

## 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 constituiría 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, acondicionamiento 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 acondicionamiento.

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 Irla exemplifican 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 Irtá). 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 asimilar "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 sustantivo- 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 grifiada 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 descualificación 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-Urmi 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 SUELO 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 peñiscolana 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 P.E.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 morfológica, 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>	0,36 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>	0,36 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>	0,36 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 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>) 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.

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 1.4.5.2 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 morfotípicas 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 a asumir acríticamente 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 presenta 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 Irtá. 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 Irtá 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 irrigoria 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 rural 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 Iria 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 rural, 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.

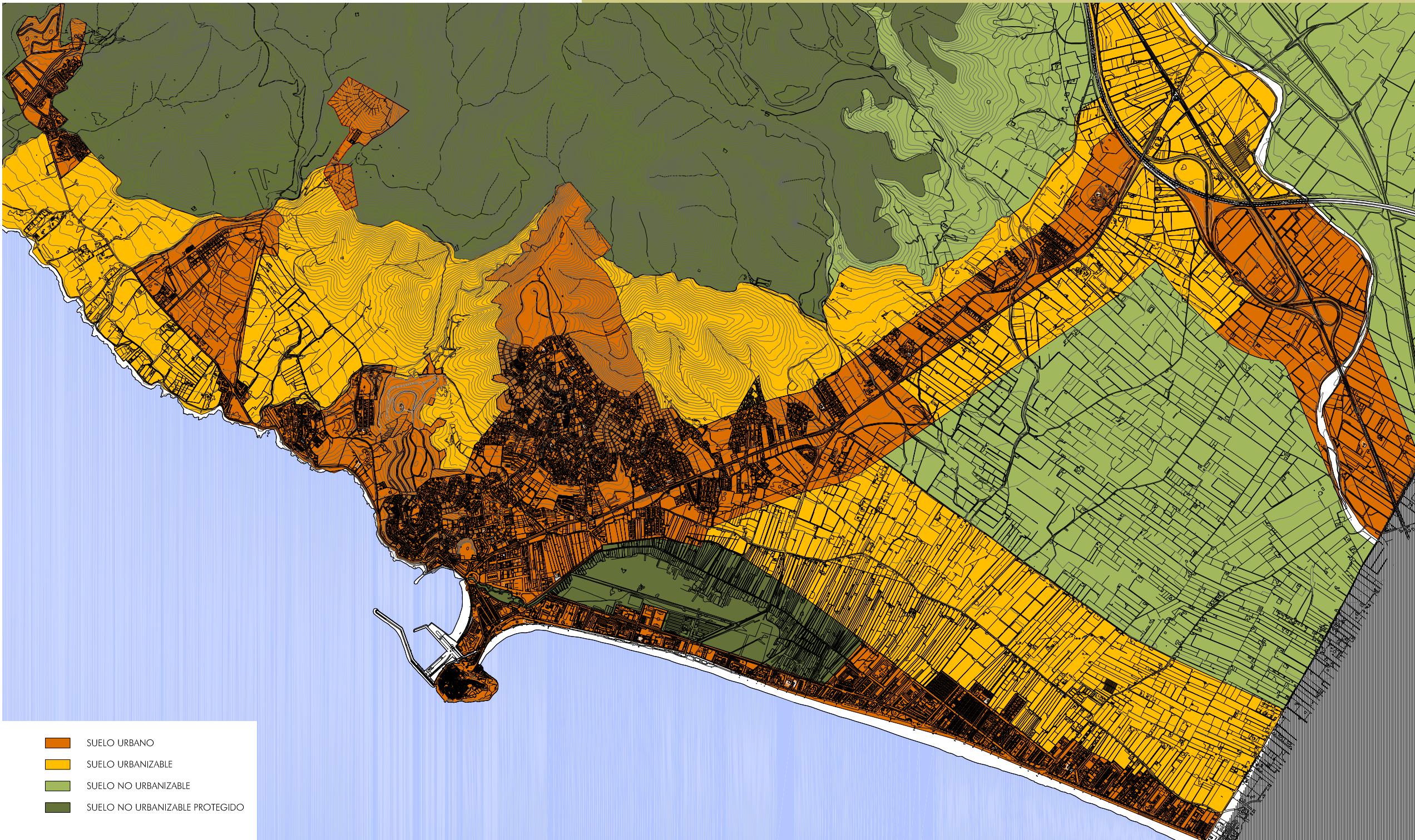
Realmente no alcanzamos a identificar las determinaciones legales que avalan esta manera de proceder, ya que, la complejidad técnica inherente a la definición y cálculo del aprovechamiento medio, ha quedado simplificada a "duplicar el volumen medio (la edificabilidad bruta en términos más ortodoxos) 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 20-12-2-2001)

#### 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 una 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 indicados. 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 lindero 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 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 semisuma 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 cualesquieras 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 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 más 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).

especificaciones señaladas en el epígrafe anterior. Resulta evidente por tanto que la modificación propuesta en ningún momento altera la clasificación previa de suelo establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana para la parcela afectada.

Por otra parte, y a fin de adecuar las futuras edificaciones y posibles accesos a las mismas, a realizar tanto frente a la nueva parcela de uso tanatorio y capilla privados como frente al cementerio municipal, se permite la redacción de Estudios de Detalle en la franja de suelo comprendida entre estos equipamientos y la Avda. Estación, con la delimitación reflejada en planos. A estos efectos se considerará esta franja como una unidad urbana equivalente a manzana, de acuerdo a lo dispuesto en el art. 26 LRAU y 100 RPCV.

Estos Estudios de Detalle se podrán redactar con el exclusivo propósito de crear los viales necesarios, bien desde el Camino del Cementerio bien desde el espacio público frente al mismo, a las parcelas resultantes de las posibles parcelaciones a realizar entre los espacios públicos antes señalados y la Avda. Estación.

#### 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:

Superficie construida local	Nº aparcamientos
50 m <sup>2</sup> e inferior a 50 m <sup>2</sup> .....	3
A partir de 50 m <sup>2</sup> y hasta 75 m <sup>2</sup> .....	6
A partir de 75 m <sup>2</sup> y hasta 100 m <sup>2</sup> .....	10

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."

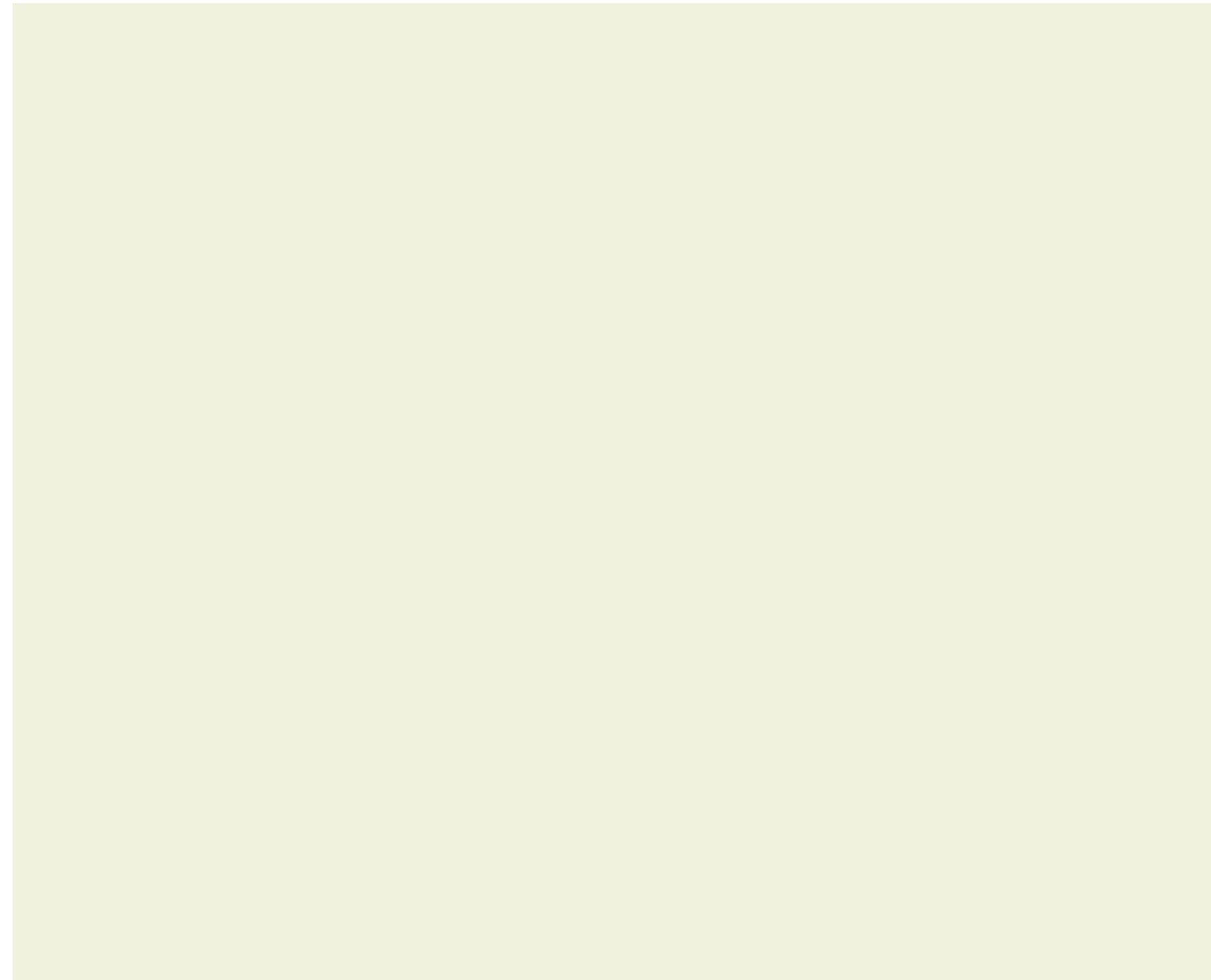
- Suelo Urbano, en régimen de subsuelo del mismo, en el tramo por el que la denominada "Ronda Sur" atraviesa la actual "meseta" del Plan de Reforma Interior de Atalayas.

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 Iria.



**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
  - P.P. Parcelas 177-178 Partida Roquetes 28-nov-89
  - P.E. 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





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

## 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

### 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 1ª 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 girardiani*, *Cypero mucronati-Agropyretum juncei*, *Crucianellietum 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 tenerimus* 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 Irtá 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 deberá sustraerse 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 mercedoras, 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 juncei*, *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 Irtá.

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 descuaje 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, descaje, 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 sometidas 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:

- 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 destinen 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 Irtá 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 Irtá 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 Irtá y de la Reserva Natural Marina de Irtá 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 Irtá, 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."<sup>111</sup>



## 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 Irtá.**

El documento de Concierto, lejos de valorar positivamente la presencia de un activo territorial de la singularidad de la Sierra de Irtá 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 Irtá 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 Irtá, 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 Irtá 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 Irtá 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 Irta. 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 PATRICOVA 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 Irla.
  - 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.



## 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 rotondas 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

### 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. 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 Ley 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 realizare 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. Éste 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 discorra 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, medida 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, *farfant* *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 Consellería 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 históricos-patrimoniales, 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, alcaudones, collalbas negras y el vencejo pálido. En cuanto a reptiles se han citado más de 20 especies, destacando la culebra de hERRadura *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 *Chara xesjasius* 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*, albaida *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 girardiani* 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 innota*, *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. Fruticadas 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 subestepicas 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*, ruisenores *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.