia el N.O que hace inviable su comunicación mediante puentes con la zona situada al Norte. La alteración de los viales también se justifica en la inadecuación de la ordenación original a la orografía del terreno.

La modificación de la red viaria no entraña ningún aumento de los volúmenes y superficies edificables sino, más bien al contrario, ya que se disminuyen algunas de ellas, e incluso se produce un aumento de la zona verde.

### 2.2. MODIFICACIÓN PUNTUAL POLÍGONO II, SECTOR II, SUELO URBANO DE LLANDELLS. (Aprobación definitiva 22-02-1.992).

#### Objeto de la modificación.

El objeto de la modificación es la adopción de nuevos criterios urbanísticos en el Sector II del Polígono II del suelo urbano de Peñíscola, zona de Llandells.

#### Modificaciones propuestas.

Las cuestiones concretas que se modifican son:

- a. Concretar inequívocamente las alineaciones y rasantes de este ámbito de ciudad ya que el documento del PGOU es indefinido y orientativo.
- b. Respetar la calificación y zonificación.
- c. Ampliar y rectificar algunos viales.
- d. Creación de nuevos viales y aportar continuidad a viales existentes en "fondo de saco".
- e. Implantar como condición de alineación obligatoria el "chaflán de esquina".
- f. Respetar la altura máxima así como la ocupación e introducir algunas variaciones en las condiciones de edificación para conseguir un desarrollo edificatorio más armónico, concretadas en la adopción de una altura mínima y en la regulación de los vuelos máximos permitidos.
- g. Introducir referencias expresas al cumplimiento de las condiciones de habitabilidad, diseño, reserva de aparcamientos, etc.
- i. Restringir el uso de salas de fiesta y espectáculos por entender que su funcionamiento puede ser incompatible con el carácter eminentemente residencial de la zona.

### 2.3. MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU EN EL POLÍGONO IV, SECTOR IV, ZONA RA. (Aprobación definitiva 2-05-1.996).

#### Objeto de la modificación.

El objeto de la modificación es la reducción de los parámetros urbanísticos definitorios de la Ordenanza RA por considerarse inadmisibles por su altura y tipología edificatoria resultante, en relación al desarrollo deseable que la corporación Municipal tiene planteado para el Sur del Término Municipal.

Se trata de una zona parcialmente consolidada con una antigua edificación de apartamentos de 5 plantas, denominada "Puerto Azul" y un Camping ya cerrado denominado "Camping Edison".

#### Modificaciones propuestas. Justificación de las mismas.

La modificación resulta absolutamente necesaria al objeto de reducir los parámetros edificatorios de una zona de ordenanza que actualmente determina una altura máxima de 23 metros y una volumetría de 5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. El ámbito afectado por la presente modificación constituye un enclave territorial muy concreto, separado del resto del suelo urbano por una formación natural de la importancia del barranco de Pitchells.

Las alteraciones introducidas por la modificación se resumen en:

- a. Reducción de la ocupación máxima al 18%.
- b. Reducción de la altura máxima a 12 metros.
- c. Reducción de la compatibilidad de usos admisibles, prohibiendo la implantación de espectáculos y salas de fiesta y usos industriales y cautelando la materialización de usos comerciales al supuesto de edificación exclusiva o en los bajos de los edificios residenciales.

### 2.4. MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU EN EL POLÍGONO IV, SECTOR IV ZONA RU-E. (Aprobación definitiva 5-10-1.999).

#### Objeto de la Modificación.

A instancia particular se ha decidido suprimir de su parcela de terreno prácticamente la totalidad de la volumetría existente, para evitar la posibilidad de que algún día se construya un edificio y se le prive de las vistas. La volumetría que se quiere reservar será la necesaria para equipamientos deportivos, piscinas y vestuarios con una altura máxima de tres metros y situada de forma que no impida la vista del mar desde el edificio existente.

#### Modificaciones propuestas.

Se modifica la ordenanza de aplicación del ámbito de parcela que se pretende preservar de usos residenciales. Así, se alteran las condiciones de usos permitiendo exclusivamente el uso de equipamiento deportivo. La edificación que resulte deberá localizarse en situaciones próximas a la carretera de manera que no interfiera vistas. Se establecen unas condiciones de ocupación muy reducidas (3% de la superficie de la parcela).

### 2.5. MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA HOTELERA DEL PGOU. (Aprobación definitiva 20-12-2-001)

#### Objeto de la Modificación.

El objeto de la modificación es alterar el texto de la ordenanza general hotelera ampliando la zona de aplicación a la zona de ordenación urbanística P.A (Protección de Accesos) y a la Zona R.U. (Residencial Parque urbanizado) ambas del Polígono VI del suelo urbano.

#### Modificaciones propuestas. Justificación de las mismas.

El contenido de la modificación establece se sustenta en el establecimiento de dos niveles de regulación:

- a. En primer lugar se establecen unas específicas condiciones de parcelación (parcela mínima de 10.000 m<sup>2</sup>) y de edificación para el desarrollo de usos hoteleros en las zonas de ordenación urbanística arriba indicadas. Las condiciones particulares más destacables son:
  - Ocupación máxima del 30% en planta baja y 20% en el resto de plantas.
  - Altura máxima de 6 metros.
  - Fijación de retranqueos la la CS-500 en cumplimiento de la legislación de carreteras.
- b. Justificación del cumplimiento de los estándares regulados en los artículos 55.3 de LRAU y 17 del Anexo de RPCV, estableciendo la necesidad de formular un P de Reforma Interior, de necesaria aprobación anterior al otorgamiento de la licencia hotelera, cuya delimitación del área virtual donde se materializarán las compensaciones por el aumento de la edificabilidad, deberá ser lo más próxima posible a la parcela hotelera, que deberá contar con una superficie mínima de 1 Hectárea.

### 2.6. MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU EN LA ZONA DE SUELO URBANO COMPRENDIDA ENTRE LOS APARTAMENTOS CINCA Y VIAL N-8 Y ENTRE LA AVDA PAPA LUNA Y EL VIAL N-1. (Aprobación definitiva 18-06-2.002).

#### Objeto de la Modificación.

En la zona del suelo urbano del Polígono III de Peñíscola comprendida entre el vial N-8 al sur, apartamentos Cinca al Norte, Avda del Papa Luna al Este y Acequia Sangonera al Oeste, concurren los viales N-1, N-8 y C-4 y las vías pecuarias "colada del Camino de la Cruz" y "Colada del Camino Pebret", lo que origina dificultades de gestión como actuación aislada.

La ordenación actual no es satisfactoria dado el grado de colisión de los espacios dotacionales existentes y la situación del vial C-4 que, por su proximidad al N-8 es innecesario y contraproducente al orientar el tráfico al Humedal. Por ello se propone la Modificación del PGOU.

#### Modificaciones propuestas. Justificación de las mismas.

La modificación propuesta se justifica en:

1. La excesiva proximidad de dos viales C-4 y N-8 de 10 metros de anchura. Además el C-4 orienta el tráfico hacia el Humedal, por lo que se aconseja anular éste y ampliar el N-8.
2. A causa de la existencia de la vía pecuaria "colada del Camino de la Cruz", de 15 metros de anchura y recientemente deslindada, se incorporan esos 15 metros a la anchura de los viales C-4 y N-8.
3. Como resultado de lo anterior resulta un vial o espacio libre en el límbo sur de la Unidad de Ejecución, con 35 metros de anchura que se distribuye de esta forma:
  - El vial N-8 tendrá una sección de 15 metros, con 11 metros de calzada y 4 de aceras.
  - Un espacio libre de 20 metros de anchura donde se sitúa la vía pecuaria deslindada y aceras peatonales.
4. El resto de la Unidad de Ejecución, excepto el suelo dotacional público, conforma el suelo lucrativo privado en un todo homogéneo que se distribuirá entre los derechos de los tres propietarios afectados, y cuyas ordenanzas de edificación serán las mismas actualmente en vigor.

## 2.7. MODIFICACIÓN ORDENANZA DE CONDICIONES DE APARCAMIENTO DE LA ZONA DE ORDENANZA COMERCIAL TURÍSTICA LL. (Aprobación definitiva 28-10-2.003).

**Objeto de la modificación**

La presente modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Peñíscola tiene por objeto corregir la reserva de plazas de aparcamiento establecida en el PGOU para el Polígono II Sector I, "Zona Comercial Turística LL", establecida en el punto IV.1, - "Condiciones de Aparcamiento" -, de su Ordenanza Particular. En coherencia con lo anterior, y por los mismos motivos que se exponen en el punto I de la presente memoria, se corrige igualmente el punto V.6.4.b) de las Ordenanzas Generales respecto a la "Reserva mínima de aparcamientos".

**Modificaciones propuestas. Justificación de las mismas.**

La modificación del Plan General propuesto no supone cambio alguno en su ordenación estructural, por lo que no afecta en absoluto a lo establecido por el artículo 17 de la Ley Reguladora, ciñéndose tan sólo a algunos aspectos concretos de las Ordenanzas Generales y Particulares, respecto a la normativa referida a la reserva mínima de plazas de aparcamiento. Resulta evidente por tanto que la modificación propuesta en ningún momento altera las clasificaciones del suelo establecidas ni los usos previstos en el Plan General para los mismos.

De esta forma, las modificaciones propuestas son las siguientes:

- 4.1. Se modifica el punto IV de la Ordenanza Particular del Polígono II Sector I "Zona Comercial Turística Llandells", quedando su nueva redacción en los siguientes términos:

**"IV. CONDICIONES DE APARCAMIENTOS.****IV.1. Uso Vivienda:**

*Con carácter general, dentro de los límites de la parcela objeto del Proyecto, se reservará una plaza de aparcamiento por vivienda.*

**2. Uso Hotelero:**

*Dentro de los límites de la parcela objeto del Proyecto, se reservará como mínimo un número de plazas de aparcamiento equivalente al 50 % del número de habitaciones del hotel, con independencia de su categoría.*

**3. Restantes Usos Admisibles:**

*Dentro de los límites de la parcela objeto del Proyecto, se reservará una plaza de aparcamiento por cada 150 m<sup>2</sup> de superficie construida, salvo que la Normativa Sectorial aplicable, por el uso, exija una reserva superior.*

4. *El diseño y dimensiones de los aparcamientos se regirá por la Norma HD-91, artículo 3.1, de la Comunidad Valenciana.*

**5. Excepciones a la reserva mínima de aparcamientos:**

*Se estará a lo dispuesto al efecto por las Ordenanzas Generales, en su punto V.6.4, respecto a dichas excepciones.*

- 4.2. Se modifica el punto V.6.4 de las Ordenanzas Generales del Plan General, quedando su nueva redacción en los siguientes términos:

**"Excepciones a la reserva mínima de aparcamientos:**

- a. *El Polígono I del Suelo Urbano, en sus tres zonas: Casco Antiguo (CA), Influencia de Casco Antiguo (ICA), y Zona Portuaria, queda excluido de esta reserva mínima de aparcamientos por su imposibilidad práctica de cumplimiento.*

- b. *En el Polígono II del Suelo Urbano, formado por las siguientes zonas: Zona Comercial Turística S (CTS), Zona Comercial Turística LL (CTLL), Zona Comercial C (CTC), Zona Especial A (EA) y Zona Especial C (EC) quedarán eximidos de la obligación de reserva de aparcamientos los solares que reúnan una cualquiera de las dos siguientes circunstancias*

- b.1. *Solares cuyo fondo total sea igual o inferior a 12 metros, medidos desde la fachada principal.*

- b.2. *Solares cuya longitud de fachada principal sea igual o inferior a 12 metros, y en los que se proyecten un número igual o inferior a 8 viviendas o unidades residenciales y su superficie neta sea igual o inferior a 200 m<sup>2</sup>.*

- c. *En todas las zonas de suelo Urbano, los edificios públicos únicamente deberán cumplir a estos efectos las disposiciones o recomendaciones que establezca la Normativa Sectorial aplicable, en su caso."*
- 4.3. Se añaden dos nuevos puntos V.5, V.6 y V.7 a las Ordenanzas Generales del Plan General, cuya redacción es la que sigue:
5. *La reserva mínima de plazas de aparcamiento deberá cumplirse dentro de los límites de la parcela objeto del Proyecto de Edificación. Como única excepción a este apartado se permitirá la unión de plantas sótano entre parcelas colindantes, con la constitución de las necesarias servidumbres de paso.*
6. *La reserva mínima de aparcamientos deberá entenderse en todo caso como una cuestión técnica inherente a la propia parcela en cuestión, y en absoluto cuestión de propiedad. Esto es, no se podrá argüir como cumplimiento de esta reserva la mera propiedad de las plazas de aparcamiento necesarias, dondequiera que éstas se ubiquen, sino que se deberá acreditar en el propio Proyecto de Edificación, - y sólo válido para éste -, la exacta correlación entre el nº de viviendas o metros cuadrados construidos de otro uso y la reserva de plazas de aparcamiento exigidas por el Plan.*
7. *En lo que respecta a la reserva mínima de aparcamientos a aplicar en cada Zona de Suelo Urbano, prevalecerá en todo caso la Ordenanza Particular de Zona sobre las Ordenanzas Generales del Plan, salvo en lo no previsto por aquellas."*

La justificación de las modificaciones trata de conciliar en lo posible la previsión de unas mínimas reservas de plazas de aparcamiento en las nuevas zonas residenciales con la aparición de nuevos puntos comerciales que dinamicen la vida urbana de las mismas, una vez comprobada la dificultad de cumplimiento de la anterior reserva sin ocupar las plantas bajas, imposibilitando en la práctica el uso comercial tan deseado y favorable al progreso económico.

## 2.8. MODIFICACIÓN DE LAS ORDENANZAS GENERALES. (Aprobación definitiva 4-05-2.004)

### Objeto de la modificación

La presente modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Peñíscola tiene por objeto modificar algunos de los apartados de las Ordenanzas Generales del Plan, tanto respecto al número y dimensiones de edificios que se deben proyectar sobre una parcela de superficie mayor que la parcela mínima, como a la regulación del parámetro ocupación y su forma de cómputo, tan importante en la conformación urbanística de las diferentes tipologías edificatorias.

### Modificaciones propuestas. Justificación de las mismas.

La modificación del Plan General propuesto no supone cambio alguno en su ordenación estructural, por lo que no afecta en absoluto a lo establecido por el artículo 17 de la LRAU, ciñéndose tan sólo a algunos aspectos concretos de las Ordenanzas Generales. Resulta evidente por tanto que la modificación propuesta en ningún momento altera las clasificaciones del suelo establecidas ni los usos previstos en el Plan General para los mismos.

De esta forma, las modificaciones propuestas son las siguientes:

- 4.1. Se modifica el párrafo primero de la Ordenanza General I del Plan General, quedando redactado de la manera siguiente:

*"El volumen queda determinado por las siguientes condiciones:*

- *Para las tipologías edificatorias de manzana compacta o cerrada, donde se permite hasta un 100 % de ocupación sobre parcela neta, las condiciones de volumen vendrán determinadas por dicha ocupación y las alturas máximas permitidas.*
- *Para las tipologías edificatorias de bloque exento, bien sea para viviendas en bloque, adosadas o aisladas, o para restantes usos permitidos, las condiciones de volumen vendrán determinadas por los coeficientes dispuestos en el Anexo de las presentes Ordenanzas Generales del Plan.*
- *No obstante lo anterior, en aquellas Ordenanzas Particulares en que se establezcan unos valores variables máximos de ocupación y altura, se podrán extrapolar estos*

valores en el proyecto de la edificación que se trate, si bien con las condiciones establecidas en la presente Modificación.

A los efectos de determinación del volumen edificable del Anexo antes indicado, en las zonas con importante pendiente, la altura se considera definida por dos planos, a los meros efectos del cómputo volumétrico la altura quedará definida por la semísuma de las alturas definitivas de ambos planos, por ejemplo

$$(7 + 3) / 2 = 5 \text{ metros.}$$

- 4.2. Se modifica, suprimiéndolo en sus actuales términos, el apartado I.1.2, en sus apartados a), b) y c), de las Ordenanzas Generales, estableciendo la nueva norma los siguientes parámetros:

"I.1.2.a. En las zonas del Plan en que se admite tipología edificatoria de edificación aislada en bloque exento, tanto para uso de vivienda plurifamiliar como resto de usos permitidos diferenciados del residencial, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

- La longitud máxima de los bloques, medida en su eje o directriz principal, no será mayor de 30 metros.
- La ocupación máxima sobre parcela neta será del 40 %.
- En la parte de parcela libre correspondiente al 60 % restante de la superficie total de parcela, no podrá edificarse ningún cuerpo cerrado, autorizándose tan sólo instalaciones deportivas complementarias de la parcela, de carácter abierto y ligero, así como pérgolas, toldos y cubiertas ligeras de aparcamientos.
- Una superficie mínima del 40 % de la parcela libre de edificaciones deberá tener un tratamiento ajardinado, pudiendo el resto pavimentarse u ocuparse por piscinas u otras instalaciones deportivas complementarias.

"I.1.2.b. En las zonas que se admite tipología edificatoria de edificación aislada en bloque adosado, bien para viviendas pareadas o viviendas en hilera, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

- La longitud máxima de los bloques adosados será de 30 metros, no permitiéndose, en los bloques o hileras de viviendas un número mayor de 6 viviendas.
- La ocupación máxima sobre parcela neta será del 35 %.
- En la parte de parcela libre correspondiente al 65 % restante de la superficie total de parcela, no podrá edificarse ningún cuerpo cerrado, autorizándose tan sólo instalaciones deportivas complementarias de la parcela, de carácter abierto y ligero, así como pérgolas, toldos y cubiertas ligeras de aparcamientos.
- Una superficie mínima del 40 % de la parcela libre de edificaciones deberá tener un tratamiento ajardinado, pudiendo el resto pavimentarse u ocuparse por piscinas u otras instalaciones deportivas complementarias.
- "I.1.2.c. En las zonas que se admite tipología edificatoria de vivienda unifamiliar aislada en bloque exento, deberán cumplirse las siguientes condiciones:
- La ocupación máxima sobre parcela neta será del 30 %.
- En la parte de parcela libre correspondiente al 70 % restante de la superficie total de parcela, no podrá edificarse ningún cuerpo cerrado, autorizándose tan sólo instalaciones deportivas complementarias de la parcela, de carácter abierto y ligero, así como pérgolas, toldos y cubiertas ligeras de aparcamientos.
- Una superficie mínima del 40 % de la parcela libre de edificaciones deberá tener un tratamiento ajardinado, pudiendo el resto pavimentarse u ocuparse por piscinas u otras instalaciones deportivas complementarias.

- 4.3. Se modifica, suprimiéndose en sus actuales términos, el apartado I.3 de las Ordenanzas Generales del Plan, relativo al parámetro ocupación, quedando su redacción como sigue:

### 2.9. MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA PARTICULAR "ZONA COMERCIAL-TURÍSTICA LL". (Aprobación definitiva 1-07-2.004).

#### "I.3. OCUPACIÓN

- I.3.1. Se establece como ocupación máxima de parcela la proyección horizontal de todas las edificaciones sobre la parcela, con inclusión de los cuerpos volados, y con independencia de que éstas edificaciones computen o no a efectos volumétricos.
- I.3.2. A los únicos efectos de ocupación, computarán los balcones, terrazas, aleros o cualesquier superficies abiertas, aún cuando lo sean por una sola cara.
- I.3.3. No computarán a efectos de ocupación las pérgolas, toldos, umbráculos o cubiertas ligeras de aparcamientos.
- I.3.4. Los transformadores de zona, a ubicar en el interior en el interior de parcela privada, necesarios por requerimientos de la compañía suministradora, no computarán a los efectos de ocupación, y podrán adosarse a vial en caso necesario, debiendo mantenerse el retranqueo a resto de linderos.

- 4.4. En coherencia con lo anterior, se modifica el apartado V.2.2 de las Ordenanzas Generales del Plan, añadiéndose la disposición siguiente:

*"Los transformadores, tanto de servicios generales de zona como de servicio a una industria o construcción concreta, podrán adosarse a vial, debiendo mantenerse los retranqueos establecidos a resto de linderos."*

#### Objeto de la modificación

La presente modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Peñíscola tiene por objeto regular ciertas determinaciones de la Ordenanza Particular establecida en el PGOU para el Polígono II Sector II, "Zona Comercial Turística LL", tanto respecto a determinar ciertas cuestiones no reguladas claramente, como los espacios bajo cubierta o anchuras máximas de miradores y balcones, como a otros ajustes necesarios a fin de lograr un producto inmobiliario de mayor calidad, tales como la altura máxima de cornisa, actualmente muy ajustada, o posibilidad de instalaciones sobre cubierta.

#### Modificaciones propuestas. Justificación de las mismas.

La modificación del Plan General propuesto no supone cambio alguno en su ordenación estructural, por lo que no afecta en absoluto a lo establecido por el artículo 17 de la Ley Reguladora, ciñéndose tan sólo a algunos aspectos concretos de la Ordenanza Particular de zona. Resulta evidente por tanto que la modificación propuesta en ningún momento altera las clasificaciones del suelo establecidas ni los usos previstos en el Plan General para los mismos.

De esta forma, la Ordenanza Particular del Polígono II Sector I "Zona Comercial Turística Llandells", de zona se ajusta en su redacción en los términos que siguen:

- 4.1. Se modifican los puntos I y II de la Ordenanza Particular del Polígono II Sector I "Zona Comercial Turística Llandells", quedando su nueva redacción en los siguientes términos:

#### "I. CONDICIONES DE VOLUMEN

##### I.1 OCUPACIÓN.

*La ocupación será del 100 %, debiendo ajustarse la edificación a las alineaciones oficiales.*

##### I.2 ALTURA

*La altura máxima será de 13,50 metros (B+3). El voladizo sobre en planta baja tendrá una altura mínima de 3,5 metros.*

*La altura mínima será de 9,60 metros (B+2)*

*Se autoriza la construcción de ático con la siguiente condición particular:*

*Por encima del ático únicamente se dispondrán salidas de escaleras y casetas de ascensores. De resolver la cubierta de tipo inclinada, ésta no superará la pendiente del 30%.*

*El espacio de retranqueo del ático, en la forma establecida por las Ordenanzas Generales, quedará libre de cualquier edificación.*

*Se autoriza la utilización del espacio bajo cubierta con las siguientes condiciones particulares:*

*Las estancias bajo cubierta deberán ajustarse en cuanto a dimensiones y altura a lo dispuesto por las Normas de Habitabilidad y Diseño HD-91 de la Comunidad Valenciana.*

*Dichas estancias estarán vinculadas funcionalmente al ático. No se permiten como viviendas independientes.*

*Podrán abrirse huecos y terrazas en la cubierta. En cualquier caso, la proyección en planta del espacio cubierta sobre el ático deberá ser como mínimo del 70% de la misma, debiendo reconocerse como elemento arquitectónico de cubrición del ático. Esta condición no será de obligado cumplimiento para el caso de situarse piscina y solarium sobre dicha cubierta, - con dimensión mínima del vaso 30 metros cuadrados -, siempre y cuando esté complementada con otras instalaciones anexas como vestuarios, sauna y aseos. A estas instalaciones se podrá acceder en ascensor, y necesariamente podrán disponerse retranqueadas del ático de la misma forma que éste respecto de la fachada."*

- 4.2. Se modifica el punto I.7 de la Ordenanza Particular del Polígono II Sector I "Zona Comercial Turística Llandells", quedando su nueva redacción en los siguientes términos:

### "I.7. BALCONES Y MIRADORES

*I.7.1. Saliente máximo desde la alineación de fachada: 1/12 del ancho de la calle.*

*I.7.2. Las salidas no serán superiores a la cara interior del bordillo.*

*I.7.3. La altura mínima de balcones y miradores será de 3,50 metros.*

*Se entiende por balcón el voladizo de carácter abierto con remate transparente o translucido tipo barandilla o mampara, a nivel del pavimento de piso, y sin posibilidad de continuidad vertical alguna con elementos similares.*

*Se entiende por mirador el voladizo de carácter cerrado, pudiendo comprender uno o varios pisos de altura.*

*I.7.4 Únicamente se podrán disponer miradores en calles cuya anchura sea mayor de 9 metros."*

- 4.3. Se modifica el punto III de la Ordenanza Particular del Polígono II Sector I "Zona Comercial Turística Llandells", quedando su nueva redacción en los siguientes términos:

### "III CONDICIONES DE HABITABILIDAD Y DISEÑO.

*"Se estará a lo dispuesto en las Normas HD-91, de Habitabilidad y Diseño, de la Comunidad Valenciana. No obstante, se fija como superficie útil mínima de vivienda 70 m<sup>2</sup>, admitiéndose hasta un máximo del 20% de viviendas de superficie inferior a aquella, si bien nunca menor de 40 m<sup>2</sup>, con las limitaciones impuestas por las Normas HD-91."*

*A los efectos anteriores, se entenderá por superficie útil la definición de la misma contenida en el Anexo II de las Normas HD-91."*

- 4.4. Se modifica el punto IV.5 de la Ordenanza Particular del Polígono II Sector I "Zona Comercial Turística Llandells", quedando la redacción de todos los apartados como sigue:

### "IV. CONDICIONES DE APARCAMIENTOS.

#### IV.1. Uso Vivienda:

*Con carácter general, dentro de los límites de la parcela objeto del Proyecto, se reservará una plaza de aparcamiento por vivienda.*

**2.10. MODIFICACIÓN DE ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA COMERCIAL TURÍSTICA "S". (Aprobación definitiva 27-10-2.004).**

2. *Uso Hotelero:*

*Dentro de los límites de la parcela objeto del Proyecto, se reservará como mínimo un número de plazas de aparcamiento equivalente al 50 % del número de habitaciones del hotel, con independencia de su categoría.*

3. *Restantes Usos Admisibles:*

*Dentro de los límites de la parcela objeto del Proyecto, se reservará una plaza de aparcamiento por cada 150 m<sup>2</sup> de superficie construida, salvo que la Normativa Sectorial aplicable, por el uso, exija una reserva superior.*

4. *El diseño y dimensiones de los aparcamientos se regirá por la Norma HD-91, artículo 3.1, de la Comunidad Valenciana.*

5. *Excepciones a la reserva mínima de aparcamientos:*

*En el caso de que se justifique en el Proyecto la inviabilidad tanto técnica como económica de la disposición de todas las plazas de aparcamiento establecidas reglamentariamente, se podrá eximir parcialmente del cumplimiento de esta reserva mínima, siempre y cuando se destine a aparcamiento al menos una planta sótano.*

*Se estará a lo dispuesto al efecto por las Ordenanzas Generales, en su punto V.6.4, respecto a dichas excepciones."*

La justificación de las modificaciones propuestas es la compatibilización de las actuales Ordenanzas con unos adecuados estándares de calidad y un producto inmobiliario adecuado a las exigencias actuales. Todo ello siempre en conjunción con la introducción de determinadas cuestiones que, sin llegar a modificar en esencia la normativa actual, si venga a responder a lo demandado en las solicitudes de licencia que se viene planteando.

**Objeto de la modificación**

La presente modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Peñíscola tiene por objeto modificar algunos de los apartados de las Ordenanzas Particulares del Plan, en la Zona CT-S del Polígono II Sector I del Plan, respecto a la altura mínima de cornisa en dicha zona, suprimiendo la distinción que establecía el Plan para edificaciones con semisótano o sin él.

**Modificaciones propuestas. Justificación de las mismas.**

La modificación del Plan General propuesto no supone cambio alguno en su ordenación estructural, por lo que no afecta en absoluto a lo establecido por el artículo 17 de la LRAU, ciñéndose tan sólo a algunos aspectos concretos de una de las Ordenanzas Particulares. Resulta evidente por tanto que la modificación propuesta en ningún momento altera las clasificaciones del suelo establecidas ni los usos previstos en el Plan General para los mismos.

De esta forma, las modificaciones propuestas son las siguientes:

Se modifica el punto I.2 de la Ordenanza Particular de la Zona Comercial Turística - CT-s -, del Polígono II Sector I del Suelo Urbano, quedando redactado de la manera siguiente:

**I.2. ALTURA MAXIMA.-**

*13,50 mts. y no más de 4 plantas (PB + 3)*

*En los edificios recayentes a dos o más calles de distinto nivel se adoptará la altura en base a la calle de cota mas alta, admitiéndose el exceso que se produzca de altura en la calle de cota más baja. En cualquier caso, no se podrá aumentar el número de plantas.*

*A los efectos anteriores, la consideración tanto de sótano como de semisótano se remitirá a lo dispuesto en el punto I.4.5.1 de las Ordenanzas Generales. Los semisótanos actualmente existentes no computarán a efectos del número de plantas.*

*No se permite la construcción de entreplantas.*

**2.11. MODIFICACIÓN DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA  
PARCELA CATASTRAL 8912003. (Aprobación definitiva  
27-10-2.004).**

*1.2.1. Construcciones permitidas por encima de la altura:*

*Se autoriza la construcción del ático únicamente por encima de las 4 plantas máximas permitidas, y con la siguiente condición particular: Por encima del ático, no se autoriza ningún tipo de construcción, ni antepecho, escalera, depósitos, casetas de ascensores, etc... salvo la cubierta inclinada, que no superará la pendiente del 30%. La longitud de este plano inclinado no sobrepasará 1,60 metros contado en la vertical de la rasante de la cornisa o alero, cubriendose el resto del edificio con cubierta plana, a nivel del techo del ático.*

El resto de disposiciones permanecen inalteradas.

**Objeto de la modificación**

La presente modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Peñíscola tiene por objeto modificar la calificación urbanística de la parcela catastral 8912003, de acuerdo a la documentación gráfica que se adjunta. A estos efectos se crea una nueva zona en el Polígono II del suelo urbano. La calificación urbanística de la nueva zona será la que sigue:

**ZONA DOTACIONAL PRIVADO**

Parcela catastral 8912003:

Dotacional privado S-ID\* Infraestructura - Servicio Urbano

Usos: Equipamiento comunitario de Servicios funerarios **Sf**  
Equipamiento comunitario de Servicios religiosos **Sr**

Se entienden por Servicios funerarios **Sf** los que comprenden las actividades previas o preparatorias al enterramiento o incineración de restos humanos, como puedan ser los que se realizan en tanatorios y centros similares.

Se entienden por Servicios religiosos **Sr** los que comprenden las actividades destinadas a la celebración de diferentes cultos.

Las condiciones de edificación serán las correspondientes a la zona Ru del Suelo Urbano del Plan General de Ordenación Urbana. No obstante, el retranqueo a vial público podrá reducirse y acomodarse a las necesidades funcionales del uso, siempre y cuando se garantice en la solución arquitectónica propuesta en el Proyecto de Edificación de la parcela cierta conexión y continuidad visual entre la parcela de referencia y el Espacio Libre público frente al Cementerio Municipal.

**Modificaciones propuestas. Justificación de las mismas.**

La modificación del Plan General propuesto no supone cambio alguno en su ordenación estructural, por lo que no afecta en absoluto a lo establecido por el artículo 17 de la LRAU, ciñéndose tan sólo a la creación de una nueva zona de uso Dotacional Privado, a fin de propiciar el uso específico de tanatorio - capilla en una parcela concreta del Polígono II del Suelo Urbano, de acuerdo a las

### 2.12. MODIFICACIÓN DE LAS ORDENANZAS PARTICULARES DE LA SUBZONA A-E "ESPECIAL ACCESOS". (Aprobación definitiva 27-10-2.004).

#### Objeto de la modificación

La presente modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Peñíscola tiene por objeto modificar, adecuándola a los nuevos accesos previstos por la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, la Ordenanza Particular de la Zona A-E "Especial de Accesos", del Polígono IV Sector I, - "Las Atalayas" -, del PGOU de Peñíscola.

#### Modificaciones propuestas. Justificación de las mismas.

La modificación de las Ordenanzas Particulares de la Zona Especial A-E no supone cambio alguno en su ordenación estructural, por lo que no afecta en absoluto a lo establecido por el artículo 17 de la Ley Reguladora, ciñéndose tan sólo a algunos aspectos concretos de dichas Ordenanzas Particulares. Resulta evidente por tanto que la modificación propuesta en ningún momento altera las clasificaciones del suelo establecidas ni los usos previstos en el Plan General para los mismos.

De esta forma, las modificaciones propuestas son las siguientes:

Se modifica la Ordenanza Particular de la Zona A-E del Polígono IV Sector I "Las Atalayas", quedando su nueva redacción en los siguientes términos:

#### I. CONDICIONES DE VOLUMEN

##### I.1. PARCELA MÍNIMA

Será de 500 m<sup>2</sup>.

*En las parcelas colindantes con la CV-141, se requerirá informe por parte de la Oficina del Plan de Carreteras en lo que respecta a alineaciones de las mismas, sin que ello afecte al cómputo volumétrico.*

##### I.2. OCUPACIÓN Y ALTURA

| Ocupación | Altura |
|-----------|--------|
| 50 %      | 5 mts. |

**Altura:**

*La altura se medirá desde el punto más alto de la parcela, permitiéndose unas diferencias de nivel de hasta 3 metros. En cumplimiento de lo anterior, en todos aquellos puntos en que el desnivel de la parcela supere los 3 metros, la edificación deberá tener forzosamente un escalonamiento máximo de estos 3 metros sobre rasante, de forma equivalente a lo dispuesto en el apartado I.4.3 de las Ordenanzas Generales (véase gráfico I de las mismas).*

*Por encima de esta altura máxima de 5 metros y el escalonamiento antes señalado, únicamente podrá construirse cubierta inclinada con altura no superior a 1,70 metros, o antepecho de azotea con altura no superior a 1,20 metros.*

**I.3. RETRANQUEOS**

*A calles y linderos ..... 3 metros*

*Entre bloques dentro*

*de la misma parcela ..... 6 metros*

*En las parcelas colindantes con la CV-141, se requerirá informe por parte de la Oficina del Plan de Carreteras en lo que respecta a los retranqueos necesarios.*

**II. CONDICIONES DE USO****II.1. VIVIENDA**

*Se autoriza el uso vivienda en las siguientes condiciones:*

*III.1.1. Como vivienda unifamiliar aislada en parcela única.*

*III.1.2. Como vivienda para uso del guarda o portero, vinculada al uso establecido en la parcela.*

**II.2. COMERCIO**

*Se admite totalmente el uso del comercio, siempre que no perturbe la sanidad ambiental y cuya actividad venga a satisfacer las necesidades de una población turística.*

**II.3. INDUSTRIA***II.3.1. Industria hotelera*

*II.3.2 Pequeñas industrias que no perturben la sanidad ambiental ni desarrollen actividades propiamente fabriles y cuyo desarrollo venga a satisfacer las necesidades de una población turística.*

**II.4. ESPECTÁCULOS Y SALAS DE FIESTA**

*II.4.1. Se permiten, siempre que no perturben la necesaria tranquilidad, para lo cual estarán debidamente insonorizados y no podrán autorizarse con carácter definitivo hasta su aprobación a pleno funcionamiento. La aireación y ventilación del local no mermará los efectos de su insonorización.*

*II.4.2. Dispondrá de aparcamiento, en la proporción de un aparcamiento por cada 5 plazas de capacidad.*

**II.5. APARCAMIENTOS**

*II.5.1. Todo aparcamiento de tipo comercial dispondrá dentro de la parcela o, a menos dE 100 m. de la edificación, de aparcamiento reservado para el público, cuyo número de plazas será como mínimo, el establecido en la siguiente relación:*

| <i>Superficie construida local</i>                                  | <i>Nº aparcamientos</i> |
|---|-------------------------|
| <i>50 m<sup>2</sup> e inferior a 50 m<sup>2</sup> .....</i>         | <i>3</i>                |
| <i>A partir de 50 m<sup>2</sup> y hasta 75 m<sup>2</sup> .....</i>  | <i>6</i>                |
| <i>A partir de 75 m<sup>2</sup> y hasta 100 m<sup>2</sup> .....</i> | <i>10</i>               |

*A partir de 100 m<sup>2</sup>, al número de aparcamientos arriba indicado deberá sumársele 2 aparcamientos por cada 25 m<sup>2</sup> construidos que sobrepasen los 100 m<sup>2</sup>.*

*La justificación de la Modificación de Plan General propuesta pretende adecuar la Ordenanza Particular de la zona A-E de referencia con las previsiones en cuanto accesos por la Carretera CV-141 se refiere, por parte de la Oficina del plan de Carreteras. Sirva igualmente la presente Modificación para corregir posibles errores de transcripción detectados en el Texto Refundido de las Ordenanzas del Plan General en lo que a esta zona se refiere, a fin de evitar malas interpretaciones.*

**2.13. MODIFICACIÓN PARA RECUPERACIÓN DE LA SENDA DE MULOS.** (Aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayto el 18-11-2.005).

**Objeto de la modificación**

La presente modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Peñíscola tiene por objeto la recuperación del antiguo camino vecinal conocido como "Senda de Mulos", dándole la condición de vial peatonal desde el propio Plan General, con la amplitud y dimensiones variables establecidas en la documentación gráfica que se acompaña, en función de las actuales necesidades de tránsito y preexistencias.

**Modificaciones propuestas. Justificación de las mismas.**

La modificación del Plan General propuesto no supone cambio alguno en su ordenación estructural, por lo que no afecta en absoluto a lo establecido por el artículo 17 de la LRAU, ciñéndose tan sólo a la creación del vial peatonal antes señalado. Resulta evidente por tanto que la modificación propuesta en ningún momento altera las clasificaciones del suelo establecidas ni los usos previstos en el Plan General para los mismos.

De esta forma, la modificación propuesta consiste únicamente en la creación y apertura del vial peatonal "Senda de Mulos", dentro de la Zona Especial E del Polígono II del Plan General, con las dimensiones señaladas a este respecto en planos. Este vial tendrá un carácter peatonal y supondrá alineación respecto las parcelas colindantes, sin necesidad de que deban retranquearse respecto al nuevo vial.

**2.14. MODIFICACIÓN PARA CREACIÓN DEL NUEVO VIAL "RONDA SUR".** (sin aprobación).

**Objeto de la modificación**

La presente modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Peñíscola tiene por tanto como objeto la creación de un nuevo vial del Plan General, - Acceso "Ronda Sur" -, que partiendo desde la glorieta nº 2 del Proyecto y Mejora y Desdoblamiento de la Carretera CV-141, - hoy día en tramitación -, y atravesando la zona de Atalayas, conecte de esta forma el acceso actual a Peñíscola con los futuros suelos urbanos y urbanizables del Sur del término municipal, sin necesidad de atravesar el casco urbano de la población, desde la Plaza Constitución.

**Modificaciones propuestas. Justificación de las mismas.**

La modificación de Plan General propuesta se limita a la creación del vial antes señalado. Si bien por la importancia del mismo puede considerarse como elemento de Red Primaria o Estructural, sería únicamente en este punto en lo que supone cambio en la ordenación estructural del Plan, de acuerdo a lo dispuesto en el art. 17 de la Ley 6/98, Reguladora de la Actividad Urbanística.

No obstante lo anterior, la modificación propuesta no altera en ningún momento las clasificaciones de suelo en el Plan General, sin perjuicio de lo que dispongan otras figuras de planeamiento posteriores que puedan integrar, en su caso, el vial propuesto. En concreto, estas clasificaciones de suelo son las siguientes:

- Suelo Urbano en una profundidad de aproximadamente 250 mts. desde el eje de la actual carretera CV-141, - Zona PA de Protección de Accesos en su Subzona B, contigua a la CV-141 - ".
- Suelo No Urbanizable, en su categoría común, según lo dispuesto por el PORN para la zona denominada "Área de Expansión Urbana", con la posibilidad de desarrollo establecida en el artículo 74 de su propia normativa.
- Suelo No Urbanizable, de Especial Protección, en los terrenos que el PORN adscribe como "Áreas Naturales". A estos efectos, el art. 66.18 de la normativa del PORN, respecto a los usos permitidos en las Áreas Naturales permite la construcción de "infraestructuras o instalaciones (...) que den servicio a los usos previstos en este PORN o que sean declaradas e interés público."

- Suelo Urbano, en régimen de subsuelo del mismo, en el tramo por el que la denominada "Ronda Sur" atraviesa la actual "meseta" del Plan de Reforma Interior de Atalayas.

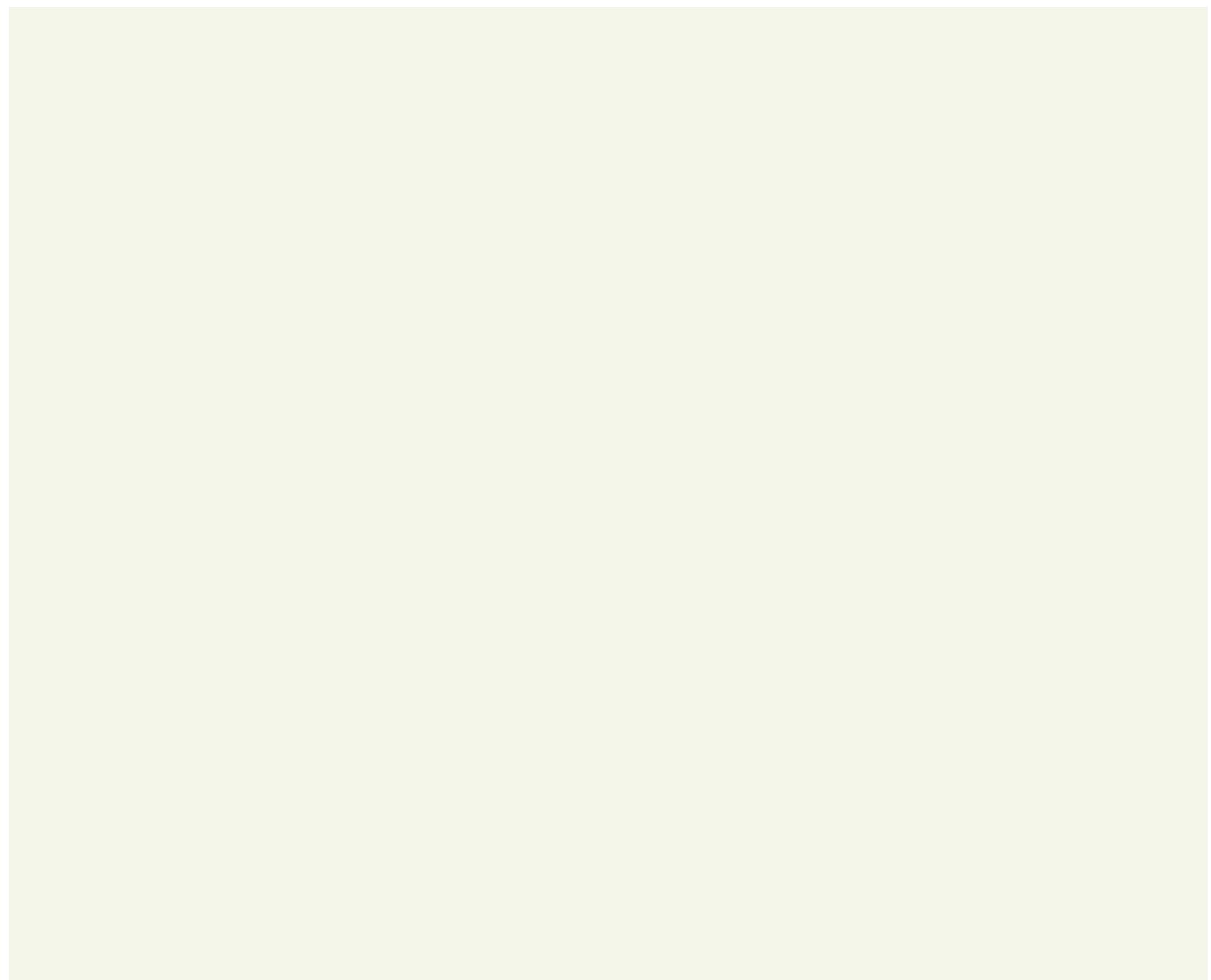
La justificación de la Modificación de Plan General propuesta pretende lograr un nuevo acceso alternativo a la zona sur del municipio que posibilite el desarrollo urbanístico de los suelos urbanos y urbanizables de esta zona del término, siempre dentro de la propia Zona de Influencia del PORN. Se entiende que el interés público de este nuevo acceso resulta de todo punto evidente, en la medida que conecta en todo caso áreas incluidas en la Zona de Influencia del PORN, y a fin de evitar la sobrecarga y colapso de los actuales accesos por el Camino del Pebret, actual y único acceso al Parque Natural desde la población de Peñíscola, y único lugar por donde se podría acceder en caso de necesidad urgente de llegada de auxilio de cualquier clase, - accidentes, evacuaciones, incendios, etc...- al propio Parque Natural de la Sierra de Irta.



## DOCUMENTO COMPLETO



### 3. ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN DESARROLLO DEL PLAN GENERAL VIGENTE

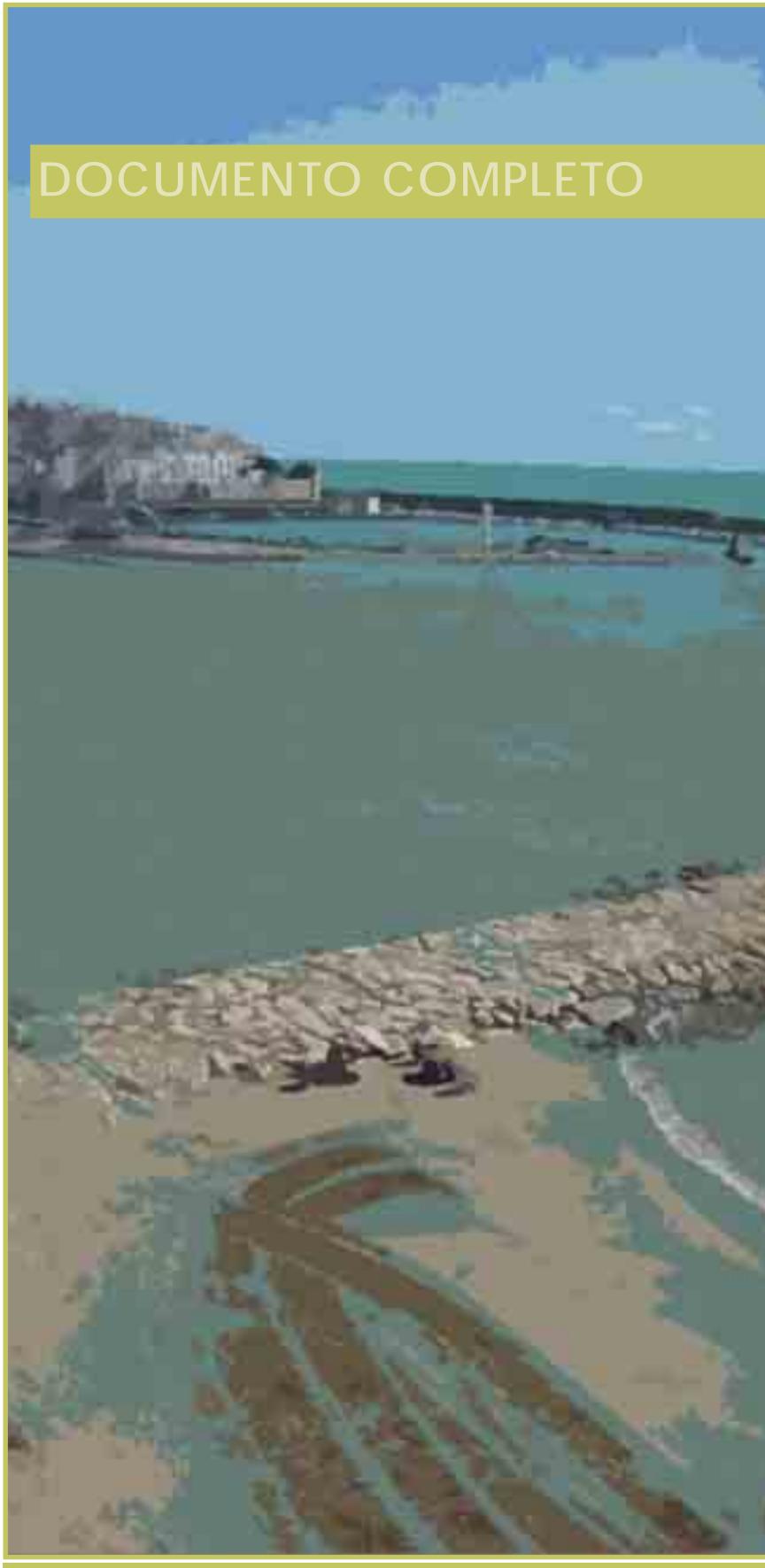




Las actuaciones urbanísticas desarrolladas durante el período de vigencia del Plan General que se revisa son:

1. Actuaciones urbanísticas con urbanización consolidada.
  - PAU Partida Roquetes 26-ene-88
  - R.P. Parcelas 177-178 Partida Roquetes 28-nov-89
  - PE. Paseo Marítimo Litoral Norte 23-abr-98
  - Homologación y PRI de Mejora Sector II Pol. II SU Zona CTLL "Llandells" 30-oct-02
  - Homolog. y PRI UE delimitada por las C/ N-16, N-17, N-36 y Avda. Papa Luna, Pol. III Zona RB 4-may-04
2. Actuaciones urbanísticas en ejecución. Suelos Transitorios.
  - P.P. Sector II Pol III Cap Blanc 6-jul-87
  - PAU Y PP "San Antonio". 22 Julio-02.
3. Actuaciones urbanísticas que cuentan con aprobación provisional por el Excmo Ayuntamiento en la presente fase de formulación del Plan General. Suelos Transitorios.
  - Homologación y Plan de Reforma Interior de Mejora "Racó Calent" 25 Marzo 2004 y 20 Enero 2005
  - Homologación y Plan de Reforma Interior "Atalayas" 25 Marzo 2004
  - Homologación y Plan de Reforma Interior "Peñíscola Park" 18 Noviembre 2005
4. Otras Actuaciones urbanísticas aprobadas definitivamente
  - P.E. Suelo dotacional para estación depuradora 12-dic-03





## DOCUMENTO COMPLETO

### 4. PLANEAMIENTO DE ACCIÓN TERRITORIAL

- 4.1. EL PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL DE CARÁCTER SECTORIAL DE CORREDORES DE INFRAESTRUCTURAS.
- 4.2. EL PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL SOBRE PREVENCIÓN DEL RIESGO DE INUNDACIÓN EN LA COMUNIDAD VALENCIANA (PATRICOVA).



Los Planes de Acción Territorial son un instrumentos de ordenación del territorio de los previstos en la Ley 4/2004, de 30 de junio de la Generalitat Valenciana, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje (LOTPP). Los Planes de Acción Territorial que el Plan General de Peñíscola ha de tener como marco de referencia son.



## 4.1. EL PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL DE CARÁCTER SECTORIAL DE CORREDORES DE INFRAESTRUCTURAS.

El Plan de Acción Territorial de Carácter Sectorial de Corredores de Infraestructuras de la Comunidad Valenciana tiene por objeto establecer la reserva de suelo para la ejecución futura del "Proyecto de Transferencias de recursos hídricos de la cuenca del Ebro a diversas cuencas, autorizadas por el artículo 13 c de la Ley 10/2001 de 5 de julio (Plan Hidrológico Nacional)". Así mismo, establece las normas para la regulación del uso del suelo y de la edificación en dicha franja de reserva.

El ámbito de aplicación del Plan de Acción Territorial de Carácter Sectorial de Corredores de Infraestructuras en la Comunidad Valenciana serán los terrenos comprendidos en una franja de 200 metros a cada lado del trazado denominado "solución base" y "variantes", y 400 metros en el entorno de los perímetros denominados "elementos de regulación y auxiliares", definidos en el Proyecto de las Transferencias autorizadas por el artículo 13 de la Ley 10/2001, de 5 de julio, del PHN en el ámbito de la Comunidad Valenciana, aprobado por Resolución de 13 de noviembre de 2003, del Secretario de Estado de Aguas y Costas, del Ministerio de Medio Ambiente.

El ámbito comprende un total de: 65 términos municipales, 37 en la de Valencia, 8 en la de Alicante y 20 en la provincia de Castellón, entre ellos Peñíscola.

El trazado del corredor a su paso por la provincia de Castellón recorre la zona interior de la provincia de Norte a Sur. La entrada se realiza por el extremo noroeste, concretamente por la comarca del Baix Maestrat, siguiendo el recorrido de la autopista A-7, aunque a una cota superior. A continuación atraviesa las comarcas de la Plana Alta, l'Alcalatén y Plana Baixa, donde el trazado se aproxima a la A-7 y la nacional 340. Antes de abandonar la provincia, la infraestructura rodea el Parque Natural de la Sierra de Espadán.

La tipología general de diseño es un canal, dimensionado en todos los tramos de nueva ejecución con una pendiente longitudinal de 0,00015 m/m. Para los túneles y falsos túneles, la pendiente estándar adoptada es de 0,00075 m/m. En el caso de los acueductos, la pendiente adoptada es la misma que la del canal. La sección del canal es trapecial o autoportante, de dimensiones acordes al caudal transportado. Así mismo, se han diseñado sifones y portasifones para salvar determinados cauces, zonas topográficamente deprimidas, etc...

En Peñíscola, el corredor discurre por zonas de capacidad agrológica baja/muy baja, aunque se trata de las zonas con mayor riesgo de erosión actual. Suelos clasificados, en el vigente Plan, como Suelo No Urbanizable Común. Por ello, y en función de la regulación

establecida en el artículo 17 del Plan de Acción Territorial son zonas sometidas a las siguientes limitaciones:

1. No podrá ser objeto de reclasificación como Suelo Urbano o Urbanizable.
2. Se prohíbe la implantación de usos o aprovechamientos sujetos a Declaraciones Interés Comunitario.
3. Queda expresamente prohibido la construcción de granjas, a sí como la explotación de canteras o extracción de áridos o tierras.
4. Para la realización de obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales, la Conselleria promotora del proyecto comunicará su elaboración a la competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo y a los municipios afectados y solicitará su autorización.
5. Se permitirán las siguientes actuaciones previa autorización por parte de la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo:
  - Vivienda aislada y familiar que no contribuya a la formación de núcleo urbano, siempre y cuando se sitúen a más de 100 metros medidos perpendicularmente al eje del corredor en el caso de que la parcela quede íntegramente englobada en el corredor. En caso contrario la edificación deberá situarse en la parte de la parcela no afectada por el corredor.
  - Almacén vinculado a actividad agrícola, en los términos señalados para las viviendas y superficie inferior a 80 m<sup>2</sup>.
  - Instalaciones precisas para la explotación agrícola, cinegética, tales como invernaderos, viveros o similares, con las mismas limitaciones que los almacenes agrícolas.



## 4.2. EL PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL SOBRE PREVENCIÓN DEL RIESGO DE INUNDACIÓN EN LA COMUNIDAD VALENCIANA (PATRICOVA).

La problemática sobre la que actúa el PATRICOVA es el riesgo de inundación a escala regional en la Comunidad Valenciana. El PATRICOVA establece una serie de conceptos, de carácter instrumental, al objeto de facilitar la identificación de aquellos elementos asociados a la red hidrográfica de necesaria delimitación por los Planes Generales. Estos son:

- Cauce, definido como aquel curso de agua continua o intermitente que esté o haya estado señalado como tal en la cartografía publicada, a cualquier escala, por el Instituto Geográfico Nacional o por el Instituto Cartográfico Valenciano o, en todo caso, aquel cuya superficie de cuenca vertiente sea superior a medio kilómetro cuadrado (0,5 km<sup>2</sup>). Establece el Plan que la delimitación de los cauces deberá atender a lo definido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y tendrá, como mínimo, una anchura de tres metros (3 m).
- Vía de intenso desagüe, que es aquella parte del territorio donde se concentra el flujo de una avenida, en el entorno de un cauce o fuera de él en caso de desbordamiento. Su delimitación se corresponderá con la parte del territorio actual por el que puede pasar la avenida de cien años de periodo de retorno produciendo una sobreelación de la lámina de agua de treinta centímetros o superior que la que se produciría con esa misma avenida considerando toda la llanura de inundación.
- Zona de acumulación de agua, a endorreísmos y semiendorreísmos naturales o artificiales donde, en caso de fuertes precipitaciones, se acumula agua sin posibilidad de correcto drenaje. Su delimitación se corresponde con la parte del territorio en la cual la altura de agua acumulada con nivel horizontal pueda ser superior a ochenta centímetros.
- Cono de inundación, entendido como la principal zona de inundación dentro de un cono aluvial o, con carácter general, la parte del territorio aguas abajo de una desaparición de cauce que, si es de pequeña entidad, puede no llegar a formar un cono aluvial. En todo caso, incluye a todo el territorio que se encuentre a una cota inferior a la del ápice, y a una distancia de cien metros del cauce comprendido entre el ápice y el final del cono aluvial o desaparición del mismo, si la superficie de la cuenca vertiente es inferior a 1 km<sup>2</sup>.
- Zona de inundación, definida como aquella superficie inundable cuyos mecanismos de inundación son independientes del resto, y que se encuentra delimitada como tal en el PATRICOVA o en

la cartografía oficial de la Generalitat Valenciana. Todo ello sin perjuicio de las delimitaciones que pueda efectuar el Organismo de Cuenca correspondiente e, incluso, las que se puedan realizar a mayor escala en los Planes Generales municipales.

- Riesgo de inundación, considerada como la mayor o menor peligrosidad de que una parte del territorio se vea inundada. El riesgo o peligrosidad se mide como combinación de la frecuencia o periodo de retorno con que se produzcan las inundaciones y de su magnitud.
- Zona de riesgo, que es aquella parte del territorio que tiene el mismo nivel de riesgo y se encuentra en la misma zona de inundación. Se considera que existe un incremento significativo del riesgo de inundación cuando se produce un aumento del calado máximo o del tiempo de inundación de más de un diez por ciento (10%) para cualquier periodo de retorno entre 25 y 500 años, provocado por cualquier nuevo elemento artificial situado en la zona de inundación.

El Plan establece seis niveles de riesgo de inundación, de mayor a menor grado, y que son:

- Riesgo 1. Cuando la probabilidad de que en un año cualquiera se sufra, al menos, una inundación es superior a 0'04 (equivalente a un periodo de retorno inferior a 25 años), con un calado máximo generalizado alcanzado por el agua superior a ochenta centímetros (80 cm).
- Riesgo 2. Cuando la probabilidad de que en un año cualquiera se sufra, al menos, una inundación se encuentra entre 0'04 y 0'01 (equivalente a un periodo de retorno entre 25 y 100 años), con un calado máximo generalizado alcanzado por el agua superior a ochenta centímetros (80 cm).
- Riesgo 3. Cuando la probabilidad de que en un año cualquiera se sufra, al menos, una inundación es superior a 0'04 (equivalente a un periodo de retorno inferior a 25 años), con un calado máximo generalizado alcanzado por el agua inferior a ochenta centímetros (80 cm).
- Riesgo 4. Cuando la probabilidad de que en un año cualquiera se sufra, al menos, una inundación se encuentra entre 0'04 y 0'01 (equivalente a un periodo de retorno entre 25 y 100 años), con un calado máximo generalizado alcanzado por el agua inferior a ochenta centímetros (80 cm).

- Riesgo 5. Cuando la probabilidad de que en un año cualquiera se sufra, al menos, una inundación se encuentra entre 0'01 y 0'002 (equivalente a un periodo de retorno entre 100 y 500 años), con un calado máximo generalizado alcanzado por el agua superior a ochenta centímetros (80 cm).
- Riesgo 6. Cuando la probabilidad de que en un año cualquiera se sufra, al menos, una inundación se encuentra entre 0'01 y 0'002 (equivalente a un periodo de retorno entre 100 y 500 años), con un calado máximo generalizado alcanzado por el agua inferior a ochenta centímetros (80 cm).

La delimitación concreta de las zonas y niveles de riesgo a ellas asociado es la que se contiene en los Planos de Ordenación del PATRICOVA, que en el caso de Peñíscola se concretan en el denominado " Marjal de Peñíscola", a la que se le asigna el nivel de Riesgo 3. Ello implica, de acuerdo al Artículo 22 de la Normativa Urbanística del PATRICOVA, que dichos terrenos, que en la actualidad tienen la clasificación de Suelo No Urbanizable, debe mantener dicha clasificación, al no tratarse Peñíscola de un municipio de los denominados "de elevado riesgo de inundación".

Establece también el Plan de Acción Territorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana la obligación de que los planes generales analicen las condiciones de drenaje superficial del territorio, tanto de las aguas caídas en su ámbito de actuación como las de las cuencas vertientes que le afecten, así como que en su memoria de información reflejen el Dominio Público Hidráulico y sus zonas de servidumbre y de policía, allí donde hayan sido delimitados por el Organismo de Cuenca; las zonas de riesgo de inundación; y todos los cauces, zonas de acumulación de agua y conos de inundación, al menos para aquellos cuya cuenca vertiente tenga una superficie superior a medio kilómetro cuadrado (0,5 km<sup>2</sup>), o que supongan un riesgo apreciable para las actividades humanas. De igual forma se establece en el Plan que los planes generales, en ningún caso, podrán dar lugar a un incremento significativo del riesgo de inundación en su término municipal o en los municipios colindantes.

En lo que se refiere a los usos para la zona que nos ocupa el Plan de Acción Territorial prohíbe los viviendas; establos, granjas y criaderos de animales; estaciones de suministro de carburantes; industrias calificadas o con riesgo químico; establecimientos hoteleros y campamentos de turismo; centros hípicos y parques zoológicos; servicios funerarios y cementerios; depósitos de almacenamiento de residuos y vertederos; equipamientos estratégicos como centros de emergencia, parques de bomberos, cuarteles, centros escolares y

sanitarios, y pabellones deportivos cubiertos; infraestructuras puntuales estratégicas como estaciones depuradoras, plantas potabilizadoras y centros de producción, transformación y almacenamiento de energía.

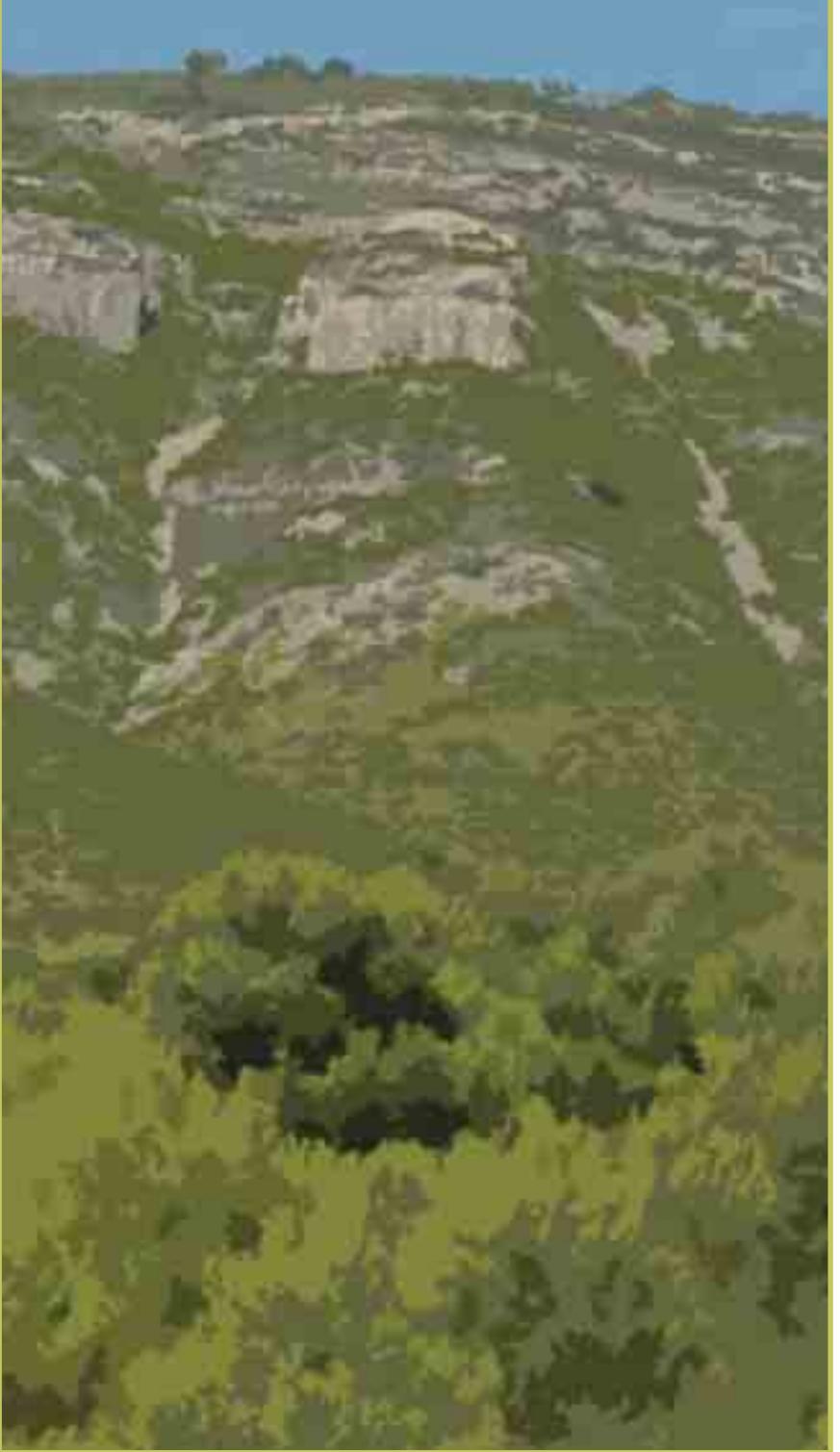
Con respecto a las edificaciones en las zonas sujetas a riesgo de inundación, establece el Plan, como medidas más importantes, que aquellas edificaciones de una planta que se realicen deben contar con cubierta o azotea accesible desde su interior mediante escalera, así como que la disposición de las nuevas edificaciones se realice de forma que se orienten en el sentido del flujo desbordado, evitando los efectos barrera.

En relación a las condiciones generales de adecuación de las infraestructuras en zonas inundables, el PATRICOVA indica que las infraestructuras superficiales, los apoyos de infraestructuras aéreas, los elementos superficiales de las infraestructuras subterráneas o cualquier elemento que discorra, se sitúe o cruce una zona inundable a una cota superior en cuarenta centímetros (40 cm.) a la del terreno circundante, no deberá provocar un incremento significativo del riesgo en los usos urbanos actuales o planificados. Igualmente exige que se cuide especialmente el drenaje transversal de los paseos marítimos mediante la ejecución de pontones o badenes en los cruces con las calles perpendiculares a los mismos, así como evitando la colocación de elementos verticales y muros continuos que obstaculicen el flujo de las aguas.

Respecto a las condiciones de uso del suelo junto a los cauces se establece en el PATRICOVA que la ordenación pormenorizada de los suelos urbanizables colindantes con dichos cauces deberá disponer terrenos destinados a espacios libres y zonas verdes públicas junto al Dominio Público Hidráulico, o Cauce en caso de no estar aquel definido, y a lo largo de toda su extensión. Los mencionados espacios libres y zonas verdes deberán cumplir las condiciones dimensionales exigidas para los jardines por la legislación urbanística aplicable, y que, en ningún caso, podrán computar como zona verde los terrenos ocupados por el cauce.

Y por último, y con relación con las actuaciones programadas por el Plan de Acción Territorial en el municipio de Peñíscola, destacar la prevista de drenaje al mar del Barranco de Moles, que tiene como objetivo el incremento del umbral desbordamiento del citado Barranco, a fin de disminuir el riesgo de inundación en las zonas turísticas del norte de Peñíscola por eliminación de la desaparición del barranco de Moles e, indirectamente, disminuyendo la acumulación de sus aguas en la "Marjal de Peñíscola", pero controlando una posible alteración del régimen hidrológico de la zona húmeda.

## DOCUMENTO COMPLETO



m e m o r i a d e i n f o r m a c i ó n

### 5. PLANES SECTORIALES

- 5.1. PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE ORDENACIÓN DEL SUELO FORESTAL
- 5.2. PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS DE LA SERRA D'IRTA.



## 5.1. PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE ORDENACIÓN DEL SUELO FORESTAL

El Plan General de Ordenación Forestal de la Comunidad Valenciana, elaborado por la Conselleria de Medio Ambiente de acuerdo con el mandato expresado en la Ley 3/93, Forestal, de la Comunidad Valenciana, se concibe como una herramienta de ordenación y gestión que articula y programa en el tiempo y sobre el territorio las actuaciones futuras de la Conselleria de Medio Ambiente en el ámbito forestal. De forma simultánea, el Plan General de Ordenación Forestal constituye un proceso analítico continuo que permite describir, caracterizar y diagnosticar el estado actual de los montes valencianos y de su gestión, profundizando en las causas que han determinado la actual situación. En tercer lugar, y no menos importante, el Plan General de Ordenación Forestal es una herramienta de comunicación y participación que permite transmitir al conjunto de los ciudadanos tanto las conclusiones del diagnóstico de sus montes y de su gestión como las propuestas y modelos de gestión de la Administración forestal para el siglo XXI, como elemento dinamizador del debate e instrumento de participación e implicación de la sociedad en la gestión de su patrimonio forestal.

El Plan General de Ordenación Forestal asume los objetivos siguientes.

- Potenciar el bosque en cuanto referencia cultural de primera magnitud, favoreciendo su recuperación y el mantenimiento de las especies autóctonas.
- Valorar los distintos tipos de matorrales arbustivos como etapas del desarrollo del ecosistema que pueden acabar originando bosques, y gestionarlos en ese sentido allá donde sea posible.
- Mantener, proteger y ampliar cubiertas vegetales del mayor número posible de estratos para contrarrestar el proceso de erosión, regular los flujos hidrológicos y paliar la modificación de las condiciones climáticas.
- Planificar y coordinar la acción de las administraciones públicas en relación con las medidas necesarias para la prevención y lucha contra los incendios forestales.
- Delimitar las áreas de mayor interés forestal y en ellas potenciar la capacidad productora de los terrenos forestales, armonizable con la tutela de las masas boscosas, obteniendo los recursos naturales renovables necesarios para atender las demandas sociales.

- Compatibilizar la mejora de las explotaciones forestales y silvícolas con la realización de otros aprovechamientos como los cinegéticos, de pastoreo y recolección de subproductos, adoptándose las medidas de salvaguarda precisas.
- Fomentar la participación de todos los ciudadanos, especialmente de los que habitan en el medio rural, en el mantenimiento y ampliación de los recursos forestales, interesándoles en sus rendimientos económicos mediante la creación de empleo y asignación de beneficios.
- Favorecer, con las cautelas necesarias, el uso excursionista, recreativo y pedagógico de estos terrenos y promover la concienciación social sobre los valores culturales, ecológicos, ambientales y económicos, que comporta el patrimonio forestal valenciano.
- Promover la investigación y experimentación medioambientales y la realización de cursos y enseñanzas de formación profesional y de especialidades vinculadas con el ámbito forestal.
- Mejorar los procesos de obtención, transformación y comercialización de los productos económicos del monte.
- Articular la ordenación administrativa y gestión del monte con la ordenación del territorio, el planeamiento de los espacios naturales protegidos, el régimen urbanístico y la planificación sectorial.
- Asegurar la adecuada preservación de las especies e individuos singulares así como de las formaciones vegetales de alto valor ecológico, en particular las correspondientes a la vegetación potencial valenciana.
- Crear en las zonas periféricas del bosque de menor riesgo de degradación espacios de esparcimiento y disfrute del bosque, adonde encauzar la demanda de usos recreativos de los ciudadanos.

A los efectos del Plan General de Ordenación de los Recursos Forestales son montes o terrenos forestales todas las superficies cubiertas de especies arbóreas, arbustivas, de matorral o herbáceas, de origen natural o procedentes de siembra o plantación, que cumplan o puedan cumplir funciones ecológicas, de protección, de producción, paisajísticas o recreativas. Igualmente, se consideran montes o terrenos forestales: los enclavados forestales en terrenos agrícolas; los terrenos

que, aun no reuniendo los requisitos señalados anteriormente, queden adscritos a la finalidad de su transformación futura en forestal, en aplicación de las previsiones contenidas en la leyes y planes de ejecución de las mismas, y las pistas y caminos forestales.

No se consideran montes o terrenos forestales y por lo tanto quedan excluidos del ámbito del Plan General de Ordenación Forestal: los suelo clasificados legalmente como urbanos o urbanizables a partir de su programación urbanística; los dedicados a siembras o plantaciones de cultivos agrícolas, las superficies destinadas al cultivo de plantas y árboles ornamentales, y viveros forestales; y las vías de comunicación no forestales.

A los efectos del desarrollo del Plan se establecen Demarcaciones Forestales, entendidas como ámbitos de ordenación, planificación y gestión de los montes o terrenos forestales, y que constituyen el ámbito mínimo de los Planes Forestales de Demarcación. Se divide el territorio en 11 Demarcaciones Forestales, y en la Demarcación 1<sup>a</sup> se incluye la comarca de El Baix Maestrat, en la que se enclava el municipio de Peñíscola.

Los Planes Forestales de Demarcación se consideran instrumentos de planificación territorial de acción sectorial en materia forestal, que constituyen el desarrollo operativo del Plan General de Ordenación Forestal a escala comarcal, y deberán delimitar áreas de actuación y ordenarlas multifuncionalmente mediante la asignación y regulación de usos y la ordenación de la vegetación y sus aprovechamientos. Las directrices de usos deberán establecer las prevalencias funcionales, vocaciones y usos preferentes, compatibles. A estos efectos, los artículos 33 y siguientes de las ordenanzas del Plan General Forestal establecen una zonificación con criterios de protección alta, protección media y protección moderada, que definirán las áreas en donde los Planes Forestales de Demarcación concretarán las citadas directrices de uso. Los terrenos forestales del municipio de Peñíscola quedan incorporados a la zona de protección alta, al estar incluidos en el ámbito de un espacio natural protegido (Sierra de Irta), según especifica el artículo 34 del Plan Forestal.

En relación con la vinculación de las determinaciones del Plan Forestal respecto de otros planeamientos territoriales, especifica el Plan General de Ordenación Forestal que son vinculantes para las administraciones públicas y los particulares, teniendo las ordenanzas carácter normativo y los estudios temáticos y la cartografía carácter informativo y justificativo. Se establece en el Plan General Forestal que los planes territoriales deberán aplicar directamente las ordenanzas y deberán incorporar la información contenida en el Plan General de

Ordenación Forestal en el proceso de planificación territorial, debiendo dotarse a los terrenos que tienen protección en grado alto clasificaciones urbanísticas que garanticen su la protección. Igualmente se establece que el desarrollo urbanístico en espacios forestales, o terrenos lindantes a los mismos, conllevará la adopción, con cargo a la urbanización, de las medidas de prevención de incendios forestales adecuadas de acuerdo con la normativa forestal que las regule.

Respecto a las infraestructuras, el Plan pretende evitar los trazados de las infraestructuras por terrenos con un grado de protección alta, aunque se permiten siempre que sean subterráneas o sean ineludibles en su trazado por razones técnicas o económicas, siempre que obtengan una evaluación de impacto ambiental favorable, así como que se prevean las medidas correctoras y compensatorias adecuadas para evitar el fraccionamiento de hábitats y minorar los riesgos de erosión, desertificación, inestabilidad o incendios.

## 5.2. PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS DE LA SERRA D' IRTA.

La Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad Valenciana, contempla la figura de Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) como instrumento específico para una adecuada planificación de dichos recursos, estableciendo en su artículo 32 y siguientes su concepto, contenido y tramitación. Esta figura de ordenación se considera el marco normativo idóneo para una adecuada administración y gestión de los recursos ambientales a que se refiere el párrafo anterior. El Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra de Irta es aprobado por el Decreto 78/2001, de 2 de abril. El ámbito del PORN afecta parcialmente a los términos municipales de Alcalà de Xivert, Peñíscola y Santa Magdalena de Pulpis.

La Sierra de Irta es una alineación montañosa costera, acantilada hacia el mar, que contiene tramos excepcionalmente bien conservados de monte litoral y de costa alta entre calas. Constituye así un ejemplo singular de sierra mediterránea costera, ambiente especialmente valioso y amenazado a escala europea y de cuenca mediterránea.

La estructura geomorfológica de la Sierra de Irta ofrece elementos de notable valor científico y didáctico, configurando además, en contraste con el mar, paisajes sumamente agrestes y singulares. La vegetación de la sierra, típicamente mediterránea litoral, incluye formaciones vegetales consideradas por la Unión Europea amenazadas y de gran importancia ecológica a escala continental, valor que se incrementa en la Sierra de Irta por su excepcionalmente buena conservación.

Todo ello a pesar de la deforestación provocada por la actividad ganadera, practicada con gran intensidad durante siglos en la zona, por la agricultura y, más recientemente, por los incendios forestales y la urbanización en algunos sectores.

Entre las comunidades vegetales más relevantes pueden citarse: *Critchmo-Limonietum girardianii*, *Cypero mucronati-Agropyretum juncei*, *Crucianelletum maritimae*, *Salsolo kali-Cakiletum aegyptiae* e *Hypochoerido-Glaucietum flavi*.

Especies vegetales notables son *Limonium cavanillesii* (=*L. perplexum*), *Antirrhinum barrelieri* subsp. *litigiosum*, *Centaurea saguntina* y *Sonchus tenerrimus* subsp. *dianae*. En el paisaje vegetal destacan fuertemente los matorrales ricos en palmito *Chamaerops humilis*.

La fauna asociada a estas formaciones vegetales es asimismo de gran interés, destacando especies como las aves rapaces *Circaetus gallicus*, *Hieraetus fasciatus*, *Accipiter nisus*, *Buteo buteo*, *Falco peregrinus*, *Charadrius dubius*, *C. alexandrinus*, *Bubo bubo* y *Asio otus*, el anfibio *Pelobates cultripes* o el mamífero *Felis silvestris*.

El paisaje de la Sierra de Irta posee un gran componente de humanización histórica. Las actividades agrícolas y ganaderas tradicionales dejaron su sello durante siglos, en interacción con el ambiente natural.

En consecuencia, el interés etnográfico de la zona es grande, tanto en los elementos singulares del patrimonio construido y las infraestructuras agropecuarias tradicionales como en el conjunto de los paisajes rurales que han llegado hasta nosotros. Los impresionantes abancalamientos históricos que cubren buena parte de las laderas de la sierra, abandonados en su mayoría, constituyen una buena muestra de ello.

Entre las amenazas destacan el avance incontrolado de la urbanización en ciertos sectores, los incendios forestales, la afluencia desordenada de visitantes, el vertido de residuos sólidos y los efectos sobre el suelo y la vegetación derivados del abandono de los sistemas productivos tradicionales agrícolas y ganaderos.

El ámbito del Plan de Ordenación incluye el macizo calcáreo de edad jurásica y cretácica que constituye la Sierra de Irta y un sector marino caracterizado por su gran biodiversidad y la presencia de praderas submarinas de *Posidonia oceanica* y de arrecifes de vermétidos.

El plan de ordenación tiene por criterio directriz la ordenación de los recursos naturales de la Sierra de Irta, en el marco de una estrategia de desarrollo sostenible basada en la conservación y la gestión racional de los mismos.

Los usos urbanísticos quedan regulados en función de la preservación de los valores ambientales y culturales, atendiendo al contexto territorial definido por los planeamientos urbanísticos municipales y por la propia dinámica de crecimiento de los municipios.

Junto con el mantenimiento de los usos del suelo tradicionales, agrícolas y ganaderos, merece especial atención el fomento y desarrollo de las potencialidades que ofrece la zona en materia de uso público, incluyendo en este concepto el disfrute ordenado, la enseñanza y el estudio de los valores naturales, paisajísticos y

culturales. Este criterio tiene especial relevancia en el contexto de la intensa actividad turística existente en el entorno inmediato de la sierra.

Su Disposición Transitoria establece que los instrumentos de ordenación territorial o física existentes que resulten contradictorios con el PORN deberán adaptarse a éste en su próxima revisión. Entre tanto la adaptación no tenga lugar, las determinaciones del PORN se aplicarán, en todo caso, prevaleciendo sobre los instrumentos de ordenación territorial o física existentes siempre que sus determinaciones signifiquen un mayor nivel de protección sobre los valores y elementos objeto de este plan.

Al margen de la necesidad y justificación de la aplicación de un régimen de protección a un área de las características de la sierra de Irta que vendría mandada por la propia Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Espacios Naturales Protegidos de la Generalitat Valenciana, es necesario considerar otros aspectos a la hora de justificar la necesidad de dotar de un régimen de protección a la zona, como son:

- Conseguir una unidad de gestión, que implica en definitiva una concentración de recursos económicos y una coherencia en las medidas de conservación y regeneración a través de las entidades vinculadas al mismo.
- Dotación de los recursos humanos, materiales y económicos necesarios para poder llevar a cabo las tareas y actuaciones necesarias para el buen funcionamiento, conservación y desarrollo del espacio protegido. En definitiva, el documento normativo ha de crear un marco legal de protección, uso y gestión a largo plazo, que no deberástraerse de la realidad de su entorno ni de sus habitantes, sobre los que, en última instancia, recae la responsabilidad de su conservación para el futuro.

La protección de la sierra se justifica en el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a. Desempeña un papel importante en la protección de los suelos
- b. Incluye hábitats que albergan poblaciones animales y vegetales catalogadas como especies amenazadas, endémicas y merecedoras, en virtud de convenios internacionales o disposiciones específicas, de protección especial. Así, entre las especies faunísticas cabe destacar:

- Aves como *Circaetus gallicus*, *Hieraetus fasciatus*, *Accipiter nisus*, *Buteo buteo*, *Hieraetus fasciatus*, *Falco peregrinus*, *Charadrius dubius*, *Charadrius alexandrinus*, *Bubo bubo*, *Asio otus*
- Anfibios como *Pelobates cultripes*
- Mamíferos como *Felis silvestris*.

En cuanto a las especies botánicas, se encuentran comunidades de gran interés como *Crithmo-Limonietum girardiani*, *Cypero mucronati-Agropyretum juncet*, *Crucianellietum maritimae*, *Salsolo kali-Cakiletum aegyptiae* y *Hypochoerido-Glaucietum flavi* y especies como *Limonium cavanillesii*, *Antirrhinum barrelieri* subsp. *litigiosum*, *Centaurea saguntina* y *Sonchus tenerimus* subsp. *dianae*.

- c. Contribuye significativamente al mantenimiento de la biodiversidad del litoral mediterráneo español.
- d. Es área de refugio y cría de importantes especies animales, como las citadas anteriormente.
- e. Alberga estructuras geomorfológicas de gran representatividad regional, como los acantilados costeros que llegan a superar los 100 metros y que ofrecen una buena muestra de la historia geológica de la zona.
- f. Conforma un paisaje agreste de gran belleza con diversos elementos de gran singularidad y conjuntos de alto valor etnológico.

Todo ello viene a justificar ampliamente la necesidad de aplicar un régimen específico de protección a los valores naturales, culturales y paisajísticos de la Sierra de Irta.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.2 de la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de la Naturaleza y de la Flora y la Fauna Silvestres y 35 de la Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de espacios naturales protegidos de la Comunidad Valenciana, el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales será obligatorio y ejecutivo en las materias reguladas por dichas leyes y en lo que afecte a la conservación, protección o mejora de la flora, la fauna, los ecosistemas, el paisaje o los recursos naturales, prevaleciendo sobre cualesquiera otros instrumentos de ordenación territorial o física.

Distingue las siguientes Zonas para definir los tratamientos específicos más ajustados a sus necesidades de protección, conservación y mejora:

- **Zona de influencia:** Corresponde al ámbito territorial del PORN perimetral al que se propone para la declaración de espacio natural protegido. Se subdivide en las siguientes categorías para alcanzar los objetivos de protección y mejora previstos en este plan:

- **Áreas naturales.** Incluye las zonas no ocupadas por las actividades humanas situadas como una orla en torno a la zona de protección. Se trata de zonas en que predominan las formaciones de matorrales, con mayor o menor presencia de un dosel arbolado. El criterio de intervención para esta área es su mantenimiento mediante una actuación dirigida a su conservación, permitiendo su regeneración natural y mantenimiento de los cultivos existentes o realizando actuaciones encaminadas a reforestar estas zonas con especies arbóreas propias de la zona.

Se consideran usos permitidos, con carácter general, todos aquellos destinados al mantenimiento de la actividad agrícola tradicional, al desarrollo de la actividad forestal, ganadera y cinegética, y en particular, las actividades destinadas a la regeneración y potenciación del carrascal con la finalidad de mantener los procesos ecológicos esenciales y la diversidad biológica.

Son usos permitidos en estas Áreas, previa autorización de la Conselleria de Medio Ambiente los tratamientos de mejora y conservación forestal y en especial la repoblación mediante semillas, la tala de pinos y aprovechamiento maderero, las infraestructuras contra incendios, los usos y actuaciones destinadas a mejorar las condiciones naturales y paisajísticas, la actividad ganadera, los tendidos eléctricos y de telecomunicaciones, las instalaciones provisionales para la ejecución de obra pública, la vivienda de carácter institucional para guardería forestal la construcción y acondicionamiento de pistas y caminos forestales destinados exclusivamente a la lucha contra incendios forestales, al aprovechamiento forestal o aquellos previstos en el Plan de Uso Público, el aprovechamiento forestal, la apertura de vías de saca para la extracción maderera, la repoblación forestal siempre

que sea de especies autóctonas, las obras de restauración hidrológico-forestal, previa estimación de impacto ambiental, los depósitos de agua, los helipuertos destinados a la extinción y prevención de incendios, la modificación de trazado y acondicionamiento de caminos y pistas y la explotación de actividades mineras actualmente existentes y legalmente implantadas así como las Actuaciones de restauración en zonas afectadas por actividades extractivas y mineras

Son usos prohibidos, en general, todos los que comporten una degradación del medio o dificulten el desarrollo de los usos permitidos. En especial, se prohíben aquellos usos y actuaciones que no se hallen directamente vinculadas a la explotación forestal, agrícola, ganadera y cinegética y de aprovechamientos del monte, o al desarrollo de actividades científicas y naturalísticas y no se hallen expresamente permitidos en el artículo anterior. Se prohíben las construcciones e instalaciones industriales y residenciales de cualquier tipo, las actuaciones e instalaciones de carácter turístico-recreativo, excepto las adecuaciones naturalísticas y recreativas, las construcciones y edificaciones públicas vinculadas a la defensa nacional, centros sanitarios especiales, centros de enseñanza y culturales y cementerios, las instalaciones de tratamiento o eliminación de residuos sólidos, los soportes de publicidad exterior, salvo indicadores de carácter institucional, la tala o descabece de cualquier especie vegetal de porte arbóreo distinta del pino o de especies exóticas que deban ser eliminadas; salvo por razones fitosanitarias o que sea necesario para la mejora, saneamiento y recuperación de las formaciones de Quercineas u otras especies objeto de protección, las cercas y vallados cinegéticos, las obras, almacenes e instalaciones relacionadas con la explotación agrícola o ganadera, e infraestructura de servicios a las mismas, las conducciones eléctricas y de telecomunicaciones cuya finalidad sea externa al ámbito del PORN, el cultivo intensivo de especies forestales, la utilización de productos fitosanitarios de categoría C o D, los campamentos de turismo y establecimientos de alojamiento.

- **Áreas de predominio agrícola.** Son aquellas zonas sujetas a un aprovechamiento agrícola. Están, por lo general, muy intervenidas por el hombre y cuya vocación es agrícola, tanto de regadío como de secano. La orientación

predominante es hacia el aprovechamiento agrícola y la potenciación de cultivos tradicionales que contribuyan al mantenimiento de unidades paisajísticas de alto valor.

Respecto a los usos permitidos, se consideran compatibles todas las actividades permitidas en las categorías anteriores y, en general, las actividades compatibles con lo establecido en el planeamiento urbanístico para el suelo no urbanizable de uso agrícola, sin perjuicio de lo dispuesto en las normas generales. Asimismo se podrá permitir la implantación de actividades vinculadas al Parque Natural que se proponen en este PORN.

Son usos prohibidos con carácter general, los usos considerados no compatibles por el planeamiento urbanístico para el suelo no urbanizable de uso agrícola, sin perjuicio de lo dispuesto en las normas generales de este plan.

**Áreas de expansión urbana.** Se trata de zonas colindantes a suelos urbanos clasificados por el planeamiento urbanístico vigente como suelos urbanizables, que no tienen valores naturales relevantes a proteger y que sirven de zona de transición entre el espacio urbano y la zona de protección amortiguando los impactos derivados de la actividad urbanizadora. Los criterios de ordenación son su mantenimiento como suelo no urbanizable común si bien permitiendo la posibilidad de expansión urbana de baja densidad.

En cuanto a usos permitidos se consideran compatibles todas las actividades permitidas en las categorías anteriores. Si se desarrollase alguna actuación de desarrollo urbano, se admitirán los usos residenciales y terciarios. En ningún caso la edificabilidad del sector que se delimita podrá superar 0,35 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo.

Son usos prohibidos con carácter general, los usos industriales y aquellos no permitidos por el planeamiento urbanístico para suelos urbanos o urbanizables de uso residencial o terciario.

**Áreas urbanizadas.** Se trata de las zonas edificadas o edificables según el planeamiento urbanístico vigente y cuyas características no hacen aconsejable sustraerlas al

proceso urbanizador. Los criterios para su gestión responderán a las previsiones efectuadas en el planeamiento urbanístico municipal.

Los usos permitidos son todas las actividades permitidas en las categorías anteriores y, en general, las actividades compatibles con lo establecido en el planeamiento urbanístico, sin perjuicio de lo dispuesto en las normas generales.

Los usos prohibidos los considerados no compatibles por el planeamiento urbanístico para el suelo urbano o urbanizable, sin perjuicio de lo dispuesto en las normas generales de este plan.

- **Zona de protección:** Corresponde al área para el que se propone la declaración de espacio natural protegido. Se subdivide, a su vez, en las siguientes categorías para definir los tratamientos específicos más ajustados a sus necesidades de protección, conservación y mejora:

- **Áreas protección ecológica.** Se incluyen en esta categoría todos los espacios de interés botánico de la sierra, así como las masas de pinar y los carrascales, junto con formaciones de matorrales bien estructuradas, con mayor o menor presencia de un dosel arbolido de alto valor ecológico y paisajístico. El criterio de intervención para las masas de carrascal es el de conservación de las masas existentes, potenciación de las mismas y la regeneración y repoblación naturales, con la finalidad de mantener los procesos ecológicos esenciales y su diversidad biológica, haciendo especial hincapié en actuaciones dirigidas a favorecer la repoblación natural por semillas y la producción de bellotas; así como el fomento de su utilización con fines científicos y didácticos-naturalísticos.

Los usos permitidos son aquellos que tengan por objeto desarrollar las disposiciones contenidas en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y, con carácter general, los destinados a la gestión del espacio protegido o la investigación científica autorizada dirigida a la conservación y potenciación de los valores naturales y al mantenimiento de los procesos ecológicos esenciales y la diversidad biológica.

Se permite el tránsito a pie de personas, pero podrá condicionarse este uso excepcionalmente en las zonas y períodos por razones de conservación o riesgo de incendio, la instalación de infraestructura necesaria para la realización de las actividades de gestión y conservación previstas en este Plan, la realización de actividades no prohibidas y que no precisen de autorización, la actividad agrícola existente en el momento de declaración del espacio protegido, las instalaciones o edificaciones de carácter didáctico o científico en aquellos espacios expresamente indicados por este plan apoyados sobre construcciones preexistentes, la reconversión no podrá conllevar un aumento de la altura de la edificación y deberá resolver adecuadamente la depuración de sus vertidos, la señalización de carácter institucional relacionados con el uso público y la gestión del espacio protegido, las actividades extractivas existentes y legalmente implantadas en las condiciones establecidas en la licencia y con cumplimiento exhaustivo del plan de restauración.

Son usos prohibidos todos aquellos que sean incompatibles con la finalidad de protección del espacio natural y los objetivos de conservación de los recursos naturales y del paisaje previstos en este Plan, cualquier uso o actividad que contribuya a deteriorar la calidad de las aguas, como el establecimiento de pozos, zanjas, galerías o dispositivos destinados a facilitar la absorción por el terreno de aguas residuales y el vertido directo o indirecto en un cauce público, canal de riego, o acuífero subterráneo de aguas residuales sin depurar, el vertido o depósito permanente o temporal de todo tipo de residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza, salvo en los casos de depósitos temporales por limpieza, las aperturas de nuevos pozos o captaciones de agua, salvo las destinadas a satisfacer las necesidades derivadas de las infraestructuras de gestión y de uso público previstas en este plan y aquellas que justificadamente autorice la administración competente en materia de aguas, los movimientos de tierras y nuevas actividades extractivas y mineras, salvo las labores de preparación y acondicionamiento de suelos ligadas a la actividad agrícola, en suelos en los que se admite el cultivo, la recolección de rocas y minerales, salvo con fines científicos o de gestión, la destrucción de bancales y sus márgenes, la roturación de terrenos con vegetación

silvestre, la ampliación de las áreas actualmente dedicadas a la actividad agrícola, la agricultura de invernadero o túnel, los aterrazamientos de suelos, salvo en proyectos de corrección de taludes, la modificación sustancial de la estructura agrícola de una finca, la construcción de nuevos caminos, senderos, pistas o viario de cualquier tipo y el asfaltado de los existentes, la tala, arranque, descuaje, roza o cualquier otro método de eliminación de especies vegetales silvestres, salvo por razones fitosanitarias o de gestión y conservación, la recogida de partes o semillas de las especies vegetales incluidas en los anexos I y II de la Orden de la Conselleria de Agricultura y Pesca, de 20 de diciembre de 1985, sobre protección de especies endémicas y amenazadas; así como las incluidas en los anexos II y IV del Real Decreto 1.997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres.

Está también prohibida la introducción y repoblación con especies vegetales exóticas, las actividades que puedan comportar la destrucción o deterioro irreversible de la fauna silvestre, la repoblación y suelta de cualquier especie animal exótica, el levantamiento de cercas y vallados, salvo por necesidades de gestión y conservación, la colocación de carteles informativos de propaganda, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios, la recolección, alteración o destrucción de los elementos de interés paleontológico, arqueológico, etnográfico o cualquier otro de tipo cultural, salvo con fines de investigación, la realización de todo tipo de maniobras militares y ejercicios de mando en los que intervengan vehículos o se utilice fuego real, la edificación de nueva planta, incluyendo construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agraria, el uso de productos fitosanitarios de cualquier tipo, salvo en los cultivos existentes, se prohíbe la utilización de herbicidas volátiles de cualquier tipo, la actividad ganadera, la circulación de ganado podrá realizarse únicamente por las vías pecuarias existentes en la zona, el uso del fuego fuera de edificaciones o recintos cerrados con cualquier finalidad, el lanzamiento de cohetes, globos o artefactos de cualquier clase que contengan fuego o puedan provocarlo, la práctica cinegética, sea cual sea la modalidad, fuera de los terrenos incluidos en los cotos

persistentes, la actividad industrial de cualquier tipo, la circulación con vehículos a motor y velocípedos fuera de carreteras y pistas, la realización de competiciones deportivas de cualquier tipo, el despegue y aterrizaje para la práctica de vuelo libre en cualquiera de sus modalidades, la acampada y la construcción de instalaciones deportivas de cualquier tipo, la realización de infraestructuras de cualquier tipo, tales como tendidos eléctricos y de telecomunicaciones, antenas, sistemas de iluminación artificial, viarios, abastecimiento de agua y saneamiento, vertederos de residuos sólidos, etcétera,

Se consideran usos autorizables las actividades que deben ser autorizadas por la administración encargada de la gestión del espacio protegido, o que requieren informe de ésta cuando correspondan a otros órganos de la administración. Se consideran usos autorizables la construcción de instalaciones de saneamiento de edificaciones y zonas de uso público, cualquier acción que pueda dificultar o modificar el flujo de las aguas superficiales, como captaciones o entubamiento de aguas, la limpieza de cauces y márgenes de barrancos, la recolección de rocas y minerales, especímenes de flora o fauna con fines científicos, la tala, arranque, descuaje, roza o cualquier otro método de eliminación de especies vegetales por razones fitosanitarias, para fines científicos o para la mejora de las comunidades vegetales, los aterrazamientos de suelos en proyectos de corrección de taludes, la ampliación o modificación del trazado de caminos y senderos o viarios existentes, la recogida de partes o semillas, la extracción de madera o leña si su fin es el abastecimiento de leñas para instalaciones de uso público, como resultado de labores de prevención de incendios, de medidas fitosanitarias, de estudios científicos o para la erradicación de especies alóctonas invasoras

Son autorizables así mismo las infraestructuras de defensa contra incendios forestales, la reintroducción de especies animales o vegetales que no existan actualmente en la zona, las prácticas cinegéticas en la zona en que se autoriza por este plan (cotos existentes) y las labores de control de fauna por motivos de gestión del espacio protegido, las obras y actuaciones para la creación de puntos de agua para la fauna, la excavación, recolección y manipulación de los elementos de interés paleontológico, arqueológico, etnográfico o cualquier

otro de tipo cultural, con fines de investigación o educativos, cualquier obra o actividad en cuyo desarrollo surjan vestigios de yacimientos de carácter arqueológico, paleontológico o antropológico, se comunicará dicho hallazgo al órgano competente y al organismo responsable de la gestión del espacio protegido, la rehabilitación o reconstrucción de edificaciones preexistentes, la realización de infraestructuras, construcciones o instalaciones de uso público, orientadas a fin educativo, ambiental o científico siempre que se realicen sobre construcciones preexistentes, se tengan en cuenta las condiciones ecológicas y paisajísticas del territorio y que durante la realización de las obras se tomen las precauciones necesarias para evitar la destrucción de la cubierta vegetal.

Puede autorizarse también el uso didáctico o divulgativo para grupos organizados y la actividad científica y el uso de la infraestructura y equipamiento previsto para este fin.

**Áreas de protección paisajística.** Se trata de terrenos, fundamentalmente de propiedad privada, que no alcanzan la importancia de los anteriores en cuanto a su madurez ecológica. Suelen dominar las formaciones de matorral con o sin un estrato arbóreo y zonas cultivadas abandonadas, así como aquellos terrenos agrícolas marginales de cultivos leñosos, como almendro, algarrobo y olivo, situados, por lo general, en zonas con fuertes pendientes que se hallan bien integradas en el medio y contribuyen, a su vez, a proteger los suelos de la erosión. El criterio de intervención para estos espacios es la mejora de estas áreas, permitiendo su regeneración natural donde sea posible, como paso previo para realizar actuaciones encaminadas a conseguir un dosel arbolado que permita una diversificación del ecosistema.

Se consideran usos permitidos, con carácter general, todos los recogidos para las áreas de protección ecológica y las normas generales de este plan que le sean de aplicación. En general, se permiten todos aquellos usos destinados a favorecer la conservación y potenciación de los valores naturales y al mantenimiento de los procesos ecológicos esenciales y la diversidad biológica. Se considera permitida con carácter general la actividad agrícola tradicional y el mantenimiento de los cultivos existentes, la actividad ganadera no estabulada, la circulación de

ganado deberá realizarse siempre bajo la vigilancia del pastor, las actividades extractivas existentes y legalmente implantadas, en las condiciones establecidas en la licencia y con cumplimiento exhaustivo del plan de restauración.

Los usos prohibidos son todos aquellos que sean incompatibles con la finalidad de protección del espacio natural y los objetivos de conservación de los recursos naturales y del paisaje previstos en este plan, en general coincidentes para los prohibidos en las Áreas de Protección Ecológica con salvedades respecto al mantenimiento de la actividad agrícola.

Son usos autorizables las actividades que deben ser autorizadas por la administración encargada de la gestión del espacio protegido, o que requieren informe de ésta cuando correspondan a otros órganos de la administración. Se consideran usos autorizables en general los autorizables en las Áreas de Protección Ecológica con salvedades respecto al mantenimiento de la actividad agrícola.

Para la protección del medio marino junto a la declaración del espacio natural protegido del Parque Natural de la Sierra de Irta se declarará la **Reserva Marina de Irta**, con la consideración de reserva natural. Se incluye en la reserva marina la franja marina adyacente al Parque Natural de la Sierra de Irta que se extiende entre la desembocadura del barranco de Volante y la del barranco de Malentivet, con una anchura de hasta -20 metros de profundidad. Dentro de la citada reserva, se establece a los efectos de ordenación y protección una zona de reserva marina integral que incluye hasta -10 metros de profundidad.

En lo que respecta a limitaciones de uso en la zona de reserva marina integral, con carácter general, se prohíbe el fondeo de embarcaciones fuera de los lugares establecidos para ello, la pesca profesional, excepto los casos en que la conselleria competente en materia de pesca autorice determinadas pesquerías tradicionales de artes menores y la realización de estudios o trabajos científicos, los deportes náuticos que impliquen la utilización de embarcaciones a motor, la construcción de nuevas instalaciones náutico-deportivas, la introducción de especies, salvo en los casos en que la administración

competente autorice o promueva la recuperación de poblaciones de organismos marinos, el establecimiento de nuevos emisarios submarinos, el dragado de fondos, el vertido de todo tipo de residuos y la construcción de viveros para cultivos marinos.

Las limitaciones de uso en la reserva marina son las mismas que en la zona de reserva marina integral si bien se permitirán los deportes náuticos que impliquen una velocidad no superior a seis nudos y la pesca siempre que no sea con artes de arrastre y cercos.

A los efectos de lo previsto en la Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad Valenciana, se define como zona de protección (ZP) al área para la que se propone la declaración de espacio natural protegido con la categoría de parque natural, bajo el régimen previsto en el artículo 7 de dicha ley.

Al respecto de la planificación urbanística prescribe que el planeamiento urbanístico y territorial que se apruebe con posterioridad a la entrada en vigor de este Plan de Ordenación de los Recursos Naturales deberá ajustarse a las determinaciones protectoras contenidas en el mismo. El planeamiento vigente en el momento de la aprobación de este plan deberá adaptarse a las determinaciones de éste; mientras tanto, en todos aquellos aspectos en que exista disparidad de criterios entre ambos instrumentos, prevalecerán las disposiciones recogidas en este Plan de Ordenación de los Recursos Naturales.

Para la realización de obras, usos o actividades de cualquier tipo que, de acuerdo con las normas de este plan, precisen de informe de la Conselleria de Medio Ambiente o de cualquier otro organismo, se entenderá que dicho informe deberá ser favorable para su realización, siendo éste requisito imprescindible para la obtención de la correspondiente licencia urbanística.

**La regulación del Régimen urbanístico y las actividades residenciales** se acomete en su Artículo 49 estableciéndose que los terrenos incluidos en la zona de protección delimitada en el PORN y las áreas naturales de la zona de influencia se clasificarán a efectos urbanísticos como suelo no urbanizable de protección especial. Los terrenos

incluidos en áreas de predominio agrícola y áreas de expansión urbana se clasificarán por el planeamiento municipal como suelo no urbanizable. Las áreas urbanizadas mantendrán la clasificación de suelo establecida por el planeamiento vigente.

El planeamiento urbanístico considerará como fuera de ordenación, las viviendas dispersas existentes en el ámbito a que se refiere el párrafo anterior, excluyendo las edificaciones rurales tradicionales, construidas con anterioridad a 1960 y aquellas edificaciones que no contradigan las determinaciones de este PORN.

**No se podrá clasificar nuevo suelo urbanizable en la zona de protección ni en las áreas naturales de la zona de influencia.** En los municipios cuyo planeamiento contenga normas y calificación de suelo que suponga una mayor protección de los recursos naturales que las previsiones de este PORN, se mantendrán la calificación y determinaciones fijadas en el planeamiento.

En el suelo clasificado de urbano o urbanizable por el planeamiento municipal a la entrada en vigor de estas normas, siempre que no se contravenga lo establecido en las mismas, se podrán mantener los usos y aprovechamientos que señale el planeamiento vigente, no pudiendo incrementarse éstos.

En relación con las actividades, obras y construcciones para las cuales se exija informe previo o autorización por parte de la Conselleria de Medio Ambiente o de cualquier otro organismo, se entenderá que este requisito es condición previa indispensable para la obtención de la correspondiente licencia urbanística.

En cuanto a la edificación en medio rural el PORN prohíbe la construcción de edificaciones de nueva planta de cualquier tipo sobre suelo incluido en el espacio natural protegido propuesto (zona de protección), salvo las excepciones que explícitamente se señalen en las normas y programas de actuación de este plan. En todo caso, la construcción de edificaciones de nueva planta sobre suelo no urbanizable requerirá, cuando no esté sometida a estimación de impacto ambiental, del informe favorable de la Conselleria de Medio Ambiente con carácter previo a la concesión de la licencia urbanística.

Con carácter general, se permite en el ámbito del PORN la rehabilitación o reconstrucción de edificaciones preexistentes, para lo cual se deberá respetar en su diseño y composición las características arquitectónicas tradicionales; poniendo especial cuidado en armonizar los sistemas de cubierta, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos. A los fines de garantizar la debida adaptación paisajística de estas edificaciones a su entorno, podrá exigirse la aportación de los análisis de impacto sobre el medio en que se localicen, incluyendo la utilización de documentos gráficos.

La construcción de viviendas unifamiliares, almacenes e instalaciones destinados a la explotación agrícola únicamente podrá realizarse en las áreas de predominio agrícola, áreas de expansión urbana y áreas urbanizadas de la zona de influencia, definidas en este plan, salvo que exista planeamiento de desarrollo en las áreas de expansión urbana o urbanizadas que prevean otra cosa. La superficie mínima de parcela será de 10.000 metros cuadrados, con una altura máxima de cuatro metros; y una superficie máxima de parcela que puede ser ocupada por las construcciones y elementos arquitectónicos no podrá exceder del 2% del total de la parcela. La construcción de instalaciones o edificaciones relacionadas con las actividades recreativas que deban emplazarse en suelo no urbanizable quedan sujetas a lo dispuesto en los artículos 47 y 48 del PORN.

No podrán ser autorizables en suelo no urbanizable las construcciones y edificaciones públicas singulares, salvo que sea como edificio aislado o singular vinculado a la seguridad de la navegación o al espacio natural protegido.

La realización de actuaciones infraestructurales autorizadas por este plan de ordenación, deberá contemplar, excepto en las áreas urbanizadas, además de las disposiciones que le sean propias en razón de la materia, los siguientes requisitos:

- a. Los trazados y emplazamientos deberán realizarse teniendo en cuenta las condiciones ecológicas y paisajísticas del territorio, evitando la creación de obstáculos en la libre circulación de las aguas o

rellenos en las mismas, degradación de la vegetación natural o impactos paisajísticos y garantizando el paso de las especies.

- b. Durante la realización de las obras, deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar la destrucción de la cubierta vegetal, debiéndose proceder a la terminación de las obras, a la restauración del terreno y de la cubierta vegetal.
- c. Las autorizaciones y demás requisitos que específicamente se señalen para la realización de infraestructuras deberán obtenerse, en todo caso, con carácter previo al otorgamiento de Licencia Urbanística o de la aprobación definitiva del proyecto.

La realización de nuevas vías de acceso, la modificación de trazado o ampliación de las existentes requerirá de la correspondiente declaración, o en su caso estimación, de impacto ambiental en los términos previstos en la legislación vigente.

La construcción de caminos rurales y caminos o pistas forestales o sus ampliaciones de plataforma y modificaciones de trazado, cuando no estén sometidos a declaración de impacto ambiental, precisarán de estimación de impacto ambiental siempre que discurran por terrenos forestales. Con excepción de las obras que se realicen para defensa contra incendios, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 63 de la Ley 3/1993, de 9 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, Forestal de la Comunidad Valenciana.

Respecto al abastecimiento de agua determina que los nuevos depósitos de abastecimiento de agua deberán construirse enterrados o semienterrados; en el caso de que ello sea inviable por condiciones topográficas o características físicas del terreno, se escogerá una ubicación que no provoque impacto paisajístico. Requerirán de estimación de impacto ambiental, de acuerdo con el procedimiento previsto en la legislación vigente y sin perjuicio de ésta, los proyectos para la construcción de depósitos de agua elevados de capacidad superior a 5.000 metros cúbicos y se ubiquen en suelo no urbanizable y para la construcción de depósitos en

superficie de capacidad superior a la citada que afecten a terrenos forestales, salvo en el caso de depósitos destinados específicamente a la extinción de incendios forestales.

Para el saneamiento deberá garantizarse con carácter prioritario la depuración de las aguas residuales de las zonas residenciales. En todo caso, no se podrá otorgar licencia para la realización de instalaciones o edificaciones de cualquier tipo que no cuenten con sistema de recogida y depuración de aguas residuales, de modo que la calidad de las aguas resultantes cumpla las normas de calidad exigibles para los usos a que se destinan de acuerdo con la legislación de aguas. Los proyectos correspondientes a infraestructuras de saneamiento deberán contar con declaración o estimación de impacto ambiental de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente.

Trata la gestión de los residuos urbanos prescribiendo que los vertederos incontrolados de cualquier tipo existentes en el ámbito de aplicación de este Plan de Ordenación de los Recursos Naturales, deberán ser clausurados y restaurados los terrenos a su estado original en un plazo máximo de un año desde la aprobación de este plan. En el ámbito del PORN no podrán construirse instalaciones de tratamiento o eliminación de residuos urbanos, incluyendo los depósitos temporales.

Se admitirán los nuevos tendidos de suministro de energía eléctrica que estén vinculados a las actuaciones que se consideran compatibles en el PORN, en las zonas en que se permita explícitamente. Requerirán de declaración o estimación de impacto ambiental, en los términos establecidos en la legislación vigente. En caso de que sea necesario el paso de tendidos eléctricos con una finalidad externa al ámbito del PORN, deberán discurrir fuera de la zona de protección. En todo caso, la instalación de tendidos aéreos se realizará con la previsión de dispositivos encaminados a impedir la colisión o electrocución de aves (dispositivos salvapájaros, aislamiento de conductores, etcétera).

Permite, así mismo, la instalación de sistemas generales de telecomunicaciones, únicamente cuando se sitúen fuera del ámbito de la zona de protección.

Únicamente se podrá permitir la construcción de pequeños helipuertos con fines de protección contra incendios.

Se permite la construcción de pequeñas presas con la finalidad de embalsar agua por criterios de gestión de fauna, así como en actuaciones de restauración hidrológico-forestal, para lo cual requerirán de declaración o estimación de impacto ambiental de acuerdo con el procedimiento previsto en la legislación vigente.

Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos anteriores, deberán someterse al procedimiento de declaración o, en su caso, estimación de impacto ambiental los proyectos de infraestructura a que se refieren los anexos I y II del Reglamento de Impacto Ambiental (Decreto 162/1990, de 15 de octubre, del Consell de la Generalitat Valenciana).

**Respecto a la Protección de hábitats** establece que en aplicación del Real Decreto 1.997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres, y a los efectos de lo dispuesto en los artículos 4 a 6 de éste, se deberá proponer como Zonas especiales de conservación los terrenos propuestos como parque natural, la zona de protección.

En aplicación del artículo 31 de la Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad Valenciana, la ordenación del ámbito territorial declarado como Parque Natural de la Sierra de Irta se llevará a cabo mediante un Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG). El PRUG constituye el marco en el que se desenvuelven las actividades directamente ligadas a la declaración de espacio natural protegido y, en particular, la investigación, el uso público y la conservación, protección y mejora de los valores naturales. El contenido mínimo a que deberá ajustarse el PRUG del Parque Natural de la Sierra de Irta es el recogido en el artículo 39 de la Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de espacios naturales protegidos de la Comunidad Valenciana, y se deberá tramitar de acuerdo a lo señalado en el artículo 41 de dicha

El Decreto 108/2002 de Declaración del Parque Natural de la Sierra de Irta y de la Reserva Natural Marina de Irta modifica al PORN en su Disposición adicional, estableciendo lo siguiente:

- "1. Se modifica el artículo 90, apartados 4 y 5, del Decreto 78/2001, de 2 de abril, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra de Irta, que quedan redactados en los siguientes términos:
- "4. Limitaciones de uso en la Zona de Reserva Marina Integral: con carácter general, en las zonas de reserva integral indicadas queda prohibida:
  - El fondeo de embarcaciones fuera de los lugares establecidos para ello.
  - Deportes náuticos que impliquen la utilización de embarcaciones a motor.
  - La construcción de nuevas instalaciones náutico-deportivas.
  - La introducción de especies marinas, salvo las relativas a la pesca marítima, que se rigen por la legislación de pesca, la Ley 3/2001, de 26 de marzo, de Pesca y por la Ley 9/1998, de la Generalitat Valenciana, de Pesca Marítima.
  - El establecimiento de nuevos emisarios submarinos.
  - El dragado de fondos.
  - El vertido de todo tipo de residuos.
5. Limitaciones de uso en la Reserva Marina: dentro de la Reserva Marina y fuera de la Zona de Reserva Marina Integral, las mismas que en la Zona de Reserva Marina Integral, si bien se permitirán los deportes náuticos que impliquen una velocidad no superior a 6 nudos."
2. Se añade un nuevo apartado al artículo 90:
- "6. Los cultivos marinos y la pesca marítima se regirán por la legislación de pesca, la Ley 3/2001, de 26 de marzo, de Pesca y por la Ley 9/1998, de la Generalitat Valenciana, de Pesca Marítima."



m e m o r i a d e i n f o r m a c i ó n

## DOCUMENTO COMPLETO

### 6. RESULTADO DEL CONCIERTO PREVIO

#### 6.1. PRIMER DOCUMENTO DE CONCIERTO PREVIO.

- 6.1.1. LA INSOLVENCIA DEL MODELO DE ORDENACIÓN.
- 6.1.2. LAS DEFICIENCIAS INSTRUMENTALES.

#### 6.2. SEGUNDO DOCUMENTO DE CONCIERTO PREVIO.



## 6.1. PRIMER DOCUMENTO DE CONCIERTO PREVIO.

El Concierto previo define el modelo urbano y territorial compatible con los modelos de los municipios colindantes y con los PAT y restantes cuestiones sectoriales de competencia supramunicipal. El objeto pues del documento de concierto Previo es consensuar las bases y fundamentos del nuevo modelo de ciudad de forma que la formulación, tramitación y aprobación administrativa del Nuevo Plan General se produzca en un clima de diálogo que permita desarrollar la imprescindible cooperación y coordinación interadministrativa que ha de presidir todo proceso de planificación urbanística.

El Informe al Documento de Concierto previo elaborado por la Consellería de Obras Públicas manifiesta de manera explícita una serie de desencuentros en determinadas decisiones ordenancísticas cuya subsanación resulta obligada al objeto de aportar al proceso de redacción el Nuevo Plan General síntomas de credibilidad y certeza. No olvidemos que la explicitación de un modelo urbano-territorial consensuado, objetivo último de un documento de Concierto, debe producirse desde el acuerdo sobre las cuestiones básicas en las que se va a fundamentar la definición de dicho modelo como garantía de estabilidad procedural.

Sin embargo, el Documento de Concierto previo elaborado por el Excmo Ayuntamiento de Peñíscola, lejos de actuar como mecanismo válido para la puesta en marcha de un proceso de formulación del Nuevo Plan General caracterizado por la estabilidad y coordinación interadministrativa, puede provocar el efecto contrario, al revelar una cierta inoperatividad.

Así, del análisis del Informe de la Consellería al Documento de Concierto Previo pueden destacarse las siguientes observaciones:

1. El Informe de la Consellería identifica un número importante de deficiencias técnicas, instrumentales y ordenancísticas.
2. Quizás, la cuestión más preocupante es la ausencia de un nuevo modelo territorial. La propuesta de ordenación contenida en el documento de Concierto acepta sumisa y acríticamente las directrices del Plan General vigente, lo que resulta sorprendente dado que:
  - El marco legislativo ha variado profundamente.
  - Los criterios de ordenación sobre espacios turísticos aportados por la praxis y la doctrina urbanística de última generación se apartan radicalmente (y afortunadamente) de los existentes en 1.977, año en el que se aprobó

definitivamente el Plan General vigente. Conceptos como sostenibilidad, valoración del patrimonio natural, equilibrio medioambiental, dimensión paisajística del proyecto de ciudad o metodología proyectual como instrumento de validación del modelo previsto, quedan vacíos de contenido en la propuesta de ordenación establecida en el Documento de Concierto.

- La apuesta por territorializar los criterios y objetivos que han de presidir una política de ordenación turística consecuente con los principios de cualificación de la oferta y excelencia del destino- sustentados en la recreación del ocio como axioma ordenador de este tipo de espacios- no aparecen ni siquiera mínimamente esbozada. El Documento de Concierto insiste en una estrategia acumulativa de plazas turísticas sin tener en cuenta la capacidad de acogida del soporte territorial, ni la absoluta necesidad de conformar una oferta complementaria de carácter lúdico, así como la puesta en carga del capital natural presente en el término municipal (Sierra de Irta), que minimicen la presión asfixiante que, hasta la actualidad, está produciéndose sobre el recurso sol/playa.

Ante esta casuística, el documento, más que de concierto habría que tildarlo de "desconcierto y desencuentro". Difícilmente podrá ejercer de marco referencial para todas aquellas cuestiones que sea preciso dilucidar y debatir durante el período de formulación del Nuevo Plan General.

Las deficiencias detectadas en el documento pueden agruparse en dos grandes apartados:

1. Insolvencia de un modelo de ordenación concebido desde una actitud continuista con el Plan General vigente.
2. Insolvencia técnica e instrumental en cuestiones relativas a la clasificación del suelo y en la estrategia locacional aplicada en algunos de los elementos estructurantes del modelo de ciudad.

### **6.1.1. LA INSOLVENCIA DEL MODELO DE ORDENACIÓN.**

Tres son las estrategias de ordenación en las que se sustenta esta conclusión:

a. **Las relaciones entre el modelo urbano y el Parque Natural de la Sierra de Irta.**

El documento de Concierto, lejos de valorar positivamente la presencia de un activo territorial de la singularidad de la Sierra de Irta transmite una cierta negatividad al entender este espacio como una hipoteca territorial que está impidiendo el desarrollo urbanístico del municipio (en la página 10 del documento se comenta que el *PORN de sierra de Irta ha venido a restringir en un 80% las posibilidades de desarrollo urbano del municipio*). El hecho de optar por clasificar como urbano o urbanizable todo el ámbito de contacto con la delimitación administrativa del Parque Natural denota claramente esta actitud de conflicto y confrontación.

El Parque Natural de la Sierra de Irta, por el contrario, ha de constituirse en una pieza esencial en la configuración del sistema ambiental del modelo urbano-territorial, y está llamado a ejercitar un protagonismo indudable para proporcionar legibilidad y comprensibilidad al territorio de Peñíscola. La integración visual y paisajística del mismo en el nuevo modelo de ciudad ha de ser un principio básico de la ordenación del Nuevo Plan General.

Por el contrario en la propuesta del Concierto previo no se visualiza el intento de instrumentar una correcta transición entre el medio urbano y el natural. Las relaciones entre ambos sistemas van a producirse por mera colindancia. Frente a ello se precisa poner el valor el principio de la intervisibilidad como mecanismo que garantice una articulación racional. No olvidemos que la Sierra de Irta debe jugar un papel relevante en la conformación de una oferta turística de excelencia y calidad ambiental en la que se ha de sustentar el salto cualitativo que ha de operar en Peñíscola para constituirse en un destino turístico preferencial en el arco mediterráneo.

Además, resulta absolutamente necesario acomodar las decisiones del Nuevo Plan General en estos suelos de contacto con el Parque Natural a las determinaciones del PORN de la Sierra de Irta sobre la denominada "Zona de Influencia" y, más concretamente, sobre las "extensiones de áreas urbanas" teniendo en cuenta que, con carácter general, la clasificación óptima para los suelos de transición entre el Parque y las áreas urbanas ha de ser la de Suelo No Urbanizable y que, sólo en casos excepcionales y justificados se podrán

admitir desarrollos urbanísticos- que han de contar con el visto bueno de la Consellería competente- cuyo uso global será residencial o terciario de baja densidad (edificabilidad máxima de 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

b. **El modelo industrial en el nudo de las grandes arterias de comunicación.**

El Informe de la Consellería al Documento de Concierto Previo elaborado por el Ayuntamiento de Peñíscola apuesta de manera clara y contundente por la desclasificación de estos suelos, admitiendo exclusivamente mantener la clasificación como urbanos de los terrenos donde se asientan actividades ya consolidadas.

Esta consideración se justifica en la más que previsible disfuncionalización que la puesta en carga de estos suelos va a ocasionar en las arterias de comunicación, a la que cabe implementar las afecciones que provoca en la Rambla de Alcalá y la inadecuación con el modelo de ordenación de los municipios colindantes (Santa Magdalena de Pulpis y Benicarló).

El Nuevo Plan General deberá, pues, buscar localizaciones alternativas para el desarrollo de Actividades Económicas teniendo en cuenta dos factores básicos:

1. Necesidad cuantificada de las demandas de actividades productivas, terciarias y empresariales.

2. Instrumentar una estrategia locacional de la que resulten emplazamientos integrados en la estructura general del modelo urbano-territorial, teniendo presente la capacidad de acogida del soporte territorial desde principios de equilibrio medioambiental y sostenibilidad.

c. **El crecimiento lineal a lo largo de la carretera CS-500.**

La ordenación prevista en el Plan General vigente para los suelos adyacentes a la carretera CS-500 se centra en promover el desarrollo urbanístico de los mismos, aprovechando la dotación de accesibilidad que proporciona esta arteria viaria, proponiendo su clasificación como suelos urbanos, aun cuando éstos no contengan la caracterización infraestructural y de urbanización precisa para ser considerados como tales. Ello está provocando el desarrollo de piezas edificatorias en ambos márgenes de carácter autónomo y autista produciendo un espacio "travestido de urbanidad" sobre el que no está operando la necesaria dialéctica entre el sistema de espacios públicos y sistema de espacios edificables que caracteriza a los hechos urbanos. Este

espacio, más que transformado, es un espacio disfrazado, encubierto de una condición pseudourbana claramente forzada, que no presenta los caracteres consustanciales a la naturaleza de los hechos urbanos adecuadamente configurados.

Esta estrategia de ordenación, sorprendentemente, es asumida de manera disciplinada en el Documento del Concierto previo. Volvemos a insistir en la ausencia de una actitud crítica para con una decisión claramente desafortunada que debería implicar la búsqueda de soluciones alternativas que traten de ofrecer fórmulas distintas e innovadoras que favorezcan la integración del trazado de la carretera CS-500 en el nuevo modelo de ciudad.

Algunos criterios que, en una primera aproximación, podría resultar conveniente tener presente en la toma de decisiones a instrumentar sobre este espacio son:

1. Valorar el desarrollo urbanístico de los suelos adyacentes a la CS-500 en relación con la estrategia de movilidad prevista para el municipio, teniendo presente que la perpetuación del modelo actual provocaría un protagonismo inmisericorde y pernicioso del automóvil privado.
2. Construir relaciones, filtros, interferencias visuales y paisajísticas entre el frente de la carretera y las primeras estribaciones de la Sierra de Irtá. La presencia escenográfica de estas formaciones naturales en la principal ruta de acceso a la ciudad fortalecerá, sin duda, la componente paisajística del proyecto de ciudad.
3. Consideración de la carretera no sólo como un canal de movilidad sino como una verdadera estructura urbana concebida desde la complejidad morfológica, al objeto que pueda desarrollar una misión estructurante y referencial en el nuevo modelo de ciudad.

### **6.1.2. LAS DEFICIENCIAS INSTRUMENTALES.**

Dos son las cuestiones sobre las que incide el Informe de la Consellería de Obras Públicas:

- a. En primer lugar destacan las dudas manifestadas en el informe acerca de la clasificación como urbanos de determinados suelos, toda vez que se trata de una actividad reglada. Por consiguiente, solamente será factible la clasificación de un suelo como urbano en aquellas situaciones que respondan a las determinaciones legalmente establecidas.

- b. El informe realiza una llamada a buscar localizaciones alternativas para las piezas constitutivas del Sistema General de Espacios Libres dando respuesta al requerimiento paramétrico dispuesto en la legislación urbanística de la Comunidad valenciana que, en todo caso, habrá de referirse a la población previsible (incluyendo, por tanto el techo poblacional que resulte del desarrollo del suelo urbanizable). El Documento de Concierto previo solamente identifica dentro de esta categoría de Espacio Libre el Humedal del Prat. Ello es valorado negativamente por la Consellería al considerar que en esta decisión se conjuga una doble inadecuación, urbanística y funcional. Así, según manifiesta el Informe, su inclusión en el Catálogo de Espacios Naturales protegidos y las afecciones derivadas del PATRICOOVA aconsejan su clasificación como Suelo No Urbanizable de Especial Protección, al tiempo que, dado su carácter y condiciones geomorfológicas, difícilmente podrá desarrollar la función característica del Sistema General de Espacios Libres como ámbito referencial para el esparcimiento y reposo de la población.



## 6.2. SEGUNDO DOCUMENTO DE CONCIERTO PREVIO.

El Ayuntamiento de Peñíscola remitió, en el mes de enero de 2004, al Servicio Territorial de Planificación y Ordenación Territorial de Castellón un documento denominado "Criterios y Objetivos del nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Peñíscola", y ello a los efectos de que se emitiera informe sobre el modelo territorial contenido en el mismo, en sustitución del documento de concierto previo anterior. Dicho documento contenía dos partes bien diferenciadas: una primera de definición del modelo elegido elaborado por el equipo redactor, y una segunda parte, a modo de Anexo, en el que se incorporan determinados criterio y objetivos adicionales propuestos por el Ayuntamiento

Con fecha de 1 de junio de 2004, la Directora General de Planificación y Ordenación Territorial emitió el informe solicitado, informe que en su fundamento tercero **efectúa una positiva valoración de la primera parte del documento por:**

- a. Hacer una correcta interpretación del informe de concierto previo de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio de 20 de diciembre de 2001, así como extraer del mismo las consecuencias correspondientes.
- b. Por establecer un modelo de ordenación urbanística del municipio sustancialmente distinto del ya obsoleto del Plan General de 1977, conforme, además, con los valores de protección del medio ambiente y la sostenibilidad.
- c. Por efectuar un diagnóstico certero de la situación actual del municipio.
- d. Por compartir los criterios, objetivos y líneas generales del nuevo modelo, que dibujan un modelo sólido y fundamentado de ciudad, aprovechando la oportunidad que supone la elaboración de un Plan General para diseñar un proyecto viable, que pretende solucionar los problemas que la ciudad presenta, reequilibrar el territorio del término municipal en todos los órdenes y ofrecer a la sociedad un conjunto de propuestas ilusionantes, todo ello incorporando la valoración del criterio medioambiental.

El mismo informe realiza en su fundamento cuarto una valoración de la segunda parte del documento, concluyendo:

- a. **Puerto Deportivo en la zona de Racó Calent.** La inclusión de un Puerto Deportivo en el Plan General debe coordinarse con la Dirección General de Puertos y Costas de la Conselleria de Infraestructuras y Transportes, cuyo informe será determinante.

b. **Clasificación de suelo en la zona de "Atalayas".** En la zona de "Atalayas" no es posible mantener sin más la clasificación del suelo urbano contenida en el Plan General de 1977, que sólo se podrá mantener en los terrenos que se encuentren consolidados por la urbanización o por la edificación en las condiciones señaladas en el artículo 10.2 del RPCV y esté previsto su desarrollo mediante actuaciones integradas. Respecto a la clasificación como suelo urbanizable del suelo situado al otro lado de la prevista Ronda Sur debe tenerse en cuenta que dicha clasificación no impida la funcionalidad y efectividad de la vía y se minimice el impacto sobre la protegida Sierra de Irtá.

c. **Implantación de un campo de golf en suelo no urbanizable de protección agrícola del PORN.** Esta pretendida implantación no parece conforme con la orientación predominante prevista en el PORN.

d. **Viabilizar los PAIs de Fardaxto y de Hills.** La incorporación de estos dos sectores de suelo urbanizable supone una importante contradicción con el modelo propuesto en la primera parte del documento, todo ello sin perjuicio de la necesidad de preservar el denominado Corredor del Mediterráneo, atravesado por la autopista, la carretera nacional y el ferrocarril, así como el Canal de Trasvase del Ebro, y que afectan a ambos sectores.

e. **Incorporar la actuación urbanística del golf de Pitxells con el índice de edificabilidad de 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.** La previsión de una edificabilidad máxima de 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para los usos residenciales con campo de golf enunciada en la primera parte del documento se considera adecuada para tales actuaciones, a fin de alcanzar los objetivos de excelencia y calidad, objetivos que deben constituir una directriz básica del nuevo modelo de ordenación urbanística de Peñíscola.

f. **No se observan inconvenientes para incorporar determinaciones relativas a:**

- Estudiar los accesos y conexiones con la autopista.
- Adaptar el tramo de conexión a Benicarló al trazado previsto proyectado de la carretera Peñíscola-Benicarló.
- Dar el tratamiento adecuado a la ubicación de la depuradora con integración en el entorno.
- Estudiar la conveniencia de dos zonas de ocio diferenciadas.

Por último, el fundamento quinto del informe realiza una serie de apreciaciones que se refieren a la tramitación del documento completo del Plan General, haciendo especial hincapié en la necesidad de los informes sectoriales, así como a la necesaria previsión por el Plan General de viviendas sujetas a régimen de protección pública, y a las previsiones contenidas en la Ley 8/2002, de 5 de diciembre, de Ordenación y Modernización de las Estructuras Agrarias de la Comunidad Valenciana.



m e m o r i a d e i n f o r m a c i ó n

## DOCUMENTO COMPLETO

### 7. ACTUACIONES PROGRAMADAS

7.1. MINISTERIO DE FOMENTO

7.2. MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE

7.3. CONSELLERÍA DE OBRAS PÚBLICAS DE LA GENERALITAT VALENCIANA.



El artículo 156 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, en concordancia con el artículo 38 de la Ley 6/1994, establece la obligación de formular consultas y formalizar acuerdos con otras administraciones cuya competencia y bienes demaniales resulten afectados. A tal efecto el Ayuntamiento de Peñíscola ha solicitado a las distintas administraciones información sobre las previsiones que dichas administraciones pudieran tener en el ámbito de sus competencias y que pudieran tener incidencia en la ordenación urbanística.



### 7.1. MINISTERIO DE FOMENTO

Las actuaciones programadas por el Ministerio de Fomento son las siguientes:

- a. Proyecto 33-CS-3440. Enlace y vías de servicio (sustitución de la intersección de la N-340 y la CV-141 a Peñíscola por un enlace y calzadas de servicio, reordenación general de accesos).
- b. Duplicación de la carretera N-340 en todo el término municipal. Estudio Informativo EI-I-E-143. Autovía.
- c. Proyecto de acceso al Plan Parcial del Polígono Industrial "Muebles Palau". Sustitución de la intersección de la N-340 con el camino de la Ralla con Benicarló mediante enlace, calzadas de servicio en ambas márgenes de la N-340, con reordenación general de accesos.
- d. Proyecto 33-CS-2880. Enlace de carretera y mejora de curva (adecuación de vía lenta y carretera desde el enlace de Peñíscola hasta pasado el límite del término de Peñíscola en dirección Santa Magdalena, caminos agrícolas y reordenación de accesos).
- e. Para acceso al futuro desarrollo urbanístico al oeste de la N-340 en la zona comprendida entre la intersección actual de Peñíscola y el término de Santa Magdalena, se ha planteado la necesidad de estudio de un posible enlace en la N-340, lindando con el término de Santa Magdalena, que a su vez sirviera de acceso a la cantera.

### 7.2. MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE

El Ministerio de Medio Ambiente informa que el término municipal de Peñíscola cuenta con los siguientes deslindes del dominio público marítimo-terrestre:

- a. Deslinde Peñíscola-sur, tramo de costa comprendido entre el límite del término de Alcalá de Xivert y Torre Badúm, aprobado por Orden Ministerial de fecha 5 de octubre de 1999 (expediente C-3331-C-DL-38).
- b. Deslinde Peñíscola-centro, tramo de costa comprendido entre Torre Madúm y la playa de las Viudas, aprobado por Orden Ministerial de fecha 21 de marzo de 2000 (expediente C-3334-C-DL-39).
- c. Deslinde correspondiente al tramo de costa de la playa sur, pendiente de aprobar por la Dirección General de Costa (expediente C-3908-DL-42-CS).
- d. Deslinde Peñíscola-norte, tramo costa comprendido entre el castillo y el límite con el término municipal de Benicarló. En este tramo existe deslinde vigente aprobado por Orden Ministerial de fecha 29/03/1976.

El informe de Medio Ambiente advierte que en los tramos de costa donde el deslinde del dominio público marítimo-terrestre vigente no coincide con el probable a la luz de lo dispuesto en la Ley de Costa, es de aplicación lo dispuesto en la Disposición Transitoria Decimonovena del Reglamento General de la Ley de Costas.



## 7.3. CONSELLERÍA DE OBRAS PÚBLICAS DE LA GENERALITAT VALENCIANA.

Proyecto de Construcción, denominado *Vial de Conexión entre Peníscola y Benicarló* (clave CIT: 51-C-1915).

Las obras abarcan las siguientes actuaciones:

- Desdoblamiento de la CV-141 en un tramo de aproximadamente 300 m desde la rotonda de acceso al casco urbano de Peníscola, en sentido a la A-7.
- Vial de conexión entre Peníscola y Benicarló, incluyendo el desarrollo de siete intersecciones, seis de ellas rotundas, a lo largo del mismo.
- Carril bici a lo largo de la CV-141 y del tramo de vial dentro del término municipal de Peníscola.
- Drenaje, reposición de servicios afectados, señalización, iluminación e integración ambiental (jardinería, red de riego y mobiliario urbano).

La obra comienza en la rotonda existente en la entrada por la CV-141 a Peníscola.

Dicha rotonda se amplia a radio 16 m, para permitir el entronque de la sección duplicada de la CV-141. A continuación de esta rotonda, y en sentido hacia la A-7, se desarrolla aproximadamente 250 m de desdoblamiento de la CV-141, a una sección de dos calzadas con seto central y acera-carril bici en un lateral y acera en el otro. En el pk 0+323,90 del eje proyectado se sitúa una rotonda de radio 35 m, que servirá de conexión con el desdoblamiento del resto de la CV-141, en la actualidad en fase de proyecto básico. Se proyecta una boquilla de entronque provisional con la sección actual de la CV-141, pero se ha previsto en el dimensionamiento de la rotonda que tenga capacidad para la sección desdoblada. De una de las boquillas se inicia el vial de conexión propiamente dicho, que dispone de dos secciones, según el término municipal. En el término de Peníscola, la sección está formada por acera, carril bici, separador ajardinado formado por alcorques y barrera tubular, calzada de dos carriles y berma con caz para evacuación de aguas. En el término de Benicarló, la sección únicamente consta de un refuerzo de firme de la calzada existente de dos carriles, y del acondicionamiento de las cunetas existentes tras el cruce con el barranco de Alcalá.

En general, las rotundas disponen de una sección formada por dos carriles con arcenes exteriores y acera perimetral en todo el contorno.

El eje principal tiene una longitud total de 6.200 m aproximadamente.

Se considera la señalización de las tres vías pecuarias:

1. Colada de la Cruz, en la Intersección III.
2. Colada de la Ratlla, en la intersección VII, término municipal de Benicarló.
3. Colada de Entretérminos, en la intersección VII, término municipal de Peníscola.

El desdoblamiento de la CV-141 proyectada consta de una calzada de 6,50 m de anchura (dividida en dos carriles) por sentido de circulación separadas por una mediana de 2,00 m de anchura en la que se dispone la pantalla de vegetación oportuna a efectos de evitar deslumbramientos nocturnos y mejorar su aspecto estético. Los arcenes exteriores e interiores dispuestos son de 0,25 m de anchura. Adosada a la sección anteriormente descrita por su margen derecha se dispone un paseo peatonal de 2,00 m de anchura sobre la que se instalará la iluminación. Por el margen izquierdo discurre adosado a la calzada un jardín lateral a modo de separador de 2,00 m de anchura. Seguidamente al separador mencionado se dispone una plataforma de 4,00 m, cuyo espacio está compartido por un carril bici y un paseo peatonal.

El tramo de vial de conexión proyectado en el término municipal de Peníscola consta de una calzada de 6,50 m de anchura dividida en un carril para cada sentido. Los arcenes dispuestos son de 0,75 m de anchura. Adosada a la sección anteriormente descrita por su margen derecha se dispone un separador tipo barrera de tuvo con el fin de dar seguridad a los peatones y ciclistas que puedan circular por su derecha.

Adosada al separador se dispone una franja de 1,00 m de ancho destinada a la plantación de árboles en alcorques situados cada 12 m. Seguidamente a esta franja discurre paralelo un carril bici de 2,50 m de anchura, junto a un paseo peatonal de 1,50 m de anchura. Para cerrar la sección en aquellos lugares en los que quede un espacio superior a 0,50 m hasta el límite de las edificaciones colindantes, se dispondrá una zona ajardinada. Por el margen izquierdo discurre adosado a la calzada una berma y un caz, ocupando un espacio total de 1,50 m.

Todas las glorietas quedan rodeadas por una acera perimetral, con el fin de dar continuidad peatonal a todo el trazado, evitando así que los peatones crucen por lugares no habilitados al efecto.

### Proyecto de "Mejora de la Seguridad Vial en la Carretera CV-141".

Este proyecto afecta al trazado de la carretera CV-141 (CS-500), desde la rotonda actual de acceso al casco urbano hasta el puente sobre la Autovía A-7.

El objetivo del proyecto es reconfigurar la actual carretera de acceso al núcleo de Peñíscola proponiendo su desdoblamiento e incorporando tanto bandas y plataformas ajardinadas como carriles bici.

Aun cuando el proyecto contempla dos secciones tipo para la CV-141 (Sección tipo II desde Rotonda 1 hasta Rotonda vía pecuaria y Sección Tipo III desde rotonda vía pecuaria a entrada de Peñíscola), el ámbito a ejecutar por la COPUT (23 metros de anchura) es exactamente el mismo para ambas, constando de los siguientes elementos:

- Dos calzadas de 6,50 metros separadas por una mediana de 2,00 metros.
- Separador de 1 metro en el margen meridional de la carretera.
- En el margen septentrional: separador de 2,00 metros, carril bici de 4 metros y separador de 1 metro con posible vía de servicio.

El proyecto contempla la ejecución de un total de 4 nuevas rotondas que han de mejorar sustancialmente los enlaces de las tramas urbanas colindantes con esta arteria tan determinante para la accesibilidad del término municipal.

## DOCUMENTO COMPLETO



m e m o r i a d e i n f o r m a c i ó n

### 8. AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

- 8.1. COSTAS
- 8.2. CARRETERAS
- 8.3. FERROCARRILES
- 8.4. RECURSOS HIDRÁULICOS Y OTROS
- 8.5. VÍAS PECUARIAS.
- 8.6. SERVIDUMBRES DE LA RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA
- 8.7. CLASIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE ACTIVIDADES.
- 8.8. VERTIDOS SÓLIDOS Y LÍQUIDOS.
- 8.9. CONTAMINACIÓN ACÚSTICA Y VIBRATORIA.
- 8.10. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.
- 8.11. AFECCIONES MEDIOAMBIENTALES.
  - 8.11. AFECCIONES MEDIOAMBIENTALES.
  - 8.11.1. PROYECTO DE CATÁLOGO DE ZONAS HÚMEDAS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA
  - 8.11.2. ZONAS DE ESPECIAL CONSERVACIÓN
  - 8.11.3. MICRORRESERVAS DE FLORA
  - 8.11.4. PLANES DE RECUPERACIÓN DE ESPECIES AMENAZADAS



### 8.1. COSTAS

La complejidad del Plan General como instrumento urbanístico se deriva no sólo de la superficie territorial que alcanza a todo el término municipal, sino también de la confluencia de múltiples ordenamientos de carácter sectorial que inciden en la redacción del mismo. La incidencia de esos ordenamientos se reduce ordinariamente al establecimiento de determinadas limitaciones en la ordenación física del territorio. Exponemos a continuación, y de modo sintético, aquellas determinaciones impuestas por la legislación sectorial vigente al Plan General de Peñíscola.

La regulación del dominio público marítimo se contiene en la Ley 22/1.988, de 28 de julio de Costas y su Reglamento promulgado por Real Decreto 1471/1.989, de 1 de diciembre (Téngase en cuenta la Ley de Puertos del Estado (Ley 27/1992, de 24 de noviembre) y Real Decreto 2486/1980, de 26 de septiembre sobre Puertos Deportivos; en cuanto a la legislación autonómica: Plan de Puertos e instalaciones náutico-deportivas de la Generalitat Valenciana (Decreto 79/1989, de 20 de mayo) y Ley 3/1987 de 23 de abril sobre Régimen de Gestión de los Puertos de la Generalitat Valenciana). Una vez delimitado el dominio público marítimo terrestre estatal, las servidumbres que afectan al dominio privado a observar en la redacción del Plan General son:

- Servidumbre de protección, regulada en los artículos 23 a 26 Ley de Costas. Recaer sobre una zona de 100 metros medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar, ampliable, cuando sea necesario, y de acuerdo con la Comunidad Autónoma y el Ayuntamiento hasta 100 metros. En ella pueden realizarse cultivos y plantaciones, pero no edificaciones, tal como regula el art.24 Ley de Costas. En relación a los usos prohibidos y permitidos en la zona de servidumbre de protección se estará a lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley 22/88.
- Servidumbre de tránsito, que recae sobre una franja de 6 metros medidos tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar. Esta zona debe dejarse permanentemente expedita para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento (art. 26 Ley de Costas).
- Servidumbre de acceso al mar destinada al acceso público y gratuito al mar. El artículo. 28.2 Ley de Costas determina que para asegurar el uso público y del dominio público marítimo terrestre, los planes y normas de ordenación territorial y urbanística del litoral establecerán, salvo en espacios calificados como de especial protección, la previsión de suficientes accesos al mar y aparcamientos, fuera del dominio público marítimo-terrestre. A estos efectos, en las zonas urbanas y urbanizables, los de tráfico rodado deberán estar separados entre sí, como máximo, 500 metros, y las peatonales 200 metros.
- Zona de influencia regulada en el artículo 30 Ley de Costas. Establece que "la ordenación territorial y urbanística sobre terrenos incluidos en una zona, cuya anchura se determinará en los instrumentos correspondientes y que será como mínimo 500 metros al partir del límite interior de la ribera del mar, respetará las exigencias de protección del dominio público marítimo-terrestre a través de los siguientes criterios:

## 8.2. CARRETERAS

- a. En tramos con playa y con acceso de tráfico rodado se preverán reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.
- b. Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable programado o apto para urbanizar en el término municipal respectivo"

Por otra parte, la Disposición Transitoria Tercera Ley de Costas, entre otros aspectos, regula:

- La servidumbre de protección en los terrenos clasificados como suelo urbano a la entrada en vigor de la Ley, que será de 20 metros. No obstante, se respetan los usos y construcciones existentes, así como las autorizaciones ya otorgadas en los términos previstos en la Disposición transitoria Cuarta. Así mismo, se podrán autorizar nuevos usos y construcciones de conformidad con los planes de ordenación en vigor, siempre que se garantice la efectividad de la servidumbre y no se perjudique el dominio público marítimo, terrestre, según se establezca reglamentariamente.
- Las servidumbres de paso al mar existentes se mantendrán en los términos en que fueron impuestas.
- Los accesos públicos al mar existentes y los construidos en virtud de planeamiento urbanístico aprobado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley permanecerán destinados al uso público, abriéndose al mismo cuando no lo estuvieren.

La legislación estatal está constituida por la Ley de Carreteras (Ley 25/1.988, de 29 de julio) y el Reglamento General de Carreteras (Real Decreto 1073/1977, de 8 de febrero) y la legislación autonómica se contienen en la Ley de Carreteras de la Comunidad Valenciana (Ley 6/1991, de 27 de marzo). Exponemos a continuación las principales determinaciones a tener en cuenta a los efectos de la redacción del Plan General.

- Zona de servidumbre en las carreteras estatales. Según el artículo 22 de la Ley de Carreteras, consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 8 metros en el resto de las carreteras. En esta zona no se permiten más obras ni usos que los que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización del Ministerio de Fomento.
- Zona de afección en carreteras estatales. Según el artículo 23 de la Ley, consiste en dos franjas a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 50 metros en el resto de las carreteras. Para ejecutar cualquier tipo de obra e instalaciones fijas o provisionales, o cambiar los usos, planta o talar árboles se requerirá la previa autorización del Ministerio de Fomento.
- Línea de edificación en las carreteras estatales. Según el artículo 25 de la Ley, a ambos lados de las carreteras se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción o reconstrucción, a excepción de las imprescindibles para asegurar el mantenimiento. La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y a 25 metros en el resto de las carreteras de la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos. Con respecto a la línea límite de edificación, el propio artículo 25 de Carreteras establece:
  - a. Con carácter general, en las carreteras estatales que discurren total y parcialmente por zonas urbanas el Ministerio de Fomento podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la fijada en el punto

anterior, siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente, con arreglo al procedimiento que reglamentariamente se establezca.

- b. Asimismo, el Ministerio de Fomento, previo informe de las Comunidades Autónomas y Entidades Locales afectadas, podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea límite de edificación inferior a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas carreteras estatales en zonas o comarcas perfectamente determinadas.
- c. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, en las variantes o carreteras de circunvalación que se construyan con el objeto de eliminar las travesías de las poblaciones la línea límite de edificación se situará a 100 metros medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada en toda la longitud de la variante.

Por lo que se refiere a la legislación autonómica, contenidos en la Ley 6/1991, de Carreteras de la Comunidad Autónoma Valenciana, de 27 de marzo, y por lo que hace a la redacción de los planes generales debe tenerse en cuenta lo previsto en su artículo 26 que determina que los terrenos destinados a carretera en suelo urbano o urbanizable tendrán la consideración de sistemas generales. Por otra parte, se añade que la calificación urbanística de los terrenos comprendidos en las zonas de dominio público y protección será tal que se garantice la efectividad de las limitaciones a la propiedad establecidas por esta Ley:

- Zona de dominio público en las carreteras de la Generalitat. Determina el artículo 33 de la Ley que su anchura vendrá determinada en la planificación viaria y abarcará, como mínimo, la superficie necesaria para la calzada, arcenes y elementos de protección medioambiental o funcionales, incluidos los estacionamientos, así como previsión de ampliaciones. En defecto de planificación viaria o proyecto, se entenderá que la misma vendrá delimitada por sendas líneas situadas a las siguientes distancias, medidas desde la arista exterior de la explanación: 8 metros en autopista, 5 en autovías y vías rápidas, y 3 en las restantes carreteras.
- Zona de protección en las carreteras de la Generalitat. Determina el artículo 33 que, en los terrenos clasificados como urbanos, las zonas de protección podrán venir determinadas en el planeamiento urbanístico, previo informe vinculante de la Administración titular de la vía. En defecto de Plan o proyecto, se

entenderá que la misma abarca un espacio delimitado por dos líneas situadas a las siguientes distancias, medidas desde la arista exterior de la calzada más próxima: 50 metros en autopistas y autovías, 25 metros en vías rápidas y en las demás vías de la Red Básica y 18 metros en las restantes carreteras.

## 8.3. FERROCARRILES

El uso de los terrenos destinados al establecimiento de infraestructuras de nuevas líneas, ampliación o mejora de las preexistentes, construcción de pasos a distinto nivel, y los afectados por proyectos de conservación, entretenimiento y reposición de la línea férrea y sus instalaciones, se regulará por la legislación específica contenida en las disposiciones de la Ley 39/2.003 del Sector Ferroviario y demás normativa aplicable. De especial incidencia para la ordenación urbanística son los artículo que, a continuación, se relacionan:

**Artículo 12.** *Zona de dominio público, zona de protección y límite de edificación.*

*A los efectos de esta ley, se establecen en las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, una zona de dominio público, otra de protección y un límite de edificación. Tanto las referidas zonas como el límite de edificación se regirán por lo establecido en esta ley y en sus disposiciones de desarrollo. Los órganos de la Administración del Estado, en el ejercicio de las facultades que les correspondan en relación con las zonas de dominio público y de protección y con el límite de edificación, se coordinarán con los demás órganos de la misma o de otras Administraciones públicas a los que, legalmente, se les confieran competencias en relación con terrenos que merezcan una especial salvaguarda.*

**Artículo 13.** *Zona de dominio público.*

1. *Comprenden la zona de dominio público los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.*
2. *La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.*
3. *En los casos especiales de puentes, viaductos, estructuras u obras similares, se podrán fijar como aristas exteriores de la explanación las líneas de proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno, siendo, en todo caso, de dominio público el terreno comprendido entre las referidas líneas.*

4. *En los túneles, la determinación de la zona de dominio público se extenderá a la superficie de los terrenos necesarios para asegurar la conservación y el mantenimiento de la obra, de acuerdo con las características geotécnicas del terreno, su altura sobre aquéllos y la disposición de sus elementos, tomando en cuenta circunstancias tales como su ventilación y sus accesos.*

**Artículo 14.** *Zona de protección.*

*La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público definida en el artículo anterior y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 70 metros de las aristas exteriores de la explanación.*

**Artículo 15.** *Normas especiales.*

1. *Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias. Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio de las competencias de otras Administraciones públicas. Cualesquier obras que se lleven a cabo en la zona de dominio público y en la zona de protección y que tengan por finalidad salvaguardar paisajes o construcciones o limitar el ruido que provoca el tránsito por las líneas ferroviarias, serán costeadas por los promotores de las mismas. No obstante lo anterior, sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o bien cuando la prestación de un servicio de interés general así lo requiera. Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado. En los supuestos de ocupación de la zona de dominio público ferroviario, el que la realice estará obligado a la limpieza y recogida del material situado en los terrenos ocupados hasta el límite de la citada zona de dominio público, previo requerimiento de la Administración pública o del administrador de infraestructuras ferroviarias titular de la línea. Si no se atendiere el requerimiento dentro del plazo conferido,*

actuará de forma subsidiaria la citada Administración pública o el administrador de infraestructuras ferroviarias titular de la línea, mediante la realización de las necesarias labores de limpieza y recogida del material, quedando el ocupante de los terrenos obligado a resarcir los gastos en los que se hubiere incurrido por dicha actuación.

2. En la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario previa autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias. Este podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria. Serán indemnizables la ocupación de la zona de protección y los daños y perjuicios que se causen por su utilización, con arreglo a lo establecido en la Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa. La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la línea ferroviaria en los diez años posteriores al acuerdo.
3. Podrán realizarse cultivos agrícolas en la zona de protección, sin necesidad de autorización previa, siempre que se garantice la correcta evacuación de las aguas de riego y no se causen perjuicios a la explanación, quedando prohibida la quema de rastrojos.
4. En las construcciones e instalaciones ya existentes podrán realizarse, exclusivamente, obras de reparación y mejora, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten puedan ser tenidas en cuenta a efectos expropiatorios. En todo caso, tales obras requerirán la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, sin perjuicio de los demás permisos o autorizaciones que pudieran resultar necesarios en función de la normativa aplicable.
5. Reglamentariamente, podrá determinarse una distancia inferior a la establecida en los artículos precedentes para delimitar la zona de dominio público y la de protección, en función de las características técnicas de la línea ferroviaria de que se trate y de las características del suelo por el que discurra dicha línea.
6. En suelo clasificado como urbano consolidado por el correspondiente planeamiento urbanístico, las distancias establecidas en los artículos anteriores para la protección de la

infraestructura ferroviaria serán de cinco metros para la zona de dominio público y de ocho metros para la de protección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación. Dichas distancias podrán ser reducidas por el Ministerio de Fomento, siempre que se acredite la necesidad de la reducción y no se ocasione perjuicio a la regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril sin que, en ningún caso, la correspondiente a la zona de dominio público pudiese ser inferior a dos metros.

#### Artículo 16. Límite de edificación.

1. A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de esta ley. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación.
2. La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. Reglamentariamente, podrá determinarse una distancia inferior a la prevista en el párrafo anterior para la línea límite de edificación, en función de las características de las líneas.
3. Asimismo, el Ministerio de Fomento, previo informe de las comunidades autónomas y entidades locales afectadas, podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea límite de edificación diferente a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, en zonas o áreas delimitadas.
4. Con carácter general, en las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General que discurren por zonas urbanas, el Ministerio de Fomento podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la fijada en el apartado 2, siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente.

## 8.4. RECURSOS HIDRÁULICOS Y OTROS

*Artículo 17. Expropiación de bienes existentes en la zona de protección hasta la línea límite de edificación.*

*En la zona de protección hasta la línea límite de edificación, el administrador de infraestructuras ferroviarias podrá solicitar al Ministerio de Fomento la expropiación de bienes que pasarán a tener la consideración de dominio público, entendiéndose implícita la declaración de utilidad pública y la necesidad de su ocupación, siempre que se justifique su interés para la idónea prestación de los servicios ferroviarios y para la seguridad de la circulación.*

*Artículo 18. Obras y actividades ilegales en zonas de dominio público o de protección de la infraestructura ferroviaria.*

1. *Los Delegados de Gobierno, a instancia del Ministerio de Fomento o del administrador de infraestructuras ferroviarias, dispondrán la paralización de las obras o instalaciones y la suspensión de usos prohibidos, no autorizados o que no se ajusten a las condiciones establecidas en las autorizaciones. Asimismo, se podrá proceder al precinto de las obras o instalaciones afectadas.*
2. *El Delegado del Gobierno interesará del Ministerio de Fomento o del administrador de infraestructuras ferroviarias, que proceda a efectuar la adecuada comprobación de las obras paralizadas y los usos suspendidos, debiendo adoptar, en el plazo de dos meses desde que se produzca la instancia y previa audiencia de quienes puedan resultar directamente afectados, una de las resoluciones siguientes:*
  - a. *La demolición de las obras o instalaciones y la prohibición definitiva de los usos prohibidos, no autorizados o que no se ajusten a las autorizaciones otorgadas.*
  - b. *La iniciación del oportuno expediente para la eventual regularización de las obras o instalaciones o autorización de los usos permitidos.*
3. *La adopción de los oportunos acuerdos se hará sin perjuicio de las sanciones y de las responsabilidades de todo orden que resulten procedentes.*

La regulación se compone del Texto Refundido de la Ley de Aguas (Real Decreto Legislativo 1/2001) y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986, de 11 de abril). El artículo 6 de la Ley de Aguas define las zonas de servidumbre y de afección, diciendo que las márgenes de los cauces públicos están sujetas en toda su extensión longitudinal:

- A una zona de servidumbre de 5 metros de anchura, para uso público que se regulará reglamentariamente.
- A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionarán el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

Por su parte, el artículo 78 del Reglamento de la Ley de Aguas determina que para realizar cualquier tipo de construcción en la zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa del Organismo de Cuenca, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana o planes de obras a la Administración, hubieran sido informados por el Organismo de Cuenca y hubiera recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

**8.5. VÍAS PECUARIAS.**

La legislación que es de aplicación e cuanto a la clasificación ocupaciones y aprovechamientos y usos compatibles y complementarios de las vías pecuarias del término municipal es la Ley 3/95, de 23 de marzo, de vías pecuarias, en el ancho legal que reglamentariamente se establece en la clasificación realizada en la Orden Ministerial de fecha 28.10.1969, publicada en el BOE de fecha 14.11.1969 y BOP de fecha 15.11.1969

**8.6. SERVIDUMBRES DE LA RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA**

Las servidumbres respetarán las distancias y demás determinaciones establecidas en el Reglamento de Líneas de Alta Tensión, de 28 de Diciembre de 1.968, y que serán.

- Línea de 380 Kv 30 m
- Línea de 220 Kv 25 m
- Línea de 138 Kv 20 m
- Línea de 66 Kv 15 m
- Línea de 45 Kv 15 m

### 8.7. CLASIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE ACTIVIDADES.

Para la clasificación de actividades según los conceptos de "molestas", "insalubres", "nocivas" y "peligrosas", se estará a lo dispuesto en el Decreto 54/1.990 de 26 de Marzo de la Generalitat Valenciana. Para el correcto almacenaje de los productos tóxicos en las industrias situadas en áreas con problemas de inundaciones y para la impermeabilización de los suelos donde puedan filtrarse sustancias tóxicas durante el proceso de producción, se estará a lo establecido en la Ley 20/1.986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos y Real Decreto 833/1.988 de 20 de julio por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1.986. En los suelos urbanos o urbanizables solamente podrán instalarse actividades innocuas o autorizadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2413/61 de 30 de Noviembre) y Ley 3/1.989 de 2 de Mayo sobre Actividades Calificadas, de acuerdo con el Decreto 54/1.990 de 26 de Marzo que contiene el Nomenclador de las mismas, ambos de la Generalitat Valenciana.

### 8.8. VERTIDOS SÓLIDOS Y LÍQUIDOS.

Serán de aplicación de los criterios de la Ley 10/1998 de Residuos. Igualmente, serán de aplicación los parámetros de vertido fijados por Ley de Aguas y por la Directiva 80/778/CEE, de 15 de julio de 1980, relativa a la calidad de las aguas destinadas al consumo humano, modificada por la Directiva 98/83/CE, de 3 de noviembre de 1998. Para aguas residuales industriales, el sistema de vertido previo al alcantarillado deberá cumplir las disposiciones vigentes, y en especial, el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

### 8.9. CONTAMINACIÓN ACÚSTICA Y VIBRATORIA.

Serán de aplicación las limitaciones impuestas por la Ley del Ruido de 37/2003, de 17 noviembre.

### 8.10. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.

En todo caso, será de aplicación preferente lo dispuesto en la Ley 4/1998 de 11 de junio de la Generalidad Valenciana del Patrimonio Cultural Valenciano (DOGV nº 3267 de 18-6-1998).

## 8.11. AFECCIONES MEDIOAMBIENTALES.

### 8.11.1. PROYECTO DE CATÁLOGO DE ZONAS HÚMEDAS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley 11/1994 de 27 de diciembre, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad Valenciana se encuentra en elaboración el Proyecto de Catálogo de Zonas Húmedas de la Comunidad Valenciana, que incluye dentro del Grupo de Albuferas y Marjales Litorales al Marjal de Peñíscola.

A efectos de lo dispuesto en el artículo 15.4 de la Ley 11/1994, se establece un perímetro de afección o "cuenca" de 500 metros en torno a los límites de la zona húmeda, con la excepción de aquellas zonas donde la planificación ambiental vigente haya determinado otro perímetro. El citado artículo 15 prescribe que las zonas húmedas deberán ser preservadas de actividades susceptibles de provocar su recesión y degradación, a cuyo fin los terrenos incluidos en las mismas serán clasificados, en todo caso, como suelo no urbanizable sujeto a especial protección, de conformidad con lo dispuesto en la Ley sobre Suelo no Urbanizable. La clasificación de suelo se mantendrá aún en el supuesto de desecación por cualquier causa de la zona húmeda o parte de la misma.

En el supuesto de actividades consolidadas en el entorno de las zonas húmedas que puedan tener influencia en la calidad de sus aguas, estas instalaciones adecuarán sus vertidos a los criterios de calidad establecidos por la Consellería de Medio Ambiente.

El Acuerdo de 3 de noviembre de 1999, del Gobierno Valenciano, de adopción de medidas cautelares de protección en las zonas húmedas delimitadas en el Proyecto de Catálogo de Zonas Húmedas de la Comunidad Valenciana establece que la tramitación de cualquier instrumento de planeamiento, programa para el desarrollo de actuaciones aisladas o integradas, licencias y autorizaciones que pudieran afectar a las zonas húmedas delimitadas en el Proyecto de Catálogo en tramitación requerirá informe previo favorable de la Consellería de Medio Ambiente.

El Marjal de Peñíscola constituye un importante humedal litoral de proximadamente 130 Has. inmerso en la matriz urbanizada de la localidad. Cuenta con las mayores poblaciones naturales mundiales de dos especies de peces catalogadas en peligro de extinción, fartet *Aphanius iberus* y samaruc *Valencia hispanica*, este último además de endemismo valenciano está considerado como uno de los vertebrados más amenazados del planeta. Cuenta además con una importante representación de flora y fauna asociada a zonas húmedas.

### 8.11.2. ZONAS DE ESPECIAL CONSERVACIÓN

En aplicación de la Directiva Hábitats 92/43/CEE, traspuesta al ordenamiento jurídico español mediante Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, modificado por el Real Decreto 1193/1998, de 12 de junio, y por la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, se propusieron por parte de la Conselleria de Territorio y Vivienda en el término de Peñíscola dos Lugares de Importancia Comunitaria (LICs): el Parque Natural y la Reserva Marina de Irtá y el Marjal de Peñíscola.. El Gobierno Valenciano aprobó el 10 de julio de 2001 la lista compuesta por 94 Lugares de Interés Comunitario (LICs) que la Comunidad remitió al Ministerio de Medio Ambiente a los efectos de su propuesta a la Comisión Europea para la constitución de la Red Natura 2000. Los LICs fueron definidos y delimitados, según establece la directiva europea, en base a la presencia en los mismos de los hábitats o especies considerados prioritarios en la misma, y que representan una muestra significativa de la destacada riqueza natural del territorio valenciano.

La información referente a los HICs susceptibles de formar parte de la propuesta de LIC, se ha contado con dos fuentes básicas, los diferentes estudios e inventarios de espacios naturales de la Comunitat Valenciana disponibles y la información referente a la identificación detallada de los diferentes hábitats existentes en cada una de las zonas y su cuantificación, información que mayoritariamente ha derivado de los materiales del Atlas Nacional de Hábitats, realizado en su día por el Ministerio de Medio Ambiente, pero que ha debido ser complementada con otros trabajos específicos y con la consulta a especialistas en los casos considerados críticos. Idéntico proceso se ha seguido en el caso de las especies de interés. Los LICs propuestos en Peñíscola son los que siguen:

- **Sierra de Irtá.**- Espacio Declarado Parque Natural que incluye una porción declarada Reserva Marina, contando con Plan de Ordenación de los Recursos Naturales en vigor.

Con una extensión total de 130 Km<sup>2</sup>, de los cuales 41 Km<sup>2</sup>, aproximadamente corresponden al municipio de Peñíscola, constituye un magnífico paisaje litoral en el que se alternan los acantilados calcáreos con pequeñas calas, en las que se forman playas de arenas, cantos y gravas. A sus atractivos botánicos, faunísticos y paisajísticos hay que añadir los históricopatrimoniales, con torres almenaras como la de Badúm, y los hidrológicos al estar constituida por calizas que dan lugar a un

importante acuífero carbonatado puntualmente aflorante en forma de fuentes y surgencias.

Faunísticamente destaca por sus aves, muchas de ellas protegidas y catalogadas con diferentes grados de amenaza. Sobresalen el cormorán moñudo, la gaviota de Audouin, el alcaraván, el águila perdicera, y las pequeñas curruca, alaudores, collalbas negras y el vencejo pálido. En cuanto a reptiles se han citado más de 20 especies, destacando la culebra de hendidura *Coluber hippocrepis*, el lagarto ocelado *Lacerta lepida* y la lagartija colilarga *Psammodromus algirus*. También cuenta con notable diversidad de mamíferos, siendo especialmente destacables los murciélagos.

Invertebrados de importancia son las mariposas, con más de 30 especies diferentes, destacando *Charaxes jasius* y *Callophrys rubi*.

En lo que respecta a su flora, la maquia litoral de esta sierra está formada principalmente por palmito *Chamaerops humilis*, coscoja *Quercus coccifera*, lentisco *Pistacia lentiscus*, enebro de la miera *Juniperus oxycedrus* y espino negro *Rhamnus lycioides*. En situaciones de más regresivas aparecen especies como el romero *Rosmarinus officinalis*, brezo de invierno *Erica multiflora*, aliaga *Ulex parviflorus*, albalda *Anthyllis cytisoides*, coronilla de fraile *Globularia alypum* y otras. En acantilados y roquedos destaca el hinojo marino *Crithmum maritimum* y las saladiñas *Limonium spp.*, que forman parte de la asociación *Crithmolumonietum girardianii* en la que se encuadra el rarísimo limonio o saladina de Peñíscola *Limonium cavanillesii* (= *L. perplexum*), endemismo exclusivo de esta sierra a nivel mundial con poblaciones muy amenazadas en el entorno del Torreón de Badúm.

En las calas y playas de arenas, gravas y cantos abundan la oruga marina, glaucio, lirio y lechetreza de mar, carretón de playa, centaurea y olivilla, entre otras muchas. Otros endemismos citados son *Centaurea saguntina*, *Guillonea scabra*, *Helianthemum origanifolium* subsp. *molle*, *H. origanifolium* subsp. *Glabratum*, *Satureja innata*, *Thymus vulgaris* subsp. *aestivus*, *Genista patens*, *Globularia vulgaris* subsp. *valentina*, o *Chaenorhinum origanifolium* subsp. *Cadevallii*, *Hepatica nobilis* además de especies de interés para la conservación como *Pistacia terebinthus*, *Pseudorlaya pumila* o *Ruscus aculeatus*.

La riqueza natural de la Reserva Marina de Irla incluye praderas de *Posidonia oceanica* y zonas rocosas en las que se conservan

poblaciones del amenazado dátel de mar *Lithophaga lithophaga*. Gracias a la productividad biológica de estas praderas la ictiofauna resulta abundante con pajoles *Pagellus spp.*, doradas *Sparus aurata*, mojarras y sargos *Diplodus spp.*, herrerillas *Lithognathus mormyrus* y lubinas *Dicentrarchus labrax* entre otras especies, y sobre los fondos rocosos y arenosos los moluscos como el citado dátel de mar y variados crustáceos, cefalópodos y otros grupos de invertebrados.

Los tipos de Hábitats de Interés Comunitario identificados en la sierra y reserva marina se corresponden con los siguientes (se indica el Código Natura 2000, \* si es prioritario):

- 1120 \*. Praderas de *Posidonia*.
- 1210. Vegetación anual sobre restos marinos acumulados.
- 1240. Acantilados con vegetación mediterránea de *Limonium spp.* endémicos.
- 1310. Vegetación pionera con *Salicornia*.
- 2210. Dunas fijas del litoral de *Crucianellion maritimae*.
- 2240. Dunas con prados de *Brachypodietalia* y de plantas anuales.
- 3290. Ríos mediterráneos de caudal intermitente con *Paspalo-Agrostidion*.
- 5210. Matorrales arborescentes de *Juniperus sp.*
- 5330. Maquia termófila litoral.
- 5333. Fruticetas termófilas (*Asparago-Rhamnion*).
- 5334. Matorrales y tomillares (*Anthyllidetalia terniflorae*).
- 5335. Retamares y matorrales de genisteas.
- 6610 \*. Pastizales calcáreos cársticos o basófilos del *Alyso-Sedion albi*.
- 6220 \*. Zonas subestepáticas de gramíneas y anuales del *Thero-Brachypodietea*.

- 8230. Roquedos con vegetación pionera.
- 8330. Cuevas marinas y semisumergidas.
- 8210. Pendientes rocosas.
- 8310. Cuevas no explotadas por el turismo.
- 92D0. Galerías ribereñas mediterráneas con *Nerio-Tamaricetea*.
- 9540. Pinares mediterráneos.

- **Marjal de Peñíscola.** Se trata de un humedal litoral de importancia ecológica de 130 Has. de superficie aproximada. Cuenta con las mayores poblaciones naturales mundiales de dos especies de peces catalogados como en peligro de extinción, el fartet *Aphanius iberus* y el samaruc *Valencia hispanica* y que posee además con una importante representación de flora y fauna palustre. A pesar de sus notables valores naturales no se encuentra protegido por figura alguna de protección legal como Espacio Natural Protegido, si bien ha sido incluido dentro del Proyecto de Catálogo de Zonas Húmedas de la Comunidad Valenciana.

Además de las citadas especies de peces amenazados, está presente la única población natural valenciana del pez espinoso *Gasterosteus aculeatus* y se han encontrado notables poblaciones del raro pez aguja de río *Syngnathus abaster*, único representante de su familia en aguas continentales.

Sirve de cobijo y da sustento a importantes poblaciones estivales, invernantes y sedentarias de aves protegidas, con estatus amenazados, como la garcilla cangrejera *Ardeola ralloides*, el avetorillo *Ixobrychus minutus*, garzas *Ardea cinerea*, *A. purpurea*, grulla común *Grus grus*, el zampullín chico *Tachybaptus ruficollis*, martín pescador *Alcedo atthis*, el aguilucho lagunero *Circus aeruginosus*, ánser común *Anser anser*, patos *Anas spp.* y pequeñas aves como carriceros *Acrocephalus scirpaceus*, pechiazules *Luscinia svecica*, ruiseñores *L. megarhynchos*, pájaros moscones *Remiz pendulinus*. El humedal juega un papel transcendente como zona de descanso en los pasos migratorios entre el Prat de Cabanes-Torreblanca y el Delta del Ebro. Por último se han citado invertebrados endémicos como *Dugastella valentina*.

En cuanto a la vegetación esta se corresponde con la típicamente palustre y propia de saladares, destacando especies como carrizos *Phragmites australis*, juncos *Juncus maritimus*, *J. subulatus*, *J. acutus*, *Suaeda vera*, *Inula crithmoides*, *Atriplex tornabenei*, *Salicornia ramosissima*, *Sarcocornia fruticosa*, *Baldellia ranunculoides*, *Limonium narbonense*, *L. virgatum*, *Lemna trisulca*, *Ceratophyllum submersum*, masiegas *Cladium mariscus*, *Berula erecta*, *Beta macrocarpa*, *Elymus elongatus*, *Potamogeton pectinatus*, *P. coloratus*, *Oenanthe lachenali*, lirios *Iris pseudacorus*, *Misopates orontium* subsp. *pusillus*, *Poa annua* subsp. *exilis*, *Artemisia caerulescens*, *Aster tripolium* subsp. *pannonicus*, entre otras.

Los tipos de Hábitats de Interés Comunitario identificados en el marjal se corresponden con los siguientes (se indica el Código Natura 2000, \* si es prioritario):

- 1410. Pastizales salinos mediterráneos
- 1420. Matorrales halófilos mediterráneos
- 6420. Prados húmedos mediterráneos
- 7210\*. Turberas calcáreas con *Cladium mariscus*

El citado Real Decreto 1997/1995 establece en su Artículo 6. Medidas de conservación, que "Desde el momento en que un lugar figure en la lista de lugares de importancia comunitaria, éste quedará sometido a lo dispuesto en los apartados 2, 3 y 4 de este artículo".

Estos apartados, referidos a las medidas de conservación de las Zonas Especiales de Conservación, o en todo caso de los Lugares de Importancia Comunitaria, prescriben lo siguiente:

2. *Por las Comunidades Autónomas correspondientes se adoptarán las medidas apropiadas para evitar en las zonas especiales de conservación el deterioro de los hábitats naturales y de los hábitats de especies, así como las alteraciones que repercutan en las especies que hayan motivado la designación de las zonas, en la medida en que dichas alteraciones puedan tener un efecto apreciable en lo que respecta a los objetivos del presente Real Decreto.*

3. *Cualquier plan o Proyecto que, sin tener relación directa con la gestión del lugar o sin ser necesario para la misma, pueda afectar de forma apreciable a los citados lugares, ya sea individualmente o en combinación con otros planes o Proyectos, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar, que se realizará de acuerdo con las normas que sean de aplicación, de acuerdo con lo establecido en la legislación básica estatal y en las normas adicionales de protección dictadas por las Comunidades Autónomas, teniendo en cuenta los objetivos de conservación de dicho lugar. A la vista de las conclusiones de la evaluación de las repercusiones en el lugar y supeditado a lo dispuesto en el apartado 4 de este artículo, las Comunidades Autónomas correspondientes sólo manifestarán su conformidad con dicho plan o Proyecto tras haberse asegurado de que no causará perjuicio a la integridad del lugar en cuestión y, si procede, tras haberlo sometido a información pública.*
4. *Si, a pesar de las conclusiones negativas de la evaluación de las repercusiones sobre el lugar y a falta de soluciones alternativas, debiera realizarse un plan o Proyecto por razones imperiosas de interés público de primer orden, incluidas razones de índole social o económica, las Administraciones públicas competentes tomarán cuantas medidas compensatorias sean necesarias para garantizar que la coherencia global de Natura 2000 quede protegida. En su caso, las Comunidades Autónomas comunicarán al Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación las medidas compensatorias que hayan adoptado y éste, a través del cauce correspondiente, informará a la Comisión Europea.*

Este Real Decreto define Lugar de importancia comunitaria como "un lugar que, en la región o regiones biogeográficas a las que pertenece, contribuya de forma apreciable a mantener o restablecer un tipo de hábitat natural de los que se citan en el anexo I o una especie de las que se enumeran en el anexo II en un estado de conservación favorable y que pueda de esta forma contribuir de modo apreciable a la coherencia de Natura 2000, tal como se contempla en el artículo 3, y/o contribuya de forma apreciable al mantenimiento de la diversidad biológica en la región o regiones biogeográficas de que se trate" y Zona especial de conservación como "un lugar de importancia comunitaria declarado por la Comunidad Autónoma correspondiente, en el cual se apliquen las medidas de conservación necesarias para el mantenimiento o el restablecimiento, en un estado de conservación favorable, de los hábitats naturales y/o de las poblaciones de las especies para las cuales se haya designado el lugar".

Su Artículo 3. Red ecológica europea Natura 2000, dice:

- "1. Al objeto de que formen parte de la red ecológica europea coherente denominada Natura 2000, se designarán zonas especiales de conservación que alberguen tipos de hábitats naturales que figuran en el anexo I y de hábitats de especies que figuran en el anexo II del presente Real Decreto.
2. Estas zonas especiales de conservación deberán garantizar el mantenimiento o, en su caso, el restablecimiento, en un estado de conservación favorable, de los tipos de hábitats naturales y de los hábitats de las especies de que se trate en su área de distribución natural, e incluirán las zonas especiales de protección para las aves declaradas, en su caso, por las Comunidades Autónomas correspondientes, en virtud de lo dispuesto en la Directiva 79/409/CEE, relativa a la conservación de las aves silvestres.
3. Las Comunidades Autónomas correspondientes designarán los lugares y las zonas especiales de conservación, teniendo en cuenta lo dispuesto en los apartados 1 y 2 de este artículo.

La propuesta de LIC fue aceptada por la Unión Europea mediante Decisión de la Comisión de 19 de julio de 2006 por la que se adopta, de conformidad con la Directiva 92/43/CEE del Consejo, la lista de lugares de importancia comunitaria de la región biogeográfica mediterránea, por lo que ya han pasado a considerarse Zonas de Especial Conservación e integrantes de la Red Natura 2000

#### 8.11.3. MICRORRESERVAS DE FLORA

En la Orden de 6 de noviembre de 2000, de la Consejería de Medio Ambiente, se recoge la declaración de 22 Microrreservas de Flora en la provincia de Castellón, entre las cuales dos se localizan en el municipio de Peñíscola, correspondiendo a la Microrreserva Cala de Argilaga, con una superficie aproximada de 1,267 Has. y la Microrreserva de Torre Badum de 0.34 Has.

La figura de protección de especies denominada Microrreserva Vegetal se creó a partir del Decreto 218/1994, de 17 de octubre, del Gobierno Valenciano. La conservación de la Microrreserva conlleva la ejecución de las actuaciones indicadas en los Planes de Gestión en los cuales se establecen limitaciones de uso. La existencia de la Microrreserva no implica prohibición para el ejercicio de la caza. Para evitar el pisoteo generalizado

de las microrreservas, que podría perjudicar el normal desarrollo de las poblaciones de plantas raras, endémicas o amenazadas, queda prohibido salirse de las sendas o caminos existentes. Dado el papel sustancial que los invertebrados y los hongos juegan a la hora de asegurar el correcto funcionamiento de las microrreservas, queda prohibida su captura o recolección. Se podrán autorizar excepciones a estas prohibiciones generales con fines educativos, científicos o conservacionistas.

El Anexo I de la citada Orden de 6 de noviembre de 2000 se especifican la denominación, los límites, la superficie proyectada, medida en hectáreas, el término municipal, la titularidad del terreno, las especies y unidades de vegetación que son objeto prioritario de conservación, especificando el correspondiente código Natura 2000, y el Plan de gestión con las actuaciones de conservación y limitaciones de uso de cada Microrreserva declarada. Seguidamente se presenta el contenido de este Anexo I e lo referente a las Microrreservas presentes en el término de Peñíscola:

- **Microrreserva: Cala Argilaga**

**Límites:** la microrreserva queda delimitada por el polígono cuyos vértices tienen las siguientes coordenadas UTM sobre el huso 30:

Vértice X Y

1 782890 4464096  
2 782941 4464073  
3 782870 4463915  
4 782839 4463929  
5 782798 4463988

**Superficie proyectada:** 1,267 hectáreas.

Término municipal: Peñíscola.

**Titularidad:** Dominio Público Marítimo Terrestre y finca propiedad de la Generalitat Valenciana, número de inventario A01/12/089/0001.

**Especies prioritarias:** *Antirrhinum barrelieri* subsp. *litigiosum*, *Centaurea saguntina*, *Erodium sanguis-christi* subsp. *sanguis-christi*, *Limonium virgatum*.

#### Unidades de vegetación prioritarias:

- Acantilados bajos con hinojo marino, *Crithmo-Limonietum girardiani* (código Natura 2000: 1240).
- Maquia termófila litoral (código Natura 2000: 5330).
- Pastizales terofíticos con *Erodium sanguis-christi* (código Natura 2000: 6220)

#### Plan de gestión

Actuaciones de conservación: Instalación de un cartel informativo con recomendaciones.

Censo y seguimiento periódico de la población de *Centaurea saguntina*, *Erodium sanguis-christi* subsp. *sanguis-christi*, *Limonium virgatum*.

Recolección periódica de semillas de las especies prioritarias y depósito en banco de germoplasma.

Muestreo fitosociológico periódico de las unidades de vegetación prioritarias.

Introducción experimental de *Limonium perplexum* a partir de la población existente en Torre Badum.

Instalación de contenedores adecuados para la recogida de residuos sólidos en los puntos de mayor impacto antrópico.

Adecuación ecoeducativa de la zona.

#### Limitaciones de uso:

Queda prohibida cualquier actuación urbanística en la zona, tanto en la parte terrestre (paseos marítimos, urbanizaciones, etc.) como en la parte marítima (puertos deportivos, instalaciones de ocio marítimo, espigones, etc.), que afectarían irremediablemente a las poblaciones de las especies prioritarias.

Podrá limitarse el acceso de vehículos mediante el cierre de caminos secundarios cercanos a la microrreserva, con el fin de favorecer la regeneración de la vegetación y evitar que se conviertan en una zona de aparcamiento.

Los proyectos de mejora, ampliación o modificación de trazado de la pista forestal contigua a la Cala Argilaga, deberán evitar la producción de alteraciones significativas en la microrreserva.

Los organismos competentes en la ejecución de proyectos de actuación de defensa o prevención contra temporales, deberán comunicar con suficiente antelación al departamento correspondiente de la Conselleria de Medio Ambiente, el inicio de la redacción de proyectos específicos al efecto. La posible realización de obras o trabajos con este objetivo no deberá afectar negativamente a la microrreserva, cumpliendo en todo caso lo previsto en los apartados 2 y 3 del artículo 209 del Reglamento de Costas, a los efectos de resolver las posibles discrepancias mediante consultas mutuas que lleven a la coincidencia o acuerdo.

- **Microrreserva: Torre Badum**

**Límites:** la microrreserva queda delimitada por el polígono cuyos vértices tienen las siguientes coordenadas UTM sobre el huso 30:

Vértice X Y

1 785471 4468479  
2 785499 4468449  
3 785431 4468371  
4 785410 4468365  
5 785397 4468372  
6 785451 4468434

**Superficie proyectada:** 0,344 hectáreas.

**Término municipal:** Peñíscola.

**Titularidad:** dominio público marítimo-terrestre.

**Especies prioritarias:** *Limonium perplexum*.

**Unidades de vegetación prioritarias:** repisas terrosas de acantilados con *Limonium perplexum* (código Natura 2000: 1240).

#### Plan de gestión

Actuaciones de conservación:

Censo y seguimiento periódico de la población de *Limonium perplexum*.

Recolección periódica de semillas de *Limonium perplexum* y depósito en banco de germoplasma.

Muestreo fitosociológico periódico de las unidades de vegetación prioritarias.

Seguimiento del comportamiento fenológico de la especie y estudio del posible refuerzo poblacional a partir de ejemplares obtenidos de semilla de la propia población. Elaboración de plan de recuperación de la especie.

En caso de considerarse necesario, podrá establecerse un vallado completo de la microrreserva para asegurar su conservación. En la zona vallada se establecerán parcelas de control para realizar un seguimiento periódico de la vegetación.

#### Limitaciones de uso:

Queda prohibida cualquier actuación urbanística en la zona, tanto en la parte terrestre (paseos marítimos, urbanizaciones, etc.) como en la parte marítima (puertos deportivos, instalaciones de ocio marítimo, espigones, etc.), que afectarían irremediablemente a las poblaciones de las especies mencionadas.

Los proyectos de mejora, ampliación o modificación de trazado de la pista forestal cercana a la Torre Badum, deberán evitar la producción de alteraciones significativas en la microrreserva.

Los organismos competentes en la ejecución de proyectos de adecuación de defensa o prevención contra temporales, deberán comunicar con suficiente antelación al departamento correspondiente de la Conselleria de Medio Ambiente, el inicio de la redacción de proyectos específicos al efecto. La posible realización de obras o trabajos con este objetivo no deberá afectar negativamente a la microrreserva, cumpliendo en todo caso lo previsto en los apartados 2 y 3 del artículo 209 del Reglamento de Costas, a los efectos de resolver las posibles discrepancias mediante consultas mutuas que lleven a la coincidencia o acuerdo.

#### 8.11.4. PLANES DE RECUPERACIÓN DE ESPECIES AMENAZADAS

Se han llevado a cabo, o se encuentran en realización, diferentes planes de recuperación y reintroducción de especies propias de los hábitats presentes en Peñíscola, muchas de ellas catalogadas en peligro de extinción, en desarrollo del Decreto 32/2004, de 27 de febrero por el que se Crea y Regula el Catálogo Valenciano de Especies de Fauna Amenazada que establece en su Artículo 4. Planes de recuperación y conservación, que la inclusión de una especie, subespecie o población en el Catálogo Valenciano de Especies Amenazadas de Fauna conllevará la posterior redacción de uno de los siguientes planes:

- a. Plan de recuperación para las clasificadas como En Peligro de Extinción, en el que se definan las medidas necesarias para eliminar tal peligro de extinción.
- b. Plan de conservación para las clasificadas como Vulnerables.

Los planes iniciados hasta la actualidad, son los siguientes:

- **Plan de Recuperación del samaruc *Valencia hispanica*.**

Se trata de un pequeño pez con distribución mundial limitada a unas pocas zonas húmedas litorales de la Comunidad Valenciana. Catalogado como en peligro de extinción, su población actual ha progresado considerablemente gracias a la puesta en práctica de un programa de recuperación que incluye la reproducción en cautividad en piscifactoría y la regeneración de zonas húmedas.

- **Plan de Reintroducción del calamón *Porphyrio porphyrio*.**

Ave acuática extinguida desde hace más de 100 años en la Comunidad Valenciana, en 1989 se recogieron 20 huevos de esta especie en el Parque Nacional de Doñana, que fueron incubados y que permitieron formar en cautividad las parejas reproductoras encargadas de la producción de pollos que han permitido la posterior liberación de cientos de ejemplares. En la actualidad esta especie ya comienza a abundar en los principales humedales valencianos.

- **Plan de Acción para la Recuperación de la cerceta pardilla *Marmaronetta angustirostris*.**

El Plan contempla actuaciones diversas, como estudios ecológicos, censos, manejo del hábitat, control de la actividad cinegética, etc.).

- **Plan de Acción para la Conservación de la focha cornuda *Fulica cristata*.**

Ave acuática desaparecida en las zonas húmedas valencianas a mediados del siglo XIX y prácticamente extinguida en la actualidad en toda Europa. Desde 1998 se ha puesto en marcha un proyecto de reintroducción a partir de 34 huevos recolectados en Marruecos.

- **Plan de Reintroducción del corzo *Capreolus capreolus*.**

Este pequeño ungulado extinguido en la Comunidad Valenciana desde comienzos del siglo XX. Desde el año 1998 se puso en marcha un Plan de reintroducción, a partir de ejemplares procedentes de Galicia. La finalidad de la reintroducción persigue incrementar la biodiversidad y obtener recursos para la caza mayor.