

1. **EL MODELO TERRITORIAL. LAS REDES PRIMARIAS**
 - 1.1. UNA PRIMERA APROXIMACIÓN AL MODELO TERRITORIAL
 - 1.2. DESCRIPCIÓN DEL MODELO URBANO-TERRITORIAL PROPUESTO: LAS REDES PRIMARIAS VIARIAS, DOTACIONALES E INFRAESTRUCTURALES.
2. **LA CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA EN LA REVISIÓN ADAPTACIÓN DEL NUEVO PLAN DE PEÑÍSCOLA**
 - 2.1. CARACTERES GENERALES DE LA CLASIFICACIÓN
 - 2.2. EL SUELO URBANO
 - 2.3. EL SUELO URBANIZABLE DEL NUEVO PLAN GENERAL
 - 2.4. EL SUELO NO URBANIZABLE
3. **LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO**
 - 3.1. INTRODUCCIÓN. CONSIDERACIONES GENERALES
 - 3.2. EL NIVEL DE DETERMINACIONES DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO
4. **LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE**
 - 4.1. EL SUELO URBANIZABLE EN EL PLAN GENERAL DE PEÑÍSCOLA. CONSIDERACIONES DE CARÁCTER GENERAL.
 - 4.2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL CRECIMIENTO URBANO PROPUESTO.
5. **LA ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE EN EL PLAN GENERAL. OTRAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES**
 - 5.1. LA ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE
 - 5.2. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO URBANO Y NATURAL EN EL PLAN GENERAL
6. **INSTRUMENTACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL DE PEÑÍSCOLA**
 - 6.1. CONCEPCIÓN GENERAL. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA NUEVA GESTIÓN URBANÍSTICA
 - 6.2. EL CARÁCTER DE LA INSTRUMENTACIÓN TÉCNICA DEL PLAN
 - 6.3. IDENTIFICACIÓN DEL CARÁCTER DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN
 - 6.4. VIGENCIA Y ALTERACIONES DEL PLAN GENERAL.
 - 6.5. LA ACTIVIDAD DE PLANIFICACIÓN Y LOS INSTRUMENTOS DE COMPLEMENTO Y DESARROLLO DEL PLAN GENERAL
 - 6.6. LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API)
 - 6.7. INSTRUMENTOS PARA ASEGURAR LA SOLIDARIDAD INTERTERRITORIAL DE LOS BENEFICIOS Y CARGAS, EL ESTABLECIMIENTO DE ÁREAS DE REPARTO Y DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO TIPO.
 - 6.8. LA EJECUCIÓN DEL PLAN DE PEÑÍSCOLA.
7. **LA PREVISIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA POR EL PLAN GENERAL. ESTUDIO DE NECESIDADES DE VIVIENDAS**
 - 7.1. OBJETIVOS Y METODOLOGÍA
 - 7.2. INTRODUCCIÓN
 - 7.3. LA DEMANDA DE VIVIENDA
 - 7.4. DIAGNÓSTICO Y CONCLUSIONES
8. **EVALUACIÓN DE LOS RECURSOS NECESARIOS PARA LA EJECUCIÓN DEL NUEVO PLAN GENERAL DE PEÑÍSCOLA**
 - 8.1. CRITERIOS PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL
 - 8.2. ALCANCE Y CONTENIDO
 - 8.3. LA DETERMINACIÓN DE LOS COSTES DE EJECUCIÓN DE LAS REDES Y SU EQUIDISTRIBUCIÓN.
 - 8.4. LAS INVERSIONES DEL NUEVO PLAN
 - 8.5. ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS

DOCUMENTO COMPLETO



1. EL MODELO TERRITORIAL. LAS REDES PRIMARIAS

- 1.1. UNA PRIMERA APROXIMACIÓN AL MODELO TERRITORIAL
 - 1.1.1. LA CONSTRUCCIÓN DEL TERRITORIO COMARCAL
 - 1.1.2. LA MEJORA DE LAS CONDICIONES PRODUCTIVAS
 - 1.1.3. LA MEJORA DE LA HABITABILIDAD DEL TÉRMINO MUNICIPAL
 - 1.1.4. LA MEJORA DE LAS CONDICIONES AMBIENTALES
 - 1.1.5. UN MODELO SOSTENIBLE DE UTILIZACIÓN DEL LITORAL Y DE LAS ZONAS TURÍSTICAS
 - 1.1.6. UN CRECIMIENTO RACIONAL DE LA CIUDAD
- 1.2. DESCRIPCIÓN DEL MODELO URBANO-TERRITORIAL PROPUESTO: LAS REDES PRIMARIAS VIARIAS, DOTACIONALES E INFRAESTRUCTURALES.
 - 1.2.1. LA RED VIARIA.
 - 1.2.2. LA RED PRIMARIA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES: EL SISTEMA AMBIENTAL. LA FUERZA DEL "VACÍO" COMO INSTRUMENTO DE ARTICULACIÓN DE SECUENCIAS Y DE LUGARES.
 - 1.2.3. LA RED PRIMARIA DE EQUIPAMIENTOS.
 - 1.2.4. CUANTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SUFICIENCIA DE LA PROPUESTA DE LAS REDES PRIMARIAS DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS.
 - 1.2.5. MOVILIDAD Y ESTRUCTURA URBANA.
 - 1.2.6. OTRAS INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIÓN.
 - 1.2.7. LA RED PRIMARIA DE INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS.

1.1. UNA PRIMERA APROXIMACIÓN AL MODELO TERRITORIAL

Se debe pensar, analizada la situación de partida, en modificar el modelo territorial propuesto por el Plan vigente, transformando determinadas localizaciones espaciales de asentamientos y actividades. Es, por consiguiente, preciso ajustar el modelo de ciudad a una nueva realidad caracterizada por un cambio en el territorio como soporte y como paisaje, producto precisamente de la inejecución de los elementos y proyectos previstos en el vigente Plan y del amparo que ha existido a los procesos no reglados de producción de ciudad que ha originado un cambio sustancial en los modos de usar la ciudad y en las estrategias de los operadores y actores del desarrollo urbano.

Este ajuste del modelo se obtendrá de los trabajos técnicos, del debate y del diálogo, de la concertación con otras Administraciones, de las aportaciones y de la participación ciudadana, pero ya se pueden avanzar algunas características generales que deben configurar nuestro modelo territorial:

El modelo territorial que proponga el Plan se compondrá de una serie de elementos determinantes:

- Un conjunto de sistemas estructurantes (red viaria, servicios urbanos básicos, sistema de espacios libres y dotaciones de nivel municipal y comarcal).
- La definición y asignación de los usos globales.
- La delimitación de zonas sometidas a restricciones de uso por diversos valores ecológicos, ambientales y/o paisajísticos (Parque Natural de la Sierra de Irta y su zona de influencia, así como el Humedal del Prat)
- La indicación de zonas sometidas a vinculación de uso por razones esencialmente de accesibilidad y de disponibilidad de suelos y de zonas de mejora y regeneración ambiental y paisajística.

Básicamente, el modelo territorial definido optará por una serie de objetivos que constituirán en su conjunto el argumento principal del Plan y cuyas determinaciones procurarán el cumplimiento del mismo. Estos objetivos, que quedarán explícita o implícitamente reflejados en el modelo territorial, pueden formularse como sigue:

1.1.1. LA CONSTRUCCIÓN DEL TERRITORIO COMARCAL

Hoy más que nunca, las políticas urbanas en Peñíscola no pueden circunscribirse al ámbito estricto de la ciudad. Y ello no solamente porque la realidad de lo urbano no coincida con la organización político-administrativa de la ciudad, sino porque las ciudades están hoy indisolublemente vinculadas al territorio circundante, del que dependen y al que dan sentido.

La ciudad actual no puede ser interpretada bajo la perspectiva de una ciudad recinto. La urbanización no se compadece hoy de los límites administrativos, y su lógica se asocia de manera esencial con una racionalidad de las actividades y flujos que asume el territorio comarcal como una unidad funcional. Más aún, el futuro de Peñíscola, sus roles en el litoral mediterráneo valenciano y en la comarca funcional septentrional de la comunidad, entre el río Senia y la Sierra de Oropesa, han de estar asociados a la formalización de presupuestos de ordenación de ámbito supramunicipal anclados en las potencialidades que, en relación a este marco territorial, se presenten de forma específica respecto a otros escenarios.

Ello supone reflexionar sobre dos cuestiones básicas:

- Establecer una adecuada relación natural y ambiental con el soporte territorial en su condición de medio físico.
- Definir y realizar la nueva estructura territorial que el conjunto de la comarca necesita para llegar a ser un área cohesionada.

1.1.2. LA MEJORA DE LAS CONDICIONES PRODUCTIVAS

Desde el modelo territorial debe apoyarse a los recursos productivos territoriales. En este sentido, un instrumento como éste de ordenación del territorio, puede contribuir con la optimización de los emplazamientos que acogerán en el futuro actividades que presumiblemente se habrán de implantar en el ámbito a tenor de las dinámicas socioeconómicas existentes y su proyección hacia el futuro. En definitiva, se trata de garantizar la capacidad de nuestra ciudad para cumplir con los requerimientos exigidos en el marco socioeconómico actual para desempeñar sus funciones económicas, territoriales y ambientales, y por tanto, tenga una posición favorable respecto a otras de similar rango.

La consecución de este objetivo se apoya, fundamentalmente, en la intervención sobre infraestructuras y servicios que potencien el desarrollo local, tales como:

- El establecimiento de una política explícita de localización y gestión de suelos productivos, evitando dejar este tipo de decisiones al mercado, y llevando a cabo la reserva de suelos estratégicos. Como veremos en los apartados siguientes, la cualificación y diversificación de la oferta turística y la propuesta de materialización de un parque empresarial escenifican y ejemplifican este postulado de ordenación.
- Actuaciones estratégicas que valoricen la potencialidad del hecho urbano, especialmente en lo que se refiere a las oportunidades derivadas de su localización-posición, valorización de sus recursos patrimoniales (naturales, construidos, culturales) y de la selección de sectores y estrategias viables en el contexto del espacio económico de referencia. En este sentido, como veremos más adelante, la reactivación de ámbitos urbanos como el Conjunto Histórico y el Puerto de Peñíscola o la cohesión y articulación de los ámbitos territoriales de Playa Norte y Playa Sur se constituyen en intervenciones prioritarias.
- Existencia de dotaciones infraestructurales que garanticen la cantidad y calidad de los recursos hídricos, su depuración y máxima reutilización.
- Diversificación de los modos de transporte, e introducción de criterios de intermodalidad en las infraestructuras y servicios de transporte. Compleción de las estructuras viarias urbanas e interurbanas dando cabida a plataformas modales más directamente relacionados con el disfrute de los escenarios paisajísticos y naturales que singularizan el territorio de Peñíscola (peatonales, carriles bici, etc.). Propuestas como el Intercambiador primario de transporte (Estación de Autobuses y aparcamiento disuasorio) localizado en la nueva área de centralidad transversal prevista en Playa Norte, y la configuración de un red arterial primaria versátil y polivalente, que garantice una canalización coherente de los flujos inter e intraurbanos, serán actuaciones determinantes para la definición del nuevo modelo urbano-territorial.
- Independencia funcional de los distintos viarios y consecución de un viario estrictamente urbano, mejorando la imbricación de éstos con las redes superiores.

- Mejora de la accesibilidad a la zona sur del municipio.
- Preservar la identidad morfofuncional de Peñíscola instrumentando las acciones precisas para evitar procesos de conurbación con el vecino término de Benicarló.
- Potenciación de los medios de transporte colectivos fundamentalmente interurbanos.
- Ahorro y racionalización del consumo de recursos naturales, estableciendo los mecanismos de compensación territorial adecuados que ayuden a valorar la disponibilidad de los recursos.

1.1.3. LA MEJORA DE LA HABITABILIDAD DEL TÉRMINO MUNICIPAL

La habitabilidad de una ciudad se mide por la oportunidad que ofrece a sus habitantes para desarrollar sus actividades de trabajo, relación y ocio dentro de un medio ambiente adecuado y no agresivo, que no deteriore su calidad de vida. El Plan propondrá mejorar la habitabilidad en sentido funcional, social y medio ambiental, intentando:

- Un nivel mínimo dotacional, en función de estándares admitidos comúnmente.
- Consideración y configuración de la red de espacios libres como elemento básico -junto a la red viaria y al equipamiento- de la estructura de la ciudad.
- Configuración de un sistema de dotaciones, intersectorial, con la consideración del ámbito supramunicipal y conectado con el sistema de transportes y comunicaciones.
- Promover nuevos equipamientos sociales acordes con la actual estructura demográfica, posibilitando la inversión privada en su creación.
- La mejora de los niveles de urbanización que suponga una reflexión crítica y eficaz sobre el espacio urbano y las demandas funcionales de los ciudadanos.
- La mejora del medio ambiente urbano, que debe tener como principio de actuación que el mantenimiento de las condiciones

de vida urbana y de las plusvalías obtenidas por sus actividades no sea a costa de la minusvaloración del resto del territorio, de sus recursos y de sus habitantes.

- Establecimiento de los mecanismos que garanticen el incremento de los servicios de forma paralela a la densidad de la edificación.
- Promover la adecuada integración paisajística de los usos y actuaciones con mayor incidencia en la configuración de la imagen de la localidad, estableciendo directrices que permitan una adecuada implantación de las futuras edificaciones y remodelaciones en el entramado urbano, desarrollando criterios paisajísticos para el diseño de los espacios libres y para la integración de infraestructuras y equipamientos con alta incidencia paisajística.
- Criterios para la preservación y mejora del paisaje urbano, a través, fundamentalmente, del control de la planificación urbanística, ordenación y gestión, y de la garantía de la integración de las nuevas actuaciones en la estructura urbana.
- Potenciación de la diversidad interna de la ciudad a través de un diseño urbano que busque la variedad y multifuncionalidad zonal en la misma, la concentración suficiente para hacer viables las distintas actividades, y que procure y proteja la personalidad o identidad local.
- Racionalización del consumo de los recursos y disminución de la producción de residuos.

1.1.4. LA MEJORA DE LAS CONDICIONES AMBIENTALES

El Plan afrontará este cometido integrando aquellas medidas que pretenden favorecer el desarrollo local de nuestra ciudad a partir de la explotación sostenible de sus recursos diferenciales. Desde esta perspectiva se consideran:

- El respeto a la identidad territorial y a la productividad y recursos del entorno natural inmediato, como partes integrantes del proyecto de ciudad.

- La valoración y dimensionamiento del crecimiento urbano, y de la implantación de infraestructuras, en coherencia con las necesidades reales, evitando el consumo indiscriminado del espacio y la aparición de tensiones innecesarias.
- La definición de medidas para la defensa de la herencia arquitectónica y cultural, frente a la homogeneidad y banalidad de las formas genéricas.
- Protección y revaloración de zonas y espacios naturales y de los elementos o hitos de referencia del hecho urbano.
- Interviniendo sobre el espacio rural con el fin de aproximarlos a los ciudadanos, revalorizándolos y regenerándolos donde se estime preciso y, en casos de fragilidad ecológica, protegiéndolos con los instrumentos de que se dispone. En este último ámbito, el espacio rural, las medidas encaminadas a proteger el paisaje y a hacerlo más reconocible y observable devienen también en una mejora de las condiciones de habitabilidad por sus efectos sensoriales.

1.1.5. UN MODELO SOSTENIBLE DE UTILIZACIÓN DEL LITORAL Y DE LAS ZONAS TURÍSTICAS

Un caso singular, como recurso endógeno de Peñíscola, lo constituye el litoral, tanto en relación con su potencialidad como al modelo de utilización de las zonas turísticas de la localidad. A ellas tiene que dedicar una atención especial el Plan dada la significación de este espacio, pudiéndose resumir los criterios de intervención en los siguientes aspectos:

- La reordenación del espacio construido con el objetivo de lograr una mejora de la calidad de los espacios edificados y, de urbanización.
- La indicación de dotaciones e infraestructuras necesarias, a partir de un análisis sectorial y territorial de las oportunidades, competitividad, especializaciones y de las tendencias globales del sector.
- La dimensión de usos y actividades en términos de sostenibilidad, especialmente en relación con el la conservación de los recursos naturales.

- La implementación de una oferta complementaria de calidad y excelencia turística que ejerza de "efecto mapa" y sitúe a Peñíscola en una posición preferente entre los destinos turísticos del arco mediterráneo.
- Activar recursos endógenos de carácter natural, con la finalidad de abrir campos de demanda turística hasta ahora insuficientemente activados (turismo natural y ecoturismo).

1.1.6. UN CRECIMIENTO RACIONAL DE LA CIUDAD

Las estrategias fundamentales se centran en:

- Una ordenación y previsión de usos globales del suelo fijada con criterios de racionalidad urbanística y ecológica. En este sentido, es preciso definir modelos conscientes de integración y relación de las zonas de expansión urbana con la ciudad actual.
- La ordenación y definición de un sistema de relaciones eficaz funcionalmente y sostenible ecológicamente.
- La preservación e integración de las actividades de los espacios rurales relevantes desde el punto de vista territorial, ambiental, productivo y cultural.
- La preservación de las identidades urbanas, evitando el proceso de destrucción de las formas y culturas urbanas, y mejorando los niveles de accesibilidad a las áreas urbanas de valor histórico.
- La utilización prioritaria del patrimonio edificado, en coherencia con lo planteado respecto a evitar la segregación espacial y la degradación zonal en la ciudad.
- El incremento de la intervención en los modos de expansión de la ciudad, para minimizar la especulación, evitar disfuncionalidades, tensiones y pérdida en control de la ordenación urbana por los poderes públicos.
- Establecimiento de programas de intervención globales, incluyendo reformas interiores, reurbanización, rehabilitación del patrimonio, condiciones para la nueva edificación, etc.

Sobre estas ideas-fuerzas el Plan General adecua las medidas de intervención en función de la situación concreta de cada una de las unidades territoriales que componen el municipio. Por ello las soluciones que se propongan de cara a lograr los objetivos que se persiguen, se plantearán como consecuencia del proceso de análisis realizado sobre la realidad de Peñíscola, referido a cada una de sus aspectos (morfología, usos e intensidades, etc.), así como a los análisis históricos, económicos, demográficos, etc., que serán realizados con este propósito.

Las propuestas contenidas en el Plan General tratarán de hacer corresponder a los objetivos definidos sectorialmente, las intervenciones relativas a infraestructuras, equipamiento, vivienda, etc., y los procesos de reestructuración (global y de cada zona), calificación y ordenación perseguidos por el Plan.

1.2. DESCRIPCIÓN DEL MODELO URBANO-TERRITORIAL PROPUESTO: LAS REDES PRIMARIAS VIARIAS, DOTACIONALES E INFRAESTRUCTURALES.

La propuesta de todo instrumento de Planeamiento General 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 ser útiles son necesarias dos condiciones fundamentales. La primera es la arbitraria 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.

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 se corresponden con aquellos 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 materiales de construcción urbana:

- **Red Viaria y de comunicaciones:** 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 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. Estas piezas se conciben desde la multifuncionalidad, versatilidad e hibridación que deben caracterizar los Parques Urbanos de esta escala. Como afirma Yorgos Simeoforidis, el parque del siglo XXI se concibe como una entidad cultural que trunca la tradición de los desiertos verdes de las últimas épocas... El parque ha de ser concebido como un espacio público donde se consumen otras cosas además de naturaleza. Se trata, pues, de reinterpretar la estructura tipológica del parque; reinterpretación que no ha de operar tanto en el aspecto formal como en el terreno del significado, apostando por construir espacios de funcionalidad compleja y mutable posibilitando la introducción de un nivel racional de actividades dotacionales complementarias. La estrategia locacional del sistema de espacios libres se fundamenta en la necesidad de conformar una red multiescalar que facilite la continuidad de los parques urbanos con las áreas naturales relevantes adyacentes (Parque Natural de la Sierra de Irta), coadyuve a fortalecer la accesibilidad peatonal de los espacios y actividades más

EL MODELO DE ORDENACIÓN. REDES PRIMARIAS, USOS GLOBALES Y BIENES DE DOMINIO SUPRAMUNICIPAL

1.- Redes Primarias Dotacionales.

- RED PRIMARIA VIARIA**
- VARIO DE NIVEL TERRITORIAL (PRV-A)
 - PRVA-1 AUTOVÍA A-7
 - PRVA-2 CARRETERA NACIONAL N-340
 - PRVA-3 VARIANTE CARRETERA NACIONAL N-340
 - VARIO URBANO PRINCIPAL (PRV-B)
 - PRVB-1 RONDA SUR
 - PRVB-2 CONEXIÓN AVD. PIGMALIÓN -CTRA PEÑÍSCOLA/BENICARLÓ
 - PRVB-3 CONEXIÓN CTRA PEÑÍSCOLA/BENICARLÓ-TRAMO URBANO CV-141
 - PRVB-4 CONEXIÓN RONDA SUR- CARRETERA PEÑÍSCOLA/BENICARLÓ
 - PRVB-5 EJE URBANO CAMÍ DEL CIPRERET
 - PRVB-6 CONEXIÓN AVD. PAPA LUNA CON PRV-B
 - PRVB-7 EJE URBANO CAMÍ DE LA VOLTA
 - PRVB-8 CONEXIÓN CAMÍ DE LA VOLTA CON TRAMO URBANO DE LA CV-141
 - PRVB-9 EJE URBANO DE CONEXIÓN CAMÍ DE LA VOLTA CON RONDA SUR
 - PRVB-10 CONEXIÓN CAMÍ DE LA VOLTA -PRV-4
 - PRVB-11 EJE URBANO CAMÍ DELS ALBELLERS
 - PRVB-12 CARRETERA PEÑÍSCOLA/BENICARLÓ
 - PRVB-13 EJE URBANO SOBRE LA SEQUIA DE LA SANGUONERA
 - PRVB-14 AVENIDA MAESTRO BAYARRI
 - PRVB-15 CARRETERA DE IRTA
 - PRVB-16 CONEXIÓN RONDA SUR-CARRETERA DE IRTA
 - PRVB-17 AVDA. DE LA ESTACIÓN
 - PRVB-18 RAMAL URBANO DE LA CV-141
 - PRVB-19 CONEXIÓN RONDA SUR -TRAMO URBANO DE LA CV-141
 - PRVB-20 CONEXIÓN AVDA. PAPA LUNA CON CAMÍ DE LA VOLTA
 - PRVB-21 CAMÍ DE LA RATLLA
 - PRVB-22 CONEXIÓN CAMÍ DE LA RATLLA CON CAMÍ DE LOS ALBELLERS
 - PRVB-23 CONEXIÓN DE LA RONDA SUR CON SAN ANTONIO
 - VARIO SECUNDARIO ESTRUCTURANTE
 - ZONAS AJARDINADAS ASOCIADAS A VIARIO
- RED PRIMARIA FERROVIARIA**
- RED PRIMARIA FERROVIARIA CORREDOR DEL MEDITERRANEO
- RED PRIMARIA DE ESPACIOS LIBRES**
- PARQUES PÚBLICOS NATURALES EN SUELO NO URBANIZABLE
 - PGN-1 PARQUE PÚBLICO NATURAL "EL MARJAL DE PEÑÍSCOLA"
 - PGN-2 PARQUE PÚBLICO NATURAL LADERA OCCIDENTAL SIERRA DE IRTA
 - PGN-3 PARQUE PÚBLICO NATURAL EN PLAYA SUR
 - PGN-4 PARQUE PÚBLICO NATURAL "LADERA SUR OCCIDENTAL SIERRA DE IRTA"
 - PGN-5 PARQUE PÚBLICO NATURAL LADERA NOROCCIDENTAL SIERRA DE IRTA
 - PGN-6 PARQUE PÚBLICO NATURAL DE INTEGRACIÓN DE LA RED PRIMARIA DE INFRAESTRUCTURAS
 - PARQUES URBANOS
 - PQL-1 PARQUE CENTRAL DE PLAYA NORTE
 - PQL-2 PARQUE CENTRAL DE PLAYA SUR
 - PQL-3 LA RAMBLA DE ALCALÁ
 - PQL-4 PARQUE DE LA CONSTITUCIÓN
 - PQL-5 PARQUE DEL CASTILLO
 - SISTEMA LOCAL ESTRUCTURANTE ESPACIOS LIBRES
- RED PRIMARIA DE EQUIPAMIENTOS**
- PTD-1 CENTRO ASISTENCIAL EN PLAYA NORTE
 - PRD-1 CENTRO DEPORTIVO EN PLAYA NORTE
 - PRD-2 CENTRO DEPORTIVO EN PLAYA SUR
 - PRD-3 CENTRO DEPORTIVO EN PLAYA NORTE
 - PID-1 INTERCAMBIADOR DE TRANSPORTE EN PLAYA NORTE
 - PID-2 DEPÓSITO DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
 - PID-3 CENTRO DE INFRAESTRUCTURAS CORREDOR DEL MEDITERRANEO
 - PID-4 CENTRO DE INFRAESTRUCTURAS EN PLAYA NORTE
 - PID-5 CEMENTERIO
 - PID-6 INFRAESTRUCTURAS PORTUARIAS
 - PID-7 GUARDIA CIVIL DE PEÑÍSCOLA
 - PID-8 CENTRO DE ESTUDIOS DE PEÑÍSCOLA
 - PID-9 CENTRO DE INFRAESTRUCTURAS. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

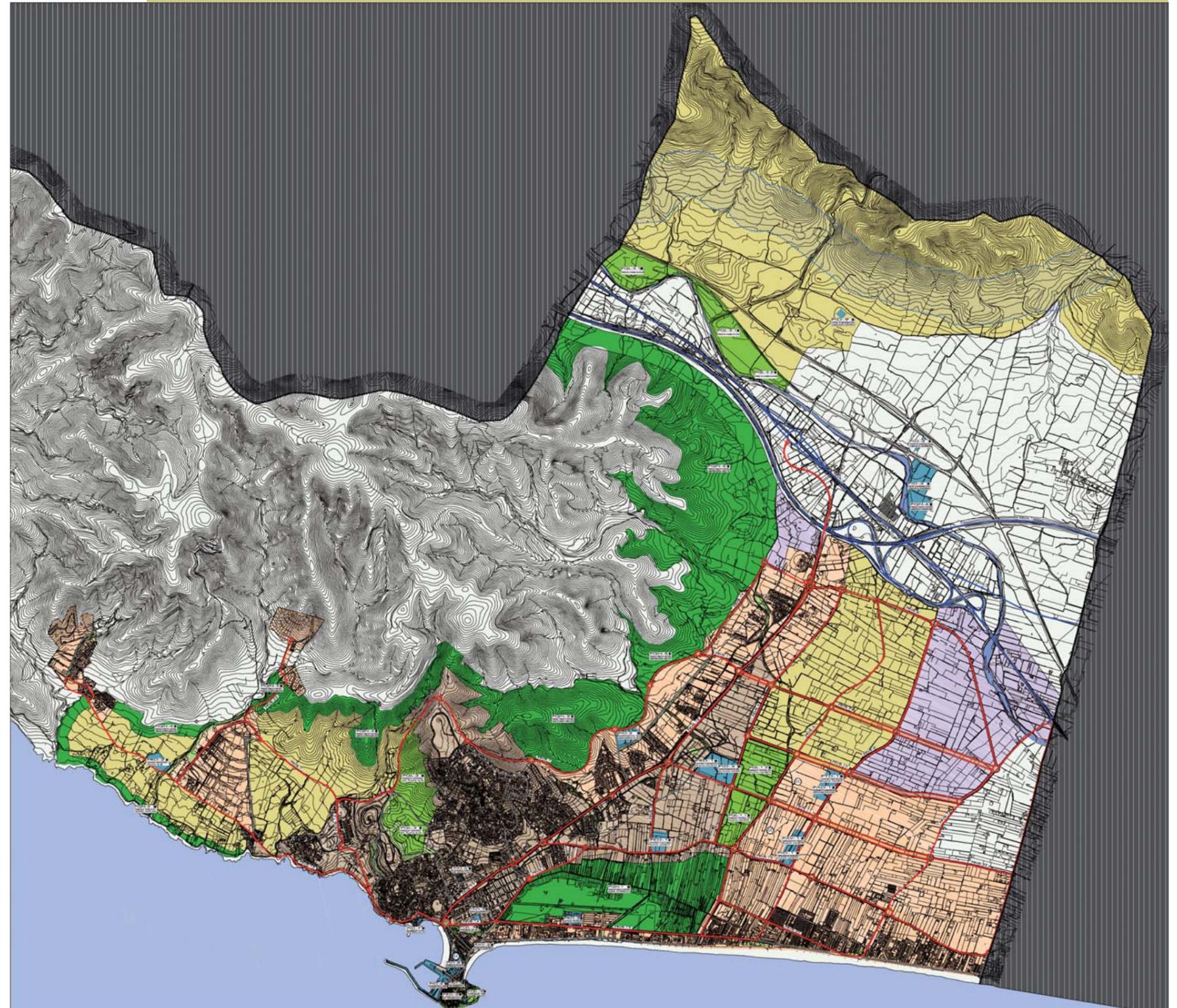
- PAD-1 EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL EN PLAYA NORTE
- PAD-2 PALACIO DE CONGRESOS
- PAD-3 AYUNTAMIENTO
- PED-1 CENTRO CULTURAL EN PLAYA NORTE
- PED-2 CASTILLO
- PAV-1 APARCAMIENTO PÚBLICO PLAYA NORTE
- PAV-2 APARCAMIENTO PÚBLICO EN PASEO MARÍTIMO

2.- Usos Globales.

- RESIDENCIAL (ORDINARIO)
- RESIDENCIAL DE CARACTERIZACIÓN TURÍSTICA
- TURÍSTICO GOLF
- ACTIVIDADES ECONÓMICAS
- CENTRO CÍVICO

3.- Determinaciones Gráficas

- LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL
- RED PROPUESTA
- RED EXISTENTE
- RAMBLA DE ALCALÁ
- ZONA DE AFECCIÓN DEL PLAN HIDROLÓGICO NACIONAL TRANSFERENCIA EBRO-JÚCAR-SEGURA
- SUELO NO URBANIZABLE



significativas en el interior de la ciudad- como argumento imprescindible de colectivización- aporte síntomas de legibilidad formal al espacio público -como condición insoslayable para su apropiación y afinidad identitaria por parte de la población residente-, y fomenta la variedad en el desarrollo de las relaciones de esparcimiento y la cadencia azarosa en el contacto de los ciudadanos que enriquece la imprevisibilidad y la capacidad de sorpresa consustanciales al uso y disfrute de los espacios urbanos bien proyectados. Para ello resulta decisivo entablar relaciones de intervisibilidad y contigüidad física con las arterias viarias principales y mantener una actitud dialogante con la ubicación de los equipamientos y dotaciones a los que se confía la singularización semántica y figurativa de la escena urbana proyectada, así como promover una distribución homogénea y equilibrada, evitando la residualidad e indefinición.

- **Sistema 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. El carácter integral que debe presidir la toma de decisiones sobre la construcción de un espacio público adecuadamente configurado, estructurado y articulado, deviene en concretar una localización selectiva de las piezas dotacionales más significativas, en simbiosis con el trazado de las grandes arterias de comunicación y con la posición de las áreas de espacios libres. Los equipamientos no solamente asumen una responsabilidad incuestionable en la corrección de desequilibrios socio-funcionales al aportar al escenario de la ciudad actividades "reproductivas" que permiten un desarrollo completo de la vida urbana. También asumen un rol enormemente relevante en la figuración y construcción semántica del proyecto de ciudad, al incorporar capacidad de significado introduciendo en el paisaje urbano signos de referencia que ayudan a establecer vínculos territoriales de afinidad en el usuario de estos espacios.

1.2.1 LA RED VIARIA.

La característica más distintiva del sistema infraestructural es su potencial estructurador del territorio. La distribución de viviendas, industrias o comercios, la protección de bosques o zonas agrícolas, la ubicación de equipamientos y servicios, exigen una serie de conexiones-separaciones, garantizables esencialmente por las redes y la adecuada canalización de los intercambios que éstas articulan. Es decir, una doble función: estructuradora de espacios y canalizadora de flujos. Es una manifestación de globalidad que demanda esquemas completos y anticipadores del sistema viario, más allá de las coyunturas económicas. (Albert Serratosa).

El rol de las infraestructuras viarias en la construcción de la ciudad "razonablemente compacta" que pretendemos para Peñíscola resulta crucial, ya que, como expresa Jordi Borja si bien estas infraestructuras son los elementos clave de organización del territorio, una concepción precaria y sectorial de las mismas, que obvie su potencial catalizador de dinámicas urbanas, puede dar lugar a un territorio de la confusión creando un paisaje en el que las señales comunican más que los edificios, un campo lacónico de escaso sentido, un no lugar, espacio del anonimato.

El intento de conseguir la convergencia entre la estructura territorial y la ciudad funcional se basa en la compleción y mejora de los elementos estructurantes. En general, la organización espacial tiene como principales condicionantes físicas el relieve y la red de drenaje, en tanto que las artificiales son, en el ámbito urbano, esencialmente el espacio público (calles, plazas, parques...) y algunos usos singulares, mientras que dentro del ámbito rural inciden las grandes infraestructuras y el parcelario agrario.

Las redes de comunicaciones se convierten, por su efecto vertebrador, en un factor claro de ordenación del espacio. En la nueva situación, donde la potenciación de la estrategia turística se convierte en objetivo prioritario en el relanzamiento socioeconómico de la población, se requiere rediseñar el sistema tanto en sus aspectos funcionales como morfológicos, coadyuvando a la mejor adecuación de las estructuras territoriales y funcionales. Con este propósito se plantean dos objetivos de ordenación: el primero se centra en la compleción de la red viaria en el nivel jerárquico superior, a cuyo fin se deben proponer su redimensionamiento y la mejora y proposición de nuevos enlaces viarios; el segundo gira en torno a la red viaria de carácter local, es decir, los capilares viarios que relacionan núcleos entre sí, proponiéndose en este caso no sólo su compleción sino también la mejora en trazado, piso, señalización y entorno.

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

Así, mientras todas las administraciones con competencias y presupuestos insisten en la primacía del transporte colectivo, se acelera el desequilibrio del modelo espacial con el de movilidad al desatender, prácticamente, los modos de aquél de gran rendimiento, cargando el crecimiento de la demanda sobre infraestructuras viales ya recargadas y previstas anteriormente.

Teniendo en cuenta que el Ayuntamiento sólo puede moverse eficazmente al corto plazo en esta materia, y que una reducción de la movilidad sólo repercutiría (ante la ausencia de alternativas efectivas) en una penalización al ciudadano (en tiempo de desplazamiento y en coste) y, como consecuencia, a la economía local, se es consciente de que el mantenimiento de la realidad actual no sólo agravaría la situación medioambiental, sino que lastraría el sistema económico del término y deterioraría la capacidad de Peñíscola como ciudad habitable.

El Nuevo Plan General ambiciona que Peñíscola se convierta en una ciudad de excelencia, funcionalmente integrada en el sistema de ciudades comarcal, provincial y regional, abierta, atractiva y solidaria, por lo que la solución a los problemas derivados de la congestión del tráfico cobran especial relevancia. En este sentido es necesario el diseño de una estructura de movilidad equilibrada, multimodal, que permita reequilibrar la disputa del espacio y la conveniencia de peatones y residentes con vehículos, donde se potencie de forma preferente el sistema de transporte colectivo.

El modelo más adecuado es aquel que optimice el funcionamiento de los distintos modos de transporte. Por ello se impone la necesidad de actuar de forma prioritaria en la mejora de los puntos de intercambio para que su diseño facilite los viajes multimodales. En este contexto es imprescindible la coordinación entre las diferentes administraciones, central, autonómica y local, para resolver los problemas presentes en materia de transporte.

A. COMPLETAR LA RED VIARIA DE CARÁCTER NACIONAL-REGIONAL Y MEJORAR LA ARTICULACIÓN.

Las áreas altamente desarrolladas se sustentan sobre redes de comunicaciones densas y bien jerarquizadas, por donde circula un intenso intercambio de informaciones, personas y mercancías, conllevando, normalmente, una fuerte integración territorial; así, la consecución de un sistema de comunicaciones óptimo constituye un objetivo de primer orden en toda acción pública de planificación territorial en época contemporánea. Ahora bien, en nuestro caso, a pesar de su posición estratégica para el desarrollo armónico y sostenible de un turismo de alta calidad, dada la óptima accesibilidad que aporta el corredor infraestructural del Mediterráneo (Autovía A-7 y CN-340) todavía la política de infraestructuras viarias no ha respondido adecuadamente a esa situación, lo que ha provocado un lamentable déficit en las conexiones de los sistemas viarios de articulación urbana de Peñíscola con estos canales.

Pues bien, teniendo en cuenta estas carencias, el Nuevo Plan incorpora el proyecto de variante de la carretera nacional CN-340 (PRVA-3) con la finalidad de completar los sistemas viarios de carácter nacional y regional. Se trata de una actuación imprescindible para la definitiva racionalización y adecuada jerarquización de los tráficos a su paso por el término municipal de Peñíscola, toda vez que las márgenes de la actual carretera nacional han sido colonizadas por edificaciones, sobre todo en su tramo septentrional, y que están ocasionando disfuncionalidades sobre este canal de comunicación motivado por la confluencia de tráficos urbanos e interurbanos.

Puede afirmarse que sin una adecuada red viaria que responda a las demandas de los ciudadanos y a las características territoriales del ámbito, no será posible ni la mejora en la prestación de los servicios, ni un desarrollo económico equilibrado.

Para ello se proponen tres actuaciones claves. En primer lugar la reconfiguración del enlace de la CN-340 con la CV-141, que resuelve, por una parte, el acceso meridional al núcleo de población y por otra, la accesibilidad a los sectores turísticos localizados al oeste del corredor del mediterráneo. Esta operación ha de complementarse con una nueva arteria que optimice la comunicación, desde la CV-141, con el ámbito de Playa Sur, lo que incrementa sustancialmente su repercusión en el nuevo sistema de movilidad diseñado para Peñíscola. En segundo lugar se propone un nuevo enlace en el entronque entre la CN-340 y el nuevo acceso septentrional que se plantea sobre el actual Camí de la Volta, descargando de tensión a la vía que formaliza la transición entre los términos municipales de Peñíscola y Benicarló y a

los espacios adyacentes, con la finalidad básica de evitar a toda costa los indeseables procesos de conurbación que, a la postre, desencadenan fenómenos de anomia territorial, pérdida de identidad de las realidades socio-funcionales de los diferentes núcleos y problemas de gobernabilidad del territorio.

B. MEJORAR Y COMPLETAR EL SISTEMA VIARIO DE ARTICULACIÓN URBANA.

La función del sistema viario en la ciudad es múltiple, pero nadie duda que se constituye en el armazón de la misma, el componente que configura en mayor medida la forma general de la ciudad, y también, en parte, su uso y funcionamiento. Conforman el código genético de las trazas de la ciudad, los que 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.

En el Plan General es necesario concebir el sistema viario desde una doble consideración

- Como sistema circulatorio, es decir, adecuado en su definición geométrica general a las previsiones de desplazamiento y a la futura distribución espacial de los flujos circulatorios y, en especial del tráfico motorizado de carácter privado.
- Como definición morfológica, huyendo de adoptar criterios apriorísticos y genéricos al margen de las condiciones específicas del entorno en el que la vía transcurre y que a la vez orden, buscando en cada tramo la solución más conveniente en función de los condicionantes de la trama.

Es necesario aclarar que toda referencia genérica al Sistema Viario, debe incorporar no sólo el espacio destinado a la circulación de personas y vehículos y al estacionamiento de éstos últimos, así como a sus elementos funcionales, sino también, las áreas estanciales, cuya función principal es la permanencia temporal de los peatones facilitando la relación e intercambio social, y las plataformas reservadas para algún modo o tipo específico de transporte, tales como sistemas de transporte colectivo de capacidad intermedia, carriles bus o carriles bici.

Con este posicionamiento conceptual múltiple y complejo se pretende otorgar al sistema viario un rol protagonista en la construcción de lo urbano al considerarlo un espacio multifuncional y versátil, cuya gestión adecuada adopta el cariz de piedra angular para la refuncionalización, reequilibrio y reeconomización de la ciudad y su territorio de influencia. El reto que surge es encontrar el equilibrio adecuado en cada caso entre los variados usuarios de la vía pública, así como entre éstos y el entorno próximo.

La diversidad de actividades que se generan o sustentan en torno a la vía pública, hace aflorar variados conflictos, consecuencia de la convivencia de distintos intereses a veces contrapuestos, sobre un mismo espacio limitado.

Uno de los instrumentos utilizados para atemperar los problemas planteados es la jerarquización de la red viaria, que desde una visión global del funcionamiento de la ciudad, prioriza determinados usos para determinadas vías. Esta primera toma de postura desde el planeamiento supone la asunción posterior de unas específicas pautas de diseño, tanto para la propia vía como para sus márgenes.

La jerarquización planteada por el Plan General debe ser fruto de la aplicación de un conjunto de criterios de valoración a los distintos tramos de la red, tales como:

- **Su condición funcional:** La red viaria en la ciudad desempeña dos funciones básicas. Una, canal de transporte, sirve al tráfico rodado, con especial importancia del transporte colectivo de superficie, que en entornos urbanos juega un papel fundamental en la movilidad, y al tráfico no motorizado, peatonal y bicicleta. Otra, soporte de actividades, facilita el acceso a los edificios, tanto para el peatón como para el vehículo, así como el estacionamiento, con especial relieve de la carga y descarga de mercancías. Al mismo tiempo la red viaria comunica partes del territorio, que dependiendo de su proximidad determinan el ámbito de influencia de las vías: interurbano, urbano, o zonal.
- **Características de diseño:** Otros elementos de diferenciación cualitativa de la red viaria son los parámetros utilizados en su diseño, tales como velocidad de circulación, distancias y tipo de nudos, etc. que a su vez establecen la composición y características del tráfico que circula por ellos.
- **Composición del tráfico y actividades asociadas:** Los usos desarrollados en los márgenes del viario, ya sea vivienda, industria, comercio, oficinas, museos, u otros, también le

confieren una impronta determinada, que lleva aparejada una específica forma de utilización. La jerarquización, asimismo, es una acción conceptual y voluntarista, que prima ciertas actividades frente a otras, en consonancia con el papel que desempeña la vía en la actualidad, o el que se pretende que juegue en el futuro.

Sobre estos parámetros básicos se debe proponer una jerarquización vial que posibilite la protección de la actividad económica y de las zonas residenciales, minimizando las posibles interferencias, y adecuándose a los nuevos requerimientos y haciendo más accesible las ofertas al conjunto de la población, al objeto de procurar una distribución más equitativa social y territorial de costos y beneficios.

El soporte del tránsito y los transportes no debe ser considerado con un criterio meramente funcionalista en la jerarquización del sistema viario, sino que se deben definir las secciones viarias con capacidad de estructurar sistemas de espacios públicos o de aumentar su papel de paseo y relación urbana..

Como se ha puesto de manifiesto en la Memoria de Información, sin lugar a dudas, uno de los problemas más acuciantes de la realidad urbano-territorial de Peñíscola es la existencia de una estructura viaria enormemente deficitaria y anisótropa que dificulta de manera extrema la accesibilidad del espacio urbano. Esta estructura presenta una forma de estrella de tres puntas (Carretera de Irta, Avenida de la Estación-CV-141 y Avenida del Papa Luna) que confluyen en el centro neurálgico de la Plaza de la Constitución, ocasionando la disfuncionalización de un sistema de movilidad que resulta cautivo del automóvil privado. A ello está coadyuvando el gran desequilibrio funcional de la actual estructura urbana, que concentra la mayor parte de las actividades centrales en el reducido espacio del Casco Urbano (el delimitado por las calles Maestro Bayarri, Pigmalión, Avda Primo de Rivera, calle del Puerto y Avda Akra Leuki), el Conjunto Histórico y el tramo meridional del paseo marítimo de Playa Norte. La ciudad resultante se compone de un elemento simbólico central al que se agregan una serie de espacios residenciales absolutamente carenciales y monofuncionales (la propia clasificación como urbano de determinados suelos que no cumplen con las condiciones infraestructurales y de urbanización adecuadas está facilitando la materialización de esta malformación urbana).

Por ello una de las acciones principales del Nuevo Plan General será proyectar una estructura urbana equipotencial, articulada y cohesionada que permita difundir la centralidad de manera

equilibrada lo que, indudablemente, necesita de la definición de una red viaria versátil y polivalente, que posibilite una colonización racional de territorio desde el diálogo con las preexistencias naturales con un triple sentido: aprovechar la accesibilidad potencial que aporta el sistema de caminos rurales existentes reutilizando y reconfigurando sus elementos principales (Camí de la Volta, dels Albellers, de Peñíscola y de Ciperet, el Assagador de Maio y de la Creu, etc.), preservar el sistema de barrancos y ramblas que definen la transición entre las primeras estribaciones de la Sierra del Irta y el espacio marjaleño de la planicie adyacente a la ribera del mar y adaptarse a la compleja caracterización topográfica que presenta el cuadrante meridional del término municipal (Playa Sur y Atalayas).

Este criterio habrá de compatibilizarse con la territorialización del postulado de la policentralidad, definiendo nuevos ejes de crecimiento que construyan una estrategia secuencial del espacio urbano sobre el que gravite su capacidad semiótica y referencial, al tiempo que faciliten la canalización jerarquizada de los flujos de tráfico y el desarrollo del transporte colectivo proporcionando un sistema de movilidad racional y multimodal que mitigue el dominio tiránico del automóvil privado y permita la recuperación para el peatón de un espacio público reconfigurado y homogéneamente distribuido.

El viario articulador del núcleo de Peñíscola que se propone en el presente documento puede estructurarse en dos niveles jerárquicos:

1. RED PRIMARIA.

Dentro de esta categoría del sistema viario se incluyen las arterias que van a garantizar la relación con el corredor infraestructural del Mediterráneo y la optimización de la accesibilidad interurbana. Son, pues, los ejes urbanos que van a estructurar, articular y cohesionar el modelo de ordenación previsto, pautando las directrices de crecimiento propuestas y racionalizando la interacción con la ciudad actual, de manera que el resultado ofrezca un forma general coherente y cohesionada, eficazmente organizada, dotada de las incuestionables dosis de orden y sentido común que definen y caracterizan los hechos urbanos adecuadamente configurados. Asimismo se trata de los elementos sobre los que va a gravitar la escenificación de un sistema de transporte colectivo y multimodal.

Los elementos que engloban el primer nivel jerárquico del sistema viario previsto son:

A. NUEVOS ACCESOS DESDE EL CORREDOR DEL MEDITERRÁNEO.

La nueva estrategia de accesibilidad al Peñíscola desde el corredor del Mediterráneo está conformada por tres actuaciones:

A.1. Reconfiguración del tramo de la CV-141 (PRVB-18) que discurre desde la CN-340 hasta la actual Avenida de la Estación que enlaza con el nuevo eje viario propuesto sobre el Camí dels Albellers y la nueva Ronda Sur (PRVB-19).

Con esta actuación se trata de asegurar una correcta inserción de esta arteria en el modelo urbano. En la actualidad la presión ejercida por la clasificación como urbanos de los suelos adyacentes está ocasionando que vaya adquiriendo gradualmente, de manera forzada e irracional, una condición urbana para la que no se encuentra diseñada y configurada. El objetivo de ordenación pasa por su desdoblamiento y bulevarización, introduciendo plataformas laterales de espacio colectivo- donde las preexistencias edificatorias lo permitan- que aporten cualificación ambiental y paisajística, permitan el acomodo de funciones dotacionales complementarias y posibiliten la implementación de otros modos de transporte. Con ello se trata de que el tramo occidental de la CV-141 ejerza no sólo de canal de accesibilidad al núcleo urbano desde la CN-340 y la A-7 sino que se transfigure en un eje simbólico de espacio colectivo para la estructura urbana lineal que, de manera arbitraria, acumulativa y desarticulada se está conformando en sus márgenes. Se constituye, pues, en un argumento clave para la codificación de este ámbito del crecimiento urbano del núcleo de Peñíscola. Este carácter habrá de reforzarse con decisiones de localización de actividades que incrementen su calidad ambiental (posición adyacente del Campo de Golf de Playa Norte, y operación hotelera y de ocio ligada a esta actuación urbanística).

A.2. Nuevo eje urbano sobre el actual Camí de La Volta (PRVB-7).

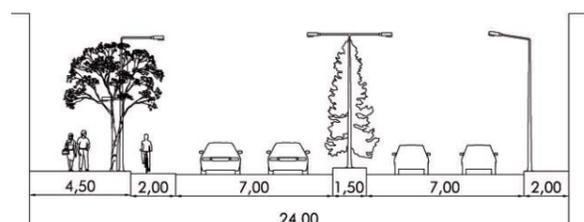
Este elemento resulta vital en la ideación y conformación del nuevo modelo urbano. En primer lugar va a permitir la diversificación del acceso a la localidad que de manera casi exclusiva se produce, en la actualidad, a través de la CV-141. En segundo lugar, el trazado del Camí- que desde su confluencia con la CN-340 va separándose de la carretera que formaliza el límite con Benicarló- va a evitar de manera eficaz la conurbación

con Benicarló, al descargar de tensión ocupacional los suelos adyacentes al límite entre ambos términos. Ello debe provocar decisiones complementarias como el mantenimiento de la clasificación como no urbanizable de estos terrenos. En tercer lugar, esta arteria va a dar solución a uno de los puntos de mayor conflictividad que presenta el flujo de tráfico en la actualidad: el tramo que enlaza el Camí de la Ratlla con el Camí de la Volta y el Camí Vell de Peñíscola, al dar continuidad a la prolongación de la Avenida del Papa Luna, evitando la actual e insuficiente intersección.

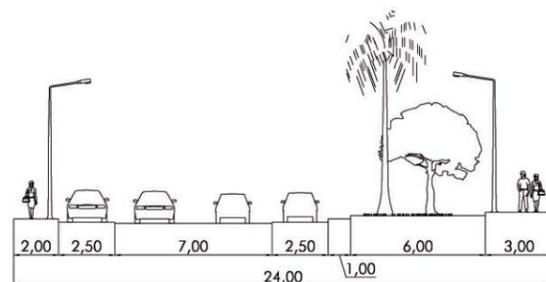
Este nuevo sistema de accesos junto con el eje viario, de directriz sensiblemente paralela al corredor del mediterráneo, que los conecta por el Oeste (PRVB-8) estructura un territorio sobre el que experimentar una nueva mirada que permita percibirlo como un área de oportunidad para contextualizar gran parte de las potencialidades que se visualizan en el futuro de Peñíscola centradas en la diversificación y cualificación del producto turístico (oferta complementaria lúdica y de ocio, desarrollo de actividades productivas complementarias, policentralidad urbana) y en la reestructuración del modelo de crecimiento urbano invirtiendo la tendencia histórica de ocupación en estructuras paralelas al litoral al permitir proyectar una transversalidad cualificada con voluntad de articulación, interacción, organización y permeabilización; un argumento discursivo para el nuevo texto urbano que se pretende escribir, una directriz secuencial que vaya encabalgando las diferentes escenas.

B. DEFINICIÓN DE UNA RED VIARIA MALLADA E ISÓTROPA

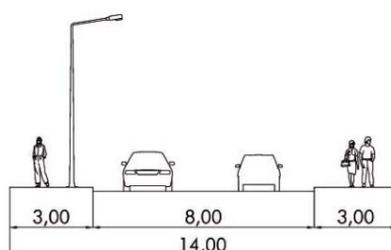
Definición de una red mallada e isótropa que versatilice la canalización de los flujos, incorpore sistemas de movilidad alternativos, permita la instrumentación de un transporte colectivo eficaz, actúe como contenedor de un sistema de aparcamientos disuasorio que facilite la recuperación peatonal del espacio público en general y de la ribera del mar en particular, y dote de orden, estructura y sentido común al proyecto de crecimiento urbano que se propone. Las claves compositivas de estos elementos incorporarán argumentos paisajísticos que introduzcan dosis de calidad ambiental en la escena urbana. Así, la presencia de bulevares, plataformas ajardinadas, rotondas de generosas dimensiones, sistemas lineales de espacios libres de acompañamiento, localización estratégica de suelos dotacionales y manejo selectivo de la tercera dimensión en los espacios residenciales y turísticos que conforman sus márgenes, son



Sección PRVB-18



Sección PRVB-19



Sección PRVB-7

RED PRIMARIA VIARIA

RED PRIMARIA VIARIA

— VARIO DE NIVEL TERRITORIAL (PRV-A)

PRVA-1 AUTOVÍA A-7

PRVA-2 CARRETERA NACIONAL N-340

PRVA-3 VARIANTE CARRETERA NACIONAL N-340

— VARIO URBANO PRINCIPAL (PRV-B)

PRVB-1 RONDA SUR

PRVB-2 CONEXIÓN AVD. PIGMALIÓN -CTRA PEÑÍSCOLA/BENICARLÓ

PRVB-3 CONEXIÓN CTRA PEÑÍSCOLA/BENICARLÓ-TRAMO URBANO CV-141

PRVB-4 CONEXIÓN RONDA SUR- CARRETERA PEÑÍSCOLA/BENICARLÓ

PRVB-5 EJE URBANO CAMÍ DEL CIPRERET

PRVB-6 CONEXIÓN AVD. PAPA LUNA CON PRV-B

PRVB-7 EJE URBANO CAMÍ DE LA VOLTA

PRVB-8 CONEXIÓN CAMÍ DE LA VOLTA CON TRAMO URBANO DE LA CV-141

PRVB-9 EJE URBANO DE CONEXIÓN CAMÍ DE LA VOLTA CON RONDA SUR

PRVB-10 CONEXIÓN CAMÍ DE LA VOLTA -PRV-4

PRVB-11 EJE URBANO CAMÍ DELS ALBELLERS

PRVB-12 CARRETERA PEÑÍSCOLA/BENICARLÓ

PRVB-13 EJE URBANO SOBRE LA SEQUIA DE LA SANGUONERA

PRVB-14 AVENIDA MAESTRO BAYARRI

PRVB-15 CARRETERA DE IRTA

PRVB-16 CONEXIÓN RONDA SUR-CARRETERA DE IRTA

PRVB-17 AVDA. DE LA ESTACIÓN

PRVB-18 RAMAL URBANO DE LA CV-141

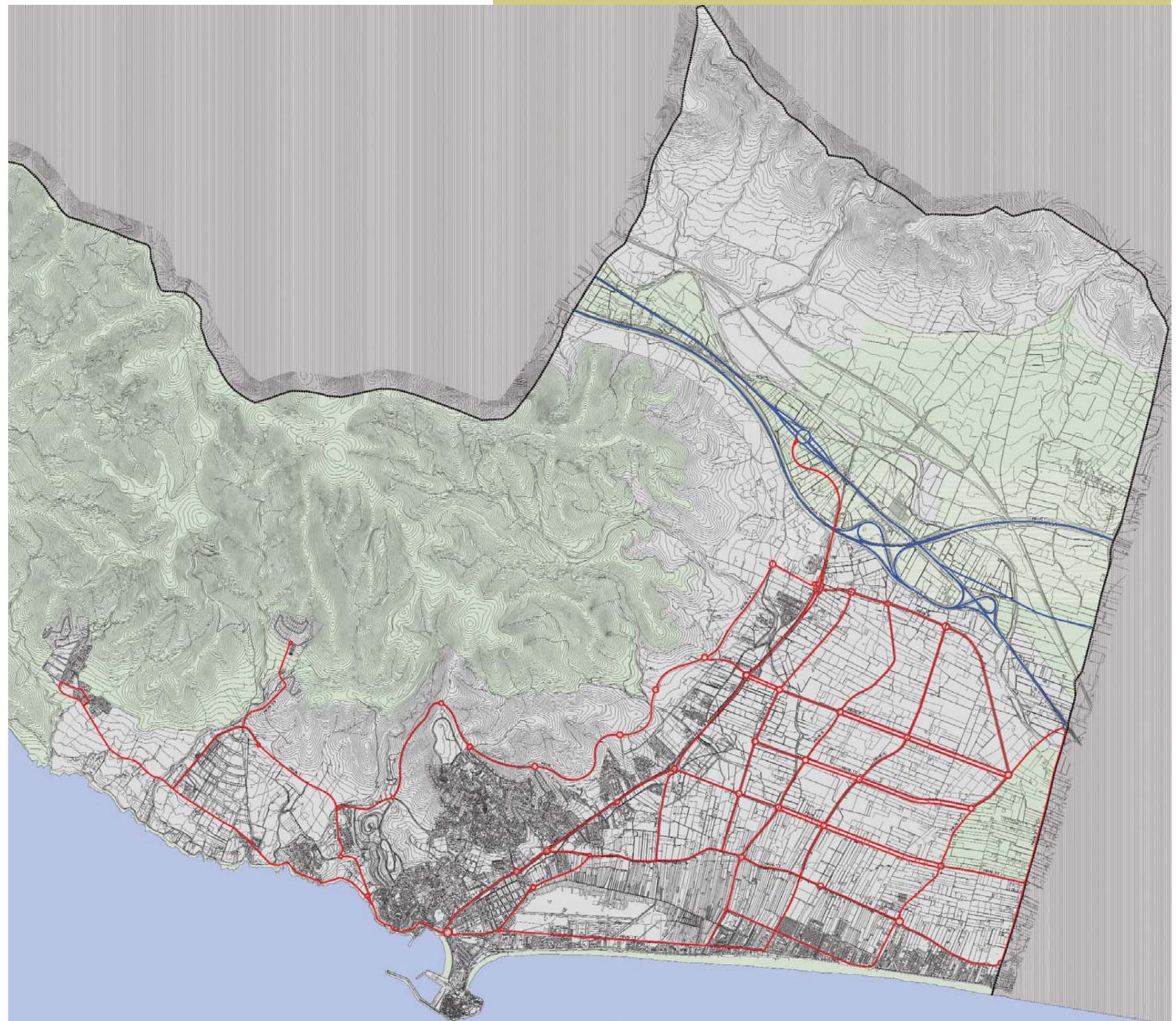
PRVB-19 CONEXIÓN RONDA SUR -TRAMO URBANO DE LA CV-141

PRVB-20 CONEXIÓN AVDA. PAPA LUNA CON CAMÍ DE LA VOLTA

PRVB-21 CAMÍ DE LA RATLLA

PRVB-22 CONEXIÓN CAMÍ DE LA RATLLA CON CAMÍ DE LOS ALBELLERS

PRVB-23 CONEXIÓN DE LA RONDA SUR CON SAN ANTONIO



algunos de los objetivos que han de orientar la conformación de estas arterias viarias.

Los ejes viarios que componen este nivel son:

B.1 Ejes longitudinales (directriz norte-sur).

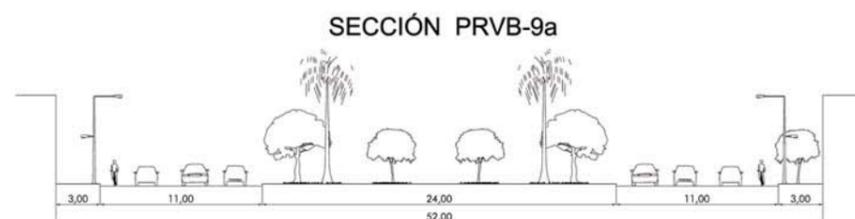
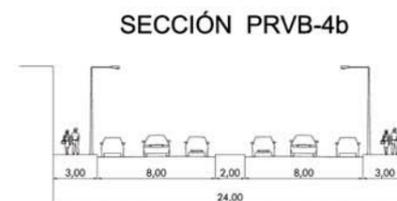
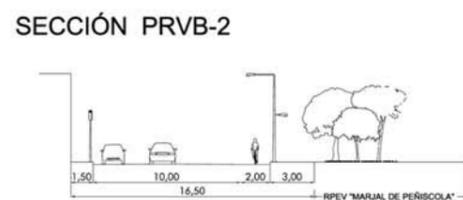
- a. **Conector (PRVB-8), entre la rotonda de acceso del tramo urbano de la CV-141 y el Camí de la Volta.** Este eje adopta una directriz sensiblemente paralela al corredor infraestructural del mediterráneo y la Rambla de Alcalá de los que se separa una distancia prudencial que evite tensiones de ocupación en los suelos adyacentes, asumiendo, pues, una función cautelar de vital transcendencia para el funcionamiento eficaz de una estructura de comunicación vital para la región valenciana y para la preservación de una preexistencia natural de gran singularidad. Al tiempo se constituye en un canal de accesibilidad primaria para la operación turístico-deportiva localizada en el cuadrante sur-occidental del crecimiento de Playa Norte y el Parque Empresarial ubicado en la confluencia con el Camí de la Volta. La fachadización de este eje hacia el corredor del mediterráneo deberá producirse mediante la implantación de actividades dotacionales y sistemas de espacios libres que articulen y gradúen coherentemente la transición con el medio urbano.
- b. **Nuevos ejes urbanos en Playa Norte que se desarrollan entre el tramo urbano de la CV-141 y el Camí de la Volta (PRVB-9, PRVB-10, PRVB-11, PRVB-12, PRVB-22).** Se trata de un sistema de arterias absolutamente determinante para la legibilidad y comprensibilidad del modelo de ordenación. Además de actuar como canal básico de accesibilidad va a asumir la responsabilidad de estructurar, articular e interaccionar las actuaciones urbanísticas previstas en el crecimiento de Playa Norte (Límite occidental del crecimiento residencial del núcleo de población, Parque Urbano Norte, Nuevo Centro Cívico, y operaciones residenciales turísticas localizadas en el extremo septentrional) conformando un conjunto de secuencias urbana de trascendental significación y capacidad semántica. La importancia de este sistema se verá incrementada por la circunstancia de que, en la ordenación pormenorizada en los sectores de suelo urbanizable adyacentes se primará como criterio de ordenación el carácter selectivo y controlado del viario rodado interno a estas actuaciones y, por lo tanto, el predominio de las redes peatonales.

En este subsistema podemos destacar:

- Eje urbano (PRVB-9) que conecta el Camí de la Volta con la Ronda Sur, articulando a lo largo de su recorrido las relaciones entre el crecimiento residencial al sur, el Crecimiento Turístico Golf y el Parque de Actividades Económicas al norte.
- Eje norte-sur localizado al oeste del Camí dels Albellers (PRVB-10), sobre el que se configura un eje de ocio que partiendo de un probable Centro Comercial y Parque de Atracciones al norte (vinculados al desarrollo del Parque Empresarial) desemboca en el Campo de Golf y el posible complejo terciario-lúdico-comercial-hoteler que construye, al sur, el enlace con el nuevo bulevar de entrada a la población que discurre sobre el trazado de la carretera CV-141 a través del eje de directriz este-oeste (PRVB-4).
- Eje urbano del Camí dels Albellers (PRVB-11), partiendo del enlace con la el actual Camí de la Volta finaliza en la Avenida de la Estación, articulando a lo largo de su recorrido las relaciones entre el crecimiento residencial al sur, el parque central "Playa Norte" y los crecimientos residenciales-turísticos al norte.

Una circunstancia destacable en el diseño y configuración de estos elementos que forman parte del subsistema viario es el empleo de la "bulevarización" como estrategia compositiva de carácter general, introduciendo plataformas ajardinadas de sección generosa (24 metros) que, además de incorporar argumentos de cualificación ambiental en el espacio urbano resultante se constituyen en canales accesibilidad de tráfico no motorizado posibilitando un práctica social más racional y coherente al incidir en la mitigación del cautiverio que, en la actualidad presenta la realidad urbana de Peñíscola en relación con el automóvil privado.

- Eje urbano del Camí Vell de Peñíscola (PRVB-12) que, por un lado, formaliza la rótula entre la estructura urbana lineal de Playa Norte y los crecimientos residenciales-turísticos previstos al oeste y, por otro, compone una secuencia que, partiendo del enlace con la Raya Término y el actual Camí de la Volta finaliza en la Avenida de la Estación, articulando las relaciones entre el suelo



urbanizable residencial- al sur- y los crecimientos residenciales -turísticos al norte, a través del El Parque Urbano Norte y el Eje Cívico. El trazado y los parámetros dimensionales, así como la localización y diseño del sistema de enlaces de esta arteria con la estructura urbana coinciden expresamente con el proyecto elaborado por la Administración Autonómica.

- Eje urbano de conexión entre el Camí dels Albellers y el Camí de la Ratlla (PRVB-22) que formaliza el límite occidental del crecimiento residencial-turístico SUS-3.

- c. **Ronda Sur: nueva arteria de comunicación con el ámbito territorial de Playa Sur (PRVB-1).** Se trata, sin lugar a dudas, de una actuación de alto contenido ético ya que va a permitir cohesionar el modelo territorial construyendo las inexistentes relaciones entre Playa Norte y Playa Sur, facilitando la integración racional de los crecimientos urbanos (existentes y previstos) que se desarrollan en este ámbito territorial caracterizados por una total desarticulación debida, en gran parte, a la precaria accesibilidad que les proporciona la Carretera de Irta.

Si la situación actual presenta una sintomatología claramente deficitaria, el escenario previsible que se augura con la materialización de actuaciones como Cap Blanc, San Antonio, Atalayas y Racó Calent, puede desencadenar la total disfuncionalización del espacio urbano resultante, introduciendo unas cargas de tráfico absolutamente insoportables en la actual carretera. Si a ello añadimos la propuesta (deseable) de contextualizar un producto turístico de alta cualificación vinculado al desarrollo de una oferta deportiva de la capacidad de atracción de un Campo de Golf (Sector 14 del suelo urbanizable), parece incuestionable que la ejecución de este elemento viario se constituye en una de las actuaciones de prioritaria instrumentación en el marco del Nuevo Plan General.

El trazado contemplado en la propuesta de ordenación se sustenta en los siguientes criterios y objetivos:

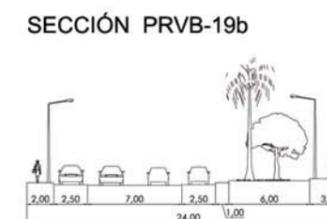
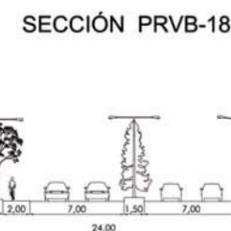
- a. En primer lugar, evitar soluciones (tramos en tunel, nuevos enlaces con la CN-340, etc) económicamente insolventes e inasumibles. Ello no implica ser conscientes que la complejidad orográfica del soporte territorial va a obligar a adoptar soluciones puntuales que incrementarán el costo de esta operación en términos comparativos con viarios de

nivel jerárquico similar que discurran sobre territorios menos conflictivos,

- b. Evitar cualquier tipo de afección al ámbito del Parque Natural de la Sierra de Irta.
- c. Adaptación a la topografía, lo que implica su caracterización como una vía paisajística de notable repercusión escenográfica que va a proporcionar imágenes inéditas y de gran belleza sobre el Peñón, la Sierra y el frente del litoral. Por tanto, podría ser factible la incorporación en su diseño de una red de miradores de clara incidencia turística.
- d. La arteria debe concebirse desde la complejidad que define los hechos urbanos. Con ello, queremos significar que el trazado ha de solucionar una problemática mayor que la mera optimización de la accesibilidad de Playa Sur, permitiendo que se produzcan enlaces con la red viaria de la estructura urbana de las Atalayas y ámbitos colindantes, coadyuvando a su articulación e integración en el modelo de ciudad al mejorar ostensiblemente su accesibilidad.

Teniendo en cuenta los criterios antes enunciados la Ronda Sur propuesta por el nuevo Plan queda territorializada de la siguiente manera:

- El trazado del tramo inicial de la Ronda Sur, se adecua al proyecto elaborado por el Ayuntamiento con la finalidad de no incidir en la gestión de suelo ya iniciada en el entorno de la Urbanización La Palmeras. Asimismo su prolongación occidental (PRVB-19) va a permitir mejorar la accesibilidad al crecimiento lineal del tramo urbano de la CV-141 que, en la actualidad, se canaliza, con carácter exclusivo, a través de esta arteria.
- El punto de contacto con el tramo urbano de la CV-141 garantizará el entronque con la red primaria viaria del crecimiento propuesto en Playa Norte, a través de un eje de directriz norte-sur (PRVB-9) que conecta la Ronda Sur y el Camí de la Volta.
- En el tramo que discurre por el SU-19 Crecimiento Residencial Atalayas, el trazado de la Ronda Sur mantendrá la sección uniforme (doble carril y carril bici).



- El tramo de ronda que se desarrolla entre el SU-19 Crecimiento Residencial Atalayas hasta la rotonda de contacto entre el SUS-14 y el API-2, cuenta con una pendiente máxima del 8% lo que supone plenas garantías económicas y técnicas de cara a su definitiva ejecución.
 - Y, por último, el resto de los tramos de la Ronda Sur que descienden suavemente hasta entroncar con la carretera de Irta discurren por viarios y caminos existentes.
- d. **Eje norte-sur conformado por Carretera de Irta (PRVB-15)-Plaza de la Constitución- Maestro Bayarri (PRVB-14)- viario sobre la Sequia de la Sangonera (PRVB-13)- reconfiguración del tramo septentrional de la Avenida del Papa Luna (PRVB-20).**

Se trata de un eje conformado por diferentes tramos que le confieren un carácter metamórfico. La mayor parte de éstos corresponden a estructuras viarias existentes en la actualidad que experimentan una transfiguración a consecuencia de la inserción de nuevos elementos en el sistema viario propuesto. Analicemos pormenorizadamente la condición metamórfica y cambiante de este eje urbano:

- La carretera de Irta, en la actualidad, representa el único canal de comunicación del centro urbano con los desarrollos urbanísticos de Playa Sur. Ya hemos comentado la precariedad y deficiencias que presenta este elemento. La accesibilidad complementaria que proporciona la nueva Ronda Sur va a permitir que la Carretera de Irta recupere su función de vía paisajística de sobresaliente singularidad, al descargarse de gran parte de los flujos de tráfico que actualmente soporta. Ello puede posibilitar una ampliación cualitativa de la misma que permita la introducción de plataformas exclusivas para modos de transporte alternativos (carriles-bici, peatones) que racionalicen estos modos de desplazamiento que, en la actualidad, se producen bajo condiciones de total inseguridad (no olvidemos que esta carretera es el único acceso al Parque Natural).
- La actuación de mayor relevancia en la configuración de este eje estructurante, es la propuesta de introducir una arteria viaria sobre la actual sequia de la Sangonera, que se encauzaría y canalizaría hacia la sequia de la Templera. Con ello se conseguiría peatonalizar el tramo meridional del paseo marítimo, precisamente el que acoge mayor

volumen de actividades terciarias y comerciales. La sequia de la Sangonera, hoy en día, es un espacio de extrema marginalidad, absolutamente deficiente y precario, utilizado como vertedero ocasional, lo que ha provocado alguna movilización vecinal en la búsqueda de una solución racional a esta problemática. El acoso que ejercen las edificaciones que conforman la fachada marítima y la presencia de usos como el Camping y el centro deportivo municipal en el margen occidental de la misma, justifican esta transformación que, en definitiva, posibilita:

- Optimizar la accesibilidad de esta zona de ciudad al facilitar la refuncionalización del tráfico en el casco urbano evitando introducir flujo de paso en su estructura viaria principal (Avenida de Jose Antonio y de Primo de Rivera). Ello podría desembocar en la instrumentación de políticas de pacificación del tráfico, al reducirse, exclusivamente, al generado por los residentes y por la carga y descarga de las actividades terciario-comerciales posibilitando incluso, en determinados periodos y franjas horarias, la peatonalización de determinadas arterias.
- Mejorar las relaciones visuales y paisajísticas con el Humedal del Prat, al definir con claridad su límite oriental. El Marjal se transforma en un elemento de cualificación paisajística del paisaje urbano revirtiendo su actual condición de "residuo ambiental".
- Por último, reforzando la estrategia de descargar de tráfico rodado el frente litoral, se propone trasladar el flujo que actualmente soporta el tramo septentrional de la Avenida del Papa Luna- entre la confluencia con la prolongación del Camí de La Volta y el límite del Marjal- al viario que formaliza la fachada trasera del tramo central de la estructura lineal de Playa Norte (calle Proyecto nº 17 según aparece identificado en la cartografía catastral aportada por el Excmo. Ayuntamiento). Este viario continuaría hasta contactar con la prolongación del Camí del Cipreret (PRVB-5).

B.2. Ejes Transversales (directriz este-oeste).

Este subsistema de ejes transversales se localiza, fundamentalmente, en el ámbito de Playa Norte, donde se van a territorializar los crecimientos urbanos más importantes, toda vez que la propuesta de ordenación sobre Playa Sur- más allá del producto turístico asociado al Campo de Golf (el cual ve mermada considerablemente su superficie respecto a la inicialmente prevista)- se centra en reconocer y cualificar la trama urbana existente y en completar los vacíos que el crecimiento aleatorio de las Atalayas ha ido conformando.

Los ejes transversales de primer nivel de la jerarquía viaria son:

- a. **Avenida de la Estación** desde la Plaza de la Constitución hasta el nudo con la nueva Ronda Sur (PRVB-17).
- b. **Prolongación occidental de la calle Pigmalión (PRVB-2)** siguiendo la directriz marcada por la presencia de un camino rural que enlaza con el tramo meridional del Camí Vell de Peñíscola (PRVB-12).

Estos ejes enmarcan y definen los límites urbanos de la propuesta de crecimiento residencial que se prevé en continuidad con el ensanche del casco urbano (Llandels I y II).

- c. **Eje urbano sobre el Camí del Cipreret (PRVB-5)**, arteria que reconoce en su verdadera dimensión todo el crecimiento previsto en el ámbito territorial de Playa Norte, al desarrollarse desde el (PRVB-8) al oeste hasta el tramo que discurre sobre la Sequia de la Sangonera (PRVB-13), al este, asumiendo la responsabilidad de permeabilizar, capilarizar, relacionar y articular las diferentes operaciones que se desarrollan a lo largo de su recorrido. Esta arteria (junto con el eje urbano que discurre por el Assagador de Maio), además, actúa de soporte morfofuncional de la actuación urbanística sobre la que va a bascular, en gran medida, la estrategia de difusión de la centralidad: el Nuevo Eje Cívico de Playa Norte (Sectores 4 y 5 del Suelo Urbanizable).

Esta arteria, junto con el eje urbano conformado por la prolongación de la Avda de Pigmalión (PRVB-2), el tramo meridional del Camí Vell de Peñíscola (PRVB-12) y la arteria de conexión entre éste y el (PRVB-9), enmarcan y perfilan uno de los postulados espaciales sobre los que se fundamenta el modelo de ordenación propuesto: el sistema ambiental que construye una secuencia de fuerte contenido paisajístico

encadenando visualmente el Humedal del Prat, el Parque Urbano Norte y el Campo de Golf del límite occidental.

- d. **Eje urbano sobre el Assagador de Creu (PRVB-6)**. Su tramo oriental formaliza el borde meridional de la estructura urbana del Eje Cívico. El tramo occidental define la directriz del tejido del Parque Empresarial, al tiempo que articula la transición entre éste y la operación turística vinculada al Campo de Golf.
- e. **Eje urbano sobre el trazado del Assagador de Mau (PRVB-3)**, que asume un papel protagonista en la configuración de la trama urbana del crecimiento residencial previsto en continuidad con la operación Llandels II, actuando como conector entre el Camí Vell de Peñíscola y la Avenida de la Estación.
- f. **Conexión del Camí Vell de Peñíscola con el RVB-8, (PRVB-4)**. Su tramo oriental formaliza el borde meridional del Parque Central de Playa Norte, mientras que el tramo occidental articula la transición entre los crecimientos residenciales y el Golf de Playa Norte.
- g. **Conexión Ronda Sur con la carretera de Irla, (PRVB-16)**. Eje viario que se desarrolla apoyado en el camino de san Antonio y que va a asumir un papel importante como elemento estructurador del ámbito de Racó Calent
- i. **Eje urbano sobre el Camino de la Ratlla, (PRVB-21)**.
Se trata de un eje urbano que resuelve por una parte la articulación con el municipio vecino de Benicarló y, por otra, completa la estrategia de accesibilidad al municipio de Peñíscola desde la carretera Nacional CN-340.
- j. **Conexión Ronda Sur con SUOT-16 San Antonio (PRVB-23)**.

Se trata de un elemento viario que tiene la finalidad de integrar en la estructura urbana el crecimiento de San Antonio

La estructura viaria que conforma la Red Primaria de Viario Urbano prevista para Peñíscola construye un sistema reticulado que formaliza la sectorización de las diferentes unidades urbanas, aportando a la escena resultante argumentos de codificación que faciliten su legibilidad, inteligibilidad y comprensibilidad, fortaleciendo la capacidad de orientación del usuario y fomentando el desarrollo de sentimientos identitarios. Su concepción simbiótica con el resto de

elementos constituyentes del espacio público (espacios libres y dotaciones), así como con la ubicación de actividades singulares (operaciones terciarias, comerciales y lúdicas) permitirá la configuración de canales mnemotécnicos, secuencias urbanas significativas y referenciales que catalizarán las relaciones colectivas, construyendo la imprescindible dialéctica entre previsibilidad y sorpresa que ha de caracterizar la complejidad y versatilidad de los tejidos urbanos bien configurados, formalmente significativos y funcionalmente mestizos, polivalentes y multifacéticos.

2. RED SECUNDARIA.

Dentro de la red secundaria el presente plan distinguir entre:

Viario urbano estructurante, que siendo un sistema local, tiene como función completar al viario urbano principal, ordenando la estructura urbana de los sectores de la ciudad y las relaciones entre ellos de ahí su carácter estructurante. Su función se basa en poner en valor la trama urbana existente y prevista en los nuevos crecimientos. Por una parte, se deberán considerar una serie de actuaciones encaminadas a la transformación de la trama urbana, mejorando y respetando la trama existente, y en general el tratamiento adecuado del espacio público como un aspecto significativo de la calidad de vida de los ciudadanos. En este sentido, se contemplarán medidas de pacificación del tráfico, potenciación de medios de transporte no motorizados, creación de itinerarios peatonales, sustitución del uso de aparcamiento en la vía pública por otros de carácter estancial y recreo, etc. Por otra parte, es preciso establecer medidas para conseguir la mejora de la conexión entre distintas zonas de la Ciudad, hoy ciertamente con problemas de accesibilidad, así como para potenciar las relaciones transversales entre áreas que mejoren su movilidad. Igualmente el Nuevo Plan General, en este conjunto de medidas, habrá de considerar la adecuada normativa que permita eliminar las barreras urbanísticas a las personas de movilidad reducida.

El resto de la red Viaria Local, constituidas por las vías públicas internas de las distintas áreas y cuya función es la de garantizar la movilidad en el interior de las mismas. Esta red, la de mayor extensión, cumple la función de soporte y acceso, tanto rodado como peatonal, a todas las actividades situadas en sus márgenes. El uso como canal de tráfico rodado se diluye, adquiriendo importancia y el tránsito peatonal. Debido a que constituye el primer encuentro con el espacio público una vez abandonado el privado, la mejora de esta red representa un incremento de la calidad de vida de gran parte de los

ciudadanos. Los movimientos de paso son mínimo frente a los accesos.

1.2.2. LA RED PRIMARIA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES: EL SISTEMA AMBIENTAL. LA FUERZA DEL "VACÍO" COMO INSTRUMENTO DE ARTICULACIÓN DE SECUENCIAS Y DE LUGARES.

Según nos anuncia Ramón Folch, el espacio libre ha sido definido por pasiva durante mucho tiempo, lo que le ha conferido ese aire marginal propio de las cosas restantes. Como los "invertibrados" o el "espacio no urbanizable", parecía definirse como lo que no era. Era libre, aún. O sea, libre porque todavía no había sido ennoblecido con la ocupación.

Esta percepción está cambiando muy deprisa, por fortuna. Libre no significa vacío. Libre significa lleno de espacio. El espacio libre es el espacio lleno de espacio, o sea, el espacio propiamente dicho. Libre tampoco significa intacto. Hay espacios libres que son espacios vírgenes, cierto es, pero la mayoría de las veces son espacios forestales más o menos transformados, zonas agrícolas, campos de golf incluso...

La planificación del sistema ambiental, de espacios libres y zonas verdes, con el fin de recuperar el equilibrio ecológico de la ciudad-territorio, requiere la creación de un sistema continuo sobre toda la trama territorial que intente servir de enlace ininterrumpido entre todos los espacios libres, desde el parque suburbano hasta el área ajardinada.

En el Plan General, la aproximación a la propuesta de espacios libres debe ser doble. De un lado, los espacios libres y zonas verdes deben responder a necesidades funcionales cuantificables. Y de otro lado, constituyen piezas singulares del sistema territorial a los que el Plan les confía un importante papel en su reordenación y recomposición.

Para el diseño del sistema ambiental en el Nuevo Plan General deberán tenerse presente los siguientes principios:

1. Ser elemento regulador del medio ambiente territorial.
2. Crear nuevos espacios y mejorar los existentes, como escenarios para las relaciones sociales.

3. Constituirse en soporte físico fundamental de respuesta a las crecientes demandas de ocio.
4. Establecer una red jerarquizada de recorridos verdes que suponga un sistema continuo a escala de la ciudad.
5. Desarrollar la relación entre la ciudad y los elementos geográficos relevantes que la caracterizan.
6. Integrar un sistema de espacios verdes a nivel municipal, e incluso metropolitano, en un conjunto que penetre en todos los niveles del conjunto urbano.

El sistema de espacios libres y zonas verdes se concebirá, por tanto, para vertebrar la ciudad con su territorio, generando lazos de continuidad entre lo urbano y lo rural. Complementarán a este sistema estructurante general, los parques urbanos existentes y propuestos, que se articulan además, con las vías jerarquizadas, que actúan como soporte de la accesibilidad a las diferentes áreas urbanas. De esta forma, al tiempo que se busca establecer una red jerarquizada de espacios verdes, de crear nuevos espacios y de mejorar los existentes, se desarrolla la relación entre la ciudad y los elementos geográficos relevantes que la caracterizan, integrando armónicamente un sistema de espacios verdes en el ámbito municipal y comarcal, con el objeto de articular un conjunto de áreas para mejorar la calidad de vida de los habitantes del municipio y de las localidades próximas, de preservar y recuperar los espacios naturales y generar una red de áreas bajo manejo ecológico y turístico-recreativo.

La ordenación del sistema ambiental desde estos principios supone la superación de un marco conceptual donde el sistema es entendido más que nada como un argumento para definir los límites del crecimiento urbano, desde posicionamientos previos que buscan la optimización del consumo de suelo como garantía de sostenibilidad del modelo resultante.

Las reflexiones contemporáneas tratan de revertir esta concepción en cierto modo residual del sistema ambiental, dotándole de un protagonismo estratégico en la definición formal del modelo de ciudad. Los espacios naturales relevantes, las áreas rurales y el sistema de parques urbanos y suburbanos conforman una entidad básica para el reconocimiento del territorio asumiendo una función principal en la cohesión y estructuración del mismo. Como expresa Bernardo Secchi, no usar el sistema ambiental para contener la expansión urbana, o para contener el consumo de suelo de la ciudad, sino utilizarlo como argumento de diseño del territorio, para dar una forma al territorio,

para dar legibilidad al territorio, para dar una comprensibilidad al territorio donde se reconozca, quizás su sentido último.

El sistema de espacios libres previsto en la Ordenación del Nuevo Plan General asume un protagonismo esencial en la recualificación paisajística y ambiental de Peñíscola. Los postulados básicos sobre los que se sustenta la ordenación son:

1. Multiescalaridad y multifuncionalidad. El sistema de espacios libres estará integrado por piezas de escala y funcionalidad diversa. Así, nos encontramos con áreas que inciden de forma determinante en la definición de la estructura y forma general del territorio y, en el extremo contrario con pequeños ámbitos de espacio público, circunscritos al ámbito local, que tratan de aportar legibilidad a las unidades urbanas al constituirse en referentes espaciales del tejido. En aquellas áreas que por sus dimensiones y escala sea factible, se deberá proponer la implantación de actividades complementarias de carácter dotacional, con la finalidad que permitan el consumo de "otras cosas además de naturaleza" garantizando un uso más sostenido de estos espacios gracias a su polivalencia y mutabilidad.
2. Integración paisajística y escenográfica del contexto natural. Sin lugar a dudas el recurso territorial principal con que cuenta Peñíscola para reconfigurarse en un destino turístico de excelencia es la singularidad de un entorno natural en el que destacan el litoral, el Humedal del Prat y la Sierra de Irta. Es necesaria, pues, una expresa atención a cómo se produce la irrupción del paisaje natural en la ciudad y la ideación de la respuesta que ésta ha de instrumentar para construir un diálogo fluido con aquel. El contacto entre las áreas urbanas y estas áreas naturales se resolverá mediante espacios libres que garanticen, por un lado, el dominio público de la zona de servidumbre del litoral, y, por otro, una articulación coherente con la Sierra de Irta mediante la identificación y reconocimiento de la riqueza del sistema hídrico. En definitiva se trata de proyectar con la distancia no entendida como un elemento separador, sino como mecanismo de relación: establecer la distancia entre los diferentes asentamientos y entre éstos y los elementos físicos preexistentes. Incorporar el vacío, la oclusión y la ausencia como uno de los principios básicos del nuevo proyecto de ciudad. Como nos recuerda Eduard Bru el vacío es materia específica del proyecto de nuestras ciudades. El vacío fija la forma del lugar. Decidir su forma es establecer, junto con la opción de tamaños y distancias, el carácter del entorno habitado.

3. Simbiosis e integración con la estructura viaria propuesta y la estrategia locacional del sistema dotacional, con la finalidad de construir un espacio colectivo dotado de la imprescindible continuidad como condición indispensable para facilitar la legibilidad y comprensibilidad del artefacto urbano resultante. En definitiva se trata de introducir una red de secuencias urbanas que actúen como reglas mnemotécnicas que permitan proporcionar una nueva sintaxis urbana. Construir ciudad es componer una narración organizada, continua y accesible. De ahí la importancia e incuestionable protagonismo que ha de asumir el espacio público en el proyecto de ciudad. Cualquier proyecto urbano que no se fundamente en lo colectivo, lo público, el espacio de relación, deviene en fragmentado y estallado. Algo de este carácter es el que actualmente presenta Peñíscola; acumulación episódica, apilamiento de capítulos sin solución de continuidad, sin discurso, sin argumento, sin narrativa. El resultado es un hecho urbano complicado (por extenso y acumulativo) pero no complejo (por interacción organizada). El espacio público es la cualidad emergente de la interacción sistémica que define y caracteriza la naturaleza de la ciudad. Y si, además, la ciudad a proyectar tiene una marcada funcionalidad turística, el espacio público adquiere una dimensión trascendental para materializar la recreación del ocio, como práctica social dominante.

4. Equipotencialidad ubicacional y reconocimiento de las preexistencias territoriales.

Ambos son criterios de fundamento ético. El primero de ellos de contenido sociológico; la difusión de los espacios públicos de manera equipotencial conforma ciudades más justas, permite su disfrute equilibrado y colectivo, incide en el bienestar general de la población residente al facilitar el desarrollo de sentimientos de comunidad, de afinidad territorial, de identificación, reconocimiento, convivencia y fraternidad, fomenta la casualidad y el azar en el uso social del espacio como expresión de libertad, no predetermina, no impone una determinada práctica espacial, alimenta la imaginación y la creatividad y evita agravios comparativos al reducir la dualización escenográfica y la marginalidad ambiental. Construir un sistema equilibradamente difundido en el tejido urbano como argumento de cualificación isótropa y homogénea.

El segundo de los criterios responde a una actitud de ética territorial, de diálogo con las preexistencias naturales que es preciso incorporar en el proyecto de ciudad. De ahí que la

localización de determinadas piezas del sistema de espacios libres coincida con la presencia de masas forestales y cauces hídricos de inexcusable preservación. Aplicar, en definitiva, criterios de integración. No se trata de imponer el orden urbano al natural. Se trata de conformar un nuevo orden, un nuevo sistema de significados, resultado de la interacción de artefactos y naturaleza, de racionalidad y contingencia.

En base a estos axiomas de ordenación, la propuesta del Nuevo Plan General se estructura en cuatro escalas o niveles espaciales que desarrollan ciertas especificidades funcionales con la finalidad de dar cobertura a los criterios expuestos en los epígrafes anteriores, a las que se incorporan una serie de espacios que responden a una estrategia complementaria que incide en la integración paisajística de las infraestructuras viarias:

1. Áreas Naturales Relevantes.

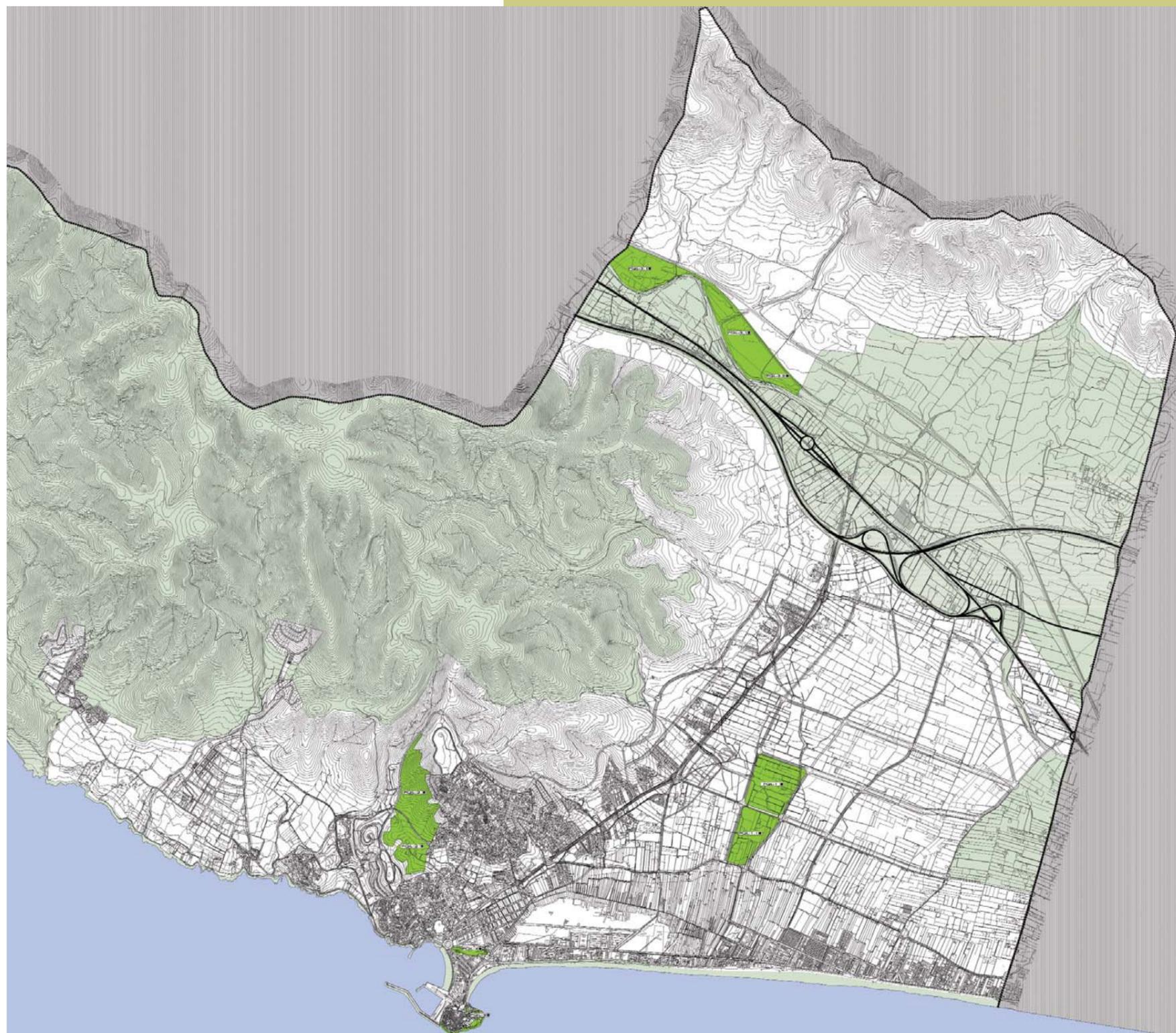
La ordenación de las Áreas Naturales Relevantes ha de abordarse desde claves proyectuales, reconociendo los materiales, los elementos, con los que podemos modelar el sistema, que según Secchi son: Superficies, Puntos y Líneas.

a. Superficies.

En este bloque se engloban las grandes superficies del territorio que, bien por sus características naturales relevantes, bien por la necesidad de perpetuar las funciones rurales que en ellas se desarrollan, presentan una escasa capacidad de acogida para procesos de urbanización. Se trata de reservas de naturaleza que es necesario preservar, restaurar o regenerar. Se trata de oportunidades únicas para la identificación y reconocimiento de la realidad territorial del asentamiento de la ciudad a las que no se debe renunciar. Su carácter pedagógico para el entendimiento del espacio metropolitano permitirá, asimismo, proyectar con certeza unas pautas lógicas de ocupación del territorio identificando con claridad los espacios adecuados para el crecimiento urbano. Dentro de esta categoría, quedarían incluidos el Parque Natural de la Sierra de Irta que articula la transición entre éste y el medio urbano en el sector meridional del término, tratando de apaciguar las relaciones entre ambos sistemas y evitar tensiones en el espacio protegido entendiendo que su reconocimiento resulta clave para el descubrimiento

RED PRIMARIA DE ESPACIOS LIBRES

- PARQUES URBANOS
- PQL-1 PARQUE CENTRAL DE PLAYA NORTE
- PQL-2 PARQUE CENTRAL DE PLAYA SUR
- PQL-3 LA RAMBLA DE ALCALÁ
- PQL-4 PARQUE DE LA CONSTITUCIÓN
- PQL-5 PARQUE DEL CASTILLO



del Paisaje Oculto de Peñíscola, entendiendo por tal la estructura significativa, la sintaxis que vincula lo racional (lo urbano) con lo contingente (lo natural), el sitio de la ciudad entendido como síntesis de geografía y antropología.

b. Puntos.

Son puntos en el territorio, focos donde se desarrollan determinadas actividades lúdicas y de ocio. La intervención en estas áreas deberá contener desde propuestas de recuperación/conservación de sus características naturales hasta la posibilidad de albergar actividades lúdicas complementarias, habilitadas en base a un análisis riguroso de la capacidad de acogida del territorio soporte. Se trata de favorecer la multifuncionalidad y versatilidad en el uso de estos espacios, incidiendo más en el diseño de las condiciones que en las condiciones del diseño. En este subsistema quedaría incluido el Parque Público Natural "Marjal De Peñíscola" (PQN-1), espacio éste de singular belleza y de enorme potencialidad para constituirse en un recurso paisajístico de primera magnitud en el modelo de ordenación urbano-territorial de Peñíscola. Para ello resulta vital posibilitar la apertura del Humedal permitiendo su integración visual en el proyecto de ciudad, evitando el acoso claustrofóbico al que se encuentra sometido con las directrices ordenancísticas del Plan General vigente. Junto a este espacio se incluyen los ámbitos llamados a construir una transición coherente entre el sistema urbano y el Parque Natural: **Parque Público Natural "Ladera Occidental Sierra de Irta" (PQN-2), Parque Público Natural en Playa Sur (PQN-3), Parque Público Natural "Ladera Sur Occidental Sierra de Irta" (PQN-4) y Parque Público Natural Ladera Noroccidental Sierra de Irta (PQN-5.)**

Estos espacios pese a pasar a engrosar la Red Primaria de Parques Públicos de la ciudad mantendrán su clasificación como suelos no urbanizables protegidos.

c. Líneas.

Estructuras lineales de interconexión de estos espacios que aportan un sistema de movilidad alternativa vinculado con el ocio y el esparcimiento de la población metropolitana. La caminería rural, el sistema viapecuario

(ver ordenación del suelo no urbanizable) o los corredores verdes asociados a la red hidrográfica (barrancos y ramblas) del territorio son los elementos clave para la configuración de este subsistema relacional.

2. **Grandes Parques Urbanos de la Red Primaria de Espacios Libres.**

Los grandes parques son 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. La trascendencia de estas piezas urbanas no obedece tanto a criterios cuantitativos (cumplimiento de unos estándares legales que si bien se enuncian como mínimos en la práctica suelen manifestarse como máximos) como, especialmente, a criterios cualitativos, donde conceptos como escala, funcionalidad y posición en la escena urbana adquieren un interés primordial. Son piezas multifuncionales, polivalentes, versátiles e híbridas. Cada Parque habrá de conformar un centro de atracción donde, además de las funciones básicas de relación y reposo de la población, puedan desarrollarse otras actividades dotacionales complementarias (Deportivas, Culturales, actividades al aire libre, etc) que inciten a un uso sostenido del mismo, evitando su consideración como residuo anacrónico de otra forma de vivir y percibir lo urbano. Esta propuesta manifiesta una actitud reivindicativa que ha de fundarse, como garantía de éxito, en la absoluta necesidad de reinterpretar la estructura tipológica del parque; reinterpretación que no ha de operar tanto en el aspecto formal como en el terreno del significado, apostando por construir espacios de funcionalidad compleja y mutable.

Tres son los grandes Parques Urbanos propuestos en el Nuevo Plan General de Peñíscola:

- a. **El Parque Central de Playa Norte (PQL-1)**, rótula ambiental que construye un corredor escenográfico que relaciona visual y paisajísticamente el Humedal del Prat con el Campo de Golf y el sector Residencia Turístico que se localiza en posición adyacente al nuevo bulevar de entrada al núcleo que discurre sobre el trazado desdoblado del tramo urbano de la carretera CV-141. Al tiempo, se concibe como un espacio de acompañamiento del Eje Cívico propuesto en el ámbito de Playa Norte, nuevo lugar central de la estructura urbana de Peñíscola y contenedor de las principales actividades dotacionales del nuevo modelo de ciudad. Bajo estos presupuestos de

ordenación el Parque urbano Norte se constituye en una pieza de vital importancia para la estructuración y significación de la nueva forma general del núcleo.

- b. **Parque Central de Playa Sur (PQL-2)**, localizado en la articulación entre la zona urbana de Las Atalayas y la actuación turística prevista en Playa Sur. Se trata de una pieza territorial que presenta una compleja topografía, lo que va a condicionar la forma de intervención, que basculará hacia una presencia dominante de elementos que refuerzan el carácter natural del área (reforestaciones, repoblamientos, etc). Este parque puede ejercer un protagonismo importante en el descubrimiento de nuevos referentes paisajísticos en la escena urbana de Peñíscola, dada la notable intervisibilidad que desarrollan determinadas zonas del mismo con el frente Litoral (la lámina del agua) y con el Conjunto Histórico para el que se revelarían nuevos perfiles que reforzarán el imaginario turístico.
- c. **Parque de la Rambla de Alcalá (PQL-3)**, delimitado al este por la Rambla de Alcalá y al oeste por el corredor ferroviario (trazado en servicio y vía en desuso). Este Parque se completa con la red secundaria de espacios libres de carácter vinculante propuesta por el nuevo Plan en continuidad con el mismo. Se trata de un espacio que cumple una doble finalidad, por un lado, proteger la margen izquierda de la Rambla de Alcalá, posibilitando su adecuada integración en el la ciudad, y por otro, construir la transición entre los crecimientos turístico-golf propuestos en este ámbito del término municipal de Peñíscola. Se trataría de intervenir sobre este espacio bajo claves de regeneración y recualificación paisajística convirtiéndose en una plataforma de espacio colectivo para todos los ciudadanos.
- d. Junto a la Red Primaria de Grandes Parques Urbanos propuestos en el Plan General hay que reseñar la red de parques existentes en la realidad urbana de Peñíscola que, se reducen a dos elementos.
 - PQL-4. Parque de la Constitución. Se trata, sin duda del espacio público más importante del Ensanche del Conjunto Histórico constituyéndose en la referencia espacial de mayor significación y el contenedores de las funciones de esparcimiento de

la población permanente del núcleo. Su condición de antesala urbana de equipamientos de la capacidad de atracción del Nuevo Palacio de Congresos conforma uno de los territorios urbanos de mayor calidad ambiental y capacidad de apropiación de la ciudad.

- PQL-5. Parque del Castillo, espacio que resuelve todo el límite septentrional del Castillo del Papa Luna. Su localización en el tómbola le confiere un protagonismo indudable en la conformación de la imagen de la ciudad dada la repercusión paisajística que presenta ante las inmejorables vistas que ofrece de la práctica totalidad del conjunto urbano y, en especial del frente litoral de Playa Norte.

3. Red secundaria de Espacios Libres y Zonas verdes.

Junto a estas piezas de carácter estructural para el nuevo modelo urbano-territorial, el desarrollo urbanístico de los suelos de crecimiento previstos (residenciales, turísticos y residenciales turísticos) deberá aportar a la escena urbana una serie de piezas de espacios libres cuya localización debe obedecer a un doble principio: dotación cruzada, al objeto de resolver posibles carencias existentes en la ciudad consolidada, especialmente deficitaria en espacios públicos, y concentración ubicacional, al objeto de conformar áreas compactas concebidas en actitud simbiótica con el posicionamiento de los equipamientos y dotaciones a fin de incorporar valor añadido a la formalización de un espacio público cuya utilización, en los escenarios turísticos, suele peligrar debido al desarrollo de una parte de sus funciones tradicionales en los espacios libres de las parcelas donde se concreta la oferta alojativa (deportivas, piscinas, reposo de población dependiente, etc). En este sentido se ha de interpretar la estrategia de localización que incorpora, de manera orientativa, la propuesta de ordenación del presente documento.

4. La complementariedad con elementos significativos del sistema de espacios libres privados.

En este apartado, incorporamos las piezas territoriales de los Campos de Golf que, complementariamente al sistema de espacios públicos, van a coadyuvar a configurar el paisaje urbano del nuevo modelo de ordenación. Habitualmente estos espacios deportivos suelen desarrollar una potencialidad

paisajística y escenográfica de gran relevancia y calidad ambiental. De ahí que su localización deba establecerse desde principios de intervisibilidad con determinadas estructuras de espacio público con la finalidad de asegurar la cualificación de la escena urbana resultante. Con ello, al tiempo, se consigue invertir el carácter, en cierto modo, autónomo y autosuficiente que suele caracterizar la implantación territorial y la ordenación de los productos turísticos asociados a una oferta complementaria de estas características. La diversificación de los destinos turísticos que suele desarrollar la materialización de este tipo de operaciones no debe abocar al extrañamiento con la estructura urbana preexistente. Más bien al contrario; se debe incitar a que la inserción de estas piezas coadyuve a la recualificación, reciclaje, revitalización y reeconomización del proyecto de ciudad, al integrarse eficazmente en el modelo urbano-territorial previsto.

De ahí, que, desde el carácter abierto y pedagógico que ha de orientar el análisis y lectura de la propuesta de ordenación explicitada, se ha creído necesario aportar una estrategia locacional para los Campos de Golf propuestos, de manera que puedan desarrollar las deseadas sinergias con determinados elementos de la estructura urbano-territorial.

Por ello, el Campo de Golf de Playa Norte ha de concebirse como remate occidental del corredor escenográfico constituido por el Humedal del Prat y el Parque Urbano Norte.

Por su parte, el Campo de Golf de Playa Sur ha de perpetuar las relaciones visuales entre el Parque del Litoral y el Parque Natural, evitando la adyacencia con el sistema urbano y garantizando la integración escenográfica en el paisaje urbano, de las primeras estribaciones de la Sierra de Irta.

Los campos de golf en Peñíscola Hills y Alto Fardatxo tendrán como objetivo la salvaguarda de posibles impactos en las zonas ambientales más relevantes en el interior del sector, nos estamos refiriendo a los suelos localizados al oeste del trazado del Tránsito del Ebro.

5. Cualificación paisajística de la red viaria primaria y secundaria.

Por último referimos a la incorporación en la propuesta de ordenación de todo un repertorio de espacios de acompañamiento de los ejes urbanos principales con la finalidad de garantizar su integración paisajística y su cualificación

ambiental. Esta estrategia resulta especialmente importante en la conformación de los nuevos accesos a la ciudad, que, a modo, de vestíbulos urbanos acogen al visitante invitándole a penetrar en un espacio terapéutico comprometido en proporcionar una oferta de ocio reconstituyente y reposo reparador, finalidad última de los destinos turísticos. Bulevares de naturaleza disciplinada (arbolado de alineación), rotondas eficientemente dimensionadas, plataformas verdes de geometría diversa, son los elementos básicos de composición de esta directriz ordenancística. Tal es su incidencia en la conformación del modelo urbano que han quedado caracterizadas, en los planos de ordenación pormenorizada del presente Plan General, con una calificación expresa (bandas ajardinadas) dentro del uso global de la red viaria.

1.2.3. LA RED PRIMARIA DE EQUIPAMIENTOS.

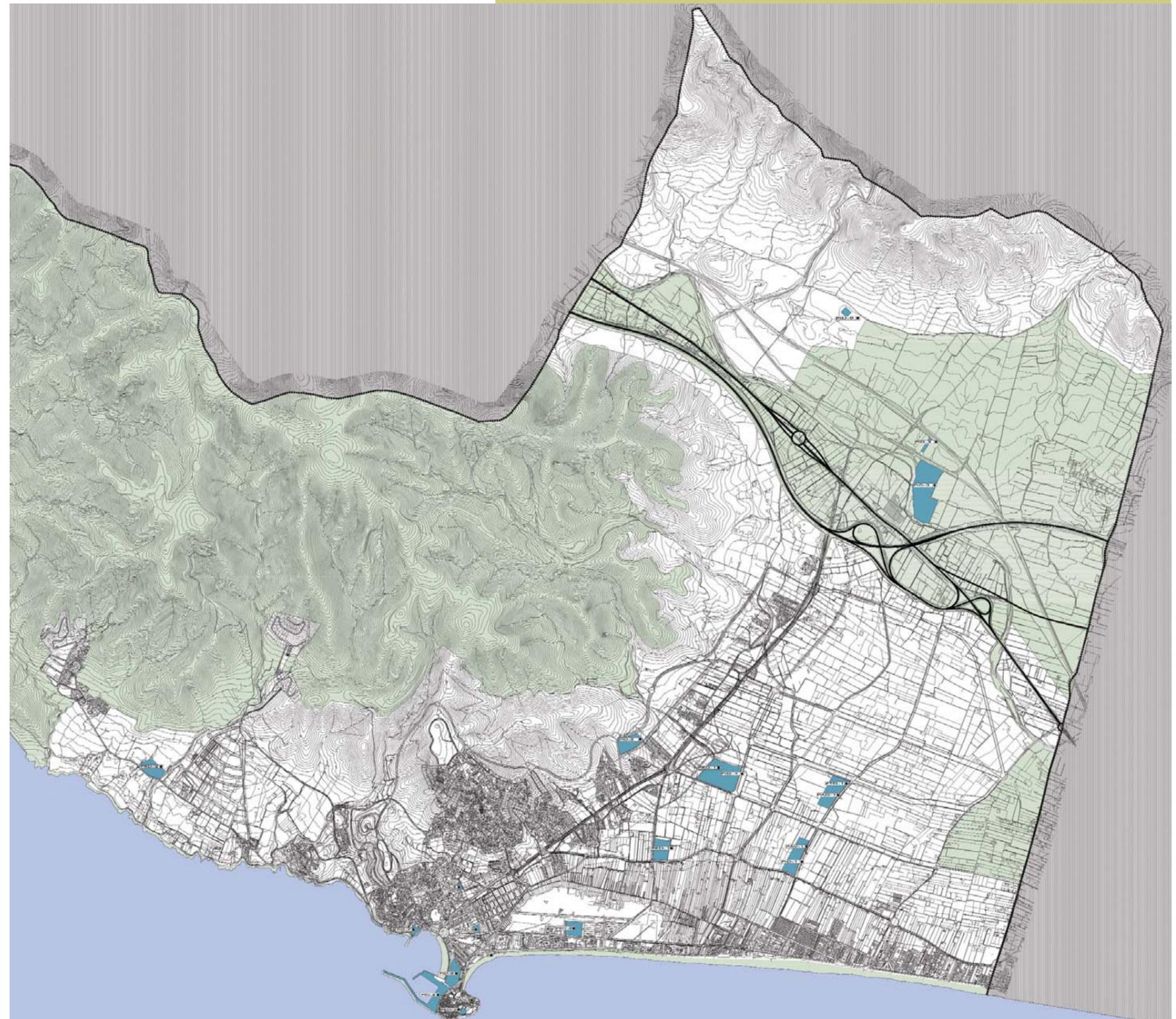
Los grandes equipamientos y actividades emergentes (centros comerciales, parques empresariales, parques feriales, centros de ocio, palacios de congresos, museos, centros universitarios, equipamientos deportivos, etc.) y las grandes infraestructuras (viarias, ferroviarias, portuarias, aeroportuarias, intercambiadores) presentan, desde una concepción simbiótica, una enorme capacidad para articular, vertebrar y catalizar el territorio y, por consiguiente para aportar el repertorio de actividades y concreciones figurativas de carácter singular capaces de construir una nueva semiología que otorgue a la ciudad contemporánea variedad y diferencia, al tiempo que coadyuvan a la imprescindible homogeneización de sus niveles de equipo como presupuesto básico de policentralidad. El futuro de ciudades como Peñíscola depende, en gran medida de su capacidad para crear, impulsar y mantener actividades en sectores innovadores y emergentes.

La propuesta se ha de sustentar en la localización selectiva de los espacios destinados a contener este nivel dotacional, vinculados a los grandes ejes infraestructurales y a los puntos de intercambio modal. Como expresa Jordi Borja, los nuevos espacios públicos de la ciudad contemporánea se apoyan en el binomio "movilidad-centralidad" como argumento de difusión de la monumentalidad en diferentes centros que articulan significado y función en el conjunto del territorio. "Se pueden construir lugares de centralidad por medio de los flujos y los puntos nodales".

La reflexión sobre los Equipamientos urbanos supone uno de los puntos capitales de todo proyecto de ciudad que se precie de

RED PRIMARIA DE EQUIPAMIENTOS

- RED PRIMARIA DE EQUIPAMIENTOS
- PTD-1 CENTRO ASISTENCIAL EN PLAYA NORTE
- PRD-1 CENTRO DEPORTIVO EN PLAYA NORTE
- PRD-2 CENTRO DEPORTIVO EN PLAYA SUR
- PRD-3 CENTRO DEPORTIVO EN PLAYA NORTE
- PID-1 INTERCAMBIADOR DE TRANSPORTE EN PLAYA NORTE
- PID-2 DEPÓSITO DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
- PID-3 CENTRO DE INFRAESTRUCTURAS CORREDOR DEL MEDITERRANEO
- PID-4 CENTRO DE INFRAESTRUCTURAS EN PLAYA NORTE
- PID-5 CEMENTERIO
- PID-6 INFRAESTRUCTURAS PORTUARIAS
- PID-7 GUARDIA CIVIL DE PEÑÍSCOLA
- PID-8 CENTRO DE ESTUDIOS DE PEÑÍSCOLA
- PID-9 CENTRO DE INFRAESTRUCTURAS. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA
- PAD-1 EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL EN PLAYA NORTE
- PAD-2 PALACIO DE CONGRESOS
- PAD-3 AYUNTAMIENTO
- PED-1 CENTRO CULTURAL EN PLAYA NORTE
- PED-2 CASTILLO
- PAV-1 APARCAMIENTO PÚBLICO PLAYA NORTE
- PAV-2 APARCAMIENTO PÚBLICO EN PASEO MARÍTIMO



incorporar un sentido colectivo y de preservación del bien común. Si, según algunos autores, hablar de sociedad sin la existencia de un "contrato social" es una auténtica falacia, referirnos a la ciudad sin implementar los argumentos de cohesión y solidaridad social que comportan los equipamientos públicos resulta una auténtica perversión. Esta aseveración cobra un especial significado en la ciudad de Peñíscola donde una práctica habitual de la política urbana arbitrada en la última década ha sido marginalizar las dotaciones públicas gracias al aval que aporta una clasificación del suelo anacrónica fundamentada en principios sustantivos claramente reprobables.

La reflexión sobre los niveles de equipo de una ciudad, hoy en día, precisa de una reconsideración profunda que vincule los equipamientos con el concepto de calidad de vida, entendiendo por tal la medida compuesta de bienestar físico, social, mental y de felicidad, satisfacción y recompensa. El concepto de calidad de vida se refiere a una diversidad de circunstancias que incluyen, además de la satisfacción de las viejas necesidades, el ámbito de relaciones sociales del individuo, la posibilidad de acceso a bienes culturales, la provisión de un entorno ecológico-ambiental que facilite la salud física y psíquica de los ciudadanos y los usuarios.

La introducción de la dimensión de la calidad de vida en la ordenación de los Equipamientos implica las siguientes consideraciones:

- a. La sectorización de las funciones administrativas en aras de la búsqueda de la eficiencia burocrática ha provocado una simplificación instrumental de la intervención en la ciudad y el territorio desde una simplificación conceptual de las categorías de los equipamientos y servicios urbanos.
- b. Esta simplificación instrumental ha tenido un reflejo inmediato en la "estandarización de los niveles de equipo" del espacio urbano, lo cual hace bascular la problemática de los equipamientos hacia su dimensión cuantitativa frente a su potencial cualificador y proveedor de índices de calidad de vida más allá de la lógica, entendemos que necesaria pero insuficiente, del bienestar. En la práctica urbanística, es común que esta estandarización, que indica los niveles mínimos exigibles, se consideren máximos difícilmente superables, por lo que la simplificación y su precariedad subyacente se agravan considerablemente.

- c. El orden post-escasez del que nos habla Anthony Giddens como una de las características básicas de la sociedad contemporánea debe provocar la reconstrucción del concepto de "necesidad" desde criterios de sostenibilidad y no, exclusivamente, desde la carencia relativa.
- d. La identificación de las necesidades dotacionales de una ciudad ha de estar atenta a los cambios sociales emergentes que se están produciendo que conducirán, indefectiblemente, a la demanda de nuevos equipamientos emergentes.

El entendimiento del equipamiento y la dotación como garante de la calidad urbana implica tener presente en el proceso de toma de decisiones dos criterios básicos:

1. La adaptación del equipamiento a las transformaciones sociales.

Los cambios producidos en la estructura demográfica, social y de formas de vida a lo largo de los últimos años, condicionan las demandas y los modos de utilización de las dotaciones colectivas. Ni las necesidades sociales son estáticas ni los grupos sociales que las generan deben analizarse como algo estable, por lo que el Nuevo Plan ha de incorporar a la planificación de los equipamientos las demandas derivadas de las nuevas estructuras demográficas y sociales.

La necesidad de medir la pertinencia, la efectividad o la eficacia de los equipamientos, no requiere, como hasta ahora, contabilizar los inputs, sino también los outputs. Las dificultades de medición de la oferta, han de acompañarse de medidas efectivas sobre sus efectos en la demanda, mejorando las técnicas demográficas, relacionando cada equipamiento con las infraestructuras que permiten su uso y su acceso y, elaborando perfiles estadísticos...para llegar a disponer de unos perfiles familiares que respondan a los usuarios reales de los equipamientos. (Carmen Gavira. Ciudad, Cultura y Mercado.)

Las características y los ritmos de trabajo marcan en gran parte las cadencias de la vida cotidiana, a las que se someten los usuarios de los equipamientos. El equipamiento local es utilizado preferentemente por la población dependiente -niños, ancianos y amas de casa- que son los que permanecen en el barrio durante la jornada. La abundancia de tiempo libre y de ocio de esta población contrasta con la escasez de dotaciones específicas para ella.

Los problemas de las personas mayores no son recientes, pero sí lo es la importancia cuantitativa de los mismos debido al fuerte proceso de envejecimiento, al incremento de la esperanza de vida y al aislamiento cada vez mayor debido a los cambios producidos en las de salud necesarios. Así como la incorporación de las nuevas tipologías destinadas a dar respuesta a las necesidades sanitarias de la creciente población de edad avanzada: hospitales de día, centros geriátricos, etc. Estas necesidades emergentes cobran un sentido estratégico en una ciudad como Peñíscola donde se está detectando un proceso de "gentrificación" a raíz de las dinámicas de residencialización de población extranjera en edad de jubilación o prejubilación.

Igualmente, es preciso prever el soporte físico necesario, tanto de suelo exclusivo como parcelas compartidas con usos dotaciones o en edificación residencial o destinada a usos productivos, para completar la red básica de equipamientos de servicios sociales: centros de servicios sociales generales, centros de día, club de tercera edad, centros-base de ayuda a domicilio, etc.

Por otro lado, la propuesta de equipamiento ha de favorecer la implantación de nuevas modalidades de dotaciones que proporcionen respuesta al gran número de demandas planteadas por grupos específicos: drogodependientes, minusválidos físicos y psíquicos, así como todo tipo de marginados sin hogar, etc.

Se trata de dotar adecuadamente a la "Comunidad Urbana", entendiendo que la comunidad es un sistema de relaciones no basado en el intercambio de cosas, sino en las relaciones entre las personas. Un sistema de valores en el que los viejos y los pobres no pueden ser calificados como "desajustes internos del sistema urbano" y los emigrantes (y marginados, minusválidos y drogodependientes) como "externalidades negativas". (Carmen Gavira. Ciudad, Cultura y Mercado).

Por último no debemos perder de vista el carácter de escenario turístico preferencial que presenta la ciudad de Peñíscola y, por consiguiente, la necesidad de incorporar a la reflexión sobre las necesidades dotacionales, las demandadas por la población turística que desarrolla pautas de comportamiento radicalmente distintas a las de la población residente, entendemos se fundamentan en tres pilares básicos: Ocio, Cultura y Deporte.

La práctica deportiva constituye una de las actividades preferentes, lo que plantea la necesidad de facilitar su acceso a la cuota creciente de turistas y ciudadanos que han incorporado estas actividades a su vida cotidiana, a partir de una oferta heterogénea que dé respuesta a las demandas de los diversos colectivos. Para ello, se ha de completar la red de equipamiento deportivo local, mediante la cobertura de los déficits existentes de polideportivos y una propuesta de pequeñas instalaciones insertas en la trama residencial que eviten a los ciudadanos desplazamientos y que permitan al turista un desarrollo equilibrado de su tiempo de ocio.

La integración en el planeamiento de estas nuevas tipologías de equipamiento conlleva la revisión de los estándares urbanísticos, con la inclusión de indicadores cualitativos que maten los parámetros numéricos.

Al tiempo, los servicios públicos urbanos actuales deben tener en cuenta el proceso de individualización que marca la evolución de nuestras sociedades. Según François Ascher la diversificación de situaciones y necesidades hace necesaria una mayor variedad y una cierta personalización de las soluciones. Ello seguramente necesite de redes y sistemas más complejos que recurren de forma determinante a las nuevas tecnologías de la información y la comunicación. No todos los equipamientos tradicionales se quedan obsoletos, pero deben integrar de una forma nueva la noción de servicio individualizado y apoyarse en las técnicas avanzadas de transporte y telecomunicaciones.

De la misma forma, será necesario posibilitar nuevas formas de gestión de los equipamientos. La incorporación de diversas fórmulas de coparticipación desarrolladas en otras ciudades de nuestro entorno precisa la creación de un marco ágil y flexible, que posibilite la participación de la iniciativa privada en las distintas fases de producción/gestión de los equipamientos.

En relación a esta reflexión, las palabras de Carmen Gavira vuelven a ser ampliamente ejemplarizantes.

Aparece, cada vez de forma más clara, el interés del sector privado por la participación en los Equipamientos públicos, tomando como punto de apoyo "las garantías" que ofrece el sector público, pero, además y de forma más relevante, interesándose por la comercialización que los equipamientos generan, es decir, por la actividad comercial que puede organizarse como apoyo a la actividad principal y que puede

llegar a convertirse en la más importante (en 1.993 los visitantes del Museo de La Villete, en París, representaron únicamente el 10% del total de usuarios del Gran Centro, cubierto, en su gran mayoría, por áreas comerciales).

El Estado y los Ayuntamientos reducen, poco a poco, su intervención en la parte "no comercial" del ocio, mientras que la actividad mercantil ligada al tiempo libre acapara todos los ámbitos hasta ahora considerados como "cultura". La "cultura de las ciudades" transforma a la propia ciudad en mercancía, apropiándose de la imagen del espacio urbano o convirtiendo sus formas en "imagen de marca" en la nueva lógica de la competencia entre las ciudades.

En definitiva, la planificación de los equipamientos debe estar vinculada tanto a las exigencias sociales, como a las formas concretas de utilización y ocupación del espacio, debiendo estar su dinámica estrechamente vinculada a las transformaciones globales y parciales de la ciudad. Ello requiere la creación de un marco ágil y flexible que posibilite la participación de la iniciativa privada en las distintas fases de producción/gestión de los equipamientos con la incorporación de diversas fórmulas de coparticipación desarrolladas en otros países europeos.

El Nuevo Plan ha de favorecer la instalación de dotaciones polifuncionales que permitan la flexibilidad tanto en la definición de los usos específicos como en su gestión, adaptándolos a la heterogeneidad de la demanda social, y propiciando la participación de los usuarios en el diseño y gestión de los espacios de uso comunitario, con el fin de garantizar la adecuación a sus necesidades y expectativas.

La conciencia de la escasez de los recursos y la creciente complejidad de la dinámica social plantean la necesidad, dada la falta de coordinación existente entre las administraciones sectoriales y territoriales, de establecer un sistema de coordinación entre los organismos encargados de la creación y gestión de las dotaciones colectivas y el Nuevo Plan General.

2. Localización estratégica y selectiva de los Equipamientos en la estructura urbana.

La estrategia instrumentada en el presente Documento en relación a la cobertura en materia de equipamientos obedece a los siguientes principios:

1. Generar una estructura homogéneamente distribuida por el conjunto urbano.
2. Diversificar y ampliar la actual oferta lúdico-comercial implantada en la ciudad, promoviendo el desarrollo de actividades competitivas adecuadas para relanzar la potencialidad turística que presenta el núcleo. Los Equipamientos han de potenciar la conformación de nuevas centralidades que reequilibren el hecho urbano, atribuyendo valor y funciones relevantes en los diferentes sectores urbanos caracterizados por un decadente monofuncionalismo residencial.
3. Vincular la localización de las piezas dotacionales con los sistemas viario y de espacios libres, con la finalidad de singularizar la escena urbana introduciendo un nuevo sistema de signos que garantice la legibilidad del espacio urbano. Con carácter general se fomentará la compatibilidad dotacional en la red primaria de espacios libres propuesta, permitiendo el desarrollo de actividades que no disfuncionalicen la finalidad básica de estas piezas que es proporcionar estancias urbanas para el reposo, esparcimiento y relación de la población. La calidad del uso de un equipamiento viene dada, entre otras consideraciones, por la dignidad de su posición en la trama urbana y la calidad del espacio público sobre el que se sitúa. La vinculación posicional de los equipamientos con espacios públicos formalmente significativos reforzará su capacidad simbólica.
4. Dimensión monumental y semántica de los equipamientos. Éstos no son simplemente elementos funcionales y monovalentes, sino creadores y cualificadores del espacio público al que pueden implementar valor añadido: referentes físicos y simbólicos, elementos atractivos que proporcionan visibilidad y seguridad, mayor diversidad de usos. Ello supone una visión no funcionalista del equipamiento, más centrada en la dotación de argumentos de calidad de vida en la ciudad de manera que puede ser más importante lo que suscita y sugiere, los efectos sensoriales y perceptivos que transmite, que la propia función a desarrollar.
5. Adecuar la oferta dotacional a las demandas de la población turística. Los cuatro pilares básicos serán el ocio, la práctica deportiva, las actividades culturales y los servicios asistenciales, sanitarios y administrativos.

6. Localización de Equipamientos significativos en el entorno de las Areas Naturales del Sistema Ambiental, en especial el frente litoral, al objeto que sirvan de catalizadores para inducir un uso más eficaz de estas piezas que, de otra forma, podrían quedar estigmatizadas como hipotecas territoriales.
7. Una de las cualidades del sistema dotacional proyectado ha de ser su carácter multiescalar. Junto a piezas de rango ciudad (grandes equipamientos deportivos, institucionales, sanitarios, culturales, de infraestructuras o de comunicaciones), deberán localizarse equipamientos de proximidad que cubran necesidades básicas de la población de los diferentes subsectores y unidades urbanas en los que ha quedado organizado la ciudad de Peñíscola.

Estos criterios han quedado contextualizados y territorializados en la propuesta de ordenación del Nuevo Plan General siguiendo una estrategia ubicacional sustentada en el principio de "dotación concentrada"; es decir, proyectación de áreas donde cohabiten espacios libres y equipamientos al objeto de construir una oferta de actividad compacta que aporte valor añadido al uso de un espacio urbano donde la propia caracterización tipomorfológica dominante (Bloque Exento-vivienda unifamiliar aislada) provoca que muchas de las funciones básicas del espacio público sean asumidas y desarrolladas en el espacio privado de la parcela (deportivas, piscinas, descanso). La concentración y la optimización de la accesibilidad de estas áreas se emplean como mecanismos de atracción, catalizadores de nuevas pulsiones de colectivización del ocio y recreo de la población.

Estos criterios han quedado contextualizados y territorializados en la propuesta de ordenación siguiendo una estrategia ubicacional donde se distinguen una serie de áreas significativas:

1. **Ámbito territorial de Playa Norte:**

- 1.1 Eje cívico de playa norte. Su ideación como nuevo lugar central del modelo urbano-territorial proyectado le confiere un carácter principal para acoger funciones dotacionales primarias de carácter educativo-cultural, deportivo, asistencial y administrativo-institucional. El sistema de equipamiento deseable ha de compatibilizar el equipamiento de escala local, destinado a mejorar la calidad de la vida cotidiana, con un conjunto de equipamientos singulares, cuidadosamente seleccionados, que constituyan un factor de alto atractivo para la ciudad.

Este espacio, complementariamente, va a desarrollar un papel relevante en la instrumentación de una nueva estrategia de movilidad inter e intraurbana al contener un Intercambiador Primario compuesto por la Nueva Estación de Autobuses urbanos a interurbanos y un aparcamiento disuasorio de escala y dimensiones significativas, que posibilite reconquistar para el peatón un ámbito de la capacidad simbólica y potencialidad para el desarrollo de actividades colectivas como es el frente litoral.

La red primaria de equipamientos localizada en este ámbito territorial está compuesta por los siguientes elementos:

- PTD-1 Centro Asistencial en Playa Norte.
- PID-1 Intercambiador de Transportes en Playa Norte.
- PAD-1 Equipamiento Administrativo-Institucional en Playa Norte.
- PRD-3 Centro Deportivo de Playa norte (Equipamiento existente).
- PAV-1 Aparcamiento Público Playa Norte

- 1.2. Parque Urbano Norte, reforzando, implementando e incorporando argumentos que aseguren la polivalencia y multifuncionalidad que debe caracterizar la estructura tipológica de los grandes parques urbanos en la ciudad contemporánea, caracterizada por la instrumentación de un práctica social donde las sinergias entre movilidad y centralidad son determinantes para el desarrollo de los comportamientos ciudadanos. Los grandes espacios libres, concebidos desde su versatilidad funcional, también pueden adquirir la condición de áreas de centralidad.

- 1.3. Prolongación del carácter singular del eje de crecimiento de la calle Maestro Bayarri- Pigmalión-tramo meridional del Camí Vell de Peñíscola, Camino del Assagador (PRVB14, PRVB-2, PRVB-12, PRVB-4) mediante la determinación de ubicar en sus márgenes las reservas dotacionales principales del crecimiento residencial proyectado en continuidad con la operación de Llandels II.

La red primaria dotacional localizada a lo largo de este eje está compuesta por tres piezas:

PAD-2. Nuevo Palacio de Congresos de Peñíscola (Equipamiento Existente)

PED-1. Centro Cultural en Playa Norte.

PRD-1. Centro Deportivo en Playa Norte.

PID-4. Centro de Infraestructura en Playa Norte.

1.4. Reforzar y ampliar los suelos destinados a Equipamiento Infraestructural (PID-2) donde se ubica, en la actualidad, uno de los depósitos de abastecimiento de agua potable a la población, localizado en las cotas altas del crecimiento turístico desarrollado a lo largo de la directriz de la CV-141.

1.5. Áreas de concentración dotacional propuestas en los crecimientos turístico-residenciales, generando una oferta de espacio público que equilibre el desarrollo de funciones colectivas y comunitarias en los espacios libres de la oferta tipológica característica de estos espacios urbanos. La localización de determinadas piezas de equipamientos y espacios libres ha quedado incorporada como determinación vinculante para los preceptivos planes parciales que desarrollen la ordenación pormenorizada de los diferentes sectores de suelo urbanizable, con la finalidad de garantizar su correcta integración en el sistema urbano resultante.

1.6. Los Equipamientos de proximidad, aquellos circunscritos a cubrir las demandas locales de las diferentes unidades vecinales, se localizarán, preferentemente, en las arterias viarias principales. Con carácter general, se establecerán determinaciones vinculantes a desarrollar por los preceptivos Planes Parciales en los Suelos Urbanizables y por los Planes Especiales, en el caso de Actuaciones Integradas de Reforma Interior en el Suelo Urbano No Consolidado que afectarán, en su mayor parte a la localización de las piezas dotacionales. En relación con este objetivo de ordenación adquieren una especial relevancia las actuaciones integradas propuestas en el área urbana de Atalayas a fin de tratar de mitigar, en lo posible, las dramáticas carencias dotacionales que presenta este ámbito de la ciudad, así como la estrategia transformación cualitativa del ámbito de Playa Norte mediante la habilitación de la formulación de Planes de Reforma Interior de Mejora, entre cuyas determinaciones se encuentra el esponjamiento de la trama a través de la introducción de espacios libres y piezas dotacionales

2. **Ámbito territorial de Playa Sur.**

En este ámbito territorial adquiere un especial interés una correcta ordenación de los suelos localizados entre la carretera de Irla y el Parque del Litoral con la finalidad de asegurar una utilización racional y eficiente del mayor recurso territorial que presenta el núcleo para su definitivo relanzamiento como destino turístico preferente de la región valenciana.

Reforzando este axioma de la ordenación propuesta, el Plan General prevé la localización en este ámbito territorial un Equipamiento que forma parte de la Red Primaria estructural del municipio.

PRD-2 Centro Deportivo "Playa Sur".

3. **Ámbito Occidental**

En los terrenos situados entre la margen izquierda de la Rambla de Alcalá y el trazado de la vía ferroviaria en desuso, se propone la localización de la nueva depuradora para el municipio que pasará a formar parte de la red primaria de infraestructuras y servicios urbanos (PID-3) y cuyas aguas residuales serán reutilizadas para el riego de los campos de Golf propuestos por el Plan.

1.2.4. **CUANTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SUFICIENCIA DE LA PROPUESTA DE LAS REDES PRIMARIAS DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS.**

A. **ANÁLISIS DEL TECHO POBLACIONAL PREVISTO.**

A.1. **POBLACIÓN EXISTENTE.**

Según datos actualizados a 1 de Enero de 2007 (INE), el techo poblacional existente en Peñíscola es:

a.	Población Permanente	6.884
	Hab.	
b.	Población Turística	

Hotel	8.115 Plazas Turísticas
Camping	5.173 Plazas Turísticas
Hostal	74 Plazas Turísticas
Segunda Vivienda Vacacional	52.927 Plazas Turísticas

Total Población de residentes existente. **6.884 Habitantes.**

Total Usuarios turístico existentes **66.289 Plazas Turísticas.**

A.2 TECHO POTENCIAL PREVISTO EN ACTUACIONES URBANÍSTICAS DE DESARROLLO O MEJORA DEL PLAN GENERAL QUE SE REvisa.

- En Suelo Urbano No Consolidado.

API 2 RACO CALENT. 1.959 viviendas. 5.877 habitantes.

API 3 PEÑÍSCOLA PARK. 447 viviendas. 1.341 habitantes.

Total techo poblacional de residentes **7.218 habitantes.**

- En Suelo Urbanizable Transitorio.

API 6 CAP BLANC. 2.000 B.yC.Viv Tur. 6.000 Plazas Turísticas.

API 7 SAN ANTONIO. 490 B.yC.Viv Tur. 1.470 Plazas Turísticas.

Total. **7.470 Plazas Turísticas.**

Este dato unido al de la situación actual nos indica que el Nuevo Plan General parte de una situación heredada cuyo techo poblacional se cifra en 14.102 habitantes, al que hay que añadir un total de 73.759 plazas turísticas.

A.3. TECHO POBLACIONAL PROPUESTO POR EL NUEVO PLAN GENERAL.

- a. En Suelo Urbano No consolidado.

- Actuaciones de Renovación en Playa Norte:

El techo poblacional actual se cifra en 20.502 plazas turísticas. Con las Actuaciones de Renovación Urbana

previstas en el Nuevo Plan General y, calculado para el supuesto de mayor edificabilidad, se produce un incremento poblacional de 7.478 plazas turísticas.

- Actuaciones Integradas de Reforma Interior.

ACTUACIONES INTEGRADAS DE REFORMA INTERIOR	Nº DE VIVIENDAS	TECHO POBLACIONAL
ARI 1 ATALAYAS 1.	165 VIV	495 HAB
ARI 2 ATALAYAS 2.	32 VIV	96 HAB
ARI 3 ATALAYAS 3.	72 VIV	216 HAB
ARI 4 ATALAYAS 4.	16 VIV	48 HAB
ARI 5 AVDA ESTACIÓN.	159 VIV	477 HAB
ARI 6 ATALAYAS 5.	29 VIV	87 HAB
ARI 7 ATALAYAS 6	92 VIV	276 HAB
ARI 8 ENTORNO AL CORREDOR DEL MED.	0 VIV	0 HAB
ARI 9 PLAYA NORTE	284 VIV	852 HAB
ARI 10 ATALAYA 7	77 VIV	231 HAB
ARI 11 CARRETERA VIEJA DE PEÑÍSCOLA	55 VIV	165 HAB
ARI 12 CAMINO DEL AZAGADOR	186 VIV	558 HAB
TOTAL	1167 VIV	3.501 HAB

El techo poblacional propuesto por el Nuevo Plan General en las actuaciones del suelo urbano no consolidado asciende a

Total techo poblacional de residentes 3.501 habitantes.

Total techo poblacional turístico 7.478 plazas turísticas

b En Suelo Urbanizable.

- Sectores con uso global residencial
- Sectores con uso global residencial ordinario

SECTOR	Nº DE VIVIENDAS LIBRES	Nº DE VIVIENDAS VPO	Nº DE VIVIENDAS VACACIONAL	Nº DE PLAZAS HOTELERAS	TECHO POBLACIONAL
SU-8	1.334	155	0	0	4.467
SU-9	1.850	215	0	0	6.195
SU-10	1.104	128	0	0	3.696
SU-19	1.275	0	0	0	3.825
TOTAL	5.563	498	0	0	18.183 HAB

- Sectores con uso global residencial residencial-turístico

SECTOR	Nº DE VIVIENDAS LIBRES	Nº DE VIVIENDAS VPO	Nº DE VIVIENDAS VACACIONAL	Nº DE PLAZAS HOTELERAS	TECHO POBLACIONAL
SU-1	0	0	711	492	2.625
SU-2	0	0	796	551	2.939
SU-3	0	0	1.775	1.229	6.554
SU-4	584	160	1.130	2.451	8.073
SU-5	613	168	1.187	2.575	8.479
SU-11	0	0	858	594	168
SU-12	0	0	424	294	1.566
SU-20	0	0	967	670	3.571
TOTAL	1.197	328	7.848	8.856	4.575 HAB. + 32.400 P.T.

b Sectores con uso global turístico-golf.

SECTOR	Nº DE VIVIENDAS LIBRES	Nº DE VIVIENDAS VPO	Nº DE VIVIENDAS VACACIONAL	Nº DE PLAZAS HOTELERAS	TECHO POBLACIONAL
SU-7	0	0	1.730	2.022	7.212
SU-14	0	0	2.550	3.036	10.688
SU-17	0	0	2.538	3.022	10.636
SU-18	0	0	2.452	2.920	10.277
TOTAL	0	0	9.271	11.001	38.813 P.T.

El techo poblacional propuesto por el Nuevo Plan General en los sectores de suelo urbanizable asciende a:

Total techo poblacional de residentes 22.758 habitantes.

Total techo poblacional turístico 71.213 plazas turísticas.

Con estos valores, junto a la población existente y a la situación heredada y asumida por el Nuevo Plan General, obtenemos:

- **UN TECHO POBLACIONAL TOTAL DE 40.361 HABITANTES.**
- **UN TECHO TOTAL DE 152.450 PLAZAS ALOJATIVAS.**

NOTA: De cara a la valoración del techo potencial de residentes permanentes y usuarios turísticos se han empleado los siguientes parámetros de conversión:

- 1 vivienda equivale a 3 habitantes.
- Una plaza turística equivale a 1 habitante.

Se entienden unos valores ajustados a la realidad demográfica de la ciudad. Además el valor de 2,1 habitantes/vivienda establecido en el artículo.108 del ROGTU no resulta de aplicación, puesto que su promulgación es posterior a la información pública de la Revisión del Plan General.

B. CUANTIFICACIÓN DE LA RED PRIMARIA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:

B.1. PARQUES PÚBLICOS NATURALES PROPUESTOS:

PQN-1. Parque Público Natural "Marjal de Peñíscola"
962.841 m²

PQN-2. Parque Público Natural "Ladera Occidental Sierra de Irtá"
850.739 m²

PQN-3. Parque Público Natural en Playa Sur 194.167 m²

PQN-4. Parque Público Natural "Ladera Sur Occidental Sierra de Irtá"
459.425 m²

PQN-5. Parque Público Natural "Ladera Noroccidental Sierra de Irtá"
2.506.419 m²

TOTAL 4.973.591 m²

B.2. PARQUES URBANOS PROPUESTOS.

PQL-1 Parque Central de Playa Norte 292.294 m²

PQL-2 Parque Central de Playa Sur 286.394 m²

PQL-3 La Rambla de Alcalá 417.344 m²

TOTAL 996.032 m²

B.3. PARQUES URBANOS EXISTENTES.

PQL-4	Parque del Castillo de Peñíscola.	21.686 m2.
PQL-5	Parque de La Constitución.	18.550 m2.
TOTAL.		40.236 m2

La red primaria de espacios libres y zonas verdes excluida la superficie correspondiente a la red primaria de parques públicos naturales presenta una superficie total de 1.036.268 m2.

EL PARÁMETRO DE M2 DE RED PRIMARIA DE ESPACIOS LIBRES QUE SE OBTIENE, REFERIDO AL TECHO POBLACIONAL TOTAL, ES DECIR, IMPLEMENTANDO A LA POBLACIÓN RESIDENTE LA PROCEDENTE DEEL DESARROLLOS DE LOS SECTORES RESIDENCIALES TURÍTICOS Y TURÍSTICO-GOLF ES DE 5,37 M2/HABITANTE.

No obstante, aun cuando la aplicación del parámetro 2,1 habitantes/vivienda no es de obligado cumplimiento el parámetro de red primaria de espacios libres que se obtiene asciende a 6,3 M2/HABITANTE.

Y, finalmente, si se aplica el parámetro referido, estimado según lo dispuesto en el capítulo 7 de la presente Memoria de ordenación, en el estudio de vivienda de 2,5 habitantes/vivienda el parámetro de red primaria de espacios libres que se obtiene asciende a 5,8 M2/HABITANTE.

En cualquier caso, podemos observar que se obtiene un valor muy cercano al mínimo legal establecido. No obstante la cifra real de Red Primaria de Espacios Libres y Zonas Verdes es notablemente superior si consideramos el importante volumen de Parques Públicos Naturales contemplados en el Nuevo Plan General, alcanzando unos índices de calidad más ajustados a los niveles de excelencia ambiental y paisajística que se entienden necesarios para reforzar la competitividad turística de Peñíscola.

C. CUANTIFICACIÓN DE LA RED PRIMARIA DE EQUIPAMIENTOS.**C.1. RED PRIMARIA DE EQUIPAMIENTOS EXISTENTES.**

PRD-3	Centro Deportivo Playa Norte	17.635m2.
PID-5	Cementerio	2.457 m2.
PID-6	Infraestructuras Portuarias	37.574 m2.
PID-7	Guardia Civil de Peñíscola	4.191 m2.
PAD-2	Palacio de Congresos	3.991 m2.
PAD-3	Ayuntamiento	172 m2.
PED-2	Castillo	2.480 m2.
PID-8	Centro de Estudios de Peñíscola	19.462 m2.
PAV-2	Aparcamiento Público en Paseo Marítimo	6.304 m2.
TOTAL.		94.266 m2.

C.2. RED PRIMARIA DE EQUIPAMIENTOS PROPUESTOS.

PTD-1	Centro Asistencial en Playa Norte	18.320 m2.
PRD-1	Centro Deportivo en Playa Norte	32.389 m2.
PRD-2	Centro Deportivo en Playa Sur	22.561 m2.
PID-1	Intercambiador de Transportes en Playa Norte	23.052 m2
PID-2	Depósito de Abastecimiento de Agua	23.986 m2.
PID-3	Centro de Infraestructuras Corredor del Mediterráneo	93.224 m2.
PID-4	Centro de Infraestructuras en Playa Norte	32.389 m2.

PID-9	Centro de Infraestructuras. Subestación Eléctrica	4.000 m2.
PAD-1	Equipamiento Administrativo Institucional en Playa Norte	18.321 m2.
PED-1	Centro Cultural en Playa Norte	23.430 m2.
PAV-1	Aparcamiento Público Playa Norte	10.000 m2.
TOTAL.		301.672 m2.

La red primaria de equipamientos presenta una superficie total de 395.938 m2.

EL PARÁMETRO DE M2 DE RED PRIMARIA DE EQUIPAMIENTOS QUE SE OBTIENE, REFERIDO AL TECHO POBLACIONAL TOTAL ES DE 2,05 M2/HABITANTE.

1.2.5. MOVILIDAD Y ESTRUCTURA URBANA.

En general los problemas generados por el exceso de demanda de movilidad dependen más de los desequilibrios en la estructura urbana, que de los usos y actividades. La accesibilidad es más difícil en una estructura urbana desequilibrada que además genera mayor movilidad, que en una estructura urbana equilibrada en la que al menos es más factible encontrar soluciones de acceso y circulación. Es necesario, por tanto, cambiar la situación actual de desequilibrio entre el transporte público frente al privado, por lo que habría que plantearse si las actuales estrategias son suficientes para resolver el problema o habría que intervenir más activamente para cambiar las tendencias actuales. Hay que tener en cuenta, sin embargo, que no todos los viajes se pueden hacer con transporte público y que existen problemas objetivos, como el creciente grado de motorización a todos los niveles sociales.

En cualquier caso, es necesario acompañar la implantación de redes de transportes públicos con medidas de restricción del uso del vehículo privado que mejore la eficacia de los primeros y, sobre todo, con campañas de información y concienciación de los ciudadanos, ya que el caso de tener buenos servicios públicos con escasa utilización. Por otra parte un servicio público de transportes atractivo y de calidad exige fuertes subvenciones que superan la capacidad del Ayuntamiento, por lo que es necesaria la colaboración de todas las Administraciones.

Entre todas las consideraciones anteriores, es preciso distinguir los problemas y soluciones que entran dentro del campo de la gestión del transporte de aquellos que puedan y deban ser abordados desde el planeamiento urbanístico, que es lo que compete al Plan. En este sentido, en primer lugar, debe considerarse la capacidad e incluso conveniencia de que el Plan incluya una propuesta de transporte con señalización de los puntos de intercambio, planificación de aparcamientos, estudio de accesibilidad a los centros y recomendaciones de gestión del tráfico, evitando, por otra parte, los peligros de intentar hacer planes omnicomprendivos a los que se les carga con exceso de determinaciones, y de rigidez en aspectos que deben ser objeto de medidas de gestión adaptadas en el tiempo. En todo caso la gestión del tráfico tiene un contenido urbanístico; la cuestión estriba en el carácter indicativo o vinculante de las distintas determinaciones así como la existencia de un entramado de planes urbanísticos y de tráfico, coherentes y complementarios.

En cuanto a la posibilidad de incidir sobre la demanda de movilidad y los problemas de accesibilidad a partir de las propuestas del Plan referidas a usos del suelo y estructura urbana, es difícil realmente restringir la movilidad a partir del modelo urbano ya que existe una contradicción derivada de la relación directa que se produce entre la mejora de la accesibilidad y el aumento de movilidad. No obstante, la relación entre localización de los equipamientos y servicios y las zonas residenciales sí puede tener influencia sobre la reducción de la movilidad. Y, sobre todo, es importante la localización de ciertas actividades económicas, como las actividades terciarias más potentes, en relación con los ejes de transporte público.

En cuanto a la necesidad de mejorar la calidad del diseño de las calles desde la perspectiva peatonal, es preciso analizar en profundidad qué elementos del diseño del espacio público se deben incorporar de forma vinculante al planeamiento, evitando las dificultades y situaciones irracionales de tramitar modificaciones de planeamiento por cuestiones de detalle, cuando se introduce un exceso de determinaciones rígidas y vinculantes. La relación entre la escala de trabajo del Plan y el nivel de importancia estratégico de la actuación deben ser factores a tener en cuenta en relación con el grado de definición y vinculación de las propuestas.

Como resultando global de lo anterior se podrían enumerar las siguientes conclusiones:

- El modelo de desarrollo y la estructura urbana que propone el Nuevo Plan General se hace teniendo en cuenta la relación con los problemas de transporte y, en particular, con la potenciación del sistema público.

1.- Movilidad. Red de tráfico motorizado y no motorizado.

1. TRÁFICO MOTORIZADO

- RED PRIMARIA VIARIA
- - - REDES PREFERENTES. TRANSPORTE AUTOBUSES URBANOS
- ZONAS AJARDINADAS ASOCIADAS A VARIO

2. TRÁFICO NO MOTORIZADO

- - - RED PRIMARIA. CARRILES BICI

2.- Elementos estructurantes de la red e transportes.

- RED DE APARCAMIENTOS DE ROTACIÓN
- INTERCAMBIADORES DE TRANSPORTE

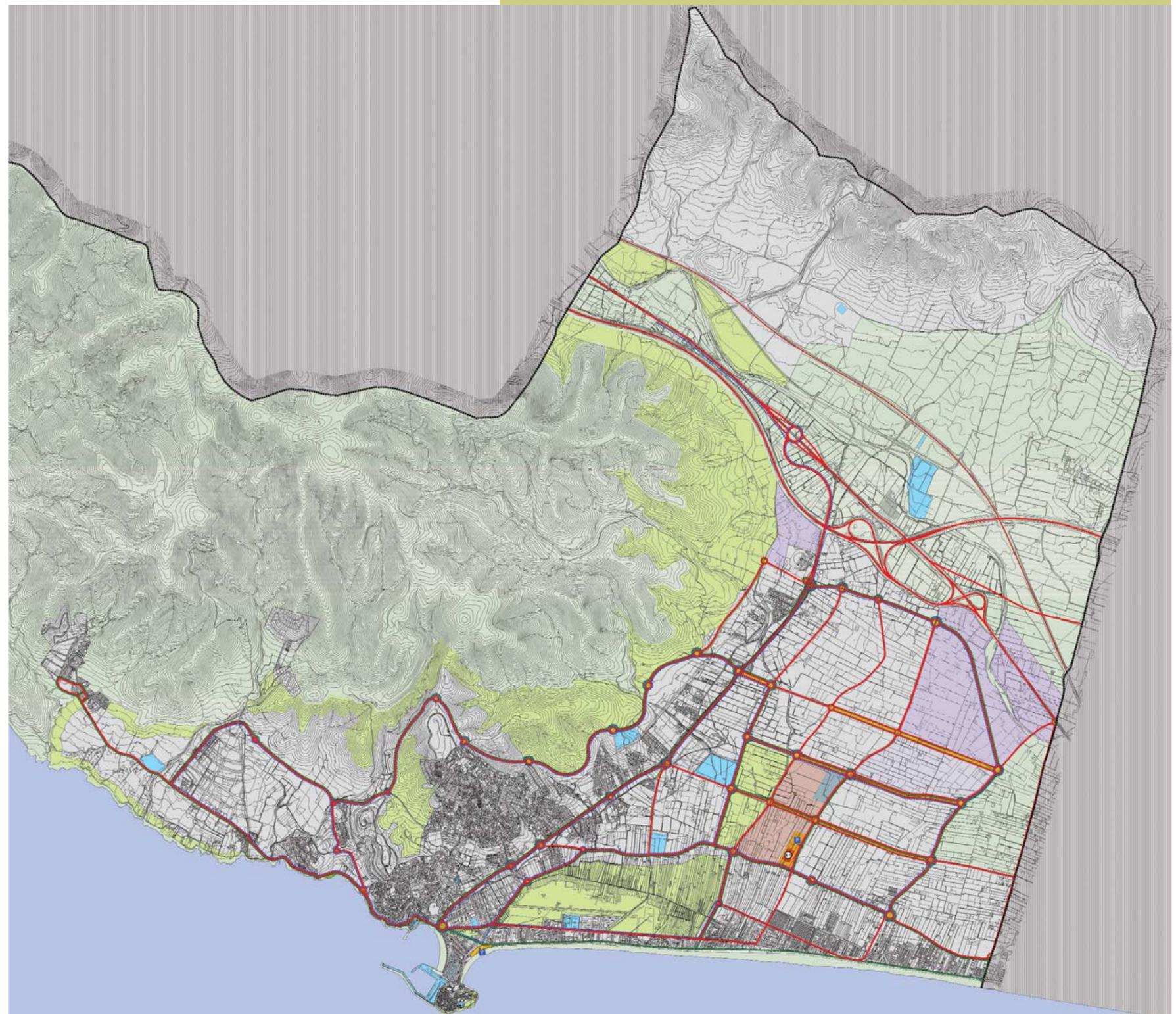
B-1 ESTACIÓN AUTOBUSES INTERURBANA

3.- Actividades Singulares.

- ACTIVIDADES ECONÓMICAS
- RED PRIMARIA DE ESPACIOS LIBRES
- RED PRIMARIA DE EQUIPAMIENTOS
- CENTROS CÍVICOS

4.- Determinaciones Gráficas.

- SUELO URBANO Y URBANIZABLE
- SUELO NO URBANIZABLE



- Para la localización de los nuevos desarrollos urbanos se tiene en cuenta su impacto sobre la estructura urbana y, en particular, sobre el sistema de transporte público, buscando las ventajas de localizaciones ligadas a redes posibles.
- Se regula la localización de ciertas actividades atractivas de desplazamiento, en función de su localización respecto al sistema de transporte público.

A. LA MOVILIDAD Y EL MODELO URBANO.

En la escala municipal el Plan General incorpora una serie de decisiones centradas en los siguientes objetivos:

1. Fortalecer el sistema de transporte colectivo de autobuses urbanos, identificando los canales viarios de tránsito preferente.
2. Complementar las decisiones que pudieran emanar del ámbito de decisión supramunicipal, apostando por la implantación de un intercambiador de transportes primario que contenga la nueva estación de autobuses interurbanos en posiciones centrales dentro del modelo territorial. Su localización vinculada a una de las piezas más significativas del sistema general de espacios libres (Parque suburbano del Marjal y Parque Central de Playa Norte) aconseja la implementación de un aparcamiento que optimice la accesibilidad a este espacio.
3. Incorporar en determinados viarios de la red primaria de nivel urbano (RVB) carriles-bici. En las secciones tipo antes definidas se indica la existencia de este elemento. No obstante, dado que uno de los criterios de ordenación principal en la configuración del Sistema General de Espacios Libres ha sido garantizar su continuidad, se recomienda la incorporación de ciclovías en aquellas piezas cuya caracterización topográfica permita un uso racional de este medio de transporte.
4. Definición de una red de aparcamientos que fomente el uso peatonal de los espacios urbanos más relevantes y garantice el acceso a los espacios lúdico-recreativos principales del modelo urbano establecido.

B. LA MOVILIDAD Y EL ESPACIO TURÍSTICO: UNA APUESTA POR LA CONFIGURACIÓN DE UNA RED PRIMARIA DE CARRILES-BICI.

Aún cuando los objetivos, que en la actualidad se exponen en todo proceso de planificación, incluyen el deseo de mejorar el medio

ambiente de las ciudades, la resistencia a tomar medidas eficaces es elevada. Evidentemente esta resistencia no es gratuita. En general, sólo en las grandes ciudades se generan demandas que justifican la existencia de un transporte urbano atractivo y cómodo con posibilidades de convertirse en una alternativa real al vehículo privado.

No es este el caso de Peñíscola. La reducción de la importancia del vehículo privado en el reparto modal de los viajes internos al municipio no puede depender exclusivamente de la prestación de un servicio de autobuses. El tamaño de la ciudad, la variación estacional de la población, la dispersión y tipología de las viviendas,... dificultan la implantación de un servicio de autobuses realmente útil: flota moderna, regularidad, frecuencias inferiores a los diez minutos, marquesinas, etc.

Es por ello que con objeto de limitar, en la medida de lo posible, la presencia del vehículo privado en la ciudad, debe promoverse el trasvase de los viajes hacia los modos de movilidad no motorizada; es decir, los viajes a pie, y evidentemente, en bicicleta.

Uno de los principales frenos a la implantación de una red ciclista es el elevado grado de consolidación de los núcleos urbanos.

El futuro desarrollo de la ordenación prevista en el PGOU de Peñíscola constituye una oportunidad única para la definición, materialización, y puesta en funcionamiento de una red ciclista atractiva y funcional, tanto para los residentes habituales como para los visitantes del municipio.

B.1. EL TRANSPORTE EN BICICLETA

Consideraciones generales

La bicicleta destaca por su eficiencia energética, por lo reducido de sus emisiones atmosféricas y sonoras.

El uso regular de la bicicleta mejora la salud general de quienes la utilizan. Evita el sedentarismo en los jóvenes y reduce la aparición de la invalidez tanto física como psicológica.

Además prácticamente no ocupa espacio en la vía, ni durante el desplazamiento, ni durante el aparcamiento. Esto deriva en la descongestión de tráfico en la red viaria, y en mayor presencia de ciudadanos en áreas cerradas al tráfico como parques, plazas y zonas peatonales.

En la siguiente tabla se presenta una relación de ventajas e inconvenientes ligados al uso de la bicicleta:

TABLA 1. Ventajas e inconvenientes del transporte en bicicleta	
VENTAJAS	DESVENTAJAS
Cómoda	Falta de aparcamiento
Saludable	Facilidad de robo
Ecológica	Peligrosa por el tráfico
Calidad de vida	Dificultades orográficas
Eficaz	Exposición a contaminación y ruido
Divertida	Dificultades intermodalidad
Económica	Meteorología
Rápida	
Síntoma de progreso	

Fuente: La bicicleta como medio de transporte - Diputación Foral de Bizkaia

Esta síntesis de características del transporte en bicicleta sirve de introducción a la propuesta de implantación de carriles bici en el municipio de Peñíscola.

La bicicleta como medio de transporte o como medio de ocio

Dos son las vertientes de uso de la bicicleta.

- El uso de la bicicleta como medio de transporte habitual
- El ciclismo de recreo y deportivo

Cuál de ellas tiene mayor interés en el caso de Peñíscola?

Analicemos brevemente las características del municipio:

Las distancias de los desplazamientos internos al núcleo urbano son muy adecuadas para el transporte en bicicleta. Para valorar las posibilidades del transporte en bicicleta, debe tenerse en cuenta que para una velocidad media de 20 km/h, en diez minutos una bicicleta recorre 3,2 km, frente a los 0,8 km de un peatón a 5 km/h. Desde esta perspectiva, en Peñíscola, es viable la aplicación del uso de la bicicleta como medio de transporte habitual.

Por el contrario, en el área sur de Peñíscola, los desniveles existentes imposibilitan la utilización de la bicicleta como medio habitual. No obstante, esta característica, así como la posibilidad de conexión con los caminos de los parajes naturales del entorno, dotan de valor a la conexión del núcleo urbano con las zonas más meridionales del municipio.

La integración del modo ciclista en la ciudad puede explotarse desde el punto de vista del turismo. La presencia de una red ciclista en la ciudad puede ser un medio de integración del turista, especialmente si este es del centro - norte de Europa, en la dinámica de la ciudad. Estos turistas, que dada su procedencia ya han interiorizado la validez y bondad del transporte en bicicleta para sus desplazamientos tanto habituales/obligados como de ocio, pueden valorar positivamente la posibilidad de seguir desplazándose como en su lugar de origen. Paralelamente, el uso de la bicicleta por los turistas puede facilitar la adopción del sistema por los residentes habituales, al asimilar esta solución en los desplazamientos de baja o media distancia. Más aún, la implantación de una red ciclista segura podría ser la respuesta a las necesidades de desplazamiento de los jóvenes del municipio que no pueden acceder al vehículo privado, tanto en los momentos de ocio, como en los desplazamientos al centro escolar.

En la actualidad, muchos alojamientos hoteleros, apartahoteles, y campings ofertan servicios de alquiler de bicicletas para los turistas, por lo que la implantación de esta red permitirá una gestión más ordenada, y por tanto segura, de los desplazamientos en este medio por Peñíscola.

Además, desde el punto de vista del ciclismo deportivo y de ocio, se dan dos circunstancias de interés. Por una parte, la orografía en la zona sur del municipio - de forma particular en la nueva ronda prevista - proporciona pendientes atractivas para el entrenamiento del deportista. Por otra, la presencia del Parque Natural, permite la creación de rutas de recreo con vocación de valor turístico.

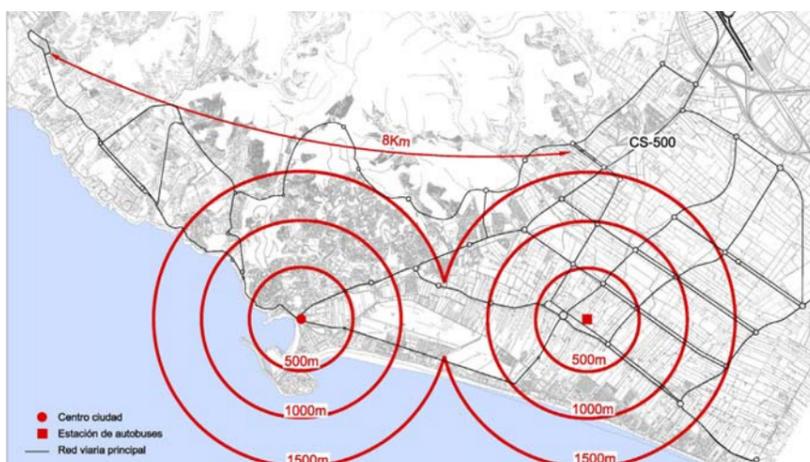
En conclusión, es muy recomendable la implantación de una red ciclista funcional en Peñíscola, con características acordes a cada zona del municipio.

B.2 CONSIDERACIONES PARA EL DISEÑO

Definición de la red ciclista

Los principales criterios de diseño de una red ciclista deben ir encaminados a que ésta sea:

- Segura: Integración o segregación de los ciclistas. Un único punto de inseguridad manifiesta puede invalidar una red entera.
- Coherente: La red debe ser continua, uniendo todos los tramos ciclables existentes. Además debe ser fácilmente legible.



- Directa: Cuanto más corta y directa, mayor probabilidad de ser utilizada, exceptuando los trazados de mayor longitud por motivos orográficos. Esta característica es especialmente importante en el uso de la bicicleta como medio de transporte habitual.
- Atractiva: Debe cuidarse que sean atractivos los lugares por los que discurre, y que la iluminación en los mismos, dote de visibilidad a los recorridos, evitando las percepciones de inseguridad.
- Cómoda: El firme, diseño, trazado, señalización, y tratamiento de las intersecciones debe ser adecuado al tránsito en bicicleta.

Para la determinación de los ejes pertenecientes a la red ciclista, deben tomarse en consideración los principales puntos de origen y destino de los viajes. En el caso de Peñíscola, estos serían:

- La futura estación de autobuses por su importancia en el esquema de transporte
- Áreas comerciales
- El frente marítimo por su densidad de actividad hotelera, recreativa, y la playa
- Centros escolares
- El casco histórico, por su interés cultural
- Centros de salud
- La trama residencial y hotelera
- Las nuevas zonas de actividad previstas en la ordenación

Bandas ciclables

Secciones de la red ciclista en áreas urbanas

Según las características particulares de las bandas ciclables, éstas reciben denominaciones específicas, constituyendo el tan conocido "carril bici" únicamente una de las tipologías de solución:

- Sendas bici: Vías de circulación ciclista exclusiva, segregadas del resto del tráfico (peatonal y motorizado)

- Carril bici: Carril exclusivo para ciclistas, ubicado en la calzada. Diferenciado, pero no segregado del tráfico motorizado.
- Acera bici: Vía ciclista que discurre en paralelo a la acera, y a su misma cota.
- Vías de coexistencia peatonal - bici: Áreas en que la circulación ciclista se halla mezclada con el tránsito peatonal (por ejemplo en las calles peatonales).

Las alternativas para Peñíscola son:

- En el casco consolidado
 - Coexistencia peatonal - bici
 - Acera bici
- En los nuevos desarrollos
 - Acera bici
- En la Ronda Sur, operación de remodelación de la CV-141 y otros.
 - Senda bici
 - Acera bici
 - Carril bici

En cuanto a la elección de las dimensiones de las secciones, dependerá de su implantación en viario de nueva creación o viario existente, en el que los condicionantes de espacio suelen ser mayores. En general, las dimensiones recomendables son las siguientes:

- Carril unidireccional: Entre 1,25 m y 1,75 m
- Carril bidireccional: Entre 2,25 m y 2,75 m

Para el caso de las sendas acera-bici, las dimensiones ideales son de 1,75 m en soluciones unidireccionales y de 2,5 m en bandas bidireccionales.

El tratamiento de las intersecciones

Para la integración de la bicicleta y el vehículo privado, pueden considerarse dos criterios fundamentales:

- Reducción del número de encuentros entre los ciclistas y el tráfico motorizado veloz
- Reducción de la velocidad allí donde la separación entre las bicicletas y los vehículos motorizados sea imposible o desaconsejable

A partir de estas consideraciones se enfoca la problemática de la bicicleta en las intersecciones.

El tratamiento de las intersecciones convencionales, semaforizadas o no, debe atenderse, con el objetivo de reducir el riesgo, tanto para los ciclistas como para los peatones.

La señalización por sí misma no logra reducir la velocidad de los vehículos hasta los límites requeridos por el ciclista. La introducción de elementos físicos de moderación de la velocidad se ha comprobado es un método efectivo para conseguir ese objetivo donde fuere necesario por las características del tramo de red ciclable que se estudie.

En general, dadas las velocidades que pueden llegar a alcanzarse en los ejes principales de la red viaria, en los cuales se ha propuesto la definición de ejes ciclables, convendrá en la implantación de medidas de calmado del tráfico.

En cuanto a las glorietas, éstas se han convertido en una solución habitual para la gestión de las intersecciones. Éstas, desde el punto de vista del tráfico motorizado cuentan con muchas ventajas; sin embargo, desde la perspectiva de los peatones y de los ciclistas surgen inconvenientes.

En general, puede afirmarse que la coexistencia de vehículos y bicicletas transitando por la calzada anular de una glorieta, sólo es seguro en aquéllas glorietas de un solo carril, en las que los vehículos discurren a velocidades en el entorno de los 20 km/h.

Teniendo en cuenta que las dimensiones de las glorietas previstas en Peñíscola (diámetro mayor o igual a treinta (30) metros) sugieren al menos dos carriles en su calzada anular, son adecuadas las glorietas con aceras - bici anulares.

Estas bandas anulares ciclables deben ser unidireccionales, en el mismo sentido de circulación que el tráfico motorizado.

Rutas que discurren por zonas no urbanas: el ciclismo deportivo y de recreo

En cuanto al ciclismo en su vertiente deportiva y de recreo, en los ejes destinados a este uso, pueden implantarse secciones diversas, según las características de cada tramo:

- Senda bici
- Acera bici
- Carril bici

En general, y por motivos de seguridad, son más recomendables las sendas bici, y las aceras bici. Para el caso de los carriles bici, existen soluciones útiles y que compatibilizan la presencia de los vehículos privados y la bicicleta:

- El asfaltado de arcenes en carreteras con tráfico motorizado de baja o media intensidad facilita el uso de la bicicleta en los mismos.
- El arcén de la carretera cumpliría esta función siempre y cuando se cuente con la señalización adecuada (pintura, etc) y disponga de un correcto mantenimiento. La anchura de arcén suficiente para un uso ciclable deberá ser de 1,25 metros, siendo recomendable una anchura mínima de 1,5 metros desde la sección del bordillo.

El estacionamiento de las bicicletas

El proceso de fomentar el uso de la bicicleta requiere dotar a la ciudad de puntos de aparcamiento de las mismas en los principales puntos de atracción de viajes.

Pueden distinguirse varios tipos de viaje, según sea de transporte habitual o deportivo.

En general, puede decirse que los desplazamientos por motivo deporte, tienen su origen en la residencia habitual o lugar de alojamiento (hotel, apartamento, camping, etc) del ciclista, dónde cuenta con aparcamiento propio. Los recorridos son, en un elevado porcentaje de casos, de duración limitada y circulares (origen =

destino), no requiriendo aparcamiento distinto al propio.

En el caso de los desplazamientos al colegio, al trabajo, para realizar gestiones, a la playa, al casco histórico, a la estación de autobuses, etc, la existencia de un punto para dejar la bicicleta estacionada es indispensable para que se produzca el viaje.

Para que estos aparcamientos de bicicleta cumplan con su función, deben ubicarse cerca de las áreas de destino más probable, a no más de 75 m de distancia, y preferiblemente a menos de 30 m. Además, por motivos de seguridad deben estar situados a la vista, en las áreas de presencia peatonal habitual, ofreciendo elementos de amarre que reduzcan el riesgo de robo. Debe tenerse en cuenta la estabilidad de los dispositivos que se coloquen, así como su estética, coste, necesidad de mantenimiento, y protección respecto de los fenómenos meteorológicos.

B.3. PROPUESTA DE RED CICLISTA PRIMARIA

La propuesta de red ciclista del Plan General debe entenderse como una propuesta de mínimos, a partir de la cual, y en función de su aceptación, ir implantando bandas ciclables complementarias que desarrollen la malla.

Se contemplan dos categorías principales:

- Red de transporte habitual
- Red de recreo y deportiva

La red de transporte habitual se plantea coincidiendo con ejes pertenecientes a la red viaria principal. Esta decisión se basa en:

- El carácter estructurante de la red principal, que permite la concepción de una red ciclista continua y directa.
- La facilidad de definir bandas ciclables sobre viario de nueva creación.
- La oportunidad derivada de la reforma del frente marítimo, y de la conversión en una vía más urbana de la CV-141.

Sobre el frente marítimo, la CV-141 y los ejes del viario principal propuestos para su inclusión en la red ciclista, se ubican la mayor parte de las actividades de hospedaje, turísticas, culturales, el puerto, la

futura estación de autobuses, la futura zona de actividad, etc. Además, esta red plantea tres corredores de acceso desde el interior a la playa, suficientes, para canalizar los flujos de ciclistas con ese destino.

La red de recreo y deportiva se plantea coincidiendo con la nueva ronda y con su prolongación hacia el Sur. A partir de ella es viable la conexión con rutas y caminos existentes de los parajes naturales del entorno.

La conexión entre ambas redes se plantea en dos puntos.

Esta red se entiende como una propuesta de mínimos que podría ampliarse con vías complementarias que incrementen la accesibilidad ciclista, tanto en las áreas de nuevo desarrollo, como en los ámbitos consolidados.

B.4 LA PUESTA EN FUNCIONAMIENTO: LA PROMOCIÓN DEL USO DE LA BICICLETA

A modo de conclusión, cabe hacer la reflexión de que una red ciclista no está completa sin los ciclistas.

La implantación de una infraestructura de este tipo debe ser rentabilizada social y medioambientalmente, mediante su uso.

Para favorecer que este deseo se convierta en realidad pueden ser necesarias:

- Campañas a favor del uso de la bicicleta
- Programas de educación en materia de seguridad viaria y utilización de la bicicleta
- Actuaciones tendentes a garantizar la aplicación y cumplimiento de las normas viarias, fundamentalmente en los aspectos ligados a las bicicletas

Todas estas medidas deben tener una importancia especial en el ámbito escolar, dada la capacidad de aceptación, comprensión y adaptación de los jóvenes a las nuevas

C. PLAN ESPECIAL DE MOVILIDAD.

A los efectos de establecer una red viaria soporte de un sistema integrado de transporte colectivo de pasajeros, de la regulación y

reestructuración del transporte de mercancías y de incrementar y propiciar los medios alternativos de transporte, tales como la bicicleta, se propone desde el Plan la elaboración de un Plan Especial de Movilidad que, en respuesta a las consideraciones explicitadas en los apartados anteriores, atenderá a las siguientes directrices generales:

1. Transporte colectivo

El transporte colectivo debe orientarse hacia la construcción de un sistema integrado que asocie la localización de actividades, el empleo, los equipamientos, las áreas de mayores densidades y áreas recreativas con la circulación y el estacionamiento, de forma que los desplazamientos se estructuren en un sistema de integración modal.

El modelo debe contemplar una enérgica priorización del transporte colectivo con líneas estructurales, con paradas distanciadas, en carriles exclusivos en áreas conflictivas para la optimización de ascenso y descenso de los pasajeros. El sistema debe diseñarse con el objetivo de reducir los tiempos de viaje en los corredores más importantes de mediana distancia.

El modelo, igualmente, debe recalificar las vías portadoras del transporte troncal. La recalificación de estas vías, de muy variada conformación inicial, tiene como horizonte la implementación de carriles exclusivos para los vehículos del transporte colectivo cuya circulación será priorizada con respecto a otro tipo de vehículos. Complementariamente deberán preverse medidas de: prohibición de estacionamiento, reducción de intersecciones, adecuación de la regulación y señalización vial, adecuación de carga y descarga de pasaje y carga privados en las vías comerciales, equipamiento para el ascenso y descenso de pasajeros del sistema y adecuación del tipo de vehículo de transporte colectivo. Igualmente se estudiarán los mecanismos de interconexión modal con los estacionamientos así como las líneas locales y de larga distancia.

2. Aparcamientos

La creciente motorización de nuestra sociedad provoca necesidades incrementadas de estacionamiento en áreas urbanas de origen y destino de desplazamientos. Estos crecientes requerimientos serán atendidos mediante la implementación de modalidades complementarias de actuación, tales como:

- Estacionamiento tarifado en la vialidad existente de manera que posibilite una mayor rotación de usuarios, espacios y locales de estacionamiento. La localización de estos espacios para el estacionamiento colectivo, público y/o privado será incentivada en zonas previamente seleccionadas.
- Normativas de exigencia acorde con la evolución de la gestión global del tránsito y con los impactos generados por zonas y sitios especialmente generadores de demanda de estacionamiento.

3. Carril-bici.

Se tratará de privilegiar y acondicionar los trayectos ciclistas de acuerdo a una triple acepción:

- Como medio complementario al transporte colectivo. Permitiría la accesibilidad a las líneas troncales al constituirse en un complemento del desplazamiento formal en sus primeros tramos locales. En general, esto no requeriría vías especiales, pero sí estacionamiento de bicicletas integrado a las paradas de transporte colectivo.
- Como transporte alternativo, para los desplazamientos generales de la población, vinculando áreas diversas de la ciudad. Se canalizaría mediante vías de prioridad ciclista próximos a los trazados de las vías troncales del transporte colectivo.
- Como actividad deportiva y recreativa poniendo en valor zonas de interés natural. El sistema se asocia también a cruces del transporte colectivo, pero generando un ámbito específico de carriles-bici de características predominantemente recreativas como complemento a la accesibilidad de parques, márgenes fluviales y la costa.

La planificación de ciclovías deberá desarrollarse como parte del Plan Especial, contemplándose como mínimo las determinaciones establecidas en el apartado anterior de la presente Memoria de Ordenación.

4. Medidas para la amortiguación del tráfico a través de la mejora de la movilidad peatonal y medidas complementarias de carácter medioambiental, tales como establecimiento de niveles sonoros, tipologías de pavimentos, etc.

5. Medidas para garantizar la accesibilidad al nueva infraestructura portuaria- Puerto Deportivo-Racó Calent, previsto en el PIE, para el municipio de Peñíscola.

1.2.6. OTRAS INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIÓN.

A. LA RED PRIMARIA FERROVIARIA

La red ferroviaria queda constituida por el trazado del corredor del mediterráneo. Se trata de una infraestructura sobre la que va a operar una transformación cualitativa- incorporación del modo de alta Velocidad- de vital repercusión para optimizar la competitividad de Peñíscola como escenario turístico preferencial en el escenario de la Comunidad Valenciana, al mejorar la conectividad con los escenarios emisores de la demanda. No obstante la desaparición de la antigua estación ferroviaria y la actual servidumbre existente con la Estación de Benicarló es una cuestión que sería preciso resolver mediante la ubicación de una nueva estación o apeadero ferroviario en el término municipal de Peñíscola. En este sentido la ordenación del Plan General, dado que este nivel decisional supera su escala de reflexión y no existen acciones concretas programadas por parte de la Administración sectorial correspondiente, se ha reducido a mantener la clasificación de los suelos colindantes al corredor ferroviario como no urbanizables al objeto de no disfuncionalizar esta infraestructura de comunicación, así como facilitar tanto posibles correcciones del trazado actual que pudieran plantearse ante los requerimientos de la mejora prevista, como la localización de una estación o apeadero ferroviario.

B. LA RED PRIMARIA PORTUARIA.

El puerto de Peñíscola es una instalación que data de 1922, con vocación y origen derivado de la actividad pesquera la cual que se consolidó durante décadas como una de las principales bases económicas de sus habitantes. Sus coordenadas son: latitud 40 ° 22'00'' N y longitud 00° 25'00'' E.

Su superficie es de 39.704 m² de tierra emergida y 40.298 m² de agua abrigada, siendo el calado en la bocana de 5 metros mientras que la de la dársena varía entre 2,5 y 4 m, por lo que en líneas generales se le considera un puerto pequeño o secundario. Este puerto ofrece una serie de servicios a la embarcación varada, tales como: grúa de hasta 12 Tm, Gasoil de tipo B, además de agua cuando está en el amarre.

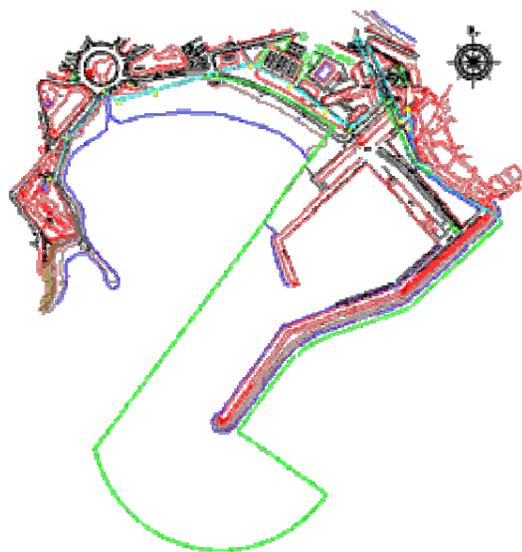
La recurrente trascendencia de la actividad turística que se convierte en el motor económico del ámbito en la actualidad, ha tenido una clara manifestación en la instalación portuaria en la que paulatinamente las embarcaciones pesqueras han ido cediendo espacio a las deportivas. Así, desde 1996 hasta 2.004, intervalo de datos facilitados por la Comunidad Valenciana, las embarcaciones deportivas pasaron de 19 a 55, es decir un 210 % más, mientras que las pesqueras prácticamente se mantuvieron estables tanto en número de 43 a 50, como en capturas 1.389 a 1.412. Sin embargo y a pesar del decrecimiento experimentado por la actividad pesquera no puede obviarse que el valor de las capturas pesqueras en primera venta fue de aproximadamente 614 millones de pesetas en 2.004.

Evolución anual del número de embarcaciones según tipo.

Años	Embarcaciones deportivas y de recreo	Embarcaciones de pesca con base en puerto
	Unidades	Unidades
1.996	19	43
1.997	23	49
1.998	29	45
1.999	59	49
2.000	58	52
2.001	54	51
2.002	43	52
2.003	39	51
2.004	55	50

Fuente: Conselleria d'Infraestructures i Transport. Elaboración propia.

En lo referente al creciente carácter turístico, existe un dato que pone de manifiesto su especialización hacia un perfil muy específico, ya el número de pasajeros en la serie temporal que abarca desde 1996 hasta 2.004 sufre un retroceso generalizado, quizás por el hecho de que las embarcaciones deportivas vayan sustituyendo no solo a las pesqueras sino también a las de recreo. Por tanto a priori, de esta información se extrae que el puerto de Peñíscola ha pasado a ser una infraestructura que progresivamente se está destinando a un sector turístico de determinado nivel económico medio alto.



Plano del Puerto de Peñíscola.

Evolución del número de pasajeros en embarcaciones de recreo (Puerto de Peñíscola)

Años	Movimiento de pasajeros	
	Total (miles pasajeros)	
1.996	35,732	
1.997	49,084	
1.998	47,407	
1.999	25,531	
2.000	30,796	
2.001	22,778	
2.002	20,670	
2.003	19,108	
2.004	15,633	

Fuente: Conselleria d'Infraestructures i Transport. Elaboración propia.

En relación a las previsiones de la Comunitat Valenciana, su Plan de Infraestructuras Estratégicas 2010-2020 (PIE), establece una serie de actuaciones en materia de puertos, dentro de las cuales se contempla la mejora de las infraestructuras y los servicios portuarios gestionados por la Generalitat y por el sector privado, la ampliación de la oferta náutica, encontrándonos en el marco de estas actuaciones el desarrollo en el periodo de vigencia del PIE de nuevas infraestructuras en el municipio de Peñíscola como el Puerto Deportivo Racó Calent.

1.2.7. LA RED PRIMARIA DE INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS.

Se consideran como infraestructuras básicas las correspondientes a los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, tratamiento de residuos sólidos, electricidad y alumbrado público, gas energético y telefonía. Las infraestructuras básicas, verdaderos sistemas orgánicos de la ciudad, han estado generalmente apartadas de las decisiones planificadoras, teniendo que acudir en numerosas ocasiones a resolver conflictos que podrían haberse evitado mediante la consideración de los condicionantes de primer orden que comportan estos servicios básicos. Una característica prototípica del sector de las infraestructuras básicas es la deficiente coordinación entre las mismas, y entre ellas y el planeamiento territorial, ignorando casi siempre la deseable compatibilización de las mutuas interacciones. Redundando en estos desajustes, es también destacable la multiplicidad de competencias que inciden sobre las mismas, dificultando su adecuada planificación y funcionamiento. Resulta necesario señalar que gran parte de sus elementos de mayor aficción territorial se localizan en el exterior del término municipal. Numerosas instalaciones tienen ubicaciones

metropolitanas o incluso, como los embalses, su emplazamiento es aún más lejano.

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

OBJETIVO. 1: Considerar los condicionantes derivados de las infraestructuras básicas.

Es indispensable coordinar y armonizar las afecciones de las infraestructuras básicas, procurando la unificación de sus reservas y servidumbres, así como formular la necesaria adecuación de la normativa a las necesidades reales de aquellas. En esta línea, convendría fomentar la coordinación de las infraestructuras básicas, entre sí y las de todas ellas con la planificación urbanística, potenciando la adecuación de las normativas respectivas, el control de la urbanización y la optimización de la gestión. De manera especial, el Plan General asignará las reservas de suelo necesarias para el tratamiento completo de las infraestructuras básicas, incluyendo las de los residuos sólidos.

OBJETIVO 2.: La necesaria valoración de los servicios urbanos.

Una planificación integrada, coherente con la capacidad sustentadora del territorio y del medio ambiente, requiere la consideración de los servicios auxiliares imprescindibles para el funcionamiento de la ciudad existente y los nuevos crecimientos que se proyecten.

OBJETIVO 3. Una localización idónea y adaptada a los diferentes requerimientos.

El desarrollo de los servicios urbanos requiere una tipología diversificada, tanto en cuanto a requerimientos de localización como a las características de los soportes físicos. Dada la importancia de las

determinaciones urbanísticas en el funcionamiento y calidad de estos servicios, no contemplados con exhaustividad en la reglamentación urbanística vigente, el Nuevo Plan ha de realizar no sólo un dimensionamiento adecuado, sino una propuesta de localización idónea y adaptada a los diferentes requerimientos de los mismos.

A. LA RED PRIMARIA DE ABASTECIMIENTO

A.1. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.

La propuesta del Plan General para la ampliación de la red principal de abastecimiento de agua para suministro a los nuevos crecimientos urbanos y urbanizables previstos, son las siguientes:

1. Se propone la construcción de un nuevo depósito de distribución a disponer en la zona definida como PID-2 en este PGOU, próximo a la carretera de salida hacia la N-340, para el suministro de los suelos urbanizables situados al oeste, entre esta y la carretera de Benicarló. Mediante la puesta en funcionamiento del nuevo depósito, la explotación del servicio se realizará de forma que el nuevo depósito suministre además de a la zona citada antes, al depósito Campamento existente, mediante una canalización que una a ambos depósitos. Con ello se conseguirá una explotación conjunta de manera adecuada, ya que el nuevo ayudará a los ya existentes para satisfacer las puntas de mayores consumos con mejores garantías. Este depósito a construir tendrá una capacidad de 15.000 m³, suficiente para que, conjuntamente con la capacidad de almacenamiento actual, se pueda abastecer a la población horizonte del PGOU en un día punta.

La situación óptima propuesta por el Plan General para su ubicación se localizará próxima a unos pozos existentes (Pozos Irida) que actualmente no se utilizan pero que, aforados, han dado un caudal extraíble de 7.000 l/min, desde los cuales se obtendrá el agua para este depósito. Otras soluciones técnicas analizadas como posibles alternativas, presentan problemas por la falta de altura suficiente para garantizar presiones de suministro, o bien se encontraban excesivamente lejos del núcleo urbano, obligando a extender demasiado las redes de suministro.

2. Respecto a la ampliación de la red principal de abastecimiento, el Plan General realiza una propuesta para suministrar agua a los nuevos suelos urbanizables a partir de este depósito

propuesto, estableciendo un anillo principal de presión con una tubería de diámetro estimado de 350 mm en fundición dúctil, desde donde se distribuyen los ramales secundarios para extender la red hasta las restantes zonas de crecimiento urbanístico.

Asimismo, la nueva red principal establecerá nuevas conexiones para completar el mallado general de la red principal existente, ejecutando los nuevos tramos que cerrarán los circuitos internos actualmente incompletos con la red principal actualmente en servicio, y para mejorar las condiciones de explotación del sistema en su conjunto.

Por último, para la dotación de abastecimiento de agua a los dos sectores turístico-golf localizados la oeste del corredor del mediterráneo, se proyecta una nueva red general de abastecimiento de agua en continuidad con la nueva propuesta de ampliación de redes prevista en el Plan General.

La nueva estructura de redes se traza apoyado en viario propuesto. El diámetro de las tuberías se estima en 800 mm. Será necesario prolongar las redes hasta conectar con las redes generales existentes, de acuerdo con las previsiones del Plan General.

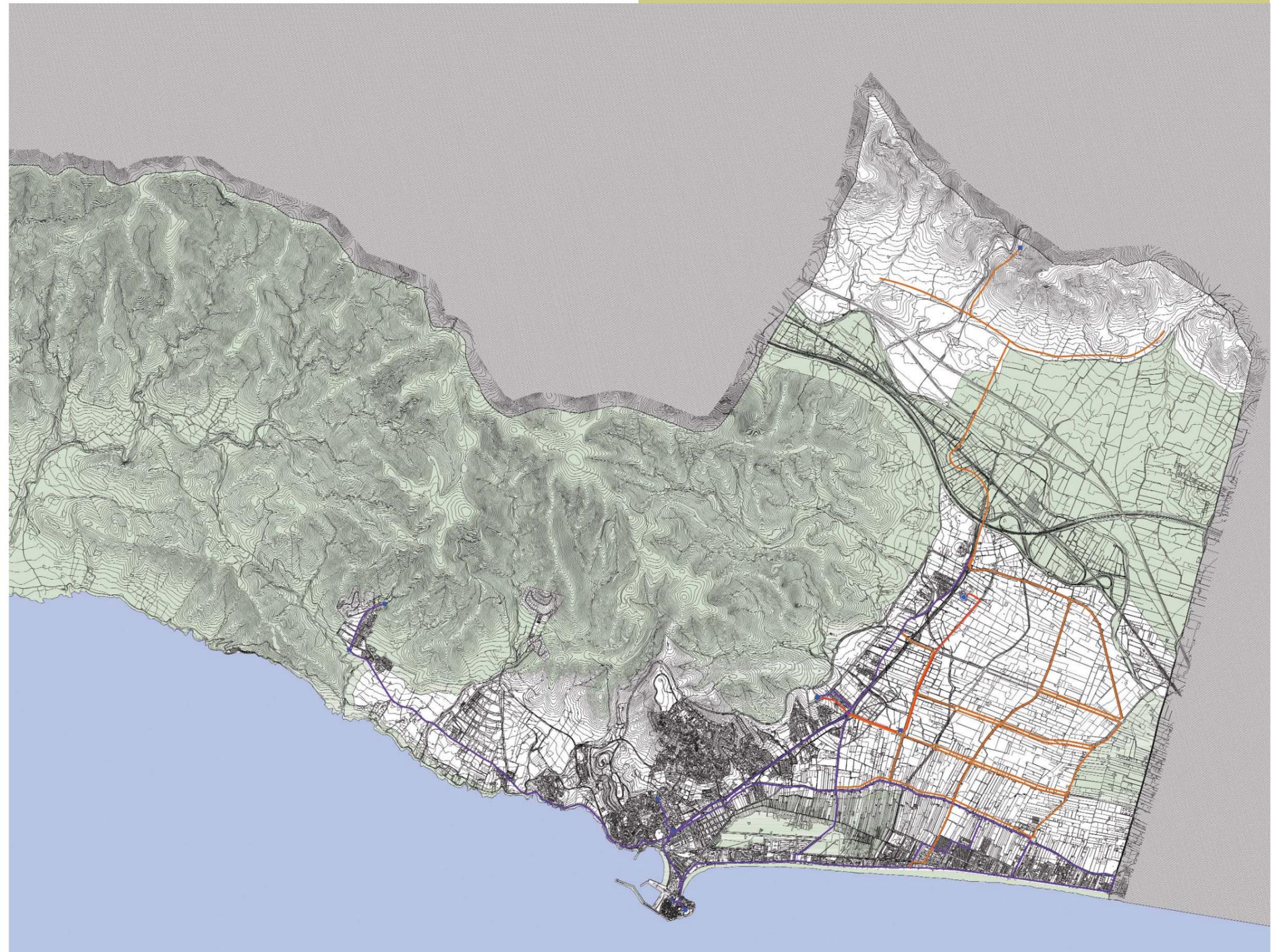
Asimismo, se propone para garantizar la presión de servicio a los nuevos desarrollos, construir un depósito de distribución con una capacidad de 2.000 m³, que estará situado en los suelos de mayor cota topográfica de los sectores.

El plano de la propuesta de la nueva red principal de abastecimiento, expresa los criterios de actuación anteriormente expresado, que aseguran la alimentación a los suelos de crecimiento previstos en los suelos sectorizados del Plan General.

A.2. LA GESTIÓN DE LA DEMANDA PARA ESTABILIZAR LOS CONSUMOS DE AGUA EN PEÑÍSCOLA

El nuevo Plan General propone que por parte de los responsables de la explotación del sistema de abastecimiento se desarrollen sucesivamente una serie de medidas para conseguir la estabilización de la demanda, fomentando una utilización más eficiente del agua, tratando de conseguir disminuciones en el consumo que sean estables y voluntarias, y sobre todo desarrollar programas concretos y Planes de actuación para reducir las pérdidas de la red de distribución.

RED PRIMARIA DE ABASTECIMIENTO



1.- Red de Abastecimiento.

- RED ACTUAL
- RED PREVISTA
- IMPULSIÓN PREVISTA
- ▲ ALJIBE
- MANANTIAL
- DEPÓSITOS
- NUEVO DEPÓSITO
- REHABILITACIÓN DE POZOS

2.- Determinaciones Gráficas.

- SUELO URBANO Y URBANIZABLE
- SUELO NO URBANIZABLE

Las acciones propuestas para mejorar el rendimiento eficiente de las instalaciones son las siguientes:

1. Modificaciones en la estructura tarifaria que incentiven el ahorro de agua.
2. Continuación de la Campaña de Sustitución de Contadores, con el objetivo de aumentar la fiabilidad en las lecturas de los consumos.
3. Continuación del Plan para eliminación de las acometidas de plomo en la red, por los efectos perjudiciales de este metal para el uso sanitario.
4. La difusión de dispositivos ahorradores en las instalaciones domesticas como: perlizadores eficientes para los grifos, reductores de caudal, cabezales o mangos de duchas eficientes y economizadores para cisternas, etc.
5. Desarrollar Planes de Reducción de las pérdidas de la red principal de fibrocemento.

B. LA RED PRIMARIA DE SANEAMIENTO.

El Plan General realiza una propuesta de ampliación de los colectores principales, con el objetivo de incorporar al sistema de depuración los vertidos de los nuevos suelos de extensión urbana de la ciudad, de acuerdo con las previsiones de extensión residencial de la población de Peñíscola.

Asimismo y dado que se ha previsto mejorar y completar el tratamiento con la construcción de una EDAR, se realiza una previsión de trazado de nuevos colectores hasta ella. Dado que se encuentra a cota más elevada que el sistema de colectores, la propuesta debe acompañar la incorporación de tres estaciones de bombeo en los lugares que se indican en el plano correspondiente y que se describen en posteriores apartados.

La nueva red general será de tipo separativa, concentrando las aguas residuales y pluviales en la misma conducción. Seguirán en explotación los aliviaderos de la red en caso de llegar a la máxima capacidad de caudal, enviando a los cauces públicos el agua que no pueda asumirse durante los periodos de fuertes aguaceros.

La red de colectores existentes que conducen los vertidos de la población hasta la actual estación de pretratamiento no tiene

capacidad ni trazado suficiente para incorporar los vertidos de los nuevos suelos urbanizables, siendo su sección insuficiente para recoger las aguas pluviales y residuales procedentes de los caudales de nuevos vertidos previstos en el Plan General. Por lo tanto, será necesario construir la ampliación de la red de saneamiento existente con la ejecución de nuevos colectores, repartiendo de una manera racional sus puntos de vertido a las estaciones de impulsión previstas para conducir los vertidos actuales junto con los procedentes de los suelos urbanizables hasta la EDAR.

El Plano de la propuesta de la nueva red de saneamiento incluye el trazado de la red principal de saneamiento, el de las tuberías de impulsión y la ubicación de las arquetas de reimpulsión.

Los colectores se construirán mediante tubería de hormigón en masa con junta enchufe campana, evitando la utilización de tuberías de PVC, dado su incompatibilidad medioambiental de este material al descomponerse y aparecer las dioxinas que al disolverse en el agua contaminan las aguas subterráneas.

B.1. EL SISTEMA DE BOMBEO DE AGUAS RESIDUALES PREVISTO

Tal como hemos citado anteriormente, se han previsto tres estaciones de bombeo de las aguas residuales para llevarlas hasta la futura estación de depuración.

Para la primera de ellas se utilizará el recinto de la actual estación de pretratamiento y va a recoger las aguas de los colectores que llegan por la avenida de Akra Leuka, José Antonio y calle Irta. El caudal a bombear será de 140 l/s, equivalente al 40% del caudal punta (del que hablaremos en el apartado correspondiente a la nueva EDAR), previendo utilizar para ello tubería de poliéster reforzado con fibra de vidrio (PRFV) de 400mm de diámetro.

La segunda estación de bombeo se ubicará junto a la unión de las calles Maestro Bayarri y Maestrat, al final del Parque de la Constitución. Recogerá las aguas del resto de colectores actuales y las provenientes de la estación de bombeo anterior, y se diseñará para un caudal punta de 333 l/s, equivalente a 1,8 veces el caudal generado en la actualidad en temporada alta (17.000 m³/día). Se prevé utilizar tubería de PRFV de 600 mm de diámetro nominal para llevar las aguas hasta la última de las estaciones de bombeo.

Finalmente, en la parcela designada en el presente PGOU como PID-6 se ubica el tercer bombeo. A él, por tanto, llegarán tanto las aguas de la anterior estación de bombeo como las que procederán de los nuevos sectores previstos en este Plan. Desde aquí se llevarán todas

RED PRIMARIA DE SANEAMIENTO



1.- Red de Saneamiento.

- COLECTORES EXISTENTES
- COLECTORES PREVISTOS
- IMPULSIÓN PREVISTA
- ARQUETAS DE BOMBEO
- ESTACIÓN DEPURADORA DE AGUAS RESIDUALES E.D.A.R. COLECTORES
- ESTACIÓN DEPURADORA DE AGUAS RESIDUALES E.D.A.R. IMPULSIÓN

2.- Determinaciones Gráficas.

- SUELO URBANO Y URBANIZABLE
- SUELO NO URBANIZABLE

las aguas a la EDAR prevista mediante tuberías del mismo material que las precedentes (PFV) y diámetros 600 a 800mm. Por ello, el recinto y la capacidad de bombeo se diseñarán para poder impulsar el caudal punta previsto para el año horizonte, del orden de 556 l/s.

B.2. LAS NUEVAS EDAR DE PEÑÍSCOLA

En la actualidad, por medio de la Consellería de Infraestructuras y Transportes de la Generalitat Valenciana, se encuentra adjudicada y en fase de desarrollo las obras correspondientes a la Estación Depuradora de Aguas Residuales para Peñíscola a localizar en la parcela de la Red Primaria ubicada en el entorno Corredor del Mediterráneo. Asimismo, en proyecto distinto pero para posteriormente adjudicar como obra conjunta con ella, se está redactando el proyecto de bombeos y colectores para llevar las aguas hasta dicha EDAR.

Los caudales de diseño que se manejan actualmente para dicho proyecto son:

- **Temporada baja**

Caudal medio: 7.000 m³/día

Caudal punta: 450 m³/h, equivalente a 125 l/s

- **Temporada alta**

Caudal medio: 17.000 m³/día

Caudal punta: 1.200 m³/h, equivalente a 333 l/s

- **Previsión año horizonte**

Caudal medio: 28.000 m³/día

Caudal punta: 2.250 m³/h, equivalente a 556 l/s

- **Las cargas contaminantes de diseño a la entrada de la planta son las siguientes:**

Concentración DBO₅. 325 mg/l

Carga DBO₅. 5.200 kg/día

Concentración DQO.	700 mg/l
Carga DQO.	11.200 kg/día
Concentración S.S. (Sólidos en suspensión).	300 mg/l
Carga S.S.	4.800 kg/día
Concentración NTK.	44,2 mg/l
Concentración P.	4,1 mg/l
Habitantes equivalentes.	87.667 h.e.

- **Características del agua tratada tras el proceso de depuración**

Los resultados previstos a obtener en el afluente cumplirán los requisitos establecidos en el R.D. Ley 11/1995 de 28 de diciembre, para EDAR con número de habitantes equivalentes superior a 50.000:

Parámetro	Concentración Máxima	Porcentaje de Depuración	Mínimo de
DBO ₅	25 mg/l		
70-9 DQO	125 mg/l	75	
SS	35 mg/l	90	

- **Características del fango resultante**

El resultado mínimo exigible es:

Sequedad (% en peso de sólidos secos) 25%. Estabilizados y aptos para uso agrícola

B.3. TRATAMIENTO PREVISTO EN PROYECTO

El tratamiento que se ha previsto en proyecto es el siguiente:

- Línea de agua

- Desbaste y tamizado mediante dos rejillas y dos tamices automáticos.
- Dos canales para desarenado y desengrasado, con separadores para las arenas y las grasas.

- Dos tanques para decantación primaria, de 18m de diámetro cada uno.
- Dos balsas para los reactores biológicos, una con un volumen de 2.000 m³ (capacidad de tratamiento de 7.000 m³/día) y la otra de 3.700 m³ (10.000 m³/día).
- Decantación secundaria mediante dos tanque de 26m de diámetro cada uno.
- Estabilización del efluente con hipoclorito sódico, en el laberinto de cloración.

Se ha dejado el espacio suficiente para poder ampliar la capacidad de tratamiento hasta llegar a la prevista en el año horizonte (28.000 m³/día) mediante la construcción de nuevos tanques de decantación y balsas para reactores biológicos.

- Línea de fangos
 - Purga de fangos en exceso
 - Purga de fangos de la decantación primaria.
 - Dos tanques para la digestión aerobia, de 2.000 m³ de capacidad cada uno (con previsión para construir otro en el futuro).
 - Dos espesadores de fangos, de 8m de diámetro cada uno.
 - Deshidratación del fango mediante dos decantadores centrífugos.

El presente Plan General propone, si fuera necesario, incorporar la ubicación de una segunda Estación Depuradora, preferentemente en el Sector de Suelo Urbanizable (SU-14), destinada a la recogida de aguas residuales del ámbito de Playa Sur, donde se encuentran localizadas las actuaciones del suelo urbano de Pitchells y Font-Nova, así como los sectores de suelo urbanizable Sector 14 "Turístico golf en Playa Sur", Sector 16 "Cap Blanc" y Sector 17 "San Antonio". Esta Estación contará con las mismas características técnicas que las arriba descritas para la del área de Playa Norte.

C. LA REUTILIZACIÓN DE LAS AGUAS RESIDUALES PARA RIEGO DE LOS NUEVOS CAMPOS DE GOLF PREVISTOS POR EL PLAN GENERAL.

De acuerdo con el nuevo modelo de actividades turísticas para Peñíscola, basado en potenciar como el golf como actividad preferente y motor turístico a potenciar, se considera que uno de los pilares que mejor puede contribuir a conseguir este objetivo es el respeto medioambiental y la apuesta por la sostenibilidad de su explotación, vinculado a la reutilización del agua de consumo urbano, una vez tratada en la EDAR.

Por ello, el Plan General propone la reutilización y desinfección de las aguas residuales una vez tratadas en las EDAR, para que sirvan de riego para los nuevos campos de golf propuestos.

Para garantizar el uso del agua para riego en condiciones sanitarias aceptables, será necesario instalar un tratamiento terciario a la salida de las aguas de la depuradora. Este tratamiento permite conseguir que las aguas de riego tengan las condiciones suficientes para ser utilizadas en el riego, evitando los siguientes problemas en cuanto a los sólidos en suspensión y respecto a las condiciones sanitarias del efluente:

- Evitar la eutrofización del agua del riego al almacenarla.
- Evitar obstrucciones en los aspersores durante el riego
- Conseguir una desinfección suficiente para la reutilización sin riesgos sanitarios.

Esta solución supondrá contemplar la forma integral el ciclo del agua, como medida hacia la reutilización de las aguas urbanas para el riego del campo de golf.

El agua tratada se llevará desde la salida de la EDAR hasta los lagos de almacenamiento de los campos de golf, mediante una tubería de polietileno de alta densidad. El trazado de la tubería se establecerá en paralelo a la carretera de acceso a Peñíscola, desviándose en los suelos de nuevo desarrollo urbanístico hasta la entrada al campo de golf oeste, y continuando hasta llegar a los campos previstos en la zona sureste por la carretera que va bordeando el mar.

C.1. DESCRIPCIÓN DEL TRATAMIENTO TERCIARIO

Necesidad del Tratamiento Terciario.

Los contaminantes presentes en el agua residual procedente del tratamiento secundario de fangos activados son, básicamente, de dos tipos:

- Agentes químicos: teniendo la materia orgánica como componente principal con concentraciones limitadas de carbono y nitrógeno, además de diversas sales disueltas y otros componentes inorgánicos, cuya fracción más importante la constituyen las formas iónicas del nitrógeno (N), del fósforo (P) y del potasio (K).
- Agentes biológicos, en forma de bacterias y virus, nemátodos, céstodos y helmintos. Si bien la concentración de los mismos es sustancialmente menor que en un agua residual bruta, existe un riesgo real de infección para la población expuesta a estos organismos patógenos, fundamentalmente por inhalación o contacto eventual o continuado a través de aerosoles y generados por los aspersores de riego.

La necesidad de controlar, en mayor o menor medida, los distintos contaminantes del agua a reutilizar, se desprende del uso y aplicación final del efluente. En nuestro caso el uso específico del agua es el riego del campo de golf mediante aspersión.

La necesidad de controlar los contaminantes químicos surge de la condición de mantener bajas concentraciones de los nutrientes P y N para evitar la eutrofización en los lagos de acumulación del agua.

Por otra parte, desde la perspectiva sanitaria, el objetivo primordial de la reutilización es reducir al mínimo la exposición de los usuarios y de los trabajadores a los agentes patógenos, de forma que se mantengan los riesgos sanitarios dentro de niveles razonables.

Factores de riesgo sanitario

La presencia de microorganismos patógenos en las aguas residuales reutilizadas, supone un riesgo potencial de infección para las personas que se encuentren expuestas a ellos. La exposición humana a dichos organismos patógenos, puede producirse, en nuestro caso, básicamente, por inhalación a través de los aerosoles generados por los aspersores o bien por diseminación de los mismos por insectos a animales vectores en contacto de aguas contaminadas.

El mayor riesgo sanitario procede de la presencia de bacterias patógenas del origen fecal, que por su larga supervivencia en el medio ambiente extremo, son más infectivas por inhalación que por digestión. En segundo lugar se incluyen los nemátodos intestinales transmitidos por el suelo, cuya dosis infectiva es mínima y precisa un periodo de latencia en el medio ambiente para que el huevo se desarrolle. Sin embargo, el riesgo de virus entéricos por reutilización de aguas residuales es bajo a pesar de su moderada persistencia y de presentar bajas dosis infectivas, debido al desarrollo de inmunidad permanente en la población adulta.

Tratamiento preventivo adoptado

Se pretende mejorar la calidad del efluente de la planta depuradora de Peñíscola, tanto desde el punto de vista sanitario como desde el físico-químico. Para ello, y de acuerdo con lo expuesto anteriormente, se ha diseñado el tratamiento terciario a que deberá ser sometido el efluente de las EDAR previamente a su reutilización en el riego de los campos de golf.

Con ese fin se ha previsto aplicar el siguiente tratamiento:

- Filtración en medio poroso para reducir los sólidos en suspensión y la DBO, hasta los parámetros de calidad requeridos. Eventualmente podría adicionarse reactivos en cabecera para mejorar la eficacia de la filtración.
- Desinfección en línea con radiación ultravioleta, con la finalidad de destrucción o inactivación de los organismos patógenos.
- Desinfección de lechos de filtrado y final del efluente con hipoclorito sódico.

C.2. JUSTIFICACIÓN DEL SUMINISTRO A LOS NUEVOS CAMPOS DE GOLF A PARTIR DE LOS CAUDALES REUTILIZADOS EN LAS EDAR

En los apartados que siguen se justifica el dimensionamiento de los diferentes elementos necesarios para la construcción de las instalaciones correspondientes para el riego de los nuevos campos de golf. La infraestructura para el tratamiento terciario, la desinfección de las aguas, así como los costes de explotación correspondientes de las aguas desde la salida de las EDAR, hasta las instalaciones de los campos de golf será costeada por los promotores, como parte de las cargas de infraestructura que deben soportar las instalaciones vinculadas a los campos de golf.

Caudal suministrado por la EDAR

En la actualidad, el caudal de vertido previsto por la red de saneamiento hacia la EDAR de Playa Norte, supone durante la temporada alta 17.000 m³/día.

El consumo diario estimado en el año horizonte de explotación de la EDAR, resulta ser según proyecto un caudal de 28.000 m³/día, previsto teniendo en cuenta el crecimiento poblacional del municipio, y el cual se considera como caudal de referencia para el cálculo de las instalaciones del terciario.

Consumo de los campos de golf

De acuerdo con los estándares medios sobre consumo de agua para riego de campos de golf en una zona climática como Peñíscola, teniendo en cuenta la información de datos disponibles en otras localizaciones con clima mediterráneo similar, se ha considerado la dotación anual de 0,7 metros cúbicos por m² de campo de golf.

El Plan General considera tres zonas dedicadas a campos de golf, localizadas, la primera, al oeste del corredor del mediterráneo, la segunda en el cuadrante suroccidental de Playa Norte y, la última en el ámbito de Playa Sur., con una superficie de campo de unas 50 hectáreas, como mínimo, para cada uno. De acuerdo con los estándares anteriores, el consumo anual de agua para suministrar a dichos campos de golf, y en consecuencia el volumen de aguas residuales que es necesarios obtener de la EDAR será igual a la cantidad de:

$$V \text{ agua-golf} = 3 \times 500.000 \text{ m}^2 \times 0,7 \text{ m}^3/\text{m}^2 = 1.050.000 \text{ m}^3/\text{año}$$

El dimensionamiento de las instalaciones de riego se realiza considerando las necesidades netas de agua para el riego del campo de golf durante los diferentes meses del año, ya que será durante los meses de Julio y Agosto cuando tendremos que asegurar la dotación de agua al campo procedente de la EDAR.

De acuerdo con los estudios agronómicos consultados en otros proyectos realizados en zonas similares, sobre las necesidades de riego en las zonas verdes ajardinadas dedicadas a campo de golf, se ha considerado que la cantidad anterior se distribuye de la siguiente manera durante los meses de marzo a octubre, en los que para caudales de reutilización se han considerado los previstos para el momento de puesta en marcha de la EDAR.

Mes	%	Necesidades de riego Embalsado - Desembalsado	Reutilización desde EDAR
Enero	0		180.000
Febrero	0		180.000
Marzo	3	31.500	180.000
Abril	8	84.000	180.000
Mayo	11	115.500	180.000
Junio	16	168.000	180.000
Julio	20	210.000	480.000
Agosto	20	210.000	480.000
Septiembre	16	168.000	480.000
Octubre	6	63.000	180.000
Noviembre	0		180.000
Diciembre	0		180.000
Total	100	1.050.000 m ³	

Serán por tanto los meses de verano cuando se producirá la punta de suministro de agua necesaria para riego, aunque en todo momento habrá caudal suficiente.

Se ha considerado una eficiencia del riego del 80%, debido a la evaporación, las pérdidas en la red y los defectos de distribución por superposición de aspersores.

Las necesidades mensuales en temporada alta de agua bruta para las 3x50 hectáreas serán por tanto:

$$210.000 \text{ m}^3 / 0,80 \dots\dots 262.500 \text{ m}^3$$

Por tanto, el caudal máximo diario a suministrar para riego de los campos de golf será:

$$27.500 / 30 \text{ días} \dots\dots 8.750 \text{ m}^3 / \text{día}$$

Este caudal será suministrado mediante el caudal disponible proveniente de la EDAR (17.000 m³/día en el momento inicial).

D. RED PRIMARIA DE INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS.

El nuevo Plan General establece una reserva de suelo, para la construcción de una nueva subestación eléctrica que dará cobertura de suministro energético a los nuevos desarrollos urbanísticos previstos (previsión de 322 Mw de potencia instalada antes de aplicar coeficientes de simultaneidad), más los consumos de las zonas

actualmente urbanizadas (estimación de 218 Mw de potencia instalada antes de aplicar coeficientes de simultaneidad), lo cual supone un total previsto de 540 Mw de potencia instalada antes de aplicar coeficientes de simultaneidad. La parcela tendrá una superficie de 4.000m², estimándose el coste correspondiente de su construcción en 5.000.000,00 euros, que serán financiados por los nuevos suelos urbanizables conforme a la legislación sectorial correspondiente.

Asimismo, la nueva subestación permitirá potenciar las zonas urbanas consolidadas, y conseguir mejorar simultáneamente la calidad del servicio eléctrico en todo el municipio.

La alimentación a la nueva subestación se propone establecer desde las líneas aéreas de alta tensión de transporte de energía, haciendo la entrada y salida con una doble línea de alimentación derivada de la línea principal. Esta solución se considera la más conveniente en cuanto a la conexión con la línea principal, y la disminución de las pérdidas de transporte, minimizando la afección ambiental y paisajística.

Asimismo, se propone trasladar las líneas aéreas de 132 y 66Kv que atraviesan los sectores urbanizables localizados al oeste del corredor del mediterráneo. El trazado alternativo propuesto consiste en trasladar ambas líneas al sur del trazado del ferrocarril en paralelo con el mismo, según se indica en el plano general de infraestructuras.

El plano de la red general de Infraestructuras básicas incluye la definición del trazado para la línea de doble circuito a 66kV sobre el sistema viario principal de conexión con los citados sectores.

Como puede observarse en los planos correspondientes, la subestación se ubicará muy cercana a las líneas aéreas de alta tensión de transporte de energía existentes. El trazado propuesto hasta la posición de la nueva subestación se realiza en aéreo desde la línea existente hasta el emplazamiento de la subestación.

Para establecer los compromisos sobre la ejecución de estas instalaciones, junto con la necesaria modernización general de la infraestructura eléctrica de la población, se propone establecer un Convenio de Colaboración entre la compañía suministradora del servicio y la Corporación Municipal para la mejora de infraestructuras eléctricas, y para solucionar todos los problemas de infraestructuras eléctricas actualmente detectados en el Termino Municipal. El marco de referencia adecuado para desarrollar las propuestas de modernización de las infraestructuras eléctricas de la población, será la nueva directiva marco aprobada por la Ley 54/97 de Regulación del Sector

Eléctrico y el R.D. 1955/2000, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, y suministro de instalaciones de energía eléctrica.

D.1. LA ALIMENTACIÓN DE MEDIA TENSIÓN A LOS NUEVOS SUELOS URBANIZABLES DESDE LA NUEVA SUBESTACIÓN

Desde la nueva subestación se establecen anillos de media tensión hacia los desarrollos urbanísticos. Desde la red principal de suministro de media tensión, se derivarían otras líneas secundarias de entrada y salida para alimentación a los nuevos centros de transformación de los correspondientes desarrollos. Las líneas serán de media tensión 3 x 240 mm² Al y 3 x 400 mm² Al, y los trazados propuestos discurren por las zonas centrales interiores de cada desarrollo para que la distribución general de la red se aproxime a los centros de gravedad de las cargas eléctricas.

Un aspecto adicional de la red de media tensión será la modernización y mejora de las redes existentes, y el enterramiento de las líneas aéreas en zonas urbanas y urbanizables, como objetivo fundamental de los planes de la compañía suministradora del servicio para garantizar los parámetros de calidad de suministro eléctrico en cumplimiento de las determinaciones vigentes. Por ello, se propone la renovación de todas las líneas que presenten una determinada antigüedad, así como deben establecerse medidas de mejora y refuerzo de infraestructuras para aquellas líneas que soporten una determinada intensidad eléctrica.

En el plano de la red propuesta de energía eléctrica se recogen las nuevas infraestructuras de energía eléctrica para asegurar la alimentación a los suelos urbanizables del Plan General, indicándose los trazados propuestos para la alimentación a la subestación en alta tensión desde la línea aérea, y los anillos de distribución en media tensión desde la subestación a los nuevos suelos urbanizables.

D.2. EL SOTERRAMIENTO DE LÍNEAS AÉREAS DE ALTA Y MEDIA TENSIÓN DENTRO DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO Y EN LOS NUEVOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS.

El nuevo Plan General propone el soterramiento de todas las líneas aéreas de alta y media Tensión dentro del suelo urbano consolidado, y establece que los nuevos desarrollos urbanizables incluyan el soterramiento de todas las líneas eléctricas aéreas que se encuentren interiores a su delimitación. El objetivo final será conseguir

RED ELÉCTRICA, TELEFONÍA Y GAS

1.- Red Eléctrica Prevista.

- RED DE ALTA TENSIÓN AÉREA EXISTENTE DE 132kV
- RED DE ALTA TENSIÓN AÉREA EXISTENTE A TRASLADAR 132kV
- RED DE ALTA TENSIÓN AÉREA REPOSICIÓN DE 132kV
- RED DE ALTA TENSIÓN AÉREA EXISTENTE DE 66kV
- RED DE ALTA TENSIÓN AÉREA EXISTENTE A TRASLADAR 66kV
- RED DE ALTA TENSIÓN AÉREA REPOSICIÓN DE 66kV
- RED DE ALTA TENSIÓN EXISTENTE
- RED DE ALTA TENSIÓN EXISTENTE A DESMONTAR
- RED DE ALTA TENSIÓN PROPUESTA DE 132kV
- RED DE MEDIA TENSIÓN PROPUESTA
- POSTE ELÉCTRICO
- NUEVA SUBESTACIÓN ELÉCTRICA 66 Kv

2.- Red de Telefonía.

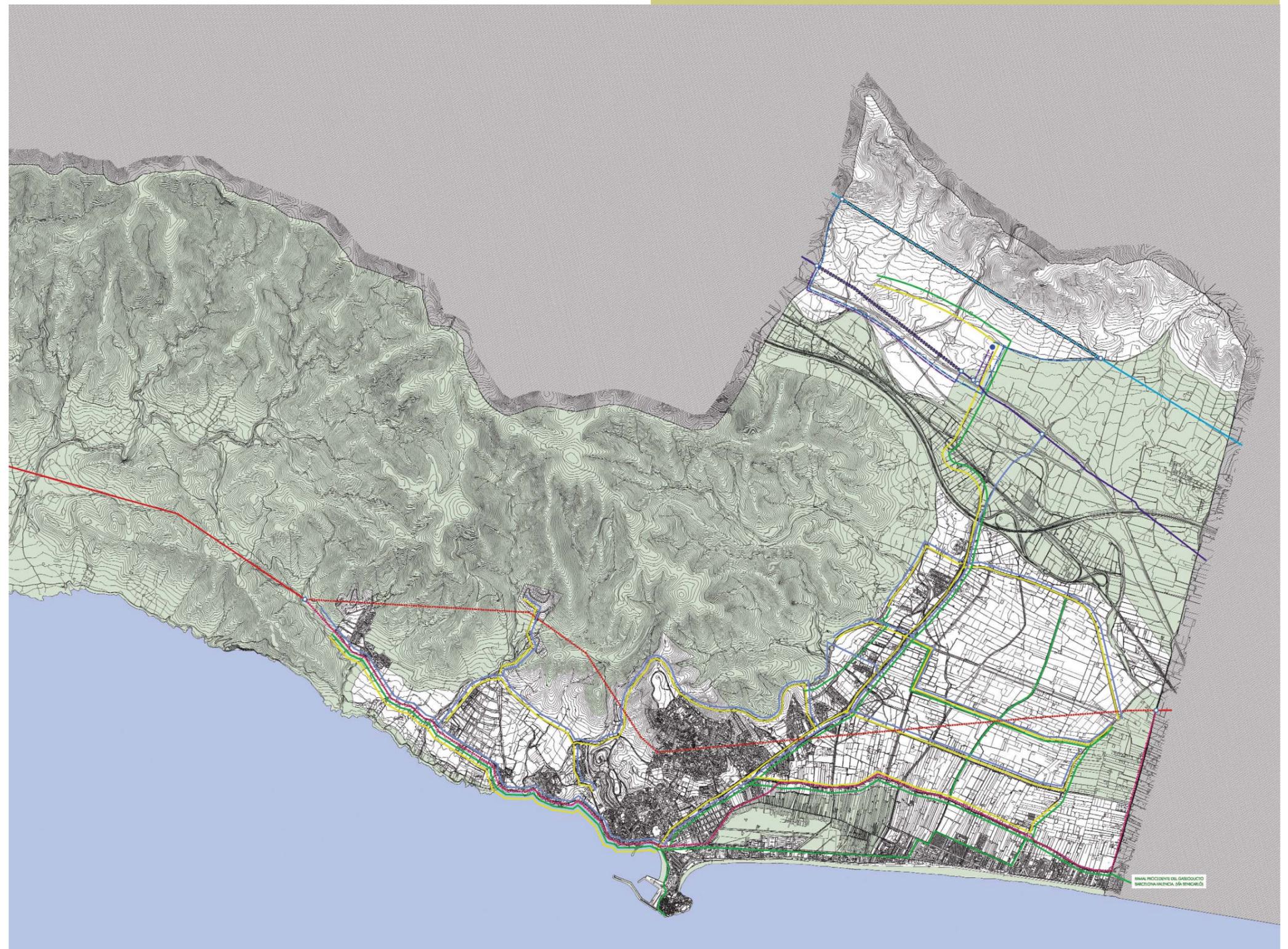
- RED DE TELEFONÍA

3.- Red de Gas.

- RED DE GAS

4.- Determinaciones Gráficas.

- SUELO URBANO Y URBANIZABLE
- SUELO NO URBANIZABLE



soterrar las líneas aéreas de Alta y Media Tensión dentro del suelo urbano consolidado y en los bordes de nuevos desarrollos urbanísticos, en la medida de lo posible.

Desde la subestación eléctrica las líneas de Media Tensión se tenderán por una galería de servicios visitable, cuyo trazado coincide con el arcén de los accesos principales a la población desde la CN-340.

Este objetivo conseguirá evitar los problemas derivados de los impactos visuales y estéticos que producen las líneas aéreas sobre la ciudad, debido al desarrollo de una mayor conciencia ciudadana sobre los peligros y problemas que implica mantener aéreos dichos trazados.

En el caso de la línea aérea de alta tensión a 132 Kv que discurre por la Sierra de Irla y por encima de urbanizaciones existentes, su enterramiento (12.194 metros) supondría una elevada inversión, estimada en 36,5 M euros, probablemente muy superior a la que supondría desviar dicha línea en trazado aéreo por el exterior de la Sierra de Irla (inversión estimada en torno a los 25 M euros). Por consiguiente, se opta por desviar dicha línea aérea por el interior, por encima del trazado del ferrocarril Valencia-Barcelona, con lo que además se consigue eliminar el importante impacto paisajístico en todo el término municipal de Peñíscola, y asimismo posibilitar que el trazado de dicha línea discurra próximo a la nueva subestación eléctrica.

E. OTRAS INFRAESTRUCTURAS.

E.1 RED PRIMARIA DE INFRAESTRUCTURAS DE GAS.

En la actualidad no existe distribución de gas natural canalizado en el municipio. No obstante, la empresa Gas Natural Cegas, S.A. inició el pasado año 2004 los trámites para la distribución de gas natural en el término municipal. La información pública del proyecto básico de gasificación fue publicada en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana nº 4777, de 17/06/2004.

La red de distribución proyectada es en MPA (media presión A) con tubo de polietileno reticulado enterrado, con 880 metros de 160 mm de diámetro y 2.303 metros de 110 mm de diámetro. Provisionalmente se alimentará desde una estación de GNL (gas natural licuado), hasta que la red pueda conectarse al ramal del gasoducto Valencia-Barcelona a través de Benicarló. Esta red

únicamente prevé la alimentación a las zonas urbanizadas existentes próximas al casco antiguo y al frente marítimo Norte.

Se planea extender la gasificación a la totalidad del municipio, tanto las zonas actualmente urbanizadas como los nuevos aprovechamientos urbanísticos, tal como se refleja en el plano correspondiente.

E.2 RED PRIMARIA DE INFRAESTRUCTURAS DE TELEFONÍA Y TELECOMUNICACION.

En conversaciones con Telefónica de España, único operador terrestre del municipio hasta la fecha, se ha determinado que no es necesaria una nueva central para las nuevas urbanizaciones. Únicamente habrá que implementar las cámaras y armarios de distribución necesarios para cada actuación urbanística en particular.

Los restantes operadores habituales de la zona, Cableuropa y ONO (Mediterránea Norte sistemas de cable), no se muestran por el momento en proceder a una implantación de sus redes en el término municipal. En cualquier caso, si cambiara su estrategia corporativa, sus canalizaciones deberían seguir un trazado coincidente con las de Telefónica de España.

El Plano general de Infraestructuras de Telecomunicaciones incluye el trazado de las nuevas canalizaciones en continuidad con la red principal existente

E.3 INSTALACIONES DE ALUMBRADO PÚBLICO.

Un aspecto fundamental en el aspecto del alumbrado público en general es la necesidad de implantación de un plan estratégico de medidas para mejorar el ahorro y eficiencia energética de las instalaciones. Entre ellas se proponen la mejora de la eficiencia energética y reducción de gastos de conservación y mantenimiento sustituyendo las lámparas de mercurio y de halogenuros por vapor de sodio de alta presión, aun cuando pueda apreciarse la disminución de la claridad de luz.

Es un hecho contrastado que las lámparas de mercurio y halogenuros tienen mucho menor eficiencia energética y son de menor duración que el vapor de sodio alta presión. Otra medida sería implantar equipos de reducción y estabilización del flujo luminoso durante el periodo nocturno. También se propone instalar relojes

astronómicos en los cuadros de mando y maniobra en sustitución de las células fotoeléctricas.

Por último, se propone eliminar los focos de contaminación lumínica (luminarias tipo esfera translúcida principalmente, los cuales emiten una elevada proporción de su luz directamente hacia el espacio), e impedir que se instalen luminarias no respetuosas con el medio ambiente en el futuro.

Por tanto, se propone destinar recursos para la financiación de las inversiones que permitan conseguir dichos objetivos, así como la elaboración de un Plan Director de mejora del alumbrado público que incluya la programación de los siguientes objetivos:

- Renovación de instalaciones antiguas o insuficientemente seguras.
- Sustitución de luminarias que produzcan contaminación lumínica.
- Renovación de instalaciones de escaso rendimiento luminotécnico o baja eficiencia energética.
- Programa de eliminación de trazados aéreos eléctricos en fachadas, y especialmente en el casco antiguo, estableciendo prioridades en cuanto a edificios monumentales y calles de interés ambiental.
- Elaboración de inventario de edificios de interés para la ciudad por sus valores arquitectónicos, históricos o monumentales que se considere importante incluirlos en programas de iluminación pública desde el exterior.

E.4. LAS PROPUESTAS DE MEJORA DEL SISTEMA DE RECOGIDA DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS.

En el Plan Zonal de R.S.U. se ha reservado una parcela, dentro del PID-3 "Centro de infraestructuras del Corredor del Mediterráneo" donde se dispondrá un punto limpio de reciclaje del municipio o "Ecoparque", donde se trasladen aquellos materiales desechables y enseres domésticos susceptibles de ser reciclados.

La superficie prevista para la instalación del Ecoparque, sería del orden de 3.000 m².

DOCUMENTO COMPLETO



2. LA CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA EN LA REVISIÓN ADAPTACIÓN DEL NUEVO PLAN DE PEÑÍSCOLA

2.1. CARACTERES GENERALES DE LA CLASIFICACIÓN

- 2.1.1. EL SIGNIFICADO DE LA CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.
- 2.1.2. LA DISTRIBUCIÓN COMPETENCIAL EN MATERIA DE CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.
- 2.1.3. LA REGULACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN LA COMUNIDAD VALENCIANA.
- 2.1.4. LAS CLASES DE SUELO EN LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE PEÑÍSCOLA.

2.2. EL SUELO URBANO

- 2.2.1. INTRODUCCIÓN. EL INTERÉS DE LA REVISIÓN POR EL SUELO URBANO.
- 2.2.2. LOS CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN DE LA CLASE DE SUELO URBANO EN LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA.
- 2.2.3. EL SUELO URBANO EN LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE PEÑÍSCOLA.

2.3. EL SUELO URBANIZABLE DEL NUEVO PLAN GENERAL

- 2.3.1. EL SUELO URBANIZABLE EN LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA.
- 2.3.2. EL SUELO URBANIZABLE DE LA REVISIÓN: CRITERIOS Y FINALIDADES.
- 2.3.3. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.
- 2.3.4. EL SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO.

2.4. EL SUELO NO URBANIZABLE

- 2.4.1. LA REGULACIÓN ESTATAL DEL SUELO NO URBANIZABLE.
- 2.4.2. LOS CRITERIOS DE DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE ADOPTADOS POR LA LEY 10/2004, DE 9 DE DICIEMBRE, DEL SUELO NO URBANIZABLE.
- 2.4.3. EL SUELO NO URBANIZABLE DEL NUEVO PLAN GENERAL.
- 2.4.4. LA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.
- 2.4.5. LA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.

2.1. CARACTERES GENERALES DE LA CLASIFICACIÓN

2.1.1. EL SIGNIFICADO DE LA CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.

La clasificación del suelo es una técnica urbanística que se desarrolla en la fase de formulación del planeamiento general, y se configura como un instrumento básico de la ordenación urbanística, pues permite asignar a cada terreno un concreto estatuto de derecho y deberes de la propiedad inmobiliaria, entre los diversos establecidos en la legislación urbanística vigente.

La asignación de la clasificación del suelo se realiza atendiendo a la situación fáctica actual de los terrenos y al destino urbanístico que el planeamiento general prevea en cada caso. Es el instrumento básico de la ordenación porque realiza la primera diferenciación de destinos, distinguiendo el suelo que ya es ciudad o está en condiciones de incorporarse a ella, el nuevo suelo de crecimiento que debe o puede incorporarse a ella, y por último, los terrenos que deben permanecer inalterados, vinculados a su destino original y natural.

Además es un instrumento básico de la ordenación porque el resto de técnicas o instrumentos de intervención de los que se sirve el planeamiento general para lograr sus objetivos, se articulan a partir de la clasificación del suelo. En efecto, a partir de esta técnica se establece la calificación del suelo, la regulación de usos y sus intensidades, los mecanismos de reparto de cargas y beneficios, y la programación de acciones públicas y privadas para ejecutar la ordenación planeada.

La clasificación del suelo es, pues, la primera decisión que en el marco jurídico ha de tomar el Plan, y supone el establecimiento de un primer estatuto jurídico a que se ajustará la propiedad de cada terreno en materia de derechos y deberes. Pero al mismo tiempo es la expresión más primaria y fundamental del modelo territorial adoptado.

2.1.2. LA DISTRIBUCIÓN COMPETENCIAL EN MATERIA DE CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.

El Tribunal Constitucional ha reconocido que la Constitución y los Estatutos de Autonomía atribuyen a la plena competencia autonómica el establecimiento del sistema de planificación urbanística.

La STC de 11 de julio de 2.001 indica que "La competencia legislativa sobre urbanismo permite a las Comunidades Autónomas fijar sus propias políticas de ordenación de la ciudad, y servirse para ello de las técnicas jurídicas que consideren más adecuadas".

La única legitimación que, según la STC de 20 de marzo de 1.997, tiene el Estado para incidir en un aspecto esencial de la planificación, es derivada de la necesidad de establecer una clasificación del suelo como premisa para regular las condiciones básicas que garantizan la igualdad de todos los propietarios en el ejercicio del derecho de propiedad (art.149.1.1 Constitución), en definitiva la regulación básica de los deberes y derechos de los propietarios de terrenos.

La clasificación del suelo, es -como se ha señalado- la operación de asignación o pertenencia de cada terreno a una de las tres clases reconocidas en la legislación. Esta atribución es el instrumento del que sirve la ley estatal para anudar a cada una un contenido diferenciado de derechos y deberes para los propietarios de suelo. Constituye también el presupuesto para la aplicación del sistema de valoraciones a efectos indemnizatorios.

El legislador estatal ha entendido que los criterios de clasificación del suelo es una técnica urbanística, y por ello perteneciente mayoritariamente a la competencia autonómica. Y, así, lo ha reflejado en la Ley 8/2007, de 29 de mayo del Suelo al renunciar a establecer los criterios básicos de la clasificación del suelo, y además por considerar que la clasificación del suelo no es una técnica necesaria para fijar los criterios legales de valoración ha optado por fijar las condiciones básicas del suelo (a efectos del establecimiento del estatuto de derechos y obligaciones así como de la regulación de la valoración).

En consecuencia, con la nueva regulación estatal no existe la dependencia de la regulación autonómica respecto a la legislación estatal sobre clasificación de suelo, al desvincularse clasificación y valoración (debe valorarse lo que hay, no lo que el plan dice que puede llegar a haber en un futuro incierto).

2.1.3. LA REGULACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN LA COMUNIDAD VALENCIANA.

El art.8 de la Ley 6/1994 Reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalidad Valenciana (LRAU), (norma a la que se encuentra sujeta la formulación de este Plan General en atención a lo dispuesto en la Disposición Transitoria 1.1 de la LUV) establece:

1. La clasificación urbanística del suelo la constituye y confiere el Plan y sólo éste podrá establecerla, mantenerla o modificarla.

2. El Plan clasifica el suelo en alguna de siguientes clases: urbano, urbanizable y no urbanizable.
3. El suelo no urbanizable se clasificará respetando lo dispuesto en la Ley del Suelo No Urbanizable, 4/1992, de la Generalitat.
4. El Plan clasificará como suelo urbano y urbanizable los terrenos que, por convenir a su modelo territorial, se pretendan mantener o incorporar dentro del proceso de urbanización, con arreglo a lo dispuesto en el artículo siguiente.

De esta regulación legal autonómica se deduce las siguientes características del Ordenamiento Jurídico Urbanístico aplicable en la Comunidad Valenciana:

- 1º. Que en la Comunidad Autónoma Valenciana las clases de suelo son: urbano, urbanizable y no urbanizable.
- 2º. Que el instrumento legitimado para asignar la clasificación del suelo es el Plan General aun cuando de forma excepcional y sometido a límites pueden otros instrumentos adoptar esta decisión planificadora estructural.
- 3º. Que el sistema de clasificación del suelo en la LRAU se basa en un criterio principalmente voluntarista: depende en gran medida de la voluntad del planificador que es quien la establece, la mantiene o la altera (art.8.1 LRAU), por tanto no obedece tanto al reconocimiento de situaciones de hecho, que pueden ser desconocidas por éste cuando las mismas no convengan al modelo territorial pretendido (art.8.4 LRAU).
- 4º. Que el Plan General debe asignarle a cada porción del término una clasificación urbanística determinada. No pueden existir terrenos sin clasificación en la Comunidad Autónoma Valenciana.
- 5º. Que las decisiones sobre clasificación deben ser motivadas por el planificador y expresar la finalidad perseguida con cada propuesta clasificatoria. En efecto, de lo dispuesto en el art.17.1º de la LRAU y en los artículos 5.A, 6, 7.1.A del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, se deduce que en la Memoria deben razonarse y motivarse las decisiones de clasificación y que además, en las Directrices Definitivas de la Estrategia de Evolución Urbana y Ocupación del Territorio deben señalarse los objetivos prioritarios de la ordenación urbanística,

y en particular, dejar constancia de la finalidad perseguida con la clasificación del suelo.

- 6º. Que en cada clase de suelo pueden reconocer diferentes categorías a las que se les atribuye un régimen jurídico (de derechos y deberes) y de planificación diferenciado.
- 7º. Que según la LRAU, la clasificación del suelo no es inmutable, ni siquiera la del suelo urbano (art.8.1), pues si no conviene al modelo, puede decidir no mantenerla (art.8.4).
- 8º. Que los modos de gestión juegan un papel fundamental en la asignación de la clasificación del suelo urbano y en el urbanizable. Por regla general, la LRAU hace depender, en principio, la decisión sobre la clasificación del suelo al modo que el Plan prevea su gestión. De manera que, en principio será suelo urbano aquel que su ejecución se realice mediante actuaciones aisladas y el urbanizable mediante actuaciones integradas. No obstante, se admiten excepciones. En cualquier caso esta decisión tampoco es arbitraria y en gran medida depende del grado de urbanización que presenten los terrenos (art.10.1 del R.P.U.V).

2.1.4. LAS CLASES DE SUELO EN LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE PEÑÍSCOLA

El presente documento justifica la atribución de la clasificación urbanística que establece este Nuevo Plan para la totalidad de terrenos que constituyen el término municipal.

El presente Plan General de Ordenación Urbanística de Peñíscola, en materia de clasificación urbanística, se adapta a lo preceptuado en el artículo 8 y siguientes de la Ley 6/1994 Reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalidad Valenciana (LRAU).

En congruencia con el Ordenamiento Jurídico Urbanístico vigente, la presente Revisión del Plan General de Peñíscola divide el territorio del término municipal a efectos de su clasificación en las siguientes clases:

El Suelo Urbano, diferenciando las categorías de consolidado y no consolidado por la urbanización. El suelo urbano se corresponde a los terrenos que conforman la ciudad existente, incluyendo sus vacíos interiores o los situados en zonas periféricas pero integrados en la

malla urbana actual. En definitiva se trata de los terrenos ya incorporados al proceso urbanizador o edificatorio, o en proceso avanzado de modo que por regla general únicamente precisarán de actuaciones aisladas para completar las condiciones de urbanización exigidas.

- El Suelo Urbanizable, diferenciando entre las categorías de ordenado de carácter transitorio y sectorizado.

El Suelo Urbanizable expresa los terrenos de los que se hace depender el crecimiento de la ciudad para satisfacer las necesidades de suelo urbanizado apto en los que implantar adecuadamente los diversos usos urbanos que demanda la sociedad.

Así mismo, incorpora dentro de la categoría de Urbanizable Ordenado pero con el carácter de Transitorio aquellos ámbitos del Suelo Urbanizable del anterior Plan General que contando con su ordenación pormenorizada ya aprobada aún no han culminado las obras de urbanización.

- El Suelo No Urbanizable, diferenciando entre las categorías de Protegido y Común.

El siguiente cuadro resume las cuantificaciones de las anteriores categorías:

Suelo Urbano Consolidado	329,97 Has.	4,19%
Suelo Urbano No Consolidado	223,59 Has.	2,84%
Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio	62,35 Has.	0,79%
Suelo Urbanizable Sectorizado	1.699,09Has.	21,57%
Redes Primarias adscritas al S. Urbanizable	555,09 Has.	7,05%
Suelo No Urbanizable Común	679,39 Has	8,62%
Suelo No Urbanizable Protegido	4.328,56 Has.	54,94%
Total término Municipal	7.878,04 Has.	100,00%

El Nuevo Plan al establecer la clasificación urbanística de los terrenos, de acuerdo con el modelo urbano y territorial adoptado, respeta en general los derechos consolidados por los propietarios, si bien procede a la extinción de aquellas expectativas generadas por el planeamiento vigente que no pueden mantenerse por ser contrarias a los objetivos y criterios del Nuevo Plan.

2.2. EL SUELO URBANO.

2.2.1. INTRODUCCIÓN. EL INTERÉS DE LA REVISIÓN POR EL SUELO URBANO.

El Suelo Urbano es un punto central de este Plan General de Ordenación Urbanística porque la solución de los problemas más habituales y cercanos de los ciudadanos, coincide en muchas ocasiones precisamente con la resolución de los problemas del Suelo Urbano.

La necesaria atención del Plan por la previsión de nuevo suelo urbanizado no debe implicar olvidar el reto de regeneración y revitalización urbana. La rehabilitación, la reutilización de espacios urbanos en desuso u obsoletos y la recualificación de áreas degradadas constituyen objetivos de este Plan, especialmente cuando parte del suelo urbano actual se ha originado sobre la base de un planeamiento (el que se revisa) que incorporaba terrenos que no merecían esa consideración ni siquiera con la legislación urbanística vigente en el momento de su aprobación, pero que al contar formalmente con esta clasificación, ha legitimado el otorgamiento de licencias que han permitido consolidar situaciones en las que la ausencia de dotaciones y de infraestructuras adecuadas a los usos e intensidades implantadas es patente. Por ello, este Nuevo Plan también formula acciones de revitalización de la ciudad consolidada que resultan conforme con los criterios de sostenibilidad medioambiental, contribuye a la cohesión social y territorial de la ciudad y permite ampliar la oferta de vivienda devolviendo su funcionalidad al parque residencial degradado.

2.2.2. LOS CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN DE LA CLASE DE SUELO URBANO EN LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA

La LRAU ofrece la siguiente definición de los criterios de clasificación de suelo urbano, contenida en el apartado 2 del artículo 9 lo siguiente:

Art.9.2. "La clasificación de los terrenos como suelo urbano tiene por objeto posibilitar su desarrollo urbanístico preferentemente mediante Actuaciones Aisladas. Los terrenos en que éstas sean previstas por el Plan se entenderán clasificados como suelo urbano."

No obstante, a los solos efectos de la valoración de inmuebles y derechos, los solares que decaigan de ésta condición se tasarán como suelo urbano, aunque sean clasificados de otro modo, cuando su propietario acredite haber consolidado dicha condición de solar, lícita y efectivamente, en regular desarrollo de la ordenación urbanística

anterior. Dicha acreditación se presumirá, salvo prueba en contrario, cuando sea público y notorio que el terreno tuvo históricamente la condición de solar -definida en el artículo 6- de forma manifiesta".

Se ha interpretado esta regulación autonómica como intento del legislador valenciano por desmarcarse del tradicional carácter reglado que la jurisprudencia siempre ha reconocido al suelo urbano en función de la realidad existente y apostar por una clasificación del suelo urbano atendiendo a su modo de ejecución.

Ahora bien, esta interpretación es preciso matizarla en un doble aspecto. En primer lugar, es lo cierto que la jurisprudencia más reciente matiza el determinismo de la clasificación del suelo urbano exigiendo requisitos añadidos a la simple presencia de un determinado nivel de urbanización o de consolidación de la edificación, como es la necesidad de que los terrenos cuenten con unos niveles adecuados y proporcionados de urbanización a los usos e intensidades reconocidas, que además, debe cumplimentarse el requisito de la integración en la malla urbana existente, y por último, que no es obligatorio para el planificador el reconocimiento de situación consolidada de edificatoria cuando la misma se ha generado de modo irregular.

Pero de igual modo, es lo cierto que la LRAU ni desconoce la realidad existente ni que el modo de gestión sea un criterio absoluto que predetermine inexorablemente la clasificación de suelo urbano o urbanizable.

En efecto, del propio tenor literal del apartado 2 del art.9 LRAU únicamente cabe realizar dos afirmaciones ciertas:

- a. que la regla general y preferente es que los terrenos de suelo urbano se ejecuten por actuaciones aisladas, lo que significa que no excluye que puedan clasificarse como urbano algunos supuestos en los que su ejecución se realice por actuaciones integradas.
- b. que los terrenos que deban desarrollarse mediante actuaciones aisladas sí deben clasificarse como suelo urbano.

Esta interpretación se ve confirmada por el art.10 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de la Generalitat Valenciana, que determina:

1. El plan clasificará como suelo urbano los terrenos cuyo desarrollo prevea realizar preferentemente mediante actuaciones

aisladas por estar dotados total o parcialmente de los servicios urbanísticos, según los criterios establecidos en el artículo 104 de este reglamento.

2. Excepcionalmente, el plan podrá clasificar como suelo urbano terrenos cuyo desarrollo prevea realizar mediante actuaciones integradas en los siguientes casos:
 - A. Los terrenos clasificados como suelo urbano por el planeamiento general anterior a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, consolidados por la urbanización por contar con todos o alguno de los servicios urbanísticos que permitirían realizar actuaciones aisladas, que fuera más conveniente desarrollarlos por actuaciones integradas.
 - B. Los terrenos clasificados como suelo urbano en el planeamiento general aprobado con anterioridad a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística integrados en el núcleo urbano y consolidados por la edificación.

Se considera consolidación por la edificación la ocupación del suelo por la edificación en más de un 50% del suelo edificable del ámbito de gestión propio de una actuación integrada definido con las exigencias de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

El Reglamento de Planeamiento Urbanístico pretende con esta regulación servir de puente entre la LRAU y la anterior ley estatal LRSV, tal como se deduce de la Circular de 18 de mayo de 1998.

En efecto, el RPUV mantiene de alguna forma el criterio voluntarista, porque la decisión de la clasificación del suelo se hace recaer en el Plan. E incluso, de la regulación establecida en el Reglamento puede decirse que también sigue siendo un indicio importante el criterio del modo de gestión ordinaria de este suelo, que es su ejecución a través de actuaciones aisladas. Pero también, la regulación del RPUV, recupera como criterio para identificar el suelo urbano la realidad física, es decir el grado de urbanización o de consolidación de la edificación, y ello lo hace al recoger en su apartado primero del art.10 la referencia a que los terrenos estén dotados total o parcialmente de los servicios urbanísticos, y en el apartado segundo, la referencia a la consolidación de la edificación.

Por tanto, una interpretación integradora de este marco normativo de aplicación daría como resultado el siguiente esquema:

1. La clasificación del suelo urbano es una decisión del Plan General, pero no es decisión arbitraria, sino que el Plan debe tener en cuenta cuál es la realidad física y valorarla en atención al nuevo modelo territorial propuesto. Por ello, el Plan no está obligado a mantener una clasificación de suelo urbano del Plan precedente, si la misma no se ajusta a los requerimientos actuales derivados de la legislación vigente o del nuevo modelo territorial que se adopte. De igual modo, el Plan está facultado para rechazar una situación de la realidad que se haya conformado irregularmente y resulte contraria a los objetivos de ordenación.
2. Un criterio identificador del carácter de suelo urbano es su sometimiento al régimen de actuaciones aisladas. De modo, que será suelo urbano aquellos terrenos que para materializar el aprovechamiento únicamente se precise su desarrollo mediante actuaciones aisladas. Ahora bien, de esta afirmación no puede derivarse una conclusión de contrario sensu, esto es que lo que no se desarrolle por actuaciones aisladas no sea suelo urbano, pues a cuando sea un criterio general cuenta con excepciones: de modo que también es suelo urbano algunos supuestos de actuaciones integradas en las que el grado de consolidación de la edificación sea importante pero no cuente con la urbanización precisa o incluso simplemente cuando se trate de actuar sobre un suelo previamente clasificado como urbano en los que los servicios urbanísticos no se han completos o siéndolo son obsoletos y se formulan propuestas de renovación o reforma interior.
3. En cualquier caso, el régimen de actuaciones aisladas se conecta con el grado de consolidación de la urbanización, lo que implica, que un factor que condiciona la clasificación es la realidad física ya consolidada. Pero como se ha señalado es una realidad que es valorada por el Plan en atención al nuevo modelo territorial propuesto. Así, si el Plan decide mantenerla, las actuaciones en ésta realidad ya consolidada serán ordinariamente puntuales, es decir actuaciones aisladas.
4. Por tanto, estamos en presencia de suelo urbano, dentro de la categoría de consolidado por la urbanización (en los términos de la anterior legislación básica estatal y de la nueva normativa autonómica) en los siguientes casos en los que procede la ejecución por actuaciones aisladas:
 - a. cuando las parcelas merezcan la condición de solar, lo que significa que no precisan de ninguna obra

urbanizadora, porque la que existe cuando con todos los servicios urbanísticos para permitir la edificación.

- b. Cuando las parcelas, cuentan con la urbanización básica precisa para reconocerle la clasificación de urbano, pero no el nivel preciso para merecer la condición de solar, si bien el grado de insuficiencia o deficiencia que presenta es mínimo o irrelevante, de modo que puede ser completada fácilmente mediante actuaciones aisladas.
5. También se reconoce el carácter de suelo urbano, pero en este caso dentro de la categoría de no consolidado por la urbanización, cuando la realidad preexistente se configura con un alto grado de consolidación por la edificación (al menos en la mitad del espacio apto) en la que es preciso realizar obras de urbanización de cierta entidad, incluidas las destinadas a proporcionar espacios dotacionales a la población. Evidentemente también cuando se propone una actuación de renovación urbana que precisa de una nueva actuación de urbanización para adecuarse la existente a los nuevos usos e intensidades.
 6. De forma excepcional se reconoce el carácter de suelo urbano, a aquellos terrenos que encontrándose clasificados como suelo urbano en un planeamiento general aprobado con anterioridad a la LRAU, cuente con algunos servicios urbanísticos que les permite alcanzar la condición de suelo urbano, pero su grado de insuficiencia u obsolescencia es de tal naturaleza que se hace aconsejable desarrollar la actividad de ejecución urbanística mediante actuaciones sistemáticas ya sea para garantizar la eficiencia de la obras urbanizadora ya sea para asegurar la distribución de beneficios y cargas. Estos supuestos también deben ser considerados como pertenecientes a la categoría de suelo urbano no consolidado por la urbanización.

2.2.3. EL SUELO URBANO EN LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE PEÑÍSCOLA.

Atendiendo al esquema expuesto sobre criterios de la clasificación del suelo urbano que resulte de una interpretación integradora de la legislación básica estatal y autonómica, el presente Plan General establece las siguientes decisiones relacionadas con la clasificación del Suelo Urbano.

Primero, únicamente es suelo urbano el que el presente Plan General, en aplicación de los criterios legales, clasifica como tal y así se representa en la documentación gráfica del Plan.

Segundo, y como regla general, el Plan clasifica como suelo urbano los terrenos que, por convenir al modelo territorial y estar dotados de los servicios urbanísticos básicos, pretende mantener dentro del proceso urbanístico previendo su ejecución preferentemente mediante actuaciones aisladas.

En aplicación de este criterio, se reconoce el carácter de suelo urbano a los terrenos que históricamente ha constituido el núcleo tradicional de Peñíscola así como sus zonas de extensión desarrolladas desde los años 50 hasta 1977 del siglo pasado.

Así mismo, y en aplicación de este criterio, se reconocen como suelos con la clasificación de urbano y en la categoría de consolidado, aquellos terrenos que han sido transformados y urbanizados en ejecución del planeamiento general anterior.

Por último, y con carácter restrictivo y puntual, también se han incorporado como suelo urbano consolidado aquellos terrenos clasificados como urbano en el Plan General anterior que han sido objeto de una progresiva e irreversible consolidación en los últimos años apoyada en actuaciones aisladas que les han permitido contar con unos mínimos servicios urbanísticos básicos, aun cuando su implantación originariamente se presentase desconectada pero que la nueva ordenación permite su integración.

Tercero, de forma excepcional, el Plan también clasifica como suelo urbano terrenos cuyo desarrollo prevé realizar mediante actuaciones integradas en los siguientes casos:

- a. Los terrenos clasificados como suelo urbano en el planeamiento general aprobado con anterioridad a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística que estando integrados en el núcleo urbano (o teniendo capacidad para ello) se encuentran en parte consolidados por la edificación pero que carecen de la urbanización precisa para servir a los usos e intensidades previstos. A tal efecto, se ha aplicado como criterio de consolidación por la edificación, la ocupación del suelo por la edificación en más de un 50% del suelo edificable del ámbito de gestión propio de una actuación integrada definido con las exigencias de la Ley Reguladora de la Actividad Urbana. En todo caso es el Plan el que determina, según la ordenación que propone, los espacios aptos para edificar en un ámbito territorial

preciso. Pero no basta con la presencia de ese porcentaje de consolidación por la edificación de la mitad de los espacios aptos para ello para su consideración como suelo urbano, sino que además se ha analizado su capacidad de integración en la malla urbana, es decir su conexión con la estructura urbana y su capacidad de conexión a los servicios urbanísticos básicos. Su pertenencia a la categoría de suelo urbano no consolidado por la urbanización se justifica por la necesidad de desarrollar la actividad de ejecución por actuación integrada o sistemática a fin de dotar a la zona de la urbanización y de las dotaciones precisas.

- b. Los terrenos que, clasificados como suelo urbano por el planeamiento general anterior que contando con servicios urbanísticos, éstos resultan insuficientes u obsoletos al tiempo de que presentan carencias dotacionales, en los que se hace necesario formular propuestas de reforma interior tendentes a su renovación, y que por ello resultan más conveniente desarrollarlos por actuaciones integradas para asegurar la eficiencia en la actividad urbanizadora y la solidaridad de beneficios y cargas de la actuación.

En estos dos supuestos el Plan procede a delimitar la correspondiente Unidad de Ejecución para realizar la actividad de ejecución urbanística de forma integrada o sistemática para garantizar de forma más correcta y homogénea la obra pública de urbanización que se incluye en ellas. A tal fin estos supuestos se consideran a los efectos de la legislación básica estatal como suelo urbano en la categoría de no consolidado por la urbanización.

De igual modo, se considerarán como pertenecientes a la categoría de urbano no consolidado por la urbanización todas aquellas actuaciones amparadas por Planes Especiales de Mejora en suelo urbano que se formulen conforme a las previsiones del presente Plan.

Como resumen general podemos señalar que el Nuevo Plan clasifica en la clase de suelo urbano un total de 579,51 Has, lo que supone, aproximadamente un 7,36% del término municipal.

A. EL SUELO URBANO CONSOLIDADO

El presente Plan General reconoce la categoría de suelo urbano consolidado por la urbanización a los terrenos que clasificados con la clase de suelo urbano se encuentren urbanizados o tengan la condición de solares.

Respecto al suelo urbano consolidado, el Nuevo Plan asume básicamente las condiciones establecidas en el planeamiento anterior si bien realiza desde la configuración jurídica de unas condiciones completamente renovadas que permiten clarificar definitivamente las normas de aplicación en cada caso así como a eliminar todas aquellas dudas interpretativas que permitían la desnaturalización de las diferentes zonas.

Asimismo han quedado incluidas en esta categoría del suelo urbano aquellas áreas de ciudad cuya ordenación pormenorizada ha sido establecida por Planes Urbanísticos de desarrollo y la urbanización presenta un grado de consolidación suficiente. En ellas el Nuevo Plan General mantiene las condiciones particulares de las ordenanzas contenidas en los respectivos Planes quedando finalmente identificadas como "Áreas de Planeamiento Incorporado en suelo urbano consolidado" cuya regulación ha quedado incluida en la Normativa del Plan General como "Área de renovación o mejora urbana con Planeamiento Específico" (Título IX):

- Conjunto Histórico-Artístico de Peñíscola. (API-1)

Planeamiento de Desarrollo. Plan Especial de Protección Aprobado Definitivamente el 28 de Septiembre de 2009. Por consiguiente se considerará a todos los efectos como Ámbito de Planeamiento (Específico) Incorporado, quedando sus determinaciones como de aplicación directa.

Con carácter general, el Suelo Urbano Consolidado permanecerá en su configuración actual, bien por su correcta adecuación e integración urbanística, bien por la imposibilidad material o costo desorbitado de la reconstrucción en otras.

El Suelo Urbano Consolidado por la urbanización, además de las limitaciones específicas de uso y edificación que le impone este Plan en sus determinaciones correspondientes a la ordenación pormenorizada completa, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciera la calificación de solar. Los propietarios de terrenos de suelo urbano consolidado por la urbanización deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen -si aún no la tuvieron- la condición de solar y edificarlos en los plazos que el Nuevo Plan establece.

No serán de aplicación en esta categoría de suelo urbano consolidado las determinaciones sobre Aprovechamiento Tipo.

No obstante, en algunas zonas del suelo urbano consolidado el Plan no se conforma con la situación actual y pretende reconducirla

hasta otra realidad más asumible y congruente con los objetivos de renovación urbana. En este supuesto nos encontramos dos situaciones diferenciadas a las que corresponden niveles de intervención específicos:

- a. En primer lugar el suelo urbano consolidado conformado por el Ensanche del Casco junto al área del Ensanche de Llandells I, ámbito de la ciudad de enorme valor estratégico dada su condición de centralidad cívica que, sin embargo, presenta unos niveles de urbanización aparente generalizadamente precarios así como puntuales deficiencias infraestructurales. Con la finalidad de revertir esta situación deficitaria fomentando, básicamente, medidas de mejora del paisaje urbano y de los niveles de urbanización se propone la formulación de un Plan Especial de Saneamiento y Mejora Urbana (PESMU). Por ello, este ámbito ha quedado incorporado en la Normativa Urbanística del Plan General (Título IX) como "Área con Ordenación Diferida".
- b. En segundo lugar áreas de la ciudad consolidada en las que se plantea una renovación integral "diferida" mediante la posibilidad de formular potestativamente Planes de Reforma Interior de Mejora en procesos en los que se plantee la sustitución de la edificación existente.

En efecto, el Plan General no renuncia a que las áreas de la ciudad consolidada, especialmente en el frente litoral de Playa Norte con una planificación desacertada (y con una aplicación peor) puedan ser transformadas de forma pausada y realista. El Plan no puede permitir que las edificaciones obsoletas en esta zona se reconstruyan con la misma disposición espacial que han terminado por privatizar este espacio y que representa un caos de diversas tipologías sin la adecuada transición. Por ello, el Plan propone actuaciones de reforma interior de mejora si bien de carácter no obligatorias salvo que se pretenda su renovación edificatoria. Son, por tanto, Actuaciones de Reforma Interior de Mejora Urbana, sin identificar los ámbitos concretos y definitivos aunque sí la zona en la que se pueden desarrollar esas actuaciones de reurbanización y recualificación del frente costero consolidado al objeto de mejorar los actuales niveles de espacios libres y resolver carencias del sistema de infraestructuras y servicios básicos. Estas zonas que actualmente tienen la condición de suelo urbano consolidado, en el momento en el que proceda a formularse el Plan de Reforma Interior de Mejora deberán ser consideradas como pertenecientes a la categoría de suelo urbano no consolidado.

Los criterios y objetivos de ordenación del suelo urbano consolidado han quedado explicitados en el capítulo sobre la "Ordenación del Suelo Urbano" de la presente Memoria de Ordenación.

B. EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

El mero dato de que unos terrenos merezcan la clasificación de suelo urbano (clase), no presupone que haya de reconocerles en todo caso la categoría de consolidación por la urbanización. En materia de clasificación de suelo, es preciso distinguir entre clase y categoría.

Así, es evidentemente que aquellos terrenos que merezcan la clasificación (clase) de suelo urbano por el sólo criterio de consolidación de la edificación (en la proporción de un 1/2 de las parcelas aptas para la edificación), en ningún caso pueden adscribirse a la categoría de suelo urbano consolidado por la urbanización.

Además, la presencia de unos elementos de urbanización no es razón suficiente para determinar que los suelos merezcan la consideración de consolidación por la urbanización. En este sentido, cabe recordar que en algunos casos la presencia de elementos de urbanización puede ser razón suficiente para reconocer la clasificación (clase) de suelo urbano a unos terrenos, pero insuficiente para adscribirlos a la categoría de urbano con urbanización consolidada.

Por tanto, conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística, para el Plan General de Peñíscola tienen la categoría de Suelo urbano no consolidado aquellos terrenos que contando con la clasificación de suelo urbano en el anterior Plan General concurre alguna de las siguientes circunstancias:

- a. Cuando la urbanización existente no cuente con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos con la proporción y las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir, y sea conveniente desarrollar la actividad urbanizadora de forma integral o sistemática.
- b. Cuando se formulen por el Nuevo Plan propuestas de renovación, mejora o rehabilitación de un ámbito consolidado que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior.

En lo que se refiere al primer supuesto, habrá que recordar como se ha expresado con anterioridad, que no basta la simple existencia de unos servicios de infraestructuras urbanas para que un suelo urbano se considere consolidado por la urbanización, pues además debe contar con todos los servicios requeridos por el Plan, y todos ellos de forma adecuada a las necesidades de los usos e intensidades previstos por el nuevo planeamiento, pues en otro caso, se adscriben a la categoría de urbano no consolidado por la urbanización.

Además, por urbanización consolidada habrá de entenderse no sólo la presencia de los elementos de infraestructuras propiamente dicho, sino además de otros elementos relacionados con el cumplimiento de los estándares de calidad y funcionalidad urbana de los terrenos (espacios libres y equipamientos adecuados a las características de la población y sus necesidades actuales).

Pues bien, desde la anterior premisa, se proponen como ámbitos de reforma interior aquellos casos en los que se es consciente de la existencia carencias en los niveles de urbanización y de dotaciones existentes y, ante supuestos de reforma general o sustitución de la edificación, sea conveniente desarrollar la actividad urbanizadora de forma integral. Estas actuaciones tienen por objeto suelo anteriormente clasificado como urbano y consolidado por la edificación en el que se propone una reforma importante de la ordenación anterior con la voluntad de revitalizar y recualificar ambientalmente la zona, incorporado usos urbanos más atractivos y mejorando las dotaciones públicas del entorno.

En estos ámbitos- los ya explicitados anteriormente para la zona de Playa Norte- el Plan General difiere su ordenación pormenorizada a la formulación de un Plan de Reforma Interior de Mejora (Áreas de Planeamiento Diferido). En ellas el Nuevo Plan General, regula su ordenación estructural y los objetivos de la ordenación pormenorizada, remitiendo el posterior desarrollo de sus determinaciones a la formulación de un Plan de Reforma Interior que complete su ordenación detallada y que responderán a los objetivos específicos que en cada caso se señalen.

Pero el presente Plan también identifica otros ámbitos de actuaciones de reforma interior propiamente dichas que se corresponden con actuaciones integradas en tejidos urbanos donde se detecta la existencia de vacíos urbanos relevantes que se constituyen en áreas de oportunidad para cumplimentar los criterios y objetivos de ordenación tendentes a la cualificación medioambiental y la sostenibilidad del modelo de ciudad resultante. Estas actuaciones presentan una doble caracterización. En primer lugar se encuentran

operaciones de reforma interior en desarrollo del Plan General que se revisa cuyo Plan de Reforma Interior de Mejora ha de encontrarse aprobado definitivamente a la entrada en vigor del nuevo Plan General, donde la ejecución de la urbanización no alcanza niveles adecuados para poder ser incluidas en la categoría de suelo urbano consolidado. Son las denominadas "Áreas de Planeamiento Incorporado en suelo urbano no consolidado" en las que se asumen, con carácter general, las determinaciones del planeamiento de desarrollo. En segundo lugar operaciones de reforma interior identificadas "ex novo" por el Nuevo Plan General en las que se incorpora su ordenación pormenorizada (Actuaciones Integradas de Reforma Interior)

El presente Plan para simplificar la caracterización de las intervenciones, identifica todos estos supuestos como Actuaciones de Reforma Interior (ARI):

- a. Áreas de Planeamiento de Reforma Interior Incorporado.
 - Área de Reforma Interior de Mejora de "Racó Calent". (API-2)
 - Área de Reforma Interior de Mejora "Peñíscola Park". (API-3)
- b. Áreas de Planeamiento de Reforma Interior Diferida.
 - Áreas de Planeamiento Diferido de formulación preceptiva
 - Áreas de Planeamiento Diferido de formulación potestativa

Las dos tipologías de intervención han quedado incorporadas en la Normativa Urbanística del Plan General (Título IX) como "Áreas de Renovación y mejora urbana con Planeamiento Específico"

Todos los ámbitos de actuaciones de reforma interior se encuentran incluidos en Áreas de Reparto estableciéndose su respectivo aprovechamiento medio.

2.3 EL SUELO URBANIZABLE DEL NUEVO PLAN GENERAL.

2.3.1. EL SUELO URBANIZABLE EN LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA.

La conformación de la Ciudad es una función pública que se ejerce por la comunidad a través de la Administración a quien corresponde en exclusiva la toma de decisiones. Basta recordar en este sentido la declaración contenida en el documento de Recomendaciones de la Comisión de Expertos en materia de Urbanismo de 1.995.

"la creación del espacio colectivo es una función pública irrenunciable, en cuyo ejercicio es imprescindible la colaboración de los agentes sociales. La colectividad, a través de sus instituciones democráticas y por medio del planteamiento urbanístico, decide cómo, cuándo y de qué forma se hace la ciudad, de la misma manera que decide sobre las infraestructuras territoriales, la protección de espacios naturales de interés o cualquier otro elemento de conformación del territorio que ha de servir de soporte a la vida y a la actividad de los ciudadanos"

Por ello, la capacidad para decidir qué suelo es urbanizable y cuál debe excluirse del proceso urbanizador es una facultad inherente a la competencia para establecer un modelo urbanístico propio.

La STC 164/2.001 ratifica que corresponde a la legislación urbanística autonómica y al Municipio establecer el modelo urbanístico de la Ciudad, y manifiesta expresamente que:

"A los órganos urbanísticos (sean locales, sean autonómicos) corresponde determinar qué parte del suelo municipal es urbanizable y qué parte es no urbanizable común".

"del art.16.2 (LRSV) deriva un derecho a la información urbanística sobre el modelo urbanístico previamente adoptado por cada Administración pública. La facultad de consulta parte de la existencia de un previo modelo urbanístico".

"Será entonces cada Comunidad Autónoma -y en los términos que cada una disponga, el órgano encargado de la ordenación o planificación urbanística- quien determine en qué forma y a qué ritmo el suelo urbanizable debe engrosar la ciudad. En suma, el art.10 LRSV no impone a las Comunidades Autónomas ni cómo ni cuándo el suelo urbanizable debe pasar a ser ciudad". STC 164/2.001.

"La selección de las condiciones para el desarrollo urbanístico (del suelo urbanizable) corresponde fijarlas a cada Comunidad Autónoma"(Fund. Jco.29 STC 164/2.001).

La única legitimación que según la STC de 20 de marzo de 1.997 tiene el Estado para incidir en un aspecto esencial de la planificación, es derivada de la necesidad de establecer una categoría o clasificación del suelo como premisa para regular los deberes y derechos de los propietarios. Ahora bien, el TC había declarado ya en el Fund. Jco. 15.b de su Sentencia de 20 de marzo de 1.997 que el establecimiento por el Estado de las distintas clases de suelo no puede implicar la prefiguración por el legislador estatal de modelo urbanístico alguno. Ahora la LS 8/2007 no ejercita la potestad de establecer las reglas básicas de la clasificación de suelo si bien establece criterios de sostenibilidad y uso racional del suelo para la previsión de los suelos de crecimiento urbano.

Pues bien, la LRAU ha establecido una regulación propia del suelo urbanizable.

Así el art.9.1 de la Ley Valenciana dispone:

"La clasificación de los terrenos como suelo urbanizable tiene por objeto someterlos al régimen de ejecución de Actuaciones Integradas. Los terrenos en que éstas estén previstas por el planeamiento tendrán la consideración de suelo urbanizable".

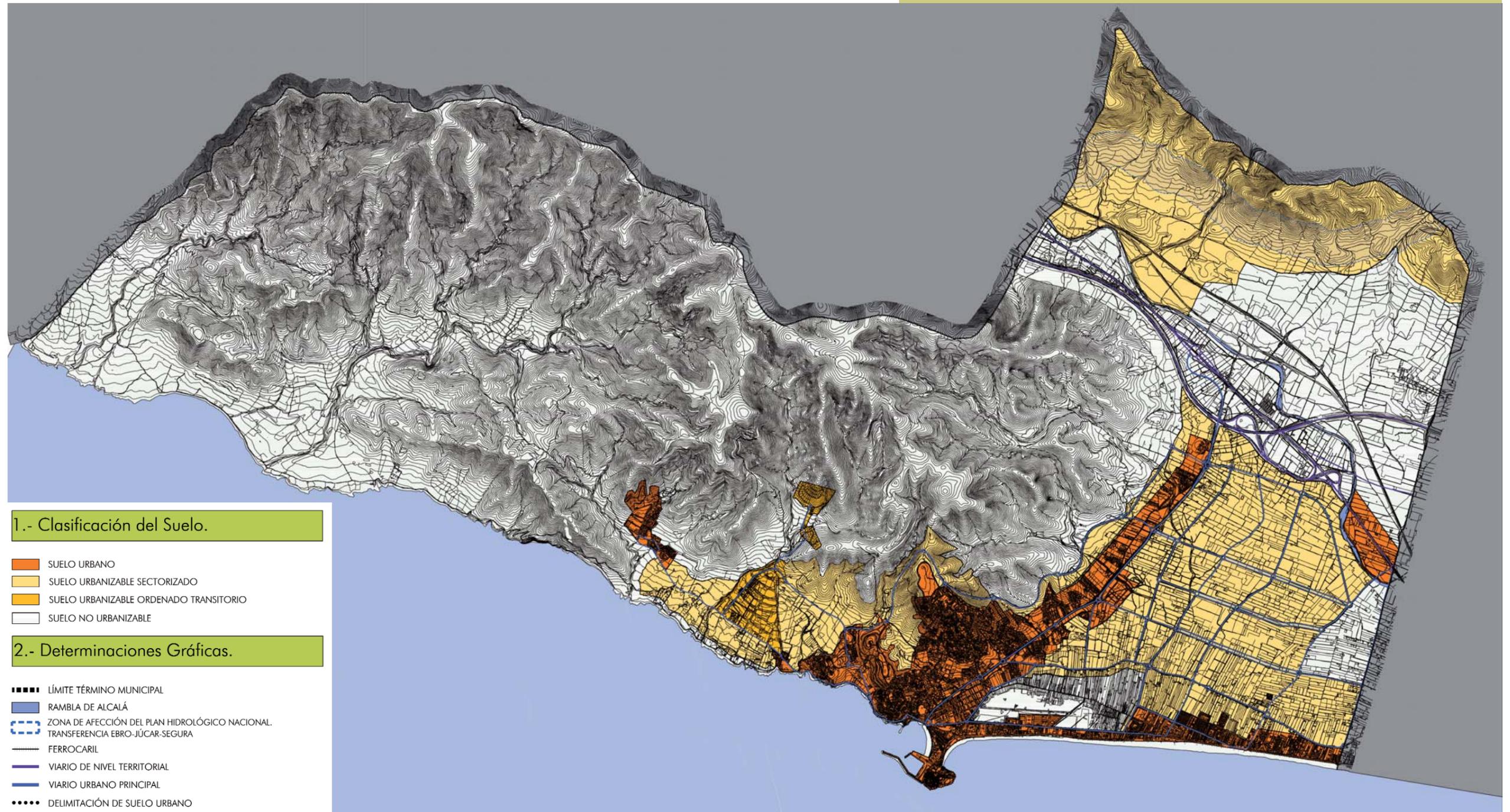
Por su parte, el art.10 de la LRAU establece:

"La clasificación como suelo urbanizable supone la mera aptitud de los terrenos para su urbanización, previa programación de los mismos. Hasta que se apruebe el Programa para el desarrollo de la correspondiente Actuación Integrada quedarán sujetos al régimen propio del denominado suelo urbanizable no programado, regulado en la Disposición Adicional Segunda de la Ley del Suelo No Urbanizable, de la Generalitat".

El RPUV, dispone en su artículo 11:

1. La clasificación como suelo urbanizable supone la mera aptitud de los terrenos para su urbanización, previa programación de los mismos.
2. El plan clasificará como suelo urbanizable:
 - A. Los terrenos cuyo desarrollo se prevea realizar mediante actuaciones integradas conforme a los criterios

CLASIFICACIÓN DEL SUELO



establecidos en el artículo 103 de este reglamento, no incluidos en la excepción recogida en el artículo 10.2 del mismo.

- B. *Los suelos dotacionales que, no estando incluidos en ningún sector o unidad de ejecución, el Plan considere que merecen la clasificación de suelo urbanizable."*

2.3.2. EL SUELO URBANIZABLE DE LA REVISIÓN: CRITERIOS Y FINALIDADES

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

A tal fin, el Plan clasifica como suelo urbanizable:

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

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

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

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

El Plan General clasifica el suelo urbanizable de acuerdo con los criterios establecidos en el art. 9 de la LRAU y en el art. 9 y 10 del Reglamento de Planeamiento. De igual forma los criterios de clasificación de suelo urbanizable de este Plan General son coherentes con los establecidos en la LUV.

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

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

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

- Capacidad de integración y fortalecimiento de la estructura general del Nuevo Plan propuesta en el presente documento. En especial, logrando la máxima coherencia del crecimiento con la estructura general que definen las Redes Primarias que son las que vendrán a cubrir actuales carencias o demandas así como dar el soporte necesario a las nuevas propuestas de crecimientos. Por ello, una de las cuestiones valoradas a la hora de elegir los suelos urbanizables es precisamente su capacidad para asegurar la ejecución y rentabilidad social de la red primaria dotacional así como su capacidad para generar centros cívicos. Del mismo modo, y en su cara contraria, se han excluido

aquellos desarrollos que pudieran comprometer la ejecución futura de propuestas de infraestructuras territoriales de carácter estratégico, reservando los terrenos precisos para ello.

- Integración de los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad ya existente y consolidada, completando los bordes del continuo edificado, y planteando a partir de esta conexión un crecimiento racional de la ciudad, con el propósito de conseguir la máxima articulación con las áreas urbanas colindantes, y así revertir sobre ellas, esta vez de una forma positiva, los efectos de la nueva ocupación. Este criterio se ha formado a partir del análisis de las tendencias de localización de los últimos crecimientos ejecutados y del desarrollo de los suelos urbanos y urbanizables del Plan General anterior, evitando la reproducción de errores en cuanto a las propuestas de localización aisladas. De esta forma se sigue la directriz de ubicar el desarrollo urbanístico de los suelos de crecimiento en los terrenos colindantes o en el entorno de la ciudad consolidada, evitando su innecesaria dispersión como una apuesta por la sostenibilidad.
- Adecuación de la oferta de suelo urbanizado apto para la implantación de los diversos usos urbanos a la estimación de la demanda en atención a la dinámica actual y previsible de la misma.
- Coherencia de los crecimientos planteados con las determinaciones y directrices de la planificación territorial así como con las diversas planificaciones de las Administraciones sectoriales con incidencia en el territorio.
- Funcionalidad y optimización de la inversión de las redes infraestructurales existentes y previstas para la prestación de los servicios urbanos de vialidad, transporte, abastecimiento y evacuación de agua, suministro de energía eléctrica, y comunicaciones de todo tipo.
- Capacidad de contribuir a la materialización de los fines y objetivos de ordenación urbanística establecidos en el presente Plan General para cada uno de ellos.
- Cumplimiento de los criterios contenidos en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico en cuanto a la idoneidad técnica de los ámbitos, estableciendo una delimitación racional y con la superficie necesaria para dar soporte a los nuevos desarrollos urbanísticos de modo que les permitan cumplir sus objetivos de

ordenación y con garantías de aportación de adecuada proporción de espacios dotacionales.

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

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

La clasificación del suelo urbanizable persigue las siguientes finalidades:

1. Proporcionar a Peñíscola de suelo apto para urbanizar que contribuya a su desarrollo económico y social, especialmente mediante la generación de sectores turísticos de calidad ambiental que unido a una adecuada aportación de usos hoteleros y equipamientos deportivos especializados, le permita a la Ciudad crear una oferta turística que extienda su atractivo a los meros períodos vacacionales tradicionales.
2. Asegurar las necesidades de la Ciudad de suelo apto para la implantación de los usos residenciales en proporción adecuada a las tendencias de crecimiento de la población de derecho, asegurando la disposición de suelo con destino a vivienda protegida.
3. Cubrir de modo racional y sostenible, la capacidad de atracción de segunda residencia que presenta el municipio mediante su implantación en sectores que al tiempo tengan capacidad de integración en la nueva estructura general y sirvan como dinamizadores para la consecución de otros objetivos.

4. Generar suelo que permita la creación de Centros Cívicos que contribuya al dinamismo y diversificación de los usos.
5. Asegurar la obtención de espacios libres y de equipamientos públicos que permita mejorar los niveles de calidad de vida de la población.
6. Posibilitar la ejecución de las redes viarias que mejore la accesibilidad y movilidad de la ciudad actual.
7. Posibilitar un adecuado equilibrio de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

En todo caso, el Plan General clasifica terrenos como suelo urbanizable, bien en la categoría de ordenado (transitorio) o sectorizado, en cantidad suficiente para absorber con suficiencia, las necesidades de suelo urbanizado apto para la edificación según las proyecciones, dimensiones y características del desarrollo urbano del municipio previstas durante la vigencia mínima del Plan General.

Los sectores son las unidades mínimas de ordenación y desarrollo urbanístico del Suelo Urbanizable Sectorizado, que deberá ser desarrollado mediante un Plan Parcial para la totalidad de su ámbito. En todo caso, los ámbitos de los sectores integran los elementos de las redes primarias interiores al mismo.

Los diferentes sectores del suelo urbanizable, son adscritos por el Plan General en las siguientes categorías:

- Suelo urbanizable sectorizado, integrado por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber el resto de los crecimientos previsibles, de acuerdo con los criterios fijados por el Plan General de Ordenación Urbanística y que contienen las determinaciones de ordenación básicas para garantizar su adecuada inserción en el modelo territorial, formando parte necesaria de su estructura general.
- Suelo urbanizable ordenado de carácter transitorio aquellos ámbitos del Plan General anterior que delimitados como sectores del urbanizable cuentan en estos momentos con su Plan Parcial aprobado definitivamente.

2.3.3. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

El principal suelo urbanizable (llamado sectorizado a los solos efectos de su diferenciación con el ordenado transitorio) está integrado por los terrenos idóneos, de acuerdo con los criterios fijados por el Plan General, para absorber los futuros crecimientos previsibles de la Ciudad.

El Plan General delimita sectores definitorios de ámbitos mínimos de planeamiento parcial, es decir, suelo urbanizable a ordenar mediante la intervención del segundo escalón de planeamiento que es el Plan Parcial.

El suelo urbanizable sectorial es un suelo sobre el que concurre la circunstancia especial de no estar inmediato al urbano y no resultar imprescindible su desarrollo a corto plazo, estableciendo el Plan de forma exclusiva sus condiciones globales que aseguren su correcta integración en el proceso urbanístico y su adecuada congruencia con la estructura general adoptada. Con estas determinaciones básicas se posibilita su transformación mediante el pertinente Plan Parcial posterior que conjuntamente con el Programa deben de establecer tanto su ordenación detallada (el primero) como la procedencia de su incorporación al proceso urbanístico (el segundo).

Los criterios de delimitación de los diferentes sectores sean del uso que sean, se han establecido de acuerdo con los criterios que el Plan aplica para las unidades de ejecución, tanto en suelo urbano como urbanizable ordenado, intentando diversificar, no sólo el tamaño, sino también la situación, con el objeto de flexibilizar al máximo y poder abarcar cambiantes demandas del mercado inmobiliario.

En el Suelo Urbanizable Sectorizado el Plan General de Ordenación Urbanística delimitará uno o más sectores, y fijará las condiciones y los requerimientos exigibles para su transformación mediante el o los pertinentes Planes Parciales de Ordenación.

Pues bien, en aplicación de este artículo, el presente Plan General, adscribe a la categoría de Urbanizable Sectorizado a los siguientes sectores:

SECTOR1	CRECIMIENTO RESIDENCIAL TURÍSTICO EN PLAYA NORTE I.
SECTOR2	CRECIMIENTO RESIDENCIAL TURÍSTICO EN PLAYA NORTE II.

SECTOR3	CRECIMIENTO RESIDENCIAL TURÍSTICO EN PLAYA NORTE III.
SECTOR4	CENTRO CÍVICO: RESIDENCIAL-TURÍSTICO EN PLAYA NORTE I.
SECTOR5	CENTRO CÍVICO: RESIDENCIAL TURÍSTICO EN PLAYA NORTE II.
SECTOR6	PARQUE DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.
SECTOR 7	TURÍSTICO GOLF EN PLAYA NORTE.
SECTOR8	CRECIMIENTO RESIDENCIAL I.
SECTOR9	CRECIMIENTO RESIDENCIAL II.
SECTOR10	CRECIMIENTO RESIDENCIAL III.
SECTOR11	CRECIMIENTO LINEAL RESIDENCIAL-TURÍSTICO I TRAMO URBANO DE LA CV-141(CS-500).
SECTOR12	CRECIMIENTO LINEAL RESIDENCIAL TURÍSTICO II TRAMO URBANO DE LA CV-141(CS-500).
SECTOR 13	ACTIVIDADES ECONÓMICAS FRENTE A AUTOVÍA A-7.
SECTOR 14	TURÍSTICO GOLF PLAYA SUR.
SECTOR 17	ALTO FARDATXO.
SECTOR 18	PEÑÍSCOLA HILLS.
SECTOR 19	ATALAYAS.
SECTOR 20	CRECIMIENTO LINEAL RESIDENCIAL-TURÍSTICO III TRAMO URBANO DE LA CV-141(CS-500).

Los criterios y objetivos de estos sectores se explican en el Capítulo de Ordenación del Suelo Urbanizable, identificándose en los Planos de Ordenación y en las fichas anexas a las Normas Urbanísticas, tanto las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural como a las de ordenación pormenorizada preceptivas.

En la redacción de los respectivos Planes Parciales del Suelo Urbanizable Sectorizado serán de aplicación las normas sobre grado de vinculación establecidas en las Normas Urbanísticas.

La ejecución temporal de los sectores del Urbanizable Sectorizado se realizará conforme a las previsiones de programación y prioridades expresadas en las Normas y en las fichas individualizadas de cada uno de ellos.

2.3.4. EL SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO

El presente Plan General, considera Suelo Urbanizable Ordenado de carácter Transitorio a aquellos terrenos clasificados como suelo urbanizable por el Plan General anterior que cuenten, a la entrada en vigor del Nuevo Plan con su ordenación pormenorizada completamente establecida por un Plan Parcial aprobado definitivamente y que iniciado el proceso de su ejecución, no han llegado a alcanzar las condiciones de materialización de las infraestructuras exigidas para reconocer su clasificación de suelo urbano.

Conforme al Ordenamiento Jurídico aplicable puede deducirse:

1. Que es necesario incluir un régimen transitorio para los sectores con ordenación pormenorizada aprobada bajo la vigencia del planeamiento anterior como determinación propia del Nuevo Plan General.
2. Que la omisión de las determinaciones del régimen transitorio es causa de anulabilidad (STS de 12.1.83 y 25.4.86).
3. Que la legislación no prefigura cual ha de ser el contenido material de este régimen transitorio por cuanto el nuevo Plan está legitimado tanto para conservar esa ordenación pormenorizada anterior como para modificarla, cuestión diferente será si las alteraciones que introduzca hacen surgir derechos indemnizatorio lo que dependerá del grado de ejecución.
4. Que decidida la validez de la ordenación anterior, se deben contener en el Plan las prevenciones oportunas sobre la vigencia del planeamiento anterior para clarificar el alcance derogatorio del nuevo Plan.

5. Que es preferible la conservación del aprovechamiento de los sectores con planes aprobados si se encuentran en proceso de ejecución avanzado y en plazo.
6. Que los suelo a los que se le aplica el régimen de transitoriedad son aquellos que cuente "con planeamiento aprobado", lo que debe ser interpretado en el sentido de planeamiento aprobado definitivamente, que es el único que llega a adquirir vigencia y cuya ordenación produce efectos jurídicos plenos.

En definitiva, podemos señalar que la clasificación del suelo en los ámbitos con planeamiento aprobado es la que corresponde al grado de consolidación o urbanización de la totalidad del mismo.

Pues bien, con estos criterios, la Revisión del Plan General de Peñíscola clasifica como Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio, los siguientes Sectores que constituyen Ámbitos de Planeamiento Incorporado:

SECTOR-15. CAP BLANC. (API 4)

SECTOR-16. SAN ANTONIO. (API 5)

Las condiciones particulares por las que se rigen las API del Urbanizable Transitorio, son las correspondientes al planeamiento inmediatamente antecedente (Plan Parcial o, en su caso, Plan de Sectorización con ordenación detallada) aprobado y vigente, que el presente Plan General asume.

El aprovechamiento subjetivo en estos ámbitos, será el correspondiente al aprovechamiento patrimonializado que resulte del Proyecto de Reparcelación que estuviese aprobado al tiempo de la entrada en vigor del Plan General.

En los Ámbitos de Planeamiento Incorporado del Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio, podrán alterarse de forma puntual las determinaciones urbanísticas de estos ámbitos mediante la tramitación de una modificación puntual del instrumento de planeamiento de desarrollo incorporado o bien mediante Plan Especial para la alteración de las determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa, excepto cuando tenga por objeto sustituir la innovación incorporada en este Plan respecto al planeamiento antecedente, en cuyo caso para su válida modificación deberá tramitarse el correspondiente expediente de Modificación de Plan General.

Por tanto, se trata a esta categoría de Suelo Urbanizable Transitorio como un estatuto en movimiento, pues puede ocurrir que algunos de los suelos que en el presente documento se adscriben a la categoría de urbanizable transitorio pasen en la siguiente fase a la de urbano, por haber concluido en este tiempo el proceso de ejecución de las infraestructuras en cumplimiento de sus respectivos planeamientos de desarrollo aprobados definitivamente. Pero también pueden pasar de forma definitiva a la de suelo urbanizable ordenado u sectorizado si aquéllos terrenos cuya tramitación se ha iniciado, y que previsiblemente se aprueben definitivamente antes del siguiente hito de la Revisión, no alcancen esa aprobación.

2.4. EL SUELO NO URBANIZABLE.

2.4.1. LA REGULACIÓN ESTATAL DEL SUELO NO URBANIZABLE

Como ya se ha puesto de manifiesto en el presente Capítulo, el legislador estatal de la Ley 8/2007, de 29 de mayo ha renunciado a establecer criterios básicos de clasificación de suelo, limitándose a establecer dos supuestos de hecho (suelo rural y suelo urbanizado) a efectos de establecer un estatuto jurídico básico y la valoración del suelo.

En cualquier caso el legislador estatal sí considera como títulos competenciales propios que inciden en la ordenación del territorio los vinculados al establecimiento de la legislación básica de protección del medio ambiente, entendiéndose que el suelo rural tiene un valor ambiental digno de ser ponderado y que debe apostarse por una clasificación responsable del suelo urbanizable necesario para atender las necesidades económicas y sociales. Y establece como principio rector de las políticas públicas relativas a la regulación y ordenación del suelo, el del desarrollo sostenible.

Del art.12.2.a de la Ley 8/2007 se deduce que debe contar con la clasificación de suelo no urbanizable (situación básica rural permanente) los terrenos que deben preservarse de la transformación urbanística por las siguientes razones:

- a. Por exigencias de la legislación de protección o policía del dominio público.
- b. Por exigencias de la legislación de protección de la naturaleza o del patrimonio cultural.
- c. Por exigencias de la planificación de ordenación territorial atendiendo a los valores en ellos concurrentes ya sean ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos.
- d. Por exigencias de la planificación de ordenación territorial atendiendo a los riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves.
- e. Por los motivos expuestos en el apartado c y d anteriores cuando sean apreciados por el instrumento de ordenación urbanística.
- f. Por otros motivos incluidos en la legislación autonómica de ordenación territorial y urbanística.

De algún modo, y a pesar de adoptar títulos legitimadores diferentes a la anterior ley estatal, la Ley 8/2007 llega a conclusiones similares a la última redacción dada por el art.9.2 de la anterior LRSV (surgido tras la reforma realizada por el art.1.1 de la Ley 10/2003, de 20 de mayo y la STC 164/2001).

Por tanto, puede deducirse, que por exigencias de la legislación estatal tendrán la condición de suelo no urbanizable o en situación básica rural de carácter permanente (sin posibilidad de transformación) los siguientes terrenos:

- 1º. En primer lugar, los terrenos sometidos a un régimen de protección incompatible con su transformación que se derive de la legislación general o autonómica o de los planes de ordenación territorial o de la legislación sectorial, en atención a:
 - a. a la existencia de valores naturales, ecológicos o culturales
 - b. a la existencia de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial.
 - c. por su sujeción a limitaciones o servidumbres derivados de su pertenencia o vinculación al dominio público
- 2º. En segundo lugar, aquellos terrenos que el planeamiento general considere necesario preservar:
 - a. por valores naturales, ecológicos o culturales.
 - b. por valores agrícolas, ganaderos, forestales.
 - c. aquellos otros que considere inadecuados para el desarrollo urbano, por el imperativo del principio de utilización racional de los recursos naturales.

La exclusión del proceso urbanizador por criterios objetivos de carácter territorial o urbanístico, es una consecuencia derivada de la propia legislación autonómica.

En este sentido se recuerda la doctrina establecida por el Tribunal Constitucional con ocasión del análisis del art.9.2 de la anterior LRSV en su redacción original en su sentencia 164/2.001 que vuelve a ratificar, como lo hacía la Sentencia de 20 de marzo de 1.997, que corresponde a la legislación urbanística autonómica y al Municipio establecer el modelo urbanístico, modelo en el que constituye un elemento esencial la decisión de lo que debe ser

clasificado como urbanizable y por tanto, también de lo que debe ser no urbanizable.

Así, manifiesta el Tribunal Constitucional:

"A los órganos urbanísticos (sean locales, sean autonómicos) corresponde determinar qué parte del suelo municipal es urbanizable y qué parte es no urbanizable común". Y ello porque "la clasificación del suelo no urbanizable común es (a diferencia del suelo no urbanizable de especial protección) una decisión urbanística no condicionada por la LRSV" (Fund. Jco.32 de la STC 164/2.001)

Y prosigue el Tribunal Constitucional, señalando sobre el contenido del art. 9.2 LRSV en su redacción original, lo siguiente:

"...la suma de los dos criterios (incompatibilidad e inadecuación para el desarrollo urbano) permite identificar un amplio margen de regulación para cada Comunidad Autónoma, y de ahí la conformidad constitucional del art.9 LRSV."

"Por último, concluyamos que es la concurrencia de los dos criterios del art.9.2 LRSV, en la concreta redacción de 1.998, lo que lleva a rechazar el reproche de inconstitucionalidad"

De estos fundamentos del Tribunal Constitucional puede deducirse que cualquier intento por negar el margen de apreciación a los órganos urbanísticos para excluir del proceso urbanizador a los suelos que sean inadecuados para el desarrollo urbanístico de conformidad con su modelo adoptado (aun cuando no existan especiales valores naturales en ellos) es una interpretación contraria a la distribución competencial establecida por nuestra Constitución.

2.4.2. LOS CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE ADOPTADOS POR LA LEY 10/2004, DE 9 DE DICIEMBRE, DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Según la Ley valenciana 10/2004, el suelo no urbanizable es aquel en el que por definición no se puede destinar a otros fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, dentro de los límites que, en su caso, establezcan las leyes o el planeamiento.

El espíritu de la Ley autonómica 10/2004 determina que el planificador, tras el análisis del territorio, ha de adoptar una decisión cuyo margen de discrecionalidad queda bien acotado: si el territorio considerado tiene alguno de los riesgos, valores o riquezas naturales dignos de preservación, debe clasificarlo como suelo no urbanizable, de manera que se asegure su sostenibilidad en un contexto de desarrollo ordenado y equilibrado del territorio.

El artículo 2 de la Ley enumera los objetivos territoriales que la clasificación como suelo no urbanizable persigue:

- a. Conservar o restaurar sus características y recursos naturales, así como proteger sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales.
- b. Minorar los efectos derivados de la presencia de riesgos naturales o inducidos.
- c. Potenciar el medio rural como forma sostenible de organización del territorio y de la economía agraria valenciana.
- d. Mantener los usos y actividades propias del medio rural.
- e. Reservar áreas para la implantación de infraestructuras, dotaciones, obras públicas y actuaciones estratégicas, de utilidad pública o interés social que precisen emplazarse en esta clase de suelo, de acuerdo con los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.
- f. Ordenar los usos y actividades que precisen emplazarse en el medio rural o estar aisladas en el territorio.

La Ley 10/2004 diferencia dos categorías de suelo no urbanizable: el protegido y el común, en función del grado de preservación del suelo y régimen limitativo establecido para su utilización.

En el suelo no urbanizable protegido se incluye aquel suelo en el que está acreditada la presencia de un importante riesgo o está sometido a algún régimen de protección incompatible con su transformación de acuerdo con la legislación sectorial específica, así como aquellos suelos que albergan valores naturales o paisajísticos cuya restauración, conservación o mantenimiento convenga al interés público local.

Según el artículo 4 apartado 1 de la Ley autonómica, el Plan General debe calificar como suelo no urbanizable protegido, los siguientes terrenos:

- a. Los que tengan la condición de bienes del dominio público marítimo e hidráulico, de conformidad con su legislación reguladora.
- b. Los sujetos a un régimen específico de protección o mejora conforme a la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres, así como las declaraciones formales o medidas administrativas, que, de conformidad con dicha legislación tengan por objeto la conservación de la naturaleza, flora, fauna, agua o del territorio.
- c. Los que alberguen bienes incluidos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano.
- d. Los comprendidos en espacios forestales, paisajísticos y ecológicos que estén sujetos a medidas de conservación o regeneración aprobadas conforme a su legislación protectora.
- e. Aquellos que estén sometidos a algún régimen de protección incompatible con su transformación de acuerdo con la legislación sectorial aplicable o con los planes de ordenación territorial.
- f. En los que esté acreditada la presencia de un importante riesgo de erosión, desprendimiento, inundaciones u otros riesgos naturales que desaconseje su transformación.

En su apartado 2, de este artículo 4, y ya de forma potestativa, se faculta al Plan General para:

- a. calificar como suelo no urbanizable protegido aquellos terrenos que aún no habiendo sido objeto de medida o declaración expresa dictada conforme a la Ley 10/2004 o a la legislación sectorial correspondiente, alberguen valores naturales, paisajísticos o culturales cuya restauración, conservación o mantenimiento convenga al interés público local. Por tanto, y de modo justificado, puede el Plan General apreciar esos valores cuya conservación interese desde un punto de vista del interés público local.
- b. Pero además, también le faculta la Ley, para calificar como suelo no urbanizable protegido, los terrenos que presenten valores

rústicos o agrarios considerados definitivos de un ambiente rural digno de singular tratamiento por su importancia social, paisajística o cultural o de productividad agrícola.

En esta categoría de suelo no urbanizable protegido sólo se podrán realizar aquellas actuaciones que siendo compatibles con las normas de protección correspondientes, tenga previstas el planeamiento por ser necesarias para el mejor aprovechamiento, cuidado y restauración de los recursos naturales o para su disfrute público y aprovechamiento colectivo.

Por otra parte, el suelo no urbanizable común comprenderá aquellos terrenos de naturaleza rústica que, reuniendo valores, riesgos o riquezas naturales no merecedores de una especial protección o por razones objetivas de índole territorial, el planeamiento general considere que deben ser preservados de su eventual transformación, hasta que de acuerdo con las limitaciones establecidas por la estrategia de ocupación del territorio se cumplan las condiciones previstas para su posible incorporación al desarrollo urbano.

En efecto, conforme el art. 5 de la Ley 10/2004, el Plan General debe calificar como suelo no urbanizable común:

- a. los terrenos que presentando valores, riesgos o riquezas naturales el planeamiento no se incluya en la categoría de protegido, por no encontrarse en los supuestos previstos como suelo no urbanizable protegido.
- b. los terrenos inadecuados para su desarrollo urbano de conformidad con los objetivos y criterios establecidos en la legislación sobre ordenación del territorio o en los instrumentos de ordenación del territorio previstos en aquélla.

En este sentido se recuerda que dos de los objetivos principales de ordenación territorial establecidos en la Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, son:

1º. El establecimiento de una planificación urbanística sostenible.

Este objetivo se expresa en el artículo 82 de la citada Ley 4/2004 y cuenta con dos manifestaciones:

De una parte, en su apartado 1 en el que se alude que los municipios ejercerán su competencia de planificación urbanística con el límite de la disponibilidad de recursos de su término

municipal (además los límites propios y ordinarios que impongan los valores territoriales, naturales, paisajísticos, culturales dignos de protección).

Y de otra, en su apartado 2, el que se establece que los municipios velarán porque el planeamiento previsto no supere los umbrales de consumo de recursos y emisión de contaminantes fijados por decreto o establecidos en los planes de acción territorial que afecten a su término.

2º. La aplicación de criterios de rentabilidad social y proporcionalidad en la asignación de recursos aplicados a las infraestructuras que se deduce del art.23.1.a de la citada Ley 4/2004.

Lo que determina la necesidad de descartar desarrollos urbanísticos que impidan o dificulten la implantación infraestructuras territoriales así como también aquellos otros que exijan la aplicación de unos recursos desproporcionados en infraestructuras.

En gran medida en la definición de los objetivos perseguidos con la clasificación de suelo no urbanizable así como en la regulación de las categorías (especialmente en el segundo criterio para la adscripción al suelo no urbanizable común) que realiza la Ley 10/2004 cabe deducir un intento de incorporar el criterio de inadecuación por motivos urbanísticos al que aludía la Ley 6/1988 en su última reforma.

Por último habrá que recordar el art.14 de la Ley 4/2004 quien dispone que los terrenos forestales clasificados como suelo no urbanizable que hayan sufrido los efectos de un incendio no podrán clasificarse o reclasificarse como urbano o urbanizable.

2.4.3. EL SUELO NO URBANIZABLE DEL NUEVO PLAN GENERAL

Para el Nuevo Plan General de Peñíscola, el Suelo No Urbanizable está integrado por aquellas áreas del territorio municipal que deben ser activamente preservadas del proceso de desarrollo urbano, bien con medidas de protección tendentes a evitar la transformación degradante de la naturaleza y destino rústico que lo caracteriza, o bien con medidas de potenciación y regeneración para la mejora de sus condiciones de aprovechamiento integrado.

En la labor de identificación de los terrenos que deben clasificarse como suelo no urbanizable, se han tenido presente las conclusiones del estudio del medio físico y de impacto ambiental y que han puesto de relieve:

- 1º. La presencia de importantes elementos naturales en el término municipal, como es la Sierra de Irta y el Marjal que precisan ser preservados.
- 2º. La pertenencia de terrenos al dominio público natural con un régimen jurídico que demanda la preservación de sus características para asegurar su integridad. Es el caso principalmente del dominio público marítimo-terrestre, el hidráulico y el vía pecuario.
- 3º. La necesidad de asegurar el mantenimiento de las funciones naturales y de vertebración territorial de determinados terrenos de suelo no urbanizable.
- 4º. La necesidad de preservar determinados terrenos destinados a los usos agropecuarios.
- 5º. La conveniencia de salvaguardar la integridad y funcionalidad de las infraestructuras existentes y previstas.
- 6º. La inadecuación para el desarrollo urbanístico de determinados terrenos atendiendo:
 - a razones relacionadas con localizaciones incoherentes con la ordenación estructural.
 - a las directrices establecidas en la planificación territorial.
 - a la presencia de riesgos
 - a razones de sostenibilidad y racionalidad en la utilización de los recursos naturales.

En lo que se refiere al último criterio asumido, ha de tenerse presente que la cultura de respeto y cuidado al medio ambiente, y sobre todo sus enraizamiento social han evolucionado radicalmente en los últimos años. De modo que el progresivo calado de los postulados medioambientalistas en las conciencias de los ciudadanos exige asumir el compromiso de incorporar la valoración medioambiental en cualquier decisión de política urbana, tal como se deduce de lo dispuesto en las leyes 4/2004 y 10/2004 de la Generalitat anteriormente analizadas.

Por ello, en la atribución de la clasificación urbanística también se ha valorado la consideración del suelo como recurso natural no renovable de primer orden. Y ello implica necesariamente realizar un ejercicio de moderación en las propuestas de nuevo crecimiento, especialmente cuando su integración en la estructura propuesta no se presenta pacífica, ya sea por localizarse en posiciones aisladas, o presente dificultades para ser servidas con una implantación racional y eficiente de las infraestructuras previstas. En estos casos, debe rechazarse cualquier intento de clasificar unos terrenos como urbanizables, por suponer un despilfarro injustificado y caprichoso de los recursos naturales.

En consecuencia, constituye el suelo no urbanizable aquellos terrenos que el presente Plan clasifica como tal, a fin de que sean destinados a los usos propios de su naturaleza rústica, y en consecuencia, queden excluidos del proceso urbanizador, por los siguientes motivos:

- a. presentar valores rústicos o agrarios (agrícola, forestal o ganadero) que deban ser preservados.
- b. contar con mayores posibilidades de explotación de sus recursos o riquezas naturales.
- c. presentar valores ambientales, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos o culturales de necesaria conservación.
- d. por la presencia de riesgos naturales o inducidos que desaconseje su transformación.
- e. constituir áreas de reservas para la implantación de infraestructuras, dotaciones, obras públicas y actuaciones estratégicas de utilidad pública o interés social que precisen implantarse en esta clase de suelo.
- f. ser inadecuados para su desarrollo urbano de conformidad con los objetivos y criterios establecidos en la legislación sobre ordenación del territorio o en los Planes de Acción Territorial o en este Plan.

Los Objetivos de la Ordenación que el Nuevo Plan General persigue en el Suelo No Urbanizable son:

- a. Preservar las características de los principales recursos naturales del Municipio.

- b. Proteger los valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales presentes en el término.
- c. Asegurar la integridad de los bienes de dominio público natural cuyo régimen jurídico así lo demandan.
- d. Evitar y reducir los efectos derivados de la presencia de riesgos naturales o inducidos.
- e. Potenciar el medio rural como forma sostenible de organización del territorio y de la economía agraria del municipio.
- f. Mantener los usos y actividades propias del medio rural.
- g. Reservar áreas para la implantación de infraestructuras, dotaciones, obras públicas y actuaciones estratégicas, de utilidad pública o interés social que precisen emplazarse en esta clase de suelo, de acuerdo con los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.
- h. Ordenar los usos y actividades que precisen emplazarse en el medio rural o estar aisladas en el territorio.
- i. asegurar la sostenibilidad general del municipio preservando del desarrollo urbanístico aquellos terrenos que exceden del límite de la disponibilidad de recursos del término municipal.

Pues bien, teniendo presente todos estos criterios y objetivos, el Plan General de Ordenación Urbanística de Peñíscola establece dos categorías dentro de la clase de Suelo No Urbanizable:

- a. Suelo no urbanizable protegido.
- b. Suelo no urbanizable común.

2.4.4. LA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.

El presente Plan General clasifica con la categoría de suelo no urbanizable protegido (SNUP) los terrenos en los que concurre alguna de las siguientes circunstancias:

- a. Los que tengan la condición de dominio público marítimo terrestre.

- b. Los que tengan la condición de dominio público hidráulico, de conformidad con su legislación reguladora.
- c. los que pertenezcan a la red de las vías pecuarias.
- d. Los que estén sujetos a un régimen específico de protección o mejora conforme a la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación tengan por objeto la conservación de la naturaleza, flora, fauna, agua o territorio.
- e. Los que alberguen bienes incluidos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano.
- f. Los comprendidos en espacios forestales, paisajísticos y ecológicos que estén sujetos a medidas de conservación o regeneración aprobados conforme a su legislación protectora.
- g. Los sometidos a algún régimen de protección incompatible con su transformación de acuerdo con la legislación sectorial aplicable o con los planes de ordenación territorial.
- h. Los que esté acreditada la presencia de un importante riesgo de erosión, desprendimiento, inundaciones u otros riesgos naturales que desaconseje su transformación.
- i. los terrenos, que pese a no encontrarse en algunos de los supuestos anteriores, el presente Plan reconozca que albergan valores naturales, paisajísticos o culturales cuya restauración, conservación o mantenimiento convengan al interés público local.
- j. los terrenos que presente valores rústicos o agrarios que el presente Plan considere definitorios de un ambiente rural digno de singular tratamiento por su importancia social, paisajística o cultural o productividad agrícola.

A estos terrenos clasificados como no urbanizable y en la categoría de protegido, el Plan General les otorga el máximo nivel de protección.

En concreto, el régimen general del suelo no urbanizable protegido que se establece es el siguiente:

- a. aplicación de las limitaciones derivadas de su legislación sectorial determinante de su protección.
- b. sólo se podrán realizar instalaciones, construcciones u obras que vengán previstas en el planeamiento por ser necesarias y compatibles con el mejor aprovechamiento, conservación, cuidado y restauración de los recursos naturales o para su disfrute público y aprovechamiento colectivo.
 - c. Igualmente se podrán realizar las obras e instalaciones necesarias para la gestión de los bienes de dominio público o de los servicios públicos o actividades de utilidad pública o interés general y para la minoración de los riesgos que motivaron su especial protección.

No obstante, a los efectos de establecer una correcta ordenación y regulación, el Plan General procede a dividir el Suelo No Urbanizable Protegido en las siguientes Zonas de Ordenación:

- Zona 1. Protección del Litoral, que se identifica como SNUP1.
- Zona 2. Protección del Dominio Público Hidráulico, que se identifica como SNUP2.
- Zona 3. Parque Natural Sierra de Irlta, que se identifica como SNUP 3.
- Zona 4. Parques Públicos Naturales, que se identifica como SNUP.4.
- Zona 5. Red de Vías Pecuarias, que se identifica como SNUP.5.
- Zona 6. Zona de Protección Arqueológica, que se identifica como SNUP6.
- Zona 7. Protección y Reserva de Infraestructuras Territoriales. SNUP. 7

En el Capítulo de esta Memoria correspondiente a la Ordenación del Suelo No Urbanizable se justifica el alcance de cada una de estas Zonas de Ordenación Específicas en las que se subdivide el suelo no urbanizable protegido.

2.4.5. LA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.

El Nuevo Plan General de Peñíscola clasifica con la categoría de suelo no urbanizable común (SNUC) los terrenos en los que concurre alguna de las siguientes circunstancias:

- a. Los que presentan riesgos naturales que, sin ser importantes, dificulten o hagan inconveniente su transformación urbanística.
- b. Los que presenten riquezas naturales o valores ambientales, que sin merecer una especial protección, el Plan considere necesarios preservar de su posible transformación a fin de mantener los usos y actividades propios del medio rural o/y garantizar la sostenibilidad del territorio.
- c. Los que resultan inadecuados para el desarrollo urbano de conformidad con los objetivos y criterios establecidos en la legislación sobre ordenación del territorio o en los planes de acción territorial.
- d. Los que, de conformidad con los objetivos y criterios establecidos por este Plan General, resultan inadecuados para el desarrollo urbanístico, y por tanto, deben ser excluidos del proceso de urbanización o preservados del mismo.
- e. Los terrenos y zonas de dominio público, servidumbre e infraestructuras no clasificadas como suelo urbanizable o urbano.

El régimen básico de este suelo queda sujeto a lo establecido en la Ley 10/2004 de la Generalitat Valenciana del suelo no urbanizable. Asimismo se estará a lo dispuesto por el Decreto 217/1999, de 9 de noviembre, del Gobierno Valenciano, por el que se determina la extensión de las Unidades Mínimas de Cultivo, y a la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, y a cualquier otra disposición que modifique o derogue a todas las anteriores.

El Suelo No Urbanizable de Régimen Común se divide en:

1. Suelo No Urbanizable Común de normativa general (SNUC1) que integra las áreas del término municipal localizadas en la zona más próxima a la corona del núcleo urbano (en concreto en el este del trazado ferroviario) no requieren una protección especial.

2. Suelo No Urbanizable Común de normativa general (SNUC2) que incluye las áreas del término que localizadas en las zonas más alejadas del núcleo (oeste del trazado ferroviario) que no requieren una protección especial.

No obstante dentro del SNUC 2 se ha delimitado un ámbito susceptible de aplicación de la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat, del Suelo No Urbanizable que se ajustará a las previsiones establecidas en las Normas Urbanísticas del presente Plan General.

El contenido de la regulación pormenorizada de las zonas de ordenación en las que se subdivide el Suelo No Urbanizable Común se explica y justifica en el apartado de esta Memoria relativa a la Ordenación del Suelo No Urbanizable.



DOCUMENTO COMPLETO

3. LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO

3.1. INTRODUCCIÓN. CONSIDERACIONES GENERALES

3.2. EL NIVEL DE DETERMINACIONES DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO

3.2.1 LA DEFINICIÓN DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

3.2.2. LAS ÁREAS DE RENOVACIÓN O MEJORA URBANA CON PLANEAMIENTO ESPECÍFICO.

3.2.3. GARANTÍA DE CONGRUENCIA CON EL PLAN GENERAL PARA POSIBLES PLANES DE REFORMA INTERIOR NO PREVISTOS NI IDENTIFICADOS PREVIAMENTE.

3.1. INTRODUCCIÓN: CONSIDERACIONES GENERALES.

Como ha sido tradicional en las últimas décadas, una gran parte de los problemas urbanos acumulados en nuestras ciudades se localizan en el suelo que denominamos urbano. Por ésta y otras razones, el suelo urbano debe ser un punto central del Plan General, porque aquello que constituye su objetivo básico, la solución de los problemas de los ciudadanos, coincide en muchas ocasiones precisamente con la resolución de los problemas del suelo urbano.

De conformidad con la legislación urbanística valenciana, el Plan General por regla general clasifica como suelo urbano los terrenos que, por convenir al modelo territorial y estar dotados de los servicios urbanísticos básicos, pretende mantener dentro del proceso urbanístico previendo su ejecución preferentemente mediante actuaciones aisladas. Se trata de los solares, manzanas o unidades urbanas equivalentes que, sin tener la condición de solar, cuentan al menos con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica con capacidad y características adecuadas para dar servicio suficiente a los usos y edificaciones existentes y a los que prevea este Plan sobre las mismas, siempre que se encuentren integradas en la malla urbana. Estos terrenos tienen la consideración de suelo urbano con urbanización consolidada.

El Plan también clasifica como suelo urbano terrenos cuyo desarrollo prevé realizar mediante actuaciones integradas en los siguientes casos:

- a. Los terrenos clasificados como suelo urbano por el planeamiento general anterior a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, que pese a contando previamente con algunos servicios urbanísticos, éstos resultan insuficientes u obsoletos al tiempo de que presentan carencias dotacionales que precisan ser subsanadas, todo ello a través de una actuación de transformación urbanística de reforma interior tendente a su renovación urbana y adecuación a su posición final en la nueva estructura territorial adoptada, debiendo para ello ser desarrollados mediante actuaciones integradas.
- b. Los terrenos clasificados como suelo urbano en el planeamiento general aprobado con anterioridad a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística integrados en el núcleo urbano, y consolidados por la edificación pero que carecen de la urbanización y dotaciones adecuadas a los usos e intensidades previstos por el Plan. A tal efecto, se considera consolidación por la edificación la ocupación del suelo por la edificación en más de un 50% del suelo edificable del ámbito de gestión propio de una actuación integrada.

- c. De forma excepcional, aquellos que configuran áreas de nueva urbanización adyacente al suelo urbano y sin entidad suficiente para configurar un sector de planeamiento parcial.

Los terrenos que se integran en los supuestos anteriores tienen la consideración de suelo urbano no consolidado por la urbanización y deberán ser gestionados mediante Unidad de Ejecución para realizarla actividad de ejecución urbanística de forma integrada.

El Plan General tiene por objeto específico en el Suelo Urbano, establecer su ordenación completa mediante la regulación detallada del uso admitido de los terrenos y la de la edificación, delimitando los ámbitos que deben ser objeto de procesos de renovación, reforma interior y protección y definiendo los elementos de la red estructural de dotaciones y equipamientos.

El suelo urbano de nuestras ciudades dista mucho de ser homogéneo, ya que sus condiciones actuales son el resultado del proceso urbano que ha experimentado cada área. Debe su existencia a un desarrollo urbanístico anterior, lo cual ha generado una multiplicidad de actuaciones dispares en el tiempo y en el espacio que han dado lugar a áreas consolidadas con edificaciones junto a parcelas sin edificar, áreas urbanizadas junto con otras que carecen de los servicios urbanísticos precisos para su edificación, y áreas con aprovechamientos urbanísticos diferentes a pesar de que su desarrollo y ejecución hayan sido simultáneos. Esta variedad de situaciones exige tratamientos diferenciados del suelo urbano en función de si es solar, suelo consolidado sin condición de solar o suelo no consolidado. Es decir, en función de si es conveniente su ejecución por Actuaciones Aisladas (en los dos primeros supuestos) o Actuaciones Integradas (en el último supuesto).

En base a estas determinaciones, se desarrollará posteriormente la normativa de actuación en suelo urbano, las ordenaciones de piezas nuevas o intersticios que deben de completarlo, las remodelaciones de zonas que requieren una más dura intervención, y finalmente la gestión y la ordenanza reguladora de la nueva edificación.

Una parte del Suelo urbano habrá de permanecer en su configuración actual, bien por su corrección, bien por la imposibilidad material o costo desorbitado de la reconstrucción en muchas otras.

Incluso estas áreas se verán mejoradas por actuaciones del Plan que, sin recambio edificatorio, urbanicen y traten la "cota cero", el nivel del suelo, que es donde estas áreas tienen verdaderas posibilidades de reordenación.

Otras áreas, sometidas ahora a procesos incompletos de urbanización, por razones diversas, serán controladas por el Plan General con instrumentos de ordenación del espacio público y de la edificación privada y los usos del suelo, así como con instrumentos de gestión que garanticen el justo reparto de cargas y beneficios.

Y finalmente, los vacíos o intersticios que el modelo de crecimiento fragmentario o a saltos haya ido dejando, muchos de los cuales son hoy áreas marginadas a pesar de su centralidad, que acumulan tensiones pero que no pueden reconducirse por vía de una buena gestión porque carecen de ordenación y condiciones urbanísticas para ser puestas en valor desde la perspectiva ciudadana administrativa y empresarial.

La determinación de la estructura general y desarrollo del suelo urbano en el Plan General normalmente se expresa de la siguiente forma:

- a. La delimitación de los perímetros de las superficies que lo conforman.
- b. La delimitación de los ámbitos de Suelo Urbano Consolidado por la urbanización, sujetos por tanto al régimen de ejecución por Actuaciones Aisladas, así como los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado, sujetos al régimen de Ejecución por Actuaciones Integradas.
- c. El señalamiento de los ámbitos de planeamiento específico, distinguiendo entre aquellos ámbitos cuya ordenación pormenorizada y detallada, en el momento de la entrada en vigor del Plan se difiere a un momento posterior, de aquellos ámbitos en los que se procede a incorporar un planeamiento de desarrollo anterior. En los Ámbitos de Planeamiento Diferido se requiere la formulación de un instrumento de planeamiento de desarrollo para el establecimiento de la completa ordenación pormenorizada y detallada. Por su parte, los Ámbitos de Planeamiento Incorporado son ámbitos territoriales en los que el Plan General asume genéricamente las determinaciones del planeamiento de desarrollo del planeamiento general anterior, así como su gestión.
- d. La delimitación de Áreas de Reparto y fijación del aprovechamiento tipo en Suelo Urbano No Consolidado.
- e. La delimitación de zonas con usos, características y aprovechamiento determinado, con expresa definición de la utilización de los terrenos incluidos en cada una de ellas.
- f. La identificación y delimitación de las Redes Primarias en el suelo urbano consolidado y no consolidado, señalando si son usos existentes o previstos.
- g. La delimitación de los espacios libres y zonas verdes, así como de las zonas deportivas, puntualizando el carácter público o privado de la titularidad de cada una de ellas, con independencia de los sistemas generales.
- h. El emplazamiento de los centros de servicios y equipamientos, públicos y privados, que forman parte del equipamiento urbano comunitario.
- i. La determinación de las características morfológicas y tipológicas de la edificación y de la ordenación urbana de cada zona definida.
- j. El trazado y características de la red viaria pública, con jerarquización en función del tráfico previsto; el señalamiento de alineación y rasante para los terrenos con ordenación detallada precisando la anchura de los viales; los criterios para su fijación en aquellas zonas objeto de planeamiento detallado posterior.
- k. La previsión y localización de los aparcamientos públicos con justificación de su localización y adecuada relación con el transporte público.
- l. La reglamentación detallada en el Suelo Urbano ordenado del uso pormenorizado, volumen o aprovechamiento y condiciones edificatorias de los terrenos y construcciones, así como las características tipológicas y estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno.
- m. Los criterios, objetivos y directrices para la ordenación detallada de las Actuaciones Integradas de Reforma Interior no ordenadas.
- n. Las características y trazado estructurante de las redes de infraestructura básica (agua, alcantarillado y energía eléctrica).
- ñ. Previsiones sobre programación del desarrollo urbanístico de las zonas, consolidadas o no consolidadas.

- o. Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

Los datos generales que resultan de la ordenación propuesta por el presente Plan General son:

Superficie total del suelo urbano 553,55 Has.

Suelo Urbano no sujeto a procesos de renovación urbana 329,97 Has.

Áreas de Renovación o Mejora Urbana con planeamiento específico.
223,59 Has.

- Ámbitos de Planeamiento Incorporado en Suelo Urbano Consolidado. 8,12 Has.
- Ámbitos de Planeamiento Incorporado en Suelo Urbano No consolidado. 59,00 Has.
- Ámbitos de Planeamiento de Reforma Interior de Mejora de la Ordenación (zona Playa Norte). 79,01 Has.
- Ámbitos de Planeamiento Especial de Saneamiento y Mejora Infraestructural. 11,28 Has.
- Actuaciones Integradas de Reforma Interior con ordenación a través de Planes Especiales de Desarrollo. 66,17 Has.

A fin de sistematizar la metodología de intervención en esta clase de suelo procederemos a describir el nivel de determinaciones que se precisa, en función de las diferentes situaciones que puedan presentarse.

3.2. EL NIVEL DE DETERMINACIONES DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO.

Las situaciones más comunes con las que nos podemos encontrar a la hora de proceder a la ordenación del suelo urbano desde la escala del planeamiento general son:

- En el suelo urbano no sujeto a procesos de renovación urbana, la definición de las diferentes zonas de ordenación urbanística, entendiendo por tal un área que presenta un tejido urbanístico característico y diferenciado, constituyendo el ámbito específico de aplicación de una determinada normativa urbanística.
- Áreas de renovación o mejora urbana con planeamiento específico:
 - Áreas de Planeamiento Incorporado en suelo urbano consolidado.
 - Áreas de Planeamiento Incorporado en Suelo Urbano No consolidado.
 - Áreas de Planeamiento Diferido.

Vamos a profundizar sobre la ordenación de cada una de estas categorías:

3.2.1. LA DEFINICIÓN DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

En el caso del suelo urbano no sujeto a procesos de renovación urbana, éste mantiene sustancialmente su configuración preexistente. Por ello la responsabilidad del Plan General como instrumento de ordenación supone descender a un nivel exhaustivo de concreción sobre todos los aspectos que configuran la ciudad. Así, debe definir con rigurosidad tanto el sistema de espacios públicos urbanos (espacios libres y parques urbanos, red viaria, sistema de aparcamientos) como el sistema de espacios edificables (usos pormenorizados del suelo, caracterización tipológica, sistema dotacional público y privado), y aportar soluciones adecuadas sobre todas las circunstancias técnicas relativas a los elementos de las infraestructuras urbanas básicas.

La ordenación urbanística del suelo urbano consolidado suele concretarse mediante una determinación precisa de los espacios libres y un repertorio zonal bastante amplio, motivado por las distintas características tipológicas de los diversos tejidos urbanos que forman parte de esta clase de suelo. Recordemos que cada zona se caracteriza

por unas específicas regulaciones normativas de la edificación y los usos, y que en el suelo urbano a lo largo de la historia la edificación se ha configurado de diversas maneras, las cuales, con el lógico criterio de mantener su carácter, han de ser recogidas en la normativa del plan.

Debe destacarse que una característica común de las regulaciones de las zonas del suelo urbano consolidado es que han de estar referidas al solar en tanto que pieza de suelo que se ha de poder edificar con independencia del resto del suelo de la zona. Y por eso los parámetros como la edificabilidad, las densidades, etc., han de estar expresados de manera que puedan ser entendidos y medidos en el solar concreto en que se ha de proyectar el edificio.

La ordenación urbanística que propone el planeamiento general en esta clase de suelo acostumbra a recoger sustancialmente la situación existente, compuesta por una realidad física y unas regulaciones normativas de la edificación y los usos. Sin embargo, no se debe excluir la conveniencia de introducir correcciones a esta situación, las cuales pueden referirse a:

- La edificabilidad de los solares En los planes de los años ochenta fueron importantes las disminuciones del número de plantas edificables que las revisiones de planeamientos propusieron en buena parte del suelo consolidado en muchos municipios, con la finalidad de cortar los procesos de congestión y de pérdida de la imagen urbana que la normativa entonces vigente propiciaba.

Hoy día, las disminuciones -o los aumentos- de la edificabilidad en el suelo urbano consolidado sólo se justifican en casos excepcionales, en los que se deben prever las consecuencias económicas de la decisión, ya sea por los posibles derechos de indemnización a los afectados, o por la creación de plusvalías en los solares que la colectividad urbana debería recuperar de algún modo.

- El régimen de usos.

Más probable es que la revisión del planeamiento aconseje un cierto replanteo de los usos admitidos y prohibidos en la zona. Cambios en el papel de la zona en el conjunto de la ciudad, corrección de conflictos detectados, o variaciones de contenido en el significado de los usos, como sucede actualmente con algunas actividades industriales, pueden ser motivos de un cierto replanteamiento normativo.

- Ajustes en la configuración de los espacios públicos.

La situación urbanística de los tejidos en el momento de la revisión del plan puede hacer posibles y oportunos algunos cambios de configuración que interesen en la forma de los espacios públicos -y por tanto también de los parcelados contiguos-, obtenible a partir de modificaciones en las alineaciones que los delimitan.

En el sentido contrario, también el planeamiento puede renunciar a afectaciones del planeamiento anterior encaminadas a mejorar la configuración de los espacios públicos por el hecho de considerar que el objetivo no justifica el coste o el largo período de desorden urbano que puede requerir el proceso de materialización del cambio de alineaciones.

- Creación de nuevos elementos de espacio público o equipamiento.

Los déficit en un área consolidada pueden justificar esta afectación; sin embargo, esta opción es poco frecuente porque en el suelo consolidado la única opción realista de adquisición del suelo es por medio de la expropiación con pago de un precio elevado, de ahí que la creación de nuevos elementos de suelo urbano público se suele canalizar en el planeamiento general a través de las actuaciones integradas del suelo urbano no consolidado.

Todos los terrenos clasificados como Suelo Urbano vienen ordenados y estructurados en zonas de ordenación urbanística, mediante la superposición espacial de los siguientes grupos o niveles de determinaciones específicas:

- Zonas por uso de actividad global dominante del suelo o de la edificación, señaladas en espacios continuos y cerrados por cada tipo de uso.
- Intensidad de uso o utilización del espacio, expresada en parámetros de edificabilidad por unidad de superficie del suelo, que identifica la capacidad de los "contenedores" o "continentes" de la actividad "ocupada" o "contenida". Zonas de distinto uso pueden tener la misma capacidad o intensidad de edificación.
- Tipología de la edificación dominante o estructurante ambiental de cada zona, en tanto que determinación del diseño de los contenedores o espacios ocupados por la edificación, relacionada directamente con el uso puede ser contenido en

diferentes tipologías de contenedores y la misma tipología puede ser ocupada por diferentes usos pormenorizados o, incluso globales, sin perjuicio de leves adaptaciones interiores. También puede ofrecerse que una misma tipología aparezca en zonas con distinta intensidad e, inversamente, zonas del mismo aprovechamiento tengan edificación en distintas tipologías.

- Zonas o unidades geográficas y urbanísticas homogéneas, identificadas como objetos específicos del planeamiento de desarrollo, o Estudios de Detalles.
- Sistema de Ordenación estructurante de la ordenación integral del Suelo Urbano, que otorga una imagen finalista de congruencia espacial y ambiental en la trama urbana, favorece la coherencia de relaciones y referencias estéticas, simbólicas, sociales o históricas, garantiza la integración espacial con los sectores de nuevo crecimiento y con el tejido heredado entre sí y, limita las tipologías de edificación y ordenación a su mejor adecuación al entorno ambiental o histórico.

En base a estas determinaciones el Suelo Urbano Consolidado delimitado por el Plan General se divide en 5 Zonas de Ordenanzas, que se subdividen, cuando proceda, en subzonas en función de caracteres específicos de algunas de las condiciones particulares.

A estas zonas y subzonas hay que implementar las recogidas en los Planes urbanísticos que desarrollan la ordenación pormenorizada de las Áreas de Planeamiento Incorporado.

Las zonas y subzonas de ordenanza establecidas por el Plan General son las que a continuación se explicitan:

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: CONJUNTO HISTÓRICO DE PEÑÍSCOLA.

La Zona de Ordenación Conjunto Histórico se corresponde con el Ámbito de Planeamiento Específico del Suelo Urbano Consolidado "Conjunto Histórico". Esta Zona de Ordenación es regulada por el presente Plan General mediante su remisión al contenido del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón el 28 de Septiembre de 2009, del que asume genéricamente las determinaciones del mismo. Se considerará a todos los efectos como Ámbito de Planeamiento (Específico) Incorporado, quedando sus determinaciones como de aplicación directa.



Zona de Ordenación Urbanística. Conjunto Histórico de Peñíscola

Los criterios y objetivos del Plan General para la ordenación y protección del Conjunto Histórico.

El suelo urbano de las ciudades es el resultado de un largo proceso temporal y, por tanto, tiene en conjunto, en cierta medida, un valor histórico. Cabe añadir que en todos los casos son identificables áreas donde este valor se da con suficiente intensidad para que su preservación sea un objetivo determinante de la ordenación urbanística.

Actualmente es ya un criterio comúnmente admitido que estos valores residen en los tejidos que expresan momentos significativos de la formación de la ciudad, y no solamente en algunos elementos aislados de especial valor arquitectónico y/o histórico, sin perjuicio de que estos elementos merezcan un tratamiento de acuerdo con su singularidad.

En principio, se puede decir que todos los tejidos anteriores al s. XX que hayan mantenido sustancialmente sus características tienen un valor histórico que deben ser tenido en cuenta, y asimismo es probable que la densidad de monumentos singulares sea claramente más elevada en estos tejidos que en el resto del área urbana. No obstante, también en los tejidos posteriores podemos encontrar partes dotadas de estos valores, y seguramente habrá elementos que por su calidad o significación en la memoria colectiva de los ciudadanos constituyen referentes que deben ser mantenidos.

La técnica más antigua de preservación de los edificios, elementos y conjuntos de interés histórico-artístico ha sido declararlos monumentos, lo cual los preservaba del derribo y de reformas que los pudiesen desvirtuar. Se trata de una técnica anterior e independiente de la ordenación urbanística y que se dirigía a la protección de singularidades mediante su adscripción al patrimonio de bienes culturales, que puede tener diferente rango según la administración que lo promueve: el Estado, la administración autonómica o el municipio.

Los catálogos de monumentos son hoy día instrumentos que conservan su vigencia, pero que deben ser entendidos de forma vinculada a la ordenación urbanística en el sentido de que las determinaciones de la misma no han de ser contradictorias con las características del edificio que se debe preservar. Asimismo se debe ordenar urbanísticamente el entorno de los monumentos con el objetivo de asegurar una adecuada percepción de su imagen.

Aparte de los elementos singulares de un valor especial, la preservación de los tejidos de valor histórico es un cometido que ha de abordar la ordenación urbanística, la cual se moverá inevitablemente entre dos solicitudes a menudo contradictorias:

- Conservación de los valores históricos que residen en la tipología de los edificios, sus fachadas y materiales, la configuración de las calles y plazas, etc.
- Recuperación y potenciación de su papel funcional en la ciudad actual mediante mejoras en la accesibilidad, el confort y la higiene de los edificios, de los espacios libres, etc. Que propicien el emplazamiento de usos adecuados y la integración de estas áreas en el mercado inmobiliario de la ciudad, a fin de evitar la formación de enclaves marginales.

Encontrar el tono adecuado del compromiso entre estos diversos tipos de objetivos es un problema complejo que difícilmente se puede resolver de forma plena en la ordenación urbanística del Plan General.

Es importante subrayar que, mientras que en el resto de los tejidos de la ciudad la ordenación urbanística tiene como cometido, respecto a la edificación, regular su cantidad y su volumetría básica, dejando el resto de concreciones a los proyectos de arquitectura, en los tejidos históricos la tipología de los edificios, las formas de agrupación, la estructura formal y la textura de las fachadas pasan a ser materia de regulación urbanística. Asimismo, puede ser objeto de regulación urbanística la autorización de derribos de edificios no especialmente protegidos. Sin duda, se trata de regulaciones que entrarán bastante en el terreno de la opinión y, por tanto, de una cierta debilidad frente a propuestas proyectuales concretas.

La ciudad de Peñíscola, tiene unas condiciones históricas, arquitectónicas y paisajísticas excepcionales, que motivaron su declaración de Conjunto Histórico-Artístico en 1972, por tanto es necesario salvaguardar todo este patrimonio, junto con sus características que la hacen irrepetible para que las generaciones futuras puedan conocerlo y disfrutarlo.

Este Plan General asume la filosofía que se expone en la Memoria Justificativa del Documento del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico, aprobado definitivamente, en el sentido de que los valores a conservar en este ámbito territorial son de doble naturaleza, por un lado el carácter histórico de la ciudad y su conjunto a través de lo material, que constituyen el patrimonio arquitectónico, urbano, arqueológico y medioambiental y por otro los valores

simbólicos y espirituales que constituyen el patrimonio social y etnológico.

El planeamiento urbano, resulta imprescindible para llevar a cabo una política eficaz de protección de todo ello por su capacidad para:

- Definir los problemas desde una óptica global, basada en un estudio riguroso del conjunto.
- Poner en valor el casco antiguo a través de intervenciones complementarias de la edificación, en la trama urbana, en las infraestructuras y en equipamientos.
- Establecer un marco legal de protección del patrimonio histórico.
- Fijar las expectativas a través de la definición de usos y parámetros edificatorios que permitan tasar el suelo y la edificación.
- Establecer estrategias de recuperación del patrimonio histórico por medio de actuaciones no edificatorias que potencien determinados usos y actividades adecuadas a los valores mencionados.
- Establecer prioridades de actuación y programas o planes específicos.

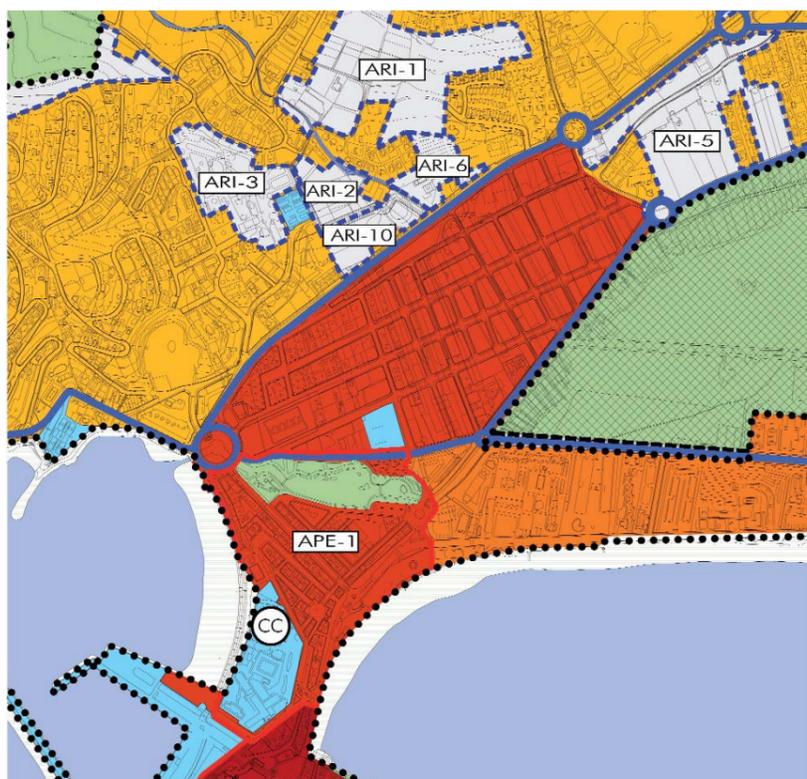
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA "ENSANCHE".

Engloba los crecimientos adyacentes al Núcleo Histórico de Peñíscola. Se trata, en su mayor parte, de suelos colmatados con un sistema de espacios parcelados a base de manzanas compactas, de altura variable, con alineación a vial rigurosa y alto porcentaje de ocupación de parcela, dejando un espacio libre de edificación para patio de ventilación y servicio.

El objetivo básico de la ordenación es el mantenimiento de estos sectores en el tejido urbano, reconociéndoles su individualidad, identidad y condiciones diferenciales, tratando de mejorar las condiciones de habitabilidad.

Los parámetros más destacables de la regulación de esta zona de ordenación urbanística son:

1. Definición de una parcela mínima ajustada a la caracterización tipológica dominante en el área: el bloque adosado vertical destinado a uso residencial múltiple. De este modo se fija una parcela de 250 m² de superficie mínima con un frente mínimo de 9 metros. Con ello además de dar cumplimiento al axioma urbanístico que nos anuncia la insoslayable relación biunívoca que ha de existir entre tipología y forma parcelaria, se está facilitando la materialización de sótanos para aparcamientos, cuestión esta de vital trascendencia en un tejido de la ciudad caracterizado por los graves problemas de tráfico ocasionados por la concentración de actividades centrales unido al excesivo monofuncionalismo de las áreas turísticas. Con las condiciones de parcelación reguladas en el Plan que se revisa podría provocarse una excesiva fragmentación del sistema de espacios parcelados, con la más que previsible malversación tipomorfológica que ocasionaría, e imposibilitarse la introducción de las imprescindibles plazas de aparcamiento en parcelas privadas (recordemos que el Plan establecía frentes mínimos de 5,5 metros) que complementen el desarrollo de políticas públicas de dotación de aparcamientos.
2. Establecimiento de la alineación a vial rigurosa como sistema de ordenación.
3. Mantenimiento de elevados índices de ocupación (100% de la superficie de la parcela). En este caso se ha optado por no alterar las determinaciones históricas de este espacio en materia ocupacional aun a sabiendas de la imposibilidad de alcanzar, en el caso de implantación de usos residenciales y ante determinadas dimensiones de fondo de parcela, estos índices de ocupación.
4. Mantenimiento del régimen de alturas regulado en el Plan que se revisa. No obstante la posibilidad de que en "parcelas pasantes" en pendiente, la altura regulada a la calle de mayor cota de rasante pueda asomarse a la de menor cota asumiendo el aumento de volumen generado, queda matizada restringiéndola a los casos donde las diferencias de rasante no superan una planta de altura. Con ello se trata de invalidar la posible aparición de distorsiones volumétricas no deseadas.
5. Una cuestión donde el presente Plan General introduce una innovación importante es en la permisividad de áticos. Frente a la ausencia de regulación del Plan vigente que otorgaba al ático el carácter de "incentivo edificatorio" al no computar dentro del volumen máximo, en el presente Plan General se determina un



Zona de Ordenación Urbanística "Ensanche"

porcentaje máximo a ocupar en este cuerpo edificatorio, limitando la posibilidad de contener usos residenciales a su vinculación espacial y funcional con la planta inmediatamente inferior.

6. Regulación de una "densidad neta máxima" que evite el sobredimensionamiento residencial del área que incide en la profundización de carencias dotacionales y de servicios. Así, el número máximo de viviendas a desarrollar en actuaciones residenciales se calculará en aplicación del parámetro de 1 vivienda/75 m² construidos. En el supuesto de que la actuación contemple unidades residenciales de menor superficie, éstas supondrán como máximo un 20% del total de viviendas a desarrollar en la edificación y no podrán tener una superficie útil menor de 40 m². En este caso, el resto de edificabilidad deberá destinarse, bien a actividades complementarias del uso principal, bien a otros usos distintos del residencial entre los permitidos en las condiciones de uso.
7. Instrumentación flexible del régimen de usos permisibles con la finalidad de fortalecer el dinamismo y vitalidad característicos de los espacios urbanos mestizos y ricos en actividades.

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA "EDIFICACIÓN ABIERTA".

Dentro de la zona de ordenación urbanística Edificación Abierta se distinguen dos subzonas:

1. Subzona de "Edificación Abierta Extensiva"

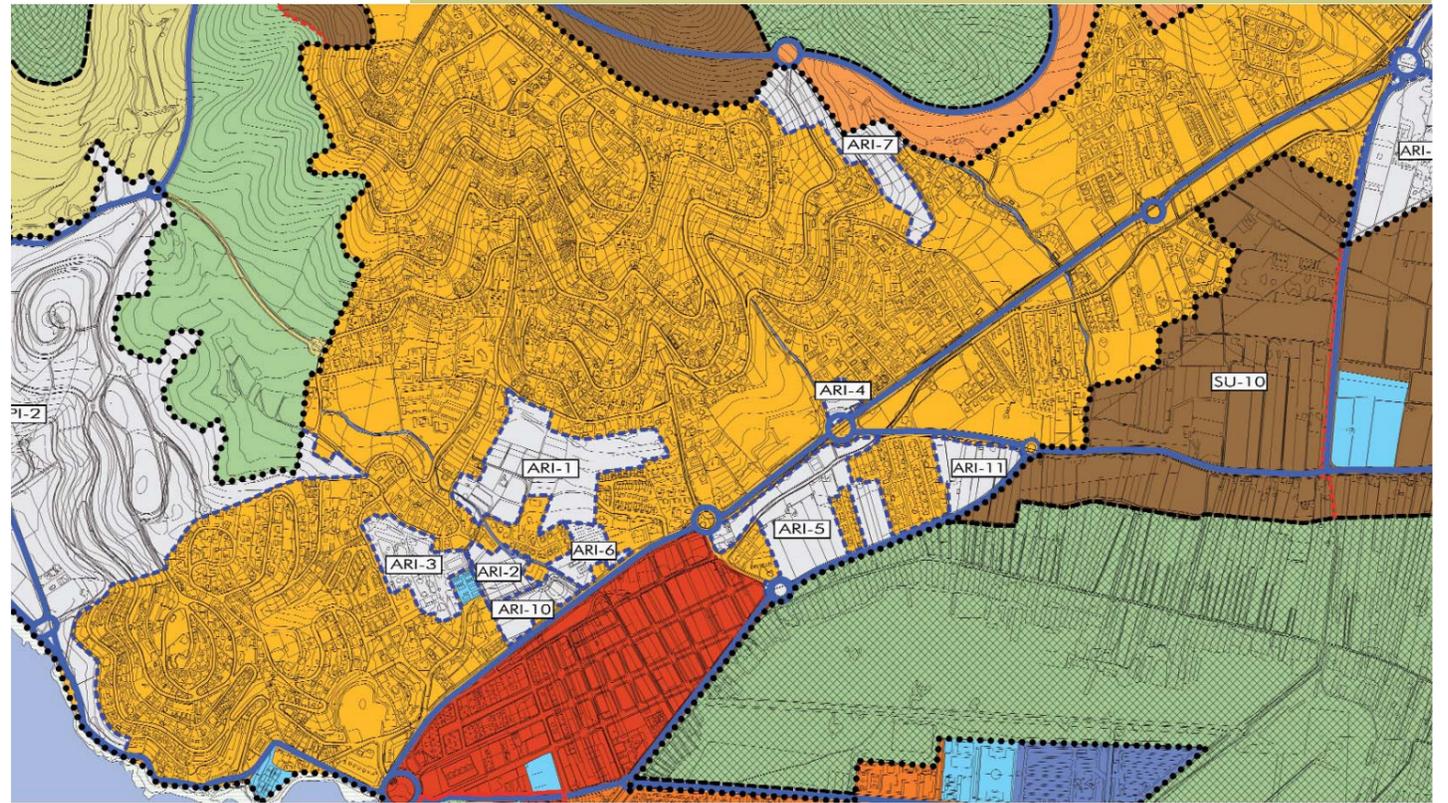
Se incluyen dentro de esta zona suelos localizados en las áreas urbanas de Atalayas, Cerro Mar, URMI, Font-Nova y el suelo urbano colindante al trazado del tramo urbano de la CV-141, antigua CS-500. Con carácter general se trata de suelos que, por las condiciones de parcelación (parcelas mínimas entre 400 m² y 650 m²) y de edificación (volumen entre 0,54 m³/m² y 1 m³/m²) del Plan General anterior, presentaban una clara vocación para acoger una oferta de viviendas unifamiliares aisladas en parcela individual. Ello- salvo excepciones nocivas desde el punto de vista del impacto paisajístico que han ocasionado- ha sido así en las áreas urbanas de Atalayas, Cerro Mar y URMI. Sin embargo, en los suelos colindantes con la carretera CV-141(CS-500) se ha ido materializando progresivamente una oferta residencial unitaria como múltiple asentada sobre la parcelación rústica original, adoptando como tipología edificatoria el

bloque exento o el bloque adosado (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.

El objetivo de la regulación de esta subzona de ordenación urbanística trata, en primer lugar, de refundir la enorme variedad de situaciones existente, en la actualidad, a nivel normativo, estableciendo unas condiciones comunes y racionales de edificación, haciendo especial hincapié en el establecimiento de un índice máximo de ocupación no superable, en ningún caso, por la edificación y un método de medición de altura en el interior de las parcelas que impida, dada la especial caracterización topográfica de los diferentes ámbitos, la aparición de volumetrías distorsionantes a efectos paisajísticos y ambientales. Junto a ello se ha entendido imprescindible regular la materialización de una oferta residencial múltiple cualificada, incidiendo para ello en las siguientes cuestiones básicas:

- a. Definición de una parcela mínima, donde además de la superficie se regule un frente mínimo que genere una arquitectura del suelo, en función del uso dominante a implantar, óptima para la materialización de tipologías edificatorias aisladas.
- b. Establecer unas condiciones de diseño y tratamiento del espacio libre de la parcela que se centran en impedir su privatización por las diferentes unidades residenciales garantizando su condición sustantiva como espacio comunitario, obligar a unas dosis de ajardinamiento razonables y, en el supuesto de ofertas residenciales múltiples, definir un mínimo exigible de oferta complementaria lúdico-deportiva a desarrollar dentro de la parcela.
- c. Regular las opciones tipológicas permisibles en las operaciones de vivienda plurifamiliar, evitando la proliferación de conjuntos residenciales de viviendas unifamiliares aisladas o pareadas.
- d. Establecer una densidad neta residencial que impida la sobredensificación de estas áreas urbanas, manteniendo, en el supuesto de opciones residenciales múltiples la misma relación de m² de suelo de parcela por unidad residencial definida por las condiciones superficiales de la parcela mínima.

Zona de Ordenación Urbanística. Edificación Abierta



Zona de Ordenación Urbanística. Edificación Abierta Turística en Playa Norte



La aplicación de estos nuevos principios de ordenación va a provocar la inadecuación de determinadas edificaciones a las condiciones particulares de la presente subzona de ordenación urbanística. Por ello, la ordenanza persigue un doble objetivo; por un lado definir las obras de conservación del patrimonio edificado y/o reforma menor permitidas en las edificaciones existentes que resultan disconformes con alguna o todas las condiciones particulares. Por otro definir unas nuevas ordenanzas que serán de aplicación tanto en las obras de reforma (parcial o general), ampliación y sustitución (parcial o total) de la edificación existente, como en las obras de nueva planta en parcelas aún sin edificar.

Estas determinaciones, junto a las definidas en las Normas Generales de Edificación en relación con el establecimiento de la altura de la edificación, la definición del volumen contenedor, la fijación de la cota de la planta baja en el interior de las parcelas y el cómputo de la superficie edificable, posibilitará la construcción de una ciudad ambientalmente más cualificada y una transformación individualizada y diferida en el tiempo de las edificaciones que resulten disconformes.

2. Subzona de "Edificación Abierta Intensiva"

Se incluyen en la esta subzona de ordenanza parcelas concretas localizadas en las áreas urbanas de Atalayas, Cerro- Mar, Pichells y Font-Nova que se han materializado con una oferta residencial múltiple (vivienda plurifamiliar) debido a la aplicación de unas condiciones de altura y volumen sustancialmente más elevadas que las de la subzona anterior.

El objetivo de la regulación contenida en el presente Plan General para esta subzona de ordenanza es, manteniendo los índices de edificabilidad de cada una de los suelos, cautelar las alturas de la edificación en el interior de la parcela y definir unos índices de ocupación máxima no superables, en ningún caso, por la edificación.

Al igual que lo referido para la anterior subzona de ordenación urbanística la aplicación de las nuevas condiciones va a provocar la disconformidad con las mismas de algunas de las edificaciones materializadas, por lo que las ordenanzas diferenciarán el tipo de obras de conservación del patrimonio edificado y/o reforma menor permitidas en las edificaciones disconformes, de aquellas que sean de aplicación tanto en el supuesto de reforma (parcial o general), ampliación o sustitución de edificaciones existentes, como en obras de nueva planta en parcelas no edificadas. Como podemos deducir de las reflexiones vertidas en los párrafos precedentes, en esta zona de ordenación urbanística adquiere un protagonismo estratégico la

regulación sobre los tipos de obras permitidas en parcelas ya edificadas en función del grado de disconformidad que presenten en relación con las nuevas condiciones particulares establecidas por el Plan General. Veamos la casuística que puede producirse:

- a. Sobre las parcelas edificadas que resulten disconformes con la regulación de alturas, usos y/o edificabilidad neta se autorizan obras parciales y circunstanciales de consolidación en las condiciones establecidas en las presentes Normas Urbanísticas, siempre que no generen aumento de volumen. Se admiten, asimismo cambios de uso, siempre que el nuevo uso previsto esté incluido en la relación de los permitidos en la zona, y adaptaciones de locales comerciales. Se prohíben aquellos cambios de uso que propongan la sustitución de usos hoteleros por residenciales.

No obstante, en casos debidamente justificados en necesidades de adaptación del edificio a leyes o normas de superior rango aprobadas con posterioridad a la construcción del edificio (nuevas normas de evacuación para casos de incendio, accesibilidad, etc.), se podrán autorizar obras encaminadas a dotarlos de escaleras de incendios, de espacios destinados a instalaciones (aire acondicionado, ascensores, cuartos de basuras, etc.) o/y otras similares que, de manera justificada, no impliquen mas ampliación que la estrictamente necesaria a tales fines. En dichos supuestos podrán realizarse las obras aún cuando las mismas no se ajusten a los parámetros impuestos para cada zona. La ampliación no podrá suponer, en ningún caso, incremento de la superficie habitable (cocinas, dormitorios, salas, cuartos de baño, etc.).

- b. En aquellas edificaciones que, siendo conformes con las alturas, usos y edificabilidades netas previstas en el Plan General, resulten disconformes con las disposiciones sobre ocupación máxima, densidad neta y/o tipologías edificatorias admisibles, se podrán realizar, además de los relacionados en el apartado anterior, todos los tipos de obras de conservación, consolidación y rehabilitación del edificio o edificios, admitiéndose las de redistribución siempre que no generen aumento de volumen.
- c. En aquellos edificios que resulten disconformes exclusivamente con las condiciones de posición, además de las obras explicitadas en el apartado b), se permiten las obras de ampliación, dando cumplimiento, en este último supuesto al resto de condiciones particulares de la subzona de ordenación urbanística correspondiente.

- d. Para el resto de tipos de obras no relacionadas en los apartados anteriores serán de aplicación, en cada supuesto, la totalidad de las condiciones particulares de la subzona de ordenación urbanística correspondiente.

Por el contrario aquellos edificios que resulten conformes con las condiciones particulares de la subzona correspondiente, se permiten todos los tipos de obras definidas en las Normas Urbanísticas del presente Plan General.

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA "EDIFICACIÓN ABIERTA TURÍSTICA EN PLAYA NORTE"

Este ámbito del suelo urbano es el que, sin duda, presenta una sintomatología carencial más acusada debida, en primer lugar a la impermeabilidad transversal de la trama urbana que imposibilita el acceso público al frente litoral y, en segundo lugar, a los indudables déficits dotacionales y de espacios públicos existentes. Al tiempo, se trata de un área de indudable vocación turística, por lo que la instrumentación de medidas tendentes a su recualificación y regeneración desde principios de sostenibilidad ambiental, paisajística y funcional se constituye en un objetivo prioritario del Plan General.

Este objetivo se alinea con una estrategia de instrumentación de acciones decididas tendentes a reequilibrar, refuncionalizar, reeconomizar y recualificar los destinos colapsados. En este caso no se apuesta por diversificar acumulando una nueva oferta a la ya existente, asumiendo conformistamente su condición estructuralmente deficitaria, sino se opta por el reciclaje, por anunciar el cambio vital de los espacios urbanos consolidados. No se trata de crecer extensivamente, sino de promover un plan alternativo, guiado por nuevos impulsos que no apuestan exclusivamente por la expansión inmisericorde, sino, principalmente, por la renovación de la ciudad, por su crecimiento interno en sentido cualitativo.

Quizás el caso más paradigmático de esta línea de actuación lo constituya el territorio balear en general (con la creación de un cuerpo legislativo ad hoc y el establecimiento de medidas políticas de moratoria hotelera) y el municipio de Calviá como ejemplo particular de mayor relevancia donde la oferta alcanzó tal nivel de saturación que comenzaron a aflorar "deseconomías de aglomeración", instrumentando, para su reversión, contramedidas que, bajo el axioma del "no crecimiento en términos cuantitativos", incentiven la sustitución de la oferta obsoleta desde presupuestos de mejora de la calidad ambiental y la cualificación funcional.

Estos postulados de ordenación han orientado una instrumentación para la intervención en este espacio sustentada en los siguientes criterios:

1. En primer lugar, al ser un ámbito de la ciudad prácticamente colmatado por edificación, el Plan General establece una ordenanza de mantenimiento del parque inmobiliario cautelando selectivamente el tipo de obras a realizar:

- a. Sobre las parcelas edificadas, se autorizan con carácter general obras de conservación, mantenimiento, consolidación y acondicionamiento. De igual manera podrán autorizarse las obras de redistribución interior, mejora y reforma parcial de la edificación existente siempre que el titular acepte la constitución de servidumbres de uso público en el seno de la parcela conforme a la red peatonal diseñada en el Plano de Ordenación Pormenorizada y no supongan aumento de volumen.

Se admitirán cambios de uso siempre que el nuevo uso previsto esté incluido en la relación de los permitidos en la zona, y adaptaciones de locales comerciales. Se prohíben aquellos cambios de uso que propongan la sustitución de usos hoteleros por apartamentos turísticos.

- b. Las obras de reforma general, las de ampliación, reconstrucción y sustitución se admitirán conforme al mismo régimen de condiciones que se establece en los siguientes preceptos para las actuaciones aisladas en parcelas sin edificar en atención a la subzona a la que pertenezcan.
- c. De igual modo, en casos debidamente justificados por necesidades de adaptación del edificio a leyes o normas de superior rango aprobadas con posterioridad a la construcción del edificio (nuevas normas de evacuación para casos de incendio, accesibilidad, eliminación de barreras arquitectónicas etc.) se podrán autorizar obras encaminadas a dotarlos de escaleras de incendios, de espacios destinados a instalaciones (aire acondicionado, ascensores, cuartos de basuras, etc.) o/y otras similares que, de manera justificada, no impliquen más ampliación que la estrictamente necesaria a tales fines. En dichos supuestos podrán realizarse obras aún cuando las mismas no se ajusten a los parámetros impuestos para cada zona.

La ampliación no podrá suponer, en ningún caso, incremento de la superficie habitable (cocinas, dormitorios, salas,, cuartos de baño, etc.)

- d. Las condiciones reguladas en los apartados anteriores serán de aplicación mientras no se promueva la renovación urbana mediante la formulación de un Plan de Reforma Interior de Mejora. En este caso las condiciones de aplicación serán las determinadas en dicho instrumento de planeamiento.

2. En segundo lugar, el tipo de obras e instalaciones permitidas en parcelas no edificadas se ajustará al régimen específico establecido para cada una de las subzonas en las que el presente plan divide la presente zona de ordenación urbanística.

A. SUBZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA "EDIFICACIÓN ABIERTA TURÍSTICA INTENSIVA".

1. Régimen de actuaciones

Todos los terrenos de la presente subzona de ordenación urbanística serán susceptibles de quedar incorporados a :

- Actuaciones edificatorias aisladas sin Plan Especial
- Actuaciones de renovación urbana a través de Plan de Reforma Interior por manzana.

2. Tipos de obras e instalaciones permitidas en parcelas mediante actuaciones aisladas

- a. El régimen ordinario de las intervenciones de nueva edificación que se desarrollen por actuaciones aisladas en la subzona Z.4-1 cumplirán las siguientes condiciones de edificación:

- Parcela mínima: 1.000 m².
- Edificabilidad: 1 m² de techo/ m² de suelo.
- Ocupación: máximo el 25% de la parcela.
- Altura: V plantas (Baja + IV). Máximo 15,00 m.
- Tipologías admisibles: Bloque vertical exento.

- b. Este mismo régimen será aplicable para las actuaciones aisladas de renovación dirigidas a la reedificación (previa demolición), reforma general y ampliaciones de la edificación existente.

- c. Los usos admisibles en las actuaciones de obra nueva son:

- Residencial.
- Bloques y Conjuntos de viviendas turísticas
- Hotelero
- Comercio en la categoría de pequeño y mediano comercio.
- Salas de reunión.
- Establecimientos para el consumo de comidas y bebidas.
- Espectáculos.

En las actuaciones aisladas consistentes en reedificación, reforma general y ampliaciones se admitirán además de los anteriores el mismo uso al que se venía destinando el edificio.

- d. En el caso de las parcelas que se encuentren afectadas por la red de uso público peatonal establecida en el Plano de Ordenación Pormenorizada, la edificabilidad podrá alcanzar hasta el 1,10 metros cuadrados construidos por metro cuadrado de suelo si con ocasión de la solicitud de obra nueva o reedificación, presenta la constitución de servidumbre pública a favor del Ayuntamiento sobre la zona de la parcela en la que se localiza. Las demás condiciones establecidas en el apartado a) serán exigibles en los términos enunciados.

- e. En el caso de parcelas superiores a 3.000 m² podrá la edificabilidad alcanzar hasta 1,20 metros cuadrados construidos aplicado por metro cuadrado de suelo sobre la parcela bruta si se realiza una cesión del dominio de al menos el 10% de la misma que permita configurar un paso peatonal público de anchura no inferior a 6 metros en posición perpendicular al Paseo Marítimo. La ocupación en este caso podrá alcanzar hasta el 30% de la parcela neta resultante después de la cesión, admitiéndose además en este caso, los usos hoteleros. El resto de condiciones del apartado a) anterior serán exigibles.

3. El número máximo de viviendas a desarrollar en actuaciones residenciales y apartamentos turísticos se calculará en aplicación del parámetro de 1 vivienda o apartamento turístico/75 m² construidos. En el supuesto de que la actuación contemple unidades residenciales de menor superficie, éstas supondrán como máximo un 20% del total de viviendas a desarrollar en la edificación y no podrán tener una superficie útil menor de 40 m². En este caso, el resto de edificabilidad deberá destinarse, bien a actividades complementarias del uso principal, bien a otros usos distintos del residencial entre los permitidos en las condiciones de uso.
4. Todos los terrenos de la presente subzona de ordenación urbanística serán susceptibles de quedar incorporados en Áreas de Reforma Interior de Renovación Urbana cuya ordenación pormenorizada se desarrollará mediante la formulación del preceptivo Plan de Reforma Interior de Mejora.

Ámbito de la Reforma Interior de Mejora.

Cada una de las manzanas existentes a la aprobación inicial del presente Plan General constituirá el ámbito mínimo susceptible de renovación urbana en estas áreas consolidadas de la ciudad. No obstante la Administración podrá optar por desarrollar la mejora urbana bien sobre dos o más manzanas, bien mediante la ordenación pormenorizada conjunta de todo el área incluida en la presente subzona de ordenación urbanística.

Criterios y Objetivos de la Reforma Interior de Mejora.

El criterio principal en que se fundamenta la renovación del frente urbano de Playa Norte es promover la recualificación de un ámbito de ciudad que se caracteriza por grandes problemas de accesibilidad peatonal y una preocupante escasez de zonas verdes, espacios libres y equipamientos 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.

Este criterio de ordenación se concreta en los siguientes objetivos:

- Dotar de permeabilidad a la trama urbana consolidada de forma que se mejore sustancialmente la accesibilidad a la playa, garantizando pasos peatonales secuenciados una distancia máxima de 200 metros.
- Introducir un porcentaje mínimo de zonas verdes, espacios libres y equipamientos.
- Renovación y/o sustitución de la oferta de alojamiento turístico que vaya quedando obsoleta, desde parámetros de calidad ambiental, paisajística y funcional.
- Definir un sistema de espacios parcelados racional y adecuado, prioritariamente, a la materialización de la oferta tipológica de bloque vertical exento.

Planeamiento de Desarrollo.

- Será preceptiva la formulación de un Plan Especial de Reforma Interior de Mejora sobre el ámbito en el que se pretenda acometer la renovación urbana (manzanas individualizadas, combinación de manzanas o totalidad del área urbana incluida en la presente subzona). Las determinaciones del Plan de Reforma Interior de Mejora serán las propias de la ordenación pormenorizada, adecuándolas a las especiales características del espacio urbano de Playa Norte y desarrollando fielmente los criterios y objetivos de ordenación explicitados en el apartado anterior.
- El Plan de Reforma Interior de Mejora diferenciará los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de Actuaciones Aisladas de los que se sometan al régimen de Actuación Integrada. En este sentido el Plan de Reforma Interior de Mejora promoverá, con carácter preferente, el mantenimiento de las edificaciones existentes en las que se desarrolle un uso hotelero, imponiéndoles nuevas condiciones particulares, que permitan la modernización y recualificación de la oferta existente.

Determinaciones de la Ordenación Estructural.

a. Usos globales e incompatibles.

- El uso global principal del Área de Reforma Interior es el Turístico. Serán admisibles todos los usos pormenorizados constitutivos del mismo relacionados en las Normas Generales de Usos del presente Plan General.
- Se establece, al tiempo, la obligación de destinar un porcentaje de la edificabilidad del área a la materialización de una oferta complementaria de servicios terciarios. El resto de usos previstos en las presentes Normas se consideran incompatibles.

b. Edificabilidades brutas.

La renovación del área de reforma interior se podrá acometer bajo uno de los siguientes supuestos de magnitudes máximas del índice de edificabilidad.

MEJORA URBANA	IEB	IEH	IEAT	IEST
SUPUESTO 1	1,5 M2/M2	0,65 M2/M2	0,65 M2/M2	0,2 M2/M2.
SUPUESTO 2	2 M2/M2	0,85 M2/M2	0,85 M2/M2	0,30 M2/M2

IEB. Índice de Edificabilidad Bruta.

IEH. Índice de Edificabilidad Hotelera.

IEAT. Índice de Edificabilidad de Apartamentos Turísticos.

IEST. Índice de Edificabilidad de Servicios Terciarios.

c. Estándares mínimos de la Red Secundaria de reservas de suelo dotacional.

Los estándares mínimos de la Red Secundaria de reservas de suelo dotacional serán, para cada uno de los supuestos de renovación urbana, los siguientes porcentajes aplicados sobre la superficie total del ámbito:

MEJORA URBANA	SD-RV-AV	ZV	EQ
SUPUESTO 1	30%	20%	10%
SUPUESTO 2	50%	35%	15%

- Zonas Verdes.

Tipologías admisibles: Área de juego, Jardín y Parque.

Condiciones de diseño: Se garantizará la conectividad entre la línea de costa y la prolongación de la Avenida del Papa Luna prevista en el presente Plan General.

- Equipamientos.

Tipologías admisibles: Todas las reguladas en el artículo 30 del Reglamento de Planeamiento.

Condiciones de diseño: Se localizarán preferentemente en posición colindante a las zonas verdes.

- Red Viaria y aparcamientos.

La reserva mínima de la red secundaria viaria será la que determine la ordenación pormenorizada del Plan de Reforma Interior de Mejora.

Se prohíbe la introducción de viario rodado. El viario será exclusivamente peatonal, pudiendo incorporar otros modos de transporte como el carril-bici. La disposición del viario garantizará la conexión de la prolongación de la Avenida del Papa Luna con el frente costero.

La reserva mínima de aparcamientos será la establecida reglamentariamente para sectores terciarios. El aparcamiento a localizar en suelo dotacional público se ubicará, obligatoriamente, anexo a la prolongación de la Avenida del Papa Luna.

d. Tipologías admisibles.

Las tipologías admisibles son el bloque vertical exento u adosado. El bloque horizontal se permite sólo en el caso de mantenimiento de edificaciones materializadas con esta tipología.

La altura máxima de nuevas edificaciones será en cada uno de los supuestos de renovación urbana

MEJORA URBANA	Nº máximo de plantas	Altura máxima
SUPUESTO 1	6	19,50 metros
SUPUESTO 2	10	31,50 metros

e. Requisitos de calidad aplicables al uso pormenorizado hotelero.

- Será obligatoria la instalación de piscina (s), con lámina de agua de superficie proporcional al número de unidades a razón de un mínimo de 5 m² por unidad de alojamiento.
- Será obligatoria la dotación de instalaciones deportivas comunitarias en proporción no inferior a 10 m² de suelo por unidad de alojamiento.

f. Requisitos de calidad aplicables al uso pormenorizado apartamento turístico.

La intensidad neta máxima admisible para el uso pormenorizado apartamento turístico es 1 apartamento/75 m² construidos. En el supuesto de que la actuación contemple unidades de menor superficie, éstas supondrán como máximo un 20% del total de apartamentos a desarrollar en la edificación y no podrán tener una superficie útil menor de 40 m². En este caso, el resto de edificabilidad deberá destinarse, bien a actividades complementarias del uso principal, bien a otros usos distintos del de apartamento turístico entre los permitidos en las condiciones de uso.

g. Normas mínimas de diseño del viario y de urbanización.

- La sección del viario peatonal no será, en ningún caso, inferior a 8 metros.
- Serán de aplicación las Normas mínimas de urbanización que se establecen en las Normas Generales.

B. SUBZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA "EDIFICACIÓN ABIERTA TURÍSTICA EXTENSIVA" (ZO.4-2).

Esta subzona de ordenación urbanística se corresponde el suelo urbano localizado en el límite con el término municipal de Benicarló. Se trata de una manzana de dimensiones absolutamente desproporcionadas, presentando una longitud aproximada de 1.000 metros sin que existan pasos públicos transversales que posibiliten el acceso al frente costero desde el límite septentrional de la misma. Ello ha provocado una importante disfuncionalidad en este sector de la ciudad que es preciso corregir de manera incuestionable. A ello hay que implementar la aplicación de la ordenanza del Plan anterior 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 entre medianeras, bloques residenciales múltiples y piezas hoteleras. Para corregir de manera progresiva esta situación se adopta la siguiente regulación:

1. En la subzona ZO.4-2 se posibilitan las siguientes actuaciones:

- Actuaciones aisladas, ya sea en régimen ordinario o en el régimen de renovación.
- Actuaciones integradas de renovación urbana.

2. Tipos de obras e instalaciones permitidas en parcelas mediante actuaciones aisladas

- a. El régimen ordinario de las intervenciones de nueva edificación que se desarrollen por actuaciones aisladas en la subzona Z.4-2 cumplirán las siguientes condiciones de edificación:
- Parcela mínima: 500 m². En este régimen ordinario no se permitirá la segregación de parcelas existentes mayores a 10.000 m², que cumplan las condiciones el régimen de renovación urbana del apartado 2. c) o 3 de este artículo.
 - Edificabilidad: 0,6 m² de techo/ m² de suelo

- Ocupación: máximo el 25% de la parcela.
- Máxima Altura: III plantas (Baja + II). 10,00 m.
- Tipologías admisibles: Bloque vertical exento

En el caso de reforma general y ampliaciones de la edificación existente se aplicarán las anteriores condiciones sin exigibilidad del tamaño de la parcela.

De igual forma, las anteriores condiciones serán aplicables para las actuaciones aisladas dirigidas a la reedificación (previa demolición) cuando no cuente la parcela existente las condiciones de superficie y forma establecidas en el apartado 2.c o 3 de este artículo.

b. Los usos admisibles en las actuaciones de obra nueva son:

- Residencial. Con una densidad de una vivienda por cada porción teórica de 250 m² de suelo bruto.
- Hotelero.
- Comercio en la categoría de pequeño y mediano comercio.
- Salas de reunión.
- Establecimientos para el consumo de comidas y bebidas.
- Espectáculos

En las actuaciones aisladas consistentes en reedificación, reforma general y ampliaciones se admitirán además de los anteriores el mismo uso al que se venía destinando el edificio.

c. En el caso de las parcelas que se encuentren afectadas por la red de uso público peatonal establecida en el Plano de Ordenación Pormenorizada, la edificabilidad podrá alcanzar hasta el 0,65 metro cuadrado por metro cuadrado de suelo si con ocasión de la solicitud de obra nueva o reedificación, presenta la constitución de servidumbre pública a favor del Ayuntamiento sobre la zona de la parcela en la que se localiza. Las demás condiciones establecidas en el apartado a) serán exigibles en los términos enunciados.

d. En el caso de parcelas que cumplan las siguientes condiciones de superficie y de forma, se aplicará el régimen de renovación por actuación aislada que a continuación se explicita:

d.1. Parcela Mínima.

- Superficie mínima. 10.000 m².
- Frente mínimo. 50 metros.
- Condiciones de forma: Será inscribible un círculo de diámetro mínimo de 40 metros en cualquier punto del interior de la parcela, la cual deberá dar frente al Paseo Marítimo y a los suelos dotacionales públicos localizados en su límite septentrional.

d.2. Suelo dotacional público colindante que le confiere la condición de solar.

Se determina una reserva mínima de suelo dotacional público destinado a zona verde (área de juego o jardín) igual al 25% de la superficie de la parcela. La posición de la zona verde garantizará la conexión entre el Paseo Marítimo y los suelos dotacionales localizados en el límite septentrional y su anchura no será inferior a 12 metros.

d.3. Condiciones de edificación de la parcela neta resultante.

a. Separación a linderos

- A alineaciones. 8 metros.
- A resto de linderos. 1/3 de la altura máxima con un mínimo de 5 metros.

b. Ocupación máxima.

La ocupación máxima sobre y bajo rasante es del 35% de la superficie de la parcela neta resultante.

c. Condiciones del espacio libre de la parcela neta resultante.

- En el espacio libre 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 cubierta ligeras para aparcamientos.

- Una superficie mínima del 40% del espacio libre deberá tener un tratamiento ajardinado, con una densidad mínima de arbolado de 1 árbol/ 50 m² de la máxima superficie edificable, pudiendo el resto pavimentarse u ocuparse por piscinas u otras instalaciones complementarias, las cuales deberán dar cumplimiento a las siguientes condiciones:
 - Será obligatoria la instalación de piscina (s), con lámina de agua de superficie proporcional al número de unidades a razón de un mínimo de 5 m² por unidad de alojamiento.
 - Será obligatoria la dotación de instalaciones deportivas comunitarias en proporción no inferior a 10 m² de suelo por unidad de alojamiento.
- Cuando se realicen bancales o aterrazamientos, piscinas o pavimentaciones, el desnivel entre las correspondientes plataformas y el terreno natural y/o el terreno modificado una vez acabada la obra no podrá ser superior en ningún caso a 1,50 m (un metro y cincuenta centímetros) o a 1,00 m. (un metro) cuando la pendiente del terreno sea superior o inferior, respectivamente, al 20 % (veinte por ciento). Los bancales o aterrazamientos consecutivos, deberán guardar entre sí una distancia mínima de seis metros (6 m)
- El proyecto de edificación deberá llevar anexo el de ajardinamiento del espacio libre de parcela, aún cuando el solar sea sensiblemente horizontal. Se detallarán en su caso los abancalamientos, las especies a plantar y la cantidad de cada una de ellas, y describiendo en la Memoria correspondiente el modo en que se van a conservar y regar, y la infraestructura que para ello se dispone, así como el origen del agua a utilizar.

d. Condiciones de forma y volumen.

- La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en los artículos 7.3.20 y 7.3.25. para el sistema de ordenación de edificación abierta.
- El volumen contenedor queda definido por un plano horizontal y otro paralelo a la pendiente natural del terreno trazado a 13,50 metros de altura. El número máximo de plantas será de PB+3 y el mínimo de PB+2.
- Por encima del volumen contenedor definido por los planos anteriores no se permite la aparición de ningún cuerpo edificatorio, salvo remates decorativos.

e. Condiciones de edificabilidad.

Se establece un índice de edificabilidad máxima de 0,8 m²/m² sobre la parcela neta resultante.

f. Condiciones Estéticas

- Se permiten los pórticos, porches, etc., así como las terrazas y cuerpos cubiertos cualquiera que sean sus dimensiones.
- Será obligatorio vallar las parcelas con elementos opacos de hasta 50 cm de altura, que podrán superarse con setos y protecciones diáfanos estéticamente admisibles con el límite máximo total de dos (2) metros.

g. Tipologías permitidas y densidad neta máxima.

La tipología admisible es la de "bloque exento". La densidad neta máxima se calculará en aplicación del parámetro de 1 plaza hotelera/ 40 m² de superficie de parcela.

d.4. Condiciones de Uso

El uso principal de la zona será hotelero.

Además se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Recreativo en sus categorías b.4.1 y b.4.2 y el tipo I de la categoría b.4.3.
- Comercio en las categorías de "pequeño y mediano comercio" en edificio exclusivo y como uso complementario de usos distintos del residencial.
- Oficinas.
- Garaje-aparcamiento. El número mínimo de plazas a desarrollar en el interior de la parcela será, en función del uso o usos a desarrollar en la edificación, el determinado en las Normas Generales de Usos.
- Equipamientos y servicios públicos en cualquiera de sus categorías excepto, instalaciones deportivas singulares, grandes centros hospitalarios y recintos feriales.
- Servicios Infraestructurales.

Se consideran usos incompatibles el resto de los previstos en las Normas Generales del presente Plan General.

3. Régimen de ejecución por Actuaciones Integradas.

a. Ámbito de la Actuación integrada.

- Superficie mínima. 40.000 m².
- Frente mínimo. 100 metros.
- Condiciones de forma: Será inscribible un círculo de diámetro mínimo de 75 metros en cualquier punto interior del ámbito de la actuación, el cual deberá dar frente al Paseo Marítimo y a los suelos dotacionales públicos localizados en su límite septentrional.

b. Criterios y Objetivos de la Actuación Integrada.

El criterio principal en que se fundamenta la renovación de este frente urbano de Playa Norte es promover la

recualificación de un ámbito de ciudad que se caracteriza por grandes problemas de accesibilidad peatonal y una preocupante escasez de zonas verdes, espacios libres y equipamientos dada la escasa permeabilidad de la trama urbana, ya que la longitud aproximada de la manzana es de 1.000 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 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.

Este criterio de ordenación se concreta en los siguientes objetivos:

- Dotar de permeabilidad a la trama urbana consolidada de forma que se mejore sustancialmente la accesibilidad a la playa, garantizando pasos peatonales secuenciados una distancia máxima de 200 metros.
- Introducir un porcentaje mínimo de zonas verdes, espacios libres y equipamientos.
- Renovación y/o sustitución de la oferta de alojamiento turístico que vaya quedando obsoleta, desde parámetros de calidad ambiental, paisajística y funcional.
- Definir un sistema de espacios parcelados ordenado, racional y adecuado, prioritariamente, a la materialización de la oferta tipológica de bloque vertical exento.

c. Planeamiento de Desarrollo.

Será preceptiva la formulación de un Plan de Reforma Interior de Mejora sobre el ámbito en el que se pretenda acometer la renovación urbana. Las determinaciones del mismo serán las propias de la ordenación pormenorizada, adecuándolas a las especiales características del espacio urbano de este ámbito de Playa Norte y desarrollando fielmente los criterios y objetivos de ordenación explicitados en el apartado anterior.

4. Determinaciones de la Ordenación Estructural.

a. Usos globales e incompatibles.

- El uso global principal del Área de Reforma Interior es el Turístico. Serán admisibles todos los usos pormenorizados constitutivos del mismo relacionados en las Normas Generales de Usos del presente Plan General.
- Se establece, al tiempo, la obligación de destinar un porcentaje de la edificabilidad del área a la materialización de una oferta complementaria de servicios terciarios. El resto de usos previstos en las presentes Normas se consideran incompatibles.

b. Edificabilidades brutas.

MEJORA URBANA	IEB	IEH	IEAT	IEST
SUPUESTO 1	0,7 M2/M2	0,3 M2/M2	0,3 M2/M2	0,1 M2/M2.
SUPUESTO 2	1 M2/M2	0,45 M2/M2	0,45 M2/M2	0,1 M2/M2

IEB. Índice de Edificabilidad Bruta.

IEH. Índice de Edificabilidad Hotelera.

IEAT. Índice de Edificabilidad de Apartamentos Turísticos.

IEST. Índice de Edificabilidad de Servicios Terciarios.

c. Estándares mínimos de la Red Secundaria de reservas de suelo dotacional.

- Los estándares mínimos de la red secundaria de reservas de suelo dotacional será, para cada supuesto, la establecida en el Anexo del Reglamento de Planeamiento para sectores residenciales.
- La localización de las zonas verdes garantizará la conexión transversal entre el frente costero y el suelo dotacional público localizado en el límite septentrional de la actuación integrada.

- La reserva para equipamientos se ubicará, preferentemente, en posición colindante con las zonas verdes.

- Se prohíbe la introducción de viario rodado público. El viario será exclusivamente peatonal, pudiendo incorporar otros modos de transporte como el carril-bici. La disposición del viario garantizará la conexión del frente costero con el suelo dotacional público localizado en el límite septentrional de la actuación integrada.

d. Tipologías admisibles.

Las tipologías admisibles son el bloque vertical exento u adosado. El bloque horizontal se permite sólo en el caso de mantenimiento de edificaciones materializadas con esta tipología.

La altura máxima de nuevas edificaciones será de 13,50 metros (4 plantas) en el supuesto 1 y 19,50 metros (6 plantas) en el supuesto 2.

e. Requisitos de calidad aplicables al uso pormenorizado hotelero.

- Será obligatoria la instalación de piscina (s), con lámina de agua de superficie proporcional al número de unidades a razón de un mínimo de 5 m² por unidad de alojamiento.
- Será obligatoria la dotación de instalaciones deportivas comunitarias en proporción no inferior a 10 m² de suelo por unidad de alojamiento.

f. Requisitos de calidad aplicables al uso pormenorizado apartamento turístico.

La intensidad neta máxima admisible para el uso pormenorizado apartamento turístico es 1 apartamento/75 m² construidos. En el supuesto de que la actuación contemple unidades de menor superficie, éstas supondrán como máximo un 20% del total de apartamentos a desarrollar en la edificación y no podrán tener una superficie útil menor de 40 m². En este caso, el resto de edificabilidad deberá destinarse, bien a actividades complementarias del uso principal, bien a otros usos distintos del de apartamento turístico entre los permitidos en las condiciones de uso.

- g. Normas mínimas de diseño del viario y de urbanización.
- La sección del viario peatonal no será, en ningún caso, inferior a 8 metros.
 - Serán de aplicación las Normas mínimas de urbanización que se establecen en las Normas Generales.

3.2.2. LAS ÁREAS DE RENOVACIÓN O MEJORA URBANA CON PLANEAMIENTO ESPECÍFICO.

Son áreas que, con carácter general, representan una ocasión estratégica para promover una transformación cualitativa de la ciudad. Suponen una oportunidad para apostar por la renovación y refuncionalización de la ciudad, por su crecimiento interno en sentido cualitativo.

Ello implica que las condiciones que han de orientar la ordenación de estas áreas son:

1. La condición ecológica de la transformación. Es decir, la garantía de que la intervención en estas áreas contribuya a la regeneración y corrección de los factores medioambientales de la ciudad, a través de una dotación significativa de zonas verdes y mediante la recuperación de un estado satisfactorio de permeabilidad y capilaridad de la trama urbana.
2. La condición funcional de la transformación, introduciendo "nuevos chips urbanos", artefactos capaces de desarrollar un volumen importante de funciones en un espacio reducido. Se trata, por consiguiente, de valorar la carga urbanística deseable a introducir en cada actuación, huyendo de posicionamientos apriorísticos excesivamente tecnocratizados, que tratan de aplicar criterios de homogeneización zonal en los contenidos a desarrollar, con la exclusiva finalidad de garantizar una "teórica equidad" en los aprovechamientos asignados. Ello suele producir soluciones ausentes del incuestionable carácter específico que debe presidir la adopción de los objetivos de ordenación y, desde luego, en no pocas ocasiones, significativamente insensibles con las condiciones del entorno urbano en el que se insertan, fomentando una homologación morfotipológica que no responde a la heterogeneidad de las constantes urbanas de cada uno de los sectores de la ciudad.
3. La condición morfológica de la transformación, que deberá asegurar, mediante reglas específicas para el proyecto urbano,

reconstituir tramas desarticuladas y desmembradas, asegurar la continuidad del espacio urbano, introducir nuevas referencias simbólicas que garanticen la variedad del paisaje o dialogar dialécticamente con las constantes morfotipológicas del sector en el que se enmarca la actuación -lo cual, como ya hemos comentado, no debe impedir la contemplación de fórmulas y formas urbanas innovadoras- son algunos criterios que deben orientar las propuestas de intervención.

Desde la escala del Planeamiento General nos encontramos con dos tipos de Áreas, cuya ordenación pormenorizada es asumida o diferida por el Plan General:

a. Áreas con ordenación incorporada.

Se trata de áreas de renovación urbana cuya ordenación pormenorizada ha quedado establecida por Planes Urbanísticos que desarrollan las determinaciones del Plan General que se revisa. En estos casos, resulta mucho más operativo conservar para ellas las condiciones de ordenación explicitadas en sus correspondientes documentos de desarrollo (Planes Especiales de Protección y Planes de Reforma Interior de Mejora, en el caso de Peñíscola), que de esta forma quedan incorporadas al Plan.

b. Áreas con ordenación diferida.

En este caso se trata de áreas de renovación urbana propuestas por el Nuevo Plan General pero cuya complejidad- bien por el tamaño de las piezas, la situación carencial que encierran, la consolidación edificatoria, la posición estratégica que ocupan en el hecho urbano o la existencia de vacíos urbanos de cierta relevancia que aún no han sido absorbidos por el proceso de crecimiento y densificación urbanos -aconseja su desarrollo posterior mediante figuras de planeamiento instrumental (Planes de Reforma Interior o Planes Especiales) que pormenoricen, desarrollen o completen las determinaciones que el Plan General establezca para ellas. En estas situaciones el plan actúa de manera muy similar como opera en el suelo urbanizable; es decir caracterizando globalmente el contenido urbanístico del área y estableciendo los criterios y objetivos de ordenación de la misma.

Parametrizar globalmente un área urbana para que con posterioridad una figura instrumental pormenore su ordenación, no significa que dicha parametrización se instrumente en "abstracto", sin referencias ordenancísticas concretas. Este es un error que cometen no pocos planes, que

asignan un contenido urbanístico global a un ámbito sin tener en cuenta las repercusiones morfoespaciales que su desarrollo va a provocar.

En estas situaciones es donde debe operar con toda su crudeza y encuentra su verdadero sentido la dialéctica Proyecto Urbano-Plan. Es decir, desde esta postura estamos reivindicando el Proyecto Urbano como una fase previa al Plan y no como algo desligado y enfrentado al mismo. No son dos posturas contrapuestas ante un mismo problema. Se trata de acciones complementarias. Desde las certezas que se pueden adquirir desde un tratamiento proyectual del ámbito de intervención, es cómo podemos llegar a calificar globalmente, mediante un proceso de de-proyección, induciendo (que no concretando) un determinado resultado final.

En función de la problemática urbana que presente el área de ordenación diferida y el grado de intervención que demande, las figuras de planeamiento instrumental más adecuadas para su desarrollo serán bien el Plan de Reforma Interior de Desarrollo (para transformaciones más profundas) bien el Plan Especial con objetivos más modestos para la mejora infraestructural, en concreto su reurbanización (para aquellas áreas cuyas carencias se localicen básicamente en la estructuración de su sistema de espacios públicos) y, finalmente Planes Especiales de Mejora de la Ordenación Pormenorizada.

En efecto, por último, y en ámbitos territoriales concretos el Plan General habilita de modo controlado la mejora de la ordenación pormenorizada por él establecida para fomentar el proceso de transformación voluntaria y pausado (en concreto en la zona de Playa Norte) mediante Planes Especiales de Mejora de la Ordenación Pormenorizada de formulación potestativa.

A. ÁREAS CON ORDENACIÓN INCORPORADA

Se distinguen dos tipos de áreas:

1. Ámbitos territoriales coincidentes con áreas del suelo urbano cuya ordenación pormenorizada se encuentra establecida en Planes Especiales de Protección o Planes de Reforma Interior de Mejora- que han de encontrarse aprobados definitivamente antes de la entrada en vigor del presente Plan General- cuyas determinaciones se asumen básicamente sin perjuicio de la alteración puntual de algunas de ellas. Se identifican en el presente Plan General como Ámbitos de Planeamiento

Incorporado en Suelo Urbano. Los ámbitos de planeamiento incorporado se subdividen, a su vez, en dos tipos, en función de la categoría del suelo urbano en la que hayan quedado incluidos:

a. Áreas de Planeamiento Incorporado en Suelo Urbano Consolidado.

Se trata de áreas cuya ordenación pormenorizada ha quedado establecida en planes urbanísticos de desarrollo y su nivel urbanización presenta un grado de consolidación suficiente para poder ser categorizadas como "suelo urbano consolidado". En ellas el Nuevo Plan General mantiene las condiciones particulares de las ordenanzas contenidas en los respectivos Planes de desarrollo quedando finalmente identificadas como "Áreas de Planeamiento Incorporado en suelo urbano consolidado":

- Conjunto Histórico-Artístico de Peñíscola. (API-1)

Ya se ha expuesto anteriormente (epígrafe 3.2.1) que el Plan Especial del Conjunto Histórico se encuentra aprobado definitivamente. Por ello, se considera a todos los efectos como Ámbito de Planeamiento (Específico) Incorporado, quedando sus determinaciones como de aplicación directa.

b. Áreas de Planeamiento Incorporado en Suelo Urbano No Consolidado.

En este caso se incluyen aquellas operaciones de reforma interior en desarrollo del Plan General que se revisa cuyo Plan de Reforma Interior de Mejora ha de encontrarse aprobado definitivamente a la entrada en vigor del nuevo Plan General y donde la ejecución de la urbanización no alcanza niveles adecuados para poder ser incluidas en la categoría de suelo urbano consolidado.

En el documento inicial de este Plan General se establecía que en aquellas Áreas de Planeamiento Incorporado cuyo Plan de Reforma Interior de Mejora se encontrándose en tramitación de aprobación en dicho momento, se asumían genéricamente las determinaciones de la ordenación pormenorizada contenidas en sus respectivos Planes de Reforma Interior sin perjuicio de incorporar ya directamente aquellas alteraciones puntualmente para la mejora de su integración en el nuevo modelo estructural.



API 1

No obstante, se advertía en dicho documento inicial del presente Plan General que éste se reserva su potestad de revisar la ordenación pormenorizada de aquellos Planes de Reforma Interior de Mejora que no hubiesen alcanzado su aprobación definitiva con carácter previo a la aprobación provisional del presente Plan General. En dicho caso, el presente Plan General se establecía que podría fijar nuevas condiciones para el desarrollo urbanístico de cada una de las áreas de reforma interior en aplicación de criterios y objetivos de ordenación compatibles con el nuevo modelo territorial propuesto por el Plan General.

Pues bien, como quiera que todos los ámbitos previstos como API en el documento completo del PGOU en su fase de aprobación inicial, ya han alcanzado su respectivo Plan Especial la aprobación definitiva, se procede a su reconocimiento pleno como API, si bien en Suelo Urbano No Consolidado, asumiendo este Plan General de modo genérico las determinaciones de la ordenación pormenorizada establecida en dichos Planes Especiales.

Por último se recuerda la exigencia establecida en la Disposición Transitoria Primera.³ de la LUV para aquellas actuaciones correspondientes a unidades de ejecución de los anteriores ámbitos que no contaran con el programa aprobado definitivamente en el momento de la entrada en vigor de la LUV.

- Área de Reforma Interior de Mejora de "Racó Calent". (API-2).

Planeamiento de Desarrollo: Homologación y Plan de Reforma Interior de Mejora.

Aprobación Provisional. 25 de Marzo de 2.004 y 20 de Enero de 2.005.

Aprobación Definitiva. 11 de mayo de 2.006.

- Área de Reforma Interior de Mejora "Peñíscola Park". (API-3).

Planeamiento de Desarrollo: Homologación y Plan de Reforma Interior de Mejora.

Aprobación Definitiva. 26 de junio de 2005.

B. ÁREAS CON ORDENACIÓN DIFERIDA

1. Constituyen Áreas de Planeamiento Diferido de formulación preceptiva las que, a continuación, se relacionan:

- 1.1. Un primer grupo estaría integrado, por aquellos ámbitos territoriales del suelo urbano cuya ordenación pormenorizada se difiere a un instrumento de planeamiento urbanístico consistente en Plan Especial de Desarrollo con el objetivo de la Reforma Interior con nueva urbanización adaptada a los nuevos usos e intensidades a formular de modo obligatorio siguiendo los objetivos y directrices establecidos en el presente Plan General.

En este se encontrarían: Las Actuaciones Integradas de Reforma Interior que el presente plan general propone sobre ámbitos concretos con la finalidad de transformar sustancialmente de las condiciones espaciales originales. Sobre ellas se formularán Planes Especiales de Desarrollo del Plan presente Plan General con el objetivo de su Reforma Interior y nueva urbanización que deberán desarrollar las determinaciones de la ordenación estructural y se ajustarán a los criterios y objetivos que a continuación se explicitan

- 1.2. El segundo grupo estará integrado por aquellos Planes Especiales de objetivos más modestos (por cuanto no persiguen el establecimiento de un área de reforma interior para incorporar una ordenación y urbanización adaptada a los nuevos usos e intensidades), sino que por el contrario, su objetivo se limita a mejorar los niveles infraestructurales de zonas de ordenación que se asumen. En este caso se encontrarían:

Ámbitos territoriales del suelo urbano que presentan deficiencias generalizadas en sus niveles de urbanización aparente y carencias puntuales en sus condiciones infraestructurales. El área identificada aparece grafiada en los planos de ordenación estructural y pormenorizada del suelo urbano y coincide con las zonas de Ensanche de Conjunto Histórico y Llandells I. Para ella se determina la formulación de un Plan Especial de Saneamiento y Mejora Urbana en el que queden explicitadas las medidas a adoptar para su recalificación ambiental, espacial, paisajística e infraestructural.



API-2



API 3

2. Áreas de Planeamiento Diferido de formulación potestativa, en este caso se encontrarían:

Las Áreas de Reforma Interior de renovación urbana para la formulación potestativa de Plan Especial de Mejora de la Ordenación que pudieran delimitarse en la zona de ordenación urbanística "Edificación Abierta turística en Playa Norte" en aplicación de las condiciones reguladas en cada una de las subzonas. En ellas se formularán Planes de Reforma Interior de Mejora que desarrollarán las determinaciones de la ordenación estructural y se ajustarán a los criterios y objetivos explicitados en el presente capítulo de la Memoria de Ordenación. Los Planes Especiales así redactados se considerarán conformes con las Directrices Definitivas de la Estrategia de este Plan General.

Dado su interés, se procede a continuación a explicitar la justificación y objetivos de las Actuaciones Integradas de Reforma Interior a través de Planes Especiales de Desarrollo de la Ordenación estructural establecida por este Plan General. El resto de las tipologías de Planes Especiales ha sido explicitada en los epígrafes anteriores.

B.1. LAS ACTUACIONES INTEGRADAS DE REFORMA INTERIOR A TRAVÉS DE PLANES ESPECIALES DE DESARROLLO

Los criterios generales que han orientado la ordenación diferida de las Actuaciones Integradas de Reforma Interior identificadas en el Plan General son:

1. Integración de las actuaciones de transformación, reciclaje y recualificación de la ciudad consolidada en un proyecto global de ciudad. Es decir, pertenencia dialéctica a la estrategia global del Plan General, con la finalidad de discernir racionalmente el carácter a desarrollar y la función a desempeñar por cada una de las áreas en el conjunto urbano. En la ciudad, parece obvio, la suma, acumulación y adición autista de partes no constituye un todo cohesionado; de ahí la absoluta necesidad de concretar los objetivos de ordenación de cada escenario desde una reflexión más amplia que trate de articular un discurso argumentado para la totalidad de la ciudad; en definitiva que espacio y arquitectura conformen un texto más que una textura, un discurso legible e interpretable.
2. El proyecto urbano de la ciudad consolidada, debe responder eficientemente a las tres componentes que han de orientar toda intervención en la ciudad y que hemos desarrollado en el capítulo de la Memoria de Ordenación en el que definimos el

marco conceptual del Plan y sus fundamentos ideológicos: componentes lógica, ética y estética.

Desde la componente lógica que, recordemos, deriva de una correcta hermenéutica de la realidad sobre la que se interviene, habrá que tener en consideración los aspectos estructurales del contexto histórico-geográfico y socio-económico en el que se enmarca cada actuación.

Desde la componente ética, o dicho de otro modo, la salvaguarda pública, social, productiva y ambiental, el plan dedica una especial atención a imprimir una pulsión y tensión cualitativa a la transformación urbana. Y ello supone reflexionar sobre los dos aspectos básicos que conforman el material de todo proceso de ordenación: la configuración física del espacio y la actividad a desarrollar en el mismo.

La configuración física

En relación al primero de estos aspectos adquieren especial protagonismo las reflexiones sobre la construcción de un espacio colectivo auténtico, equilibrado y cohesionado. Y ello supone centrarse en lo que, desde la urbanística italiana, se denomina el proyecto de suelo, la arquitectura del suelo como material prioritario del Proyecto Urbano. Es decir, determinar la especial articulación entre el sistema de espacios públicos y el sistema de espacios edificables. El espacio urbano se caracteriza o no a través de lugares capaces de poner en marcha mecanismos de identificación frente a quien los habita, custodia, visita o utiliza aunque sea de manera temporal.

La actividad urbana.

En relación con el segundo de los escenarios de reflexión en la instrumentación de toda acción ordenancística, la actividad urbana, las propuestas de transformación del tejido consolidado deberán aportar una eficaz capacidad de respuesta a la resolución de las carencias dotacionales que suelen presentar los tejidos urbanos de Peñíscola. El proyecto sobre la ciudad consolidada debe articularse desde un diagnóstico global del nivel carencial de la ciudad, tratando de tejer un sistema dotacional multiescalar que dé respuesta tanto al ámbito de lo local- los espacios de afinidad, el barrio vecinal- introduciendo una red capilar de Equipamientos de proximidad de nivel básico, como al ámbito de la ciudad tratando de clarificar la función que debe ejercer en el conjunto urbano coadyuvando al reequilibrio funcional de la ciudad.

Por último, desde la componente estética, las intervenciones en la ciudad consolidada deben fortalecer la dimensión arquitectónica del Nuevo Plan General y fomentar la calidad ambiental del paisaje urbano donde se localizan estas intervenciones. No olvidemos que, como nos anuncia Jordi Borja, la componente estética de todo proyecto urbano supone un compromiso ético.

La Actuaciones Integradas de Reforma Interior con ordenación diferida identificadas en el Nuevo Plan General se localizan en los ámbitos urbanos donde se ha detectado la existencia de vacíos urbanos de cierta relevancia que aún no han sido absorbidos por el proceso de crecimiento y densificación urbanos. Conforman un conjunto de oportunidades territoriales para desarrollar actuaciones integrales que garanticen el eficaz cumplimiento de los criterios y objetivos de ordenación expuestos a lo largo de la Memoria de Ordenación.

Pues bien, las Actuaciones Integradas de Reforma Interior se localizan en distintos ámbitos del suelo urbano donde se conjuga la presencia de una sintomatología carencial con los suelos vacantes susceptibles de ser reordenados: Atalayas-URMI, el frente a la Avenida de la Estación, tramo meridional de la carretera de Peñíscola - Benicarló, tramo sur del eje urbano del Camí dels Albellers, los suelos localizados en torno al corredor del Mediterráneo y los terrenos situados en Playa Norte al norte del Parque Natural Marjal de Peñíscola.

La ordenación de las áreas urbanas de Playa Norte y del crecimiento lineal a lo largo del trazado del tramo urbano de la CV-141, que completan el volumen de suelo urbano problemático y deficitario, ha quedado instrumentada mediante otras estrategias de intervención que a continuación se detallan:

- En relación con el ámbito de Playa Norte, como hemos analizado a lo largo del presente capítulo, ante la inexistencia de suelos vacantes desde donde proponer la territorialización de los nuevos principios de cualificación ambiental, ha quedado regulada mediante el establecimiento de una ordenanza de mantenimiento y conservación del parque edificatorio y la introducción de nuevas determinaciones a desarrollar por Planes de Reforma Interior de Mejora diferidas al momento en que surjan iniciativas de reforma general o sustitución de las edificaciones.

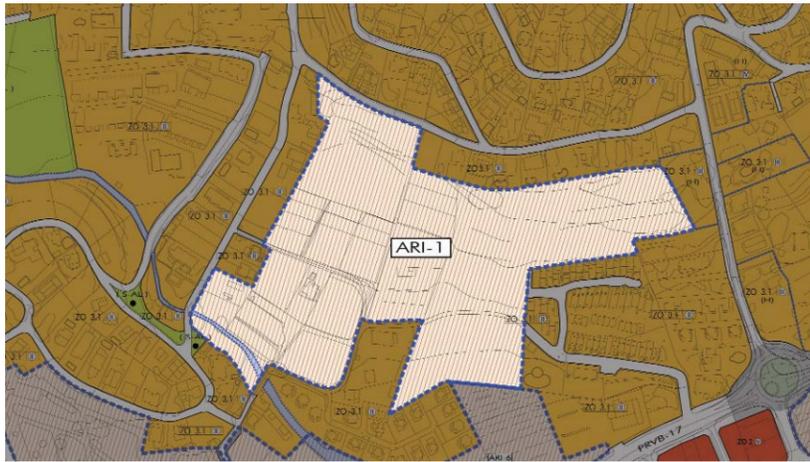
- Por su parte la solución a la problemática que presenta el crecimiento lineal del tramo urbano de la carretera CV-141 se ha derivado a la puesta en carga de los suelos urbanizables colindantes desde cuya ordenación se pretenden mitigar las carencias dotacionales, de espacios libres y de articulación urbana preexistentes.

En cuanto a los Planes Especiales de Reforma Interior previstos en los ámbitos sujetos a planeamiento de desarrollo se ajustarán a las siguientes reglas generales:

- a. Son determinaciones de carácter obligatorio y vinculante para cada uno de los Planes Especiales de Reforma Interior de Desarrollo, las pertenecientes a la ordenación estructural, tales como su adscripción al Área de Reparto, su aprovechamiento tipo, la edificabilidad máxima, la densidad orientativa, los usos globales, calificación de viviendas de protección oficial y las reservas de terrenos para las Redes Primarias o Estructurales incluidas o adscritas funcionalmente al área, que deberán mantenerse en su extensión, función y límites sin alteraciones sustanciales, salvo mínimas adaptaciones físicas de detalle al terreno que constituyan una mejora de sus efectos ambientales, costos menores o mayor racionalidad de diseño y función y que no afecten a terceros.

Las alineaciones viarias y elementos dotacionales estructurales señalados en los Planos tienen carácter vinculante, debiendo ser respetados en el Plan Especial correspondiente. Las alineaciones grafiadas podrán ser interrumpidas por cruces con otras calles, rotondas o soluciones de viario similares, pero los Planes Especiales no podrán reducir su sección, ni variar su trazado. Deberán mantenerse las conexiones con rotondas o cruces significativos del viario del presente Plan General.

- b. Respetarán los criterios y directrices para la ordenación detallada, y que podrán referirse a las tipologías admisibles, usos dominantes, alturas máximas, red viaria primaria, estándares de equipamientos locales, y que tienen por objeto organizar espacialmente el ámbito interior del área. No obstante, algunos de los criterios podrán formularse con el carácter de recomendación atendiendo, a su naturaleza y finalidad.



ARI 1



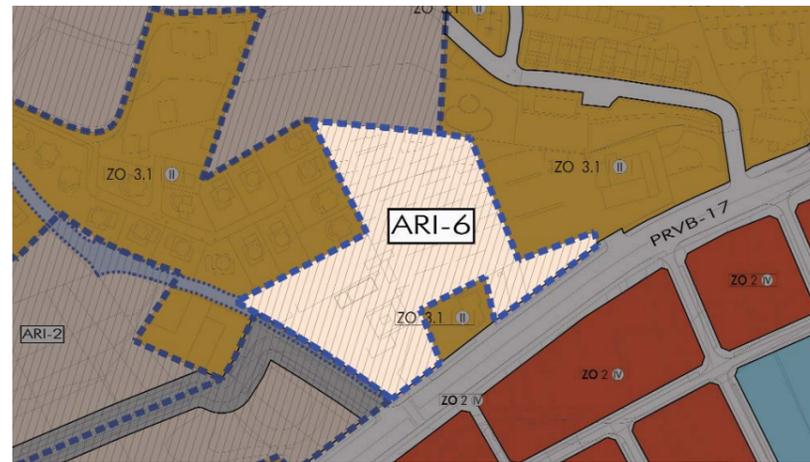
ARI 2



ARI 3



ARI 4



ARI 6



ARI 7



ARI 10

Todos los Planes Especiales de Reforma Interior de desarrollo previstos en este Plan General se ejecutarán mediante Actuaciones Integradas siendo su ámbito coincidente con una unidad de ejecución, sin perjuicio de que el propio Plan Especial de Reforma Interior proceda, de forma justificada y con garantías de equilibrio de beneficios y cargas, a subdividir su ámbito en diversas unidades para facilitar su gestión.

Los parámetros urbanísticos, los criterios y objetivos de ordenación y las determinaciones de la ordenación pormenorizada de cada una de las Actuaciones Integradas de Reforma Interior son:

- **ACTUACIONES INTEGRADAS DE REFORMA INTERIOR EN EL ÁREA DE ATALAYAS.**

a. Datos Generales.

ARI	SUPERFICIE (M2)	IEB (M2/M2)	IER (M2/M2)	SUPERFICIE MÁX EDIFICABLE	Nº MAX VIVIENDAS
ARI 1	53.128	0,3	0,3	15.938	165
ARI 2	10.310	0,3	0,3	3.093	32
ARI 3	22.908	0,3	0,3	6.872	72
ARI 4	4.395	0,35	0,35	1.538	16
ARI 6	9.390	0,3	0,3	2.817	29
ARI 7	29.385	0,3	0,3	8.816	92
ARI 10	10.492	1	1	10.491	77
TOTAL	140.008			49.565,00	483,00

b. Superficie, Edificabilidad bruta y número máximo de viviendas.

Como puede deducirse del análisis de los datos generales se trata de actuaciones de media densidad residencial ajustadas a la materialización del producto dominante en el ámbito de Atalayas, es decir, el bloque exento.

Con ello se busca no alterar las constantes vitales de este espacio urbano y fortalecer su carácter híbrido residencial-turístico.

De esta forma, se propone el empleo preferente de tipologías edificatorias similares a las empleadas en el ámbito de Atalayas, es decir, el residencial unitario en bloque exento, permitiéndose el bloque adosado pareado, el bloque exento vertical y/o bloque exento horizontal, con un máximo de 2 viviendas en el supuesto de residencial múltiple.

RESERVA	ARI-1	ARI-2	ARI-3	ARI-4	ARI-6	ARI-7	ARI-10
ZV	s/RGOTU y PRIM						
EQ	s/RGOTU y PRIM						
RV+AV	s/RGOTU y PRIM						

c. Reservas Dotacionales de la Red Secundaria.

Deberán ser establecidas de modo justificado por cada Plan Especial ajustados a los objetivos del Plan General y alcanzando como mínimo las reservas dotacionales exigidos por la legislación urbanística valenciana vigente en el momento de su formulación y aprobación para las actuaciones de reforma interior, y que en la actualidad se corresponden con las propias de los sectores de suelo urbanizable.

d. Criterios y Objetivos de Ordenación.

1. Permeabilización y esponjamiento de la trama urbana del sector Atalayas creando un tejido urbano más versátil y polivalente introduciendo nuevas arterias viarias rodadas e incisiones peatonales transversales que permiten obtener un sistema de manzanas dotado de dimensiones razonables para optimizar la accesibilidad intraurbana.
2. Mejorar la conectividad del área de Atalayas con los elementos viarios de la red Primaria que discurren por suelos colindantes: La nueva Ronda Sur y la Avenida de la Estación. Con ello se pretende revertir el carácter de "fondo de saco" que presenta actualmente esta área urbana en relación con el resto de la ciudad. En este sentido destaca, por una parte, la Actuación Integrada de Reforma Interior ARI-7 que asume la responsabilidad de garantizar la conexión de la trama urbana con la Ronda Sur y de configurar coherentemente el contacto de la ciudad con esta arteria viaria principal en el nuevo modelo urbano-territorial a través de la inserción de piezas de equipamientos y áreas libres y, por otra, la Actuación Integrada de reforma interior ARI-2 y ARI-10 que resuelven la articulación con la Avenida de la Estación.
3. Mejorar el nivel dotacional del área mediante la implantación de reservas de espacios libres y equipamientos selectivamente localizadas de manera que, además de influir en el reequilibrio funcional del área,

tengan vocación de constituirse en nuevos referentes paisajísticos, espaciales, ambientales y figurativos mejorando la comprensibilidad del tejido urbano como argumento de fortalecimiento de la capacidad de reconocimiento e identificación por parte del usuario. Entre las propuestas dotacionales más destacables se encuentran la localización de un espacio libre vinculado al cementerio, (ARI- 2) y el área de concentración de usos públicos propuestas para el (ARI-1).

4. Obtener un sistema de manzanas edificables de dimensiones adecuadas para la materialización de tipologías residenciales unitarias en bloque exento, cuya normativa urbanística se corresponde con la de la subzona de ordenación urbanística " Edificación abierta extensiva" característica del área de Atalayas. De esta forma se asegura la adecuación de la ordenación resultante a las constantes vitales de la escena urbana del entorno.

e. Determinaciones vinculantes

Las determinaciones vinculantes para cada una de las actuaciones integradas de reforma interior son las establecidas en las fichas recogidas en los anexos de las Normas Urbanísticas del presente Plan General y que tienen su justificación la voluntad de éste por asegurar la consecución de los objetivos de ordenación principales de cada área y que son complementarios de las decisiones de ordenación estructural.

- ACTUACIÓN INTEGRADA DE REFORMA INTERIOR EN LA AVENIDA DE LA ESTACIÓN (ARI-5) y CARRETERA VIEJA DE PEÑÍSCOLA (ARI-11).

a. Datos Generales.

ARI	SUPERFICIE (M2)	IEB (M2/M2)	IER (M2/M2)	SUPERFICIE MÁX EDIFICABLE	Nº MAX VIVIENDAS
ARI 5	51.062	0,30	0,30	15.318	159
ARI 11	17.658	0,3	0,3	5.298	55
TOTAL	68.720			23.169	214

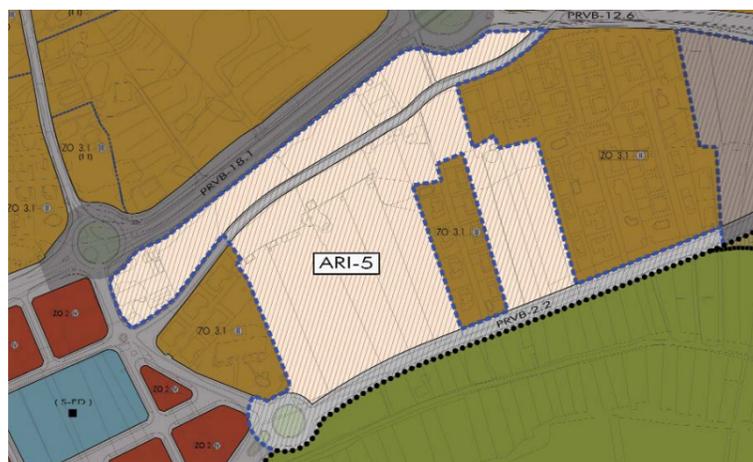
b. Reservas dotacionales de la Red Secundaria y Primaria.

Deberán ser establecidas de modo justificado por cada Plan Especial ajustados a los objetivos del Plan General y alcanzando como mínimo las reservas dotacionales exigidos por la legislación urbanística valenciana vigente en el momento de su formulación y aprobación para las actuaciones de reforma interior, y que en la actualidad se corresponden con las propias de los sectores de suelo urbanizable.

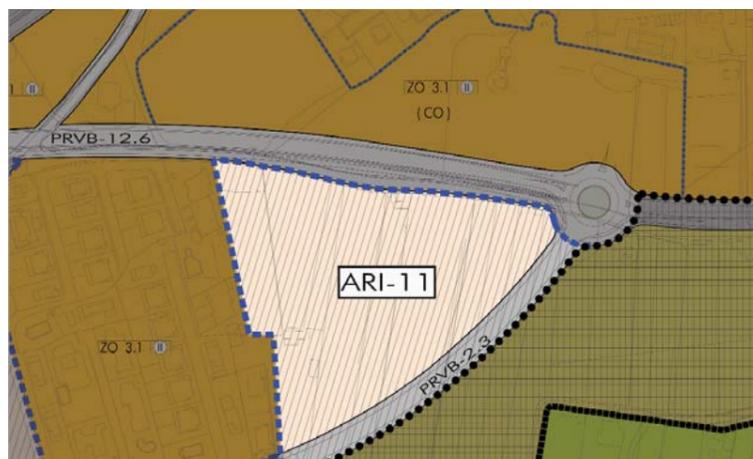
RESERVA	ARI-5	ARI-11
ZV	s/RGOTU y PRIM	s/RGOTU y PRIM
EQ	s/RGOTU y PRIM	s/RGOTU y PRIM
RV+AV	s/RGOTU y PRIM	s/RGOTU y PRIM

c. Criterios y Objetivos de Ordenación.

1. Cualificación y refuncionalización del frente de la Avenida de la Estación, en este sentido en el caso de la Actuación Integrada de Reforma Interior ARI-5. Por otra parte, significar la Actuación integrada de Reforma Interior localizada en la confluencia de la prolongación de la Avenida de Pigmalión con el Camí Vell de Peñíscola, ambas actuaciones tiene como objetivo controlar el proceso de ocupación aleatoria y arbitraria que ha caracterizado la compleción de este espacio urbano.
2. Permeabilizar el "muro funcional" que se ha ido materializando en los suelos localizados al norte de la Avenida de la Estación a través de la acumulación insensible y desarticulada de operaciones residenciales asentadas sobre la parcela rústica original. Con esta operación de esponjamiento del tejido se consigue una ostensible mejora de las relaciones entre la Avenida y la prolongación de la Calle Pigmalión (PRVB-2).
3. Se han empleado dos opciones tipológicas, correspondientes a las subzonas de la zona de ordenación urbanística del suelo urbano "Edificación Abierta" (ZO-3). En los suelos que formalizan el frente a la Avenida de la Estación y al Camí Vell de Peñíscola se propone la materialización de bloques exentos vertical de tres plantas de altura máxima al



ARI 5



ARI 11



ARI 8

objeto de ajustar la escala volumétrica al carácter estructural de estas arterias de la Red primaria. El resto de suelo se prevé para acoger una oferta bien de vivienda unifamiliar, bien de actuaciones residenciales múltiples de baja densidad ocupacional, donde la presencia del espacio libre de parcela y su complementariedad paisajística con el espacio público van a constituirse en los factores determinantes de la configuración del paisaje urbano y al mismo tiempo resuelvan el sellado del tejido urbano adyacente.

4. La localización de la red secundaria de espacios libres incidirá en la transversalización del frente de la Avenida de la Estación e implementará elementos aptos para desarrollar un nivel de ajardinamiento del espacio público que actúe como factor de cualificación ambiental de la escena urbana.

d. Determinaciones vinculantes

Las determinaciones vinculantes para cada una de las actuaciones integradas de reforma interior son las establecidas en las fichas recogidas en los anexos de las Normas Urbanísticas del presente Plan General y que tienen su justificación la voluntad de éste por asegurar la consecución de los objetivos de ordenación principales de cada área y que son complementarios de las decisiones de ordenación estructural.

- **ACTUACIÓN INTEGRADA DE REFORMA INTERIOR EN EL ENTORNO DEL CORREDOR DEL MEDITERRÁNEO (ARI-8).**

a. Datos Generales.

ARI	SUPERFICIE (M2)	SUPERFICIE COMP(M2)	IEB (M2/M2)	IEAE (M2/M2)	SUPERFICIE MÁX EDIFICABLE	Nº MAX VIVIENDAS
ARI 8	355.398	347.363	0,6	0,6	208.581,6	0

b. Reservas dotacionales de la Red Secundaria y Primaria.

Deberán ser establecidas de modo justificado por cada Plan Especial ajustados a los objetivos del Plan General y alcanzando como mínimo las reservas dotacionales exigidos por la legislación urbanística valenciana vigente

en el momento de su formulación y aprobación para las actuaciones de reforma interior, y que en la actualidad se corresponden con las propias de los sectores de suelo urbanizable.

ZONAS VERDES	EQUIPAMIENTOS	RV+AV
s/RGOTU y PRIM	s/RGOTU y PRIM	s/RGOTU y PRIM

c. Criterios y Objetivos de Ordenación.

1. Regularizar y reconfigurar el frente urbano al corredor del mediterráneo, normalizando el proceso de ocupación aleatoria y arbitraria que ha caracterizado la ocupación de este espacio urbano.
2. Mejorar la conectividad del ámbito con la carretera nacional CN-340, mediante la reconfiguración del tramo del distribuidor viario PRVB-7.5.
3. Recualificar ambiental y paisajísticamente el ámbito, mediante la integración en las reservas de espacios libres de los terrenos de servidumbre de protección de los dominios públicos viarios e hidráulicos.

d. Determinaciones vinculantes

Las determinaciones vinculantes para cada una de las actuaciones integradas de reforma interior son las establecidas en las fichas recogidas en los anexos de las Normas Urbanísticas del presente Plan General y que tienen su justificación la voluntad de éste por asegurar la consecución de los objetivos de ordenación principales de cada área y que son complementarios de las decisiones de ordenación estructural.

En todo caso, antes de proceder a la programación de la presente Actuación, deberá formularse un Estudio de Inundabilidad. Los terrenos incluidos en este ámbito en los que se constate la existencia de riesgo de inundación, deberán ser destinados a espacios libres por el instrumento de planeamiento de desarrollo que contenga la ordenación pormenorizada de los mismos. Las reservas de redes secundarias de espacios libres fijadas como mínimas en la legislación urbanística aplicable serán exigibles con independencia de los terrenos que precisen su calificación de espacios libres por riesgo de inundación.

- ACTUACIÓN INTEGRADA DE REFORMA INTERIOR EN PLAYA NORTE (ARI-9).

a. Datos Generales.

ARI	SUPERFICIE (M2)	IEB (M2/M2)	IER (M2/M2)	SUPERFICIE MÁX EDIFICABLE	Nº MAX VIVIENDAS
ARI 9	35.826	1	1	35.826	269

b. Reservas dotacionales de la Red Secundaria y Primaria.

Deberán ser establecidas de modo justificado por cada Plan Especial ajustados a los objetivos del Plan General y alcanzando como mínimo las reservas dotacionales exigidos por la legislación urbanística valenciana vigente en el momento de su formulación y aprobación para las actuaciones de reforma interior, y que en la actualidad se corresponden con las propias de los sectores de suelo urbanizable.

ZONAS VERDES	EQUIPAMIENTOS	RV+AV
s/RGOTU y PRIM	s/RGOTU y PRIM	s/RGOTU y PRIM

c. Criterios y Objetivos de Ordenación.

1. Compleción del ámbito Playa Norte situado al norte del Parque Público Natural Marjal de Peñíscola y configurar un nuevo frente a la prolongación de la Avenida de Cataluña y al eje urbano Camino del Cipreret (PRVB-5).
2. Garantizar la continuidad del eje urbano PRVB-5 Camino del Cipreret hasta alcanzar la Avenida del Papa Luna
3. Integrar la Acequia del Rey en la red secundaria de espacios libres propuestas, con la finalidad de su preservación, recuperación y mantenimiento.

d. Determinaciones vinculantes

Las determinaciones vinculantes para cada una de las actuaciones integradas de reforma interior son las establecidas en las fichas recogidas en los anexos de las Normas Urbanísticas del presente Plan General y que tienen su justificación la voluntad de éste por asegurar la

consecución de los objetivos de ordenación principales de cada área y que son complementarios de las decisiones de ordenación estructural.

- ACTUACIÓN INTEGRADA DE REFORMA INTERIOR EN EL CAMINO DEL AZAGADOR (ARI-12).

a. Datos Generales.

ARI	SUPERFICIE (M2)	IEB (M2/M2)	IER (M2/M2)	SUPERFICIE MÁX EDIFICABLE	Nº MAX VIVIENDAS
ARI 12	59.777	1	1	17.933	186

b. Reservas dotacionales de la Red Secundaria y Primaria.

Deberán ser establecidas de modo justificado por cada Plan Especial ajustados a los objetivos del Plan General y alcanzando como mínimo las reservas dotacionales exigidos por la legislación urbanística valenciana vigente en el momento de su formulación y aprobación para las actuaciones de reforma interior, y que en la actualidad se corresponden con las propias de los sectores de suelo urbanizable.

ZONAS VERDES	EQUIPAMIENTOS	RV+AV
s/RGOTU y PRIM	s/RGOTU y PRIM	s/RGOTU y PRIM

c. Criterios y Objetivos de Ordenación.

1. Cualificación de la confluencia del eje urbano Camí de los Albellers con el tramo urbano de la CV-141, mediante la localización de la reserva dotacional perteneciente a la Red secundaria de equipamiento.
2. Conformar una trama urbana que, por una parte, integre en el espacio urbano resultante las edificaciones residenciales existentes y, por otra, formalice el frente al eje urbano Camí de los Albellers mediante la materialización de una oferta residencial de mayor presencia y escala ajustada al carácter estructural de esta arteria de la Red primaria
3. La localización de la red secundaria de espacios libres resolverá eficazmente la articulación entre el



ARI 9



ARI 12

viario de la Red Primaria PRVB-3 y del Sector de Suelo Urbanizable adyacente.

d. Determinaciones vinculantes

Las determinaciones vinculantes para cada una de las actuaciones integradas de reforma interior son las establecidas en las fichas recogidas en los anexos de las Normas Urbanísticas del presente Plan General y que tienen su justificación la voluntad de éste por asegurar la consecución de los objetivos de ordenación principales de cada área y que son complementarios de las decisiones de ordenación estructural.

3.2.3. GARANTÍA DE CONGRUENCIA CON EL PLAN GENERAL PARA POSIBLES PLANES DE REFORMA INTERIOR NO PREVISTOS NI IDENTIFICADOS PREVIAMENTE.

Además de los Planes Especiales de Mejora que pudieran formularse en los ámbitos identificados como Zona de Ordenación Urbanística "Edificación Abierta Turística en Playa Norte" (ZO.4), el presente Plan General no imposibilita la redacción de Planes Especiales de Mejora de la ordenación en otros ámbitos del suelo urbano. Pero para ello establece un régimen de garantías destinados a asegurar la integridad de la ordenación estructural y de las bases definitorias del modelo adoptado por este Plan General, de modo que se admitirán Planes Especiales de Mejora de la Ordenación en otros ámbitos territoriales del suelo urbano pero siempre y cuando se cumplan los siguientes condicionantes:

- a. Deberá tener como finalidad la mejora de la ordenación pormenorizada establecida por el Plan General.
- b. No podrán alterar ni la clasificación, ni el uso global asignado a la zona ni comportar aumento del aprovechamiento previsto por el Plan General dentro de su ámbito.
- c. No puede suponer reducción global de las superficies destinadas a espacios públicos o usos dotacionales (públicos o privados), sin perjuicio de que puedan alterar la asignación pormenorizada de usos y volúmenes.
- d. En ningún caso podrán privar de su funcionalidad a los elementos de la Red Primaria de reservas de suelo dotacional público.

- e. Deberán abarcar un área que, o bien incluya Zonas de Calificación completas o bien un sector perimetralmente definido por vías fundamentales, elementos de la red Primaria o límites de Ámbito de Planeamiento de Desarrollo, sin que, en ningún caso, puedan solaparse con dichos Ámbitos de Planeamiento de Desarrollo gráficamente delimitados en este Plan. No obstante podrán limitar su ámbito de reforma interior a un ámbito más reducido para introducir mejoras puntuales en la ordenación del suelo urbano, con la condición de que justifiquen detalladamente la reforma pretendida en relación no sólo con el terreno directamente afectado, sino con ámbito espacial más amplio, de las características antes indicadas y acompañen la documentación exigida legal y reglamentariamente.
- f. No supondrán una alteración de las zonificaciones previstas. Respetarán las Ordenanzas generales de la edificación y el resto de la normativa de este Plan.
- g. Podrán rediseñar los elementos de la Red Secundaria de reservas de suelo dotacional público siempre que preserven su función y aptitud de servicio. No interrumpirán la continuidad de las mallas viarias de red secundaria.
- h. Deberá asegurarse que el ámbito objeto de ordenación finalmente no implica incremento de la densidad residencial existente, excepto en el caso de que se dirija mejorar el aprovechamiento de la edificabilidad con destino a vivienda protegida.
- i. Deberá garantizarse la conservación de los inmuebles con valores patrimoniales merecedores de protección.
- j. No podrán alterar la clasificación del suelo.
- k. Deberá prever el establecimiento de actuaciones integradas cuando en el ámbito se incluyan suelo calificados con usos privados.

DOCUMENTO COMPLETO



4. LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

- 4.1. EL SUELO URBANIZABLE EN EL PLAN GENERAL DE PEÑÍSCOLA. CONSIDERACIONES DE CARÁCTER GENERAL.
 - 4.1.1. DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.
 - 4.1.2. DIVISIÓN DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE.
 - 4.1.3. RELACIÓN DE LOS SECTORES DELIMITADOS EN EL SUELO URBANIZABLE.
 - 4.1.4. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL EN EL SUELO URBANIZABLE.
- 4.2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL CRECIMIENTO URBANO PROPUESTO.
 - 4.2.1. ORDENACIÓN DEL CRECIMIENTO RESIDENCIAL.
 - 4.2.2. ORDENACIÓN DEL CRECIMIENTO TURÍSTICO.
 - 4.2.3. ORDENACIÓN DEL CRECIMIENTO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Los sistemas de articulación urbano-territorial (las redes primarias) descritos en el apartado sobre el Modelo Territorial escenifican un modelo de ocupación del territorio adecuado a su capacidad de acogida, que facilita la contextualización de las potencialidades de futuro previstas para Peñíscola y el acomodo de las actividades emergentes llamadas a posibilitar la reestructuración, refuncionalización, revitalización y reeconomización de la actual realidad urbano-territorial.

Por ello, a la definición y proyectación de las piezas constitutivas de la red primaria viaria, dotacional e infraestructural que actúan como soporte estructural de la forma general del proyecto de ciudad y elementos de cohesión de las diferentes áreas urbanas- garantizando su interacción sistémica así como el equilibrio y articulación de la ciudad consolidada con los nuevos crecimientos-, será necesario implementar decisiones racionales y coherentes de localización de población y actividades aportando a cada uno de los sectores territoriales identificados el contenido urbanístico (usos globales) adecuado a la vocación morfológica y funcional que han de desarrollar para la configuración de un nuevo proyecto de ciudad sustentado en la cualificación ambiental, la sostenibilidad del producto urbano resultante, la diversificación económica y la recreación del ocio como paradigma de la práctica social de los escenarios y destinos turísticos.

En definitiva se trata de construir una ciudad inteligente, que permita el desarrollo de la capacidad creativa e innovadora de sus habitantes, la ideación y desarrollo de proyectos vitales. Hay un dicho africano que dice que es necesaria una ciudad entera para educar a un niño, y uno de los arquitectos más relevantes del siglo XX, Louis Khan, expresó que una ciudad es un lugar donde un muchacho puede ver algo que le diga lo que tiene que hacer toda su vida. De eso, en definitiva, se trata; de construir hechos urbanos adecuadamente configurados, formalmente significativos y funcionalmente equilibrados, que, asumiendo una responsabilidad pedagógica, alimenten el desarrollo físico e intelectual de la población y permitan, a través de la optimización ubicacional de actividades emergentes (el turismo adquiere un protagonismo incuestionable), la diversificación de su base económica.

4.1. EL SUELO URBANIZABLE EN EL PLAN GENERAL DE PEÑÍSCOLA. CONSIDERACIONES DE CARÁCTER GENERAL.**4.1.1. DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.**

Constituyen el Suelo Urbanizable del presente Plan General los terrenos, delimitados en sectores en aplicación de los criterios regulados en la legislación de la Comunidad Valenciana, que contienen las determinaciones de ordenación precisas y suficientes para garantizar su adecuada inserción en el modelo territorial, formando parte necesaria de su estructura general y destinados a absorber con suficiencia las necesidades de suelo urbanizado apto para la edificación según las proyecciones, dimensiones y características del desarrollo urbano del municipio previstas durante la vigencia mínima del Plan General, que a estos efectos se considera de doce (12) años, mediante su desarrollo directo o en virtud de Planes Parciales.

4.1.2. DIVISIÓN DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE.

1. Los terrenos clasificados como urbanizables vienen ordenados y divididos por sectores, los cuales constituyen unidades geográficas y urbanísticas con características homogéneas dentro de cada uno de ellos y diferenciables de los demás, señalándose cada uno expresamente mediante la delimitación de su perímetro preciso en los planos.
2. El Suelo Urbanizable se divide en:
 - a. Suelo Urbanizable sin ordenación pormenorizada: es el suelo urbanizable respecto al cual el presente Plan General establece las determinaciones pertenecientes de la ordenación estructural para su desarrollo mediante la formulación del correspondiente Plan Parcial.
 - b. Suelo Urbanizable Transitorio con ordenación pormenorizada: es el suelo urbanizable que proviene del Plan General anteriormente vigente que cuenta, a la entrada en vigor del presente Plan General, con su ordenación pormenorizada establecida.

4.1.3. RELACIÓN DE LOS SECTORES DELIMITADOS EN EL SUELO URBANIZABLE.

Los ámbitos de planeamiento del suelo urbanizable con delimitación de sectores son:

A. SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

SECTOR 1	CRECIMIENTO RESIDENCIAL TURÍSTICO EN PLAYA NORTE I.
SECTOR 2	CRECIMIENTO RESIDENCIAL TURÍSTICO EN PLAYA NORTE II.
SECTOR 3	CRECIMIENTO RESIDENCIAL TURÍSTICO EN PLAYA NORTE III.
SECTOR 4	CENTRO CÍVICO: RESIDENCIAL-TURÍSTICO EN PLAYA NORTE I.
SECTOR 5	CENTRO CÍVICO: RESIDENCIAL TURÍSTICO EN PLAYA NORTE II.
SECTOR 6	PARQUE DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.
SECTOR 7	TURÍSTICO GOLF EN PLAYA NORTE.
SECTOR 8	CRECIMIENTO RESIDENCIAL I.
SECTOR 9	CRECIMIENTO RESIDENCIAL II.
SECTOR 10	CRECIMIENTO RESIDENCIAL III.
SECTOR 11	CRECIMIENTO LINEAL RESIDENCIAL-TURÍSTICO I TRAMO URBANO DE LA CV-141 (CS-500).
SECTOR 12	CRECIMIENTO LINEAL RESIDENCIAL TURÍSTICO II TRAMO URBANO DE LA CV-141 (CS-500).
SECTOR 13	ACTIVIDADES ECONÓMICAS FRENTE A AUTOVÍA A-7.
SECTOR 14	TURÍSTICO GOLF PLAYA SUR.

ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

1.- Suelo Urbano

- DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO
- ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO URBANO
- CONJUNTO HISTÓRICO (API 1)
- ENSANCHE (ZO 2)
- EDIFICACIÓN ABIERTA (ZO 3)
- EDIFICACIÓN ABIERTA TURÍSTICA EN PLAYA NORTE (ZO 4)
- CAMPAMENTO DE TURISMO (ZO 5)
- CENTRO CÍVICO
- ▭ ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO:
- ▭ APE-1 ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO
- ▭ API-1 ÁMBITO DE PLANEAMIENTO INCORPORADO, CASCO HISTÓRICO
- ▭ ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO:
- ▭ ÁREAS DE REFORMA INTERIOR
- ARI-1 ATALAYAS 1
- ARI-2 ATALAYAS 2
- ARI-3 ATALAYAS 3
- ARI-4 ATALAYAS 4
- ARI-5 AVENIDA DE LA ESTACIÓN
- ARI-6 ATALAYAS 5
- ARI-7 ATALAYAS 6
- ARI-8 ACT. ECONÓMICAS EN TORNO AL CORREDOR MEDITERRÁNEO
- ARI-9 PLAYA NORTE
- ARI-10 ATALAYA 7
- ARI-11 CARRETERA VIEJA DE PEÑÍSCOLA
- ARI-12 CAMINO DE AZAGADOR
- ▭ ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
- ▭ API-2 ÁMBITO DE PLANEAMIENTO INCORPORADO, RACÓ CALENT
- ▭ API-3 ÁMBITO DE PLANEAMIENTO INCORPORADO, PEÑÍSCOLA PARK

2.- Suelo Urbanizable

- DELIMITACIÓN SUELO URBANIZABLE
- DELIMITACIÓN DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE
- USOS GLOBALES
- RESIDENCIAL (ORDINARIO)
- RESIDENCIAL DE CARACTERIZACIÓN TURÍSTICA
- TURÍSTICO GOLF
- ACTIVIDADES ECONÓMICAS
- CENTRO CÍVICO
- DELIMITACIÓN DE SECTORES
- SECTORES SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO
- SUOT-15 CAP BLANC (API-4)
- SUOT-16 SAN ANTONIO (API-5)
- SECTORES SUELO URBANIZABLE
- SU-1 CRECIMIENTO RESIDENCIAL TURÍSTICO EN PLAYA NORTE I
- SU-2 CRECIMIENTO RESIDENCIAL TURÍSTICO EN PLAYA NORTE II
- SU-3 CRECIMIENTO RESIDENCIAL TURÍSTICO EN PLAYA NORTE III
- SU-4 CENTRO CÍVICO RESIDENCIAL TURÍSTICO EN PLAYA NORTE I
- SU-5 CENTRO CÍVICO RESIDENCIAL TURÍSTICO EN PLAYA NORTE II
- SU-6 PARQUE DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS
- SU-7 TURÍSTICO-GOLF EN PLAYA NORTE
- SU-8 CRECIMIENTO RESIDENCIAL I
- SU-9 CRECIMIENTO RESIDENCIAL II
- SU-10 CRECIMIENTO RESIDENCIAL III
- SU-11 CRECIMIENTO LINEAL RES. TURÍSTICO I TRAMO URB. CTRA-CV-141
- SU-12 CRECIMIENTO LINEAL RES. TURÍSTICO II TRAMO URB. CTRA-CV-141
- SU-13 ACTIVIDADES ECONÓMICAS FRENTE A AUTOVÍA A-7
- SU-14 TURÍSTICO-GOLF EN PLAYA SUR
- SU-17 ALTO FARDATXO
- SU-18 PEÑÍSCOLA HILL
- SU-19 ATALAYAS
- SU-20 CRECIMIENTO LINEAL RES. TURÍSTICO III TRAMO URB. CTRA CV-141

3.- Suelo No Urbanizable

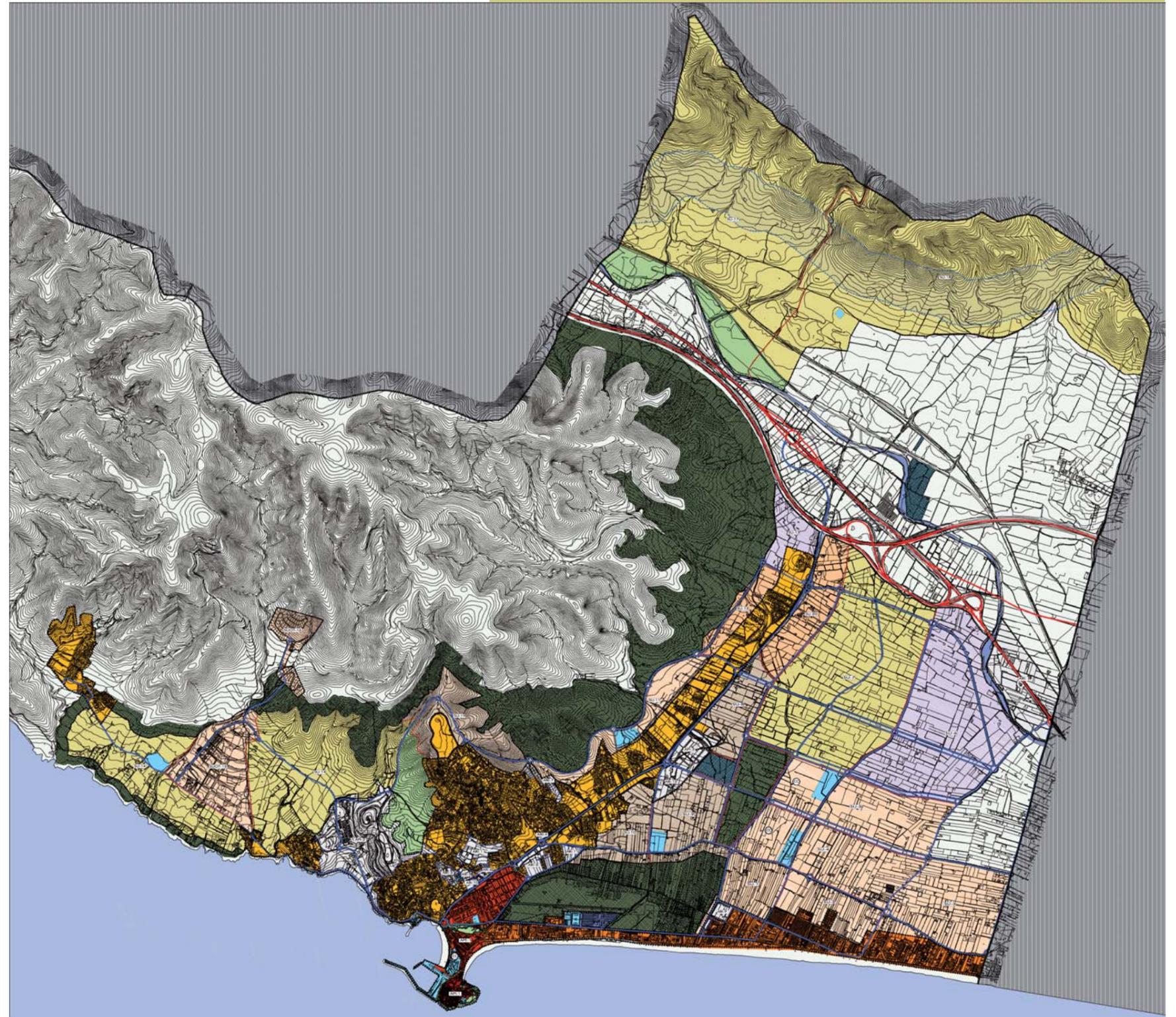
- SUELO NO URBANIZABLE

4.- Redes Primarias

- RED PRIMARIA DE ESPACIOS LIBRES
- RED PRIMARIA DE EQUIPAMIENTOS
- RED PRIMARIA ADSCRITA AL SUELO URBANIZABLE
- VIARIO DE NIVEL TERRITORIAL (PRV-A)
- VIARIO URBANO PRINCIPAL (PRV-B)

5.- Determinaciones Gráficas

- LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL
- RAMBLA DE ALCALÁ
- ZONA DE AFECCIÓN DEL PLAN HIDROLÓGICO NACIONAL TRANSFERENCIA EBRO-JÚCAR-SEGURA



SECTOR 17	ALTO FARDATXO.
SECTOR 18	PEÑÍSCOLA HILLS.
SECTOR 19	ATALAYAS.
SECTOR 20	CRECIMIENTO LINEAL RESIDENCIAL-TURÍSTICO III TRAMO URBANO DE LA CV-141(CS-500).

B. SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

SECTOR-15.	CAP BLANC.
SECTOR-16.	SAN ANTONIO.

4.1.4. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL EN EL SUELO URBANIZABLE.

Para la determinación de la estructura general y desarrollo del Suelo Urbanizable en el presente Plan se establecen las siguientes determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural:

- La delimitación de sectores
- La asignación de los usos globales principales e incompatibles en cada sector.
- Asignación de las magnitudes máxima y mínima de los índices de edificabilidad bruta de cada sector, en total y para cada uso.
- Expresión de las distintas tipologías posibles dentro de cada sector indicando el carácter excluyente y, en su caso, alternativo o compatible de ellas.
- Normas orientativas sobre la necesidad de implantar una determinada dotación o equipamiento dentro del sector, dejando constancia de las circunstancias que así lo aconsejan.
- Condiciones dimensionales para la red viaria y normas mínimas en materia de urbanización.

- Directrices y condiciones objetivas de conexión e integración para la programación de Actuaciones Integradas.
- Los criterios, objetivos y directrices para la ordenación pormenorizada de los sectores del suelo urbanizable, incluyendo las reservas mínimas de la red secundaria dotacional y la asignación de las características morfológicas y tipológicas de la edificación, y en su caso, de las propuestas de ubicación y diseño estructural de los equipamientos, de zonas verdes y espacios libres constitutivos de la red secundaria para su conexión y coherencia.
- Establecimiento de la reserva de viviendas protegidas en los sectores con el uso global residencial.
- Delimitación e identificación de las Redes Primarias Viarias, de Zonas Verdes y Equipamientos, indicando aquellas, de las incluidas en los sectores, que sean cuantificables como Red Secundaria a efectos de cumplimiento de los estándares de reserva regulados en el RGOTU de la Comunidad Valenciana.
- Delimitación de las distintas Áreas de Reparto y determinación de su Aprovechamiento Tipo.
- Delimitación e identificación de los bienes de dominio público no municipal y sus servidumbres.

Todos los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable vienen ordenados y estructurados en sectores de ordenación mediante la superposición espacial de los siguientes grupos o niveles de determinaciones específicas:

- Zonas por cada uso o actividad global dominante del suelo o de la edificación. Las Redes Primarias incluidas en la delimitación del sector se considerarán como zonas del sector en que se hallen enclavados. Cada sector puede tener varias zonas diferentes y distintos sectores pueden poseer zonas de igual clase de uso.
- Intensidad o densidad de uso o utilización del espacio, expresada en parámetros de edificabilidad, número de unidades o volumen por unidad de superficie de suelo, que identifica la capacidad de los "contenedores" o "continentes" de la actividad "ocupada" o "contenida". Zonas de distintos usos pueden tener la misma capacidad o intensidad de edificación.

- c. Tipología de la edificación dominante o estructurante ambiental de cada zona, en tanto que determinación del diseño de los contenedores o espacios ocupados por la edificación, relacionada directamente con el uso contenido, aunque no en exclusiva. El mismo uso puede ser contenido en diferentes tipologías de contenedores y la misma tipología de contenedor puede ser ocupada por diferentes usos pormenorizados o, incluso globales, sin perjuicio de leves adaptaciones interiores. También puede ofrecerse que una misma tipología se produzca en zonas de distinta intensidad e, inversamente, zonas de la misma intensidad o aprovechamiento tengan edificaciones con distintas tipologías.
- d. Morfología urbana estructurante de la ordenación de cada sector y del Suelo Urbanizable interesado que otorga una imagen finalista de congruencia espacial y ambiental en la trama urbana a crear, favorece la coherencia de relaciones y referencias estéticas, simbólicas, sociales o históricas, garantiza la integración espacial de los sectores nuevos entre sí y con el tejido urbano heredado, limita las tipologías de edificación y ordenación a su mejor adecuación al entorno ambiental o histórico con el que deberá armonizar y trata de evitar las interrupciones lingüísticas o sintácticas en la lectura histórica del medio urbano heredado y de su patrimonio cultural en sentido amplio. La asignación al territorio de la morfología urbana estructuradora de su ordenación global se expresa en los planos y fichas que integran el Plan.

4.2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL CRECIMIENTO URBANO PROPUESTO.

4.2.1. ORDENACIÓN DEL CRECIMIENTO RESIDENCIAL.

4.2.1.1 DEFINICIÓN DEL USO GLOBAL RESIDENCIAL, CONTENIDO URBANÍSTICO Y CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN.

En función de la presencia o no, dentro de los sectores de suelo urbanizable destinados a dar acomodo al crecimiento residencial previsto, de una oferta hotelera y de ocio complementaria, el presente Plan General ha definido en los Planos de Ordenación Completa y en la ficha urbanística de determinados sectores del suelo urbanizable dos zonas de uso global: Sectores con uso global residencial ordinario y Sectores con uso global residencial turístico

A. USO GLOBAL RESIDENCIAL ORDINARIO.

Entendiendo por tal el que tiene por finalidad exclusiva o principal el alojamiento residencial permanente de las personas. Se incluye en esta actividad global la eventual actividad pormenorizada de usos anexos, secundarios o auxiliares, condicionados y compatibles con ella.

El uso global residencial comprende los siguientes usos pormenorizados:

- a. Residencial Unitario: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otro de vivienda o de distinto uso y con acceso exclusivo.
- b. Residencial Múltiple es la situada en edificación urbana constituida por dos o más viviendas agrupadas fundamentalmente en forma vertical.

A los efectos del presente Plan, es vivienda libre aquel uso pormenorizado residencial que no está obligado a ajustarse al régimen que se deriva de la calificación urbanística de vivienda protegida. El uso de vivienda protegida, a los efectos de su calificación urbanística, será identificado por los instrumentos de desarrollo y de detalle, en aquellos sectores obligados a ello, de conformidad con lo dispuesto en el artículo siguiente.

En aquellos casos en los que el presente Plan establezca una reserva mínima de edificabilidad residencial con destino a viviendas protegidas, únicamente podrá destinarse la misma a:

- a. Viviendas de Protección Oficial conforme a la normativa vigente en cada momento.
- b. Viviendas de Protección Pública, entendiéndose por tal, las que cumpliendo las condiciones de uso, destino, precio de venta o alquiler, diseño y calidad que se establezcan por la normativa autonómica, sean calificadas como tales por la Consellería competente en materia de vivienda.

La ubicación concreta de la calificación de Viviendas Protegidas en parcelas resultantes en el seno de cada sector no integra la ordenación estructural, y será determinada por el Plan Parcial en los sectores de suelo urbanizable en los que el presente Plan establece como determinación vinculante un porcentaje de la edificabilidad residencial con destino a vivienda protegida.

A.1 LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS CONTEMPLADOS EN LOS NUEVOS CRECIMIENTOS RESIDENCIALES ORDINARIOS SON:

Los parámetros urbanísticos considerados en los nuevos desarrollos residenciales obedecen a su localización en el modelo territorial y a las características del soporte territorial sobre el que se implantan y son los siguientes:

• SECTORES RESIDENCIALES SITUADOS EN EL CUADRANTE NOR-ORIENTAL

1. Densidad orientativa. 48 viviendas/Hectáreas
2. Edificabilidad máxima.

IEB	IER	VPO	IEST
0,5 m2/m2	0,405 m2/m2	0,045 m2/m2	0,05 m2/m2

3. Reservas dotacionales de la red secundaria.

Las determinadas en el RGOTU de la Comunidad Valenciana.

4. Tipologías admisibles.

Se permite cualquier opción tipológica residencial. No obstante, al menos el 40% de las unidades residenciales deberán resolverse en tipologías residenciales múltiples en bloque alineado a vial, al objeto de facilitar la

implantación de las actividades de servicios terciarios complementarios que aseguran un mínimo de equilibrio funcional en el sector.

Las áreas de crecimiento residencial previstas en el presente Plan General se localizan en continuidad con el ensanche del Casco Urbano (Llandes I y II) enmarcadas, al sur, por la Avenida de la Estación y el tramo urbano de la carretera CV-141(CS-500), al este por el Parque Público Natural(PQN-1) " Marjal de Peñíscola, al norte por el Parque Central de Playa Norte y el crecimiento Turístico-golf y, por último, al oeste por el crecimiento lineal residencial-turístico a lo largo del tramo urbano de la carretera CV-141(CS-500)

5. Usos pormenorizados.

El 10% de la edificabilidad residencial (IER) asignada a los sectores deberá destinarse a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

Al tiempo, el 10% de la edificabilidad bruta asignada al sector (IEB) deberá destinarse a servicios terciarios que, con carácter preferente se materializarán como actividades complementarias en edificaciones residenciales.

• **SECTOR RESIDENCIAL SITUADO EN EL CUADRANTE SUR-ORIENTAL**

1. **Densidad orientativa.** 35 viviendas/Hectáreas

2. **Edificabilidad máxima.**

IEB	IER	VPO	IEST
0,35 m2/m2	0,30m2/m2	-	0,05 m2/m2

3. **Reservas dotacionales de la red secundaria.**

Las determinadas en el RGOTU de la Comunidad Valenciana.

4. **Tipologías admisibles.**

Las tipologías dominantes serán el Residencial Unitario Bloque Exento, debido a la topografía tan accidentada que caracteriza al Área, permitiéndose la tipología de

Residencial Múltiple, Boque Exento Vertical y el Boque Exento Horizontal en un porcentaje no superior al 40% del total de las unidades residenciales y en las zonas más próximas a la urbanización de Atalayas

5. Usos pormenorizados.

El 10% de la edificabilidad bruta asignada al sector (IEB) deberá destinarse a servicios terciarios que, con carácter preferente se materializarán como actividades complementarias en edificaciones residenciales.

A.2. LOS CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN PARA LOS ESPACIOS RESIDENCIALES QUE INCORPORA LA PROPUESTA DEL PLAN GENERAL SON:

1. La ordenación pormenorizada del suelo urbanizable con uso global residencial se centrará en aportar los argumentos compositivos, estéticos y funcionales apropiados para configurar un espacio urbano adecuadamente codificado, bien delimitado y dimensionado sin excesos.
2. Un espacio concebido desde la condición colectiva de lo urbano y desde el entendimiento que su voluntad de permanencia descansa fundamentalmente en la legibilidad de unos espacios públicos accesibles, en la solidez de las trazas que colonizan y pautan el territorio y permiten canalizar racionalmente las infraestructuras y los servicios, en la consideración del paisaje como nuevo argumento proyectual- en su doble acepción de ciudad en la naturaleza y naturaleza en la ciudad-, en la adopción de modelos densamente eficientes como garantía de sostenibilidad, y en el mestizaje de actividades, escalas y tipologías espaciales y residenciales que eviten la homogeneidad e indiferencia del resultado final.
3. Un espacio dotado, en definitiva, de orden (complejo), variedad y veracidad como condiciones indispensables, incuestionables e inherentes a lo urbano, que hagan factible, además y sobre todo, su enriquecimiento con el paso del tiempo
4. Atención singular a los dos extremos de la demanda; de un lado desarrollando iniciativas de carácter modélico en ámbitos de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, y que en que en ningún caso será inferior al 10% de la edificabilidad total residencial; y de otro lado, la vivienda de alto standing.

5. Localización preferente de Equipamientos y Dotaciones en el eje urbano de la prolongación de la Avenida de Pigmalión y el tramo meridional del Camí Vell de Peñíscola, coadyuvando a simbolizar la fachada al parque Urbano Norte.
6. La localización de la red secundaria de espacios libres seguirá un doble principio. En primer lugar la preservación de los barrancos y torrenteras existentes como garantía de diálogo con el palimpsesto territorial preexistente. En segundo lugar, las piezas de espacios libres y equipamientos de proximidad deberán actuar como argumentos de cohesión, permeabilización y capitalización con los asentamientos residenciales que, de manera aleatoria, arbitraria y acumulativa han ido floreciendo al amparo de la óptima accesibilidad que proporciona el eje de la Avenida de la Estación-tramo urbano de la carretera CV-141 (CS-500), coadyuvando a resolver la sintomatología carencial que presentan y en el caso del SU-19"Atalayas", contribuirán a resolver la transición con el Parque Natural de la Sierra de Irta;

A.3. LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE CON USO GLOBAL RESIDENCIAL ORDINARIO

A. DATOS GENERALES.

Los sectores de suelo urbanizable de uso global residencial y los datos generales de cada uno de ellos se relacionan en la tabla adjunta:

IDENT.	SECTOR	SUPER (M2)	USO GLOBAL	IEB (M2/M2)	IER (M2/M2)	IER (VPO) (M2/M2)	IEST (M2/M2)
SECTOR 8	CRECIMIENTO RESIDENCIAL I.	316.820	RES	0,50	0,405	0,045	0,05
SECTOR 9	CRECIMIENTO RESIDENCIAL II.	430.062	RES	0,50	0,405	0,045	0,05
SECTOR 10	CRECIMIENTO RESIDENCIAL III.	256.558	RES	0,50	0,405	0,045	0,05
SECTOR 19	ATALAYAS	398.162	RES	0,35	0,30	-	0,05

B. SECTORES DE SUELO URBANIZABLE CON USO GLOBAL RESIDENCIAL SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

- SECTOR 8. CRECIMIENTO RESIDENCIAL I.

IDENT.	SECTOR	SUPER (M2)	USO GLOBAL	IEB (M2/M2)	IER (M2/M2)	IER (VPO) (M2/M2)	IEH (M2/M2)	IEST (M2/M2)
SECTOR 8	CRECIMIENTO RESIDENCIAL I.	316.820	RES	0,50	0,405	0,045	-	0,05

1. REDES PRIMARIAS INCLUIDAS EN EL SECTOR.

RED PRIMARIA VIARIA (M2)	RED PRIMARIA DE ESPACIOS LIBRES (M2)	RED DE EQUIPAMIENTOS (M2)
54.240	-	-

2. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

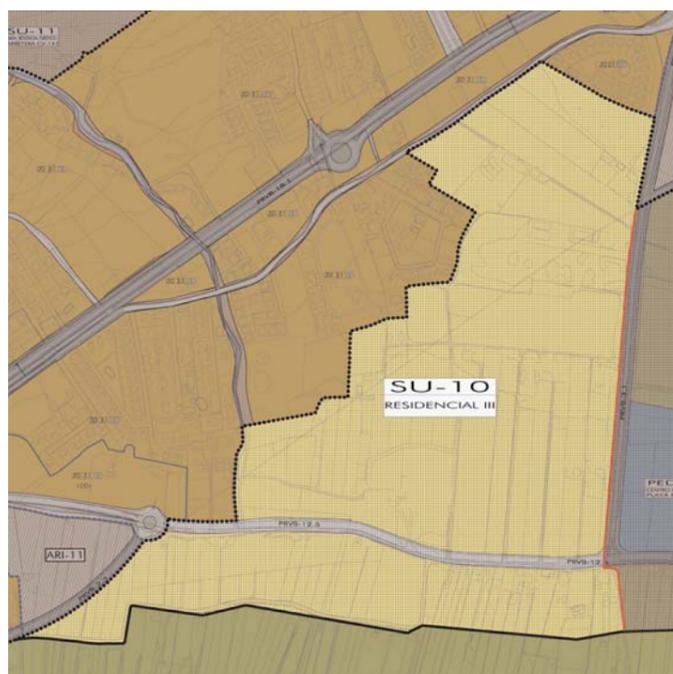
1. Conformar un tejido urbano que resuelva eficazmente la articulación entre el tramo urbano de la carretera CV-141 y el tramo occidental de la red secundaria de espacios libres en continuidad con el Parque Central Playa norte localizado en el suelo urbanizable colindante.
2. Resolver, mediante la ubicación de parte de la reserva de la red secundaria de espacios libres, por una parte, el contacto con los equipamientos PRD-1 y PID-4, pertenecientes a la red primaria, localizados en el límite oriental del sector y, por otra, la integración del Barranco de Moles que configura el límite occidental del presente sector.
3. Implantación de una oferta tipológica diversa que evite la configuración de un área urbana caracterizada por el recurso exclusivo de la vivienda unifamiliar. Se plantea que el 40% del total de viviendas se resuelva en tipologías residenciales múltiples en bloque alineado a vial, al objeto de facilitar el acomodo de actividades terciarias complementarias.
4. La localización de la reserva dotacional perteneciente a la red secundaria se realizará, con carácter preferente, en el límite occidental del sector con la finalidad de construir la articulación entre el tramo urbano de la carretera CV-141 y el Parque Central de Playa Norte.
5. Garantizar la continuidad de la Red primaria viaria PRVB-9 hasta su enlace con la CV-141 (PRVB-18).



SECTOR 8



SECTOR 9



SECTOR 10

- La red secundaria viaria del sector fomentará el desarrollo de modos de transporte no motorizados. En este sentido el viario rodado deberá dimensionarse con eficacia, resultando el estrictamente necesario para resolver las necesidades de accesibilidad de los diferentes usos y actividades a desarrollar en el sector, otorgando, por consiguiente, protagonismo a los Acerados, plataformas y viarios peatonales cuya dimensión deberá posibilitar la aparición del arbolado y áreas ajardinadas como elementos compositivos básicos del paisaje urbano.

Estos objetivos de ordenación han quedado contextualizados en las determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada descritas en la Ficha Urbanística correspondiente.

• **SECTOR 9. CRECIMIENTO RESIDENCIAL II.**

IDENT.	SECTOR	SUPER (M2)	USO GLOBAL	IEB (M2/M2)	IER (M2/M2)	IER (VPO) (M2/M2)	IEST (M2/M2)
SECTOR 9	CRECIMIENTO RESIDENCIAL II.	430.062	RES	0,50	0,405	0,045	0,05

1. REDES PRIMARIAS INCLUIDAS EN EL SECTOR.

RED PRIMARIA VIARIA (M2)	RED PRIMARIA DE ESPACIOS LIBRES (M2)	RED DE EQUIPAMIENTOS (M2)
40.486	-	23.430

2. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

- Diseñar un tejido urbano que resuelva eficazmente la articulación entre el viario de la Red primaria PRVB-3 y el tramo oriental del Parque Central de Playa Norte. En este sentido se recomienda el predominio de la directriz este-oeste en la conformación de la trama urbana ya que, al adaptarse a la estructura de la propiedad existente posibilitaría el reconocimiento e integración en el espacio urbano resultante de las edificaciones existentes.

- Conformar un área singular en el ámbito oriental del sector, delimitado por las Redes primarias viarias, en aplicación del criterio de "dotación concentrada" proponiendo la ubicación de un Equipamiento Cultural (PED-1) perteneciente a la Red Primaria, una importante superficie comercial y una parte considerable de la red secundaria de espacios libres del sector.

Con ello se pretende caracterizar esta área como un "espacio de centralidad" para el crecimiento residencial previsto en el Plan General íntimamente vinculada al Parque Público Natural del "Marjal de Peñíscola" que, sin duda, representa una de los espacios más relevantes del nuevo modelo territorial. Su posición cercana al ensanche de Llandels II y a los asentamientos del margen de la Avenida de la Estación, va a permitir paliar las carencias dotacionales que presentan estos espacios urbanos.

- Implantación de una oferta tipológica diversa que evite la configuración de un área urbana caracterizada por el recurso exclusivo de la vivienda unifamiliar. Se plantea que el 40% del total de viviendas se resuelva en tipologías residenciales múltiples en bloque alineado a vial, al objeto de facilitar el acomodo de actividades terciarias complementarias. En este sentido se recomienda la configuración con edificaciones intensivas del frente del viario de la red primaria que formaliza el límite occidental del sector.

- Garantizar la continuidad de la Red primaria viaria PRVB-11 hasta su enlace con la nueva rotonda de la CV-141 (PRVB-18).

- La red secundaria viaria del sector fomentará el desarrollo de modos de transporte no motorizados. Por ello, el viario rodado deberá dimensionarse con eficacia, resultando el estrictamente necesario para resolver las necesidades de accesibilidad de los diferentes usos y actividades a desarrollar en el sector, otorgando protagonismo a los Acerados, plataformas y viarios peatonales cuya dimensión deberá posibilitar la aparición del arbolado y áreas ajardinadas como elementos compositivos básicos del paisaje urbano, así como facilitar la posible incorporación de carriles-bici que complementen el sistema diseñado sobre los elementos de la Red Primaria Viaria y de Espacios Libres garantizando una mayor permeabilidad y versatilidad al usuario de este modo de transporte.

Estos objetivos de ordenación han quedado contextualizados en las determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada descritas en la Ficha Urbanística correspondiente.

• **SECTOR 10. CRECIMIENTO RESIDENCIAL III.**

IDENT.	SECTOR	SUPER (M2)	USO GLOBAL	IEB (M2/M2)	IER (M2/M2)	IER (VPO) (M2/M2)	IEST (M2/M2)
SECTOR10	CRECIMIENTO RESIDENCIAL III.	256.558	RES	0,50	0,405	0,045	0,05

1. REDES PRIMARIAS INCLUIDAS EN EL SECTOR.

RED PRIMARIA VIARIA (M2)	RED PRIMARIA DE ESPACIOS LIBRES (M2)	RED DE EQUIPAMIENTOS (M2)
8.871	-	-

2. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1. Responder adecuadamente a las diversas condiciones urbanas del entorno del sector. Así, se propone:
 - a. La creación de un frente urbano con una volumetría significativa en el margen del viario PRVB-12 "Camí Vell de Peñíscola" mediante el empleo de tipologías edificatorias de manzana compacta con edificación alineada a vial. El objetivo es posibilitar la creación de un eje urbano hacia el Parque Público Natural "Marjal de Peñíscola" dotado de cierto dinamismo estableciendo como determinación obligatoria el desarrollo de un mínimo de edificabilidad destinada a servicios terciarios en cada una de las manzanas resultante
 - b. Utilización de tipologías residenciales múltiples en bloque exento en la resolución del límite con las operaciones residenciales del suelo urbano colindante a fin de evitar las distorsiones que provocarían la introducción de otras ofertas tipológicas de difícil cohabitación. Con esta apuesta se pretende sellar el tejido caótico que se ha conformado en los márgenes de la Avenida de la Estación hacia el área central del sector, donde se ha de concentrar la oferta dotacional del mismo.
 - c. Crear un área de concentración dotacional dentro del sector.
 - d. Implantación de una oferta tipológica diversa que evite la configuración de un área urbana caracterizada por el recurso exclusivo de la vivienda unifamiliar. En este sentido se propone el empleo de la tipología residencial en manzana compacta con bloque alineado a vial y el residencial múltiple en bloque exento.
 - e. La red secundaria viaria del sector fomentará el desarrollo de modos de transporte no motorizados. Por ello, el viario rodado se ha de dimensionar con eficacia, resultando el estrictamente necesario para resolver las necesidades de accesibilidad de los diferentes usos y actividades a

desarrollar en el sector, otorgando protagonismo a los acerados, plataformas y viarios peatonales cuya dimensión posibilita la aparición del arbolado y áreas ajardinadas como elementos compositivos básicos del paisaje urbano, así como facilita la posible incorporación de carriles-bici que complementen el sistema diseñado sobre los elementos de la Red Primaria Viaria y de Espacios Libres garantizando una mayor permeabilidad y versatilidad al usuario de este modo de transporte.

Estos objetivos de ordenación han quedado contextualizados en el establecimiento de las determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada descritas en la Ficha Urbanística correspondiente.

• SECTOR 19. ATALAYAS.

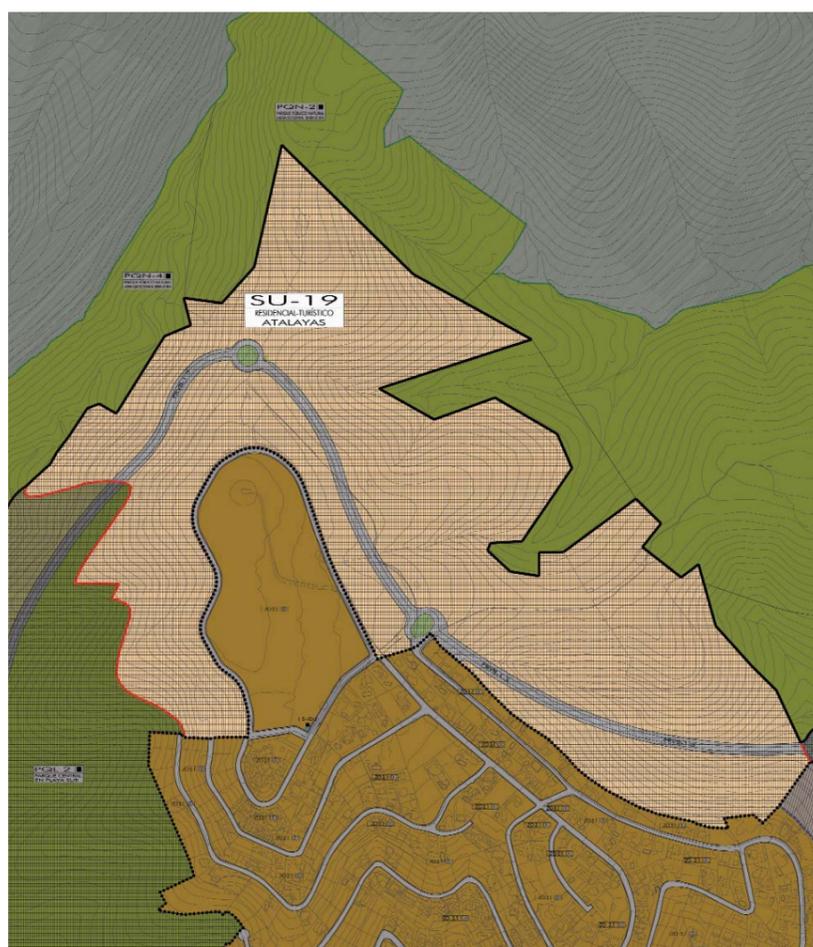
IDENT.	SECTOR	SUPER (M2)	USO GLOBAL	IEB (M2/M2)	IER (M2/M2)	IER (VPO) (M2/M2)	IEST (M2/M2)
SECTOR 19	ATALAYAS	398.162	RES	0,35	0,30	-	0,05

1. REDES PRIMARIAS INCLUIDAS EN EL SECTOR.

RED PRIMARIA VIARIA (M2)	RED PRIMARIA DE ESPACIOS LIBRES (M2)	RED DE EQUIPAMIENTOS (M2)
24.061	-	-

2. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

- a. Configurar productos urbanos de alta calidad con predominio de la tipología Residencial Unitario, bloque exento y que tenga como principio rector el reconocimiento del soporte territorial y el predominio de la intervisibilidad paisajística entre los espacios libres públicos y privados.
- b. Garantizar la continuidad de la Red primaria viaria PRVB-1 Ronda Sur y resolver de forma selectiva los encuentros entre la prolongación de determinados ejes de la trama urbana adyacente de la urbanización "las Atalayas" y dicho corredor infraestructural de comunicación.
- c. El diseño de la red secundaria de espacios libres presentará un doble objetivo:



SECTOR 19

- En primer lugar, amortiguar las tensiones de crecimiento hacia el Parque Público Natural "Ladera Occidental Sierra de Irta" que configura el límite occidental del Sector
 - Favorecer las relaciones visuales y paisajísticas entre la Red primaria Viaria PRVB-1. Ronda Sur y la Sierra de Irta, a través de la red secundarias de espacios libres
- d. Generar un área de concentración dotacional dentro del Sector, en contacto con la red primaria viaria.
- e. La red secundaria viaria del sector fomentará el desarrollo de modos de transporte no motorizados. Por ello, el viario rodado deberá dimensionarse con eficacia, resultando el estrictamente necesario para resolver las necesidades de accesibilidad de los diferentes usos y actividades a desarrollar en el sector, otorgando protagonismo a los acerados, plataformas y viarios peatonales cuya dimensión deberá posibilitar la aparición del arbolado y áreas ajardinadas como elementos compositivos básicos del paisaje urbano, así como facilitar la posible incorporación de carriles-bici que complementen el sistema diseñado sobre los elementos de la Red Primaria Viaria y de Espacios Libres garantizando una mayor permeabilidad y versatilidad al usuario de este modo de transporte.

Estos objetivos de ordenación han quedado contextualizados en el establecimiento de las determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada descritas en la Ficha Urbanística correspondiente.

B. USO GLOBAL RESIDENCIAL CON CARACTERIZACIÓN TURÍSTICA.

A los solos efectos de su caracterización en la posición del territorio, el presente Plan identifica en el Planos de Ordenación Pormenorizada, y en las Fichas Urbanísticas determinados sectores de suelo urbanizable, el que se denomina uso global "Residencial-Turístico", y que integrándose formalmente en el uso global residencial, se localiza en el cuadrante Nororiental del término municipal en la que se concentra la mayor parte de la vivienda vacacional o de segunda residencia y que, al mismo tiempo, representa una mayor intensidad en las propuestas de este Plan relativas a la nueva oferta hotelera y de ocio, usos que se consideran pertenecientes al uso global turístico y de actividades económicas respectivamente.

Junto a estos sectores, en los que se concreta la apuesta turística de nuevo cuño prevista en el Plan General, hay que incorporar los sectores de suelo urbanizable transitorio (Sector 15 Cap Blanc y Sector 16 San Antonio) que cuentan con Plan Parcial aprobado definitivamente en desarrollo de las determinaciones establecidas en el Plan General que se revisa. Para estos sectores se mantienen las determinaciones de la ordenación pormenorizada contenida en dichos instrumentos de planeamiento de desarrollo.

A continuación vamos a describir la caracterización de la oferta residencial-turística propuesta por el Nuevo Plan General.

B.1. LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA OFERTA RESIDENCIAL-TURÍSTICA PROPUESTA EN EL SUELO URBANIZABLE DEL NUEVO PLAN GENERAL DE PEÑÍSCOLA.

Los sectores de suelo urbanizable residencial con uso global residencial-turístico propuestos por el Plan General son:

B.1.1. SECTORES RESIDENCIALES-TURÍSTICOS.

La ordenación pormenorizada de estos sectores ha quedado remitida a la formulación de los preceptivos Planes Parciales.

SECTOR 1	CRECIMIENTO RESIDENCIAL TURÍSTICO EN PLAYA NORTE I.
SECTOR 2	CRECIMIENTO RESIDENCIAL TURÍSTICO EN PLAYA NORTE II.
SECTOR 3	CRECIMIENTO RESIDENCIAL TURÍSTICO EN PLAYA NORTE III.
SECTOR 11	CRECIMIENTO LINEAL RESIDENCIAL TURÍSTICO I TRAMO URBANO DE LA CV-141 (CS-500).
SECTOR 12	CRECIMIENTO LINEAL RESIDENCIAL TURÍSTICO II TRAMO URBANO DE LA CV-141 (CS-500).
SECTOR 20	CRECIMIENTO LINEAL RESIDENCIAL TURÍSTICO III TRAMO URBANO DE LA CV-141 (CS-500).

Sobre estos sectores el presente Plan General propone la incorporación de las siguientes determinaciones:

- Inclusión de una proporción máxima de vivienda vacacional o segunda residencia que favorezca la oferta turística.
- Incremento de la edificabilidad destinada a establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos y otros usos terciarios complementarios

Los parámetros básicos que definen la intensidad del uso global residencial-turístico de estos sectores son:

1. Densidad orientativa.

32 viviendas/Hectárea, es decir 96 plazas alojativas/Hectárea.

2. Edificabilidad bruta.

IEB (M2/M2)	IER (M2/M2)	IEH (M2/M2)	IEST (M2/ M2)
0,35	0,245	0,063	0,042

3. Factor de conversión entre vivienda vacacional y plazas alojativas.

Se considera que una vivienda vacacional consume tres plazas de alojamiento turístico.

B.1.2.SECTORES CONFORMADORES DEL NUEVO CENTRO CÍVICO RESIDENCIAL-TURÍSTICO DE PLAYA NORTE

SECTOR4 CENTRO CÍVICO-RESIDENCIAL TURÍSTICO EN PLAYA NORTE I.

SECTOR5 CENTRO CÍVICO-RESIDENCIAL TURÍSTICO EN PLAYA NORTE II.

Estos sectores presentan un carácter singular respecto a los explicitados en el apartado anterior: sobre ellos recae la responsabilidad de construir el Centro Cívico previsto en el crecimiento urbano de Playa Norte.

En cualquier caso la singularidad de estas actuaciones urbanísticas ha condicionado la adopción, por parte del Plan General, de una serie de determinaciones:

- Inclusión de una proporción mínima de actividades residenciales permanentes que contribuyan a la desestacionalización del uso de este espacio.
- Inclusión de una proporción máxima de vivienda vacacional o segunda residencia que coadyuven a la oferta turística.
- Incremento de la edificabilidad destinada a establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos y otros usos terciarios complementarios
- Oferta dotacional relevante, destacando la presencia de Equipamientos pertenecientes a la Red primaria propuesta en el Plan General.

La consecuencia inmediata de estas condiciones de ordenación es un aumento de la densidad máxima y la edificabilidad bruta de estos sectores de suelo urbanizable respecto a los analizados en el apartado anterior, en todo caso, la ordenación pormenorizada de estos sectores ha quedado remitida a la formulación de los preceptivos Planes Parciales.

Los parámetros básicos que definen la intensidad del uso global residencial-turístico en estos sectores de suelo urbanizable son:

1. Densidad orientativa.

37 viviendas/Hectárea; es decir 111 plazas alojativas/Hectárea.

2. Edificabilidad bruta.

IEB (M2/M2)	IER (M2/M2)	IER (VPO) (M2/M2)	IEH (M2/M2)	IEST (M2/ M2)
0,40	0,22	0,02	0,12	0,040

El 8,33% de la edificabilidad residencial (IER) asignada a los sectores deberá destinarse a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

C. EL SUELO URBANIZABLE CON USO GLOBAL RESIDENCIAL-TURÍSTICO.

Los parámetros generales de los sectores de suelo urbanizable de uso global residencial-turístico se relacionan en la tabla adjunta:

IDENT	SECTOR	SUP. (M2)	USO GLOBAL	IEB (M2/M2)	IER (M2/M2)	IER VPO (M2/M2)	IEH (M2/M2)	IEST (M2/M2)
SU-1	CRECIMIENTO RESIDENCIAL TURÍSTICO EN PLAYA NORTE I.	273.147	RES-TUR	0,35	0,245	-	0,063	0,042
SU-2	CRECIMIENTO RESIDENCIAL TURÍSTICO EN PLAYA NORTE II.	305.827	RES-TUR	0,35	0,245	-	0,063	0,042
SU-3	CRECIMIENTO RESIDENCIAL TURÍSTICO EN PLAYA NORTE III.	682.603	RES-TUR	0,35	0,245	-	0,063	0,042
SU-4	CENTRO CÍVICO-TURÍSTICO EN PLAYA NORTE I.	720.716	RES-TUR	0,22	0,02	0,12	0,040	0,22
SU-5	CENTRO CÍVICO-TURÍSTICO EN PLAYA NORTE II.	757.197	RES-TUR	0,22	0,02	0,12	0,040	0,22
SU-11	CRECIMIENTO LINEAL RESIDENCIAL TURÍSTICO I TRAMO URBANO DE LA CV-141 (CS-500).	329.826	RES-TUR	0,35	0,245	-	0,063	0,042
SU-12	CRECIMIENTO LINEAL RESIDENCIAL TURÍSTICO II TRAMO URBANO DE LA CV-141 (CS-500)..	162.788	RES-TUR	0,35	0,245	-	0,063	0,042
SU-20	CRECIMIENTO LINEAL RESIDENCIAL TURÍSTICO III TRAMO URBANO DE LA CV-141 (CS-500).	395.239	RES-TUR	0,35	0,245	-	0,063	0,042

C.1. LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE CON USO GLOBAL RESIDENCIAL-TURÍSTICO CONFORMADORES DEL NUEVO CENTRO CÍVICO DE PLAYA NORTE.

• SECTOR 4. CENTRO CÍVICO-TURÍSTICO EN PLAYA NORTE I.

IDENT.	SECTOR	SUPER (M2)	USO GLOBAL	IEB (M2/M2)	IER (M2/M2)	IER VPO (M2/M2)	IEH (M2/M2)	IEST (M2/M2)
SU-4	CENTRO CÍVICO-TURÍSTICO EN PLAYA NORTE I.	720.716	RES-TUR	0,4	0,22	0,02	0,12	0,040

1. REDES PRIMARIAS INCLUIDAS EN EL SECTOR.

RED PRIMARIA VIARIA (M2)	RED PRIMARIA DE ESPACIOS LIBRES (M2)	RED DE EQUIPAMIENTOS (M2)
29.940	-	33.053

2. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

En este sector se identifican dos ámbitos espaciales articulados a través de la localización vinculante de un parque urbano de proporciones considerables perteneciente a la red secundaria de espacios libres y zonas verdes:

1. El ámbito septentrional de sector, localizado entre los viarios primarios PRVB-6 al sur y PRVB-7 al norte, destinado con carácter preferente a dar cobertura a la oferta alojativa (vivienda vacacional o segunda residencial). No obstante se recomienda la inserción selectiva y controlada de suelos para establecimientos hoteleros al objeto de singularizar la configuración de determinados ejes urbanos. Los criterios y objetivos de ordenación de este subsector son:
 - a. El tejido urbano a proyectar deberá construir eficazmente una permeabilidad transversal absolutamente necesaria para vencer la inercia ocupacional masiva y obsesiva del frente litoral que, hasta la fecha, ha operado en el ámbito de Playa Norte. La morfología de la ordenación se fundamentará en la adopción de una trama reticular de directriz dominante este-oeste que organice una arquitectura del suelo fuertemente geometrizada y seriada que facilita el entendimiento y legibilidad del espacio urbano.
 - b. La localización de la red secundaria de espacios libres y de equipamientos deberá responder a un doble principio: dotación cruzada y localización concentrada. En el primer caso, se busca paliar las más que evidentes deficiencias que presenta el espacio urbano de Playa Norte, caracterizado por una extrema privatización y por la ausencia generalizada de espacios libres, zonas verdes y equipamientos comunitarios más allá de la plataforma lineal del paseo marítimo. En el segundo caso, se apuesta por ofrecer al usuario de estos espacios una concentración de actividades colectivas, entendida como mecanismo que equilibre la oferta de ocio que suelen desarrollarse en los espacios libres privados de las actuaciones residenciales y

- alojativas. Proyectar áreas donde cohabiten espacios libres y equipamientos al objeto de construir una oferta compacta que aporte valor añadido al uso de un espacio urbano donde la propia caracterización tipomorfológica dominante provoca que muchas de las funciones básicas del espacio público sean asumidas por el espacio privado de la parcela (deportivas, piscinas, descanso).
- c. Junto a esta oferta dotacional reglada se fomentará el desarrollo de actividades ociosas (deportivas, juegos de niños, reposo de población mayor, fiestas vecinales, reuniones comunitarias, etc) de carácter informal y casual en piezas de la red secundaria de espacios libres, cuya posición en el tejido urbano le permite asumir el papel de vestíbulos públicos del espacio alojativo y residencial, extensiones el hábitat privado.
- d. Los ejes viarios rodados pertenecientes a la red secundaria, garantizarán el axioma compositivo de la transversalidad, adoptando una directriz este-oeste, y asegurando la accesibilidad rodada en el interior del sector. De esta forma se facilita que la directriz norte-sur de la trama urbana que finalmente resulte se componga, predominantemente, de plataformas peatonales que van enlazando las diferentes unidades residenciales con las áreas de concentración dotacional que, complementariamente, actuarán como piezas de articulación con el centro cívico.
- e. Fomentar la cualificación del paisaje urbano de estos espacios turísticos como condición necesaria para la producción de artefactos urbanos coherentes con la recreación del ocio que debe presidir la toma de decisiones sobre su ordenación y funcionalización. En este sentido se apuesta por materializar una oferta tipológica diversa que permita mitigar el dominio exclusivo que suele ejercer la tipología de vivienda unifamiliar y favorezca la cohabitación y coexistencia de actividades alojativas y oferta complementaria. En este sentido sería recomendable la implantación de tipologías edificatorias alineadas a vial de escala volumétrica adecuada en la configuración del frente del viario PRV-11 perteneciente a la red primaria.

- f. La localización de una oferta de establecimiento hoteleros en la fachadización del frente a la carretera de la Volta (PRVB-7) al objeto de articular coherentemente la transición hacia el suelo urbanizable colindante.

3. El ámbito meridional del sector, donde se propone la localización concentrada de actividades con capacidad de generar centralidad urbana (comercio, uso administrativo, dotaciones significativas y residencias colectivas). La voluntad de este subsector es conformar un nuevo Centro Cívico, que ejerza una notable capacidad de atracción para el resto de áreas urbanas, por lo que la ordenación propuesta será especialmente sensible a dar solución a los más que previsibles problemas de tráfico y aparcamientos.

Uno de los problemas más significativos de la realidad urbana actual de Peñíscola es el enorme desequilibrio funcional que existe debido a la concentración de la práctica totalidad de las actividades centrales en el reducido espacio constituido por el Conjunto Histórico, el Casco Urbano y el tramo meridional de la Avenida del Papa Luna (paseo marítimo). Ello está generando la disfuncionalización de un espacio urbano cuya práctica social resulta cautiva del automóvil privado ante la necesaria movilidad que, obligatoriamente, debe ejercitar el usuario para poder desarrollar determinadas funciones. Revertir esta situación se convierte en uno de los principios básicos sobre los que gravita la propuesta de ordenación que contiene el presente documento, al objeto de conseguir un hecho urbano versátil, polivalente y policéntrico. Entre las propuestas identificadas para la territorialización de esta directriz destaca la configuración de un eje de centralidad transversal en el ámbito territorial de Playa Norte. Se trata de un espacio complejo, un nuevo tipo de espacio público caracterizado, en consonancia con su escala y dimensión, por la multifuncionalidad, entroncando con los complejos morfotipos que, en la dinámica habitual de la ciudad contemporánea, están íntimamente relacionados a los sistemas de intercambio (por ello se propone la ubicación en su extremo oriental de un intercambiador primario constituido por la nueva estación de autobuses urbanos e interurbanos y un aparcamiento disuasorio). Estos tipos se constituyen en áreas de centralidad que acompañan, integran y, en ocasiones, sustituyen a las existentes. El objetivo es coadyuvar al policentrismo urbano como garantía de equilibrio y cualificación del artefacto.



Sector SU 4

Los criterios y objetivos para la ordenación pormenorizada de este subsector son:

- a. Implantación de una oferta dotacional singular y relevante constituida por el Intercambiador de Transportes de Playa Norte (PID-1). Esta oferta configura el límite septentrional del subsector en contacto con el viario primario "PRVB-6. Azagador de Maio". La singularidad de los equipamientos queda reforzada por la localización vinculante en posiciones adyacentes de espacios libres y zonas verdes pertenecientes a la red secundaria del sector.
- b. La atracción que ejercerán las actividades a desarrollar en la población tanto residente como turística ha aconsejado proponer la materialización de un aparcamiento de rotación, Aparcamiento Público Playa Norte (PAV-1) ligado al Intercambiador de Transporte.
- c. El límite meridional del subsector, en contacto con el viario primario PRV-5 "Camí del Cipreret" y el Parque Central de Playa Norte se considera especialmente adecuado para acoger una parte significativa de la oferta de establecimientos hoteleros prevista en el sector.
- d. Materialización del contenido residencial asignado al sector (vivienda permanente), empleando tipologías residenciales múltiples preferentemente alineadas a vial que coadyuven a reforzar la significación de este espacio como "nuevo área de centralidad".
- e. El subsector deberá contener una importante oferta de servicios terciarios, desarrollados en las plantas inferiores de los edificios residenciales que finalmente resulten en la ordenación pormenorizada. La hibridación y textura de actividades actúan como factor de complejidad del espacio urbano y facilitan un uso versátil del mismo.
- f. La red secundaria viaria del sector fomentará el desarrollo de modos de transporte no motorizados. Por ello, el viario rodado deberá dimensionarse con eficacia, resultando el estrictamente necesario para resolver las necesidades de accesibilidad de los diferentes usos y actividades a desarrollar en el sector, otorgando protagonismo a los Acerados, plataformas y viarios peatonales cuya dimensión deberá posibilitar la aparición del arbolado y áreas ajardinadas como elementos compositivos básicos del paisaje urbano, así como facilitar la posible

incorporación de carriles-bici que complementen el sistema diseñado sobre los elementos de la Red Primaria Viaria y de Espacios Libres garantizando una mayor permeabilidad y versatilidad al usuario de este modo de transporte.

Estos objetivos de ordenación han quedado contextualizados en las determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada descritas en la Ficha Urbanística correspondiente. No obstante, antes de proceder a la programación para el desarrollo de la presente Actuación, deberá formularse un Estudio de Inundabilidad. Los terrenos incluidos en este ámbito en los que se constate la existencia de riesgo de inundación, deberán ser destinados a espacios libres por el instrumento de planeamiento de desarrollo que contenga la ordenación pormenorizada de los mismos. Las reservas de redes secundarias de espacios libres fijadas como mínimas en la legislación urbanística aplicable serán exigibles con independencia de los terrenos que precisen su calificación de espacios libres por riesgo de inundación.

• **SECTOR 5. CENTRO CÍVICO-TURÍSTICO EN PLAYA NORTE II.**

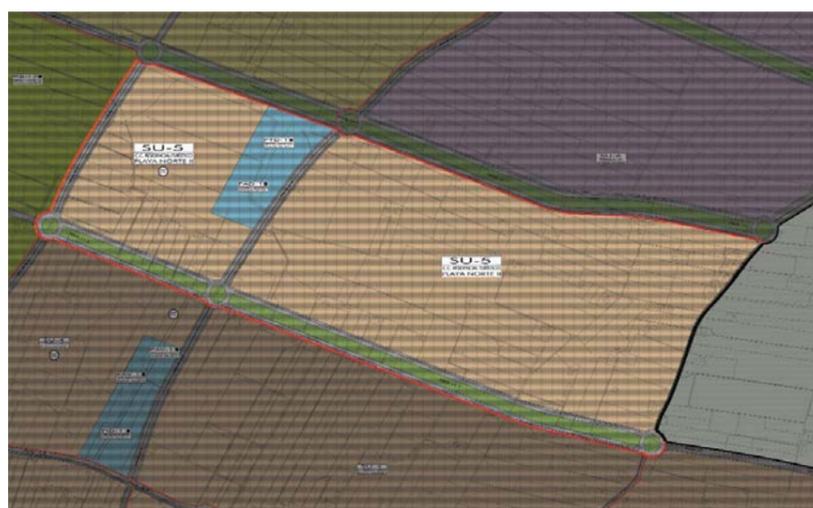
IDENT	SECTOR	SUPER (M2)	USO GLOBAL	IEB (M2/M2)	IER (M2/M2)	IER VPO (M2/M2)	IEH (M2/M2)	IEST (M2/M2)
SU-5	CENTRO CÍVICO-TURÍSTICO EN PLAYA NORTE I.	757.197	RES-TUR	0,4	0,22	0,02	0,12	0,040

1. REDES PRIMARIAS INCLUIDAS EN EL SECTOR.

RED PRIMARIA VIARIA (M2)	RED PRIMARIA DE ESPACIOS LIBRES (M2)	RED DE EQUIPAMIENTOS (M2)
107.364	-	36.641

2. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Este sector de suelo urbanizable, como podemos observar presenta grandes similitudes con el Sector 4. Por ello los objetivos de ordenación pormenorizada explicitados para éste presentan una total validez en el Sector 5.



Sector SU 5

1. Subsector Septentrional:

- a. El tejido urbano a proyectar deberá construir eficazmente una permeabilidad transversal absolutamente necesaria para vencer la inercia ocupacional masiva y obsesiva del frente litoral que, hasta la fecha, ha operado en el ámbito de Playa Norte. La morfología empleada en la ordenación se fundamentará en la adopción de una trama reticular de directriz dominante este-oeste que organiza una arquitectura del suelo fuertemente geometrizada y seriada que facilita el entendimiento y legibilidad del espacio urbano.
- b. La localización del sistema local de espacios libres y de equipamientos deberá responder al principio de localización concentrada apostando por ofrecer al usuario de estos espacios una concentración de actividades colectivas, entendida como mecanismo que equilibre la oferta de ocio que suelen desarrollarse en los espacios libres privados de las actuaciones residenciales y alojativas
- c. Junto a esta oferta dotacional reglada se fomentará el desarrollo de actividades ociosas (deportivas, juegos de niños, reposo de población mayor, fiestas vecinales, reuniones comunitarias, etc) de carácter informal y casual en piezas de la red secundaria de espacios libres, cuya posición en el tejido urbano le permitirá asumir el papel de vestíbulos públicos del espacio alojativo, extensiones el hábitat privado.
- d. Los ejes viarios rodados garantizarán el axioma compositivo de la transversalidad, adoptando una directriz este-oeste, y asegurando la accesibilidad rodada en el interior del sector. De esta forma se facilita que la directriz norte-sur de la trama urbana que finalmente resulte se componga, predominantemente, de plataformas peatonales que van enlazando las diferentes unidades residenciales con las áreas de concentración dotacional que, complementariamente, actúan como piezas de articulación con el centro cívico.
- e. Materializar una oferta tipológica diversa que, además de aportar una figuración arquitectónica de mayor contenido simbólico y capacidad perceptiva, permita mitigar el dominio exclusivo que suele ejercer la tipología de vivienda unifamiliar y favorezca la cohabitación y coexistencia de actividades alojativas (vivienda vacacional

y apartamentos turísticos) y oferta complementaria. En este sentido sería recomendable la implantación de tipologías edificatorias alineadas a vial, compactas y de escala volumétrica adecuada en la configuración del frente del viario PRV-10 perteneciente a la red primaria.

- f. La localización de un oferta de establecimiento hoteleros en la fachadización del frente a la carretera de la Volta (PRVB-7) al objeto de articular coherentemente la transición hacia el suelo no urbanizable colindante.

2. Subsector meridional: Centro Cívico.

- a. Implantación de una oferta dotacional singular y relevante constituida por un Equipamiento Institucional-administrativo de Rango ciudad (PAD-1). Esta oferta configura el límite septentrional del subsector en contacto con el viario primario PRVB-6. "Assagador de Maio". La singularidad del equipamiento queda reforzada por la localización vinculante en posiciones adyacentes de espacios libres y zonas verdes pertenecientes a la red secundaria del sector.
- b. El límite meridional del subsector, en contacto con el viario primario PRVB-5 "Camí del Cipreret" y el Parque Central de Playa Norte se considera especialmente adecuado para acoger una parte significativa de la oferta de establecimientos hoteleros prevista en el sector.
- c. Materialización del contenido residencial (vivienda permanente y/o vacacional) asignado al sector, empleando tipologías residenciales múltiples, preferentemente alineadas a vial que coadyuven a reforzar la significación de este espacio como "nuevo área de centralidad".
- d. El subsector deberá contener una importante oferta de servicios terciarios, desarrollados en las plantas inferiores de los edificios residenciales que finalmente resulten en la ordenación pormenorizada. La hibridación y textura de actividades actúan como factor de complejidad del espacio urbano y facilitan un uso versátil, casual, azaroso y metamórfico del mismo.
- e. La red secundaria viaria del sector fomentará el desarrollo de modos de transporte no motorizados. Por ello, el viario rodado deberá dimensionarse con eficacia, resultando el



Sector SU 1

estrictamente necesario para resolver las necesidades de accesibilidad de los diferentes usos y actividades a desarrollar en el sector, otorgando protagonismo a los Acerados, plataformas y viarios peatonales cuya dimensión deberá posibilitar la aparición del arbolado y áreas ajardinadas como elementos compositivos básicos del paisaje urbano, así como facilitar la posible incorporación de carriles-bici que complementen el sistema diseñado sobre los elementos de la Red Primaria Viaria y de Espacios Libres garantizando una mayor permeabilidad y versatilidad al usuario de este modo de transporte.

Estos objetivos de ordenación han quedado contextualizados en el establecimiento de las determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada descritas en la Ficha Urbanística correspondiente. No obstante, antes de proceder a la programación para el desarrollo de la presente Actuación, deberá formularse un Estudio de Inundabilidad. Los terrenos incluidos en este ámbito en los que se constate la existencia de riesgo de inundación, deberán ser destinados a espacios libres por el instrumento de planeamiento de desarrollo que contenga la ordenación pormenorizada de los mismos. Las reservas de redes secundarias de espacios libres fijadas como mínimas en la legislación urbanística aplicable serán exigibles con independencia de los terrenos que precisen su calificación de espacios libres por riesgo de inundación.

C.2. LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE CON USO GLOBAL RESIDENCIAL-TURÍSTICO.

- SECTOR 1. CRECIMIENTO TURÍSTICO EN PLAYA NORTE I.

IDENT.	SECTOR	SUPER (M2)	USO GLOBAL	IEB (M2/M2)	IER (M2/M2)	VPO (M2/M2)	IEH (M2/M2)	IEST (M2/M2)
SU-1	CRECIMIENTO RESIDENCIAL TURÍSTICO EN PLAYA NORTE I.	273.147	RES-TUR	0,35	0,245	-	0,063	0,042

1. REDES PRIMARIAS INCLUIDAS EN EL SECTOR.

RED PRIMARIA VIARIA (M2)	RED PRIMARIA DE ESPACIOS LIBRES (M2)	RED DE EQUIPAMIENTOS (M2)
25.267	-	-

2. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

- El trazado urbano propuesto se caracterizará por su racionalidad geométrica, garantizando la continuidad de los viarios del espacio urbano colindante y presentando una directriz dominante este-oeste.
- El sistema de espacios edificables deberá presentar las siguientes características en función de los usos propuestos.
 - Los usos residenciales se concentrarán en el límite septentrional del sector. Las manzanas resultantes presentarán unas dimensiones ajustadas a la materialización de conjuntos residenciales aislados en parcela donde la presencia del espacio libre privado de carácter comunitario se constituye en dominante.
 - El límite del sector hacia el Parque Público Natural "Marjal de Peñíscola" se destinará a la implantación de la oferta de establecimientos hoteleros.
 - La ordenación pormenorizada planteará la materialización de la edificabilidad destinada a servicios terciarios en una parcela exclusiva ubicada frente al viario PRVB-12, eje urbano sobre el " Camí Vell de Peñíscola"

3. En relación con el sistema de espacios públicos propuesto los criterios y objetivos de ordenación son:

- Los diferentes usos lucrativos del ámbito deberán posicionarse en los límites del sector, reservando el espacio central al desarrollo de actividades lúdicas, de esparcimiento y dotacionales vinculadas a recorridos y plataformas peatonales. La accesibilidad rodada quedará garantizada, fundamentalmente, por los distribuidores de la red primaria que definen el perímetro del ámbito.
- El sistema de espacios libres deberá, de una parte, fortalecer las relaciones peatonales entre el Parque Público Natural del Marjal de Peñíscola y el Centro Cívico de Playa Norte y, de otra, resolver la integración de la actuación de encauzamiento ECC06, establecida en el PATRICOVA, relativa al drenaje al Mar del Barranco de Moles.



Sector SU 2

Estos objetivos de ordenación han quedado contextualizados en las determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada descritas en la Ficha Urbanística correspondiente. No obstante, antes de proceder a la programación para el desarrollo de la presente Actuación, deberá formularse un Estudio de Inundabilidad. Los terrenos incluidos en este ámbito en los que se constate la existencia de riesgo de inundación, deberán ser destinados a espacios libres por el instrumento de planeamiento de desarrollo que contenga la ordenación pormenorizada de los mismos. Las reservas de redes secundarias de espacios libres fijadas como mínimas en la legislación urbanística aplicable serán exigibles con independencia de los terrenos que precisen su calificación de espacios libres por riesgo de inundación.

• SECTOR 2. CRECIMIENTO TURÍSTICO EN PLAYA NORTE II.

IDENT.	SECTOR	SUPER (M2)	USO GLOBAL	IEB (M2/M2)	IER (M2/M2)	VPO (M2/M2)	IEH (M2/M2)	IEST (M2/M2)
SU-2	CRECIMIENTO RESIDENCIAL TURÍSTICO EN PLAYA NORTE II.	305.827	RES-TUR	0,35	0,245	-	0,063	0,042

1. REDES PRIMARIAS INCLUIDAS EN EL SECTOR.

RED PRIMARIA VIARIA (M2)	RED PRIMARIA DE ESPACIOS LIBRES (M2)	RED DE EQUIPAMIENTOS (M2)
19.506	-	-

2. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1. El trazado urbano responderá a los criterios de racionalidad geométrica y eficiencia dimensional, con el doble objetivo de permeabilizar la trama urbana colindante dando continuidad a determinados ejes viarios, y de conformar un espacio razonablemente esponjado, donde la complementariedad entre los espacios libres públicos y privados sea la característica dominante del paisaje urbano.
2. Los usos hoteleros se posicionarán preferentemente en los extremos meridional y septentrional de la ordenación, en la intersección del PRVB-12 con las redes viarias primarias PRVB-6 y PRVB-20.
3. El sistema de espacios públicos de la ordenación presentará las siguientes características:



Sector SU 3

- a. El diseño del sistema viario matizará la presencia del automóvil en el interior del sector, apostando por el dominio de viarios de utilización compartida y modos no motorizados.
- b. La red secundaria de espacios libres y zonas verdes asegurará la permeabilidad con los sectores colindantes.

Estos objetivos de ordenación han quedado contextualizados en las determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada descritas en la Ficha Urbanística correspondiente. No obstante, antes de proceder a la programación para el desarrollo de la presente Actuación, deberá formularse un Estudio de Inundabilidad. Los terrenos incluidos en este ámbito en los que se constate la existencia de riesgo de inundación, deberán ser destinados a espacios libres por el instrumento de planeamiento de desarrollo que contenga la ordenación pormenorizada de los mismos. Las reservas de redes secundarias de espacios libres fijadas como mínimas en la legislación urbanística aplicable serán exigibles con independencia de los terrenos que precisen su calificación de espacios libres por riesgo de inundación.

• SECTOR 3. CRECIMIENTO TURÍSTICO EN PLAYA NORTE III.

IDENT	SECTOR	SUPER (M2)	USO GLOBAL	IEB (M2/M2)	IER (M2/M2)	VPO (M2/M2)	IEH (M2/M2)	IEST (M2/M2)
SU-3	CRECIMIENTO RESIDENCIAL TURÍSTICO EN PLAYA NORTE III.	682.603	RES-TUR	0,35	0,245	-	0,063	0,042

1. REDES PRIMARIAS INCLUIDAS EN EL SECTOR.

RED PRIMARIA VIARIA (M2)	RED PRIMARIA DE ESPACIOS LIBRES (M2)	RED DE EQUIPAMIENTOS (M2)
42.196	-	-

2. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

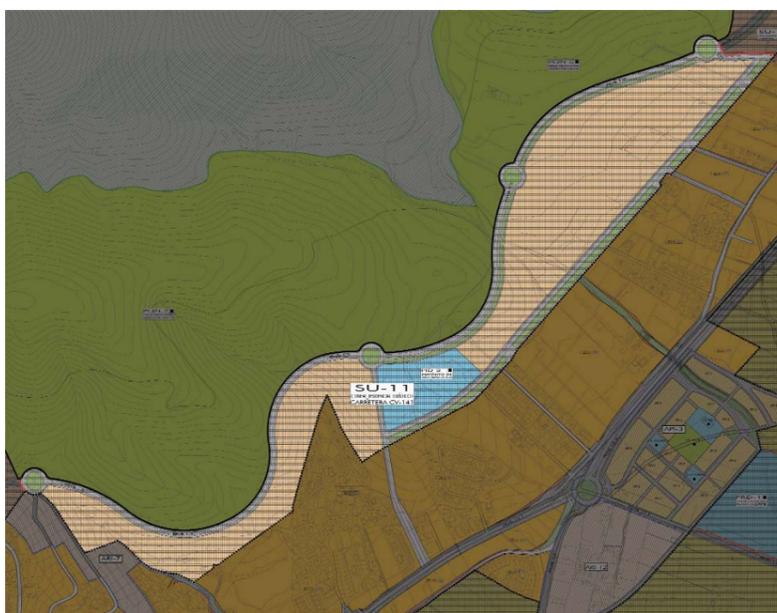
1. El trazado urbano responderá a los criterios de racionalidad geométrica y eficiencia dimensional, con el doble objetivo de permeabilizar la trama urbana colindante dando continuidad a determinados ejes viarios, y de conformar un espacio razonablemente esponjado y abierto, donde la complementariedad entre los espacios libres públicos y privados sea la característica dominante del paisaje urbano.

2. Ubicación de una parcela hotelera en un punto singular del sector: el enlace entre el Camí Vell de Peñíscola (PRVB-12) y la carretera de La Volta (PRVB-7). Se trata de un cruce de máxima importancia en la estructura viaria de carácter primario propuesta por el Plan General.
3. La localización de usos y actividades terciario-comerciales fomentará el equilibrio funcional de este sector de Playa Norte caracterizado por un excesivo monofuncionalismo residencial.
4. La red secundaria de espacios libres construirá eficazmente la transición hacia el suelo no urbanizable y el término municipal de Benicarló.

Estos objetivos de ordenación han quedado contextualizados en las determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada descritas en la Ficha Urbanística correspondiente. No obstante, antes de proceder a la programación para el desarrollo de la presente Actuación, deberá formularse un Estudio de Inundabilidad. Los terrenos incluidos en este ámbito en los que se constate la existencia de riesgo de inundación, deberán ser destinados a espacios libres por el instrumento de planeamiento de desarrollo que contenga la ordenación pormenorizada de los mismos. Las reservas de redes secundarias de espacios libres fijadas como mínimas en la legislación urbanística aplicable serán exigibles con independencia de los terrenos que precisen su calificación de espacios libres por riesgo de inundación.

• **SECTOR 11. CRECIMIENTO LINEAL TURÍSTICO I. TRAMO URBANO DE LA CARRETERA CV-141.**

IDENT	SECTOR	SUPER (M2)	USO GLOBAL	IEB (M2/M2)	IER (M2/M2)	IEH (M2/M2)	IEST (M2/M2)
SU-11	CRECIMIENTO LINEAL RESIDENCIAL TURÍSTICO I TRAMO URBANO DE LA CV-141.	329.826	RES-TUR	0,35	0,245	0,063	0,042



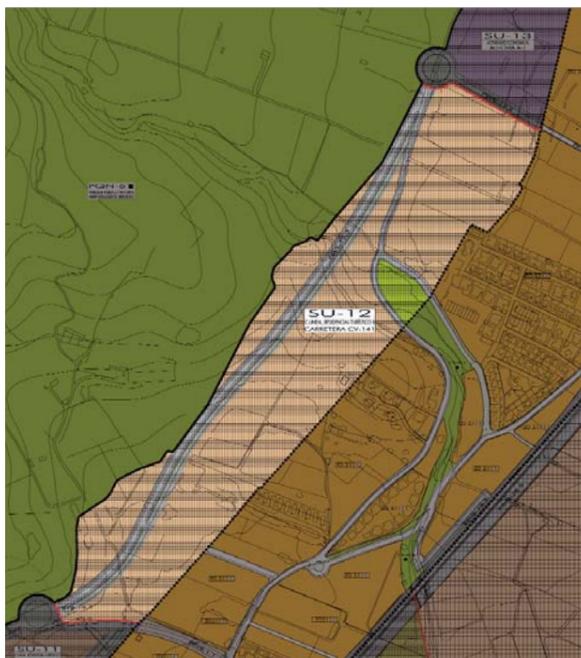
Sector SU 11

1. REDES PRIMARIAS INCLUIDAS EN EL SECTOR.

RED PRIMARIA VIARIA (M2)	RED PRIMARIA DE ESPACIOS LIBRES (M2)	RED DE EQUIPAMIENTOS (M2)
53.389	-	23.986

2. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1. El trazado urbano propuesto presentará como postulado axiomático permeabilizar la incipiente trama urbana que ha ido conformándose en los últimos años mediante la materialización de conjuntos residenciales que, de manera acumulativa, se han ido asentando en el borde del tramo urbano de la carretera CV-141. La ordenación estará claramente orientada a la corrección de los desajustes y las disfuncionalidades que presenta esta zona de la ciudad.
2. Los suelos hoteleros se localizarán en contacto con el viario PRVB-1 "Ronda Sur" perteneciente a la Red Primaria. Con ello se pretende construir una articulación coherente y paisajísticamente acertada entre el tejido urbano propuesto y las primeras estribaciones de la Sierra de Irta, toda vez que en la caracterización tipológica de estos suelos la presencia del espacio libre privado resulta protagonista evitando la creación de pantallas edificatorias que dificulten la intervisibilidad entre el modelo urbano y el escenario natural.
3. La oferta dotacional se destinará a la ampliación de la Red Primaria PID-2 donde se sitúa uno de los depósitos de agua potable que abastece a la población.
4. El diseño del sistema de espacios libres presentará un doble objetivo:
 - a. En primer lugar amortiguar las tensiones de crecimiento urbano hacia la Ronda Sur en el ámbito oriental del sector
 - b. Favorecer las relaciones visuales y paisajísticas entre el tramo urbano de la carretera CV-141 y las primeras estribaciones de la Sierra de Irta, apoyándose, para ello, en el sistema de barrancos existentes que, de esta forma, queda preservado de posibles tensiones ocupacionales. Este sistema de pequeñas lenguas de espacio público evitará la formación de pantallas continuas e impenetrables al crear un sistema de unidades urbanas adecuadamente pautadas.



Sector SU 12

Estos objetivos de ordenación han quedado contextualizados en las determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada descritas en la Ficha Urbanística correspondiente.

• **SECTOR 12. CRECIMIENTO LINEAL TURÍSTICO II. DEL TRAMO URBANO DE LA CARRETERA CV-141.**

IDENT	SECTOR	SUPER (M2)	USO GLOBAL	IEB (M2/M2)	IER (M2/M2)	VPO (M2/M2)	IEH (M2/M2)	IEST (M2/M2)
SU-12	CRECIMIENTO LINEAL RESIDENCIAL TURÍSTICO II TRAMO URBANO DE LA CV-141.	162.788	RES-TUR	0,35	0,245	-	0,063	0,042

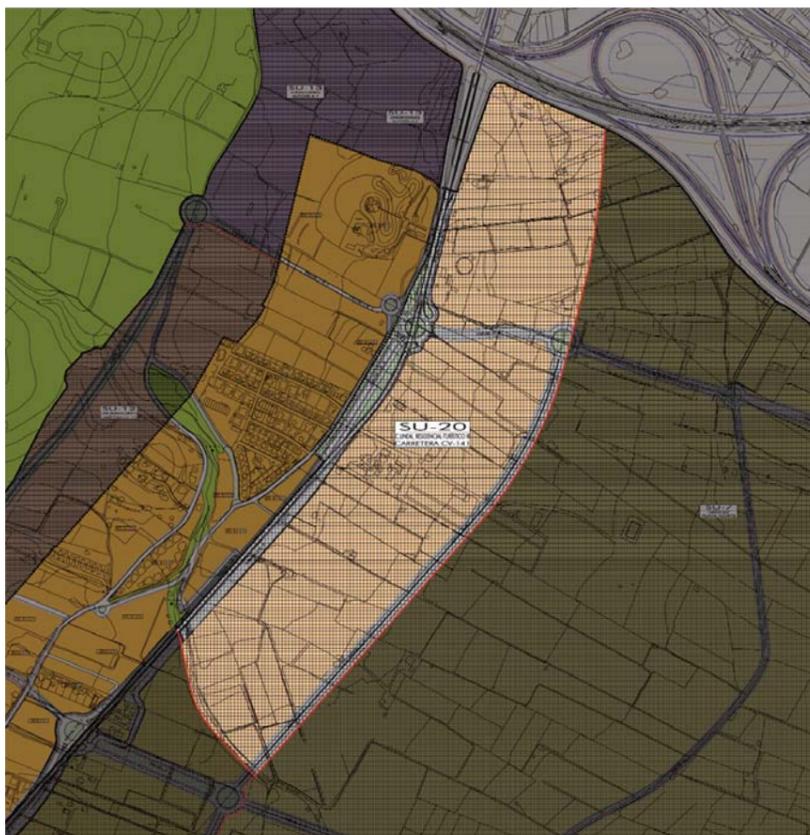
1. REDES PRIMARIAS INCLUIDAS EN EL SECTOR.

RED PRIMARIA VIARIA (M2)	RED PRIMARIA DE ESPACIOS LIBRES (M2)	RED DE EQUIPAMIENTOS (M2)
23.338	-	-

2. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1. El trazado urbano propuesto, al igual que en el Sector 11, presenta como objetivo ayudar a permeabilizar la trama urbana que ha ido conformándose en los últimos años en los márgenes del tramo urbano de la carretera CV-141.
2. La oferta de servicios terciarios se localizará en el extremo oriental del sector.
3. El diseño del sistema de espacios libres se caracteriza por la presencia determinante del barranco de Moles cuya preservación se constituye en uno de los principios claves de la ordenación propuesta. Asimismo los suelos localizados al sur del distribuidor primario PRVB-19 se destinarán a red secundaria de espacios libres y zonas verdes, en contacto con el Parque Público Natural (PQN-5) colindante.

Estos objetivos de ordenación han quedado contextualizados en las determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada descritas en la Ficha Urbanística correspondiente.



Sector SU 20

• **SECTOR 20 CRECIMIENTO LINEAL RESIDENCIAL TURÍSTICO III TRAMO URBANO DE LA CV-141.**

IDENT	SECTOR	SUPER (M2)	USO GLOBAL	IEB (M2/M2)	IER (M2/M2)	VPO (M2/M2)	IEH (M2/M2)	IEST (M2/M2)
SU-20	CRECIMIENTO LINEAL RESIDENCIAL TURÍSTICO III TRAMO URBANO DE LA CV-141.	395.239	RES-TUR	0,35	0,245	-	0,063	0,042

1. REDES PRIMARIAS INCLUIDAS EN EL SECTOR.

RED PRIMARIA VIARIA (M2)	RED PRIMARIA DE ESPACIOS LIBRES (M2)	RED DE EQUIPAMIENTOS (M2)
65.015	-	-

2. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1. Conformar un tejido urbano que resuelva eficazmente la articulación entre el tramo urbano de la carretera CV-141 y el suelo urbanizable colindante.
2. Localizar una parte de la reserva de la red secundaria de espacios libres en el límite oriental del sector con la finalidad de integrar y salvaguardar el Barranco de Moles.
3. Situar preferentemente los equipamientos y dotaciones pertenecientes a la red secundaria en el límite occidental del sector con la finalidad de resolver coherentemente la transición con el suelo urbanizable colindante.
4. La oferta hotelera se localizará en contacto con el tramo urbano de la carretera CV-141, con la finalidad de que pueda ejercer como hito urbano que introduzca significación y capacidad simbólica a la figuración de la nueva entrada a la ciudad.
5. Garantizar la continuidad de la Red primaria viaria PRVB-4 hasta su enlace con el PRVB-8 y de éste con el tramo urbano de la CV-141(CS-500)
6. La red secundaria viaria del sector fomentará el desarrollo de modos de transporte no motorizados. En este sentido el viario rodado deberá dimensionarse con eficacia, resultando el estrictamente necesario para resolver las necesidades de

accesibilidad de los diferentes usos y actividades a desarrollar en el sector, otorgando, por consiguiente, protagonismo a los acerados, plataformas y viarios peatonales cuya dimensión deberá posibilitar la aparición del arbolado y áreas ajardinadas como elementos compositivos básicos del paisaje urbano.

Estos objetivos de ordenación han quedado contextualizados en las determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada descritas en la Ficha Urbanística correspondiente.

C.3. EL SUELO URBANIZABLE DE CARÁCTER TRANSITORIO CON USO GLOBAL RESIDENCIAL-TURÍSTICO.

1. Tienen la consideración de Suelo Urbanizable Transitorio de carácter Turístico con ordenación pormenorizada, los siguientes Sectores que constituyen Ámbitos de Planeamiento Incorporado:

SECTOR 15.	CAP BLAC. (API- 4).
SECTOR 16.	SAN ANTONIO (API-5).

2. Las condiciones particulares por las que se rigen las API, son las correspondientes al planeamiento inmediatamente antecedente, aprobado y vigente que el presente Plan General asume. Las condiciones particulares se encuentran detalladas en los documentos de planeamiento originales.
3. Su Aprovechamiento Tipo es el derivado del instrumento de planeamiento general del que traen su causa.
4. El aprovechamiento subjetivo será el correspondiente al patrimonializado derivado del Proyecto de Reparcelación que estuviese aprobado al tiempo de la entrada en vigor del Plan General; en otro caso el régimen de derechos y deberes será el correspondiente al suelo urbanizable con ordenación pormenorizada, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior.
5. Se aplicarán idénticas reglas de interpretación y resolución de dudas que las expresadas para los Ámbitos de Planeamiento Incorporado del Suelo Urbano.
6. En los Ámbitos de Planeamiento Incorporado del Suelo Urbanizable Transitorio podrán alterarse de forma puntual las determinaciones urbanísticas relativas a su ordenación pormenorizada de las fincas incluidas en estos ámbitos, mediante la tramitación de un Plan Parcial de Mejora

4.2.2. ORDENACIÓN DEL CRECIMIENTO TURÍSTICO.

A. LA DEFINICIÓN GENÉRICA DEL PRODUCTO TURÍSTICO

La infraestructura turística es un gran activo en el modelo territorial en nuestras ciudades y, por tanto, un adecuado tratamiento supondrá una mejora sustancial de la competitividad del modelo.

Las diferencias de organización del espacio turístico respecto a la ciudad "normal" están quizá tardíamente poniéndose de manifiesto, y empiezan hoy no sólo a ser conceptualmente reconocidas, sino que van traducéndose a normas administrativas, aunque aún no han llegado al campo de la urbanística.

Esas diferencias de la ciudad turística son especialmente relevantes en lo que respecta a los usos, como lógica consecuencia de constituir el fundamento mismo de los tejidos urbanos. La diferencia, con ser notable en el tipo de usos, es aún mayor en la forma en que éstos se organizan en uno y otro tipo de implantación urbana. De ahí su relevancia para la regulación urbanística turística que, pese a tales diferencias de fondo, ha venido tomando prestadas las modalidades de su regulación de la ciudad ortodoxa, en último término por estar así genéricamente previsto en la legislación urbanística.

El equívoco mayor quizá proviene de la inadecuada asimilación del alojamiento turístico a la residencia permanente, que induce a concebir las áreas en donde aquél se concentra como si de polígonos de vivienda se tratase y, en consecuencia, a ordenarlas y regularlas miméticamente y directamente con las pautas y parámetros de la edificación de viviendas y, en último término, regulando tan sólo la edificación.

Aunque se trate en ambos casos de la misma función alojamiento, el turismo se produce y requiere condiciones diferentes a las de la residencia permanente. En el caso del hotel esa diferencia es más patente, como directa expresión de la provisión de un servicio. Cuando la modalidad de alojamiento es la genéricamente denominada extra hotelera -tantas veces sin embargo semejante al hotel en su funcionamiento real- aquellas diferencias se diluyen en la inadecuada asimilación del apartamento a la "vivienda". Incluso ésta se reproduce literalmente en algunas normativas de objeto turístico, que siguen utilizando un "módulo" reducido de la "vivienda" con una supuesta equivalencia de 4 camas por vivienda, aunque se exprese a través del módulo de 25 m²/cama. La tendencia no obstante a utilizar la denominación de "plaza turística" o su forma simplificada "cama"

como unidad de medida turística -sobre todo para medir la entidad agregada del stock - muestra la diferencia respecto a la residencia y lo inapropiado de pretender su equivalencia o asimilación con viviendas.

Lo que podría denominarse en términos generales "uso turístico", con independencia de la diversidad de manifestaciones e instalaciones a que pueda dar lugar, se deduce propiamente del "uso" cierto que se hace de éstas por una población predominante o exclusivamente no residente. El uso turístico, pues, funciona como un tipo de utilización vinculado a áreas y, por tanto, conviene regularlo zonalmente. De hecho constituye la condición de una zona: todo lo que hay en el seno de ésta es, o resulta ser de hecho, "turístico", se trate de edificaciones destinadas al alojamiento o a otro tipo de servicios; y ello al margen de las tipologías de edificación empleadas, tantas veces mezcladas.

Eso no significa que toda zona donde hay turismo se caracterice como exclusivamente turística, pero sí que en las zonas turísticas esa condición determina todos los usos urbanos. Se habrán de considerar, en sentido estricto, zonas turísticas a aquéllas predominante o exclusivamente utilizadas por los no residentes y que, a la vez, sirvan como bases de macrozonificación de usos en el sentido de que toda edificación, instalación o espacio público o privado incluidos en ella serán normativamente considerados como de "uso turístico".

La clarificación del "uso turístico" que los profesionales y los estudios al respecto reclaman de los planes urbanísticos, precisamente como consecuencia de la constatada ambigüedad que normalmente éstos presentan entre el uso "turístico" y el "residencial", se ha de producir, pues, mediante esa definición y delimitación de zonas turísticas, en el seno de las cuales la ordenación de todas las piezas físicas y la regulación normativa de las construcciones, habrán de concebirse en el Plan a partir de su genérica condición de "uso turístico".

Los servicios más directamente ligados al alojamiento, ubicados tanto en la propia parcela -control, piscinas, restauración, espacio libre estancial o visual, etc.- como fuera de ella, en otras parcelas edificables o en el espacio público, constituyen algo consustancial con este tipo de alojamiento turístico diferente de la residencia. Puede haber "urbanizaciones residenciales" o en extremo "ciudades dormitorio", pero no debería haber alojamiento turístico estrictamente restringido al "alojamiento" en sí mismo.

En principio no debería aceptarse la promoción de "productos" que sólo incorporasen instalaciones de "alojamiento", ya que en su condición de servicio, que no de residencia, la prestación de

alojamiento turístico ha de implicar otras componentes e incluir otros servicios. Pero no son sólo los servicios directamente vinculados al alojamiento, susceptibles pues de proveerse en el seno de la parcela, los que caracterizan una zona turística o los únicos que pueden incluirse en ésta. Precisamente la madurez y consolidación, y en último término la calidad de una zona turística, dependen de la dotación de otras instalaciones y espacios. Todos ellos pueden englobarse dentro de un concepto más amplio, pero a la vez más específico de la actividad turística, cual es el ya introducido de productos turísticos, que requerirá una consideración más extensa.

En definitiva, lo que ello significa es que la densidad tolerable de alojamiento en una zona ha de ser sustancialmente menor que la que se deriva de la suma de plazas susceptibles de edificarse en cada una de las parcelas. O en otras palabras, que el suelo a reservar para otros destinos y funciones ha de ser muy importante en relación con las parcelas para uso de alojamiento.

Estos conceptos, traducidos a densidades y modelos urbanos, son la base de la ordenación y regulación turístico-urbanística que los planes habrán de recoger.

La densidad del alojamiento turístico viene ya siendo considerada como estándar significativo, por su relación inversa con la calidad de aquél, y por tanto contemplada como variable de control. Como todo estándar, encierra cierta simplificación. Ni la calidad se consigue tan sólo reduciendo la densidad, ni los problemas de deficiente calidad de las zonas turísticas se derivan tan sólo de la excesiva densidad. No obstante, a partir del diagnóstico se ha de manifestar que no rebasar ciertos límites de densidad es una condición necesaria, aunque no suficiente, para asegurar, o permitir al menos, una cierta calidad; y la excesiva densidad en algunos enclaves -a partir de la débil estructura que la soporta- sí aparece como causa indudable de los inadecuados resultados alcanzados.

En todo caso, como base de adopción de una política de densidades que el Plan habrá de incluir, parece conveniente aclarar algunos conceptos previos.

Con carácter de parámetro operativo se han de establecer unos techos de densidad máxima a partir del establecimiento de un estándar en parcela expresado en m² de suelo por nueva plaza turística que se construya. Es una forma de medir lo que se denomina en urbanismo densidad neta, consiguientemente aplicada por parcela edificable. Ahora bien, esa variable tiene relación con la densidad bruta, es decir zonal, aplicada sobre una zona turística en su conjunto. Es evidente

que, dentro de una zona o, en definitiva, en cualquier ámbito superior al de la parcela edificable, habrá también otras parcelas edificables no destinadas ni destinables a alojamiento, y habrá espacios públicos por definición no edificables. En consecuencia, en una zona determinada, la densidad bruta ha de resultar, por definición, siempre por debajo de la densidad neta, sea cual sea ésta en cada una de las parcelas edificables incluidas en aquella, y, lo que tiene mayor interés urbanístico, la relación entre ambas tiene que ver con el tipo de organización o "tejido urbano" de la zona.

No obstante, y para la futura regulación urbanística, en tanto que variable de control, esa relación puede constituir un significativo referente para la ordenación de la nueva edificación (destinada o no al alojamiento turístico), dentro de las zonas turísticas, tanto en las que estén prácticamente consolidadas como en las que puedan desarrollarse ex-novo.

La relación entre ambas densidades se convierte, pues, en una variable de control fundamental, ya que será ésta (y en función de la densidad alcanzada incluyendo en ella lo que ya está construido) la que legitime la adopción de medidas en algunas zonas, impidiendo la adición de nuevos alojamientos y autorizando sólo la edificación de oferta complementaria o la sustitución de la oferta de alojamiento preexistente. Asimismo, y para las zonas de nueva ocupación, se podrán introducir diversas proporciones de alojamiento/oferta complementaria que puedan resumirse como variable de control en la densidad bruta que se autorice y en su consecuente relación con la neta, establecida con carácter general para todo el territorio.

El establecimiento de un estándar de "densidad neta máxima" constituye un paso adelante para conseguir una oferta turística de mayor calidad. No obstante, como toda norma general, difícilmente puede entrar en matices ni en una conveniente adaptación diferenciada a las condiciones concretas de cada lugar. Pese a su condición vinculante, aplicable a toda promoción, la norma está lógicamente concebida para las actuaciones de producción de nueva oferta turística de alojamiento (tanto mediante nueva ocupación de suelo como por sustitución de la ya existente), cuya funcionalidad reclama hoy superar unos ciertos umbrales de dimensión, que ha de ser mayor que en los primeros años de formación del stock, cuando el mercado "toleraba" una gama más amplia de tamaños de las promociones y apenas se daban las operaciones de grandes dimensiones que hoy cabe concebir.

En consecuencia, parece que esa "densidad neta máxima" autorizada se convierte en un techo, que debe incluso ser menor en

casos determinados de acuerdo con las características de la promoción misma y también del lugar donde se ubique, que a su vez condicionará el tipo de promociones que puedan acometerse.

Corresponderá pues al Plan General establecer cuáles pueden ser las distintas densidades netas de parcela, complementando ese parámetro con otros a partir de aquellas características a las que responda la ordenación con sus rasgos diferenciales en cada zona turística. Con carácter general, uno de los principales objetivos del Plan Municipal es tratar de mantener o incluso recuperar en lo posible la imagen singular, propia e irreplicable de su territorio. Ello no sólo exigirá distinguir zonas que, por su interés, hayan de preservarse. Reclama sobre todo que esas densidades se establezcan en función de la morfología y de las tramas urbanas que se diseñen, de acuerdo con la localización, la diferente topografía y el tipo de organización de la edificación que se prevea en el Plan.

Esas limitaciones de la densidad neta como variable de referencia y control de las promociones, se habrán de asignar asimismo a la proporción de oferta complementaria que en cada zona se pretenda captar y al modo de su implantación en el terreno, factor este último que incluso pudiera en casos modificar la forma de aplicar, en concreto, la medición de aquella densidad. En definitiva, determinar en relación con qué superficie de referencia se condiciona la densidad.

Con todo ello se quiere poner de manifiesto la diversidad de casos a que puede dar lugar el Plan, no sólo en función de las condiciones físicas de los terrenos, sino de las que se puedan derivar de la situación concreta en una zona, ante las que el Plan podrá arbitrar distintas fórmulas de gestión.

Con la aproximación al "uso turístico" (como carácter de una zona y de todo lo que en ella haya o se implante) y negada la asimilación del alojamiento turístico a la residencia permanente y, por ende, visto lo inadecuado de regular aquél sólo a través de normas de edificación, surge de nuevo la cuestión. ¿Qué puede autorizarse en el seno de una zona turística? y ¿cómo hacerlo? En definitiva, los elementos o promociones a construir en el seno de las zonas turísticas, se convierten en la cuestión central de la ordenación.

Puede, en principio, entenderse que esos "elementos" o "piezas", en términos de promoción, se deducen del tamaño de las parcelas edificables que el Plan establezca -con sus condiciones de parcela mínima- y, en último término, del mosaico catastral siempre tan condicionante cuando no es producto de una parcelación específica expresamente establecida en el planeamiento. Sin embargo, esas

unidades de promoción remiten a un concepto que, aun si está condicionado por el despiece parcelario, depende sobre todo del mercado: los productos turísticos.

La denominación puede entenderse genérica o específica, respondiendo a la serie de agrupaciones y modalidades de oferta turística que puedan colocarse en el mercado y que, por tanto, traten de responder a la demanda e incluso de generar ésta mediante el lanzamiento de un nuevo producto. En último término, es a partir de la aparición de nuevos "productos" cómo evoluciona tanto éste como todos los mercados.

Para los objetivos de cualificación y diversificación, la ordenación a partir del concepto de "productos" turísticos aparece como especialmente conveniente. Instrumentar esta idea en el planeamiento (con la flexibilidad que en principio reclama) es uno de los retos del Plan, que habrá de incorporarse en sus futuros contenidos normativos.

La condición de "productos" lleva a la idea de "pieza mínima", de acuerdo con los umbrales de escala/rentabilidad que cada vez en mayor medida se derivan de las condiciones de mercado. La idea es muy clara en relación a un hotel singular que requiere unas dimensiones de suelo, máxime cuando contiene otras instalaciones complementarias que puedan caracterizarlos y que han de tener adecuada cabida en esa "pieza mínima". Lo mismo ocurre con una operación turística ligada a un campo de golf en el caso de una ciudad de vacaciones cuya característica principal no ha de ser contar con edificios de reducida escala sino con unos determinados espacios libres, que no se han materializado por ejemplo en los remedos de "poblados andaluces" acometidos hasta ahora, que son mera "tipología edificatoria" pero no creados desde la perspectiva del producto turístico cualificado y diferencial.

El concepto de producto turístico remite pues a un doble referente, de un lado al mercado y de otro lado a unas condiciones mínimas (o características) que se derivan a su vez, y en último término también, de la experiencia de mercado, aquí o en otros lugares donde el producto se haya lanzado previamente.

Por último y en relación con el espacio turístico en general el Plan establecerá diversas acciones que tendrán como objetivos los siguientes:

- La mejora de la "imagen" de las áreas turísticas, en particular, rediseñando sus bordes y lugares de encuentro, así como

estableciendo hitos de referencia para la legibilidad de los espacios urbanos, con peatonalizaciones selectivas, áreas diferenciales, etc.

- Señalamiento de la vocación diferenciada de las distintas áreas turísticas del municipio, al objeto de superar o evitar la fuerte homogeneidad del producto y avanzar hacia una complementariedad estratégica entre las diferentes zonas. En este punto es donde adquirirán especial importancia las propuestas de nuevas ofertas de productos turísticos integrales en el traspas de influencia.
- Diseño de los bordes marítimos como "líneas" esenciales que permitan diferenciar cada una de las áreas turísticas y aumentar sensiblemente su atractivo.

B. LAS TÉCNICAS INSTRUMENTALES: LA DIALÉCTICA USO GLOBAL/USOS PORMENORIZADOS EN LOS NUEVOS PRODUCTOS TURÍSTICOS.

Al objeto de articular el deber de cooperación administrativa en las actuaciones con incidencia territorial y aportar argumentos a las Administraciones Públicas competentes en materias de ordenación territorial, urbanística o sectorial, que les permitan ejercer sus potestades -mediando la correspondiente planificación previa-, se hace necesario determinar los parámetros e indicadores urbanísticos a cumplimentar por los desarrollos turísticos con el fin de superar el vacío de anteriores legislaciones estatales e incluso algunas iniciativas de carácter sectorial en la Comunidad Autónoma sobre la ordenación territorial y urbanística.

Como paso previo, se hace imprescindible manifestar nuestro posicionamiento sobre la definición del propio uso turístico en relación con la eterna dialéctica existente con el uso residencial. Y ello porque, entre otras consideraciones, la asimilación de un producto turístico a un área residencial genera implícitamente una demanda dotacional, en aplicación de Reglamento de Planeamiento que, en la mayor parte de las ocasiones, no se corresponde con las necesidades y demandas de los usuarios de estos espacios. De ahí que en la actualidad la doctrina urbanística sea cada vez más proclive a asimilar el uso turístico con el uso terciario, aplicando el criterio de que la caracterización de la urbanización turística hay que entenderla más desde su consideración como actividad económica, es decir, como un producto que poco tiene que ver, pues, con las constantes espaciales, morfológicas y funcionales de un área residencial. Es decir, es preciso

regular el suelo turístico como una calificación obligada diferente al suelo residencial, industrial o terciario y como una específica categoría de suelo urbanizable, contemplando el fenómeno turístico como una actividad de tal importancia en el territorio, y con un régimen de utilización tan específico, que exige un tratamiento diferenciado.

Así pues, estableciendo como fines de la actuación pública urbanística con relación al territorio, el mantenimiento y mejora de la calidad del entorno urbano- regulando las actividades productivas turísticas con el fin de promover un desarrollo económico y social equilibrado y sostenible-, así como la ordenación racional y conforme al interés general de la ocupación y del uso del suelo- con específica atención a la ordenación de éste en cuanto soporte la actividad turística-, y con la constatación de que los negativos efectos que durante décadas ha provocado el desarrollo intensivo y desordenado- propiciado por el binomio construcción-turismo y el aumento desproporcionado de la oferta alojativa- han encendido todas las alarmas sociales e institucionales, y han forzado a un cambio de tendencia en la vertebración del modelo turístico, con el fin de controlar de alguna forma el impacto destructor que tal desarrollo incontrolado provoca sobre los frágiles ecosistemas sobre los que se asienta- se hace necesario regular una producción de espacios turísticos basada en la defensa, protección y conservación de un entorno natural diferente y único.

Ello, además, teniendo en cuenta la creciente conciencia ambientalista de amplios segmentos del turismo europeo reflejada de forma sistemática en las encuestas sobre índices de satisfacción de nuestros visitantes, aspectos éstos que de no controlarse convenientemente pueden hacer perder el carácter preferencial de nuestros destinos en los mercados turísticos.

La regulación que se propone ha de incidir en las siguientes cuestiones:

- Los estándares aplicables a la urbanización turística y en general, al suelo en que el planeamiento permita el uso turístico.
- La definición de los ratios aplicables en la consideración de la calificación pormenorizada de los usos turísticos.
- Los parámetros básicos que aseguren el correcto funcionamiento del metabolismo urbano, definiendo las características de las redes infraestructurales y de servicios.
- Los criterios y objetivos generales que deben atender los instrumentos de planeamiento urbanístico al objeto de asegurar el diseño, ejecución y mantenimiento de la urbanización turística.

B.1. LA PARAMETRIZACIÓN DEL USO GLOBAL TURÍSTICO.

Se define como Zona Turística la parte del territorio municipal calificada con uso global turístico entendiendo por tal el destinado al alojamiento, preferentemente temporal en cualquiera de sus diversas modalidades.

El destino turístico del territorio se configura mediante la obligada aplicación de las determinaciones normativas, de ordenación y uso, para asegurar el acondicionamiento general de este ámbito para el desenvolvimiento de la actividad de los turistas y residentes de temporada, asegurando la calidad urbana, equipamientos, servicios, y salvaguarda ambiental que son propios del uso global turístico del territorio.

La definición de un ámbito como Zona Turística no implica necesariamente la explotación en régimen hotelero de todas y cada una de las edificaciones. Está admitida en todos los sectores la mezcla de alojamiento turístico con el alojamiento de temporada o "segunda residencia" o incluso eventualmente permanente. Y ello porque entendemos que la convivencia de modelos urbanos tan dispares, sustentados en demandas espaciales, dotacionales y funcionales sustancialmente diversas, puede producir efectos nocivos en el uso, gestión y mantenimiento de estos espacios que, a la postre, deviene habitualmente en su degradación. Sin embargo, esta incompatibilidad no se produciría para el caso de población residente procedente de áreas metropolitanas o de procesos de gentrificación, dado que sus motivaciones locacionales coinciden en lo sustancial con el usuario turístico del que se diferencia, exclusivamente en la estacionalidad del uso. Por ello entendemos que, aquellas piezas urbanísticas que el Plan General defina para la materialización de este segmento de la oferta residencial deberán mantener la calificación global turística y desarrollar los parámetros de ordenación que, a continuación, se expresan.

Tres son los aspectos básicos a regular en la caracterización del uso global de una Zona Turística:

- Los usos pormenorizados, complementarios e incompatibles.
- La intensidad del uso global y compatibilidad de modelos (de servicios y extrahotelero).
- El nivel dotacional mínimo que se demanda al desarrollo de un suelo de uso global turístico con el fin de conformar una oferta espacial cualificada.

B.1.1.USOS PORMENORIZADOS, COMPLEMENTARIOS E INCOMPATIBLES.

- Los usos pormenorizados que desarrollan la calificación global de un uso turístico se identifican con las categorías contempladas en la Ley del Turismo de la Comunidad Valenciana. Es decir:

a. ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS. (H)

Es aquel es aquel uso urbanístico que permite la implantación de instalaciones destinadas a proporcionar alojamiento temporal a las personas conjuntamente con la prestación de una serie de servicios a los usuarios de los establecimientos hoteleros, de acuerdo con las especificaciones reguladas por la normativa sectorial. A los efectos del Presente Plan no se entienden incluidos en este uso los apartamentos turísticos.

b. BLOQUES Y CONJUNTOS DE VIVIENDAS TURÍSTICAS

Se denomina bloque de viviendas turísticas a la totalidad de un edificio o complejo integrado por apartamentos, villas, chalés, bungalows o similares que, con instalaciones o servicios comunes, sea destinado al tráfico turístico por una misma unidad de explotación. Podrán comercializarse y utilizar la denominación de apartotel los bloques que presten los servicios recogidos en el Decreto 91/2009, de 3 de julio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de apartamentos turísticos, villas, chalés y bungalows y similares de la Comunitat Valenciana, para el tipo de establecimiento.

c. CAMPAMENTOS DE TURISMO.(CT)

Se entiende por Campamento de Turismo el espacio de terreno debidamente delimitado y acondicionado para su ocupación temporal por personas que pretendan hacer vida al aire libre, con fines vacacionales o turísticos, utilizando como residencia, albergues móviles, tienda de campaña, caravana y/u otros elementos similares fácilmente transportables, dotados de elementos de rodadura debidamente homologados, en plenas condiciones de uso y exentos de cimentación. Ello sin perjuicio de la existencia de unidades o módulos de propiedad del titular del establecimiento, o puestas a disposición de éste por operadores turísticos para uso exclusivo de sus clientes, tipo cabaña, bungalow o mobil-

home. En todo caso, se estará a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal aprobada por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 27 de marzo de 2008.

d. EQUIPAMIENTO LÚDICO-DEPORTIVO.

El Uso de Equipamiento Lúdico-Deportivo es el uso singular de equipamiento comunitario (público o privado) de carácter recreativo-deportivo de alta calidad, y que se caracteriza por tener capacidad de atracción y elevado consumo de suelo (mínimo de 35 Ha), asumiendo un protagonismo básico en la caracterización espacial y funcional del área de uso global turístico.

- Los usos complementarios lucrativos, es decir obligatorios, que se habrán de incorporar como oferta obligatoria serán los servicios terciarios que, más allá de los que pudieran contener una determinada oferta de alojamiento en su propia parcela, se materializarán en parcela exclusiva. La proporción mínima que se regula implica un consumo de, aproximadamente, el 10% de la edificabilidad bruta asignada a los sectores.
- Se consideran usos incompatibles los de carácter industrial y de almacenamiento.

B.1.2.INTENSIDAD DEL USO GLOBAL. LA DENSIDAD TURÍSTICA Y LA EDIFICABILIDAD BRUTA

En función de la presencia o no, dentro de los sectores de suelo urbanizable destinados a dar acomodo a la oferta turística prevista, de un Equipamiento lúdico-deportivo privado de la repercusión de un Campo de Golf, el presente Plan General ha definido en los Planos de Ordenación Pormenorizada y en la ficha urbanística de determinados sectores del suelo urbanizable una nueva zona de uso global: Sectores con uso global turístico-golf.

Al margen de estos sectores propiamente turísticos se recuerda que el presente Plan General prevé un mínimo de oferta turística complementaria en los sectores de uso global residencial de caracterización turística recogidos en el apartado anterior.

A continuación se describe la caracterización de la oferta turística propuesta por el Plan General para los sectores de uso global Turístico-Golf:

B.2. LOS PARAMETROS URBANÍSTICOS DE LA OFERTA TURÍSTICA PROPUESTA EN EL SUELO URBANIZABLE DEL NUEVO PLAN GENERAL DE PEÑÍSCOLA.

Los sectores con uso global turístico en los que se determina la implantación de una oferta lúdico-deportiva tipo Campo de Golf, de vital trascendencia en la cualificación del modelo turístico de Peñíscola, son:

SECTOR 7	TURÍSTICO GOLF EN PLAYA NORTE.
SECTOR 14	TURÍSTICO GOLF PLAYA SUR.
SECTOR 17	ALTO FARDATXO.
SECTOR 18	PEÑÍSCOLA HILLS.

La ordenación pormenorizada de estos sectores ha quedado remitida a la formulación de los preceptivos Planes Parciales.

1. DENSIDAD ORIENTATIVA.

Sector 7.	1.730 viviendas y 2.022 plazas hoteleras; es decir 42 plazas alojativas/Hectárea.
Sector 14.	2.550 viviendas, 3.036 plazas hoteleras; es decir 50 plazas alojativas /hectárea
Sector 17.	2.538 viviendas y 3.022 plazas hoteleras; es decir 32 plazas alojativas /hectárea
Sector 18.	2.452 viviendas y 2.920 plazas hoteleras; es decir 32 plazas alojativas /hectárea

2. EDIFICABILIDAD BRUTA.

Sector 7

IEB (M2/M2)	IER (M2/M2)	IEH (M2/M2)	IEST (M2/ M2)
0,18	0,1227	0,0409	0,0164

Sector 14

IEB (M2/M2)	IER (M2/M2)	IEH (M2/M2)	IEST (M2/ M2)
0,22	0,15	0,050	0,020

Sector 17

IEB (M2/M2)	IER (M2/M2)	IEH (M2/M2)	IEST (M2/ M2)
0,14	0,0955	0,0318	0,0127

Sector 18

IEB (M2/M2)	IER (M2/M2)	IEH (M2/M2)	IEST (M2/ M2)
0,14	0,0955	0,0318	0,0127

C. EL SUELO URBANIZABLE CON USO GLOBAL TURÍSTICO-GOLF.

Las prácticas espaciales del Turismo están cada vez más íntimamente relacionadas con las circunstancias que caracterizan el consumo de ocio en las sociedades contemporáneas. Cuestionarse en estos momentos sobre las tendencias de relación entre turismo y territorio significa, desde esta perspectiva, plantear adecuadamente el sentido de los acelerados cambios y del incremento del protagonismo que las actividades de ocio tienen en la vida cotidiana de las personas. De hecho, si bien se mantienen formas de uso del tiempo libre individuales que requieren escasos recursos materiales o de gestión para su materialización, satisfacer las expectativas de ocio no doméstico en la sociedad actual supone en muchas ocasiones la provisión de instalaciones cada vez más complejas y de organizaciones cada vez más precisas. Se está pasando del simple entretenimiento (la perspectiva del ocio desde el lado de la demanda) a la recreación (la perspectiva del ocio desde el lado de la oferta).

Si bien las nuevas prácticas recreativas de la sociedad como fundamento para la creación de espacio ha sido un tema poco tratado por la doctrina, los interrogantes que plantean sobre el espacio en un contexto de supuesta flexibilización de los procesos productivos y supuesta búsqueda de lo individual y particular por parte de la demanda, inciden a plantear cuestiones como el alcance territorial de las nuevas modalidades de producción turística y recreativa o el sentido del concepto de lugar aplicado a la relación entre turismo y territorio. La difusión de equipamientos recreativos en múltiples entornos obliga a ello.

La recreación requiere, o bien el diseño de atracciones que permitan suscitar experiencias, desarrollar habilidades o incrementar conocimientos, o bien la vivencia y la aproximación a situaciones de

interés cultural, social o humano en el marco de sistemas de representación controlados. Esta es al fin y al cabo la justificación del desarrollo de grandes centros recreativos que incorporan componentes de consumo de carácter cultural y componentes de producción fundamentalmente terciario (parques temáticos, parques deportivos, parques de ocio tradicionales integrados en centros comerciales, etc), o la organización de propuestas de ocio de carácter inmaterial que, sin necesidad de construir un fundamento espacial específico, se diseñan siguiendo los mismos criterios de calidad y competitividad de producto que el más sofisticado complejo recreativo. Planteamientos de este tipo se han desarrollado y difundido en la totalidad de espacios turísticos y, posiblemente sobre la base de su materialización, a pesar de su convivencia con fórmulas tradicionales del turismo, podrá hablarse en adelante de nuevas prácticas espaciales del turismo.

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

La creación de ofertas complementarias se está constituyendo en los últimos años en una fórmula de diversificación y diferenciación de los espacios turísticos valencianos.

Entre las ofertas complementarias implantadas en la Comunidad cabe destacar la progresiva implantación de instalaciones náutico-deportivas y Campos de Golf. Su desarrollo se produce de forma temprana (comienzo del decenio de los años ochenta e incluso con anterioridad) y son consideradas como los principales elementos de oferta complementaria cualificadores del modelo turístico de sol y playa. Se ha pretendido la captación de demandas con mayor nivel de gasto y desestacionalizadoras (por ejemplo, británicos y nórdicos en el caso del golf) de manera que estas instalaciones se han convertido en el principal argumento de los municipios litorales para cualificar los modelos turísticos locales. De esta forma, estas instalaciones han proliferado por el territorio valenciano- 21 campos de golf y 38 puertos deportivos que suman 15.136 amarres- constituyendo, en muchas ocasiones operaciones inmobiliarias, en las que domina el tipo de instalación asociada a la urbanización frente a la hotelera.

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

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

El proceso de Revisión de todo Plan General implica un posicionamiento sobre el territorio objeto de reflexión del que resulten nuevas pautas ordenancísticas tendentes a construir un nuevo modelo territorial. En este sentido, una de las principales directrices consiste en fomentar el desarrollo de una oferta complementaria que ha de actuar como embrión o aglutinante de un producto turístico de máxima calidad. Como expresan Eduardo Leira y Damián Quero en el Avance del Plan General de Calviá el alojamiento turístico que un producto de estas características incorpora está supeditado a la posesión y mantenimiento de la oferta complementaria (en este caso el complejo deportivo del Golf). Lo que no puede concebirse en el entorno de estos elementos cualificados de equipo es la construcción de un alojamiento estándar, indiferenciado, como si no estuviese marcado y cualificado por aquel aglutinante de prestigio o expresivo de un tipo de hábitat.

Con esta propuesta se pretende dar cobijo a las nuevas demandas lúdico-residenciales de una colectividad caracterizada por el incremento del consumo de ocio, el aumento notable de la movilidad y el incremento del nivel adquisitivo familiar. Estas circunstancias conforman una demanda alojativa radicalmente distinta a la tradicional, que huye de las disfunciones que la ciudad ortodoxa del litoral proyecta para el ejercicio de determinadas actividades lúdicas.

La planificación de una oferta equilibrada, diversa y cualificada, el establecimiento de nuevos modos de disfrute del medio natural y la búsqueda de la "desestacionalización" del producto turístico serán algunas de las directrices que rijan el establecimiento y el diseño de estos espacios. Por ello entendemos factible y necesario implementar la oferta deportiva (Campo de Golf) con una oferta alojativa diversificada

que, caracterizada por el protagonismo del producto hotelero, contemple una oferta residencial selectiva, dirigida a niveles altos de renta, que ejerza de foco de atracción para el turismo nacional e internacional pudiendo convertirse en un argumento de "residencialización permanente" tal y como está produciéndose en otros escenarios turísticos del litoral mediterráneo. Se trata, además, de un tipo de oferta de imposible acomodo en el escenario turístico consolidado en el término municipal.

Crterios Generales de Ordenación para el Uso Global Turístico-Golf

Estas áreas residenciales demandan nuevas caracterizaciones morfotipológicas, nuevos tejidos urbanos y nuevas figuraciones arquitectónicas. Dos son los aspectos principales sobre los que se instrumenta el debate sobre la intervención en estos espacios: el carácter básico y principal que en ellos adquiere la oferta complementaria que, en gran medida justifica el contenido residencial, y la adopción, como implantación tipológica dominante de las diferentes manifestaciones de tipologías aisladas en parcela (unifamiliares y plurifamiliares). El entendimiento del primero de estos aspectos se considera fundamental para adoptar una actitud proyectual coherente, ya que, si en el desarrollo de las áreas residenciales de la ciudad consolidada, la vivienda se convierte en el centro del debate proyectual, actuando como célula básica en la conformación del tejido y en la escenificación del espacio público, en estas áreas los argumentos en los que se cimenta la intervención son significativamente distintos. En cierto modo, presentan similitudes con la configuración de los nuevos espacios turísticos donde, como manifiestan Damián Quero y Eduardo Leira el argumento principal para la ordenación y el uso social de estas áreas no es la vivienda sino las actividades: el equipamiento se hace aquí espacialmente dominante, mientras el alojamiento, diríase, es el equipamiento del equipamiento, el uso secundario para mantener las actividades de recreo. Y esto último es lo que sobre todo debe ser entendido: que sus usuarios proyectan sobre él otras fantasías y desarrollan otros comportamientos, y que, por tanto, ha de ser organizado de otra forma. No toma prestado apenas nada de la ciudad preexistente. Y, por tanto no admite un modo de crecimiento inercial, mimético, respecto de ella. En este párrafo se encuentran algunas de las claves a tener en cuenta en la proyectación de estos nuevos espacios residenciales. La presencia de la oferta de carácter lúdico-recreativo- en este caso el golf- se convierte en el argumento principal de la intervención desplazando de su papel dominante al hecho residencial que adquiere un carácter secundario en la configuración morfológica de estas áreas, asumiendo un papel de complemento para el desarrollo de la actividad principal. Otro aspecto a destacar como

critorio de ordenación es que el área no ha de ser concebida como un barrio residencial al uso. Se trata de un espacio usado de forma distinta al de la ciudad cotidiana donde los usuarios desarrollan otros comportamientos y otras formas de manifestación colectiva. Por ello, el objetivo fundamental de la ordenación ha de ser optimizar la localización espacial del campo de golf potenciando las condiciones topográficas y naturales del asentamiento. El hecho residencial conforma el fondo de escena de la ordenación y se va adaptando disciplinadamente a la lógica posicional de la actividad principal. Esta afirmación nos conduce inevitablemente a reflexionar sobre el segundo de los argumentos antes expuestos: la adopción dominante de tipologías residenciales aisladas en parcela. Esta oferta tipológica es la que, sin lugar a dudas, permite conciliar formal y morfológicamente el espacio del golf y el residencial, evitando configurar un paisaje de lectura dual y desarticulada. Al tiempo, se trata de la tipología residencial que mejor escenifica el anhelante deseo de contacto con la naturaleza que demanda el usuario de estos espacios. Sin embargo el empleo exclusivo de la vivienda tipo chalet o villa, unido a las concepciones de forma urbana carentes de un mínimo de racionalidad que suelen caracterizar estas intervenciones, generan en la mayor parte de las situaciones espacios anónimos y faltos de señas de identidad. Revertir el concepto de anomia urbana que suele amenazar estos espacios se ha de constituir en el tercer gran objetivo de la ordenación propuesta.

Los instrumentos a utilizar para conseguir una ordenación que, manteniendo el carácter orgánico, íntimo y, en cierto modo, autista de estas urbanizaciones, permita aportar signos de legibilidad y capacidad de identificación a la escena urbana han sido:

- Implantar una oferta tipológica residencial complementaria que permita materializaciones edificatorias de mayor escala y presencia en el paisaje urbano que la vivienda aislada, coadyuvando a singularizar determinados escenarios estratégicamente seleccionados de la ordenación. Se trata de agrupaciones de vivienda en parcela común.
- Adoptar modelos de concentración de actividad terciario-dotacional como argumento principal para la configuración de espacios singulares que se constituyan en referentes espaciales de la actuación.
- Adoptar una lectura simbiótica e integradora en la concepción de los sistemas viarios y dotacional como elementos conformadores de la escena urbana.



Sector SU 7

- Emplear criterios de racionalidad en la definición de la arquitectura del suelo residencial, como argumento equilibrante del carácter orgánico que la implantación de la actividad dominante (Campo de Golf) conlleva.

C.1. DATOS GENERALES.

Los parámetros generales de los sectores de suelo urbanizable de uso global turístico-golf se relacionan en la tabla adjunta:

C.2. LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE CON USO GLOBAL TURÍSTICO-GOLF.

IDENT	SECTOR	SUP. (M2)	USO GLOBAL	IEB (M2/M2)	IER (M2/M2)	IEH (M2/M2)	IEST (M2/M2)
SU-7	TURÍSTICO GOLF EN PLAYA NORTE.	1.729.478	TUR-GOLF	0,18	0,1227	0,0409	0,0164
SU-14	TURÍSTICO GOLF PLAYA SUR.	2.125.414	TUR-GOLF	0,22	0,15	0,050	0,020
SU-17	ALTO FARDATXO.	3.323.724	TUR-GOLF	0,14	0,0955	0,0318	0,0127
SU-18	PEÑISCOLA HILLS.	3.211.699	TUR-GOLF	0,14	0,0955	0,0318	0,0127

• **SECTOR 7. TURÍSTICO-GOLF EN PLAYA NORTE.**

IDENT	SECTOR	SUP. (M2)	USO GLOBAL	IEB (M2/M2)	IER (M2/M2)	IEH (M2/M2)	IEST (M2/M2)
SU-7	TURÍSTICO GOLF EN PLAYA NORTE.	1.729.478	TUR-GOLF	0,18	0,1227	0,0324	0,0216

1. REDES PRIMARIAS INCLUIDAS EN EL SECTOR.

RED PRIMARIA VIARIA (M2)	RED PRIMARIA DE ESPACIOS LIBRES (M2)	RED DE EQUIPAMIENTOS (M2)
129.775	-	-

2. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1. Configuración de productos urbanos esponjados, de baja densidad ocupacional y predominio de principios de intervisibilidad paisajística entre los espacios libres públicos y privados.

2. Coadyuvar a la conformación de un eje ambiental constituido por dos focos (Humedal del Prat al Este y Campo de Golf al oeste) articulados y relacionados por el Parque Central de Playa Norte que actúa como sistema de acompañamiento escenográfico del eje cívico y, al tiempo, articula la transitividad entre el área de crecimiento natural del núcleo de población (apoyada en la directriz de la Avenida de la Estación y la prolongación de la calle Pigmalión) y las nuevas operaciones turísticas previstas en este ámbito de territorio de Peñíscola, entre el nuevo eje de articulación urbana que discurre por el Camí del Cipreret y el Camí de la Volta. Se trata, sin duda, de la apuesta más determinante por incorporar una componente paisajística de excelencia en el modelo de ordenación, coadyuvando a integrar el espacio natural del Humedal en el nuevo proyecto de ciudad. La localización del Campo de Golf se vincula, al tiempo, al trazado del eje de directriz este-oeste (PRVB-4) al objeto de aportar argumentos de cualificación ambiental.

3. El desarrollo del sector contendrá una oferta hotelera que consumirá un volumen importante del total de plazas turísticas a implantar (50% del total de plazas). Sería recomendable la implantación complejo hotelero que pudiera contener una oferta complementaria de primer nivel (Casino, salas de espectáculos, discotecas, salas de fiestas, cafés-teatros, cine, etc.

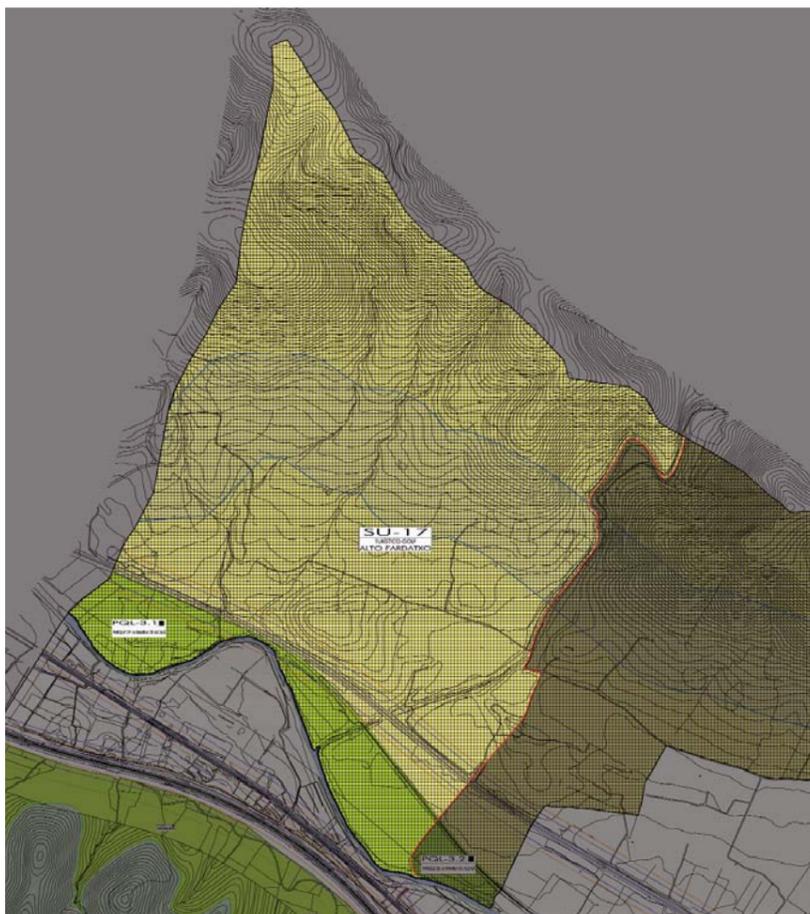
La oferta hotelera deberá territorializarse en los suelos adyacentes a la intersección entre el viario PRVB-5 "Camí del Cipreret" y PRVB-9.

4. Favorecer el desarrollo de una oferta tipológica diversa.
5. La localización de la red secundaria de espacios libres y equipamientos comunitarios deberá proyectarse desde una actitud simbiótica con los ejes viarios principales, al objeto de construir un sistema de secuencias urbanas significativas para la comprensión y legibilidad del espacio urbano resultante. Se trata, con ello de evitar la residualidad que suelen presidir las decisiones de localización de estos elementos vitales para la colectivización de la ciudad favoreciendo la congruencia entre la formalización y la práctica social de los escenarios turístico

Estos objetivos de ordenación han quedado contextualizados en las determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada descritas en la Ficha Urbanística correspondiente.



Sector SU 14



Sector SU 17

• **SECTOR 14. TURÍSTICO-GOLF EN PLAYA SUR.**

IDENT	SECTOR	SUP. (M2)	USO GLOBAL	IEB (M2/M2)	IER (M2/M2)	IEH (M2/M2)	IEST (M2/M2)
SU-14	TURÍSTICO GOLF PLAYA SUR.	2.125.414	TUR-GOLF	0,22	0,15	0,050	0,020

1. REDES PRIMARIAS INCLUIDAS EN EL SECTOR.

RED PRIMARIA VIARIA (M2)	RED PRIMARIA DE ESPACIOS LIBRES (M2)	RED DE EQUIPAMIENTOS (M2)
30.054	286.394	22.561

2. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1. Configuración de productos urbanos esponjados, de baja densidad ocupacional y predominio de principios de intervisibilidad paisajística entre los espacios libres públicos y privados.
2. La localización del Campo de Golf debe coadyuvar a la integración de la actuación en la estructura y forma general del modelo de ciudad. Se trata con ello de evitar la materialización de productos autistas y autónomos que se implantan en el escenario territorial de manera acumulativa sin voluntad de diálogo e incapaces de articular un espacio dotado de orden y estructura, incrementando la anomia territorial. En el caso de Playa Sur la implantación de Campo de Golf perpetuará las relaciones visuales entre las primeras estribaciones del Parque Natural de la Sierra de Irta y el Parque del Litoral y posibilitará la integración escenográfica del medio natural en el nuevo modelo urbano-turístico.
3. Creación de un área de centralidad en el entorno de la recomendada operación de bulevarización de la Carretera de Irta (PRVB-15). Para ello se propone la localización de un Equipamiento de rango ciudad (PRD-2 "Centro Deportivo de Playa Sur". Esta vocación de centralidad deberá verse reforzada mediante la localización de usos hoteleros y servicios terciarios.
4. Localización del Parque Central de Playa Sur (PQL-2) al objeto de articular eficazmente la transición entre el espacio urbano de Atalayas-Cerro Mar-URMI y el Sector 14, preservando de tensiones de ocupación de un soporte territorial que, por sus condiciones topográficas y paisajísticas presenta una escasa capacidad de acogida para usos urbanos.

5. Se aconseja la ubicación de un Equipamiento Ambiental. Con ello se busca el fortalecimiento del uso del Parque Natural de la Sierra de Irta y su definitiva incorporación a la estrategia de cualificación turística del municipio, actuando como un pilar principal en la configuración de Peñíscola como destino preferencial en el escenario de la Comunidad Valenciana.
6. Favorecer el desarrollo de una oferta tipológica diversa. La intensidad del uso residencial se graduará adecuadamente en función de su localización en el sector, teniendo en cuenta el compromiso que ha de adquirir el producto residencial en la conformación del centro cívico al que antes hemos hecho referencia aportando la masa crítica poblacional suficiente para asegurar un uso sostenido y continuo del espacio público.
7. La localización de la red secundaria de espacios libres y equipamientos comunitarios deberá proyectarse desde una actitud simbiótica con los ejes viarios principales, y las piezas territoriales relevantes (Parque del Litoral y Parque de la Ladera Sur de la Sierra de Irta) que delimitan el Sector al objeto de construir un sistema de secuencias urbanas significativas que faciliten la legibilidad y comprensibilidad del espacio urbano resultante. Se trata, con ello de evitar la residualidad que suelen presidir las decisiones de localización de estos elementos vitales para la colectivización de la ciudad favoreciendo la congruencia entre la formalización y la práctica social de los escenarios turísticos.

Estos objetivos de ordenación han quedado contextualizados en las determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada descritas en la Ficha Urbanística correspondiente.

• **SECTOR 17. ALTO FARDATXO**

IDENT	SECTOR	SUP. (M2)	USO GLOBAL	IEB (M2/M2)	IER (M2/M2)	IEH (M2/M2)	IEST (M2/M2)
SU-17	ALTO FARDATXO.	3.323.724	TUR-GOLF	0,14	0,0955	0,0318	0,0127

1. REDES PRIMARIAS INCLUIDAS EN EL SECTOR.

RED PRIMARIA VIARIA (M2)	RED PRIMARIA DE ESPACIOS LIBRES (M2)	RED DE EQUIPAMIENTOS (M2)
-	361.298	-

2. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1. Asegurar una correcta accesibilidad viaria minimizando la afección a la funcionalidad de los sistemas infraestructurales (viario y ferroviario) constitutivos del denominado corredor del Mediterráneo.
2. Incorporar a la red primaria de espacios libres (no cuantificable como red secundaria) el ámbito de los sectores localizado entre el trazado ferroviario y la Rambla de Alcalá. Además de garantizar la preservación del corredor de infraestructuras del Mediterráneo, la obtención para el dominio público de estos suelos vinculados al ferrocarril puede facilitar el desarrollo de actuaciones a medio plazo que fortalezcan la accesibilidad a Peñíscola desde un modo de transporte tan determinante para impulsar un desarrollo óptimo de los espacios turísticos (nueva estación ferroviaria o apeadero ferroviario).
3. Evitar cualquier tipo de afección a uno de los elementos territoriales del municipio de mayor singularidad ambiental dada su notable incidencia en la formación de riesgos de inundación- la Rambla de Alcalá-.
4. Incidir objetivamente en una mejora considerable de la red principal de espacios libres al servicio de todo el municipio. A tal efecto se adscribe al sector una importante superficie del Suelo No Urbanizable Protegido conformado por Áreas Naturales definidas en el PORN de la Sierra de Irta estableciendo, a tal efecto, su calificación como Parque Público Natural.
5. Salvaguardia de las acciones supramunicipales previstas en los Planes de Acción Territorial.
6. Establecimiento de unas condiciones de edificabilidad y distribución de usos que aseguren la presencia de productos de altísima calidad como modo de justificar la incorporación al proceso urbanístico. La autarquía posicional que presentan este asentamiento, claramente desvinculado del crecimiento en continuidad del núcleo de población, sólo puede ser justificable en la medida que representa una intervención singular dotada de los máximos niveles de excelencia turística, constituyéndose en un insumo estratégico para el reforzamiento del liderazgo de Peñíscola en el escenario regional.
7. Evitar los impactos en las zonas ambientales más relevantes en el interior del sector, estableciendo una zonificación básica que induzca que la materialización de actividades sea compatible

con el mantenimiento de las condiciones naturales relevantes existentes. A tal efecto se determina que en la zona localizada al oeste del trazado probable del trasvase del Ebro se localizarán usos hoteleros, dotaciones públicas y privadas y el equipamiento deportivo Campo de Golf, prohibiéndose la ubicación de usos residenciales, que deberán desarrollarse en el ámbito oriental.

Estos objetivos de ordenación han quedado contextualizados en las determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada descritas en la Ficha Urbanística correspondiente.

• SECTOR 18. PEÑÍSCOLA HILLS

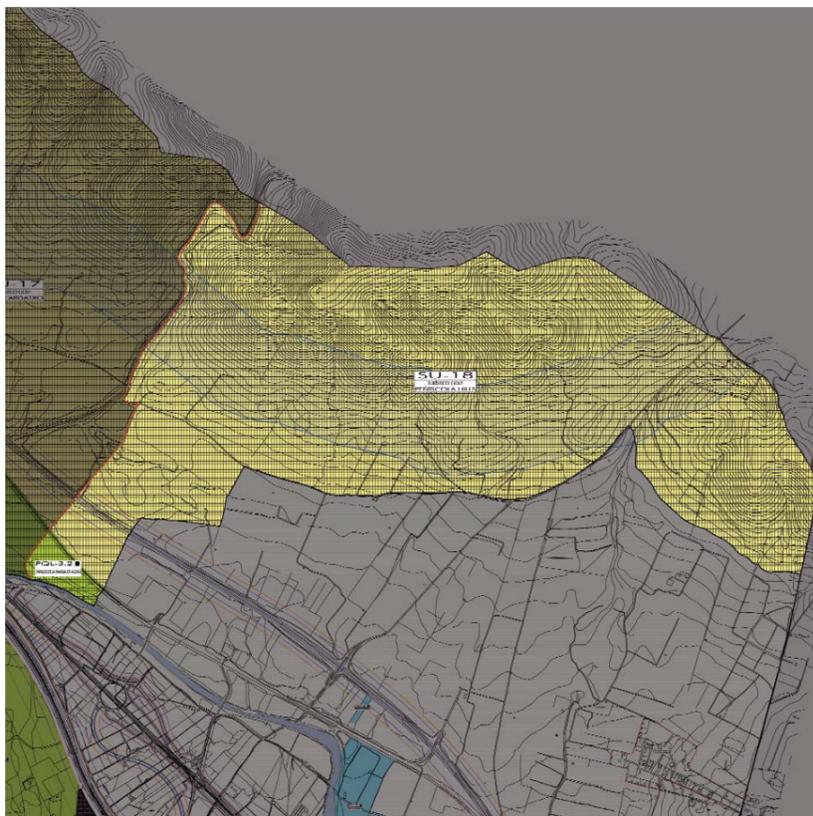
IDENT	SECTOR	SUP. (M2)	USO GLOBAL	IEB (M2/M2)	IER (M2/M2)	IEH (M2/M2)	IEST (M2/M2)
SU-18	PEÑÍSCOLA HILLS.	3.211.699	TUR-GOLF	0,14	0,0955	0,0318	0,0127

1. REDES PRIMARIAS INCLUIDAS EN EL SECTOR.

RED PRIMARIA VIARIA (M2)	RED PRIMARIA DE ESPACIOS LIBRES (M2)	RED DE EQUIPAMIENTOS (M2)
-	56.046	4.000

2. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1. Asegurar una correcta accesibilidad viaria minimizando la afección a la funcionalidad de los sistemas infraestructurales (viario y ferroviario) constitutivos del denominado corredor del Mediterráneo.
2. Incorporar a la red primaria de espacios libres (no cuantificable como red secundaria) el ámbito de los sectores localizado entre el trazado ferroviario y la Rambla de Alcalá. Además de garantizar la preservación del corredor de infraestructuras del Mediterráneo, la obtención para el dominio público de estos suelos vinculados al ferrocarril puede facilitar el desarrollo de actuaciones a medio plazo que fortalezcan la accesibilidad a Peñíscola desde un modo de transporte tan determinante para impulsar un desarrollo óptimo de los espacios turísticos (nueva estación ferroviaria o apeadero ferroviario).
3. Evitar cualquier tipo de afección a uno de los elementos territoriales del municipio de mayor singularidad ambiental dada su notable incidencia en la formación de riesgos de inundación- la Rambla de Alcalá-.



Sector SU 18

4. Incidir objetivamente en una mejora considerable de la red principal de espacios libres al servicio de todo el municipio. A tal efecto se adscribe al sector una importante superficie del Suelo No Urbanizable Protegido conformado por Áreas Naturales definidas en el PORN de la Sierra de Irta estableciendo, a tal efecto, su calificación como Parque Público Natural.
5. Salvaguardia de las acciones supramunicipales previstas en los Planes de Acción Territorial.
6. Establecimiento de unas condiciones de edificabilidad y distribución de usos que aseguren la presencia de productos de altísima calidad como modo de justificar la incorporación al proceso urbanístico. La autarquía posicional que presentan este asentamiento, claramente desvinculado del crecimiento en continuidad del núcleo de población, sólo puede ser justificable en la medida que representa una intervención singular dotada de los máximos niveles de excelencia turística, constituyéndose en un insumo estratégico para el reforzamiento del liderazgo de Peñíscola en el escenario regional.
7. Evitar los impactos en las zonas ambientales más relevantes en el interior del sector, estableciendo una zonificación básica que induzca que la materialización de actividades sea compatible con el mantenimiento de las condiciones naturales relevantes existentes. A tal efecto se determina que en la zona localizada al oeste del sistema lineal de red secundaria de espacios libres que discurre paralela al trazado del derogado trasvase del Ebro se localizarán usos hoteleros, dotaciones públicas y privadas y el equipamiento deportivo Campo de Golf, prohibiéndose la ubicación de usos residenciales, que deberán desarrollarse en el ámbito oriental.

Estos objetivos de ordenación han quedado contextualizados en las determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada descritas en la Ficha Urbanística correspondiente.

4.2.3. ORDENACIÓN DEL CRECIMIENTO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

El sector privado requiere un marco adecuado y bien definido para desarrollar de modo óptimo sus actividades económicas.

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

Por otra parte, el proceso productivo ha sufrido en las últimas décadas una serie de transformaciones radicales, caracterizadas por:

- Se han modificado las pautas de localización empresarial, más preocupadas antes por la cercanía a los mercados de consumo y de materias primas, valorándose actualmente más la accesibilidad a las redes de transportes, las infraestructuras, los servicios urbanos y la calidad ambiental.
- El consiguiente incremento de las tareas no productivas y la progresiva automatización de los trabajos de fabricación más repetitivos, han supuesto unos cambios notables en la estructura de los centros de trabajo.
- Tanto el mundo empresarial como el laboral han ido exigiendo la mejora en la calidad de los espacios urbanos donde se ubican sus actividades, y juntamente con las modificaciones del proceso productivo han hecho que surjan nuevas tipologías de asentamientos industriales y terciarios, distintas básicamente de las hasta ahora tradicionales.

Todo ello supone una interrelación continua entre bienes y servicios que dificulta progresivamente una distinción neta entre industria y terciario. En paralelo se ha asistido a una fuerte expansión de los servicios a la producción creciente ligados a la industria, tanto desde el punto de vista funcional como territorial.

Estas transformaciones han supuesto una creciente terciarización de las actividades industriales y el consiguiente incremento de las tareas no productivas en el seno de un cada vez mayor número de empresas. La complejidad cada vez mayor que entraña la organización de los procesos de producción y el acceso al mercado en condiciones competitivas, han conducido a un aumento progresivo de los efectivos laborales destinados a la dirección y gestión de la empresa, el diseño, la innovación, la publicidad, el servicio post-venta y una disminución de los ligados a la producción directa de los bienes.

Las nuevas tipologías industriales.

Al margen de las industrias más antiguas que mantienen localizaciones centrales o de procesos espontáneos que buscan la adyacencia no planificada con determinadas vías de comunicación, el proceso de territorialización de la industria suele estar asociado a espacios ad hoc, calificados y urbanizados para este uso específico. Hasta fechas recientes se trataba de industria convencional, sin una presencia especialmente relevante de sectores de tecnología avanzada. No obstante esta tendencia se está invirtiendo en los últimos años alcanzando también a las empresas innovadoras especializadas en tecnologías avanzadas. Su importancia es más cualitativa que cuantitativa, pero han conformado algunas áreas de innovación tecnológica insertas en el nuevo paisaje industrial. Al tiempo se está generalizando, sobre todo en los territorios más dinámicos (Comunidad de Madrid, Comunidad Valenciana, Cataluña o País Vasco), la materialización de productos híbridos terciarios-industriales denominados parques empresariales o parques industriales caracterizados, fundamentalmente, por una notable diversificación de las actividades productivas enclavadas.

Las tipologías más comunes de nuevas formas de implantación industrial son:

1. Parques Industriales, entendidos como zonas industriales de bajas densidades edificatorias, elevada calidad paisajística y ausencia de industrias contaminantes.
2. Parques Tecnológicos, concebidos como una combinación de industrias de alta tecnología y centros de investigación, diseño e innovación que faciliten la sinergia del sistema ciencia-tecnología-industria. Dentro de los parques tecnológicos es habitual la presencia de viveros o incubadoras de empresas, destinados a facilitar el nacimiento de industrias poco capitalizadas pero con potencial innovador.
3. Parques Empresariales o Parques de Actividades, creados al objeto de favorecer la diversificación y complementación de actividades terciarias, industriales, investigadoras, etc.

La Localización de Actividades Económicas y el Planeamiento General.

En los últimos años el estereotipo de relaciones locacionales entre espacios y funciones urbanas ha ido rompiendo muchas de sus inercias históricas para ir dando paso a topologías con un potencial de

localización mucho más rico, donde se afirman algunos de los factores clásicos (accesibilidad, precios del espacio, cualificación y precio de la mano de obra) al tiempo que aparecen otros nuevos (comunicabilidad, imagen comercial del emplazamiento, calidad ambiental y paisajística...).

Las constantes fuerzas de cambio que afectan a los sectores y a las industrias, propiciando formas diversas de implantación, apoyándose en las dinámicas de diversificación y segmentación de los mercados, favorecen la continuada presencia de pequeñas y medianas industrias a veces dinámicas y surgidas al calor de la oportunidad o, en otros casos, situadas precariamente en el borde de la marginalidad.

Para muchos de ellos los costes de implantación y puesta en marcha pueden condicionar su ser o no ser y, en ausencia de espacio reglado asequible, su debilidad las empuja a la búsqueda de enclaves de sombra respecto al mercado regular de suelo y al control administrativo, en los que se minimicen los costes del espacio físico y se agilice al máximo el momento crítico de la iniciación de la actividad.

La cuestión de la ordenación del espacio productivo habrá de atender a los siguientes aspectos:

1. La determinación de unas pautas de estructura territorial capaces de articular adecuadamente las diversas piezas del espacio productivo en el conjunto del territorio afectado.
2. Establecimiento de unos límites tamaño-forma al crecimiento de las piezas de espacio productivo en el marco del conjunto urbano-territorial.
3. La identificación de las aptitudes diferenciales del territorio frente a las posibilidades de acoger piezas del espacio productivo.
4. La definición de los estándares o condiciones específicas de imbricación, contigüidad o franca discontinuidad entre las piezas del espacio productivo y las piezas edificables no productivas así como con elementos de espacio natural y las zonas verdes.

La elección de la localización no solamente supone simplemente la consideración de los problemas más habituales relativos a los vientos dominantes o a la relación óptima entre eficiencia y coste del sistema de infraestructuras básicas, sino la de otras cuestiones relativas a la calidad ambiental del entorno y a las relaciones paisajísticas del nuevo espacio construido con el medio natural o la escena urbana circundante.

A. LA DEFINICIÓN DEL USO GLOBAL DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

El uso de Actividades Económicas engloba tanto las actividades que tienen por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje y distribución de productos materiales así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cuál sea su tecnología, como aquellas que tienen por finalidad la prestación de servicios tales como el comercio al por menor en sus distintas formas, los de información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares, los de alojamiento temporal de las personas y las actividades ligadas a la vida de ocio y relación.

Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

a. INDUSTRIAL Y ALMACENAMIENTO

Comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y las especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc., pero sin venta directa al público. Igualmente comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda, custodia y distribución de bienes, productos, y mercancías con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, distribuidores y, en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público. Se exceptúan los almacenes anejos a comercios u oficinas.

b. SERVICIOS AVANZADOS

Que comprenden aquellas actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, cálculo y proceso de datos y, en general, actividades de investigación, desarrollo e innovación.

c. SERVICIOS TERCIARIOS

El uso pormenorizado de servicios terciarios es todo aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios tales como el comercio destinado a las ventas al por menor, y que tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie para la exposición y venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea inferior o igual a tres mil (3.000) metros cuadrados, las oficinas destinadas a la información, asesoramiento, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares, los de alojamiento temporal de las personas y las actividades ligadas a la vida de ocio y de relación.

d. GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES.

Comprende aquellas actividades comerciales que operando bajo una misma firma comercial, o agrupadas con accesos y elementos comunes, bajo la tipología de gran centro comercial o hipermercado, alcanzan una superficie total de venta superior a 3.000 m² calificados con grados 1, 2 ó 3, correspondientes al grupo 648 del Nomenclátor; incluyendo, en su caso, actividades comerciales o de hostelería de los grupos 641 al 653, 671 al 679 y 963 al 971.

e. GARAJE-APARCAMIENTO

Se entiende como aparcamiento el espacio destinado a la estancia de vehículos, que no constituye estacionamiento en la vía pública (AV). Cuando se ubica en espacio edificado adquiere la condición de garaje. Se entiende como estacionamiento el espacio destinado, en la vía pública, a la permanencia temporal de un vehículo.

f. ESTACIONES DE SERVICIO Y UNIDADES DE SUMINISTRO DE VENTA DE CARBURANTES.

Es aquel servicio donde se expendan al público combustibles hidrocarburos, pudiendo además brindar otros servicios o suministros para vehículos.

B. EL SUELO URBANIZABLE CON USO GLOBAL DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

Dentro de la estrategia de diversificación económica que orienta con carácter preferente la política de la Corporación Municipal, una de las líneas de acción instrumentadas es la dotación de espacios aptos para el desarrollo de actividades productivas. Esta estrategia resulta imprescindible sino se quiere a volver a caer en el error del monocultivo productivo que ha caracterizado las últimas décadas con los sectores turístico y pesquero. No hay síntoma mayor de insostenibilidad que la existencia de un sector dominante que acoge a la mayor parte de la población activa de un municipio. Ante períodos de crisis la capacidad de respuesta y el estímulo a la reactivación desde la búsqueda de fórmulas alternativas es prácticamente nula. Es cierto que el Turismo se constituye en el escenario futuro en la gran apuesta de desarrollo económico de Peñíscola. Sin embargo su activación no debe impedir la apertura de campos de actividad alternativos de carácter industrial y empresarial que, además, pueden desarrollar una serie de funciones complementarias con aquel.

Este objetivo de ordenación ha quedado reflejado en el presente documento en la proyectación de dos parques empresariales en suelos localizados frente a la Autovía A-7 a la altura del nuevo enlace de la CN-340 con el tramo urbano de la carretera CV-141 y en el entorno del nudo viario propuesto entre la CN-340 y el reconfigurado camino de la Volta (nuevo acceso al núcleo de población). Las localizaciones propuestas en el presente documento para el nuevo emplazamiento de Actividades Económicas dan respuesta a los principios generales expuestos en la introducción del presente apartado de la Memoria de Ordenación. La accesibilidad y, por consiguiente su estrecha relación con los canales infraestructurales del primer nivel (Autovía del Mediterráneo y, sobre todo, CN-340), la intervisibilidad y su capacidad para desarrollar imágenes-reclamo para el asentamiento de empresas, la cualidad ambiental del entorno y su relación con espacios naturales relevantes y la aptitud topográfica para el desarrollo racional de las funciones de los espacios productivos, son los fundamentos en los que se sustenta las decisiones adoptadas en el presente documento.

B.1. DATOS GENERALES.

Los parámetros generales de los sectores de suelo urbanizable de uso global de actividades económicas se relacionan en la tabla adjunta:

IDENT	SECTOR	SUP. (M2)	USO GLOBAL	IEB (M2/M2)	IEST (M2/M2)	IEI (M2/M2)
SU-6	PARQUE DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.	1.406.111	A.E	0,60	0,15	0,45
SU-13	ACTIVIDADES ECONÓMICAS FRENTE A AUTOVÍA A-7.	165.556	A.E	0,60	0,15	0,45

B.2. LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE CON USO GLOBAL ACTIVIDADES ECONÓMICAS SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

- SECTOR 6. PARQUE DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

IDENT	SECTOR	SUP. (M2)	USO GLOBAL	IEB (M2/M2)	IEST (M2/M2)	IEI (M2/M2)
SU-6	PARQUE DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.	1.406.111	A.E	0,60	0,15	0,45

1. REDES PRIMARIAS INCLUIDAS EN EL SECTOR.

RED PRIMARIA VIARIA (M2)	RED PRIMARIA DE ESPACIOS LIBRES (M2)	RED DE EQUIPAMIENTOS (M2)
198.967	-	-

2. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

El Parque de Actividades Económicas se asienta sobre suelos clasificados como "no urbanizable común" por el Plan General que se revisa. Su óptima localización íntimamente vinculada con la CN-340, su cercanía a la oferta de excelencia turística prevista con el desarrollo urbanístico asociado al producto del Golf localizada en posiciones adyacentes y la posibilidad de poder acoger en su seno un centro de ocio singular (Centro Comercial y Parque de Ocio), le confieren una potencialidad insoslayable para certificar el desarrollo de un espacio estratégico, una oportunidad de enorme relevancia para territorializar una política urbana tendente a clarificar las claves que han de orientar la generación de nuevos espacios productivos polivalentes y ambientalmente cualificados.

Los objetivos y criterios a aplicar en la ordenación pormenorizada de este sector son:



Sector SU 6

1. La flexibilidad de la organización y el uso privado del espacio.

En este nuevo tipo de espacios multifuncionales, además de posibles criterios de zonificación interior del Parque, lo realmente importante debe ser el establecimiento de unas normas preventivas que analicen los efectos medioambientales derivados de la cohabitación de determinadas funciones. En las circunstancias actuales, la práctica urbanística de estos espacios no incide tanto en la categorización de las funciones productivas ni en la adjetivación concreta de las compatibilidades permisibles. Se trata más bien de establecer condiciones de "compatibilización" en función de parámetros ecológicos y de impacto ambiental, de forma que, en previsión de posibles (y más que probables) cambios tecnológicos en los procesos productivos que garanticen la minimización de estos impactos, podría darse el caso que determinadas funciones tradicionalmente excluyentes, puedan convivir en un mismo espacio.

2. La caracterización del Espacio Urbano del Parque de Actividades.

Los principios básicos para obtener un espacio colectivo de alta cualificación ambiental y paisajística son:

- a. Asegurar la eficacia funcional e infraestructural del Parque de Actividades Económicas. Especial trascendencia, para la consecución de este objetivo, adquiere el diseño de un sistema viario de sección adecuada que posibilite una racional canalización de los flujos internos del espacio, aportando un nivel suficiente de aparcamientos anexos.
- b. Incorporar soluciones dirigidas a incrementar el valor de imagen del polígono, con una doble dimensión:
 - Control de las características del espacio privado. Así, cuestiones como la solución de los aparcamientos en el interior de las parcelas, la relación edificación-alineación como decisión primaria para controlar la obtención de un determinado paisaje urbano o la provisión de arbolado en la parcela con el fin de complementar la configuración del sistema de espacios públicos, son motivos de reflexión inexcusables en la ordenación de estas áreas productivas.

- Cualificación del sistema de espacios públicos.

El papel que los Espacios Libres desempeñan en las áreas industriales y, en consecuencia, su concepción y diseño, no pueden resultar de la simple traslación de las que caracterizan las áreas urbanas y residenciales. El elemento espacial a definir sería el de Espacio Libre como reserva y holgura de suelo para acoger y resolver también futuros impactos y efectos del uso industrial: aparcamiento, barreras de separación y aislamiento, zonas deportivas, reservas para infraestructuras, zonas paisajísticas a valorar, etc. Entre los criterios de localización más comúnmente empleados para el sistema de espacios libres, podemos destacar la formación de "Fachadas Verdes" de los polígonos a ejes viarios mediante la calificación de amplias bandas ajardinadas, con tolerancia reglada de aparcamientos o de pequeños elementos construidos destinados a usos dotacionales de ocio, servicios, etc.

Este criterio de ordenación ha quedado explicitado en la localización vinculante de la red secundaria de espacios libres del Parque de Actividades Económicas en la articulación de su contacto hacia el Sector 7 "Turístico-Golf en Playa Norte" a fin de evitar cohabitaciones no deseadas de actividades, funciones y usos cuya colindancia puede hacer peligrar la factibilidad de la iniciativa turística.

3. El último aspecto a relacionar a la hora de analizar la estructura urbana de cualquier ordenación es el sistema dotacional, su significación y localización en la misma. Resulta evidente la necesidad de establecer una cierta reserva de parcelas para dotacionales y de servicios no industriales, relacionados en términos estructurales y funcionales en el Polígono.

Servicios comerciales, administrativos, bancarios, de restauración, etc, son hoy imprescindibles para el desarrollo de la actividad industrial. El carácter híbrido y mestizo que ha de adquirir este espacio ha llevado al Plan General a tomar la decisión de vincular espacialmente el desarrollo de una gran superficie comercial localizada en el límite oriental del Sector en la zona de contacto con los desarrollos turísticos (Sector 5) y turístico-Golf (Sector 7) colindantes.

Estos objetivos de ordenación han quedado contextualizados en las determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada descritas en la Ficha Urbanística correspondiente. No obstante, antes de proceder a la programación para el desarrollo de la presente Actuación, deberá formularse un Estudio de Inundabilidad. Los terrenos incluidos en este ámbito en los que se constate la existencia de riesgo de inundación, deberán ser destinados a espacios libres por el instrumento de planeamiento de desarrollo que contenga la ordenación pormenorizada de los mismos. Las reservas de redes secundarias de espacios libres fijadas como mínimas en la legislación urbanística aplicable serán exigibles con independencia de los terrenos que precisen su calificación de espacios libres por riesgo de inundación.

• **SECTOR 13. ACTIVIDADES ECONÓMICAS FRENTE A AUTOVÍA A-7.**

IDENT	SECTOR	SUP. (M2)	USO GLOBAL	IEB (M2/M2)	IEST (M2/M2)	IEI (M2/M2)
SU-13	ACTIVIDADES ECONÓMICAS FRENTE A AUTOVÍA A-7.	165.556	A.E	0,60	0,15	0,45

1. REDES PRIMARIAS INCLUIDAS EN EL SECTOR.

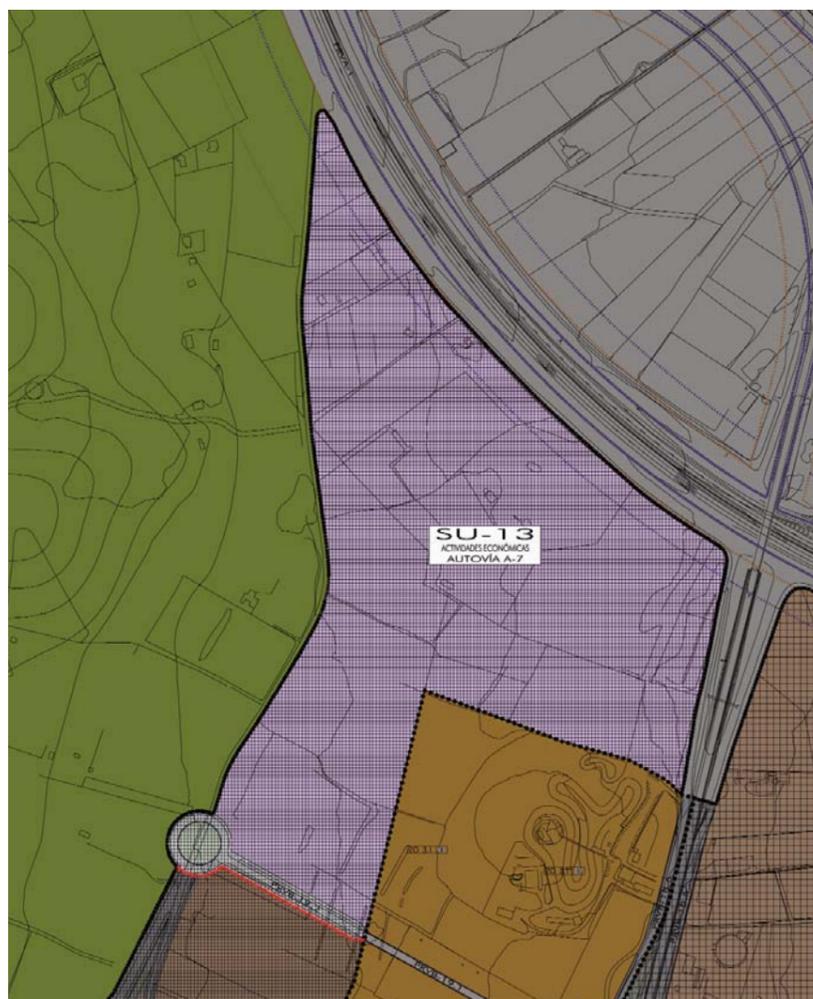
RED PRIMARIA VIARIA (M2)	RED PRIMARIA DE ESPACIOS LIBRES (M2)	RED DE EQUIPAMIENTOS (M2)
5.390	-	-

El Sector SU-13, de dimensiones mucho más reducidas e integrado al desarrollo urbano lineal apoyado en la directriz del tramo urbano de la carretera CV-141, presenta una vocación orientada, básicamente, a la implantación de alguna de las nuevas tipologías comerciales conocidas, habitualmente, como Centro Integrados de Comercio y Equipamiento.

La presencia de actividades residenciales y turísticas en posición colindante, el nivel de compatibilidad con estas actividades que presentan las nuevas tipologías de comercio integrado y la reciente ejecución en el ámbito del sector de alguna vivienda unifamiliar, son argumentos suficientes para admitir que un porcentaje (7%) de la edificabilidad del sector se pueda destinar desarrollo de actividades residenciales, trasladando a la formulación del preceptivo Plan Parcial la decisión de valorar la conveniencia de su incorporación en la ordenación pormenorizada del ámbito.

2. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

El objetivo principal de la ordenación de este sector es conformar una oferta singular terciaria y de actividades de ocio, con capacidad para configurar una nueva "puerta urbana" en la principal entrada al núcleo de población.



Sector SU 13



DOCUMENTO COMPLETO

5. LA ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE EN EL PLAN GENERAL. OTRAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES

5.1. LA ORDENACIÓN EL SUELO NO URBANIZABLE

- 5.1.1. PRINCIPIOS ORIENTADORES DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE
- 5.1.2. LAS CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE.
- 5.1.3. LAS ZONAS DE ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO
- 5.1.4. LAS ZONAS DE ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE COMÚN
- 5.1.5. EL USO DE VIVIENDA EN EL SUELO NO URBANIZABLE.
- 5.1.6. EL ESTATUTO DE DERECHOS Y DEBERES DEL SUELO NO URBANIZABLE
- 5.1.7. DETERMINACIONES DEL PLAN PARA EVITAR PARCELACIONES ILEGALES EN SUELO NO URBANIZABLE

5.2. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO URBANO Y NATURAL EN EL PLAN GENERAL

- 5.2.1. LAS NORMAS DE PROTECCIÓN. CRITERIOS GENERALES
- 5.2.2. LA PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS HIDROLÓGICOS
- 5.2.3. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN.
- 5.2.4. LA PROTECCIÓN DEL PAISAJE
- 5.2.5. NORMAS DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES DEMANIALES

5.1. LA ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

5.1.1. PRINCIPIOS ORIENTADORES DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

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

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

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

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

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

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

En general, el Plan pretende adaptarse no sólo a los requerimientos de la legislación urbanística vigente en materia de suelo no urbanizable, sino además integrar las demás exigencias derivadas de la legislación de protección de recursos naturales y reivindicando, además, su capacidad, conforme a los criterios establecidos en la Ley autonómica 10/2004 y en la Ley 6/1998, de definir qué suelos deben excluirse del proceso de urbanización por ser inadecuados para ello desde consideraciones de ordenación urbanística y territorial atendiendo a principios de racionalidad y sostenibilidad.

5.1.2. LAS CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE.

En el Capítulo III de esta Memoria de Ordenación, se han expuesto los criterios adoptados por el Plan en materia de clasificación urbanística, describiendo de forma pormenorizada los utilizados en el suelo no urbanizable. De igual forma, se han señalado en dicho Capítulo las diferentes categorías de suelo no urbanizable que adopta el presente Plan General. Por ello, el presente Capítulo debe entenderse como complemento del mismo.

No obstante lo anterior, es conveniente volver a señalar, que la Revisión del Plan General de Peñíscola establece, conforme determina la legislación urbanística, dos categorías dentro de la clase de Suelo No Urbanizable:

- Suelo no urbanizable protegido.
- Suelo no urbanizable común.

Así, en primer lugar, el presente Plan General clasifica con la categoría de suelo no urbanizable protegido (SNUP) los terrenos en los que concurre alguna de las siguientes circunstancias:

- Los que tengan la condición de dominio público marítimo terrestre.
- Los que tengan la condición de dominio público hidráulico, de conformidad con su legislación reguladora.

- c. los que pertenezcan a la red de las vías pecuarias.
- d. Los que estén sujetos a un régimen específico de protección o mejora conforme a la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación tengan por objeto la conservación de la naturaleza, flora, fauna, agua o territorio.
- e. Los que alberguen bienes incluidos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano.
- f. Los comprendidos en espacios forestales, paisajísticos y ecológicos que estén sujetos a medidas de conservación o regeneración aprobados conforme a su legislación protectora.
- g. Los sometidos a algún régimen de protección incompatible con su transformación de acuerdo con la legislación sectorial aplicable o con los planes de ordenación territorial.
- h. Los que esté acreditada la presencia de un importante riesgo de erosión, desprendimiento, inundaciones u otros riesgos naturales que desaconseje su transformación.
- i. los terrenos, que pese a no encontrarse en algunos de los supuestos anteriores, el presente Plan reconozca que albergan valores naturales, paisajísticos o culturales cuya restauración, conservación o mantenimiento convengan al interés público local.
- j. los terrenos que presente valores rústicos o agrarios que el presente Plan considere definatorios de un ambiente rural digno de singular tratamiento por su importancia social, paisajística o cultural o productividad agrícola.

Y en segundo lugar, el Nuevo Plan General de Peñíscola clasifica con la categoría de suelo no urbanizable común (SNUC) los terrenos en los que concurre alguna de las siguientes circunstancias:

- a. Los que presentan riesgos naturales que, sin ser importantes, dificulten o hagan inconveniente su transformación urbanística.
- b. Los que presenten riquezas naturales o valores ambientales, que sin merecer una especial protección, el Plan considere necesarios preservar de su posible transformación a fin de mantener los usos y actividades propios del medio rural o/y garantizar la sostenibilidad del territorio.

- c. Los que resultan inadecuados para el desarrollo urbano de conformidad con los objetivos y criterios establecidos en la legislación sobre ordenación del territorio o en los planes de acción territorial.
- d. Los que, de conformidad con los objetivos y criterios establecidos por este Plan General, resultan inadecuados para el desarrollo urbanístico, y por tanto, deben ser excluidos del proceso de urbanización o preservados del mismo.
- e. Los terrenos y zonas de dominio público, servidumbre e infraestructuras no clasificadas como suelo urbanizable o urbano.

5.1.3. LAS ZONAS DE ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO

Con carácter general se establece que en Suelo No Urbanizable Protegido sólo podrán llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas por el planeamiento urbanístico, que sean en todo caso compatibles con su régimen de protección. En consecuencia, estará prohibida cualquier utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger o infrinja el concreto régimen limitativo establecido en el Plan.

No obstante, atendiendo al hecho de que la naturaleza de los terrenos adscritos a la categoría de No Urbanizable Protegido es muy diferenciada, el presente Plan General a los efectos de asegurar su correcta ordenación pormenorizada ha procedido a distinguir las siguientes Zonas de Ordenación:

- Zona 1. Protección del Litoral, que se identifica como SNUP1.
- Zona 2. Protección del Dominio Público Hidráulico, que se identifica como SNUP2.
- Zona 3. Parque Natural Sierra de Irta, que se identifica como SNUP 3.
- Zona 4. Parques Públicos Naturales, que se identifica como SNUP.4.
- Zona 5. Red de Vías Pecuarias, que se identifica como SNUP.5.



Acantilados Sierra de Irta



Litoral

- Zona 6. Zona de Protección Arqueológica, que se identifica como SNUP6.
- Zona 7. Protección y Reserva de Infraestructuras Territoriales. SNUP. 7
- **Zona 1. Protección del Litoral. SNUP-1.**

La Zona de Ordenación del Litoral (SNUP 1) está constituida por los terrenos que tienen la condición de dominio público marítimo-terrestre, así como aquellos otros, que contando con la clasificación de no urbanizable, se encuentran en la zona de servidumbre de protección. Ahora bien, los terrenos localizados en la zona de servidumbre de protección que se ubican dentro de los límites del Parque Natural de la Sierra de Irta, se incluyen en el ámbito de la zona SNUP3, siéndoles de aplicación complementaria las determinaciones derivadas de ambas protecciones. A estos terrenos de la Zona SNUP 1, le es aplicación las normas de la legislación de costas. El Plan clasifica como Suelo No Urbanizable Protegido las zonas de playa del término y tienen la consideración de Red Primaria de Espacios Libres.

En el régimen de utilización y protección de los bienes que afecten al dominio público marítimo terrestre, así como a sus zonas de servidumbre de protección, tránsito, y acceso, el Plan reconoce la aplicación directa de la Ley 22/1988, de 28 de Julio, de Costas, el Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la misma.

- **Zona 2. Protección del Dominio Público Hidráulico. SNUP2.**

La Zona de Ordenación de Protección del Dominio Público Hidráulico (SNUP 2) está constituida por los terrenos que tienen la condición de dominio público hidráulico y sus márgenes y riberas, así como, así como los lechos de las lagunas susceptibles de integrar el Dominio Público Hidráulico en aplicación del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y su desarrollo Reglamentario. Se incluye, en consecuencia en esta Zona de Ordenación, la totalidad del dominio público hidráulico que resulte finalmente deslindado por la Administración competente.

De igual modo se incorpora a esta zona los terrenos clasificados como no urbanizables e identificados como Zona de Inundación de Riesgo 1 del PATRICOVA.

En la protección de los cauces públicos se estará a todo a lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Aguas y las disposiciones contenidas en el Plan Hidrológico de la Cuenca.

Es importante señalar que los terrenos inundables de suelo no urbanizable no se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente. Excepcionalmente, y por razones justificadas de interés público, se podrán autorizar instalaciones temporales.

- **Zona 3. Parque Natural Sierra de Irta. SNUP 3.**

En la Zona de Ordenación Parque Natural Sierra de Irta (SNUP 3), el Plan General adscribe los terrenos incluidos como Zonas de Protección (Paisajística y Ecológica) en la declaración del Parque Natural Sierra de Irta.

Se trata del principal espacio con valores naturales del Municipio que además tiene trascendencia supramunicipal. En este caso, el Plan General reconoce que en esta Zona de Ordenación SNUP 3, es de aplicación preferente el Decreto 78/2001, de 2 de abril, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra de Irta.

El Parque Natural de la Sierra de Irta, pretende constituirse para la Revisión en una pieza esencial en la configuración del sistema ambiental del modelo urbano-territorial, y adquiere un protagonismo indudable que proporciona legibilidad y comprensibilidad al territorio de Peñíscola. La integración visual y paisajística del mismo en el nuevo modelo de ciudad se constituye en un principio básico de la ordenación del Nuevo Plan General.

- **Zona 4. Parques Públicos Naturales. SNUP.4.**

En la Zona de Ordenación Parques Públicos Naturales (SNUP 4), se integran aquellos terrenos delimitados en el Decreto 78/2001 como Zona de Influencia del Parque Natural que presentando valores paisajísticos o/y ambientales tienen carácter específicas que los hacen especialmente aptos para el esparcimiento ciudadano.

El Plan delimita los siguientes Parques Públicos Naturales:

- Parque Público Natural El Marjal de Peñíscola.
- Parque Público Natural Ladera Occidental Sierra de Irta.

- c. Parque Público Natural Litoral Playa Sur.
- d. Parque Público Natural Ladera Sur Occidental Sierra Irta.
- e. Parque Público Natural Ladera Noroccidental Sierra de Irta
- f. Parque Público Natural de Integración de la Red Primaria de Infraestructuras y Servicios Urbanos-Nueva Depuradora de Peñíscola

Los terrenos incluidos en esta zona tienen el carácter de Red Primaria de Espacios Libres en Suelo No Urbanizable y suponen terrenos que contando con valores naturales presentan características y posición adecuada para que puedan ser objeto de utilización por la colectividad para fines recreativos compatibles con su destino y con las garantías adecuadas para evitar su transformación.

A los efectos de su gestión urbanística, y sin perjuicio del reconocimiento de su categoría de suelo no urbanizable protegido, resultan adscritos a los desarrollos del suelo urbanizable a fin de garantizar su adquisición gratuita y adecuada compensación, todo ello de conformidad con la legitimación que otorga el artículo 15.3 de la Ley 10/2004 de la Generalitat del Suelo No Urbanizable. La justificación de los valores adoptados se realiza en el Capítulo de Instrumentación de esta Memoria.

- **Zona 5. Red de Vías Pecuarias. SNUP.5**

En la Zona de Ordenación Red de Vías Pecuarias (SNUP 5), el Plan General adscribe las vías pecuarias existentes que se conservan y las nuevos trazados propuestos, que vienen a garantizar la continuidad y reposición de aquellas existentes que se ven afectadas por los nuevos desarrollos urbanísticos.

El Plan General asegura que la calificación SNUP5 de las vías pecuarias será preferente frente a la calificación del Suelo No Urbanizable que atraviesan. La regulación de esta zona de ordenación se remite a la Ley 3/1995, de 23 de marzo de Vías Pecuarias sin perjuicio de incorporar normas complementarias. En todo caso, se garantiza que los únicos autorizables son los usos tradicionales de carácter agrícola compatibles con el tránsito ganadero y las funciones ambientales de las Vías Pecuarias.

- **Zona 6. Zona de Protección Arqueológica. SNUP6.**

En la Zona de Ordenación de Protección Arqueológica (SNUP 6) se incluyen los elementos y terrenos que contienen yacimientos arqueológicos identificados en el inventario de la Dirección General de Patrimonio Artístico de la Consellería de Cultura, y aquellos que en un futuro fueran objeto de protección, mediante ordenanzas específicas, por su interés arqueológico, histórico, cultural o etnográfico. El único uso que se admite es el educativo-cultural en su vertiente científica e investigadora.

Torre Badum

Cala del Puerto Azul -El Cañaret-(yacimiento subacuático)

Torre Nova

- **Zona 7 de protección y reserva de corredores de infraestructuras y dominio público. SNUP 7,**

Por último, la Zona de protección y reserva de infraestructuras y dominio público (SNUP 7), tiene como función la protección de las zonas de dominio público y servidumbres de las infraestructuras territoriales existentes así como garantizar la reserva de terrenos precisos para la ejecución de las proyectadas.

En concreto, esta Zona de Ordenación tiene como objetivos:

- a. La protección y reserva de la red viaria de interés general del Estado y de la Comunidad Autónoma.
- b. La protección y reserva de la red ferroviaria.
- c. La protección y reserva de la red de abastecimiento de agua potable y del Trasvase.
- d. La protección de las subestaciones eléctricas y tendidos eléctricos de alta.

En este sentido se recoge de forma adecuada la protección de los terrenos a que hace referencia el Plan de Acción Territorial de Corredores de Infraestructuras.



Torreón de Badum

5.1.4. LAS ZONAS DE ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE COMÚN

El régimen básico de este suelo queda sujeto a lo establecido en la Ley 10/2004 de la Generalitat Valenciana del suelo no urbanizable. Asimismo se estará a lo dispuesto por el Decreto 217/1999, de 9 de noviembre, del Gobierno Valenciano, por el que se determina la extensión de las Unidades Mínimas de Cultivo, y a la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, y a cualquier otra disposición que modifique o derogue a todas las anteriores.

No obstante, también en esta categoría se hace aconsejable proceder a su división en las siguientes zonas de ordenación:

1. Suelo No Urbanizable Común de normativa general (SNUC1) que está integrado por:
 - Las áreas del término municipal localizadas en la zona más próxima a la corona del núcleo urbano (en concreto la franja de terreno delimitada al este por la Autopista del Mediterráneo- AP-7-y la Carretera Nacional -N-340- al oeste por el trazado ferroviario.
 - Y los terrenos localizados en el ámbito septentrional del término municipal y circunscritos por, el Camí de la Ratlla, al norte, el Camí de la Volta, al Sur, el Eje Urbano que conecta el Camí de la Ratlla y el Camí de la Volta al este y la Rambla de Alcalá al oeste.

Pues bien, dichos terrenos no requieren una protección especial.

2. Suelo No Urbanizable Común de normativa general (SNUC2) que incluye las áreas del término que localizadas en las zonas más alejadas del núcleo (oeste del trazado ferroviario) que no requieren una protección especial.

La descripción de las ordenaciones que establece el Plan para cada una de ellas es la siguiente:

- **Zona de Ordenación del Suelo No Urbanizable Común de normativa general. SNUC1.**

Como se ha comentado, esta Zona queda integrada por aquellas áreas del término municipal situadas, por una parte al este del trazado ferroviario y, por otra, al norte del Camí de la

Ratlla. Por consiguiente, se trata de zonas más próxima al núcleo urbano.

En esta zona se establece como usos dominantes las actividades agrarias tradicionales, en concreto, el uso agrícola, el ganadero, y el forestal. De igual modo, se reconocen como usos admitidos y autorizables los restantes que conforme a la Ley del Suelo No Urbanizable pueden localizarse en esta categoría de suelo, ahora bien se prohíben el uso de canteras, las industrias químicas, las viviendas desvinculadas de la explotación agraria, salvo las existentes que hayan sido construidas de conformidad con la previsiones del planeamiento vigente en el momento de su materialización. La proximidad a los desarrollos previstos en suelos clasificados como urbanizables aconseja reconocer una serie de limitaciones en aquellos usos que inducen a la formación indeseada de núcleo de población (como es el caso de la vivienda desvinculada de la actividad agraria) o bien presentan riesgos medioambientales (las industrias químicas) o causan molestias a la población al tiempo que suponen una agresión al territorio cercano que constituye el paisaje del suelo urbano y urbanizable, como es el caso de las actividades extractivas.

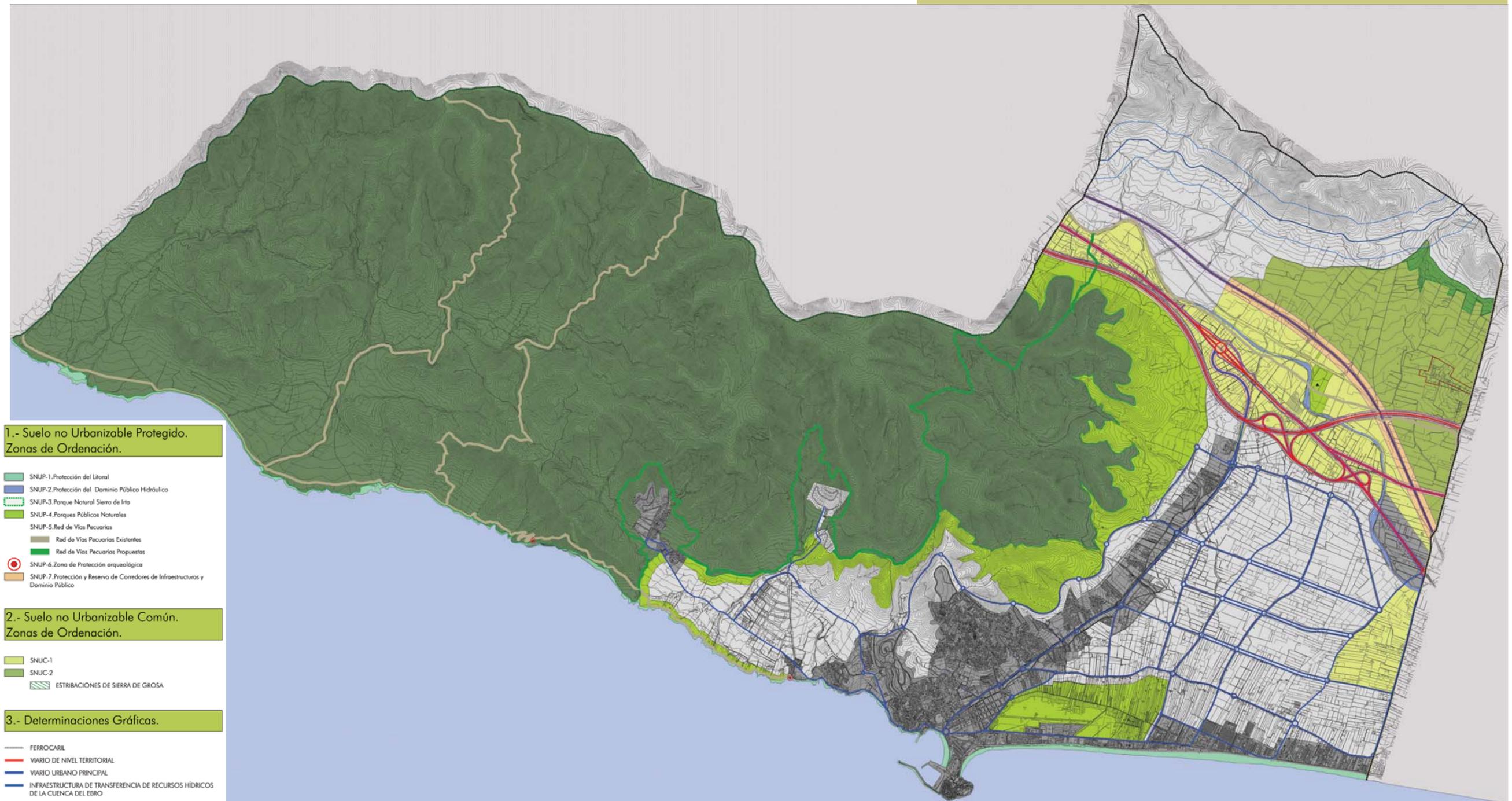
- **Zona de Ordenación del Suelo No Urbanizable Común de normativa general. SNUC2.**

Esta zona incluye las áreas del término que localizadas en las zonas más alejadas del núcleo y que se sitúan al oeste del trazado ferroviario.

En esta zona se establece una regulación similar al SNUC 1, si bien se amplían los usos admisibles, posibilitando la implantación de canteras, industrias químicas, viviendas aisladas desvinculadas. La razón no es otra que su lejanía a la ciudad consolidada y a los nuevos crecimientos, posibilitan que la admisibilidad de los usos sea mayor al presentar menos riesgos o inconvenientes para la admisibilidad de usos molestos o bien precisamente cuando esa distancia es la que puede justificar la implantación de actuaciones de interés autonómico.

No obstante, en los terrenos localizados en la Unidad Ambiental de Sierra Grossa se establece unas restricciones de usos más exigente que en el resto de terrenos adscritos a esta Zona de Ordenación por presentar características ambientales más frágiles que el resto de terrenos incluidos en esta Zona.

ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE



1.- Suelo no Urbanizable Protegido. Zonas de Ordenación.

- SNUP-1. Protección del Litoral
- SNUP-2. Protección del Dominio Público Hidráulico
- SNUP-3. Parque Natural Sierra de Iba
- SNUP-4. Parques Públicos Naturales
- SNUP-5. Red de Vías Pecuarias
 - Red de Vías Pecuarias Existentes
 - Red de Vías Pecuarias Propuestas
- SNUP-6. Zona de Protección arqueológica
- SNUP-7. Protección y Reserva de Corredores de Infraestructuras y Dominio Público

2.- Suelo no Urbanizable Común. Zonas de Ordenación.

- SNUC-1
- SNUC-2
- ESTRIBACIONES DE SIERRA DE GROSA

3.- Determinaciones Gráficas.

- FERROCARRIL
- VIARIO DE NIVEL TERRITORIAL
- VIARIO URBANO PRINCIPAL
- INFRAESTRUCTURA DE TRANSFERENCIA DE RECURSOS HÍDRICOS DE LA CUENCA DEL EBRO
- - - DESLINDE DOMINIO PÚBLICO VIARIO Y FERROVIARIO
- · · · · LÍNEA LÍMITE DE LA ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DOMINIO PÚBLICO VIARIO Y FERROVIARIO
- - - LÍNEA LÍMITE DE LA ZONA DE AFECCIÓN DEL TRASVASE EBRO-JÚCAR-SEGURA
- ▲ NUEVA EDAR DE PEÑÍSCOLA
- - - SUELOS SUSCEPTIBLES DE SER DELIMITADOS CONFORME A LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA 4ª DE LA LEY 10/2004 (LSNU)
- SUELO URBANO
- SUELO URBANIZABLE
- ■ ■ ■ LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL

5.1.5. EL USO DE VIVIENDA EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

El Plan distingue en el suelo no urbanizable el uso de vivienda rural y el uso de vivienda aislada desvinculada

La vivienda rural debe la tradicional casa-campo, es decir la vinculada de modo directo y necesario a la explotación agraria. En este caso será necesario para poder edificar la vivienda que la parcela cuente con una superficie mínima de 10.000 m², siendo su ocupación máxima del dos por ciento de su superficie. La edificabilidad máxima de la vivienda rural vinculada a la explotación agraria podrá ser de 0,015 m²/m² sobre parcela. Esta vivienda rural se admite con carácter general en suelo no urbanizable común.

La vivienda aislada desvinculada es aquella que se presenta desvinculada de cualquier explotación agraria. En este caso, se aumenta la superficie mínima de la parcela (en ningún caso inferior a 20.000 metros cuadrados) y se disminuye la ocupación de la edificación en la parcela (siempre inferior al uno por ciento de su superficie). La edificabilidad máxima de la vivienda aislada es también inferior a la rural, en concreto 0,01 m²/m² sobre parcela.

En el Suelo No Urbanizable Común se prohíbe la vivienda aislada desvinculada en toda la zona SNUC1 y en la Unidad Ambiental de Sierra Grossa perteneciente al SNUC2. No obstante se reconocen las viviendas existentes implantadas de conformidad al planeamiento general anterior, para las que se admiten las actuaciones de rehabilitación.

Las viviendas existentes en estos ámbitos construidas en disconformidad con el planeamiento anterior y para las que hayan transcurrido los plazos de restauración de la legalidad quedan en situación análoga de fuera de ordenación admitiéndose únicamente las obras de mera conservación, y consolidación.

El Plan en todo caso establece medidas que impiden los riesgos de formación de núcleo de población, y que incide para la admisibilidad de cualquier clase de vivienda:

- a. Tan sólo podrá edificarse cuando en un círculo de 100 metros de radio con centro en la vivienda en cuestión, no concurren más de tres viviendas incluida aquella.
- b. La vivienda deberá situarse a no menos de 500 metros de los Suelos Urbanos o Urbanizables, salvo las nuevas viviendas

rurales que se propongan en los terrenos que integran la zona de ordenación del suelo no urbanizable común (SNUC-1) localizados al norte del Camí de la Volta, que no precisará el respeto de esta distancia mínima, sin perjuicio de la separación a las redes viarias que se establecen en la legislación sectorial de carreteras. En cualquier caso la edificación se situará a no menos de 15 metros de los lindes de la finca.

5.1.6. EL ESTATUTO DE DERECHOS Y DEBERES DEL SUELO NO URBANIZABLE

El Plan General recoge un estatuto de derechos y deberes para el Suelo No Urbanizable, por considerar que también en esta clase de suelo se precisa la clarificación de las facultades y obligaciones para los titulares de terrenos con esta clasificación.

El catálogo de derechos y deberes que el Plan adopta proviene de un análisis de la legislación urbanística y la sectorial concurrente, y de las que puede deducirse un conjunto de derechos y obligaciones para el propietario del suelo no urbanizable.

El Plan reconoce las siguientes facultades a los propietarios en el Suelo No Urbanizable:

- a. Realizar los actos de uso y disfrute del suelo conforme a su naturaleza agrícola, forestal, ganadera o cinegética, en la forma establecida en la legislación sectorial, en el planeamiento territorial y en las normas urbanísticas.
- b. Emplear instalaciones y medios técnicos adecuados para una adecuada explotación de los recursos naturales de los terrenos. En ningún caso, el contenido de estas facultades se extiende a la realización de actos de uso o edificación que impliquen la transformación de su destino o lesione el valor específico protegido por el planeamiento.
- c. Excepcionalmente, mediante los procedimientos adecuados, podrán realizar obras y construcciones, así como otros actos sobre el suelo y subsuelo, instalaciones y edificaciones, que excedan de las previstas en el punto anterior y que se legitimen o atribuyan expresamente por la ordenación territorial y por este Plan.

De otra parte, establece los siguientes deberes:

- a. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación territorial y urbanística.
- b. Conservar y mantener las construcciones o edificaciones e instalaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
- c. Conservar y mantener el suelo y, en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, de incendios o cualquier otra perturbación medioambiental, así como para garantizar la seguridad y salubridad pública.
- d. Permitir o, en su caso, realizar las actuaciones de repoblación forestal precisas para la restauración de la vegetación en toda la superficie que la haya perdido como consecuencia de un incendio, desastre natural o acción humana no autorizada.
- e. Cumplir los planes o normas establecidas por las Consellerías competentes en materia de agricultura, medio ambiente y cultura así como por las administraciones sectoriales conforme a su legislación específica.
- f. Abstenerse de realizar cualquier acto o actividad que pueda tener como efecto la contaminación de la tierra, el agua o el aire.
- g. Abstenerse de realizar cualquier acto de parcelación ilegal o que potencialmente contribuya a crear riesgos de formación de núcleo de población.
- h. Respetar las limitaciones de uso que deriven de la legislación administrativa aplicable por razón de la colindancia del dominio público natural, en los que estén establecidos obras o servicios públicos.

5.1.7. DETERMINACIONES DEL PLAN PARA EVITAR PARCELACIONES ILEGALES EN SUELO NO URBANIZABLE

En el Capítulo IV del Título II de las Normas Urbanística se regula el régimen de la parcelación urbanística en general, y especialmente las normas que la impiden en suelo no urbanizable.

En suelo no urbanizable (así como en el urbanizable sin programa aprobado) no podrá realizarse actos de división o segregación de fincas o terrenos, cualquiera que sea su finalidad, sin la previa obtención de licencia municipal de parcelación, salvo que sea declarada su innecesariedad o esté exenta de la misma en virtud de legislación sectorial específica.

Se diferencia la parcelación rústica de la urbanística en función de su destino y finalidad. En cualquier caso, se considera igualmente supuestos de parcelación urbanística todos aquellos casos que, sin división o segregación de la finca, se subdividan, enajenen o arrienden cuotas o porcentajes indivisos de ella para uso individualizados de varios titulares mediante asociaciones o sociedades, divisiones horizontales, copropiedades, acciones o participaciones, que conlleven la modificación del uso rústico de la finca matriz de la que procedan, con el fin de eludir el cumplimiento de las normas legales.

En terrenos con el régimen del suelo no urbanizable, las parcelaciones urbanísticas quedan prohibidas, siendo nulas de pleno derecho las que se realicen. Por ello, no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas ni se podrá efectuar ni proseguir ninguna parcelación rústica que, amparada en la unidad mínima de cultivo, pueda ser ocupada total o parcialmente por usos temporales o permanentes que impliquen transformación de su destino o naturaleza rústica, o que presenten indicios racionales de pretender su conversión en parcelaciones urbanísticas.

En suelo no urbanizable, no podrán autorizarse actos materiales de división o segregación de fincas cuando exista una presunción legal de que tales actos tienen finalidad urbanística.

5.1.8. PREVISIONES PARA LA MINIMIZACIÓN DEL IMPACTO TERRITORIAL GENERADO POR LOS NÚCLEOS DE VIVIENDAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

En el Suelo No Urbanizable Común identificado como SUNC 2 se ha identificado en el plano de ordenación del suelo no urbanizable un ámbito susceptible de aplicación de la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 10/2004, del Suelo No Urbanizable, de la Generalitat Valenciana.

En este ámbito el Ayuntamiento podrá tramitar un expediente de identificación de los núcleos de viviendas consolidados con el fin de minimizar el impacto territorial, de conformidad con las disposiciones recogidas en la mencionada Disposición Transitoria Cuarta.

Hasta tanto se proceda a la aprobación del expediente previsto en el apartado anterior, se aplicará el régimen de suelo no urbanizable correspondiente al SUNC 2 previsto en el presente Título.

5.2. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO URBANO Y NATURAL EN EL PLAN GENERAL

5.2.1. LAS NORMAS DE PROTECCIÓN. CRITERIOS GENERALES

La Revisión del Plan General de Peñíscola pretende incorporar la directriz de sostenibilidad en todas sus decisiones de ordenación. Esta voluntad se ve reforzada con la incorporación de normas urbanísticas de protección de los recursos urbanos y naturales.

En efecto, el Título VIII de las Normas se contiene una regulación de protección del medio natural que comprende la genérica del medio ambiente, la del suelo, la de los recursos hidrológicos, la de la vegetación y la fauna; culminando, con la protección de los recursos paisajísticos, la protección de los bienes demaniales y la del patrimonio cultural .

Las normas que incorpora el Nuevo Plan en materia derivan, de una parte, de la asunción de las determinaciones de la legislación sectorial en materia de protección ambiental, de los recursos naturales y de bienes demaniales, que, como se ha señalado, el planeamiento hace suyas incorporándolas a su normativa; y de otra, de la capacidad del planeamiento para establecer la normativa específica de protección y mejora de los valores paisajísticos municipales.

Las medidas ambientales correctoras y compensatorias incluidas en las Prescripciones de Control y Desarrollo Ambiental del Planeamiento del Estudio de Impacto Ambiental del presente Plan se consideran determinaciones vinculantes a los efectos oportunos.

De otra parte el Plan General establece directrices medioambientales para la formulación del Planeamiento de desarrollo y la redacción de los Proyectos de Urbanización.

A continuación se expresan los rasgos más sustantivos de las normas de protección incorporadas

5.2.2. LA PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS HIDROLÓGICOS

El Plan reconoce que en la ordenación de terrenos inundables se ajustará a lo establecido en el Plan Hidrológico de la Cuenca al Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre prevención de riesgo de inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA) y a las limitaciones de uso que establezca la Administración General del Estado.

De igual modo dispone que la ordenación de los terrenos inundables estará sujeta a las siguientes limitaciones generales:

- 1º. En los terrenos inundables de período de retorno de 50 años no se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente. Excepcionalmente, y por razones justificadas de interés público, se podrán autorizar instalaciones temporales.
- 2º. En los terrenos inundables de períodos de retorno entre 50 y 100 años no se permitirá la instalación de industria pesada, contaminante según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves. Además, en aquellos terrenos en los que el calado del agua sea superior a 0,5 metros tampoco se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente.
- 3º. En los terrenos inundables de período de retorno entre 100 y 500 años no se permitirá las industrias contaminantes según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves.

Recuerda el Plan que la implantación de usos residenciales, industriales, terciarios, agrícolas u otros que impliquen un incremento del consumo de agua, requerirá la previa obtención de informe favorable del organismo de cuenca competente, o entidad colaboradora autorizada para el suministro, sobre su disponibilidad y compatibilidad de dicho incremento con las previsiones de los planes hidrológicos, además de la no afectación o menoscabo a otros usos existentes legalmente implantados.

Así mismo, estable para los ámbitos de suelo urbano no consolidado y urbanizable que presenten en su interior terrenos con riesgo de inundación (Riesgo 1 y 2) en aplicación del PATRICOVA, antes de proceder a la programación de los mismos, deberá formularse un Estudio de Inundabilidad con la finalidad de constatar el riesgo cierto de inundación.

Pues bien, los terrenos incluidos en estos ámbitos en los que se constate la existencia de riesgo cierto de inundación, deberán ser destinados a espacios libres por el instrumento de planeamiento de desarrollo que contenga la ordenación pormenorizada de los mismos. Las reservas de redes secundarias de espacios libres fijadas como mínimas en la legislación urbanística aplicable serán exigibles con independencia de los terrenos que precisen su calificación de espacios libres por riesgo de inundación. Los ámbitos en los que se da esta circunstancia vienen expresamente identificados en las Fichas Urbanísticas correspondientes.

5.2.3. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN.

Se establece como medida cautelar que los terrenos clasificados como no urbanizables que hayan sufrido los efectos de un incendio forestal no podrán ser objeto de expediente de modificación o revisión de planeamiento general con la finalidad de incorporarlos al proceso edificatorio durante al menos 10 años, a contar desde que se produjo el incendio.

De igual modo se prevé que existe riesgo de formación de núcleo de población y que por consiguiente es un supuesto de parcelación urbanística ilegal, cuando la división de una parcela en dos o más lotes se produzca en el plazo de tres años anterior o posterior al momento en que acontezca un incendio forestal en los terrenos objeto de segregación.

Se establecen también directrices de protección de la vegetación en el desarrollo urbanístico. Estas directrices tienen por objeto procurar el sostenimiento de la vegetación matorral existente, así como el mantenimiento de los rasgos morfotopográficos característicos del espacio a urbanizar. De igual modo se establece que los Planes Parciales a desarrollar contendrán los estudios paisajísticos de detalle que permitan evaluar las alternativas consideradas y la incidencia paisajística de las actividades urbanísticas a desarrollar.

5.2.4. LA PROTECCIÓN DEL PAISAJE

Se establece como criterio rector la defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas.

Se incorporan unas normas de aplicación directa en defensa del entorno e integración paisajística de las edificaciones.

En todo el ámbito del suelo clasificado como urbano y urbanizable se prohíben todo tipo de instalaciones aéreas de suministro de servicios públicos.

Para la atenuación de los impactos negativos se tendrán en cuenta las siguientes normas:

- a. En los edificios que contengan elementos que no se integren en el medio en que se insertan, la concesión de licencia de obras quedará condicionada a la realización de las obras que eliminen o atenúen los impactos negativos que contengan.
- b. La obligatoriedad de realizar las obras referidas en el número anterior se exigirá cuando las obras solicitadas sean de reestructuración o cuando sean de igual naturaleza que las necesarias para eliminar los referidos impactos negativos.
- c. Se evitará la edificación en las cimas de las lomas. Cuando el uso a implantar precise de esa ubicación por tratarse de actividades o implantaciones tradicionales (cortijos, casas forestales, etc.) o requieran esa ubicación por motivos funcionales deberá presentarse documentación suficiente para valorar su incidencia en el paisaje así como las medidas propuestas para su integración.

Se establece de igual modo que las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales, el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

El Ayuntamiento queda legitimado para exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.

Los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle, deben acreditar la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal, mediante los correspondientes estudios del impacto.

Se impedirá la construcción sobre elementos dominantes o en la cresta de las montañas, bordes de acantilados y cúspide del terreno, salvo las obras de infraestructuras y equipamientos de utilidad pública que deban ocupar dichas localizaciones.

Para paliar el insuficiente reconocimiento y utilización que presentan los recursos paisajísticos de Peñíscola, el Plan General dispone la redacción de dos Planes Especiales relacionados con la defensa y valoración del Paisaje.

En primer lugar, para la mejora y recualificación del paisaje y de la imagen urbana de Peñíscola se redactará un Plan Especial, que tendrá como objetivos principales la recualificación Visual y Paisajística de las Principales Entradas a la Población, la Mejora de las Fachadas de las instalaciones turísticas existentes y la de los inmuebles que dan frente al Paseo Marítimo y en general, los situados en el fachada litoral del municipio.

Además, el Plan propone la formulación de un Plan Especial para la creación de una red de miradores urbanos, y un sistema de itinerarios paisajísticos que los interrelaciona, que posibiliten la contemplación del entorno territorial y de las vistas más significativas.

5.2.5. NORMAS DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES DEMANIALES

El Plan incorpora las normas de protección de todos los bienes demaniales.

A. CARRETERAS

En cuanto a las zonas de dominio público, de afección, servidumbres, separación de edificaciones e instalaciones y demás determinaciones relativas a vías de comunicación se estará a lo establecido en la Ley de Carreteras (Ley 25/1998 de 29 de Julio) y sus Reglamentos, así como a la Ley de Carreteras de la Comunidad Autónoma Valenciana (Ley 6/1991, de 27 de marzo).

En las carreteras estatales, 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.

Desde la línea límite hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción o reconstrucción, a excepción de las imprescindibles para asegurar el mantenimiento.

En las carreteras autonómicas, la zona de dominio público será la establecida en la planificación varia, que 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 varia 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.

La zona de protección en las carreteras de la Generalitat, en los terrenos clasificados como urbanos, 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.

B. SERVIDUMBRES ELÉCTRICAS.

El Plan establece normas de protección para este tipo de servidumbres.

C. SERVIDUMBRES DE CAUCES PÚBLICOS

Se estará a todo a lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2001 (Texto Refundido de la Ley de Aguas), a las disposiciones contenidas en el Plan Hidrológico de la Cuenca y a las determinaciones contenidas en este artículo.

Quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos, ramblas y barrancos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, sea cualquiera el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos.

En los márgenes de las riberas se establecen, en toda su extensión longitudinal:

- a. una zona de servidumbre de cinco metros de anchura paralelas a los cauces, para uso público.

- b. una zona de policía de 100 metros de anchura paralelas a los cauces, en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen, entre otras: las obras que alteren sustancialmente el relieve natural; las construcciones de todo tipo, provisionales o definitivas; las extracciones de áridos; las acampadas colectivas, así como cualquier uso o actividad que suponga un obstáculo en régimen de avenidas. En todo caso, será necesaria la autorización del Organismo de Cuenca para la implantación de cualquier uso en la zona de policía.

Sin perjuicio de lo establecido en la legislación estatal de aguas y en el Plan Hidrológico, la ordenación de las zonas de servidumbre y policía en zonas inundables estará sujeta a las siguientes limitaciones:

- 1º. En la zona de servidumbre no se permiten nuevas instalaciones o edificaciones, de carácter temporal o permanente, salvo por razones justificadas de interés público y siempre que se garantice su adecuada defensa frente al riesgo de inundación así como la ausencia de obstáculos al drenaje, todo ello sin perjuicio de la competencia estatal en la materia.
- 2º. En la zona de policía en suelo no urbanizable no se permitirá su ocupación con edificaciones, admitiéndose únicamente las provisionales y las destinadas al esparcimiento de la población siempre que facilite el drenaje de las zonas inundables.
- 3º. En suelo urbanizable, la localización de los espacios libres se situará en la zona de policía, y se establecerá la ordenación adecuada que facilite el acceso a la zona de servidumbre y cauce; de igual modo, se adoptarán las medidas en el proyecto de urbanización para que se mantenga o mejore la capacidad hidráulica, se facilite el drenaje de las zonas inundables y, en general, se reduzcan al máximo los daños provocados por las avenidas.
- 4º. En todas las urbanizaciones previstas en el suelo urbano no consolidado que lindan con zonas de cauces públicos, lagos o embalses, la zona de 20 metros de anchura, contada desde la línea de máxima avenida normal o desde la línea de cornisa natural del terreno, deberá destinarse a espacio libre.
- 5º. Podrán ser objeto de establecimiento de servidumbre de uso público aquellos pasillos que, a través de urbanizaciones y predios particulares, se consideren necesarios para enlazar la zona de uso público de la orilla de los ríos, lagos o embalses, con las carreteras y caminos públicos más próximos.

D. PROTECCIÓN DE LAS VÍAS PECUARIAS Y CAMINOS RURALES

Será de aplicación en cuanto a la clasificación, ocupaciones y aprovechamientos y usos compatibles y complementarios de las vías pecuarias la Ley 3/95, de 23 de marzo, de vías pecuarias y en el ancho legal que reglamentariamente se establece en la clasificación realizada en la Orden correspondiente.

Las vías pecuarias existentes y propuestas en el término municipal de Peñíscola, vienen recogidas en el plano de ordenación estructural. Ordenación del Suelo No Urbanizable, complementado en el Anexo del Documento VI del Presente Plan General. Vías Pecuarias de Peñíscola Afecciones del PGOU y Alternativas de Trazado, que contiene de forma pormenorizada las alternativas proyectadas.

Son usos autorizables los usos tradicionales de carácter agrícola compatibles con el tránsito ganadero y las funciones ambientales de las Vías Pecuarias.

Se establece que cuando una vía pecuaria se incorpore al suelo urbano o urbanizable se aportarán los terrenos del trazado alternativo que la sustituya.

E. PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE

El Plan clasifica como Suelo No Urbanizable Protegido las zonas de playa del término y tienen la consideración de Red Primaria de Espacios Libres, si bien su régimen de uso será conforme a las normas sobre utilización de playas aprobadas por el organismo competente.

Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, de conformidad con lo determinado en los artículos 48.1 y 49 del Real Decreto 1112/92 por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas. Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidos en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas.

Las obras, instalaciones y edificaciones existentes tanto en el dominio público como en la zona de servidumbre de protección estarán a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

Los Planes de desarrollo en suelo urbano no consolidado y urbanizable garantizará el cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 30 de la Ley de Costas.

A tal fin, los Planes Parciales y Especiales que tengan por objeto la ordenación de sectores del suelo urbanizable y áreas de reforma interior localizados en la zona de influencia del dominio público marítimo terrestre, distribuirán la edificabilidad asignada por el Plan General de forma tal que se evite la formación de pantallas arquitectónicas o la acumulación de volúmenes en este ámbito, garantizando en todo caso que la densidad de edificación en la zona de influencia sea inferior a la media del suelo urbanizable.

El Plan establece otras normas para proteger la naturalidad y el paisaje de las playas, de modo que la altura de la edificación de la zona de influencia deberá ser tal que minimice su impacto paisajístico.

F. PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO

Se regula en el Título VI. El Plan califica la zona de servicios del Puerto de Peñíscola como Red de Servicios Portuarios, perteneciente a la Red Primaria y formando parte de su estructura general.

El desarrollo de los terrenos calificados como Portuario se realizará mediante el preceptivo Plan de Utilización de los Espacios Portuarios y la redacción del correspondiente Plan Especial para la ordenación completa de la Zona de Servicio del Puerto.

Son usos admisibles en la Zona de Servicio, las actividades portuarias y sus tareas complementarias. De igual forma, son usos admisibles en los términos establecidos en el Plan Especial las actividades económicas productivas, los de equipamiento, servicios públicos y usos terciarios.

Los edificios existentes localizados en la zona portuaria que por su carácter histórico o artístico deban conservarse, podrán ser destinados a usos públicos o al servicio de los usuarios y visitantes de la infraestructura portuaria.

G. PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO FERROVIARIO

Se regula, en el Título VI de las Normas. Todos los suelos calificados como transporte ferroviario tienen carácter de Red Primaria y forman parte de la estructura general del modelo territorial previsto en el presente Plan General.

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. Respecto a nuevas edificaciones el uso de los terrenos se regulará por lo dispuesto en el Plan Especial de Ordenación de los Espacios Ferroviarios y lo previsto en las Normas del Plan General.

Las actuaciones puntuales interiores al sistema general ferroviario que sean complementarias de la infraestructura existente, se desarrollarán en cada caso mediante proyecto de edificación o urbanización. No obstante, cuando las características de la actuación lo justifiquen, los terrenos incluidos en el Proyecto de Delimitación y Utilización de Espacios Ferroviarios serán objeto de formulación de un Plan Especial.

Hasta tanto se apruebe el Plan Especial de Ordenación de los terrenos incluidos en el Proyecto de Delimitación y Utilización de Espacios Ferroviarios, el Plan General incorpora las siguientes condiciones:

- a. En la zona de servicio ferroviario (apeadero e instalaciones anexas) que pudiera establecerse podrán construirse edificios para la atención del usuario, naves de estación y servicios terciarios complementarios.
- b. Su edificabilidad máxima será de un (1) metro cuadrado por cada metro cuadrado.
- c. La ocupación no superará el cincuenta por ciento (50%) de la parcela.
- d. En todos los casos cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en las Normas, especialmente las relativas a la dotación de aparcamientos.

H. LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

El plan establece que será de aplicación preferente en los inmuebles catalogados y protegidos las disposiciones emanadas de la Consejería competente en materia de cultura sobre la base de sus títulos competenciales, en caso de incompatibilidad de las determinaciones del presente Plan General. Así mismo, será de aplicación directa y preferente lo dispuesto en la Ley 4/1998 de 11 de junio de la Generalidad Valenciana del Patrimonio Cultural Valenciano, LPCV, en adelante (DOGV nº 3267 de 18-6-1998) y la Ley 7/2004, de 19 de octubre que modifica aquella.

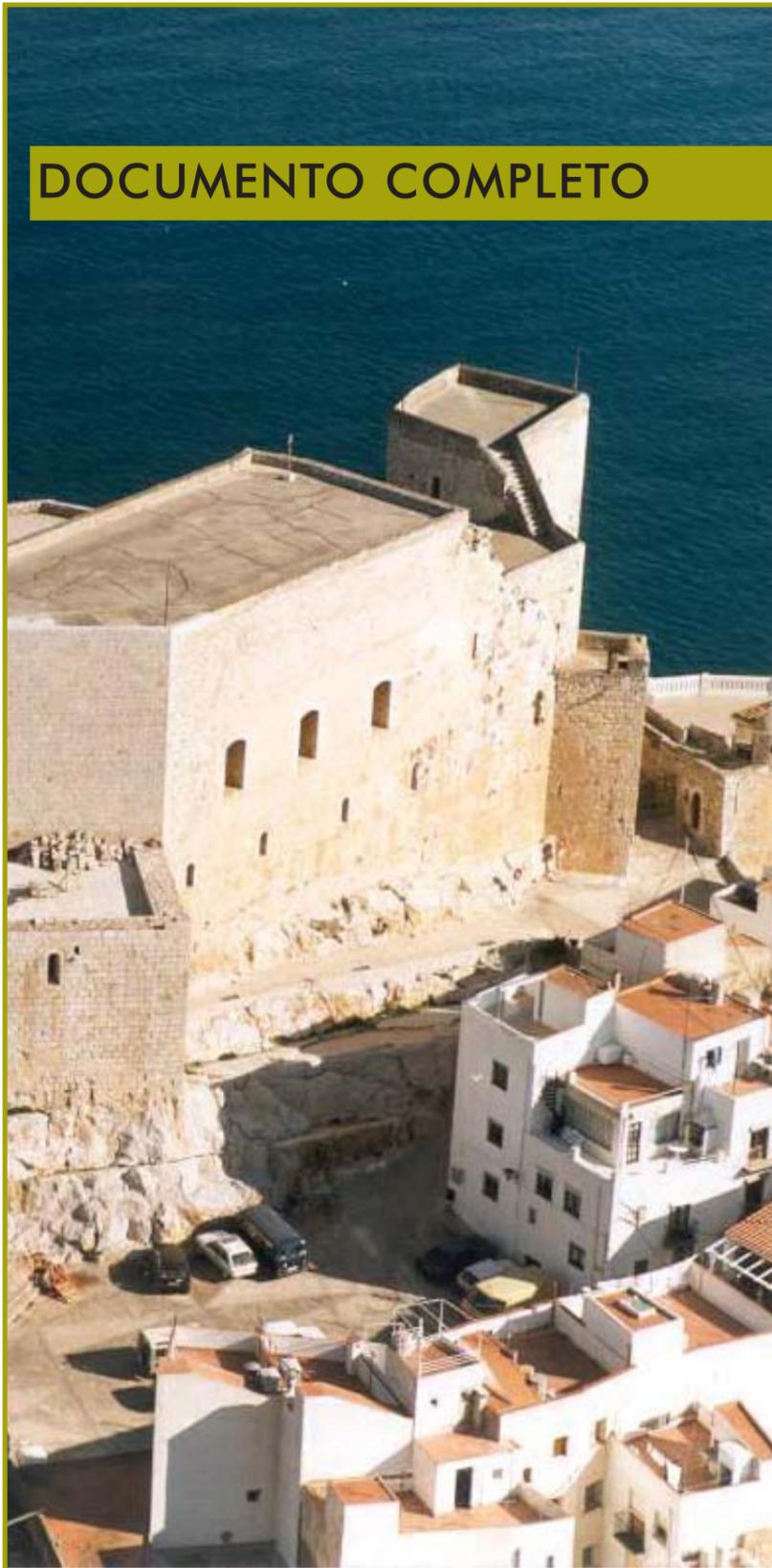
De igual modo, serán de aplicación las disposiciones contenidas en el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Peñíscola aprobado definitivamente el 28 de septiembre de 2009 que se asumen como desarrollo y complemento de este Plan General en aquello que no contradigan las presentes Normas Urbanísticas.

El presente Plan General constituye el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de Peñíscola como instrumento para la adecuada protección de conjuntos y elementos que presentan valores históricos, urbanos, arquitectónicos, etnológicos y arqueológicos de interés del municipio, sea cual sea su clase y categoría de suelo.

El Catálogo se integra por el Catálogo de Elementos del Conjunto Histórico recogido en el Plan Especial aprobado definitivamente el 28 de septiembre de 2009, que se asume íntegramente, y al que se le añaden nuevas edificaciones catalogadas por su interés etnológico y yacimientos arqueológicos.

Los elementos protegidos del Catálogo, así como sus niveles de protección aparecen recogidos en el Documento de Catálogo y en las Normas del presente Plan General.

DOCUMENTO COMPLETO



6. INSTRUMENTACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL DE PEÑÍSCOLA

- 6.1. CONCEPCIÓN GENERAL. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA NUEVA GESTIÓN URBANÍSTICA
- 6.2. EL CARÁCTER DE LA INSTRUMENTACIÓN TÉCNICA DEL PLAN
- 6.3. IDENTIFICACIÓN DEL CARÁCTER DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN
 - 6.3.1. DETERMINACIONES PERTENECIENTES A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL TÉRMINO.
 - 6.3.2. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.
- 6.4. VIGENCIA Y ALTERACIONES DEL PLAN GENERAL.
 - 6.4.1. VIGENCIA DEL PLAN GENERAL
 - 6.4.2. REVISIÓN
 - 6.4.3. MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL.
- 6.5. LA ACTIVIDAD DE PLANIFICACIÓN Y LOS INSTRUMENTOS DE COMPLEMENTO Y DESARROLLO DEL PLAN GENERAL
 - 6.5.1. LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO
 - 6.5.2. LOS PLANES PARCIALES
 - 6.5.3. PLANES DE REFORMA INTERIOR.
 - 6.5.4. PLANES ESPECIALES:
 - 6.5.5. ESTUDIO DE DETALLE
 - 6.5.6. LAS ORDENANZAS
 - 6.5.7. CATÁLOGOS COMPLEMENTARIOS DEL PLANEAMIENTO
- 6.6. LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API)
- 6.7. INSTRUMENTOS PARA ASEGURAR LA SOLIDARIDAD INTERTERRITORIAL DE LOS BENEFICIOS Y CARGAS. EL ESTABLECIMIENTO DE ÁREAS DE REPARTO Y DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO TIPO.
 - 6.7.1. JUSTIFICACIÓN Y ALCANCE
 - 6.7.2. CARACTERES GENERALES DE LA REGULACIÓN VIGENTE
 - 6.7.3. EL ESTABLECIMIENTO DE ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO
 - 6.7.4. DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO EN EL SUELO URBANIZABLE.
 - 6.7.5. DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO TIPO
 - 6.7.6. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS
- 6.8. LA EJECUCIÓN DEL PLAN DE PEÑÍSCOLA.
 - 6.8.1. CONSIDERACIONES GENERALES
 - 6.8.2. OBLIGACIÓN DE URBANIZAR EN LAS ACTUACIONES INTEGRADAS.
 - 6.8.3. CRITERIOS DE GESTIÓN DE LA ADQUISICIÓN DE TERRENOS DEL PARQUE PÚBLICO NATURAL MARJAL VINCULADOS AL DESARROLLO DE LOS SECTORES DEL ÁREA DE REPARTO 2.

6.1. CONCEPCIÓN GENERAL. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA NUEVA GESTIÓN URBANÍSTICA

Este Plan de Peñíscola se elabora desde la consideración de que toda la actividad urbanística es una función pública y que comprende la planificación, organización, dirección y control de la ocupación y utilización del suelo, así como la transformación de éste mediante la urbanización y edificación. Esta función pública corresponde a la Administración, al tiempo que se reconoce la conveniencia de promover la iniciativa privada cuando ello contribuya a la eficacia de la actividad urbanística.

Por tanto, desde el punto de vista de la concepción general de la gestión, esta Revisión del Plan General pretende asegurar la dirección y control de la Administración en la actividad de planificación y ejecución urbanística. No significa esto que el Plan preconice un modelo intervencionista sino, muy al contrario, lo que se propone es un deslinde claro de las competencias públicas y de las facultades privadas en la actividad urbanística, de forma que se permita recuperar para el sector público la iniciativa de la planificación e incluso de la ejecución, y se establezca un marco en el que la participación de la iniciativa privada en las tareas de la actividad de ejecución se pueda desarrollar de modo estable, eficaz y comprometida con los objetivos del Nuevo Plan.

El presente Plan General supone la adaptación del planeamiento urbanístico general del municipio a la Ley 6/1994 Reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalidad Valenciana (LRAU) de conformidad con las previsiones de la disposición transitoria primera de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Ley Urbanística de Valenciana, y sin perjuicio de las determinaciones de inmediata aplicación de éstas en los términos de la citada disposición. A tal fin el presente Plan General prevé que la ordenación pormenorizada de los ámbitos con planeamiento de desarrollo diferido así como la ejecución de sus previsiones se realizará de conformidad con la Ley 16/2005, de 30 de diciembre por ser ésta la vigente en el momento en que acontezca tanto la labor del planeamiento de desarrollo como la labor de ejecución de sus previsiones.

De igual modo, el presente Plan General supone la adaptación a las Leyes la Generalitat Valenciana Ley 4/2004, de 20 de Octubre, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje y la Ley 10/2004, del Suelo No Urbanizable. Así mismo, se adapta a la Ley del Suelo.

Los principios de la Gestión Urbanística de la Revisión, son:

- Asegurar la consecución de los objetivos y materialización de las propuestas estructurantes y estratégicas del Nuevo Plan General.

- Conseguir la solidaridad de los beneficios y cargas derivados del Nuevo Plan en los procesos de ejecución de sus decisiones.
- Garantizar la participación de la Comunidad en los beneficios generados por el crecimiento de la Ciudad.
- Eliminar los estrangulamientos que la retención de suelo apto para urbanizar y edificar que se producen en diversos sectores, impulsando los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos para favorecer la ejecución del Nuevo Plan.
- Propiciar y garantizar la coordinación de las políticas públicas con incidencia en el territorio.
- Asegurar la viabilidad económica y financiera de todas las iniciativas urbanísticas, ya sean éstas públicas o privadas.
- Facilitar la ejecución de las propuestas del Plan General utilizando las técnicas e instrumentos que la actual legislación urbanística pone a su alcance, y empleándolos en función de las necesidades demandadas por su desarrollo.
- Fomentar la participación de la iniciativa privada en la ejecución urbanística.
- Facilitar la creación de un Patrimonio Municipal de Suelo como instrumento para facilitar la ejecución genérica del Nuevo Plan y de apoyo a la política municipal de la vivienda.

6.2. EL CARÁCTER DE LA INSTRUMENTACIÓN TÉCNICA DEL PLAN

El Nuevo Plan defiende el principio de la flexibilidad, que no debe confundirse con admisibilidad de ambigüedades de interpretación de las normas, ni en vacilación alguna en cuanto a la toma de decisiones sobre el modelo urbano de gestión o formalización de la Ciudad; sino, muy al contrario, en la oferta de un número de alternativas posibles, que aporten al modelo urbano la diversidad de valores culturales que están en la base de la calidad de la Ciudad.

La búsqueda del equilibrio entre flexibilidad-seguridad-control público es una de las aspiraciones de este Plan para la instrumentación técnica de sus objetivos de Ordenación Urbana-Territorial.

De una parte, satisfacer la demanda de certeza y permanencia que reivindican los particulares respecto de las principales decisiones del Plan, de otra la configuración de un documento flexible que admita la incorporación de nuevas soluciones concretas formuladas en el período de su aplicación, y por último, la necesidad de establecer con claridad los controles y garantías oportunas para que esa aplicación flexible no desnaturalice las propuestas estructurantes y los objetivos últimos de esta Revisión. Todo ello constituye el reto en la instrumentación de las decisiones del Plan.

Se ha tratado, por tanto, de configurar al Nuevo Plan como elemento catalizador en espacio y tiempo de los impulsos públicos y privados tendentes a la construcción de la Ciudad.

Para ello, la Revisión establece con claridad los rasgos esenciales y definatorios del Nuevo modelo de Ciudad propuesto (contenido en sus determinaciones estructurales y en las decisiones de la ordenación pormenorizada que se establecen como vinculantes) pudiendo concretarse el resto de decisiones de detalle en el momento de su ejecución. Ahora bien, este carácter abierto y flexible no significa que el Nuevo Plan no mantenga la apuesta por el tratamiento morfológico de la Ciudad a fin de asegurar un mínimo de control de las formas en aquellos espacios de oportunidad y en las nuevas centralidades propuestas (estableciendo con claridad cuáles de sus determinaciones son vinculantes). De esta forma el Nuevo Plan adopta también la forma de Proyecto Urbano tanto en su concepción general como en aquellas zonas que precisan asegurar una solución determinada.

Se ha tratado de instrumentar un documento que alcance un nivel de elaboración acabado en sus líneas maestras y en sus grandes decisiones estructurantes, e incluso aportando soluciones de diseño y concreción de aquellas actuaciones que considere necesaria para asegurar un determinado resultado en espacios sensibles y estratégicos, que establezca además la ordenación pormenorizada de

actuaciones inmediatas que cuentan con suficiente nivel de estudio y consenso, y que, por último, establezca para el resto, los parámetros básicos y los mecanismos a que deben ajustarse para su desarrollo, posibilitando un número de alternativas suficientes, en aras a la deseada flexibilidad del documento. De igual forma se facilita el ajuste o alteración de aquellas decisiones pormenorizadas que en el tiempo se demuestren erróneas o simplemente mejorables. En definitiva, haciendo posible una gestión ágil y flexible, porque las cuestiones claves se encuentren previamente solventadas.

6.3. IDENTIFICACIÓN DEL CARÁCTER DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN**6.3.1. DETERMINACIONES PERTENECIENTES A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL TÉRMINO.**

Las decisiones estructurales son las que instrumentan el modelo propuesto y por ello, tienen vocación de permanencia, al menos hasta el momento futuro de la reconsideración general de esta nueva estructuración urbana y territorial que se propone.

Así, el presente Plan General establece e identifica la ordenación estructural del término municipal que está constituida por aquellos elementos principales de la ordenación que expresan y materializan las directrices de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio. En definitiva, son las determinaciones que definen el modelo territorial y de desarrollo urbano adoptado por el presente plan al objeto de organizar de modo coherente la ocupación del territorio conforme a la evolución urbana y a criterios de sostenibilidad a fin de garantizar la conservación del medioambiente natural y urbano y asegurar los movimientos de población en el territorio.

La ordenación estructural del municipio queda, por tanto, integrada por las siguientes determinaciones:

- a. Las Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio.
- b. La clasificación del suelo y la regulación del régimen jurídico general propio de cada una de las clases de suelo.
- c. La división del suelo urbano y urbanizable en zonas de ordenación urbanística y la determinación para cada una de la normativa que es de aplicación.
- d. La ordenación del suelo no urbanizable, en los términos referidos en su legislación específica, con la delimitación de las áreas de especial protección y de las categorías que deriven de su legislación específica
- e. La delimitación de sectores definitorios de ámbito mínimos de planeamiento parcial o de reforma interior.
- f. El régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público, para su conservación y funcionalidad según su legislación sectorial.
- g. El establecimiento de áreas de reparto y determinación de los aprovechamientos tipos correspondientes.

- h. La expresión de los objetivos a considerar en la redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General, incluidas las decisiones sobre los usos dominantes, las posibles tipologías y las densidades máximas y, además para los Planes Parciales y Estudios de Detalle, el coeficiente de máxima edificabilidad.
- i. La ordenación de los centros cívicos y de las actividades susceptibles de generar tránsito intenso.
- j. La delimitación de una red primaria o estructural de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que asegure la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los principales espacios colectivos, y con indicación de los que se pueden contabilizar como Superficie Computable del Sector. De igual forma tienen carácter estructural las normas orientativas sobre la necesidad de implantar una determinada dotación o equipamiento dentro del Sector.
- k. La definición y delimitación de usos globales del territorio.
- l. Las condiciones para la adecuada conexión e integración urbana de las actuaciones integradas así como su orden en la secuencia lógica del desarrollo del Plan.
- m. Normas de obligada observancia respecto al ancho mínimo del viario y exigencias mínimas en materia de implantación de infraestructuras o servicios de urbanización.
- n. La delimitación de las actuaciones integradas y de las unidades de ejecución en suelo urbano.

En las fichas correspondientes a los distintos ámbitos de ordenación específicos se identifican las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural.

6.3.2. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

De igual forma, identifica las determinaciones de la ordenación pormenorizada, que son aquellas que tienen por finalidad establecer la ordenación precisa y en detalle de ámbitos determinados. La ordenación pormenorizada expresa las condiciones concretas de uso y edificación de cada predio, así como su destino público o privado del suelo.

Son determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva de cada área o sector:

- a. Usos específicos y tipología.
- b. Edificabilidad neta, ordenación de volúmenes, altura y número de plantas construibles sobre o bajo rasante y demás determinaciones propias de la edificación.
- c. Parcelación de los terrenos o régimen para parcelarlos en función de la zona de ordenación definida
- d. Elementos y reservas de suelo dotacional propio de la red secundaria.
- e. Las demás determinaciones propias del régimen específico del ámbito, tales como el señalamiento de alineaciones y rasantes.

En general, establece la ordenación pormenorizada para todo el suelo urbano, legitimando en él la actuación directa sin Planes complementarios, sin perjuicio de aquellos casos en los que se difiere la misma a un Plan de Reforma Interior en áreas cuya consolidación urbana se pretenda reestructurar o cuya urbanización y nivel de dotación es insuficiente para los niveles de uso e intensidad.

El Plan General no establece la ordenación pormenorizada de sectores del suelo urbanizable, con la finalidad que la misma se concrete vinculada a los procesos de programación y dotar así de una cierta flexibilidad a la ordenación pormenorizada sin perjuicio de que el Plan General sí establece las determinaciones de la ordenación estructural y los criterios y objetivos de cómo se debe realizar la labor del instrumento de desarrollo e incluso identificando aquellas determinaciones vinculantes de la ordenación pormenorizada que por ser complementarias a la estructural se precisa garantizar en todo caso; siendo por ello innecesario proceder a la pormenorización completa de los distintos sectores. Por última, se hace preciso indicar que el presente Plan General establece en las fichas de los sectores la recomendación del grado de prioridad del desarrollo de la ejecución de los mismos, diferenciando en niveles de alto, medio y bajo. A los efectos del presente Plan General el grado de alta prioridad se reserva exclusivamente para los ámbitos de suelo urbanizable del anterior PGOU que cuenta con planeamiento de desarrollo ya aprobado, identificándose como suelo urbanizable ordenado de carácter transitorio.

6.4. VIGENCIA Y ALTERACIONES DEL PLAN GENERAL.**6.4.1. VIGENCIA DEL PLAN GENERAL**

El Plan General de Peñíscola tiene vigencia indefinida. Si bien, el horizonte temporal mínimo de sus previsiones programadas es de doce años, debiendo el Ayuntamiento, una vez transcurrido dicho período, verificar la oportunidad de proceder a su revisión.

6.4.2. REVISIÓN

El Plan identifica las causas por las que procede su Revisión anticipada:

- a. Elección de un Modelo Territorial distinto. A estos efectos se consideran como los elementos determinantes del Modelo Territorial del presente Plan:
 - La estrategia de utilización del territorio municipal, los criterios de clasificación del suelo y los de asignación de los usos globales.
 - El esquema funcional y características definitorias de la red primaria o estructural de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público.
 - La ordenación del Suelo No Urbanizable Protegido.
- b. Aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico, que hayan de incidir sustancialmente sobre la ordenación prevista.

El primer supuesto se dará cuando la tasa media de crecimiento interanual de la población de hecho, durante 5 años consecutivos, tenga una desviación superior al 50% del crecimiento previsto y las previsiones del suelo urbanizable no sean suficientes para satisfacer las demandas del crecimiento poblacional.

El segundo supuesto concurrirá cuando se localicen ciertas actividades productivas o de servicios de carácter nacional o regional que modifiquen cuantitativa y cualitativamente la base económica del municipio y se encuentre agotado el 75% del suelo previsto para la implantación de actividades económicas.

- c. Por el agotamiento de su capacidad: cuando se haya desarrollado el 75% de los terrenos incluidos en unidades de ejecución tanto en el urbano como en el urbanizable.
- d. Por la insuficiencia generalizada de las dotaciones y espacios libres para satisfacer las necesidades de la población.
- e. Cuando resulte afectado por las determinaciones de un Plan de Acción Territorial de superior jerarquía y ámbito, que así lo exigiere.

6.4.3. MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL.

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

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

De igual forma quedan prohibidas las modificaciones que afecten al suelo no urbanizable que supongan la pretensión de incorporar al proceso urbanístico de actuaciones que representen urbanizaciones dispersas y desvinculadas de las zonas de crecimiento previstas por este Plan, salvo aquellas realizadas en virtud de exigencias de adaptación a previsiones realizadas por un Plan de Acción Territorial.

Ahora bien, existen determinadas alteraciones de los contenidos y previsiones, que por su mínima incidencia no se consideran modificaciones. Así pueden admitirse las siguientes alteraciones:

- a. Las variaciones que vengan motivadas por los cambios de escala planimétrica o por ajuste en las mediciones reales sobre el terreno, que no alteren en más de un 3% las cifras establecidas por el Plan.

- b. La corrección de los simples errores materiales, aritméticos o de hecho, que se lleven a efecto de conformidad a la legislación aplicable.
- c. Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente para adecuarlos a la realidad física del terreno y siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a reservas dotacionales ni incremento de la edificabilidad.
- d. Las alteraciones de las disposiciones contenidas en las Normas, que, por su naturaleza, puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales, como las que regulan las materia de seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones, así como aquellas que tengan por objeto regular los aspectos relativos a las licencias de obras y a los proyectos y condiciones de los servicios de la urbanización. Cuando las Ordenanzas de la Edificación incorporen la regulación de las condiciones de forma y estéticas, en ningún caso supondrán alteración de los parámetros de alturas, número de plantas, ocupación, situación de la edificación, edificabilidades, aprovechamientos urbanísticos ni usos establecidos por los instrumentos de planeamiento.
- e. Las mayores protecciones de edificios, conjuntos, paisajes lugares y elementos de interés artístico, histórico, turístico, tradicional o de cualquier otra índole que se deriven de Planes Especiales aprobados definitivamente como consecuencia de catálogos de declaraciones de Bienes de interés Cultural o de Planes Especiales redactados al amparo de lo dispuesto en la Ley del Patrimonio Histórico Español.

Los cambios e innovaciones en la ordenación establecida por este Plan General que pretendan formular las personas particulares, se tramitarán como Plan Parcial o Plan de Reforma interior modificativo del Plan General, junto al preceptivo Programa, bajo los siguientes requisitos:

- a. Las únicas alteraciones que pueden admitirse de la ordenación estructural del presente Plan General operada directamente por instrumentos de desarrollo, serán las encaminadas a mejorar las soluciones concretas que sobre disposición de las redes estructurales se establecen en el presente Plan o el cumplimiento cuantitativo o cualitativo de los estándares legales de calidad de la ordenación.

- b. En ningún caso podrá admitirse una alteración incorporada directamente en instrumentos de desarrollo que modifiquen las directrices de estrategia territorial y evolución urbana o las determinaciones del presente Plan General relativas a la clasificación de suelo no urbanizable o urbanizable, el uso global del ámbito, la edificabilidad máxima, la densidad de viviendas, el aprovechamiento tipo del área de reparto en el suelo urbanizable o urbano a desarrollar mediante actuaciones integradas, el régimen del dominio público no municipal, o suponga una disminución de las superficies de la redes estructurales de espacios libres o de equipamientos propuestas por el Plan. En todo caso, las innovaciones de los planes de desarrollo que respetando las limitaciones anteriores supongan la modificación de determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural estarán sujetos a aprobación definitiva de la Generalitat Valenciana.

Los cambios e innovaciones que no afecten a un sector o sectores concretos sino al Plan en su conjunto se tramitarán como Modificaciones del Plan General y sólo podrán ser promovidas por el Ayuntamiento de oficio, sin perjuicio de que los particulares puedan solicitarlas aportando los documentos pertinentes para su trámite.

Además, el Plan General establece una serie de controles y garantías dirigidos a que toda modificación del planeamiento deberá realizarse de conformidad con la legislación urbanística vigente al momento de su formulación y tramitación, fundamentarse en el interés público y justificar que las nuevas soluciones propuestas para la red de reservas de suelo dotacional mejoran su capacidad o funcionalidad y cumplan las necesidades y los objetivos considerados en el Plan General.

El Plan también limita la capacidad de alterar la clasificación mediante procedimientos diferentes a la modificación puntual. Y así considera que es contraria a la Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio cualquier propuesta que pretenda una alteración de suelo no urbanizable en urbanizable para realizar una Actuación Integrada imprevista en el presente Plan General cuando pretenda realizarse directamente mediante un Plan Parcial o Especial de Mejora.

De igual modo, el Plan también requiere que toda modificación de la clasificación de suelo no urbanizable en suelo urbanizable precisa:

- a. la cesión gratuita a la administración de suelo no urbanizable protegido con una superficie igual a la reclasificada.
- b. la certificación por el organismo de cuenca que el municipio cuenta con el suministro de los recursos hídricos necesarios con garantía de potabilidad para satisfacer los nuevos terrenos que se pretenden incorporar al proceso urbanístico y sin que ello suponga incidencia negativa en las previsiones de suministros de los desarrollos urbanísticos previstos en el presente Plan General.

6.5. LA ACTIVIDAD DE PLANIFICACIÓN Y LOS INSTRUMENTOS DE COMPLEMENTO Y DESARROLLO DEL PLAN GENERAL**6.5.1. LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO**

La formulación y aprobación de los instrumentos de la ordenación urbanística es una facultad integrante de la actividad urbanística que corresponde a los poderes públicos.

El Plan General de Peñíscola se desarrollará mediante Planes Especiales, Programas de Actuación, Planes de Reforma Interior, Planes Parciales y Estudios de Detalle.

Los Planes que se formulen en desarrollo de éste podrán ser de iniciativa pública, privada o indistinta, conforme a las indicaciones señaladas para cada caso por este Plan. Son en todo caso, de iniciativa pública, las Modificaciones de Plan General, los Catálogos que se tramiten como documento independiente y los Planes Especiales.

Son de iniciativa indistinta, y por tanto, podrán ser promovido por igual los particulares o la Administración, Los Programas, Planes Parciales, Planes de Reforma interior y Estudios de Detalle.

No obstante lo anterior, los particulares precisan para promover Planes Parciales, Planes de Reforma interior o Estudios de Detalle en Suelo Urbanizable, la presentación simultánea de un Programa para desarrollar, al menos, una de las unidades de ejecución comprendidas dentro del correspondiente Plan Parcial o de Reforma interior o Estudio de Detalle. En estos casos la aprobación de Plan y Programa será simultánea.

Los Estudios de Detalle en suelo urbano pueden ser promovidos por cualquier interesado, dentro de los límites y en los casos previstos por el presente Plan General.

Los particulares tienen derecho a la consulta previa en materia de planeamiento y a la iniciación del trámite para los instrumentos de ordenación que formulen, sin más requisito que presentar una documentación en regla, de contenido conforme a derecho y al Plan General; pero la aprobación definitiva de todo tipo de instrumentos de planeamiento está reservada al criterio de oportunidad de la Administración, y en primer término el Ayuntamiento, según lo aconseje el interés general.

Los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General, deberán respetar las determinaciones de la ordenación estructural y satisfacer suficientemente los criterios y objetivos de ordenación que se establecen para ellos en este Plan. Además, los

instrumentos de ordenación que deban desarrollar cada ámbito de Planeamiento de Desarrollo habrán de respetar las indicaciones vinculantes que se contienen en su correspondiente Ficha.

6.5.2. LOS PLANES PARCIALES

Los Planes Parciales se configuran como los instrumentos que desarrollan todos aquellos suelos definidos como sectores de suelo urbanizable. Es decir, es un planeamiento de desarrollo diferido que tiene la función de ordenar de forma pormenorizada aquellos terrenos llamados a incorporarse de forma efectiva al proceso de urbanización que constituyan un ámbito territorial de planificación completo y en el que el propio Plan General ha renunciado a su ordenación detallada.

Son determinaciones de carácter obligatorio y vinculante para los Planes Parciales de los Sectores de Suelo Urbanizable, las pertenecientes a la ordenación estructural, tales como su adscripción al Área de Reparto, su aprovechamiento tipo, la edificabilidad máxima, la densidad, los usos globales, calificación de viviendas de protección oficial y las reservas de terrenos para las Redes Estructurales incluidas, que deberán mantenerse en su extensión, función y límites sin alteraciones sustanciales, salvo mínimas adaptaciones físicas de detalle al terreno que constituyan una mejora de sus efectos ambientales, costos menores o mayor racionalidad de diseño y función y que no afecten a terceros.

Los Planes Parciales deberán distribuir la máxima edificabilidad asignada a cada sector, entre las distintas manzanas.

6.5.3. PLANES DE REFORMA INTERIOR.

El Plan General considera dos clases de Planes de Reforma Interior:

- a. Planes de Reforma Interior de desarrollo de la ordenación estructural del Plan General.
- b. Planes de Reforma Interior de mejora de la ordenación pormenorizada

Los Planes de Reforma Interior de desarrollo de la ordenación estructural del Plan General son:

- a. Los de formulación preceptiva:

a.1. ámbitos territoriales del suelo urbano cuya ordenación pormenorizada se difiere a un instrumento de planeamiento urbanístico consistente en Plan Especial de Desarrollo con el objetivo de la Reforma Interior con nueva urbanización adaptada a los nuevos usos e intensidades- a formular de modo obligatorio siguiendo los objetivos y directrices establecidos en el presente Plan General. Se trata de las Actuaciones Integradas de Reforma Interior que el presente Plan general propone sobre ámbitos concretos con la finalidad de transformar sustancialmente de las condiciones espaciales originales. Sobre ellas se formularán Planes Especiales de Desarrollo del Plan presente Plan General con el objetivo de su Reforma Interior y nueva urbanización que deberán desarrollar las determinaciones de la ordenación estructural y se ajustarán a los criterios y objetivos que a continuación se explicitan

a.2. Planes Especiales que sólo persiguen a mejorar los niveles infraestructurales de zonas de ordenación que se asumen. El área identificada aparece grafiada en los planos de ordenación estructural y pormenorizada del suelo urbano y coincide con las zonas de Ensanche de Conjunto Histórico y Llandells I. Para ella se determina la formulación de un Plan Especial de Saneamiento y Mejora Urbana en el que queden explicitadas las medidas a adoptar para su recualificación ambiental, espacial, paisajística e infraestructural.

b. Los de formulación potestativa:

Los Planes de Reforma Interior de Mejora de la Ordenación tienen por objeto alterar para su mejora la ordenación pormenorizada establecida por el presente Plan General para determinadas zonas o ámbitos del suelo urbano, estando sujetos a los límites establecidos en el presente artículo.

El Plan prevé en suelo urbano que puedan formularse determinados Planes Especiales de Reforma Interior de Mejora en ámbitos previamente delimitados y que se consideran conforme con su estrategia y modelo territorial.

El ámbito en el que el presente Plan General prevé de forma expresa que puedan formularse Planes de Mejora es en la Zona de Ordenación Urbanística "Edificación Abierta Turística en Playa Norte" (ZO.4), cuyas manzanas son susceptibles de ser

consideradas Áreas de Reforma Interior de Renovación. Las condiciones que deben cumplimentar la formulación de los Planes Especiales de Mejora en estas zonas se establecen en las Normas Particulares y quedan justificadas en la parte de esta Memoria de Ordenación relativa al suelo urbano.

Además el Plan General prevé la posibilidad de formular los Planes Especiales de Mejora en otros ámbitos del suelo urbano siempre y cuando se cumplan los condicionantes establecidos en las propias Normas.

6.5.4. PLANES ESPECIALES:

El Plan General prevé la redacción de los siguientes Planes Especiales con objetivos más sectoriales:

- a. Plan Especial de Recualificación del Paisaje y de la Imagen Urbana (objetivo de protección)
- b. Plan Especial de Miradores e itinerarios paisajísticos (objetivo de protección)
- c. De saneamiento y mejora del medio urbano (objetivo infraestructural)
- d. Plan Especial de Movilidad (objetivo infraestructural y de sostenibilidad).

Y además posibilita que puedan redactarse otros Planes Especiales con las siguientes finalidades:

- a. Desarrollo de la Red Primaria de Comunicaciones y sus áreas de protección.
- b. Desarrollo de la Red Primaria de Espacios Libres.
- c. Desarrollo del Sistema de instalaciones y obras de interés público.
- d. Mejora del medio natural

La estrategia y justificación de las decisiones adoptadas por este Plan General en relación con el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico se han expuesto con suficiencia en el capítulo 2 de esta Memoria de Ordenación.

Se establece el mandato de elaborar un Plan Especial de Recualificación del Paisaje y de la Imagen Urbana y un Plan Especial para la definición de la Red de miradores y sistema de itinerarios paisajísticos.

También se prevé que puedan formularse Planes Especiales de Saneamiento y Mejora del Medio Urbano para complementar los proyectos de urbanización que se aprueben en esta clase de suelo estableciendo y proyectando obras y medidas adicionales que coadyuven a su ejecución.

También podrán formularse Planes Especiales de Aparcamientos para aquellas partes del suelo urbano en las que las necesidades de estacionamiento de vehículos así lo demande.

Para la ejecución de los elementos integrantes de la Red Primaria de comunicación, saneamiento, abastecimiento y espacios libres, y grandes usos dotacionales se posibilita la redacción de Planes Especiales, y ello sin perjuicio de que se ordenen a través de los correspondientes Planes Parciales en los que se incluyan.

Por último, se posibilita la formulación de Planes Especiales con la finalidad de constituir reserva de suelo para patrimonio público.

6.5.5. ESTUDIO DE DETALLE

Los Estudios de Detalle tienen por objeto en áreas de suelos urbanos y urbanizables:

- Fijar, y en su caso, reajustar, en desarrollo de los objetivos definidos por este Plan las rasantes de cualquier viario para facilitar su ejecución.
- Establecer la apertura de viarios de acceso a la edificación, completando los pertenecientes a la red primaria y secundaria definida en los Planes.
- Adaptar en detalle las alineaciones previstas de cualquier viario para subsanar las deficiencias presentadas por situaciones de hecho que por error u omisión se contuviera en los planos.
- Reajustar el trazado del viario de la red secundaria de acuerdo con las condiciones que fijan las presentes Normas,

- Establecer la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos dentro de cada ámbito territorial que precise de forma necesaria un Estudio de Detalle conforme a los criterios de estas Normas.
- Reajustar la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos establecida en los planes que contenga la ordenación pormenorizada conforme a los criterios de las presentes Normas.

6.5.6. LAS ORDENANZAS

Las determinaciones de los Planes Urbanísticos pueden completarse mediante Ordenanzas, especialmente aquellas relativas a las Condiciones de Edificación y las de Urbanización.

De igual forma, se podrán desarrollar todas aquellas Ordenanzas o disposiciones de carácter general y de competencia ordinaria municipal, que regulen aspectos determinados relacionados con los procedimientos de otorgamiento de licencias, declaración de ruina, obras de conservación, así como con aquellos otros asuntos de competencia municipal.

El Plan General incorpora en sus Normas una regulación sobre el contenido de la documentación exigible para cada tipo de licencias, que tienen el carácter de Ordenanzas, y podrá ser alterado por el procedimiento señalado en el apartado anterior.

6.5.7. CATÁLOGOS COMPLEMENTARIOS DEL PLANEAMIENTO

Los Catálogos tienen por objeto complementar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico.

Los Catálogos contendrán la relación detallada y la identificación precisa e individualizada de los bienes o espacios que, por su valor, hayan de ser objeto de una especial protección. En la inscripción se reflejarán las condiciones de protección que a cada uno de ellos les corresponda, por aplicación del Plan que complementen.

6.6. LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API)

La Revisión del Plan General de Peñíscola asume con carácter general el planeamiento de desarrollo del Plan General vigente aprobado definitivamente en suelo urbano o urbanizable y que se encuentra ejecutado o en ejecución dentro de los plazos previstos.

La forma en el que se instrumenta este reconocimiento y asunción del planeamiento derivado del Plan General es mediante la figura de los Ámbitos de Planeamiento Incorporado (API). En definitiva, los API serán ámbitos territoriales del Plan General vigente clasificados como Suelo Urbano o Urbanizable que cuentan con figuras de planeamiento de desarrollo aprobadas (Planes Especiales o Planes Parciales) en los que el Plan General de Ordenación Urbanística asume genéricamente las determinaciones del planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad a su entrada en vigor, sin perjuicio de la alteración puntual de algunas de sus determinaciones.

La clasificación del suelo de estos ámbitos depende del grado de ejecución. Así se clasifican como suelo urbano consolidados si la ejecución se encuentra finalizada. De igual modo se clasifican como urbano con urbanización no consolidada si el proceso de ejecución ha llegado a materializar la urbanización primaria de los servicios urbanísticos pero quedan pendientes determinadas obras como pudieran ser la adecuación de los espacios libres o las precisas para que las parcelas merezcan el reconocimiento de la condición de solar. Por último, se clasifican como suelo urbanizable transitorio aquellos sectores del suelo urbanizable del Plan General vigente que contando con planeamiento de desarrollo aprobado con carácter definitivo y habiendo iniciado el proceso de ejecución, éste no hubiese alcanzado un nivel de urbanización adecuado para ser considerado suelo urbano.

- **Ámbitos de Planeamiento Incorporado (API) en Suelo Urbano**

En Suelo Urbano Consolidado se delimita.

Como Ámbito de Planeamiento Incorporado (API-1) el correspondiente al Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico, actualmente aprobado definitiva.

Los Ámbitos de Planeamiento Incorporado en Suelo Urbano No Consolidado se corresponde con las siguientes actuaciones de Reforma Interior que a continuación se describen que resultan en estos momentos aprobadas provisionalmente.

Pues bien, los Ámbitos de Planeamiento Incorporado en Suelo Urbano No Consolidado son:

- Área de Reforma Interior de Mejora de "Racó Calent". (API-2)

Planeamiento de Desarrollo: Homologación y Plan de Reforma Interior de Mejora.

Aprobación Provisional. 25 de Marzo de 2.004 y 20 de Enero de 2.005.

Aprobación Definitiva. 11 de mayo de 2.006.

- Área de Reforma Interior de Mejora "Peñíscola Park". (API-3)

Planeamiento de Desarrollo: Homologación y Plan de Reforma Interior de Mejora.

Aprobación Definitiva. 26 de junio de 2005.

- **Los Ámbitos del Planeamiento Incorporado en Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio**

Los Ámbitos de Planeamiento Incorporado en esta categoría de suelo correspondiente al suelo urbanizable transitorio con ordenación pormenorizada son:

SECTOR 15. CAP BLAC. (API- 4). Con aprobación definitiva de Plan Parcial de 6 de julio de 1987.

SECTOR 16. SAN ANTONIO (API-5). Con aprobación definitiva de Plan Parcial y PAU de 22 julio de 2002 (por ejecución de sentencia).

Su identificación como urbanizable transitorio obedece a la razón de que estos desarrollos urbanísticos no cuentan con la urbanización ejecutada para merecer la clasificación de suelo urbano.

- **Régimen de las API**

En aquellas Áreas de Planeamiento Incorporado cuya ordenación pormenorizada sea finalmente asumida por el Plan General, serán de aplicación las siguientes normas:

- a. Las condiciones particulares por las que se rigen las API, son las correspondientes al planeamiento inmediatamente antecedente que el presente Plan General asume excepto en aquellas determinaciones que son alteradas directamente por éste.
- b. A efectos de una interpretación cabal de las determinaciones de Área de Planeamiento Incorporado y para todos aquellos aspectos de detalle relativos a temas puntales de las mismas, se utilizarán las determinaciones que sobre estos temas están contenidas en los antecedentes administrativos correspondientes.
- c. Particularmente las representaciones gráficas que figuran en las fichas y Planos de Ordenación del Plan General, tienen exclusivo valor de mera referencia de la situación del ámbito de planeamiento en relación con la ciudad. Las determinaciones gráficas de la ordenación son las que expresamente se reflejan en los planeamientos de origen por aquél.
- d. En el caso de discrepancia entre el planeamiento antecedente y el Plan General se consideran predominantes las determinaciones específicas de los expedientes de origen, salvo que se deduzca la voluntad del Plan General de alterar algunas determinaciones concretas del Plan antecedente.

En los Sectores de Suelo Urbanizable Transitorio CAP BLAC. (API-4) y SAN ANTONIO (API-5), su Aprovechamiento Tipo es el derivado del instrumento de planeamiento general del que traen su causa, es decir, los establecidos en la Homologación y en el PRIM. El aprovechamiento subjetivo será el correspondiente al patrimonializado derivado del Proyecto de Reparcelación que estuviese aprobado al tiempo de la entrada en vigor del Plan General; en otro caso el régimen de derechos y deberes será el correspondiente al suelo urbanizable con ordenación pormenorizada, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior.

En los Ámbitos de Planeamiento Incorporado del Suelo Urbanizable Transitorio podrán alterarse de forma puntual las determinaciones urbanísticas relativas a su ordenación pormenorizada de las fincas incluidas en estos ámbitos, mediante la tramitación de un Plan Parcial de Mejora

6.7. INSTRUMENTOS PARA ASEGURAR LA SOLIDARIDAD INTERTERRITORIAL DE LOS BENEFICIOS Y CARGAS. EL ESTABLECIMIENTO DE ÁREAS DE REPARTO Y DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO TIPO.**6.7.1. JUSTIFICACIÓN Y ALCANCE**

Dos de las principales determinaciones que debe contener todo Plan General de Ordenación Urbanística son, de una parte la delimitación de las áreas de reparto de cargas y beneficios y, de otra, la fijación de los aprovechamientos tipos de cada una de ellas.

Mediante estas dos determinaciones del planeamiento general, se pretende corregir las inevitables desigualdades que se producen a la hora de ordenar el territorio asignando usos e intensidades diferentes a los terrenos que deben incorporarse al proceso urbanístico.

Con la fijación de los aprovechamientos tipos de las áreas de reparto, se persigue establecer una igualdad primaria en la distribución de las cargas y beneficios entre los propietarios afectados. Se consigue que el principio de compensación esté presente en la primera fase del hecho urbanístico, esto es, en la tarea planificadora. De igual forma, con estas determinaciones, realizadas en sede de planeamiento urbanístico, se pone en marcha la primera medida tendente a posibilitar la recuperación de plusvalías por parte de la Administración como consecuencia de su acción ordenadora.

La pretensión de elevar el principio de compensación como elemento necesario y vinculado de forma necesaria a la ordenación urbanística, ha sido una constante de la legislación española en las últimas décadas. Así, la propia Ley del Suelo de 1.956 atribuyó a la ordenación del suelo la función de impedir la desigual distribución de los beneficios y cargas del planeamiento. Esta preocupación del legislador se hizo más patente en la Ley de Reforma de 2 de Mayo de 1.975 y el Texto Refundido de 9 de Abril de 1.976, que incorpora la figura del aprovechamiento medio para el suelo urbanizable programado.

La Ley 8/90 y el Texto Refundido de 1.992 dieron un paso más hacia la generalización del principio de compensación, tanto en suelo urbanizable como en el urbano, mediante la introducción de las técnicas de áreas de reparto y aprovechamiento tipo. La Ley 6/1998 reitera este principio si bien declara las dificultades de su apreciación en el suelo urbano consolidado.

Dado que la tramitación administrativa del presente Plan General en el momento de la entrada en vigor de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalidad, Urbanística Valenciana (LUV) se encontraba con el documento completo aprobado previamente así como el período de información pública, se somete este Plan General al régimen en materia de contenidos y tramitación establecido por la

LRAU de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera.1 de la LUV.

Y la LRAU recoge la necesidad de que el Planeamiento establezca las distintas áreas de reparto en el suelo urbano (si bien habrá que entender que es el suelo urbano no consolidado) y en el urbanizable.

Aun cuando en la LRAU no se recoge en su art.1 como principio rector de la actividad urbanística el principio de compensación de beneficios y cargas, éste debe estar presente en todo momento, por cuanto esa solidaridad aun no siendo una finalidad última si es una exigencia que se deriva de la actividad urbanística en todos sus órdenes, y por ello debe ser concretada desde el propio planeamiento (art.60).

Hay que advertir que con las áreas de reparto, si bien no se realiza un verdadero reparto de beneficios y cargas (ya que esta labor se pospone a la fase de ejecución del planeamiento) en cambio, sí se realiza una primera aproximación al principio de igualdad, sin la cual no se podría llevar a cabo aquél.

El objetivo de las áreas de reparto es por tanto fijar el aprovechamiento tipo que va a servir de base para concretar el derecho edificable (aprovechamiento subjetivo) de los propietarios incluidos en las mismas. En otras palabras, las áreas de reparto sirven para concretar el contenido del derecho de propiedad inmobiliaria urbana de una unidad territorial, lo que se logra mediante la distribución de los aprovechamientos urbanísticos que, conforme a la legislación, son destinados a la apropiación privada entre los propietarios de terrenos incluidos en ese ámbito.

Desde estas consideraciones, el establecimiento de las áreas de reparto y la fijación de los aprovechamientos tipos son determinaciones de especial trascendencia, porque de su acierto va a depender tanto la viabilidad como la igualdad del orden urbanístico establecido por el Plan General.

La viabilidad del Plan, porque el Aprovechamiento Tipo debe contribuir a posibilitar la ejecución del mismo (y por tanto, a la materialización de los fines públicos que toda ordenación debe contener) mediante el reconocimiento de una rentabilidad que se da la oportunidad de patrimonializar al propietario (o en su caso, al agente urbanístico) por su incorporación al proceso urbanizador.

La igualdad del orden urbanístico implantado por el planeamiento general también depende de las determinaciones relativas a la delimitación de áreas de reparto y definición de aprovechamientos tipos, porque en base a ellas se debe procurar la solidaridad generalizada y global de los beneficios y cargas, y no reducida sólo a ámbitos pequeños de ordenación, y permite, finalmente, establecer el contenido del derecho de la Administración a la recuperación de plusvalías

Por tanto, los principios de solidaridad urbanística y de recuperación de plusvalías para la comunidad como consecuencia de la ordenación y de la ejecución del planeamiento, se empiezan a construir desde el propio Plan mediante dos determinaciones que debe incorporar éste: La delimitación de las áreas de reparto y el cálculo del aprovechamiento tipo de cada una de ellas.

Las denominadas áreas de reparto de cargas y beneficios, constituyen así, los ámbitos espaciales de referencia para la determinación del aprovechamiento tipo en el suelo urbano (no consolidado) y urbanizable, y una vez fijado éste en cada una de ellas, ámbitos diferentes y desiguales de asignación de aprovechamientos urbanísticos y de equidistribución de los mismos entre los propietarios de los terrenos incluidos en ellas.

Las áreas de reparto son, pues, ámbitos de fijación de diferenciados contenidos de aprovechamiento urbanístico al suelo o ámbitos de homogeneización del contenido económico de la propiedad del suelo.

6.7.2. CARACTERES GENERALES DE LA REGULACIÓN VIGENTE

Como cuestión previa es preciso precisar que en la LRAU no se habla expresamente de delimitación de áreas ni de cálculo, sino de determinación y establecimiento. Y es que para la LRAU, el área de reparto es únicamente el conjunto de terrenos para los que se determina un mismo aprovechamiento tipo. No funciona propiamente como un ámbito de cerrado en el que necesariamente deban producirse en el momento de la ejecución todas las operaciones redistributivas, sino como ámbito territorial en la que los titulares de terrenos cuentan con un aprovechamiento subjetivo idéntico. No obstante, ese aprovechamiento subjetivo se determina sobre la base del reparto de los aprovechamientos que el Plan otorga, por lo que conecta con el principio de solidaridad de beneficios y cargas y supone así una aproximación al mismo.

El establecimiento de las áreas de reparto y la determinación de los aprovechamientos tipos correspondientes a cada una de ellas son, conforme a lo previsto en el art.17.1.G de la LRAU, decisiones que corresponde al Plan General, sin perjuicio de que también los PERI puedan establecer el aprovechamiento tipo de las unidades de ejecución que se delimiten en ellos (art.62.2 LRAU).

En consecuencia, y como regla general, tanto el establecimiento de las áreas de reparto como la determinación de los aprovechamientos tipos de cada una de ellas, son determinaciones que corresponde al Plan General, y además son determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural.

En concreto el art.61 de la LRAU dispone que:

"El planeamiento, para su más justa y eficaz ejecución, delimita o prevé Áreas de Reparto, adecuando su ámbito a criterios objetivos, que permitan configurar unidades urbanas determinadas por límites administrativos, funcionales, geográficos, urbanísticos o, incluso, derivados de la propia clasificación, calificación o sectorización establecidas por él mismo".

Por tanto, la labor de delimitación de las áreas de reparto no puede ser arbitraria o caprichosa, pero sí cuenta el Plan con amplio margen para adoptar cuáles son sus criterios que, en cualquier caso, deben corresponder a factores objetivos que las configuren como unidades urbanas, ya sea por estar en un límite administrativo, por razones de funcionalidad, por localización, o por razones exclusivamente urbanísticas, como son las relacionadas con la clasificación, calificación o sectorización.

Una vez que queda delimita o establecida el área de reparto, el aprovechamiento tipo se determina conforme a la regla del art.64.2 de la LRAU, que legitima la validez del cálculo aproximativo. Incluso puede quedar fijado en términos de una horquilla de máximo y mínimo.

Para la LRAU todos los terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable deben contar con un aprovechamiento tipo asignado.

De la regulación establecida en la LRAU el Plan General debe establecer áreas de reparto y determinar los correspondientes aprovechamientos tipos para el suelo urbano y el urbanizable sectorizado (con ordenación diferida). Ahora bien, esta regulación difiere para cada clase de suelo.

6.7.3. EL ESTABLECIMIENTO DE ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO

Según el art.63.1 LRAU:

"todo el suelo urbano quedará incluido en una o varias áreas de reparto, que el Plan puede delimitar aplicando criterios acordes con el artículo 61 y que, como mínimo, abarcarán los terrenos y suelos dotacionales expresados en el apartado A) del número 2 siguiente"

No obstante, el apartado 2 de este mismo precepto, establece una regulación supletoria en defecto de previsión explícita del Plan de modo que la delimitación de áreas de reparto en suelo urbano se presume implícitamente efectuada, por aplicación directa de una serie de reglas. No obstante este mismo precepto permite, que el propio Plan adopte esas mismas reglas.

Estas reglas son:

"A. Se entenderá que integra un Área de Reparto cada solar o, en su caso, cada parcela de destino privado, junto con el suelo dotacional colindante que le confiere la condición de solar o que sea preciso para dotarle de ella mediante su urbanización.

Cuando la urbanización a que se refiere el párrafo anterior fuera común a varios solares o parcelas, la superficie de suelo dotacional colindante requerida para entender delimitada el área de reparto, será la que, siendo más próxima a dichos solares o parcelas, les corresponda, a cada uno de ellos o ellas, en proporción a su respectivo aprovechamiento objetivo.

B. Los terrenos con destino dotacional público no comprendidos en el apartado anterior podrán ser objeto de transferencia de aprovechamiento urbanístico o de reparcelación en los términos establecidos por esta Ley, a cuyo efecto se considerarán como una única área de reparto cuyo aprovechamiento tipo será el establecido en el artículo 62.1 (último párrafo) del Texto Refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 30 de junio. No obstante, el Plan podrá fijar para ellos un menor aprovechamiento tipo, calculado conforme al artículo siguiente, según el promedio de la ordenación global de los suelos con aprovechamiento urbanístico".

Por último el apartado 3 de este precepto establece que en Municipios de menos de 25.000 habitantes se entenderá, salvo que el Plan disponga otra cosa, que el aprovechamiento subjetivo en suelo urbano coincide con el aprovechamiento tipo.

Por tanto, a modo de síntesis, en lo que se refiere al establecimiento de áreas y determinación de aprovechamiento tipo del suelo urbano, la LRAU admite cuatro modalidades:

- 1º. Modalidad: áreas de reparto pluriparcelarias, previsto en el art.63.1. En este caso se adopta como criterio un ámbito territorial superior a la parcela, ya sea una manzana, una calle o una superficie sobre la que se vaya ejecutar de forma integrada. La lógica del sistema urbanístico, tanto por razones de eficacia en la gestión como de justicia distributiva, aconseja que esta modalidad de áreas de reparto pluriparcelarias se aplique en el suelo urbano no consolidado y que cada unidad de ejecución prevista en el Plan en esta categoría de suelo constituya un ámbito de área de reparto independiente. Es la aplicación del criterio general de delimitación de áreas de reparto previsto en el art.61 de LRAU, y es también el criterio establecido en el art.62.2.
- 2º. Modalidad: áreas de reparto uniparcelarias simples: el área de reparto queda configurada por cada parcela y el terreno dotacional colindante cuya urbanización lo dota de la condición de solar (art.63.2.A). En caso de que sea solar, cada parcela se considera en sí misma el ámbito del área.
- 3º. Modalidad: áreas de reparto dotacionales, prevista en el art.63.2.B: los terrenos dotacionales que no sean necesarios para convertir a la parcela colindante en solar, pueden constituir un área de reparto para dotarlos de un aprovechamiento tipo y gestionarlos mediante transferencias o reparcelación.
- 4º. Modalidad: áreas de reparto complejas: art.64.4, en la que se corrige a la baja con un coeficiente corrector el aprovechamiento tipo de las áreas de reparto uniparcelarias a fin de que puedan obtenerse mediante transferencias las parcelas con destino dotacional.

Por último, la descripción del régimen vigente no estaría completa, sino se tiene presente que:

- a. en los municipios de menos de 25.000 habitantes, como es el caso de Peñíscola si no dispone otra cosa por el Plan, el

aprovechamiento subjetivo en suelo urbano coincidiría con el aprovechamiento tipo, lo que significaría a efectos prácticos, la desactivación de las propias determinaciones del aprovechamiento tipo y, por tanto, de las áreas de reparto.

- b. la legislación estatal en materia de condiciones básicas del ejercicio del derecho de propiedad inmobiliaria (Ley 6/1998), no establece como exigible el deber de cesión de aprovechamientos (a favor de la Administración) a cargo del propietario del suelo consolidado a diferencia del urbano no consolidado.

Pues bien, con esta base jurídica, el Plan General de Peñíscola adopta en suelo urbano las siguientes decisiones en materia de establecimiento y delimitación de las áreas de reparto:

Primero: Establece en suelo urbano no consolidado tantas áreas de reparto como unidades de ejecución se delimitan por el presente Plan General en esta categoría de suelo urbano conforme a la habilitación que realiza el art.63.1 LRAU. A este respecto se recuerda que cada uno de los ámbitos de reforma interior constituyen una unidad de ejecución. Por tanto, existen tantas áreas de reparto en suelo urbano no consolidado como ámbito de actuaciones de reforma interior se prevén en el presente Plan General.

Los criterios para su delimitación se ajustan a las previsiones del art.61 LRAU, pues la delimitación de cada una de estas áreas reparto queda constituida por unos terrenos con posición geográfica unitaria y que se encuentran todos ellos sujetos a una actuación urbanística integrada con la finalidad de desarrollar la ejecución unitaria de ese ámbito que cuenta con una ordenación urbanística integrada, y a la que le corresponde un uso global y una atribución de aprovechamiento objetivo realizado de modo genérico para su adecuada distribución. De esta forma se asegura la solidaridad completa de beneficios y cargas del planeamiento, porque se incorporan a esa área todos los terrenos integrados en la delimitación de la correspondiente unidad de ejecución, es decir tanto, las parcelas edificables como los espacios destinados a uso público. Sería injusto que dentro de cada unidad de ejecución se establecieran diversas áreas de reparto.

De igual modo, se descarta la posibilidad de integrar en una misma área de reparto diversas unidades de ejecución, no sólo por la complejidad que ello supondría para la gestión urbanística ordinaria de un Ayuntamiento de las características de Peñíscola, sino fundamentalmente porque en el suelo urbano se parten ya de valores de posición diferenciados en cada uno de los ámbitos geográficos, y por ello se descarta esta opción.

En consecuencia, las Áreas de Reparto en Suelo Urbano No Consolidado, que no se correspondan con ámbitos de Planeamiento Incorporados (API), son:

AR-SUNC-1	correspondiente al ARI 1: ATALAYAS 1
AR-SUNC-2	correspondiente al ARI 2: ATALAYAS 2
AR-SUNC-3	correspondiente al ARI 3: ATALAYAS 3
AR-SUNC-4	correspondiente al ARI 4: ATALAYAS 4
AR-SUNC-5	correspondiente al ARI 5: AVENIDA DE LA ESTACIÓN
AR-SUNC-6	correspondiente al ARI 6: ATALAYAS 5
AR-SUNC-7	correspondiente al ARI 7: ATALAYAS 6
AR-SUNC-8	correspondiente al ARI 8: ACTIVIDADES ECONÓMICAS EN TORNO AL CORREDOR MEDITERRÁNEO
AR-SUNC-9	correspondiente al ARI 9: PLAYA NORTE
AR-SUNC-10	correspondiente al ARI 10: ATALAYA 7
AR-SUNC-11	correspondiente al ARI 11: CARRETERA VIEJA DE PEÑÍSCOLA
AR-SUNC-12	correspondiente al ARI 12: CAMINO DE AZAGADOR

En relación con las Áreas de Reparto relativas a los ámbito de Planeamiento Incorporado delimitados en el Suelo Urbano No Consolidado -API-2. Racó Calent y API-3 Peñíscola-Par- se corresponden con las establecidas en sus correspondientes documentos de Homologación y PRIM.

Por último, cada ámbito de Plan de Reforma Interior de Renovación que se formulen en la Zona de Ordenación Urbanística "Edificación Abierta Turística en Playa Norte" (ZO.4) conforme a las previsiones del presente Plan General constituirá un área de reparto, siendo su aprovechamiento tipo determinado por el futuro PRIM conforme al aprovechamiento objetivo resultante acorde al marco establecido en las Normas del Plan General.

Segundo. En suelo urbano consolidado adopta la modalidad prevista en el art.63.2.A, esto es, el criterio de áreas de reparto uniparcelarias simples: el área de reparto queda configurada por cada parcela y el terreno dotacional colindante cuya urbanización lo dota de la condición de solar. Si no se presenta esa vinculación, esto es si la parcela cuenta con la condición de solar, la misma se corresponde con el ámbito de un área de reparto independiente, siendo su aprovechamiento subjetivo coincidente con el aprovechamiento tipo, que en definitiva coincide con el objetivo.

6.7.4. DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO EN EL SUELO URBANIZABLE.

En la legislación urbanística estatal anterior, en el Suelo Urbanizable Programado únicamente existían dos Áreas de Reparto compuesta cada una de ellas por los sectores cuyo planeamiento parcial debía aprobarse en un mismo cuatrienio además de los sistemas generales adscritos o incluidos en aquéllos para su gestión.

Según el artículo 62 de la LRAU, las áreas de reparto en suelo urbanizable deben comprender:

- a. Uno o varios sectores completos y;
- b. Los suelos dotacionales de destino público -propios de la red primaria o estructural de reservas de suelo dotacional-, no incluidos en ningún sector, cuya superficie se adscribirá a las distintas Áreas de Reparto en la proporción adecuada -y debidamente calculada- para que todo el suelo urbanizable tenga un aprovechamiento tipo similar o un valor urbanístico semejante.

Por tanto, la regla general es que en suelo urbanizable pueden existir una o varias áreas de reparto, pero en todo caso, deben incorporarse sectores completos en cada una de ellas (lo que significa que no pueden existir más de un área de reparto en un mismo sector) y que además, deben quedar adscritos a las diferentes áreas de reparto los suelos de la red primaria no incluidos en sectores. Y por último, que esa adscripción de superficies exteriores de redes estructurales debe realizarse en la proporción adecuada para que el aprovechamiento tipo resultante tenga un valor urbanístico similar.

Y manifiesta este apartado segundo: "En particular, las Unidades de Ejecución delimitadas por los Planes Generales y Planes de Reforma Interior, conforme al artículo 33.3 y 5, conformarán, cada una de ellas,

su respectiva área de reparto, salvo que dichos Planes establezcan expresamente otra cosa".

Por último, habrá que tener presente la novedad que representa el artículo 15.3 de la Ley 10/2004 de la Generalitat del Suelo No Urbanizable. Este precepto dispone que sin perjuicio de las reservas de suelo para parque público exigibles en la legislación urbanística, podrán incluirse en la red primaria, con la consideración de parque público natural, suelos clasificados como no urbanizables, en cualquiera de sus categorías, que, pese a reunir algún tipo de valor paisajístico o medioambiental, posean características especiales que los haga especialmente aptos para el esparcimiento ciudadano. Estos parques públicos pueden estar adscritos a los distintos sectores de suelo urbanizable, siéndoles de aplicación la legislación urbanística. La normativa urbanística del plan establecerá para estos parques las condiciones que compatibilicen su uso con la protección de los valores existentes. El plan podrá establecer justificadamente un coeficiente de equivalencia entre la superficie de estos suelos y la del suelo urbanizable a la que se adscriben, a efectos de reparto de beneficios y cargas.

Por tanto, sobre la base jurídica anteriormente comentada, en suelo urbanizable el Plan General de Peñíscola establece cuatro Áreas de Reparto ex novo además de una quinta (que se identifica como AR-SU 1) constituida por los sectores urbanizables transitorios, si bien esta última es de resultado neutro porque se respetan los aprovechamientos asignados bajo la vigencia del Plan anterior.

Las cuatro áreas de reparto propiamente dichas del suelo urbanizable (AR-SU 2, AR-SU 3, AR-SU 4 y AR-SU 5) quedan integradas cada una de ellas por una serie de sectores de características homogéneas (urbanísticas y geográficas) y los terrenos de las redes primarias que quedan excluidos de los ámbitos de los sectores en proporción adecuada para dar como resultado unos aprovechamientos tipos similares.

Así los sectores turísticos golf localizados al oeste del corredor del mediterráneo y la superficie de las redes primarias adscritas conforman un área de reparto independiente (AR-SU-5), por tratarse de sectores de similares características urbanísticas e idéntica localización en el modelo urbano territorial-propuesto. El resto de los Sectores turístico golf y en su caso la superficie de las redes primarias adscritas, dada su condición singular y estratégica dentro del modelo, conforman, cada uno de ellos, un área de reparto independiente (AR-SU 3 Y AR-SU-4).

GESTIÓN ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

1.-Áreas de Reparto en Suelo Urbano.

- DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO
- DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO EN S.U.N.C.
- REDES PRIMARIAS EN SUELO URBANO
- ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- AR-SUNC-1 AR-1: ATALAYAS 1
- AR-SUNC-2 AR-2: ATALAYAS 2
- AR-SUNC-3 AR-3: ATALAYAS 3
- AR-SUNC-4 AR-4: ATALAYAS 4
- RED PRIMARIA DOTACIONAL INCLUIDA:
 - PRVB-18.2 TRAMO 2 DEL RAMAL URBANO DE LA CV-141
- AR-SUNC-5 AR-5: AVENIDA DE LA ESTACIÓN
- RED PRIMARIA DOTACIONAL INCLUIDA:
 - PRVB-2.2 TRAMO 2 CONEXIÓN AVDA DE FIGUALLÓN-CARRETERA PEÑÍSCOLA/BENICARLÓ
- AR-SUNC-6 AR-6: ATALAYAS 5
- AR-SUNC-7 AR-7: ATALAYAS 6
- AR-SUNC-8 AR-8: ACT. ECONÓMICAS EN TORNO AL CORREDOR MEDITERRÁNEO
- RED PRIMARIA DOTACIONAL INCLUIDA:
 - PRVB-7.5 TRAMO 5 EJE URBANO CAMÍ DE LA VOLTA
 - PRVB-21.3 TRAMO 3 CAMÍ DE LA RATLLA
 - PRVB-2.3 TRAMO 3 CARRETERA NACIONAL N-340
 - PRVB-2.4 TRAMO 4 CARRETERA NACIONAL N-340
- AR-SUNC-9 AR-9: PLAYA NORTE
- RED PRIMARIA DOTACIONAL INCLUIDA:
 - PRVB-5.1 TRAMO 1 EJE URBANO CAMÍ DEL CIPRERET
 - PRVB-20.3 TRAMO 3 CONEXIÓN AVDA. PAPA LUNA-CAMÍ DE LA VOLTA
- AR-SUNC-10 AR-10: ATALAYAS 7
- AR-SUNC-11 AR-11: CARRETERA VIEJA DE PEÑÍSCOLA
- RED PRIMARIA DOTACIONAL INCLUIDA:
 - PRVB-2.3 TRAMO 3 CONEXIÓN AVDA DE FIGUALLÓN-CARRETERA PEÑÍSCOLA/BENICARLÓ
- AR-SUNC-12 AR-12: CAMINO DE AZAGADOR
- RED PRIMARIA DOTACIONAL INCLUIDA:
 - PRVB-3.2 TRAMO 2 CONEXIÓN CTRA PEÑÍSCOLA/BENICARLÓ CON TRAMO URBANO DE LA CV-141
- AR-SUNC-13 AP-2: A.R.I. DE MEJORA RACÓ CALENT
- RED PRIMARIA DOTACIONAL INCLUIDA:
 - PRVB-15.5 TRAMO 5 DE LA RONDA SUR
 - PRVB-15.2 TRAMO 2 DE LA CARRETERA DE IRTA
 - PRVB-16 CONEXIÓN RONDA SUR-CARRETERA DE IRTA
- AR-SUNC-14 AP-3: A.R.I. DE MEJORA PEÑÍSCOLA PARK
- RED PRIMARIA DOTACIONAL INCLUIDA:
 - PRVB-11.4 TRAMO 4 EJE URBANO CAMÍ DELS ALBELLERS
 - PRVB-18.3 TRAMO 3 DEL RAMAL URBANO DE LA CV-141

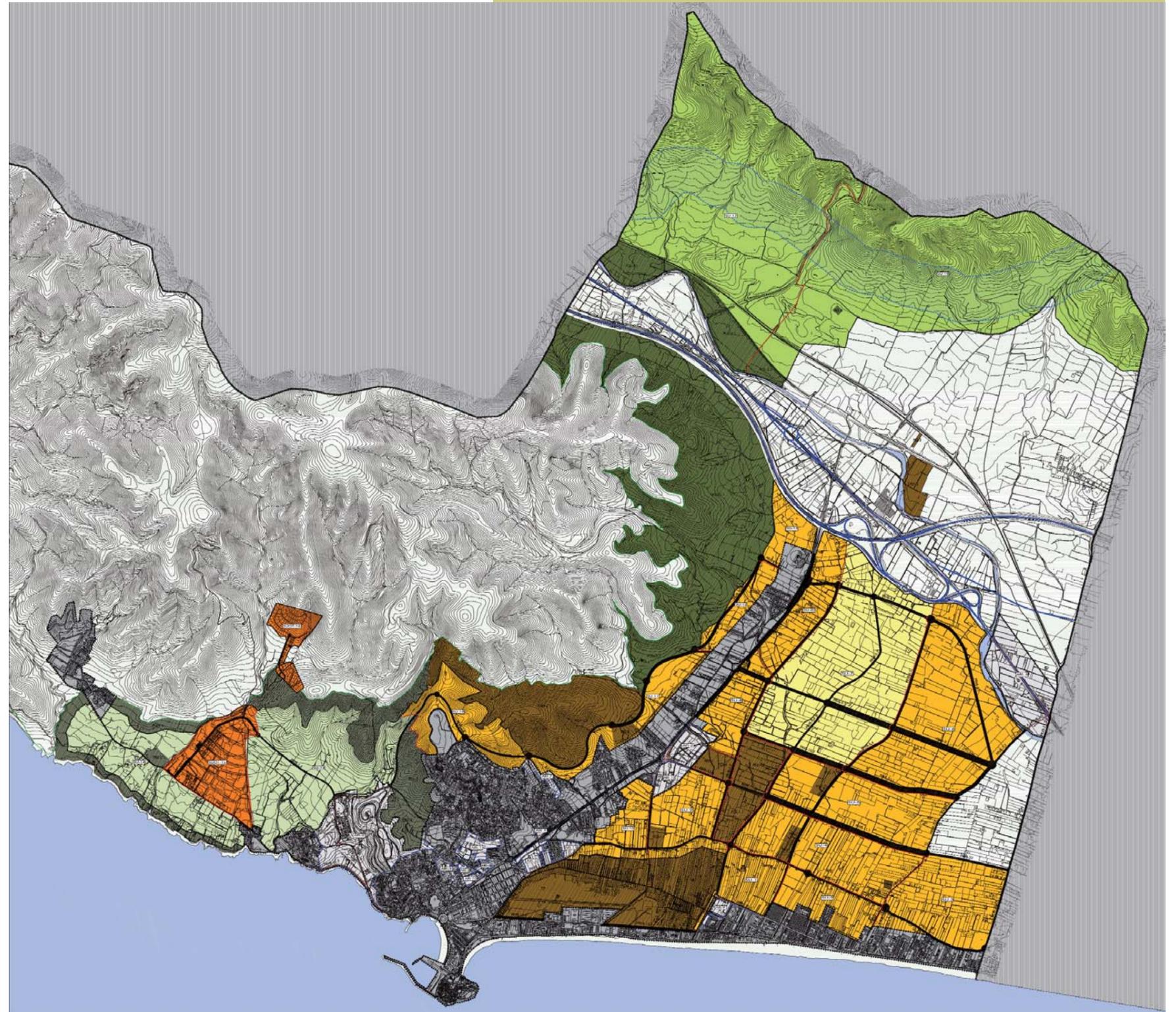
2.-Áreas de Reparto en Suelo Urbanizable.

- DELIMITACIÓN SUELO URBANIZABLE
- DELIMITACIÓN DE SECTORES
- REDES PRIMARIAS EN SUELO URBANIZABLE
- ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE
- AR-SU-1 SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO
- SUOT.15 CAP BLANC
- SUOT.16 SAN ANTONIO
- RED PRIMARIA DOTACIONAL INCLUIDA:
 - A. RED VARIA (PRV)
 - PRVB-1.7 TRAMO 7 RONDA SUR
 - PRVB-15.4 TRAMO 4 CARRETERA DE IRTA
 - PRVB-23.1 TRAMO 1 CONEXIÓN RONDA SUR CON SAN ANTONIO
 - PRVB-23.3 TRAMO 3 CONEXIÓN RONDA SUR CON SAN ANTONIO
 - AR-SU-2 CRECIMIENTO URB. ÁMBITO TERRITORIAL PLAYA NORTE
 - SU.1 CRECIMIENTO RESIDENCIAL-TURÍSTICO EN PLAYA NORTE I
 - SU.2 CRECIMIENTO RESIDENCIAL-TURÍSTICO EN PLAYA NORTE II
 - SU.3 CRECIMIENTO RESIDENCIAL-TURÍSTICO EN PLAYA NORTE III
 - SU.4 CENTRO CÍVICO RESIDENCIAL-TURÍSTICO EN PLAYA NORTE I
 - SU.5 CENTRO CÍVICO RESIDENCIAL-TURÍSTICO EN PLAYA NORTE II
 - SU.6 PARQUE DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS
 - SU.8 CRECIMIENTO RESIDENCIAL I
 - SU.9 CRECIMIENTO RESIDENCIAL II
 - SU.10 CRECIMIENTO RESIDENCIAL III
 - SU.11 CRECIMIENTO LINEAL RES. TURÍSTICO I CTRA. TRAMO URB. CV-141
 - SU.12 CRECIMIENTO LINEAL RES. TURÍSTICO II CTRA. TRAMO URB. CV-141
 - SU.13 ACTIVIDADES ECONÓMICAS FRENTE A AUTOVÍA A-7
 - SU.19 ATALAYAS
 - SU.20 CRECIMIENTO LINEAL RESIDENCIAL TURÍSTICO III TR. URB. CV-141
- RED PRIMARIA DOTACIONAL INCLUIDA:
 - A. EQUIPAMIENTOS (PEG)
 - PID-1. INTERCAMBIADOR DE TRANSPORTES EN PLAYA NORTE
 - PAV-1. APARCAMIENTO PÚBLICO EN PLAYA NORTE
 - PTD-1. CENTRO ASISTENCIAL EN PLAYA NORTE
 - PAI-1. EQUIPAMIENTO ADM.-INSTITUCIONAL EN PLAYA NORTE
 - PED-1. CENTRO CULTURAL EN PLAYA NORTE
 - PID-2. DEPÓSITOS DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
 - B. RED VARIA (PRV)
 - PRVB-1.2 TRAMO 2 RONDA SUR
 - PRVB-1.3 TRAMO 3 RONDA SUR
 - PRVB-3.1 TRAMO 1 CONEXIÓN CRTA PEÑÍSCOLA/BENICARLÓ CON TRAMO URBANO DE LA CV-141
 - PRVB-4.1 TRAMO 1 CONEXIÓN CRTA. PEÑÍSCOLA/BENICARLÓ-PRVB-8
 - PRVB-4.3 TRAMO 3 CONEXIÓN CTRA. PEÑÍSCOLA/BENICARLÓ-PRVB-8
 - PRVB-4.4 TRAMO 4 CONEXIÓN CTRA. PEÑÍSCOLA/BENICARLÓ-PRVB-8
 - PRVB-5.2 TRAMO 2 EJE URBANO CAMÍ DEL CIPRERET
 - PRVB-5.3 TRAMO 3 EJE URBANO CAMÍ DEL CIPRERET
 - PRVB-5.4 TRAMO 4 EJE URBANO CAMÍ DEL CIPRERET
 - PRVB-5.5 TRAMO 5 EJE URBANO CAMÍ DEL CIPRERET
 - PRVB-6.1 TRAMO 1 CONEXIÓN AVD PAPA LUNA CON PRVB-8
 - PRVB-6.2 TRAMO 2 CONEXIÓN AVD PAPA LUNA CON PRVB-8
 - PRVB-6.3 TRAMO 3 CONEXIÓN AVD PAPA LUNA CON PRVB-8
 - PRVB-6.4 TRAMO 4 CONEXIÓN AVD PAPA LUNA CON PRVB-8
 - PRVB-6.5 TRAMO 5 CONEXIÓN AVD PAPA LUNA CON PRVB-8
 - PRVB-7.1 TRAMO 1 EJE URBANO CAMÍ DE LA VOLTA
 - PRVB-7.2 TRAMO 2 EJE URBANO CAMÍ DE LA VOLTA
 - PRVB-7.3 TRAMO 3 EJE URBANO CAMÍ DE LA VOLTA
 - PRVB-8.1 TRAMO 1 CONEXIÓN CAMÍ DE LA VOLTA CON TRAMO URBANO DE LA CV-141
 - PRVB-8.3 TRAMO 3 CONEXIÓN CAMÍ DE LA VOLTA CON TRAMO URBANO DE LA CV-141

- PRVB-9.1 TRAMO 1 EJE URB. CONEXIÓN CAMÍ DE LA VOLTA-R. SUR
- PRVB-9.3 TRAMO 3 EJE URB. CONEXIÓN CAMÍ DE LA VOLTA-R. SUR
- PRVB-10.1 TRAMO 1 CONEXIÓN CAMÍ DE LA VOLTA CON PRVB-4
- PRVB-11.1 TRAMO 1 EJE URBANO CAMÍ DELS ALBELLERS
- PRVB-11.3 TRAMO 3 EJE URBANO CAMÍ DELS ALBELLERS
- PRVB-12.1 TRAMO 1 CTRA. PEÑÍSCOLA/BENICARLÓ
- PRVB-12.2 TRAMO 2 CTRA. PEÑÍSCOLA/BENICARLÓ
- PRVB-12.3 TRAMO 3 CTRA. PEÑÍSCOLA/BENICARLÓ
- PRVB-12.4 TRAMO 4 CTRA. PEÑÍSCOLA/BENICARLÓ
- PRVB-12.5 TRAMO 5 CTRA. PEÑÍSCOLA/BENICARLÓ
- PRVB-18.4 TRAMO 4 DEL TRAMO URBANO DE LA CV-141
- PRVB-18.5 TRAMO 5 DEL TRAMO URBANO DE LA CV-141
- PRVB-19.2 CONEXIÓN RONDA SUR-TRAMO URBANO DE LA CV-141
- PRVB-19.3 CONEXIÓN RONDA SUR-TRAMO URBANO DE LA CV-141
- PRVB-20.1 TRAMO 1 CONEXIÓN AVDA. PAPA LUNA-CAMÍ DE LA VOLTA
- PRVB-21.1 TRAMO 1 CAMÍ DE LA RATLLA
- PRVB-22 CONEXIÓN CAMÍ DE LA RATLLA CON CAMÍ DELS ALBELLERS
- RED PRIMARIA DOTACIONAL ADSCRITA A LOS SECTORES:
 - A. PARQUES PÚBLICOS NATURALES (PQN)
 - PQN-1. PARQUE PÚBLICO NATURAL "MARIAL DE PEÑÍSCOLA"
 - PQN-2.1 PARQUE PÚBLICO NATURAL (ÁREA NATURAL) LADERA OCCIDENTAL "SIERRA DE IRTA"
 - PQN-2.2 PARQUE PÚBLICO NATURAL (ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA) LADERA OCCIDENTAL "SIERRA DE IRTA"
 - B. PARQUES (PQI)
 - PQL-1.1. PARQUE CENTRAL "PLAYA NORTE"
 - PQL-1.2. PARQUE CENTRAL "PLAYA NORTE"
 - C. EQUIPAMIENTOS (PEG)
 - PID-1. CENTRO DEPORTIVO PLAYA NORTE
 - PID-3. CENTRO DE INFRAESTR. CORREDOR DEL MEDITERRÁNEO
 - PID-4. CENTRO DE INFRAESTRUCTURAS PLAYA NORTE
 - D. RED VARIA (PRV)
 - PRVB-4.2 TRAMO 2 CONEXIÓN R. SUR-CRTA PEÑÍSCOLA/BENICARLÓ
 - PRVB-11.2 TRAMO 2 EJE URBANO CAMÍ DELS ALBELLERS
 - PRVB-7.4 TRAMO 4 EJE URBANO CAMÍ DE LA VOLTA
 - PRVB-13.2 TRAMO NORTE EJE URB. SOBRE SEQUÍA DE LA SANGUONERA
 - PRVB-13.4 TRAMO SUR EJE URB. SOBRE SEQUÍA DE LA SANGUONERA
- AR-SU-3 CRECIMIENTO TURÍSTICO-GOLF EN PLAYA NORTE
- SU.7 TURÍSTICO-GOLF EN PLAYA NORTE
- RED PRIMARIA DOTACIONAL INCLUIDA:
 - A. RED VARIA (PRV)
 - PRVB-5.6 TRAMO 6 EJE URBANO CAMÍ DEL CIPRERET
 - PRVB-5.7 TRAMO 7 EJE URBANO CAMÍ DEL CIPRERET
 - PRVB-8.2 TRAMO 2 CONEXIÓN CAMÍ DE LA VOLTA-TRAMO URBANO DE LA CV-141
 - PRVB-9.2 TRAMO 2 CONEXIÓN CAMÍ DE LA VOLTA-RONDA SUR
 - PRVB-10.2 TRAMO 2 CONEXIÓN CAMÍ DE LA VOLTA-PRV-4
 - AR-SU-4 CRECIMIENTO TURÍSTICO-GOLF EN PLAYA SUR
 - SU.14 TURÍSTICO-GOLF EN PLAYA SUR
- RED PRIMARIA DOTACIONAL INCLUIDA:
 - A. PARQUES (PQI)
 - PQL-2. PARQUE CENTRAL PLAYA SUR
 - B. EQUIPAMIENTOS (PEG)
 - PID-2. CENTRO DEPORTIVO EN PLAYA SUR
 - C. RED VARIA (PRV)
 - PRVB-1.4 TRAMO 4 RONDA SUR
 - PRVB-1.6 TRAMO 6 RONDA SUR
 - PRVB-15.5 TRAMO 5 CARRETERA DE IRTA
- RED PRIMARIA DOTACIONAL ADSCRITA A LOS SECTORES:
 - A. PARQUES PÚBLICOS NATURALES (PQN)
 - PQN-3. PARQUE PÚBLICO NATURAL PLAYA SUR
 - PQN-4.1 PARQUE PÚBLICO NATURAL "LADERA SUR OCCIDENTAL SIERRA DE IRTA"
 - PQN-4.2 PARQUE PÚBLICO NATURAL "LADERA SUR OCCIDENTAL SIERRA DE IRTA"
 - AR-SU-5 CRECIMIENTO TURÍSTICO-GOLF AL OESTE DEL CORREDOR DEL MEDITERRÁNEO
 - SU.17 ALTO FARDATRO
 - SU.18 PEÑÍSCOLA HILLS
- RED PRIMARIA DOTACIONAL INCLUIDA:
 - A. PARQUES (PQI)
 - PQL-3.1. PARQUE DE LA RAMBLA DE ALCALÁ
 - PQL-3.2. PARQUE DE LA RAMBLA DE ALCALÁ
 - B. EQUIPAMIENTOS (PEG)
 - PID-9. CENTRO DE INFRAESTRUCTURAS. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA
- RED PRIMARIA DOTACIONAL ADSCRITA A LOS SECTORES:
 - A. PARQUES PÚBLICOS NATURALES (PQN)
 - PQN-5.1 PARQUE PÚBLICO NATURAL (ÁREA NATURAL) "LADERA NOROCCIDENTAL SIERRA DE IRTA"
 - PQN-5.2 PARQUE PÚBLICO NATURAL (ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA) "LADERA NOROCCIDENTAL SIERRA DE IRTA"

3.-Determinaciones Gráficas.

- FERROCARRIL
- VARIO DE NIVEL TERRITORIAL
- SUELO URBANO
- RAMBLA DE ALCALÁ
- ZONA DE AFECCIÓN DEL PLAN HIDROLÓGICO NACIONAL
- TRANSFERENCIA ERRO-JÚCAR-SEGURA
- SUELO NO URBANIZABLE
- LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL



El resto de sectores (conjuntamente con las superficies de redes primarias adscritas) conforman el AR-SU 2, y ello porque todos estos terrenos tienen una dinámica urbanística similar, constituyen los terrenos donde se concretan las prioridades del crecimiento urbanístico y, además, presentan una localización geográfica común al concentrarse en el cuadrante territorial delimitado por los primeros tramos de la Ronda Sur, la carretera de la Volta al norte, el corredor del mediterráneo al oeste y el suelo urbano del frente litoral de Playa Norte el este.

Antes de explicitar los terrenos que quedan integrados en cada área hay que recordar que el Plan General, conforme a la legitimación que otorga el artículo 15.3 de la Ley 10/2004 de la Generalitat del Suelo No Urbanizable, en las áreas de reparto del suelo urbanizable se han adscrito, por un parte, terrenos clasificados como suelo no urbanizable protegido de Parques Públicos Naturales (SNUP-4) que pertenecen a la Red Primaria de Espacios Libres, (se trata, por una parte, de terrenos que contando con valores naturales presentan características, en posición adecuada para que puedan ser objeto de utilización por la colectividad para fines recreativos compatibles con su destino y con las garantías adecuadas para evitar su transformación) y, por otra, de terrenos destinados a la integración de la red primaria de infraestructura y servicios básicos correspondiente a la nueva EDAR de Peñíscola.

Con esta adscripción a las áreas de reparto del suelo urbanizable se garantiza su adquisición gratuita y adecuada compensación. A tal fin se establece como coeficiente de equivalencia con carácter general del 0,55 entre la superficie de estos suelos y la del suelo urbanizable del presente Plan General, de modo que un metro cuadrado de los terrenos calificados de Parque Público Natural. Áreas Naturales y/o de Predominio Agrícola. (PQN-2.1, PQN-4 y PQN-5.1) en Suelo No Urbanizable equivale, a los efectos de las operaciones de equidistribución y cálculo del aprovechamiento tipo, a 0,55 metros de suelo clasificado como urbanizable. Sin embargo este coeficiente de equivalencia no es el mismo para todos los terrenos clasificados como suelos no urbanizables por el nuevo Plan, en este sentido, el coeficiente de equivalencia utilizado para los Parques Públicos Naturales. Áreas de Expansión Urbana (PQN-2.2 y PQN-5.2) asciende a 0,65, la diferencia de valor responde a la localización de estos suelos en contacto con los nuevos desarrollos residenciales-turísticos a lo largo del tramo urbano de la carretera CV-141 (CS-500) propuestos por el Nuevo Plan. Mientras que para el Parque Público Natural "Marjal de Peñíscola" (PQN-1) se le asigna el valor de 0,75, valor que responde a la posición territorial con que cuentan estos suelos dentro del modelo urbano-territorial propuesto, de igual forma se atribuye al Parque

Público Natural "Playa Sur" (PQN-3) el valor de 0,75 de equivalencia ya que se trata de suelos que se encuentran en la dinámica directa de los desarrollos urbanísticos del litoral. Y por último los terrenos correspondientes al Parque Público Natral que acogerán las instalaciones de la nueva depuradora conjuntamente con su integración territorial a través de la conformación de un parque natural, se le ha asignado un coeficiente de equivalencia que asciende al 0,65.

La consideración de los terrenos pertenecientes al Parques Públicos Naturales. Áreas de Expansión Urbana (PQN-2.2 y PQN-5.2), como suelos no urbanizables responde a las características topográficas del soporte territorial, que lo hacen inapropiados para ser acoger nuevos desarrollos, por ello, han quedado excluidos del modelo de crecimiento propuesto por el presente Plan General.

Los sectores, las redes primarias incluidas en sectores y las redes primarias adscritas a los sectores, de cada una de las Áreas de Reparto delimitadas en el Suelo Urbanizable son los que se relacionan a continuación:

ÁREA DE REPARTO: AR-SU-1 "SECTORES DE SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO"

- SECTORES INCLUIDOS EN EL ÁREA DE REPARTO AR-SU-1.

SECTOR 15. SUOT-15 CAP BLANC.

SECTOR 16. SUOT-16 SAN ANTONIO.

- RED PRIMARIA INCLUIDA EN SECTORES.

A. RED VIARIA.

PRV-1.7 TRAMO 7 DE LA RONDA SUR. (SUOT-15)

PRV-15.5 TRAMO 5 DE LA "CARRETERA DE IRTA". (SUOT-15)

PRV-23.1 TRAMO 1 DE LA CONEXIÓN ENTRE RONDA SUR Y SAN ANTONIO (SUOT-15)

PRV-23.3 TRAMO 3 DE LA CONEXIÓN ENTRE RONDA SUR Y SAN ANTONIO (SUOT-16)

ÁREA DE REPARTO AR-SU-2. "CRECIMIENTO URBANÍSTICO EN EL ÁMBITO TERRITORIAL DE PLAYA NORTE".

• SECTORES INCLUIDOS EN EL ÁREA DE REPARTO AR-SU-2.

SECTOR-1.	CRECIMIENTO RESIDENCIAL TURÍSTICO EN PLAYA NORTE. I
SECTOR-2.	CRECIMIENTO RESIDENCIAL TURÍSTICO EN PLAYA NORTE II.
SECTOR 3.	CRECIMIENTO RESIDENCIAL TURÍSTICO EN PLAYA NORTE III.
SECTOR-4.	CENTRO CÍVICO RESIDENCIAL TURÍSTICO EN PLAYA NORTE I.
SECTOR-5.	CENTRO CÍVICO RESIDENCIAL TURÍSTICO EN PLAYA NORTE II.
SECTOR-6.	PARQUE DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.
SECTOR-8.	CRECIMIENTO RESIDENCIAL I.
SECTOR-9.	CRECIMIENTO RESIDENCIAL II.
SECTOR-10	CRECIMIENTO RESIDENCIAL III.
SECTOR11	CRECIMIENTO LINEAL RESIDENCIAL-TURÍSTICO I TRAMO URBANO DE LA CV-141(CS-500)
SECTOR12	CRECIMIENTO LINEAL RESIDENCIAL TURÍSTICO II TRAMO URBANO DE LA CV-141(CS-500)
SECTOR-13.	ACTIVIDADES ECONÓMICAS FRENTE A AUTOVÍA A-7.
SECTOR-19	ATALAYAS
SECTOR 20	CRECIMIENTO LINEAL RESIDENCIAL-TURÍSTICO III TRAMO URBANO DE LA CV-141(CS-500)

• RED PRIMARIA DOTACIONAL INCLUIDA EN LOS SECTORES.

A. EQUIPAMIENTOS. (PEQ).

PID-1. INTERCAMBIADOR DE TRANSPORTES EN PLAYA NORTE. (SECTOR 4).

PAV-1. APARCAMIENTO PÚBLICO EN PLAYA NORTE. (SECTOR 4).

PTD-1. CENTRO ASISTENCIAL EN PLAYA NORTE. (SECTOR 5).

PAD-1. EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL EN PLAYA NORTE. (SECTOR 5)

PED-1. CENTRO CULTURAL EN PLAYA NORTE. (SECTOR 9).

PID-2. DEPÓSITOS DE ABASTECIMIENTO DE AGUA. (SECTOR 11).

B. RED VIARIA (PRV).

PRVB-1.2. TRAMO 2 DE LA RONDA SUR (SECTOR 11).

PRVB-1.3. TRAMO 3 DE LA RONDA SUR (SECTOR 19).

PRVB-3.1. TRAMO1 CONEXIÓN CARRETERA PEÑÍSCOLA/BENICARLÓ- CON TRAMO URBANO DE LA CARRETERA CV-141(CS-500). (SECTOR 9).

PRVB-4.1. TRAMO 1 DE LA CONEXIÓN CARRETERA PEÑÍSCOLA/BENICARLÓ CON PRVB-8 (SECTOR 9).

PRVB-4.3. TRAMO 3 DE LA CONEXIÓN CARRETERA PEÑÍSCOLA/BENICARLÓ CON PRVB-8. (SECTOR 8).

PRVB-4.4 TRAMO 4 DE LA CONEXIÓN CARRETERA PEÑÍSCOLA/BENICARLÓ CON PRVB-8. (SECTOR 20).

PRVB-5.2. TRAMO 2 EJE URBANO CAMÍ DEL CIPRERET.(SECTOR 1).

PRVB-5.3.	TRAMO 3 EJE URBANO CAMÍ DEL CIPRERET. (SECTOR 1).	PRVB-10.1	CONEXIÓN CAMÍ DE LA VOLTA CON PRV-4. (SECTOR 6).
PRVB-5.4.	TRAMO 4 EJE URBANO CAMÍ DEL CIPRERET. (SECTOR 4).	PRVB-11.1	TRAMO 1 EJE URBANO CAMÍ DELS ALBELLERS. (SECTOR 5).
PRVB-5.5.	TRAMO 5 EJE URBANO CAMÍ DEL CIPRERET. (SECTOR 5).	PRVB-11.3	TRAMO 4 EJE URBANO CAMÍ DELS ALBELLERS. (SECTOR 9).
PRVB-6.1.	TRAMO 1 CONEXIÓN AVENIDA PAPA LUNA CON PRV-8. (SECTOR 1).	PRVB-12.1	TRAMO 1 CARRETERA PEÑÍSCOLA/ BENICARLÓ. (SECTOR 3).
PRVB-6.2.	TRAMO 2 CONEXIÓN AVENIDA PAPA LUNA CON PRV-8. (SECTOR 4).	PRVB-12.2	TRAMO 2 CARRETERA PEÑÍSCOLA/ BENICARLÓ. (SECTOR 2).
PRVB-6.3.	TRAMO 3 CONEXIÓN AVENIDA PAPA LUNA CON PRV-8. (SECTOR 5).	PRVB-12.3	TRAMO 3 CARRETERA PEÑÍSCOLA/ BENICARLÓ. (SECTOR 1).
PRVB-6.4.	TRAMO 4 CONEXIÓN AVENIDA PAPA LUNA CON PRV-8. (SECTOR 6).	PRVB-12.4	TRAMO 4 CARRETERA PEÑÍSCOLA/ BENICARLÓ. (SECTOR 9).
PRVB-6.5.	TRAMO 5 CONEXIÓN AVENIDA PAPA LUNA CON PRV-8. (SECTOR 6).	PRVB-12.5	TRAMO 5 CARRETERA PEÑÍSCOLA/ BENICARLÓ. (SECTOR 10).
PRVB-7.1.	TRAMO 1 EJE URBANO CAMÍ DE LA VOLTA. (SECTOR 4)	PRVB-18.4	TRAMO 4 DEL TRAMO URBANO DE LA CV-141. (SECTOR 8).
PRVB-7.2.	TRAMO 2 EJE URBANO CAMÍ DE LA VOLTA. (SECTOR 5)	PRVB-18.5	TRAMO 5 DEL TRAMO URBANO DE LA CV-141. (SECTOR 20).
PRVB-7.3.	TRAMO 3 EJE URBANO CAMÍ DE LA VOLTA. (SECTOR 6).	PRVB-19.2	CONEXIÓN RONDA SUR-CON TRAMO URBANO DE LA CV-141. (SECTOR 13)
PRVB-8.1.	TRAMO 1 CONEXIÓN CAMÍ DE LA VOLTA- CON TRAMO URBANO DE LA CV-141. (SECTOR 6).	PRVB-19.3	CONEXIÓN RONDA SUR-CON TRAMO URBANO DE LA CV-141. (SECTOR 12)
PRVB-8.3.	TRAMO 3 CONEXIÓN CAMÍ DE LA VOLTA- CON TRAMO URBANO DE LA CV-141. (SECTOR 20).	PRVB-20.1	TRAMO 1 CONEXIÓN AVD.PAPA LUNA CON CAMÍ DE LA VOLTA (SECTOR 2)
PRVB-9.1.	EJE URBANO DE CONEXIÓN DE CAMÍ DE LA VOLTA CON RONDA SUR (SECTOR 6).	PRVB-21.1	TRAMO 1 DEL CAMÍ DE LA RATLLA(SECTOR 3)
PRVB-9.3.	EJE URBANO DE CONEXIÓN DE CAMÍ DE LA VOLTA CON RONDA SUR (SECTOR 8).	PRVB-22.	CONEXIÓN CAMÍ DE LA RATLLA CON CAMÍ DELS ALBELLERS (SECTOR 3).

- **RED PRIMARIA DOTACIONAL ADSCRITA A LOS SECTORES PARA SU GESTIÓN Y OBTENCIÓN.**

A. ESPACIOS LIBRES

- PARQUES PÚBLICOS NATURALES (PQN).

PQN-1. PARQUE PÚBLICO NATURAL "MARJAL DE PEÑÍSCOLA".

PQN-2.1. PARQUE PÚBLICO NATURAL (ÁREA NATURAL)"LADERA OCCIDENTAL SIERRA DE IRTA".

PQN-2.2. PARQUE PÚBLICO NATURAL (ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA)"LADERA OCCIDENTAL SIERRA DE IRTA".

- PARQUES (PQL).

PQL-1.1. PARQUE CENTRAL PLAYA NORTE

PQL-1.2. PARQUE CENTRAL PLAYA NORTE

B. EQUIPAMIENTOS (PEQ).

PRD-1. CENTRO DEPORTIVO EN PLAYA NORTE.

PID-3. CENTRO DE INFRAESTRUCTURAS "CORREDOR DEL MEDITERRÁNEO" INTEGRADO EN PARQUE PÚBLICO NATURAL.

PID-4. CENTRO DE INFRAESTRUCTURAS "PLAYA NORTE".

C. RED VIARIA (PRV).

PRV-4.2. TRAMO 2 CONEXIÓN RONDA SUR-CARRETERA PEÑÍSCOLA-BENICARLÓ.

PRVB-11.2. TRAMO 2 EJE URBANO CAMÍ DELS ALBELLERS

PRV-7.4. TRAMO 4 DEL EJE URBANO CAMÍ DE LA VOLTA.

PRV.13.2. EJE URBANO SOBRE LA SEQUIA DE LA SANGUONERA.TRAMO NORTE

PRV.13.4. EJE URBANO SOBRE LA SEQUIA DE LA SANGUONERA.TRAMO SUR

ÁREA DE REPARTO: AR-SU- 3. "CRECIMIENTO TURÍSTICO-GOLF EN PLAYA NORTE".

- **SECTOR INCLUIDOS EN EL ÁREA DE REPARTO AR-SU-3.**

SECTOR 7 TURÍSTICO-GOLF EN PLAYA NORTE.

- **RED PRIMARIA DOTACIONAL INCLUIDA EN EL SECTOR.**

A. VIARIO.

PRVB-5.6. TRAMO 6 EJE URBANO CAMÍ DEL CIPRERET

PRVB-5.7. TRAMO 7 EJE URBANO CAMÍ DEL CIPRERET

PRV-8.2. TRAMO 2 CONEXIÓN CAMÍ DE LA VOLTA-TRAMO URBANO DE LA CV-141

PRV-9.2. TRAMO 2 DEL EJE DE CONEXIÓN ENTRE EL CAMÍ DE LA VOLTA Y LA RONDA SUR

PRVB-10.2. TRAMO 2 CONEXIÓN CAMÍ DE LA VOLTA-PRV-4.

ÁREA DE REPARTO 4. AR-SU- 4. "CRECIMIENTO TURÍSTICO-GOLF EN PLAYA SUR".

- **SECTOR INCLUIDO EN EL ÁREA DE REPARTO AR-SU-4.**

SECTOR 14 TURÍSTICO-GOLF EN PLAYA SUR.

- **RED PRIMARIA DOTACIONAL INCLUIDA EN EL SECTOR.**

A. ESPACIOS LIBRES

PARQUES (PQL).

PQL-2. PARQUE CENTRAL DE PLAYA SUR. (SECTOR 14).

B. EQUIPAMIENTOS (PEQ).

PRD-2. CENTRO DEPORTIVO EN PLAYA SUR.
(SECTOR 14)

C. RED VIARIA. (PRV).

PRV-1.4. TRAMO4 DE RONDA SUR. (SECTOR 14)

PRV-1.6. TRAMO 6 DE RONDA SUR. (SECTOR 14).

PRV-15.5. TRAMO 5 CARRETERA DE IRTA. (SECTOR 14).

- RED PRIMARIA DOTACIONAL ADSCRITA A LOS SECTORES PARA SU GESTIÓN Y OBTENCIÓN.

A. ESPACIOS LIBRES

- PARQUES PÚBLICOS NATURALES (PQN).

PQN-3. PARQUE PÚBLICO NATURAL EN PLAYA SUR.

PQN-4. PARQUE PÚBLICO NATURAL "LADERA SUR OCCIDENTAL SIERRA DE IRTA".

ÁREA DE REPARTO 5. AR-SU- 5. "CRECIMIENTO TURÍSTICO-GOLF AL OESTE DEL CORREDOR DEL MEDITERRÁNEO".

- SECTOR ES INCLUIDOS EN EL ÁREA DE REPARTO AR-SU-5.

SECTOR 17 ALTO FARDATXO

SECTOR 18 PEÑÍSCOLA HILL

- RED PRIMARIA DOTACIONAL INCLUIDA EN SECTORES.

A. ESPACIOS LIBRES

PARQUES (PQL).

PQL-3.1. PARQUE DE LA RAMBLA DE ALCALÁ. (SECTOR 17).

PQL-3.2. PARQUE DE LA RAMBLA DE ALCALÁ. (SECTOR 18).

B. EQUIPAMIENTOS (PEQ).

PID-9. CENTRO DE DE INFRAESTRUCTURA: SUBESTACIÓN ELECTRICA: (SECTOR 18)

- RED PRIMARIA DOTACIONAL ADSCRITA A LOS SECTORES PARA SU GESTIÓN Y OBTENCIÓN.

A. ESPACIOS LIBRES

PARQUES PÚBLICOS NATURALES (PQN).

PQN-5.1. PARQUE PÚBLICO NATURAL. (ÁREA NATURAL) "LADERA NOROCCIDENTAL SIERRA DE IRTA".

PQN-5.2. PARQUE PÚBLICO NATURAL. (ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA) "LADERA NOROCCIDENTAL SIERRA DE IRTA".

6.7.5. DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO TIPO

Según el art.64.1 LRAU, el Plan General fijará, mediante coeficientes unitarios de edificabilidad, el aprovechamiento tipo correspondiente a cada área de reparto que explícitamente delimite.

Por su parte, el apartado 2 señala que para calcular el aprovechamiento tipo se dividirá el aprovechamiento objetivo total del área de reparto entre la superficie de ésta, excluida la del terreno dotacional público existente ya afectado a su destino.

No obstante, el apartado 3, posibilita que el Plan General realice el cálculo del aprovechamiento objetivo total de forma estimativa, aplicando al suelo con aprovechamiento lucrativo un índice o varios de edificabilidad unitaria que sean los típicos de las parcelas de la zona o los correspondientes a las más representativas, teniendo en consideración preferente el aprovechamiento objetivo de las construcciones de mayor antigüedad e interés histórico y las posibilidades de edificación sobre los terrenos pendientes de consolidación.

De igual forma, el art.65 posibilita en el cálculo del aprovechamiento tipo la aplicación de coeficientes correctores de la edificabilidad según el uso y la tipología a fin de incorporar la incidencia de la diferente rentabilidad de éstos.

Así, establece el Art. 65.1 de la LRAU que "cuando la ordenación urbanística prevea, dentro de un área de reparto, usos tipológicamente diferenciados que puedan dar lugar, por unidad de edificación, a rendimientos económicos muy diferentes, en el cálculo del aprovechamiento tipo se podrán ponderar coeficientes correctores de la edificabilidad, a fin de compensar con más metros de aprovechamiento subjetivo la menor rentabilidad unitaria de éste."

En el apartado segundo, que sí no se establecen esos coeficientes de ponderación por el Plan, materialmente se tengan en cuenta en todo caso esa diferente valoración, aplicando directamente la ponderación resultante de los valores relativos de repercusión de los terrenos para lograr la finalidad equidistributiva que la fijación de coeficientes debe perseguir.

Esto, significa que (sea por atribución propia sea por remisión a los valores de repercusión) deben ser objeto de ponderación o homogeneización los diferentes rendimientos económicos que cada uso asignado represente, a fin de que la determinación del aprovechamiento tipo tenga presente dichas diferencias de valor a fin de lograr la igualdad de atribución de aprovechamiento subjetivo.

En definitiva, se tiene presente que los usos residenciales no tienen igual valor que los usos terciarios ni los industriales; de igual modo, los usos residenciales tienen valores diferentes en función de la tipología en la que se materialicen: no es igual un metro cuadrado edificable de residencial en tipología unifamiliar aislada que en tipología plurifamiliar en bloque.

Además, si queremos diseñar un modelo de ciudad presidido por los principios de sostenibilidad (tal y como determina el marco legislativo de la Comunidad Valenciana) hay que tener presente que a menor densidad residencial aumentan los costes ambientales (mayor consumo de suelo, mayor dependencia del automóvil privado con lo que repercute negativamente en el incremento de contaminación acústica o atmosférica, dificultad para desarrollar políticas públicas de transporte colectivo, etc), económicos (el coste de mantenimiento de espacios y servicios públicos puede llegar a quintuplicar el de áreas residenciales de media densidad y los costes necesarios para abastecer con transporte público las áreas residenciales de baja densidad se elevan exponencialmente en comparación con las áreas de media y alta densidad) y sociales (generan impactos en los modelos de convivencia y las relaciones sociales, favoreciendo la segregación funcional, reduciendo las relaciones personales y potenciando el aislamiento). La internalización de estos costes resulta a todas luces necesaria y debe formar parte del principio de la justa distribución de

cargas y beneficios. Ello impide la adopción de un coeficiente unitario para todos los usos y tipologías.

Por último, el apartado 3 de este artículo 65 posibilita el establecimiento de coeficientes correctores al objeto de bonificar, minorando las cesiones obligatorias, aquellas parcelas en las que se realicen actos de edificación acogidos a medidas administrativas de fomento social de la vivienda o de otros usos de interés público objeto de incentivos administrativos.

Pues bien, el Plan General establece los siguientes Coeficientes:

1. Coeficientes en el Suelo Urbano No Consolidado

• COEFICIENTES DE USOS

El Plan establece los siguientes coeficientes que homogeneizan las edificabilidades en función del valor asignado a cada uso en relación con los demás. En este valor no se considera la diferente rentabilidad que cada uso puede alcanzar en función de su localización o su nivel de cargas, que se valoran y ponderan por otros coeficientes.

a. Usos Residenciales de Vivienda Libre

En ámbitos de implantación dominante en tipologías de residencial unitario: 1,15

En ámbitos de implantación dominante en tipologías de residencial múltiple: 1,00

b. Usos de Actividades Económicas.

- Industrial y Almacenamiento en ámbitos de Uso Global de Actividades Económicas: 0,65

- Servicios terciarios en cualquier ámbito: 0,80

- Establecimiento Hotelero en cualquier ámbito: 0,70

• COEFICIENTES DE LOCALIZACIÓN.

Al tratarse de área de reparto independiente cada unidad de ejecución, el coeficiente de localización resulta

irrelevante, y por ello se determina con carácter general en la unidad: 1,00

- **COEFICIENTES DE CARGAS URBANÍSTICAS.**

En la determinación del aprovechamiento, especialmente en la determinación de su rendimiento económico se debe tener en cuenta el diferenciado nivel de cargas urbanísticas (principalmente costes de urbanización interior y demoliciones) que se deriva para cada unidad de ejecución.

Nivel Medio (cargas ordinarias con cesiones medias) 1,00

Nivel Bajo (cargas ordinarias con cesiones bajas) 1,10

En todas las áreas integradas de reforma interior y áreas de planeamiento incorporado el uso es el residencial libre (coeficiente 1 ó 1,15, en función de la tipología dominante) y las cargas urbanísticas pertenecen al nivel medio (coeficiente 1).

2. Coeficientes en el Suelo Urbanizable

El Plan establece en el suelo urbanizable las siguientes clases de coeficientes de ponderación:

a. Coeficiente de Uso.

Pondera las edificabilidades en función del valor asignado a cada uso en relación con los demás. En este valor no se considera, la diferente rentabilidad que cada uso puede alcanzar en función de su localización que se pondera por otros coeficientes.

En este sentido hay que señalar que no puede establecerse un coeficiente unitario idéntico para todos los usos y tipologías porque significaría que el Plan General no garantizaría la equidistribución o solidaridad intersectorial (entre los aprovechamientos objetivos atribuidos a los diferentes sectores). Y es que en otro caso, el aprovechamiento tipo del área de reparto únicamente respondería a la edificabilidad sin tener presente la atribución del uso, lo que generaría indudables diferencias de beneficios económicos entre los diversos sectores que contando con idéntica edificabilidad cuente con usos diferentes, lo que representaría una grave y manifiesta

contradicción con el principio de compensación y solidaridad urbanística. Lo que haría nulo el Plan.

Únicamente se podría legitimar la atribución de coeficiente unitarios idénticos para todos los usos urbanísticos, en la hipótesis de que todos los sectores de suelo urbanizable contasen con idéntica distribución teórica de su edificabilidad total entre iguales usos y en la misma proporción de edificabilidad. Pero ello no es normalmente así, pues por regla general los planes generales establecen una ordenación racional de los usos en el territorio lo que implica el establecimiento de usos diferente en las diversas zonas del territorio o al menos en proporción diferenciado. Y en el caso del Nuevo Plan General de Peñíscola, por razones de decisiones de adopción de un modelo territorial determinado, no se establecen usos iguales en todos los sectores; y aun cuando existan sectores de características similares, no en todos los casos se dispone igual distribución de usos y tipologías, ni se establece una igual distribución proporcional de los mismos en su seno. Por ello se hace necesario establecer coeficientes de ponderación para los diversos usos y tipologías.

Estos coeficientes de ponderación diferencian los diversos usos susceptibles de implantarse y que cuentan características diferenciadas y específicas.

La diferencia de valor asignada a los diferentes usos responde de forma prudente y proporcionalidad a las diferencias de valor existentes en municipios con dinámica urbanística, social y económica similar al municipio de Peñíscola.

Conviene destacar que la atribución del coeficiente de ponderación, no sólo es fruto de una valoración económica resultante de la evolución previsible del mercado inmobiliario y de la internalización de costes ambientales y sociales, sino también tiene un cierto componente que refleja la política municipal, que debe ponderar a la baja (a fin de promocionarlos) aquellos usos que incorporan rentabilidades sociales, como son los de vivienda protegida o los que generan proporcionalmente más puestos de trabajo (los usos hoteleros e industriales).

Como se ha explicado la atribución de coeficientes de ponderación del uso tiene como objeto principal, la consecución de la solidaridad intersectorial, no la equidistribución de beneficios y cargas en el seno de cada sector y unidad de

ejecución, pues esta segunda labor se realiza por otros instrumentos en la fase de desarrollo del Plan General y ejecución. Y a tal fin, la legislación posibilita que los citados coeficientes puedan ser desarrollados por el respectivo Plan Parcial y Proyecto de Reparcelación a fin de adoptar en el seno del sector y unidad reparcelable aquellos coeficientes de homogenización que mejor se ajusten a sus circunstancias concretas en el marco de los coeficientes generales establecidos en el momento de calcular el aprovechamiento tipo por este Plan General.

b. Coeficiente de Localización

Pretende realizar una aproximación a la diferente rentabilidad que los usos pueden alcanzar en atención a la localización en relación con los elementos de la estructura general y del modelo de ordenación.

c. Coeficiente de corrección ambiental

Pretende realizar una aproximación a la diferente rentabilidad que pueden alcanzar los usos en atención a las específicas condiciones de ordenación que se establecen para cada sector, y que proporcionan distintos niveles de calidad urbana ambiental que son valoradas en el mercado. Un mismo uso implantado en un sector con máxima calidad alcanza valor mayor que en otro con condiciones menos exigentes.

Para facilitar el cálculo matemático de los aprovechamientos se emplea el concepto de Coeficiente Global Resultante del Sector calculado mediante la siguiente fórmula:

(Sumatoria de Coeficientes de usos x edificabilidad asignada a cada uso) x Coeficiente de localización x Coeficiente Corrección Ambiental = Coeficiente global resultante del sector

Pues bien sobre la base de las anteriores consideraciones, en cada una de las Áreas de Reparto del Suelo Urbanizable se utilizan los siguientes coeficientes:

A.1. En el Área de Reparto 2 del Suelo Urbanizable:

• COEFICIENTES DE USOS Y TIPOLOGÍA DOMINANTE

- Usos residenciales de Vivienda Libre en Sectores de Uso Global Residencial: 1,00

- Usos residenciales de Vivienda Libre en Sector de Uso Global Residencial Turístico: 1,20
- Residencial Vivienda Protegida en cualquier Sector: 0,50
- Establecimientos Hoteleros en Sectores de Uso Global Residencial: 0,70
- Establecimientos Hoteleros en Sectores de Uso Global Residencial Turístico: 0,70
- Conjuntos de Viviendas Turísticas en Sectores de Uso Global Residencial Turístico: 1,20
- Servicios terciarios en Sectores Uso Global Residencial: 0,80
- Servicios terciarios en Sector Uso Global Residencial Turístico: 0,80
- Industrial y Almacenamiento en sectores con uso global Actividades Económicas: 0,65
- Servicios Avanzados en cualquier sector: 0,80

• COEFICIENTES DE LOCALIZACIÓN

- Sectores 6, 8, 9,10, 13: 1,0
- Sectores:, 11, 12, 19 y 20: 1,10.
- Sectores 1, 2, 3, 4, 5: 1,2

• COEFICIENTE DE CORRECCIÓN AMBIENTAL

- Coeficiente de corrección ambiental en los sectores 11,12,13 y 19: 1,10
- Coeficiente de corrección ambiental en el resto de los sectores del suelo urbanizable:1,00

- COEFICIENTE GLOBAL RESULTANTE DEL SECTOR:

SECTORES	EXCESOS (UA)	SUP (m2)
SECTOR-1.CRECIMIENTO RESIDENCIAL TURÍSTICO EN PLAYA NORTE. I	25.322,00	71.665,00
SECTOR-2.CRECIMIENTO RESIDENCIAL TURÍSTICO EN PLAYA NORTE II.	28.351,00	80.237,00
SECTOR 3.CRECIMIENTO RESIDENCIAL TURÍSTICO EN PLAYA NORTE III.	63.277,00	179.083,00
SECTOR-4.CENTRO CÍVICO RESIDENCIAL TURÍSTICO EN PLAYA NORTE I.	82.638,00	233.876,00
SECTOR-5.CENTRO CÍVICO RESIDENCIAL TURÍSTICO EN PLAYA NORTE II.	86.820,00	245.712,00
SECTOR-6.PARQUE DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.	83.186,00	235.427,00
SECTOR-8.CRECIMIENTO RESIDENCIAL I.	35.381,00	100.134,00
SECTOR-9.CRECIMIENTO RESIDENCIAL II.	49.095,00	138.946,00
SECTOR-10.CRECIMIENTO RESIDENCIAL III.	29.288,00	82.890,00
SECTOR-11.CRECIMIENTO LINEAL RESIDENCIAL TURÍSTICO I TRAMO URBANO DE LA CV-141 (CS-500).	31.802,00	90.004,00
SECTOR-12.CRECIMIENTO LINEAL RESIDENCIAL TURÍSTICO II TRAMO URBANO DE LA CV-141 (CS-500).	15.696,00	44.422,00
SECTOR-13.ACTIVIDADES ECONÓMICAS FRENTE A AUTOVÍA A-7.	16.624,00	47.049,00
SECTOR-19.ATALAYAS	23.215,00	65.702,00
SECTOR-20.CRECIMIENTO LINEAL RESIDENCIAL TURÍSTICO III TRAMO URBANO DE LA CV-141 (CS-500).	20.648,00	58.437,00

A.2. En el Área de Reparto 3 del Suelo Urbanizable

- COEFICIENTES DE USOS Y TIPOLOGÍA DOMINANTE

- Establecimientos Hoteleros en Sectores de Uso Global Turístico (Golf): 1,00
- Conjuntos de Viviendas Turísticas en Sectores de Uso Global Residencial Turístico: 1,60
- Servicios terciarios Sectores Uso Global Turístico (Golf): 1,15

- COEFICIENTES DE LOCALIZACIÓN

- Sectores 7: 1,10.

- COEFICIENTE DE CORRECCIÓN AMBIENTAL

- Sector 7 : 1,25

- COEFICIENTE GLOBAL RESULTANTE DEL SECTOR:

SECTORES	COEF DE SECTOR
SECTOR-7. CRECIMIENTO TURÍSTICO-GOLF EN PLAYA NORTE	1,9562

A.3. En el Área de Reparto 4 del Suelo Urbanizable.

- COEFICIENTES DE USOS

- Establecimientos Hoteleros en Sectores de Uso Global Turístico (Golf): 1,00
- Conjuntos de Viviendas Turísticas en Sectores de Uso Global Residencial Turístico: 1,60
- Servicios Terciarios Sectores Uso Global Turístico (Golf): 1,15

- COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN

- Sector 14: 1,10

- COEFICIENTE DE CORRECCIÓN AMBIENTAL

- Sector 14: 1,25

- COEFICIENTE GLOBAL RESULTANTE DEL SECTOR:

SECTORES	COEF DE SECTOR
SECTOR-14. CRECIMIENTO TURÍSTICO-GOLF EN PLAYA SUR	1,97725

A.4. En el Área de Reparto 5 del Suelo Urbanizable.

- COEFICIENTES DE USOS

- Establecimientos Hoteleros en Sectores de Uso Global Turístico (Golf): 1,00

- Conjuntos de Viviendas Turísticas en Sectores de Uso Global Residencial Turístico: 1,60
 - Servicios Terciarios Sectores Uso Global Turístico (Golf): 1,15
- **COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN**
 - Sector 17 1,25
 - Sector 18 1,25
- **COEFICIENTE DE CORRECCIÓN AMBIENTAL**
 - Sector 17 1,5
 - Sector 18 1,5
- **COEFICIENTE GLOBAL RESULTANTE DEL SECTOR:**

SECTORES	COEF DE SECTOR
SECTOR 17 PEÑÍSCOLA HILLS	2,6963
SECTOR 18 ALTO FARDATXO	2,6963

6.7.6. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

El Plan General adopta los siguientes conceptos:

- a. Aprovechamiento objetivo, también denominado aprovechamiento real, es la cantidad de metros cuadrados de construcción de destino privado cuya materialización permite o exige el planeamiento en un terreno dado conforme al uso, tipología edificatoria y edificabilidad atribuidos al mismo. En los ámbitos en los que se delimita Área de Reparto, el aprovechamiento objetivo se expresa de forma homogeneizada o ponderada contabiliza en unidades de aprovechamiento urbanístico referidos a un metro cuadrado de la edificabilidad correspondiente al uso y tipología característico.
- b. Aprovechamiento subjetivo o aprovechamiento susceptible de apropiación- es la cantidad de metros cuadrados edificables que expresan el contenido urbanístico lucrativo del derecho de propiedad de un terreno, al que su dueño tendrá derecho sufragando el coste de las obras de urbanización que le

correspondan y los demás deberes urbanísticos. En el suelo urbanizable el aprovechamiento subjetivo es el 90% del aprovechamiento tipo, mientras que en el suelo urbano consolidado y no consolidado coincide con el aprovechamiento objetivo atribuido.

- c. Aprovechamiento tipo es la edificabilidad unitaria que el planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en una misma Área de Reparto a fin de que a sus propietarios les corresponda - en régimen de igualdad- a un aprovechamiento subjetivo idéntico o similar, con independencia de los diferentes aprovechamientos objetivos que el Plan permita construir en sus fincas. El aprovechamiento tipo se define por el presente Plan General para cada área de reparto en que se divide el suelo urbano no consolidado y urbanizable con delimitación de sectores, no pudiendo ser modificado por ningún otro instrumento de ordenación.
- d. Excedente de aprovechamiento es la diferencia positiva que resulta al restar del aprovechamiento objetivo de un terreno el aprovechamiento subjetivo que corresponde a la propiedad del mismo.

Los aprovechamientos urbanísticos objetivos serán:

- 1. En el suelo urbanizable: el resultado del producto obtenido de aplicar los coeficientes de uso específicos a la distribución de la edificabilidad atribuida por el planeamiento a cada uso, y multiplicado por el Coeficiente de Localización y de Calidad Corrección Ambiental atribuidos en cada caso.

Para la simplificación de esta operación se determina en cada ficha el Coeficiente Global resultante en cada sector y que expresa: (Sumatoria de Coeficientes de usos x porcentaje edificabilidad asignada a cada uso) x Coeficiente de localización x Coeficiente Calidad Corrección Ambiental.

- 2. En el suelo urbano no consolidado: el aprovechamiento objetivo de cada ámbito es el resultado del producto obtenido de aplicar los coeficientes de uso específicos a la distribución de la edificabilidad atribuida por el planeamiento a cada uso, y multiplicado por el Coeficiente de Localización y de Cargas de Urbanización.
- 3. En suelo urbano consolidado, el aprovechamiento subjetivo coincide con el aprovechamiento objetivo atribuido a cada

parcela, que a tal efecto, constituye un área de reparto. No obstante si la parcela no tiene la condición de solar, el área de reparto también quedará integrada por el suelo dotacional necesario colindante que le confiera esa condición.

A. LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS EN LAS ÁREAS DE REPARTO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Para cada Área de Reparto el aprovechamiento tipo se ha calculado dividiendo el aprovechamiento objetivo por la superficie del Área que, en este caso, coincide con la de cada una de las Áreas de Reforma Interior (Actuaciones Integradas de Reforma Interior en suelo urbano no consolidado) identificadas por el Plan General.

Como ya hemos comentado en estas Áreas de Reparto el aprovechamiento subjetivo de los propietarios coincide con el aprovechamiento objetivo atribuido.

Áreas de Reparto	Identificación	Aprov (Ua/m ²)	Aprov Sub (Ua)
AR-SUNC-1	ARI 1: ATALAYAS 1	0,3450	18.329
AR-SUNC-2	ARI 2: ATALAYAS 2	0,3450	3.557
AR-SUNC-3	ARI 3: ATALAYAS 3	0,3450	7.903
AR-SUNC-4	ARI 4: ATALAYAS 4	0,4024	1.769
AR-SUNC-5	ARI 5: AVENIDA DE LA ESTACIÓN	0,4025	20.552
AR-SUNC-6	ARI 6: ATALAYAS 5	0,3450	3.240
AR-SUNC-7	ARI 7: ATALAYAS 6	0,3450	10.138
AR-SUNC-8	ARI 8: ACTIVIDADES ECONÓMICAS EN TORNO AL CORREDOR MEDITERRÁNEO	0,3900	135.579
AR-SUNC-9	ARI 9: PLAYA NORTE	1,0000	37.750
AR-SUNC-10	ARI 10: ATALAYA 7	1,0000	10.492
AR-SUNC-11	ARI 11: CARRETERA VIEJA DE PEÑÍSCOLA	0,3451	6.093
AR-SUNC-12	ARI 12: CAMINO DE AZAGADOR	0,3450	20.623

Para los Ámbitos de Planeamiento Incorporado en suelo urbano no consolidado contemplado en el presente Plan General (API-2, Raco Calent y API-3, Peñíscola Park) el Aprovechamiento Tipo será el establecido para cada ámbito en sus respectivos documentos de Homologación y PRIM.

B. LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS EN LAS ÁREAS DE REPARTO DEL SUELO URBANIZABLE.

Obtenidos los coeficientes de los diferentes sectores de cada Área de Reparto estamos en disposición de proceder a calcular su Aprovechamiento tipo, dividiendo la sumatoria de los aprovechamientos objetivos de cada uno de los sectores del Área de Reparto (que se calculan multiplicando la máxima superficie edificable por el coeficiente de sector antes explicitado) entre la superficie total

de la misma, constituida por los sectores más las redes primarias adscritas (en este sentido cabe puntualizar que las superficies de las redes de espacios libres adscritas que mantienen la clasificación de suelo no urbanizable deberán ponderarse aplicando el coeficiente expresado en párrafos anteriores).

En base a este procedimiento de cálculo, los Aprovechamientos Tipos de cada una de las Áreas de Reparto del Suelo Urbanizable son:

ÁREA DE REPARTO	APROVECHAMIENTO TIPO
AR-SU-1 (Suelo Urbanizable Transitorio)	Su Aprovechamiento Tipo es el derivado del instrumento de planeamiento general del que traen su causa.
AR-SU-2	0,3533 UA/m ² .
AR-SU-3	0,3521 UA/m ² .
AR-SU-4	0,3663 UA/m ² .
AR-SU-5	0,3193 UA/m ² .

ANÁLISIS DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS DEL AREA DE REPARTO AR-SU-1.

Los aprovechamientos urbanísticos son los derivados del instrumento de planeamiento general del que traen su causa. En esta área de reparto no existen redes primarias adscritas (exteriores a los sectores)

ANÁLISIS DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS DEL AREA DE REPARTO AR-SU-2.

SECTORES	APROV. TIPO (UA/m ²)	APROV. OBJETIVO (UA)	APROV. SUBJETIVO (UA)	EXCESOS (UA)
SECTOR-1.CRECIMIENTO RESIDENCIAL TURÍSTICO EN PLAYA NORTE. I	0,3533	96.514,00	86.862,36	25.322,00
SECTOR-2.CRECIMIENTO RESIDENCIAL TURÍSTICO EN PLAYA NORTE II.	0,3533	108.060,00	97.254,79	28.351,00
SECTOR 3.CRECIMIENTO RESIDENCIAL TURÍSTICO EN PLAYA NORTE III.	0,3533	241.191,00	217.071,77	63.277,00
SECTOR-4.CENTRO CÍVICO RESIDENCIAL TURÍSTICO EN PLAYA NORTE I.	0,3533	254.657,00	229.191,93	82.638,00
SECTOR-5.CENTRO CÍVICO RESIDENCIAL TURÍSTICO EN PLAYA NORTE II.	0,3533	267.548,00	240.793,10	86.820,00
SECTOR-6.PARQUE DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.	0,3533	496.836,00	447.151,57	83.186,00
SECTOR-8.CRECIMIENTO RESIDENCIAL I.	0,3533	109.510,00	98.558,61	35.381,00
SECTOR-9.CRECIMIENTO RESIDENCIAL II.	0,3533	151.959,00	136.762,25	49.095,00
SECTOR-10.CRECIMIENTO RESIDENCIAL III.	0,3533	90.653,00	81.586,96	29.288,00

SECTORES	APROV. TIPO (UA/m2)	APROV. OBJETIVO (UA)	APROV. SUBJETIVO (UA)	EXCESOS (UA)
SECTOR-11.CRECIMIENTO LINEAL RESIDENCIAL TURÍSTICO I TRAMO URBANO DE LA CV-141(CS-500).	0,3533	116.541,00	104.886,61	31.802,00
SECTOR-12.CRECIMIENTO LINEAL RESIDENCIAL TURÍSTICO II TRAMO URBANO DE LA CV-141(CS-500).	0,3533	57.519,00	51.767,55	15.696,00
SECTOR-13.ACTIVIDADES ECONÓMICAS FRENTE A AUTOVÍA A-7.	0,3533	58.498,00	52.647,79	16.624,00
SECTOR-19.ATALAYAS	0,3533	140.686,00	126.617,86	23.215,00
SECTOR-20.CRECIMIENTO LINEAL RESIDENCIAL TURÍSTICO III TRAMO URBANO DE LA CV-141(CS-500).	0,3533	131.374,00	118.237,45	20.648,00

Las redes primarias adscritas (exteriores a los sectores) del Área de Reparto son:

IDENT.	REDES PRIMARIAS	SUP (m2)	SUP EQUIVA. (m2)
PQN-1	Parque Suburbano "Marjal de Peñíscola".	962.841	722.131
PQL-1.1	Parque Central de Playa Norte.	121.896	121.896
PQL-1.2.	Parque Central de Playa Norte	170.398	170.398
PQN-2.1	Parque Público Natural " Ladera Sur-Occidental Sierra de Irta".(Área Natural)	530.386	291.713
PQN-2.2	Parque Público Natural " Ladera Sur-Occidental Sierra de Irta".(Área de Expansión Urbana)	320.353	208.229
PRD-1.	Centro Deportivo en Playa Norte.	32.390	32.390
PID-3.	Centro de Infraestructuras "Corredor del Mediterráneo".	93.224	60.596
PID-4	Centro de Infraestructuras "Playa Norte".	32.389	32.389
PRV-4.2	Tramo 2 Conexión Ronda Sur- Carretera Peñíscola-Benicarló.	5.026	5.026
PRV-7.4	Tramo 4 Del Eje Urbano Camí De La Volta.	498	498
PRV-11.2	Tramo 2 Eje Urbano Camí Dels Albells	5.402	5.402
PRV.13.1	Eje Urbano Sobre La Sequia De La Sanguonera.Tramo Norte	15.285	15.285
PRV. 13.2	Eje Urbano Sobre La Sequia De La Sanguonera.Tramo Sur.	7.631	7.631

Como podemos observar, para las Redes primarias de Parques Públicos Naturales (Áreas Naturales, Áreas de Predominio Agrícola, Áreas de Expansión Urbana, Áreas Urbanizadas), y la Red Primaria de Infraestructura PID-3, que son las que mantienen la clasificación de suelo no urbanizable la superficie indicada en la última columna del cuadro resulta de aplicar a la superficie real de las mismas los siguientes coeficientes de ponderación:

PQN-1 (Marjal de Peñíscola): 0,75

PQN-2.1 y PQN-5.1. (Áreas Naturales y/o de Predominio Agrícola) : 0,55

PQN-2.2 y PQN-5.2. (Áreas de Expansión Urbana) : 0,65

PID-3: 0,65

La superficie total de red primaria que cada sector tiene adscrita a efectos de gestión se expresa en el siguiente cuadro

SECTORES	EXCESOS (UA)	SUP (m2)
SECTOR-1.CRECIMIENTO RESIDENCIAL TURÍSTICO EN PLAYA NORTE. I	25.322,00	71.665,00
SECTOR-2.CRECIMIENTO RESIDENCIAL TURÍSTICO EN PLAYA NORTE II.	28.351,00	80.237,00
SECTOR 3.CRECIMIENTO RESIDENCIAL TURÍSTICO EN PLAYA NORTE III.	63.277,00	179.083,00
SECTOR-4.CENTRO CÍVICO RESIDENCIAL TURÍSTICO EN PLAYA NORTE I.	82.638,00	233.876,00
SECTOR-5.CENTRO CÍVICO RESIDENCIAL TURÍSTICO EN PLAYA NORTE II.	86.820,00	245.712,00
SECTOR-6.PARQUE DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.	83.186,00	235.427,00
SECTOR-8.CRECIMIENTO RESIDENCIAL I.	35.381,00	100.134,00
SECTOR-9.CRECIMIENTO RESIDENCIAL II.	49.095,00	138.946,00
SECTOR-10.CRECIMIENTO RESIDENCIAL III.	29.288,00	82.890,00
SECTOR-11.CRECIMIENTO LINEAL RESIDENCIAL TURÍSTICO I TRAMO URBANO DE LA CV-141(CS-500).	31.802,00	90.004,00
SECTOR-12.CRECIMIENTO LINEAL RESIDENCIAL TURÍSTICO II TRAMO URBANO DE LA CV-141(CS-500).	15.696,00	44.422,00
SECTOR-13.ACTIVIDADES ECONÓMICAS FRENTE A AUTOVÍA A-7.	16.624,00	47.049,00
SECTOR-19.ATALAYAS	23.215,00	65.702,00
SECTOR-20.CRECIMIENTO LINEAL RESIDENCIAL TURÍSTICO III TRAMO URBANO DE LA CV-141(CS-500).	20.648,00	58.437,00

Por último el destino concreto, a efectos orientativos, de la superficie de red primaria adscrita a cada sector es el que se explicita en los siguientes cuadros.

Red Primaria de Espacios Libres.

PQL 1.1. "Parque Central de Playa Norte".

SECTOR	SUPERFICIE ADSCRITA
SECTOR-3	42.447,17
SECTOR-4	79.448,83

PQL 1.2. "Parque Central de Playa Norte".

SECTOR	SUPERFICIE ADSCRITA
SECTOR-3	79.113,17
SECTOR-5	91.284,83

PQN-1. Parque Público Natural "Marjal de Peñíscola"(Suelo No Urbanizable)

SECTOR	SUPERFICIE PONDERADA	ADSCRITA	SUPERFICIE ADSCRITA REAL
SECTOR-1.	11.069,40		14.759,20
SECTOR-2.	80.237,00		100.982,67
SECTOR-4.	154.427,17		205.902,89
SECTOR-5.	154.427,17		205.902,90
SECTOR-8.	100.134		133.512,00
SECTOR-9.	138.946		185.261,34
SECTOR-10.	82.890		110.520,00

PQN 2.1. Parque Público Natural "Ladera Sur-Occidental Sierra de Irtá". Área Natural. (Suelo No Urbanizable)

SECTOR	SUPERFICIE PONDERADA	ADSCRITA	SUPERFICIE ADSCRITA REAL
SECTOR-6	234.929,00		427.144,00
SECTOR-9	56.783,29		103.242,00

PQN 2.2. Parque Público Natural "Ladera Sur-Occidental Sierra de Irtá". Área de Expansión Urbana. (Suelo No Urbanizable)

SECTOR	SUPERFICIE PONDERADA	ADSCRITA	SUPERFICIE ADSCRITA REAL
SECTOR-11	90.004,00		138.467,70
SECTOR-12	44.422,00		68.341,54
SECTOR-13	47.049,00		72.383,08
SECTOR-19	8.918,71		13.721,10
SECTOR-20	17.853,73		27.439,58

Red Primaria de Equipamientos.

PRD-1 Centro Deportivo en Playa Norte".

SECTOR	SUPERFICIE ADSCRITA
SECTOR-3	32.390

PID 3 "Centro de Infraestructuras Corredor del Mediterráneo". (Suelo No Urbanizable)

SECTOR	SUPERFICIE PONDERADA	ADSCRITA	SUPERFICIE ADSCRITA REAL
SECTOR-1	60.595,60		93.224,00

PID-4 Centro de Infraestructuras "Playa Norte".

SECTOR	SUPERFICIE ADSCRITA
SECTOR 3	25.132,66
SECTOR 20	7.256,34

Red Primaria Viaria.

PRVB 4.2. "Tramo 2 conexión Ronda Sur-Carretera Peñíscola-Benicarló".

SECTOR	SUPERFICIE ADSCRITA
SECTOR 4	5.026,00

PRVB 7.4. "Tramo 4 del eje urbano Camí de la Volta".

SECTOR	SUPERFICIE ADSCRITA
SECTOR 6	498

PRVB 11.2 "Tramo 2 del Eje Urbano Camí dels Allbellers".

SECTOR	SUPERFICIE ADSCRITA
SECTOR 20	5.402

PRVB 13.2 "Eje urbano sobre la Sequia de la Sangonera" Tramo Norte.

SECTOR	SUPERFICIE ADSCRITA
SECTOR 20	15.285,00

PRVB 13.1 "Eje urbano sobre la Sequia de la Sangonera"
Tramo Sur.

SECTOR	SUPERFICIE ADSCRITA
SECTOR 20	7.631,00

ANÁLISIS DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS DEL AREA DE REPARTO AR-SU-3.

SECTORES	APROV. TIPO (UA/m ²)	APROV. OBJETIVO (UA)	APROV. SUBJETIVO (UA)	EXCESOS (UA)
SECTOR-7. CRECIMIENTO TURÍSTICO-GOLF EN PLAYA NORTE	0,3521	608.990,00	548.091,00	0,00

En esta área de Reparto no existen redes primarias adscritas (exteriores al sector)

ANÁLISIS DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS DEL AREA DE REPARTO AR-SU-4.

SECTORES	APROV. TIPO (UA/m ²)	APROV. OBJETIVO (UA)	APROV. SUBJETIVO (UA)	EXCESOS (UA)
SECTOR-14. CRECIMIENTO TURÍSTICO-GOLF EN PLAYA SUR.	0,3663	778.627,52	700.765	145.917

Las redes primarias adscritas (exteriores a los sectores) del Área de Reparto son:

IDENT.	REDES PRIMARIAS	SUP (m ²)	SUP EQUIVA. (m ²)
PQN-3	Parque Público Natural en Playa Sur.	194.167	145.625
PQN-4	Parque Público Natural "Ladera Sur Sierra de Irtá" (Área Natural).	459.425	252.683

Como podemos observar, para las Redes primarias de Parques Públicos Naturales PQN-3, PQN-4, que son las que mantienen la clasificación de suelo no urbanizable la superficie indicada en la última columna del cuadro resulta de aplicar a la superficie real de las mismas los siguientes coeficientes de ponderación:

PQN-3: 0,75

PQN-4: 0,55

Por último, el destino concreto, a efectos orientativos, de la superficie de red primaria adscrita al sector es el que se explicita en el siguiente cuadro:

Red Primaria de Espacios Libres.

PQN3. "Parque Público Natural en Playa Sur. (Suelo No Urbanizable).

SECTOR	SUPERFICIE PONDERADA	ADSCRITA	SUPERFICIE ADSCRITA REAL
SECTOR 14	145.625		194.167

PQN4. "Parque Suburbano Ladera Sur Sierra de Irtá". Área Natural (Suelo No Urbanizable).

SECTOR	SUPERFICIE PONDERADA	ADSCRITA	SUPERFICIE ADSCRITA REAL
SECTOR 14	252.683		459.425

ANÁLISIS DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS DEL AREA DE REPARTO AR-SU-5.

SECTORES	APROV. TIPO (UA/m ²)	APROV. OBJETIVO (UA)	APROV. SUBJETIVO (UA)	EXCESOS (UA)
SU17 ALTO FARDATXO	0,31132	1034735,00	931.261,50	219.912,00
SU18 PEÑÍSCOLA HILLS	0,31132	999859,00	899.873,10	212.499,00

Las redes primarias adscritas (exteriores a los sectores) del Área de Reparto son:

IDENT.	REDES PRIMARIAS	SUP (m ²)	SUP EQUIVA. (m ²)
PQN-5.1	Parque Público Natural "Ladera Noroccidental Sierra de Irtá".(Áreas Naturales y/o De Predominio Agrícola	2.402.054,00	1.321.130,00
PQN-5.2	Parque Público Natural "Ladera Noroccidental Sierra de Irtá".(Áreas De Expansión Urbana)	104.365,00	67.837,00

Como podemos observar, para las Redes primarias de Parques Públicos Naturales PQN-5, que son las que mantienen la clasificación de suelo no urbanizable la superficie indicada en la última columna del cuadro resulta de aplicar a la superficie real de las mismas los siguientes coeficientes de ponderación:

PQN-5.1: 0,55

PQN-5.2: 0,65

La superficie de red primaria adscrita a cada sector a efectos de gestión se expresa en los siguientes cuadros:

PQN 5.1. Parque Público Natural "Ladera Nor-Occidental Sierra de Irta". Área Natural. (Suelo No Urbanizable)

SECTOR	SUPERFICIE PONDERADA	ADSCRITA	SUPERFICIE ADSCRITA REAL
SECTOR-17	638.551,70		1.161.003,09
SECTOR-18	682.578,00		1.241.050,91

PQN 5.2. Parque Público Natural "Ladera Nor-Occidental Sierra de Irta". Área de Expansión Urbana. (Suelo No Urbanizable)

SECTOR	SUPERFICIE PONDERADA	ADSCRITA	SUPERFICIE ADSCRITA REAL
SECTOR-17	67.837,30		104.365

6.8. LA EJECUCIÓN DEL PLAN DE PEÑÍSCOLA.**6.8.1. CONSIDERACIONES GENERALES**

Las decisiones sobre ejecución están inspiradas fundamentalmente en el Objetivo General establecido para la Gestión Urbanística de la Revisión de asegurar la consecución y materialización de las propuestas estructurantes del Nuevo Plan y facilitar la ejecución del resto de decisiones del mismo utilizando las técnicas e instrumentos que la legislación urbanística ha puesto a su alcance, todo ello en un marco de solidaridad de beneficios y cargas.

Por ello, la ejecución del Nuevo Plan se desarrollará por los procedimientos establecidos en la legislación urbanística aplicable, que garantizarán la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados, así como el cumplimiento de los deberes de cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas y la de aquellos en los que se localice el aprovechamiento correspondiente a la Administración, al igual que la financiación y, en su caso, la ejecución de la urbanización.

En cualquier caso, el Plan garantiza que la dirección, inspección y control de toda la actividad de ejecución del planeamiento corresponde, en todo caso, al Ayuntamiento de Peñíscola, que tiene la consideración de Administración Urbanística Actante. En la actividad de ejecución participarán los particulares en los términos establecidos por la legislación urbanística

En sentido amplio la gestión urbanística comprende el proceso completo de producción de lo urbano. Se inicia con la formulación, redacción, tramitación y aprobación del Plan General y se desarrolla con su ejecución.

La ejecución del presente Plan se llevará a cabo de acuerdo con los objetivos y prioridades indicados en las determinaciones de programación y gestión establecidos en el presente Plan y en los Programas de Actuación Integrada.

La ejecución del planeamiento requiere la aprobación del instrumento más detallado exigible según la clase de suelo de que se trate.

La ejecución del Plan General se realizará mediante Actuaciones Aisladas o Actuaciones Integradas.

Los terrenos urbanos se podrán desarrollar mediante Actuaciones Aisladas, mientras que el Ayuntamiento no decida aprobar un Programa para ellos con el fin de agilizar la urbanización de los

mismos. En cualquier caso, las actuaciones incluidas en las áreas de reforma interior del suelo urbano no consolidado se ejecutarán de forma sistemática mediante la aprobación del correspondiente Programa.

Están sujetos a Actuación Integrada:

- a. Los terrenos incluidos en un Plan Parcial.
- b. Los terrenos incluidos en las unidades de ejecución que delimita este Plan en los ámbitos de las áreas de reforma interior.
- c. Los terrenos incluidos en las unidades de ejecución que delimiten los planes parciales o los planes de reforma interior (estén o no delimitadas por el Plan General).
- d. Los terrenos de suelo urbano para los que se aprueba en su caso, un Programa a fin de agilizar su urbanización.

El principal instrumento para la ejecución sistemática es la delimitación de la Unidad de Ejecución, que cumple un doble papel: es el ámbito de la urbanización y, al mismo tiempo, de la equidistribución, y, a través de ésta, de las cesiones obligatorias y gratuitas a la Administración Urbanística.

La unidad de ejecución opera simultáneamente como ámbito para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución integral del planeamiento y de la comunidad de referencia para justa distribución de beneficios y cargas.

En los ámbitos en los que se remite el establecimiento de la ordenación pormenorizada a un instrumento de desarrollo, la delimitación de las unidades de ejecución en el seno de las mismas se realiza por los citados instrumentos de conformidad con los siguientes criterios:

- a. En todo caso, habrán de ser viables técnica y económicamente y permitir la equidistribución de beneficios y cargas.
- b. Para facilitar la gestión, se fomentará la división del área o del sector en diversas unidades de ejecución de superficies aproximadas entre 30.000 y 50.000 metros cuadrados siempre que, sin perjudicar los criterios de la ordenación, constituyan ámbitos susceptibles de ejecución urbanizadora autónoma y no se produzcan desequilibrios de beneficios y cargas entre ellos superiores a un 15%, que en todo caso serán objeto de compensación económica.

A tal fin, el Plan Parcial, o en su caso, el Plan Especial, habrá de incorporar un Estudio Económico que garantice el equilibrio económico de todas las unidades de ejecución que proponga en el seno del sector o área, haciendo especial incidencia en el análisis de los costes que supongan las indemnizaciones por demoliciones y otros gastos análogos. El Ayuntamiento establecerá en la aprobación del Programa de Actuación Integrada de cada unidad, las medidas que aseguren el abono de las compensaciones económicas que resulten entre ellas.

Entre los costes de necesaria redistribución entre todas las unidades de ejecución se incluirán los propios de redacción del documento del Plan Parcial o Plan Especial único del ámbito del sector o área.

La viabilidad técnica de las diversas unidades de ejecución que se propongan, exigirá, con vistas a no generar disfuncionalidades que cada una de ellas incorpore las dotaciones e infraestructuras necesarias para que pueda desempeñar una función urbana autónoma.

De igual forma, caso de optarse por la división del sector o área en diversas unidades de ejecución, se establecerá en el Plan Parcial o Especial un programa de desarrollo temporal de las mismas para asegurar una ejecución racional.

- c. Tanto la opción de delimitar varias unidades de ejecución como la opción de que el ámbito del área o sector sea objeto de una sola unidad de ejecución deberá quedar justificada en la Memoria del correspondiente Plan Parcial o Plan Especial conforme a los criterios establecidos en los apartados a) y b) anteriores.

El programa para el desarrollo de actuaciones integradas, regula el proceso de ejecución de estas, fijando sus plazos, especificando su alcance y modalidad, proponiendo el agente urbanizador y concretando sus compromisos.

El Programa es el instrumento que marca el inicio del proceso gradual de adquisición de derechos de contenido urbanístico para los propietarios de suelo urbanizable y urbano no consolidado sujeto a actuación sistemática.

En los sectores de suelo urbanizable sujetos a Plan Parcial será preceptivo además del Programa, el Plan Parcial correspondiente para que sea posible su urbanización.

6.8.2. OBLIGACIÓN DE URBANIZAR EN LAS ACTUACIONES INTEGRADAS.

Los gastos a financiar por aquellos que hayan de materializar su derecho al aprovechamiento urbanístico en Unidades de Ejecución comprenden, en general, todos los necesarios para proceder al desarrollo urbanístico integral de la actuación de modo que esta quede plenamente integrada en la malla urbana, conectada a las infraestructuras exteriores a la actuación, quedando así satisfactoriamente cubiertas las demandas que genere la dimensión, densidad e intensidad de uso de la actuación, y particularmente, los siguientes conceptos:

- a. El coste de las obras de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado, jardinería, mobiliario urbano y demás servicios públicos que, estando previstos en los planes y proyectos, sean del interés para la unidad de ejecución.
- b. Los costes necesarios para que la actuación urbanística quede plenamente conectada a las redes generales viarias, de saneamiento, de suministro de agua y energía eléctrica exteriores a la actuación a través de las conexiones previstas en el plan y en el proyecto de urbanización.
- c. Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución de los planes.
- d. El coste que genere la redacción del planeamiento de desarrollo, instrumentos de gestión urbanística y los proyectos de urbanización así como todos aquellos que exija el desarrollo de las operaciones equidistributivas tales como el desarrollo de levantamientos topográficos, análisis de la estructura de la propiedad, gastos registrales, etc.
- e. Los gastos administrativos y de gestión del sistema, especialmente la retribución del urbanizador.

Los anteriormente referidos gastos, cuando beneficien de modo directo a más de una unidad de ejecución, habrán de ser distribuidas de modo proporcional y equitativo entre ellas.

En suelo urbanizable en todo caso, y en las unidades de ejecución del suelo urbano no consolidado que se indiquen, los gastos incorporarán, además, la parte proporcional que corresponda a los

diversos ámbitos de desarrollo sobre participación en la financiación de la ejecución de las nuevas redes estructurales previstas y que vienen a ampliar y reforzar la actual estructura general de la ciudad, garantizando así la integración de los sectores en la malla urbana y su adecuada funcionalidad al quedar satisfactoriamente cubiertas las demandas que genera la dimensión, densidad e intensidad de uso de las nuevas actuaciones urbanísticas en esta clase de suelo; todo ello en los términos dispuestos por el presente Plan.

A fin de instrumentar y garantizar la justa distribución de la implantación de las infraestructuras complementarias, el presente Plan General procede en los ámbitos de actuaciones integradas a calcular la parte proporcional que corresponde a los diversos sectores como participación en la financiación de la ejecución de las obras de las nuevas Redes Primarias que se prevén y que vienen a ampliar y reforzar la actual estructura general de la ciudad, garantizando así la integración de los sectores en la malla urbana y su adecuada funcionalidad al quedar satisfactoriamente cubiertas las demandas que genera la dimensión, densidad e intensidad de uso de las nuevas actuaciones urbanísticas en esta clase de suelo, todo ello en los términos dispuestos por el presente Plan.

El canon definitivo será establecido mediante Ordenanzas Municipales tomando como base los criterios establecidos en este Plan. No obstante, el importe calculado por este Plan de atribución de una carga de veintisiete con setenta (27,71) euros por unidad de aprovechamiento urbanístico, será aplicado hasta tanto se apruebe la mencionada Ordenanza para legitimar la programación de los sectores. Esta cantidad será actualizada anualmente en atención al índice de precios que rige en la contratación de la obra pública.

El abono de la cuota de participación en la financiación de infraestructuras complementarias podrá realizarse mediante la ejecución directa por la promoción del Sector de aquéllos elementos de la red primaria incluidos en su ámbito (siempre que no contabilice como reserva de la red secundaria), mediante la oportuna valoración y liquidación del importe excedente o deficitario. De igual forma, podrá abonarse el mencionado canon mediante atribución de aprovechamientos urbanísticos subjetivos correspondientes a la Propiedad o, en su caso, del promotor.

En las áreas de reforma interior de nueva urbanización el canon provisional se establece en la cantidad de diez (10) euros por unidad de aprovechamiento urbanístico.

La ejecución urbanística se realizará bajo el régimen establecido en la LUV.

6.8.3. CRITERIOS DE GESTIÓN DE LA ADQUISICIÓN DE TERRENOS DEL PARQUE PÚBLICO NATURAL MARJAL VINCULADOS AL DESARROLLO DE LOS SECTORES DEL ÁREA DE REPARTO 2.

La gestión urbanística municipal para la obtención gratuita de los terrenos calificados como Red Primaria Parque Natural Marjal, se realizará en el proceso de ejecución urbanística conforme a los siguientes criterios:

- a. Cuando se proceda a la programación de cada uno de los sectores excedentarios a nivel de aprovechamientos del Área de Reparto 2 al que se encuentran adscritos los terrenos del Parque Público Natural, el Ayuntamiento antes de aprobar de modo definitivo la iniciativa urbanizadora, deberá abrir una convocatoria pública por plazo mínimo de un mes dirigida a los propietarios del Humedal para que de modo voluntario se puedan adherir para hacer efectivo su derecho al aprovechamiento subjetivo en el Sector objeto de ejecución mediante la cesión gratuita a favor del Ayuntamiento de los terrenos de que sean titulares en el Marjal que quedarán así incorporados al dominio público municipal.
- b. Esta convocatoria se desarrollará de modo sucesivo en cada uno de los sectores de suelo urbanizable con aprovechamientos excedentarios con respecto al aprovechamiento tipo del Área de Reparto 2 a la que se adscriben los terrenos del Parque Público Natural del Marjal.
- c. Si en una convocatoria resultase un número de adhesiones de propietarios de terrenos en el que la suma de los derechos de aprovechamientos subjetivo en su conjunto, superase la cuantía de excesos de aprovechamientos fijados por el Plan General para el citado Sector, la preferencia para la adscripción se realizará seleccionando en primer lugar aquellas propuestas de propietarios de terrenos con edificaciones; en segundo lugar, se seleccionaran aquellas propuestas formuladas por propietarios que en su conjunto ofrezcan al Ayuntamiento la inmediata cesión de una superficie continua que represente al menos el 15% del total del ámbito del Marjal; si, tras las anteriores selecciones, aun quedasen excesos de aprovechamientos por adscribir, el criterio que se aplicará será la preferencia temporal en la presentación de la solicitud de adhesión.
- d. Las edificaciones existentes en los terrenos del Parque que sean objeto de cesión gratuita serán objeto de valoración separada en

el proyecto reparcelatorio del Sector al que se adscriban, a fin de que sean debidamente compensados los titulares de las mismas. Esta valoración se realizará conforme a las normas legales vigentes en el momento de la adscripción. Si bien, la financiación de las indemnizaciones por las edificaciones, serán abonadas por el Ayuntamiento con cargo a una parte de la cuota establecida por unidad de aprovechamiento para todos los desarrollos urbanísticos del suelo urbanizable.

Si finalizado el plazo de la convocatoria pública correspondiente al Sector objeto de programación urbanística, resultase que las adhesiones presentadas no representan un superficie suficiente de terrenos del Marjal que permitan colmatar todos los excesos de aprovechamientos urbanísticos atribuidos por el Plan General al concreto Sector, se proseguirá la gestión de éste con la particularidad de que corresponderán al Ayuntamiento de Peñíscola los excesos de aprovechamientos cuya adscripción no se haya concretado, los cuales se le adjudicarán en el proyecto reparcelatorio del Sector, y sin perjuicio de su disposición patrimonial conforme a las reglas a las que debe sujetarse la Administración Local, el producto de la eventual transmisión de estos aprovechamientos quedará afecto a la futura adquisición de los terrenos en el ámbito del Marjal por cuantía equivalente a los citados aprovechamientos.

Si una vez finalizada la ejecución de todos los sectores excedentarios pertenecientes al Área de Reparto 2, quedasen aun parcelas incluidas en el Parque Público Natural del Marjal sin ser efectivamente obtenidas por la Administración, el Ayuntamiento podrá formular a sus propietarios oferta de permuta de parcelas edificables de su titularidad con la oportuna valoración justificada. En último caso, el Ayuntamiento aplicará la expropiación forzosa.

Hasta tanto se proceda a la obtención de los terrenos del Humedal por parte de la Administración Municipal, las edificaciones existentes en su ámbito se incorporarán a un régimen de fuera de ordenación, permitiéndose las obras de conservación y consolidación.

Estos mismos criterios de gestión podrán aplicarse por el Ayuntamiento en el resto de terrenos de la Red Primaria adscritos a los sectores.

DOCUMENTO COMPLETO

7. LA PREVISIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA POR EL PLAN GENERAL. ESTUDIO DE NECESIDADES DE VIVIENDAS

7.1 OBJETIVOS Y METODOLOGÍA

7.1.1. FUENTES DIRECTAS: 1. ENCUESTA A LA POBLACIÓN

7.1.2. FUENTES INDIRECTAS 2. ANÁLISIS DE FUENTES ESTADÍSTICAS

7.2 INTRODUCCIÓN

7.2.1. CUANTIFICACION DE LA POBLACIÓN

7.2.2. CARACTERIZACIÓN DE LA POBLACIÓN

7.2.3. LA VIVIENDA

7.2.4. LA OFERTA DE VIVIENDA PROTEGIDA

7.3. LA DEMANDA DE VIVIENDA

7.3.1. INTRODUCCIÓN

7.3.2. CUANTIFICACION DE LA DEMANDA DE VIVIENDA EN PEÑÍSCOLA

7.3.3. CARACTERIZACIÓN DE LA DEMANDA DE VIVIENDA EN PEÑÍSCOLA

7.4. DIAGNÓSTICO Y CONCLUSIONES

7.4.1. DIAGNÓSTICO

7.4.2. CONCLUSIONES

En cumplimiento de la Disposición Transitoria Primera apartado Tercero y la Disposición Adicional Sexta de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalidad, Urbanística Valenciana (LUV), se incorpora el siguiente estudio sobre la previsión de las necesidades de vivienda protegida en el Término Municipal de Peñíscola

7.1. OBJETIVOS Y METODOLOGÍA

El **objetivo fundamental** de esta investigación es la cuantificación y caracterización de la demanda de vivienda en general y específicamente de vivienda protegida protegida en el municipio de Peñíscola.

Para ello se ha llevado a cabo una investigación basada en el siguiente esquema analítico:

- 1º PARTE. Caracterización del municipio de Peñíscola: análisis socioeconómico de la población y de la oferta de vivienda nueva protegida.
- 2º PARTE. Análisis de la demanda de vivienda en Peñíscola: caracterización de la vivienda demandada
- 3º PARTE. Conclusiones: cuantificación de las necesidades y demanda de vivienda protegida en Peñíscola.

Para el logro del objetivo comentado anteriormente, se ha planteado una **metodología** de trabajo basada tanto en el análisis de fuentes directas como

FUENTES DIRECTAS 1. ENCUESTA A LA POBLACIÓN

FUENTES INDIRECTAS 2. ANÁLISIS DE FUENTES ESTADÍSTICAS

7.1.1. FUENTES DIRECTAS: 1. ENCUESTA A LA POBLACIÓN

La encuesta a la población residente en Peñíscola se ha basado en la siguiente ficha técnica:

- **Universo y ámbito:** hogares residentes en el municipio de Peñíscola
- **Unidad muestral:** la unidad muestral es el hogar, existen dos niveles de recogida de información:
 - **Nivel 1 -total hogares-:** se realizan unas preguntas para identificar la existencia o no de necesidad-demanda de vivienda en los hogares.
 - **Nivel 2 -demandantes de vivienda-:** son aquellos hogares en los que en el nivel 1 se ha detectado que existe necesidad-demanda de una vivienda. En el hogar pueden existir dos situaciones de demanda:

- **Demandantes de cambio:** son hogares-unidades familiares que ya han accedido a una vivienda y que necesitan-demandan cambiar su vivienda actual.
- **Demandantes de primer acceso:** son aquellos individuos mayores de 18 años con proyecto de independizarse del núcleo familiar y realizar un primer acceso a una vivienda.

- **Tipo de entrevista:** personal mediante cuestionario semiestructurado. El cuestionario se compone de dos partes dirigido a cada uno de los dos niveles:

- **Nivel 1:** se realiza a toda la muestra. La duración aproximada es de 4 minutos.
- **Nivel 2:** se realiza a los demandantes de vivienda y trata de caracterizar las necesidades de los mismos con respecto a la vivienda. La duración aproximada es de 15 minutos.

- **Tamaño de la muestra:**

- **Nivel 1:** 627 encuestas.
- **Nivel 2:** 96 encuestas.

El error estadístico con el que se ha trabajado en el Nivel 1 es del +/-3,5%, dentro de un intervalo de confianza del 95%, calculado para un universo aproximado de 2.754 hogares. El error estadístico con el que se ha trabajado en el Nivel 2 es de +/-8,7%, dentro de un intervalo de confianza del 95%, calculado para un universo aproximado de 347 hogares.

- **Distribución de la muestra de hogares -Nivel 1-:** se ha distribuido por secciones municipales de forma proporcional al tamaño de la población en cada sección. Fuente: Padrón de habitantes del municipio de Peñíscola. 2008.

SECCIÓN	POBLACIÓN	ENCUESTAS
1	1.714	133
2	3.229	251
3	3.131	243
Total	8.074	627

La selección del hogar en cada uno de las secciones es aleatoria.

- **Trabajo de campo:** realizado entre el 25 de Septiembre y el 13 de Octubre de 2008

Trabajo de campo: supervisión telefónica de al menos el 10% de las encuestas.

Global: el equipo técnico responsable del estudio ha supervisado todas las fases de la investigación.

7.1.2. FUENTES INDIRECTAS 2. ANÁLISIS DE FUENTES ESTADÍSTICAS

Se han analizado todas aquellas fuentes necesarias para la consecución de los objetivos de la investigación:

Instituto Nacional de Estadística (INE).

- Censo de Población y Vivienda. 2001.
- Padrón de habitantes. 2007.
- Anuario Social de España. 2004. Fundación La Caixa
- Anuario Económico de España. 2005. Fundación La Caixa
- Oficina de estadística del Ayuntamiento de Peñíscola.
- Consellería de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge.
- Observatorio Joven de la Vivienda en España (OBJOVI). 2007.
- Publicaciones sectoriales.

7.2. INTRODUCCIÓN

7.2.1. CUANTIFICACION DE LA POBLACIÓN:

• Introducción

En este capítulo se detalla la población potencial demandante de vivienda en Peñíscola. El método de análisis se basa en lo siguiente:

Colectivos: nos referimos a los posibles demandantes de vivienda, son dos:

- el conjunto de hogares residentes en Peñíscola. Son potenciales demandantes de cambio de vivienda.
- los individuos: personas mayores de 18 años que residen en el hogar familiar y que todavía no han accedido a una primera vivienda. Son potenciales demandantes de primer acceso.
- Periodo: el estudio realiza una cuantificación para el periodo 2007-2018, trabajando a nivel de tres cuatrienios.
- Por tanto, en este punto se cuantifica la población de cada colectivo en cada uno de estos periodos: cuatrienio 2007-2010, cuatrienio 2011-2014, cuatrienio 2015-2018.

• Punto de partida

El método de estimación parte de las siguientes premisas:

1. El punto de partida es la población residente en Peñíscola, que es de 6.884 individuos a 1 de Enero de 2007 según el Padrón de habitantes del INE.
2. El tamaño medio del hogar es de 2,5 miembros según el Censo de Población y Vivienda del INE, por lo que existen 2.754 hogares.

	PUNTO DE PARTIDA AÑO 2007
Población (habitantes)	6.844
Nº miembros por hogar	2,5
Hogares	2.754

3. Por término medio en cada hogar hay 0,33 individuos potenciales demandantes de primer acceso a una vivienda, es decir, individuos mayores de 18 años que residen en el hogar familiar y que no han accedido a una vivienda todavía. Esto significa que hay 909 individuos pertenecientes a este colectivo.

		Punto de partida Año 2007
Hogares		2.754
Individuos (Potenciales demandantes de Primer Acceso)	Nº medio por hogar	0,33
	Total individuos	909

• Previsión de la evolución

Para estimar la evolución futuras se parte de las proyecciones de población para la provincia de Castellón del INE y se ajustan a la ciudad de Peñíscola.

- La evolución de los hogares se basa en la proyección de la población total.
- La evolución de los individuos demandantes de primer acceso se basa en la proyección del segmento de población de 20 a 35 años.

A continuación se detalla el método de estimación de las evoluciones futuras de los colectivos de población.

- 1º Se parte de las estimaciones de población realizadas por el INE para la provincia de Castellón durante el periodo 2007-2015 (año de inicio de cada uno de los cuatrienios).
- 2º Se ajusta la estimación de la provincia a la ciudad en base al siguiente criterio:

población total: la evolución de la población en el periodo 1996-2006, muestra que el crecimiento de la ciudad de Peñíscola es superior al de la provincia (la tasa de crecimiento de la ciudad es un 294,3% del crecimiento de la provincia).

individuos demandantes de primer acceso: se ha estimado el peso que tendrá el colectivo de 20-35 años sobre el conjunto de la población en cada uno de los años del periodo considerado y se ha aplicado este peso a la evolución prevista de la población de la ciudad.

Tasa de crecimiento estimada en la ciudad de Peñíscola en el periodo 2007-2015	AÑO		
	2007	2011	2015
Población total (Para aplicar a los hogares)	100%	120,1%	138,3%
Población de 20-35 años (Para aplicar a los individuos)	100%	107,6%	107,6%

Fuente: Elaboración propia en base a las Proyecciones de población de la provincia de Castellón. Dato Escenario 1. INE. Se toma como base el año 2007.

3º En base a estos criterios, la evolución prevista de la población de Peñíscola en el periodo 2007-2015 en los dos colectivos de análisis es:

Tasa de crecimiento previsto en la provincia de Castellón en el periodo 2007-2015	AÑO		
	2007	2011	2015
Población total (Para aplicar a los hogares)	100%	106,8%	112,9%
Población de 20-35 años (Para aplicar a los individuos demandantes de primer acceso)	100%	95,7%	88,0%

Fuente: Elaboración propia en base a las Proyecciones de población de la provincia de Castellón. Dato promedio Escenario 1 y Escenario 2. INE. Se toma como base el año 2007.

Aplicando estas premisas se ha estimado el tamaño de población de los colectivos considerados como posibles demandantes en el periodo de análisis.

En la tabla siguiente se indica la población de cada uno de los colectivos.

	1º cuatrienio inicio en 2007	2º cuatrienio inicio en 2011	3er cuatrienio inicio en 2015
Población (habitantes)	6.884	8.270	9.518
Hogares	2754	3.308	3.807
Individuos (Potenciales demandantes de Primer Acceso)	909	979	979

Nota: se detalla la población al inicio de cada cuatrienio, es decir, años 2007, 2011, 2015.

7.2.2. CARACTERIZACIÓN DE LA POBLACIÓN

Las principales características de la población residente actual son las siguientes:

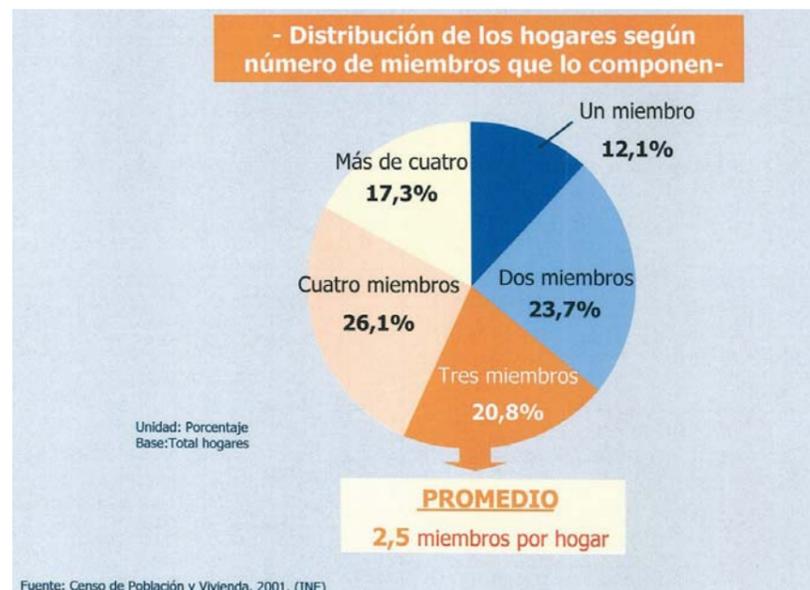
- El **tamaño medio familiar** es de 2,5 habitantes por hogar, lo que representa en total algo más de 2.700 familias. El tamaño medio familiar es ligeramente inferior al de la provincia que es de 2,7 miembros por hogar.
- La población de Peñíscola, presenta una concentración de población en el segmento de edad de 50-75 años significativamente superior a la provincia de Castellón, compensada con una menor concentración de población de edad infantil (0-14 años).
- Es destacable que la tasa de **emancipación** en la Comunidad Valenciana (51,9%), como ámbito, se sitúa por encima del promedio nacional (44,8%). Siendo el segmento de edad de 30 a 34 años el que presenta una tasa de emancipación significativamente superior al resto.

Peñíscola cuenta con un **nivel económico** significativamente superior tanto al de la provincia como al del conjunto nacional.

La dotación de **vehículos** por habitante en Peñíscola es ligeramente inferior a la existente en la provincia de Castellón y España.

Únicamente un tercio de los residentes en Peñíscola son originarios de este municipio. Del 67% restante que proviene de fuera del municipio, cabe destacar que el 34,2% de la población es de origen extranjero. La tasa de población extranjera es superior a la del conjunto de la provincia de Castellón que es del 15,4%.

Desde 2000 hasta 2007, la población de Castellón ha experimentado un crecimiento del 51,4%, significativamente superior tanto al conjunto nacional como al de la provincia de Castellón, los cuales han sido del 11,6% y del 20,8% respectivamente.



Análisis del stock poblacional

	PEÑÍSCOLA	PROVINCIA CASTELLON	ESPAÑA
Nivel de Renta (Escala 1-10) (1)	9	7	5 A 6
Parque de vehículos (vehículos/1.000 habitantes) (1)	556	613	570
Stock Población (%) (2)	Índice de Juventud	13,0	13,8
	Índice de Senilidad	17,3	16,4
	Índice de Dependencia	43,5	43,4

Fuentes: (1) Anuario Económico de España. 2005. Fundación La Caixa

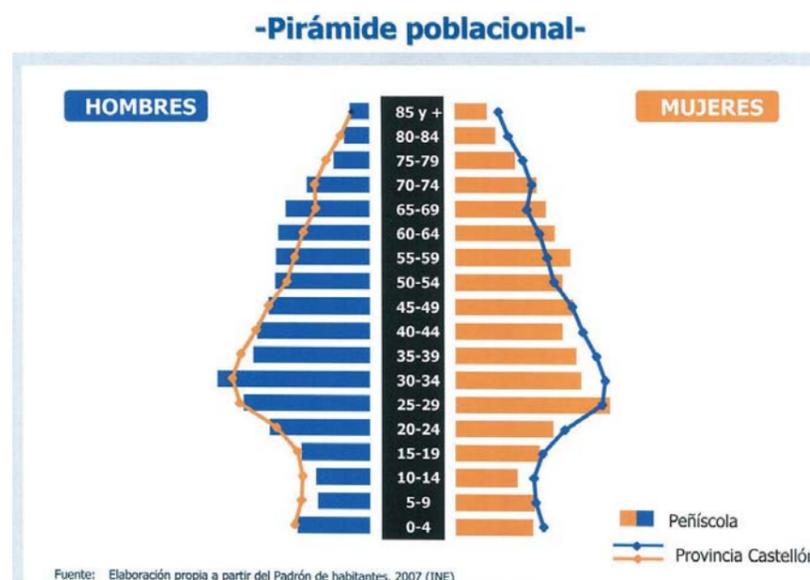
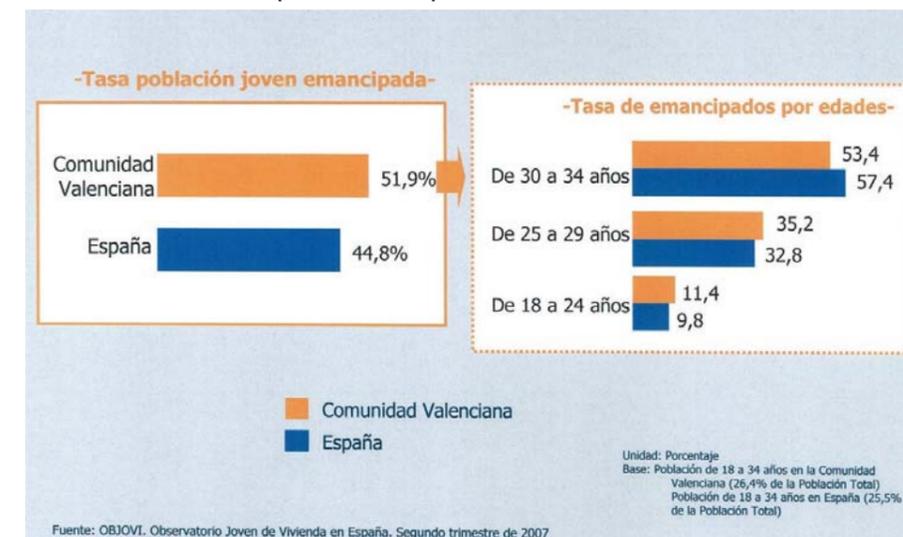
(2) Anuario Social de España. 2004. Fundación La Caixa

Índice de juventud = población <15 años/ población total

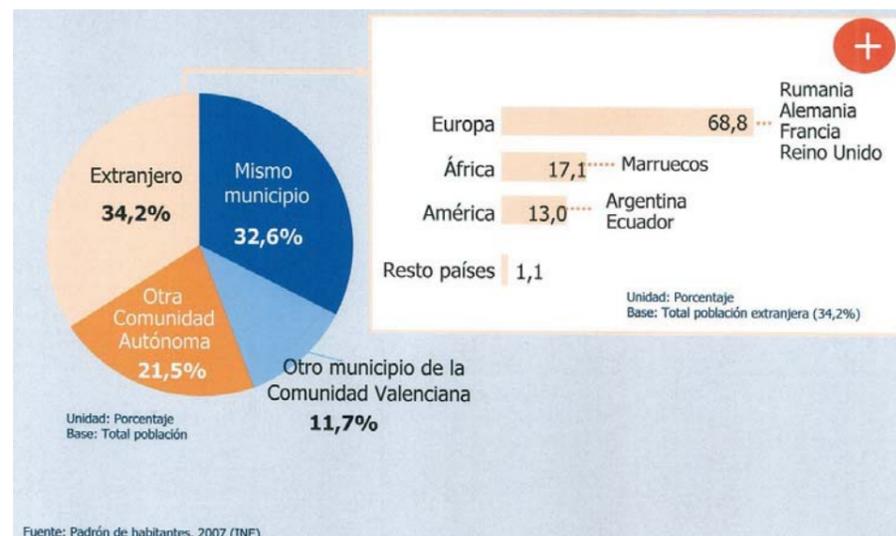
Índice de senilidad = población >65 años/ población total

Índice de dependencia = (población <15 años + población > 65 años) / población entre 15 y 65 años

Tasa de emancipación de la población entre 18-34 años-

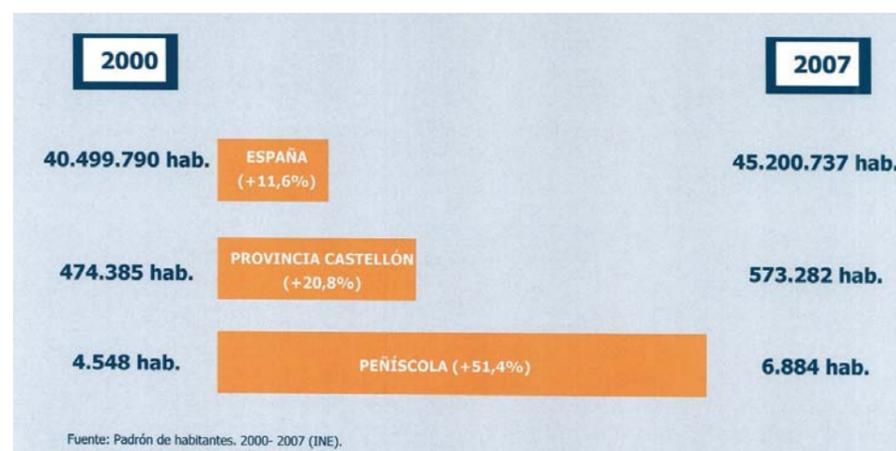


Lugar de procedencia

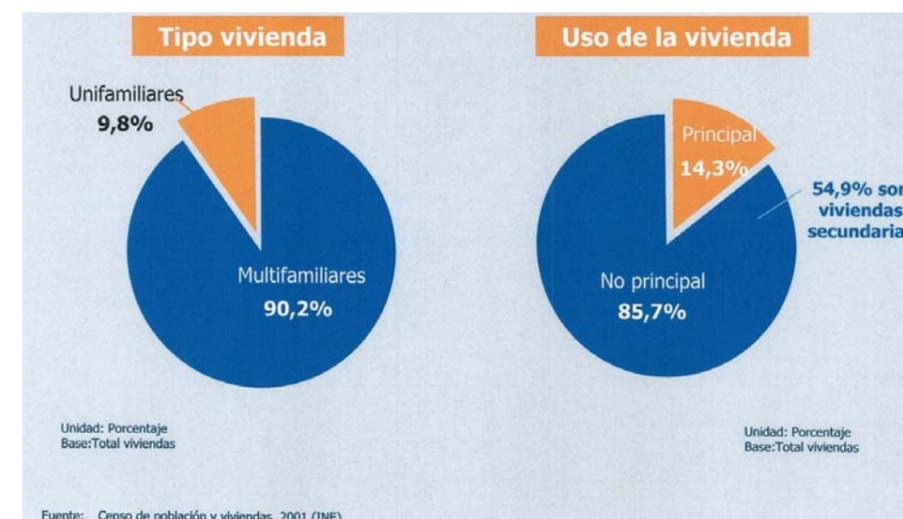


- El uso mayoritario de las mismas es el de **vivienda no principal** (viviendas secundarias, alojamientos...), a diferencia de la provincia, donde las viviendas principales ó domicilios habituales representan un 54,2% del total.
- Lo más frecuente son las viviendas **de tres a cinco habitaciones**, al igual que en la provincia.
- La superficie media útil se sitúa en torno a los **79,6 m2**, un tamaño inferior a la media de las viviendas de la provincia que es 96,5 m2. Lo más frecuente son las viviendas que tienen entre 75 y 100 m2.
- La mayoría de las viviendas tienen una antigüedad **inferior** a los **30 años**, siendo destacable el crecimiento experimentado por el parque de viviendas en los últimos 20 años. En la provincia lo más común son las viviendas con una antigüedad de entre 30 y 40 años

Crecimiento poblacional



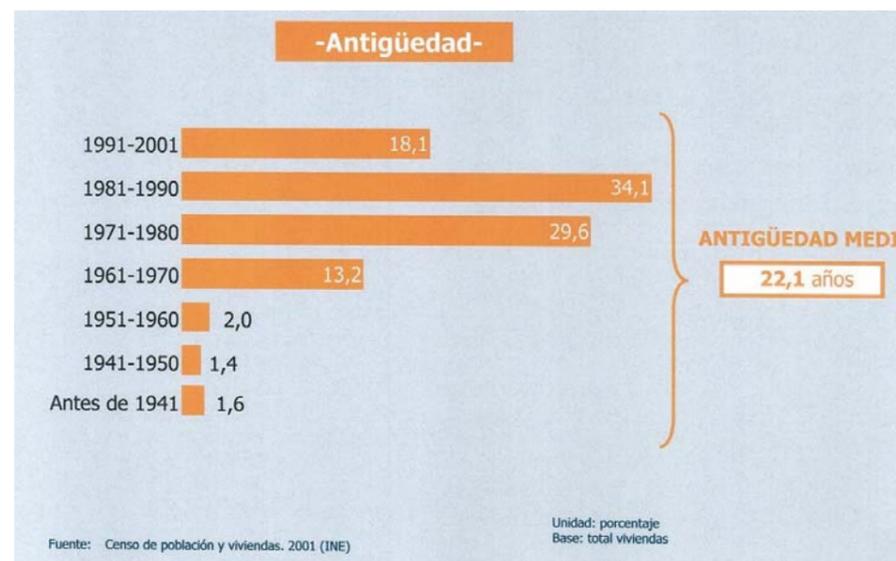
CARACTERIZACIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS



7.2.3. LA VIVIENDA

En el año 2001 en el municipio de Peñíscola existían 13.627 viviendas. Dichas viviendas reunían las siguientes características:

- Cerca de la totalidad son viviendas de carácter **multifamiliar** (90,2%), en la provincia de Castellón esta tasa es en torno a un 40% inferior (64,6%).



7.2.4. LA OFERTA DE VIVIENDA PROTEGIDA

Según la información existente en Registro Valenciano de Viviendas con Protección Pública de la Conselleria de Territori i Habitatge de la Generalitat Valenciana, en Peñíscola existe promoción de vivienda protegida.

Esta promoción, oferta 20 viviendas tanto en alquiler como compra. En este registro figuran las promociones de vivienda protegida de nueva construcción para venta y alquiler existentes en los municipios de la Comunidad Valenciana.

La promoción analizada ofrece, además de la vivienda un trastero y reúnen las siguientes características en promedio:

-Promoción C/Llandells -	VIVIENDA		TRASTERO	
	Venta	Alquiler (mensual)	Venta	Alquiler (mensual)
Precio medio total (€)	105.639	484	5.022	23
Superficie media útil (m²)	87,1		7,0	

Fuente: Conselleria de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge. 2008

7.3. LA DEMANDA DE VIVIENDA

7.3.1. INTRODUCCIÓN

Este capítulo recoge la parte más importante de la investigación, el análisis de la demanda de vivienda en el municipio de Peñíscola.

Para ello, se ha estructurado según el siguiente esquema analítico:

- Cuantificación de la demanda de vivienda en Peñíscola
- Caracterización de la demanda de vivienda:
- Perfil sociodemográfico del demandante de vivienda
- Necesidad de la vivienda
- Comportamiento de compra
- Tipo de vivienda demanda
- Precios
- Demanda de vivienda protegida

7.3.2. CUANTIFICACION DE LA DEMANDA DE VIVIENDA EN PEÑÍSCOLA

Los potenciales demandantes de una vivienda pueden clasificarse en dos categorías

- **Hogares:** unidades familiares que ya han accedido a una vivienda
Posibles demandantes de **CAMBIO DE VIVIENDA**
- **Individuos:** mayores de 18 años que aun no han realizado un primer acceso a una vivienda
Posibles demandantes de **PRIMER ACCESO**

Para cuantificar la demanda de viviendas en el municipio de Peñíscola, se ha diferenciado

Entre los dos colectivos detallados



Por tanto, en la actualidad hay 347 hogares y 202 individuos en Peñíscola en situación de demanda de vivienda para cambio y primer acceso respectivamente.

A continuación se caracteriza la demanda de vivienda en el municipio de Peñíscola tomando como base de análisis aquellos hogares-individuos que manifiestan necesidad-demanda de vivienda.

Fuente: encuesta

7.3.3. CARACTERIZACIÓN DE LA DEMANDA DE VIVIENDA EN PEÑÍSCOLA

A. PERFIL DEL DEMANDANTE

En este apartado se analizan las principales **características sociodemográficas** de los dos colectivos en situación de demanda inicial de vivienda:

HOGARES (Demandantes de CAMBIO)	INDIVIDUOS (Demandantes de PRIMER ACCESO)
<ul style="list-style-type: none"> ■ Demandante de más de 35 años ■ El tamaño medio del hogar se sitúa en torno a 3 miembros. ■ La mayoría es de nacionalidad extranjera, (57,2%), procedentes en su mayoría de Marruecos y Rumania. ■ La mayoría está casado o tiene pareja. ■ El 89,9% se encuentra en una situación laboral activa. ■ La mayoría de los demandantes de cambio tiene unos ingresos mensuales netos de entre 900 y 1.800€ (72,7%). 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Demandante joven entre 18 y 25 años ■ El tamaño medio del hogar en el que residen actualmente se sitúa en torno a 3 miembros. ■ La mayoría es de nacionalidad española. ■ La práctica totalidad son solteros. ■ El 82,9% se encuentra en una situación laboral activa, cabe destacar que el 12,2% está en paro. ■ La mayoría de demandantes de primer acceso ingresa de 900 a 1.200 € (53,0%).

	HOGARES (Demandantes de CAMBIO)	INDIVIDUOS (Demandantes de PRIMER ACCESO)
Edad	18-25	4,5 %
	26-35	25,8 %
	36-45	69,7 %
	Más de 45	23,1 %
	Promedio	39 años
Tamaño hogar	1-2	41,4 %
	3-4	51,6 %
	+ 4	7,0 %
	Promedio	2,8 miembros
Nacionalidad	Española	42,8%
	Extranjera	57,2 %

Unidad: Porcentaje
Base: Hogares demandantes de cambio (12,6% de los hogares); Individuos demandantes de primer acceso (22,2% de los individuos potenciales demandantes)

	HOGARES (Demandantes de CAMBIO)	INDIVIDUOS (Demandantes de PRIMER ACCESO)
Estado civil	Soltero	20,3%
	Casado/con pareja	61,1%
	Divorciado/Separado	15,1%
	Viudo	3,5%
Situación laboral	Trabaja	89,9%
	Jubilado/Incapacitado	2,6%
	Parado	7,5 %
	Parado, busca primer empleo	0 %
Nº miembros aportan ingresos	1	54,6 %
	2	43,0 %
	3	2,4 %
Ingresos mensuales netos	<900	9,0 %
	900-1.200	31,7 %
	1.200-1.800	41,0 %
	>1.800	18,3 %

Unidad: Porcentaje
Base: Hogares demandantes de cambio (12,6% de los hogares); Individuos demandantes de primer acceso (22,2% de los individuos potenciales demandantes)

B. NECESIDAD DE LA VIVIENDA

- Grado de necesidad / intención de acceso a la vivienda

Más de la mitad de las familias de Peñíscola que están inmersas en un proceso de búsqueda de vivienda manifiesta que tiene entre bastante y mucha necesidad.

El grado de necesidad es más intenso entre individuos demandantes de vivienda protegida.

- Periodo de tiempo en situación de necesidad

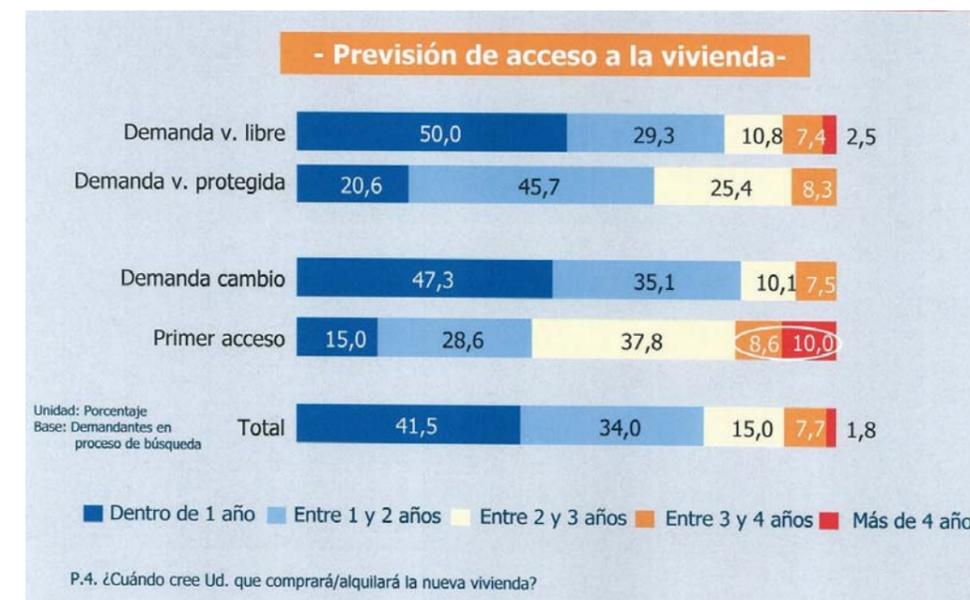
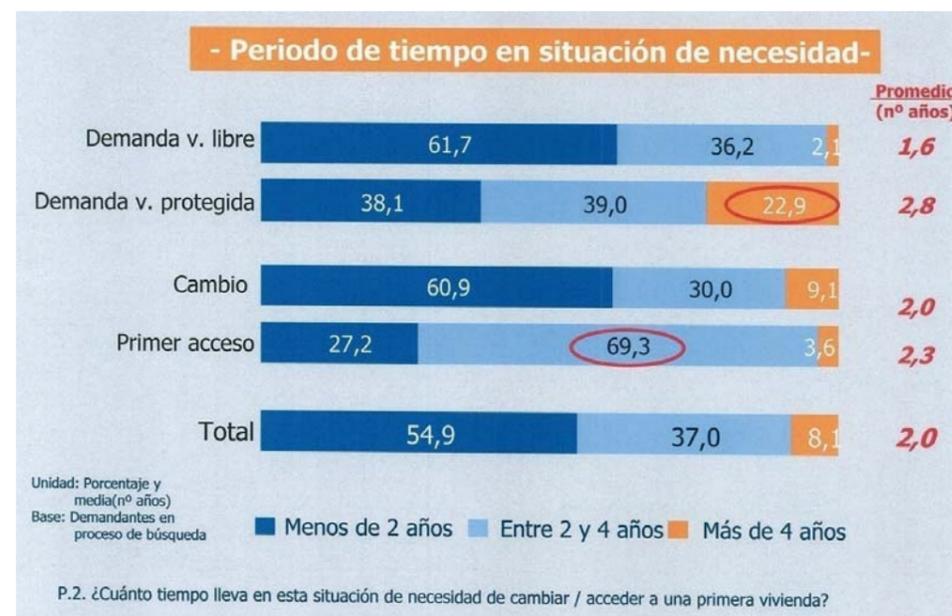
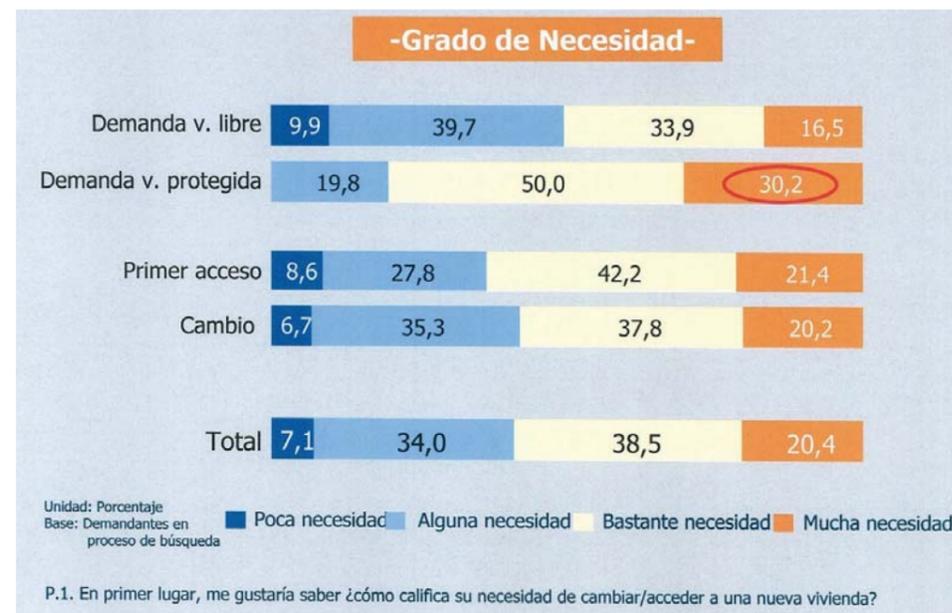
Por término medio las familias de Peñíscola que tienen necesidad de acceder/cambiar de vivienda llevan en esta situación dos años.

Los colectivos de demandantes de vivienda protegida y de primer acceso, son los que llevan un periodo de tiempo superior en estado de necesidad.

- Previsión de acceso a la vivienda

La mayoría de las de las familias de Peñíscola con necesidad o intención de acceder a una vivienda tiene previsto realizar este cambio en los próximos dos o tres años.

El colectivo de demandantes de primer acceso, estiman que "tardarán tiempo" en acceder a la vivienda.



C. COMPORTAMIENTO DE COMPRA

• Motivos de la necesidad de acceso a la vivienda

Los principales motivos que generan la necesidad de cambio de vivienda entre las familias de Peñíscola son, en primer lugar, pasar de una situación de alquiler a una de compra-propiedad y en segundo, la necesidad de un vivienda de mayor tamaño.

En el caso del primer acceso a la vivienda, el principal motivo es la emancipación de núcleos familiares y el segundo motivo el haber alcanzado cierta estabilidad económica que le permite la emancipación.

• Jerarquización de los elementos determinantes en la compra de la vivienda

Ofreciendo una batería de atributos y solicitando que manifieste la importancia que tiene cada uno en la decisión final de la vivienda a comprar o alquilar, se llega a la conclusión que los aspectos que son considerados de alta importancia son, por este orden, los siguientes:

- El precio
- La seguridad

- Valoración global de la oferta de vivienda nueva en Peñíscola

La práctica totalidad de los demandantes en proceso de búsqueda otorga una valoración media-baja la oferta de vivienda nueva en Peñíscola.

Los colectivos de demandantes de vivienda de primer acceso y demanda de vivienda protegida son los que se muestran ligeramente más insatisfechos con la oferta actual.

• Prescriptor de la compra

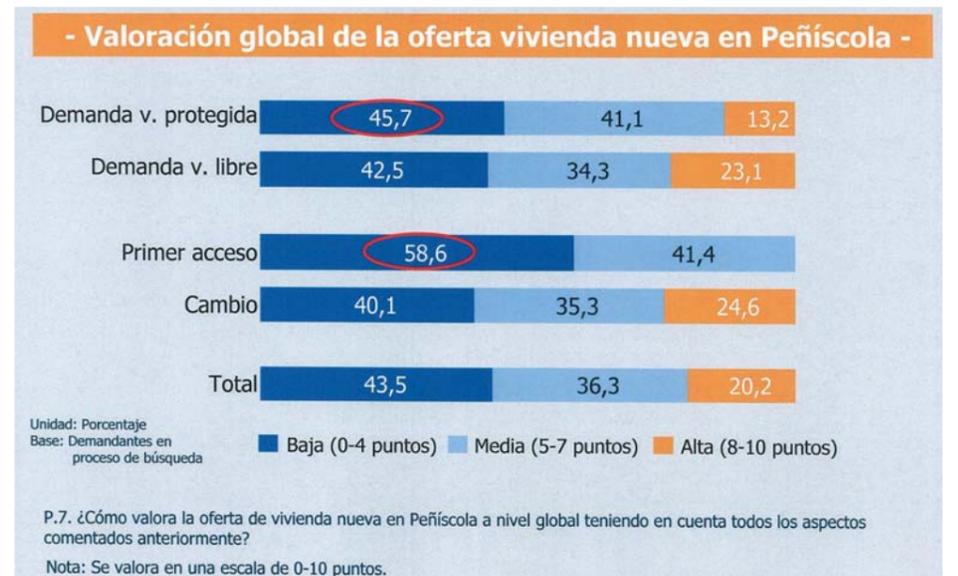
Las principales figuras en las que se apoyarían los demandantes de vivienda para recibir consejo en la toma de decisión de la compra de la vivienda es el cónyuge o la pareja.

Podemos destacar que los demandantes de primer acceso buscan consejo en mayor medida en los familiares o conocidos.

- Factores determinantes en la decisión de compra -

FACTOR	TOTAL	TIPO DEMANDA		TIPO RENTA		IMPORTANCIA
		Cambio	1 ^{er} Acceso	Protegida	Libre	
Precio asequible	9,7	9,7	9,9	9,9	9,6	ALTA
Seguridad	9,4	9,4	9,2	9,3	9,4	
Calidad de edificación	8,6	8,7	8,3	8,7	8,6	MEDIA
Buenas comunicaciones	8,1	8,0	8,5	8,1	8,1	
Cercanía al trabajo	7,9	8,2	6,6	8,0	7,9	
Zona de Ubicación	7,9	8,2	6,5	7,5	8,0	
Distribución y nº habitaciones	7,8	8,0	6,9	7,1	8,1	BAJA
Exterior	7,7	7,9	7,2	8,1	7,6	
Tamaño	7,7	7,8	7,1	6,9	8,0	
Oferta comercios y servicios	7,6	7,8	6,5	7,6	7,6	
Nueva construcción	7,0	7,2	6,4	7,6	6,8	
Instalaciones	6,9	7,0	6,2	6,5	7,0	
Equipamiento para niños	6,7	6,7	6,7	6,3	6,8	
Proximidad familia y amigos	5,9	5,9	5,9	5,9	6,0	
Zonas comunes	5,0	5,1	4,6	5,8	4,7	

Unidad: Valoración media (Escala de valoración 0-10 puntos) Base: Demandantes en proceso de búsqueda
P.6. ¿Qué importancia tiene para usted/es cada uno de los siguientes aspectos sobre la futura vivienda?



- Prescriptor de la compra de la vivienda -

	TOTAL	Cambio	Primer Acceso	Protegida	Libre
El cónyuge / La pareja	51,8%	54,2%	40,8%	39,5%	56,8%
Nadie / Es una decisión personal	33,1%	36,9%	15,0%	34,7%	32,4%
Conocidos / Otros familiares	19,3%	10,3%	61,4%	34,2%	13,3%

Unidad: Porcentaje (Respuesta múltiple)
Base: Demandantes en proceso de búsqueda

P.19. ¿En quién se apoyará o quién le aconsejará para tomar la decisión de compra de una vivienda u otra?

D. TIPO DE VIVIENDA DEMANDADA

- **Tipología de la vivienda**

La modalidad de vivienda más demandada por las familias de Peñíscola es la vivienda multifamiliar (72,0%)

Únicamente un 28% demanda una vivienda unifamiliar y son los demandantes de primer acceso y de renta libre los que muestran un mayor interés por esta tipología de vivienda.

- **Régimen de tenencia**

La mayoría de los demandantes de vivienda en Peñíscola se decantan por el acceso a la vivienda en propiedad (59,2%).

Los colectivos de demandantes de vivienda protegida y de primer acceso, son los que se decantan por este tipo de acceso más intensamente.

- **Vivienda nueva/usada**

La vivienda de obra nueva es la opción más preferida por los demandantes (43,7%), adquiriendo mayor representatividad entre los demandantes de vivienda protegida y primer acceso. Una cuarta parte de los demandantes (25,6%), prefiere una vivienda de segunda mano. El resto de los demandantes no saben que decisión tomarán finalmente (30,7%).

- **Uso y ubicación**

La vivienda habitual será el uso que la totalidad de los demandantes manifiesta que dará a la vivienda adquirida.

La ubicación preferida es el municipio de Peñíscola, ya sea en el barrio actual o en otro diferente. El 7,0% manifiesta que, en principio, desearía que su vivienda estuviese ubicada en otro municipio.

Las zonas preferidas de ubicación de la vivienda por los demandantes de vivienda protegida son, en primer lugar, la zona Llandels y en segundo lugar la zona de Azagador de la Creu y Cap Blanc

- **Superficie de la vivienda**

La vivienda demandada se sitúa en torno a los 87 m² de superficie útil.

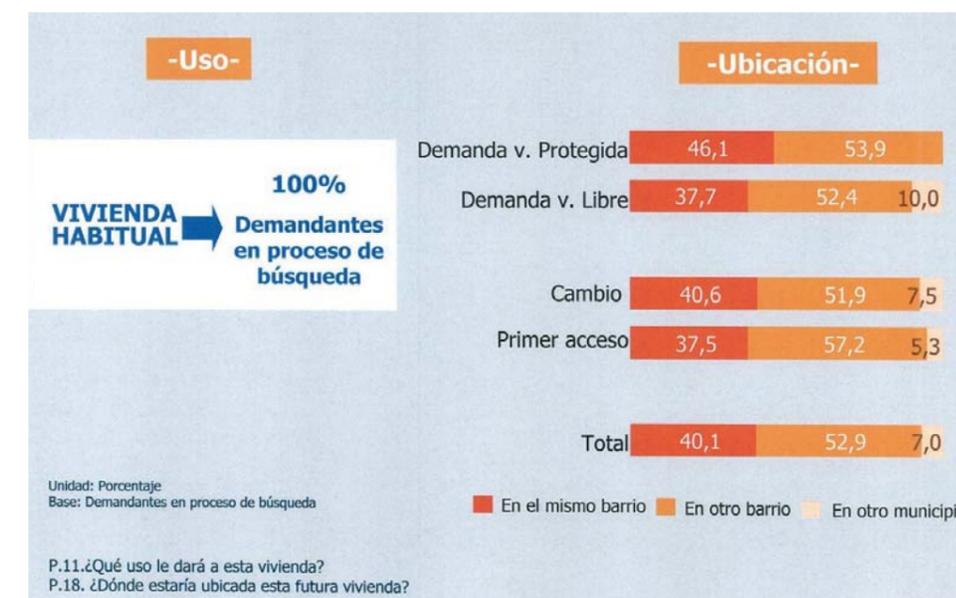
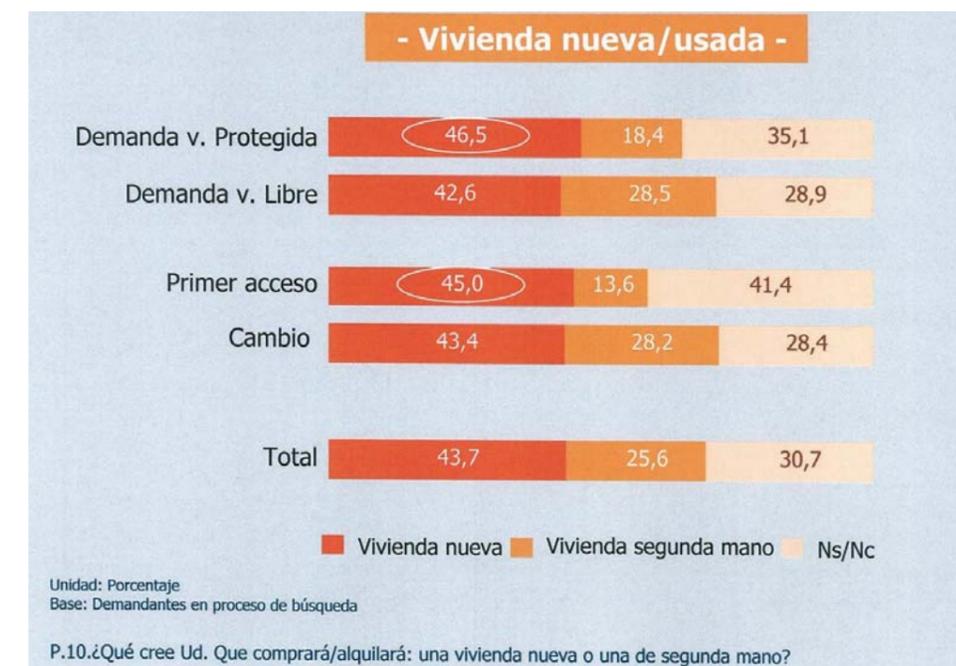
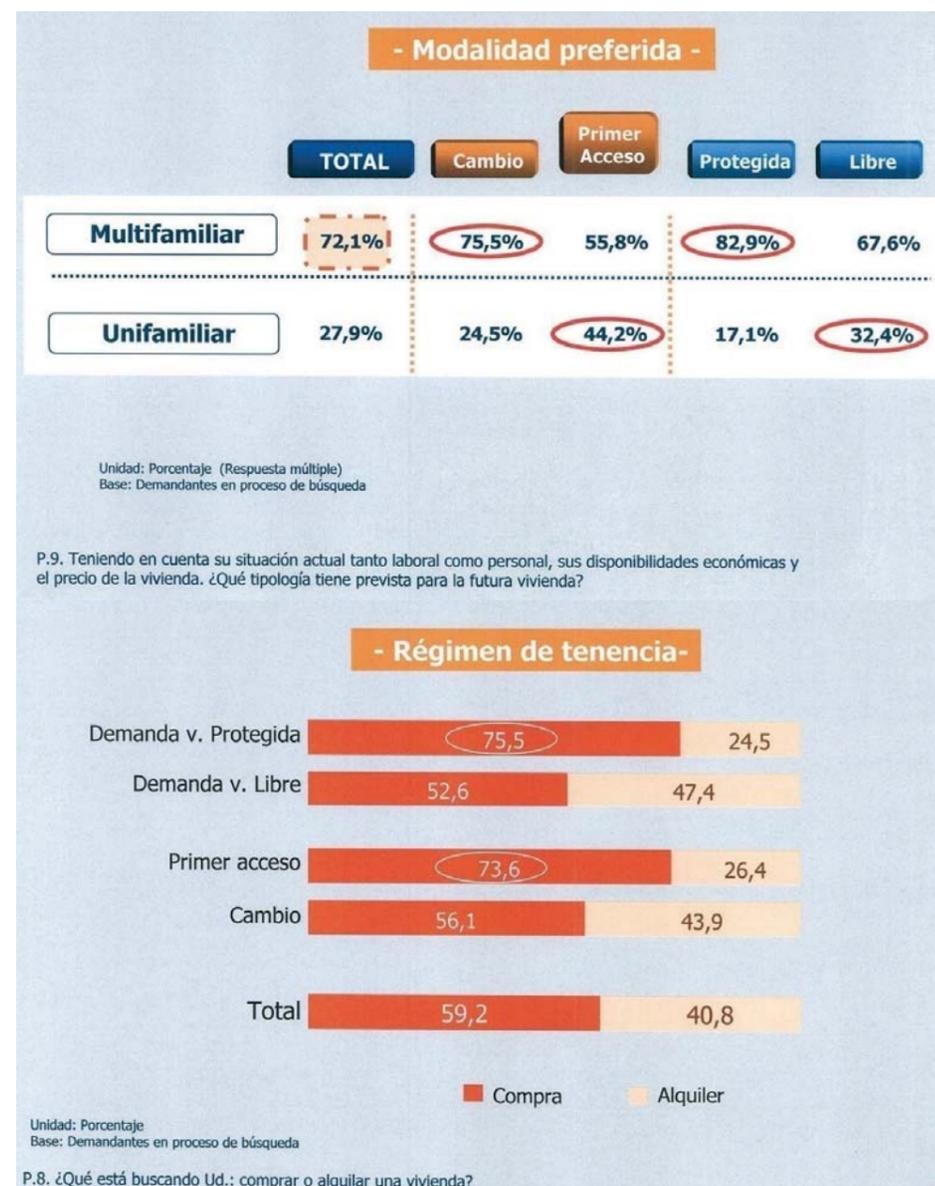
La mayoría de la población que demanda vivienda prefiere una superficie útil de entre 71 y 110 m² (65,2%). El resto se divide en dos grupos, los que demandan una superficie de hasta 70m² y los que demandan una superficie de mayor tamaño (de 110 m² en adelante), los cuales representan el 21,3% y el 11,4% respectivamente.

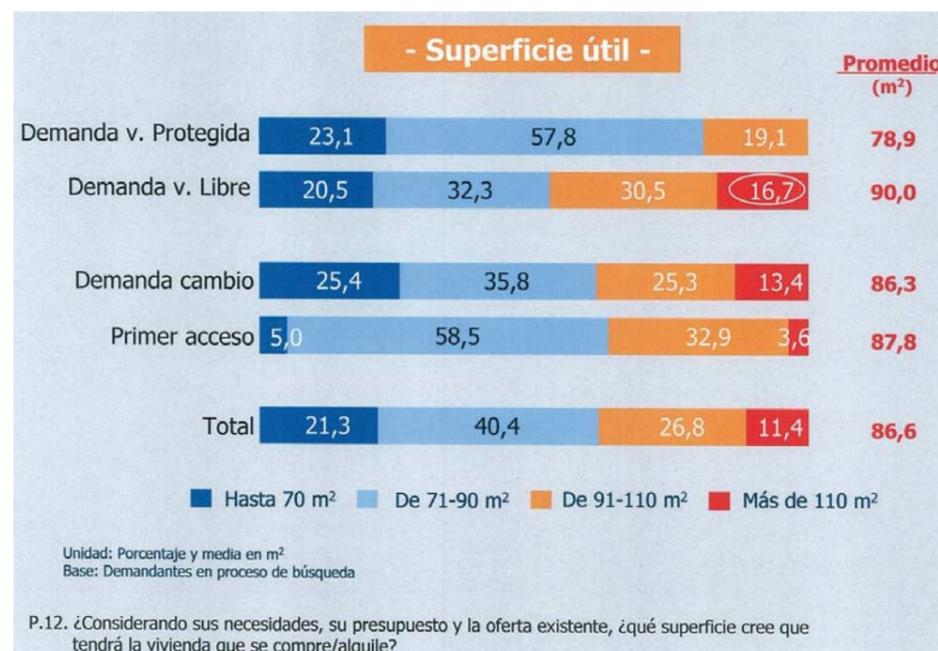
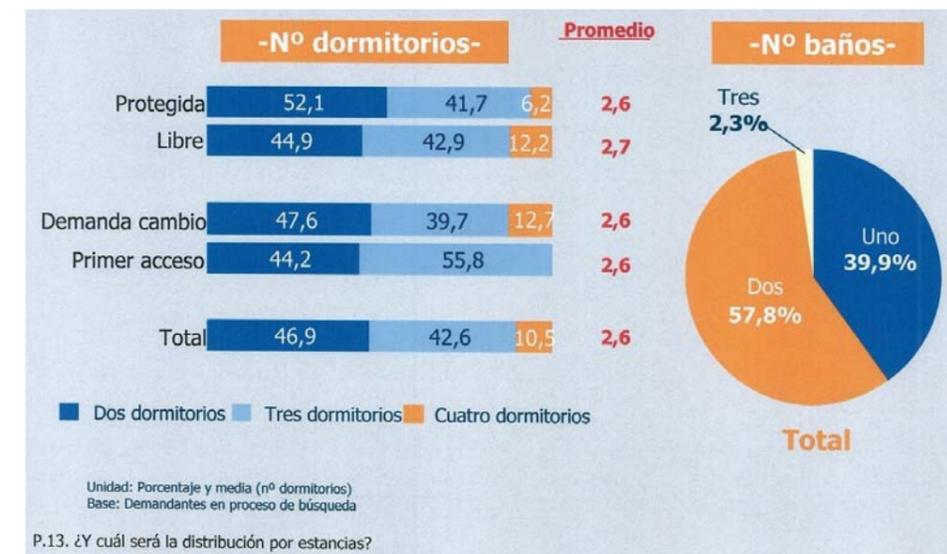
Los demandantes de vivienda de renta libre se decantan en mayor medida por una vivienda de mayor superficie.

- **Distribución por estancias**

La distribución perfecta de la vivienda para las familias de Peñíscola es la siguiente:

- Número de dormitorios: lo más preferido son dos dormitorios (46,9%) y tres dormitorios (42,6%), únicamente un 10,5% demanda 4 dormitorios.
- Número de baños: dos baños, la mayoría de los demandantes prefieren dos baños (57,8%), un 39,9% prefiere un solo baño, y el 2,3% restante demanda tres baños.





E. PRECIOS

- Presupuesto previsto en la compra de la vivienda

El **precio de compra** que tiene previsto pagar las familias de Peñíscola por el acceso a una vivienda se sitúa por término medio en torno a 160.000 euros.

La mayoría de los demandantes maneja un presupuesto de 100.000 - 175.000 euros (66,1%), una cuarta parte tiene previsto gastarse más de 175.000 euros (25,4%) y el resto destinarán menos de 100.000 euros a la compra de la vivienda (8,0%).

Los demandantes de vivienda de renta libre son los demandantes que están dispuesto a pagar un precio medio superior por la vivienda.

El precio por m2 que se está dispuesto a pagar es de 1.853 €/m2.

- Financiación

La mayoría de demandantes de vivienda utilizaría el **préstamo hipotecario** como método de financiación para hacer frente al pago de la vivienda.

Otros métodos de financiación destacables que complementan al anterior son:

- Para la demanda de primer acceso y vivienda de renta libre: ahorros propios
- Para la demanda de primer acceso: ayudas públicas.
- Para los demandantes de cambio y vivienda de renta libre: venta de la vivienda actual.



-Financiación-

MÉTODO	TOTAL	TIPO DEMANDA		TIPO RENTA	
		Cambio	1er Acceso	Protegida	Libre
Solicitando un préstamo	86,9	83,2	100,0	100,0	79,4
Ahorros propios	26,1	23,6	34,9	15,7	32
Ayudas Públicas para primer acceso/ juventud	18,2	-	83,5	33,7	9,4
Venta de la vivienda actual	18,0	23,0	-	-	28,3
Ayuda familiar	10,2	8,4	16,5	20,9	4,0

Unidad: Porcentaje (Respuesta múltiple)
Base: Demandantes en proceso de búsqueda

P.15.b. En caso de comprar la futura vivienda, ¿cómo financiaría su compra?

F. DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA

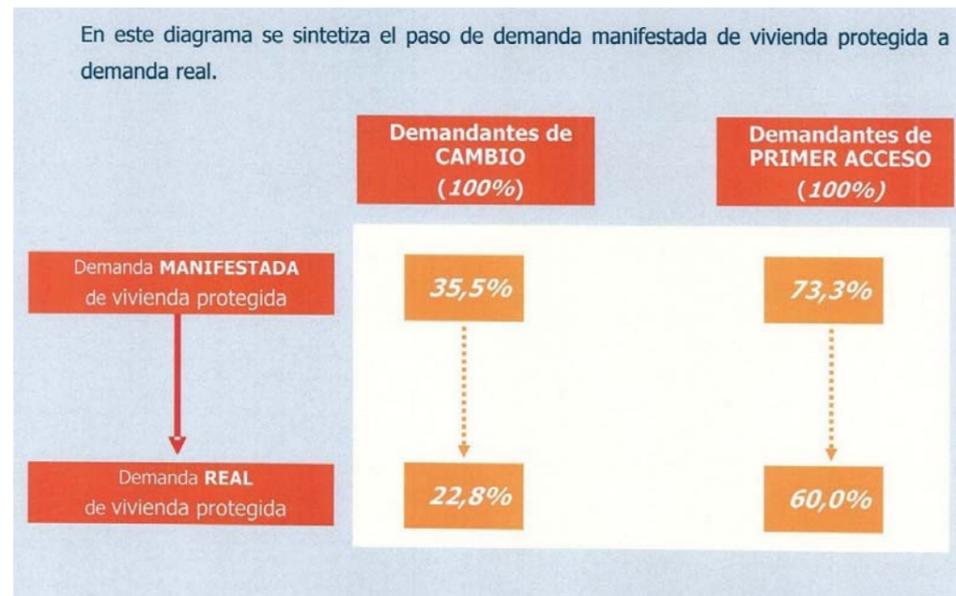
En el capítulo siguiente se cuantificará la demanda real de vivienda protegida.

El método de cuantificación utilizado parte del segmento de hogares y de individuos que **manifiestan demandar vivienda protegida**.

Puesto que el hecho de "manifestar demandar vivienda protegida" no es suficiente para formar parte del segmento de **"demanda real de vivienda protegida"**, para cuantificar la demanda real de vivienda protegida se tienen en cuenta únicamente aquellos demandantes que cumplen los requisitos de acceso a una vivienda protegida.

De esta manera, al tener en cuenta los requisitos de acceso, la demanda real por colectivos se puede resumir en las siguientes tasas:

- El **35,5%** de los hogares en proceso de búsqueda de cambio de vivienda manifiesta demandar una vivienda protegida, pero solo un **22,8%** son **demandantes reales**.
- El **73,3%** de los individuos demandantes de **primer acceso** manifiesta demandar una vivienda protegida, pero solo un **60,0%** son **demandantes reales**.



A continuación se caracteriza la demanda real de vivienda protegida, para los dos colectivos de demanda, en dos vertientes:

- Perfil socioeconómico de los dos colectivos demandantes.
- Características de la vivienda demandada por cada colectivo:

	HOGARES (Demandantes de CAMBIO)	INDIVIDUOS (Demandantes de PRIMER ACCESO)
Edad	<ul style="list-style-type: none"> ■ Demandante de 39 años en promedio. ■ La mayoría de demandantes de vivienda protegida para primer acceso son hombres (78,4%) ■ El tamaño medio del hogar se sitúa en torno a 3 miembros. ■ La mayoría es de nacionalidad extranjera, (57,2%). ■ La mayoría están casados o tiene pareja. ■ El 87,4% se encuentra en una situación laboral activa, cabe destacar el 12,6% son parados. ■ La mayoría de demandantes de cambio ingresa hasta 1.500€ (60,9%). 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Demandante joven entre 18 y 25 años, mayoritariamente. ■ La mayoría de demandantes de vivienda protegida para primer acceso son hombres (68,8%) ■ El tamaño medio del hogar se sitúa en torno a 3 miembros. ■ Nacionalidad española. ■ La totalidad son solteros. ■ El 84,4% se encuentra en una situación laboral activa. ■ La mayoría de demandantes de primer acceso ingresa hasta 1.500 € al mes (63,6%).

	HOGARES (Demandantes de CAMBIO)	INDIVIDUOS (Demandantes de PRIMER ACCESO)
Edad	<ul style="list-style-type: none"> 18-25: 6,6% 26-35: 29,8% 36-45: 33,8% Más 45: 29,8% Promedir: 39,2 años 	<ul style="list-style-type: none"> 18-25: 90,9% 26-35: 9,1% 36-45: - Más 45: - Promedir: 24,1 años
Sexo	<ul style="list-style-type: none"> Hombre: 74,8% Mujer: 25,2% 	<ul style="list-style-type: none"> Hombre: 68,8% Mujer: 31,2%
Tamaño hogar	<ul style="list-style-type: none"> 1-2: 54,4% 3-4: 28,5% + 4: 17,1% Promedir: 2,8 miembros 	
Nacionalidad	<ul style="list-style-type: none"> Española: 42,8% Extranjera: 57,2% 	<ul style="list-style-type: none"> Española: 81,8% Extranjera: 18,2%

P.DC.1. Edad:
P.DC.2. Sexo:
P.DC.4. Nacionalidad
P.DC.6. Tamaño hogar

Unidad: Porcentaje
Base: Hogares demandantes de vivienda protegida (2,3% de los hogares);
Individuos demandantes de vivienda protegida (11,8% de los individuos potenciales demandantes)

	HOGARES (Demandantes de CAMBIO)	INDIVIDUOS (Demandantes de PRIMER ACCESO)
Estado civil	<ul style="list-style-type: none"> Soltero: 25,2% Casado/con pareja: 58,3% Divorciado/Separado: 16,5% 	<ul style="list-style-type: none"> Soltero: 100% Casado/con pareja: - Divorciado/Separado: -
Situación laboral	<ul style="list-style-type: none"> Trabaja: 87,4% Parado: 12,6% Incapacitado: - Estudiante: - 	<ul style="list-style-type: none"> Trabaja: 84,4% Parado: 6,5% Incapacitado: 9,1% Estudiante: -
Nº miembros aportan ingresos	<ul style="list-style-type: none"> 1: 54,3% 2: 42,4% +2: 3,3% 	
Nivel ingresos	<ul style="list-style-type: none"> <1.200: 33,1% 1.200-1.500: 27,8% 1.501-1.800: 21,9% >1.800: 17,2% 	<ul style="list-style-type: none"> <1.200: 48,0% 1.200-1.500: 15,6% 1.501-1.800: 27,3% >1.800: 9,1%

P.DC.3. Estado civil:
P.DC.7. ¿Cuál es la actual actividad del sustentador principal o cabeza de familia?
P.DC.9. ¿Cuántas personas aportan o aportarán ingresos regulares al hogar?
P.DC.10. ¿Podría decirme la cuantía mensual neta del conjunto de ingresos familiares?

Unidad: Porcentaje
Base: Hogares demandantes de vivienda protegida (2,3% de los hogares);
Individuos demandantes de vivienda protegida (11,8% de los individuos potenciales demandantes)

- Tipo de vivienda protegida demandada

La vivienda demandada por cada uno de los colectivos de demanda tendría las siguientes características básicas

	HOGARES (Demandantes de CAMBIO)	INDIVIDUOS (Demandantes de PRIMER ACCESO)
Tipo de vivienda	<ul style="list-style-type: none"> ■ La práctica totalidad demanda vivienda multifamiliar. ■ La mayoría demanda vivienda en propiedad, cabe destacar que un tercio se decantan por el alquiler. ■ La ubicación favorita es el municipio de Peñíscola, en el 100% de los casos. ■ Demandan una vivienda de entre 2 y 3 dormitorios. ■ El precio promedio que están dispuestos a pagar es de 120.233 €. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ La mayoría demanda vivienda multifamiliar. ■ La práctica totalidad demanda vivienda en propiedad. ■ La ubicación favorita es el municipio de Peñíscola, en el 100% de los casos. ■ Demandan una vivienda de 3 dormitorios. ■ El precio promedio que están dispuestos a pagar es de 124.402 €.

Unidad: Porcentaje
Base: Hogares demandantes de vivienda protegida (2,8% de los hogares);
Individuos demandantes de vivienda protegida (19,7% de los individuos potenciales demandantes)

		HOGARES (Demandantes de CAMBIO)	INDIVIDUOS (Demandantes de PRIMER ACCESO)
Tipo edificio	Multifamiliar	95,4%	58,5%
	Unifamiliar	4,6%	41,5%
Régimen tenencia	Compra	70,9%	84,4%
	Alquiler	29,1%	15,6%
Ubicación	Peñíscola	100,0%	100,0%
Nº medio dormitorios	2	58,9%	38,9%
	3	31,8%	61,1%
	4	9,3%	0%
Precio dispuesto a pagar	Hasta 100.000 €	17,8 %	0,0 %
	De 101.000 €-125.000 €	53,2 %	67,6 %
	De 125.001 €-150.000 €	11,2 %	32,4 %
	Más de 150.000 €	17,8 %	0 %
	Promedio	120.233 €	124.402 €

P.DC.12. Tipo de vivienda:
P.DC.16. ¿Esta vivienda principal o habitual es comprada, alquilada, o la tiene bajo otros tipos de tenencia?
P.DC.15. Número de dormitorios de la vivienda:
P.15.a. Considerando sus posibilidades económicas y el precio de la vivienda, ¿qué precio cree Ud. que acabará pagando como máximo por la vivienda que se compre?

7.4. DIAGNÓSTICO Y CONCLUSIONES

7.4.1. DIAGNÓSTICO

A. PLANEAMIENTO

Una vez realizada la fase descriptiva, en este capítulo se **cuantifica la demanda de vivienda en la ciudad de Peñíscola**. Los datos más relevantes de la de cuantificación son:

- **Espacio Temporal:** se cuantifican las **necesidades** de la población residente **actual** y las de la población futura prevista en el periodo analizado (2007-2018).
- **Colectivos:** se considera de forma separada la demanda de los **hogares** {demandantes de cambio} y de los **individuos** (demandantes de primer acceso)
- **Renta libre vs. Vivienda protegida.**
- **Compra vs. alquiler.**
- **Vivienda nueva vs. segunda mano.**

En las páginas siguientes se concretan los aspectos específicos del método empleado en la cuantificación y posteriormente se ofrecen los resultados obtenidos en la misma.

B. ESPACIO TEMPORAL



C. COLECTIVOS DEMANDANTES

Para cuantificar la demanda de vivienda se ha establecido un método de análisis cuyo *resultado final determina el número de viviendas demandadas*.

El método de análisis parte de la demanda de dos **colectivos**:

- el conjunto de **hogares** residentes en Peñíscola, que son potenciales demandantes de un cambio de vivienda.
- los **individuos** potenciales demandantes de un **primer acceso** a una vivienda, se trata de aquellos mayores de 18 años que residen en el hogar familiar y que no han accedido a una vivienda todavía.

D. VARIABLES UTILIZADAS

En primer lugar se determina el número de hogares-individuos en situación de demanda y el régimen de acceso (renta libre-protegida). Para ello se utilizan las siguientes variables:

- **demanda inicial:** es la necesidad-intención de acceder a una vivienda que inicialmente manifiestan cada uno de los colectivos.
- **demanda efectiva:** es el segmento de la demanda inicial de vivienda que planea ejecutar dicha demanda en el corto plazo (próximos 4 años).
- **demanda efectiva según modalidad de acceso:** es la distribución de la demanda efectiva entre demandantes de **compra** o demandantes de **alquiler**.

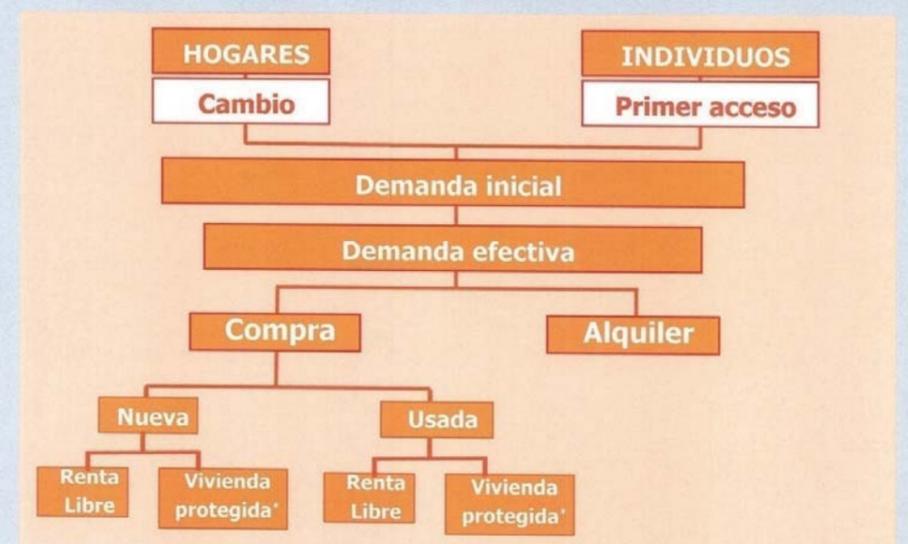
Una vez cuantificada la demanda de vivienda - compra y alquiler- procedente de cada uno de los dos colectivos, en la fase siguiente se caracteriza dicha demanda en base a las siguientes variables:

- **Tipo de vivienda:** se cuantifica la demanda de vivienda **nueva** y de **segunda mano**.
- **Régimen de acceso:** diferenciando entre demanda de **renta libre** y de **vivienda protegida**. Para pertenecer al colectivo de demandantes de vivienda protegida es necesario el cumplimiento de una doble condición:

- manifestar demandar vivienda protegida
- cumplir los requisitos de acceso a vivienda protegida.

E. COLECTIVOS DEMANDANTES-VARIABLES UTILIZADAS

El método utilizado, explicado en la página anterior, se concreta en el siguiente diagrama:

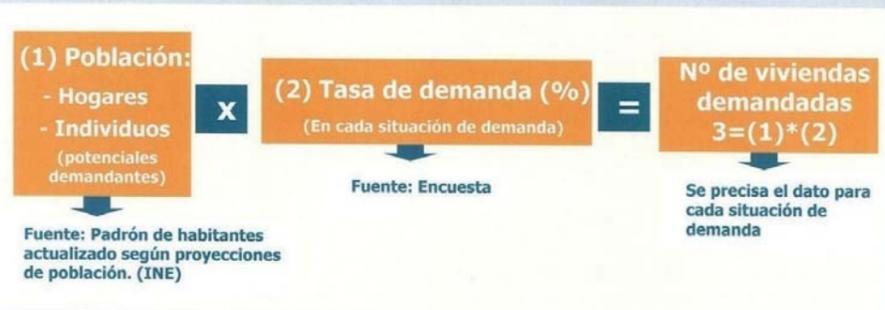


* La demanda de vivienda protegida representa a aquellos hogares-individuos que manifiestan demandar vivienda protegida y además cumplen los requisitos de acceso.

F. MÉTODOS DE CUANTIFICACIÓN

Para obtener el número de viviendas demandadas en cada una de las situaciones de demanda, se parte de los dos colectivos de población "potenciales demandantes" y se les aplica la tasa de demanda obtenida de la encuesta.

El método de cuantificación de la demanda se sintetiza en el siguiente diagrama:



A continuación se analizan con detalle las variables empleadas en el método de cuantificación:

G. POBLACIÓN : SEGMENTOS

La población posible demandante de vivienda está integrada en dos segmentos:

1. Por un lado la **población residente** en Peñíscola al inicio de cada periodo (cuatrienio), es decir, la población residente en los años 2007 (inicio del primer cuatrienio), 2011 (inicio del segundo cuatrienio) y 2015 (inicio del tercer cuatrienio).
2. Además es necesario considerar aquella población que no reside en Peñíscola al inicio del cuatrienio, pero que **se va a mudar a la ciudad durante este periodo**.

Si bien la suma de ambos segmentos no conduce al "saldo de población" al final de cada periodo, (habría que considerar otros movimientos de población), hay que considerar a ambos segmentos como posibles demandantes de vivienda durante el periodo.

Posibles demandantes= Población residente + Nuevos en el periodo
(Inicio periodo) (Se mudan a Peñíscola en cada cuatrienio)

H. ESTIMACIÓN DE LA POBLACIÓN: POBLACIÓN RESIDENTE

La forma de estimar la población de cada segmento es la siguiente:

1. La **población residente** al inicio del periodo (cuatrienio)

En la página 16, al inicio del informe se ha detallado el número de hogares y de individuos residentes al inicio de cada uno de los cuatrienios.

	1 ^{er} cuatrienio Inicio en 2007	2 ^o cuatrienio Inicio en 2011	3 ^{er} cuatrienio Inicio en 2015
Población (habitantes)	6.884	8.270	9.518
Hogares (Potenciales demandantes de Cambio)	2.754	3.308	3.807
Individuos (Potenciales demandantes de Primer Acceso)	909	979	979

2 "Nuevos durante el periodo"

Como se ha indicado, para cuantificar la demanda de vivienda en un periodo (cuatrienio) hay que considerar tanto la población residente al inicio del periodo, como la población que se va a trasladar a la ciudad de Peñíscola durante el cuatrienio.

Según la encuesta realizada el 19,5% de los hogares residentes se han mudado a la ciudad de Peñíscola en el último cuatrienio.

En base a esta tasa, se ha realizado una estimación de la nueva población en Peñíscola en el próximo cuatrienio, cuyo resultado se muestra en el cuadro de la página siguiente.

(1) Tasa de población inmigrante en un cuatrienio sobre población residente al inicio del cuatrienio	19,5%
(2) Población residente al inicio del cuatrienio	6.884
(3)=(1)*(2) Población inmigrante estimada para el periodo 2007-2010	1.342
(4) Hogares nuevos estimados durante el periodo	537
(5) Individuos nuevos durante el periodo (potenciales demandantes de primer acceso)	177

(1) Encuesta.
(2) Padrón de habitantes. INE. 2007
(4) = (3)/2,5 miembros por hogar. Fte: Censo de Población y Vivienda. 2001. INE
(5)= (4)*0,33 (Tasa de individuos por hogar mayores de 18 años que no han accedido a una primera residencia).

I. ESTIMACIÓN DE LA POBLACIÓN

En base a los criterios señalados en las páginas anteriores -referidos tanto a las previsiones de evolución de la población residente, como a las previsiones de incorporación de nueva población-, se ha efectuado una estimación de la población en el periodo de análisis considerando los diferentes colectivos y segmentos.

		Hogares	Individuos (Potenciales demandantes de primer acceso)
Cuatrienio 2007-2010	Residentes inicio periodo	2.754	909
	Nuevos durante periodo	537	177
	Total	3.291	1.086
Cuatrienio 2011-2014	Residentes inicio periodo	3.308	979
	Nuevos durante periodo	645	213
	Total	3.953	1.192
Cuatrienio 2015-2018	Residentes inicio periodo	3.807	979
	Nuevos durante periodo	742	245
	Total	4.549	1.224

J. TASA DE DEMANDA

En la siguiente tabla se detalla la tasa (%) de hogares -demandantes de cambio de vivienda- y la de individuos -demandantes de primer acceso-, en cada una de las situaciones de demanda.

		Hogares (Cambio)	Individuos (Primer Acceso)
Demanda inicial		12,6	22,2
Demanda efectiva		10,0	19,6
Compra nueva	Renta Libre	3,3	3,9
	Vivienda Protegida	1,4	10,4
	Total	4,7	14,3
Compra usada	Renta Libre	0,8	-
	Vivienda Protegida	0,3	-
	Total	1,1	-
Total COMPRA	Renta Libre	4,1	3,9
	Vivienda Protegida	1,7	10,4
	Total	5,8	14,3
ALQUILER		4,2	5,3

Unidad: Porcentaje sobre total hogares-individuos potenciales demandantes residentes en Peñíscola

K. CUANTIFICACIÓN DEMANDA

Como se ha indicado en la página 76, el método de cuantificación se basa en aplicar a la población una tasa de demanda de vivienda en función de sus necesidades.

Así, aplicando la tasa de demanda a cada uno de los colectivos de población detallados en las páginas anteriores, se obtiene la cuantificación de viviendas demandadas en cada periodo.

A continuación se detalla el número de viviendas demandadas en cada uno de los cuatrienios para cada situación de demanda considerando tanto la población residente actual como la población que se incorporará nueva al municipio en los próximos años.

L. CUANTIFICACIÓN DEMANDA 1ER CUATRIENIO 2007-2010

		TOTAL (Cambio + Primer Acceso)	HOGARES (Cambio)	INDIVIDUOS (Primer Acceso)
Población (residentes inicio periodo+nueva población)		-	3.291	1.086
Demanda inicial	Nº individuos	-	-	241
	Nº de viviendas	587	415	172*
Demanda efectiva	Nº de viviendas	481	329	152
Compra NUEVA	Renta LIBRE	139	109	30
	Vivienda PROTEGIDA	127	46	81
	TOTAL	266	155	111
Compra USADA	Renta LIBRE	26	26	-
	Vivienda PROTEGIDA	10	10	-
	TOTAL	36	36	-
Total COMPRA	Renta LIBRE	165	135	30
	Vivienda PROTEGIDA	137	56	81
	TOTAL	302	191	111
ALQUILER		179	138	41

(*) Para calcular el número de viviendas demandadas por el colectivo de primer acceso, se estima que el tamaño medio del futuro hogar que formarán es de 1,4 individuos por vivienda. Fte: Estudio de las necesidades y demanda de vivienda en la C. Valencina: datos relativos al municipio de Peñíscola. Conselleria de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge.

M. CUANTIFICACIÓN DEMANDA 2ER CUATRIENIO 2011-2014

		TOTAL (Cambio + Primer Acceso)	HOGARES (Cambio)	INDIVIDUOS (Primer Acceso)
Población (residentes inicio periodo+nueva población)		-	3.953	1.192
Demanda inicial	Nº individuos	-	-	265
	Nº de viviendas	687	498	189
Demanda efectiva	Nº de viviendas	562	395	167
Compra NUEVA	Renta LIBRE	163	130	33
	Vivienda PROTEGIDA	144	55	89
	TOTAL	307	185	122
Compra USADA	Renta LIBRE	32	32	-
	Vivienda PROTEGIDA	12	12	-
	TOTAL	44	44	-
Total COMPRA	Renta LIBRE	195	162	33
	Vivienda PROTEGIDA	156	67	89
	TOTAL	351	229	122
ALQUILER		211	166	45

(*) Para calcular el número de viviendas demandadas por el colectivo de primer acceso, se estima que el tamaño medio del futuro hogar que formarán es de 1,4 individuos por vivienda. Fte: Estudio de las necesidades y demanda de vivienda en la C. Valencina: datos relativos al municipio de Peñíscola. Conselleria de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge.

N. CUANTIFICACIÓN DEMANDA 3ER CUATRIENIO 2015-2018

		TOTAL (Cambio + Primer Acceso)	HOGARES (Cambio)	INDIVIDUOS (Primer Acceso)
Población (residentes inicio periodo+nueva población)		-	4.549	1.224
Demanda inicial	Nº individuos	-	-	272
	Nº de viviendas	767	573	194
Demanda efectiva	Nº de viviendas	626	455	171
Compra NUEVA	Renta LIBRE	184	150	34
	Vivienda PROTEGIDA	155	64	91
	TOTAL	339	214	125
Compra USADA	Renta LIBRE	36	36	-
	Vivienda PROTEGIDA	14	14	-
	TOTAL	50	50	-
Total COMPRA	Renta LIBRE	220	186	34
	Vivienda PROTEGIDA	169	78	91
	TOTAL	389	264	125
ALQUILER		237	191	46

(*) Para calcular el número de viviendas demandadas por el colectivo de primer acceso, se estima que el tamaño medio del futuro hogar que formarán es de 1,4 individuos por vivienda. Fte: Estudio de las necesidades y demanda de vivienda en la C. Valencina: datos relativos al municipio de Peñíscola. Conselleria de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge.

O. CUANTIFICACIÓN DEMANDA TOTAL PERIODO 2007-2018

		TOTAL (Cambio + Primer Acceso)	HOGARES (Cambio)	INDIVIDUOS (Primer Acceso)
Demanda inicial	Nº individuos	-	-	778
	Nº de viviendas	2.041	1.486	555
Demanda efectiva	Nº de viviendas	1.669	1.179	490
Compra NUEVA	Renta LIBRE	486	389	97
	Vivienda PROTEGIDA	426	165	261
	TOTAL	912	554	358
Compra USADA	Renta LIBRE	94	94	0
	Vivienda PROTEGIDA	36	36	0
	TOTAL	130	130	0
Total COMPRA	Renta LIBRE	580	483	97
	Vivienda PROTEGIDA	462	201	261
	TOTAL	1.042	684	358
ALQUILER		627	495	132

P. CARACTERIZACIÓN DE LA DEMANDA EFECTIVA: NÚMERO DE VIVIENDAS

En la siguiente tabla se muestra la demanda efectiva de vivienda de renta libre y protegida para el periodo considerado (2007-2018), diferenciando entre demanda de **compra nueva y de segunda mano** y alquiler.

Total periodo: 2007-2018

	TOTAL	Renta LIBRE	Vivienda PROTEGIDA
Demanda efectiva de COMPRA	1.042	580	462
NUEVA	912	486	426
USADA	130	94	36
Demanda efectiva de ALQUILER	627		
Demanda efectiva Vivienda GLOBAL	1.669		

7.4.2. CONCLUSIONES

La demanda de vivienda en Peñíscola en el periodo 2007-2018 se resume en los siguientes indicadores:

- En 2007 la ciudad de Peñíscola cuenta con 2.754 hogares y 999 individuos, que son los potenciales demandantes de cambio y primer acceso a una vivienda respectivamente.
- De los mismos, actualmente un **12,6%** de los hogares y un **22,2%** de los individuos manifiestan se encuentran en situación de necesidad-demanda de vivienda.
- Por tanto, la **demanda inicial** global en el periodo 2007-2018 asciende a **2.041 viviendas**.
- La **demanda efectiva** en el periodo 2007-2018 asciende a **1.669 viviendas**.
- Según tipología de acceso a la vivienda, la demanda de compra asciende a **1.042 viviendas** y la de alquiler a **627 viviendas**, en el periodo considerado
- La **demanda efectiva de compra de vivienda protegida** en el periodo 2007-2018 se estima en **462 viviendas**
- La demanda de compra de vivienda protegida de obra nueva asciende a **426 viviendas** para los próximos tres cuatrienios

Es decir:

Para cubrir las demandas de los próximos doce años (que incluyen las actuales a corto y medio plazo y las derivadas de la llegada de nuevos jóvenes en un horizonte temporal de 2007 a 2018) sería necesaria la construcción de 426 viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

No obstante, este Plan General cuenta con unas previsiones de desarrollo para al menos de 12 años, desde su entrada en vigor, es decir, una vez haya alcanzado la Aprobación Definitiva (2010), por lo que extrapolando el anterior estudio de necesidades para los últimos cuatro años, habría que aumentar la oferta de viviendas protegidas en 155.

En consecuencia, las necesidades totales de vivienda protegida para los doce años teóricos de previsiones ordinarias del Plan General, se cifran en 581.

Pues bien, el presente Plan General establece una reserva de edificabilidad residencial con la calificación urbanística de vivienda protegida en los sectores de suelo urbanizable con tipologías aptas para acogerse al régimen de VPO, de 74.405 metros cuadrados techo, en los que pueda construirse con suficiencia las demandas de viviendas protegidas calculadas en el anterior Estudio, adoptando un ratio de aproximadamente entre 85 m²t y 90 m²t por vivienda, el número mínimo de viviendas sometidas a algún régimen de protección asciende a 827 viviendas.

Con esta previsión el presente PGOU da satisfacción a la exigencia contenida en la Disposición Transitoria Primera. 3 de la LUV, al incorporar unas reservas de viviendas protegidas adecuadas al estudio de la demanda del municipio de Peñíscola para los próximos 12 años.

En definitiva, significa una reserva de aproximadamente el 11,39% de las nuevas viviendas en sectores con uso global (residencial y centro cívico: residencial-turístico) previstos por este Plan General y que se ajusta con suficiencia a las características socioeconómicas y de la población del municipio.

DOCUMENTO COMPLETO



8. EVALUACIÓN DE LOS RECURSOS NECESARIOS PARA LA EJECUCIÓN DEL NUEVO PLAN GENERAL DE PEÑÍSCOLA

- 8.1. CRITERIOS PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL
- 8.2. ALCANCE Y CONTENIDO
- 8.3. LA DETERMINACIÓN DE LOS COSTES DE EJECUCIÓN DE LAS REDES Y SU EQUIDISTRIBUCIÓN.
- 8.4. LAS INVERSIONES DEL NUEVO PLAN
- 8.5. ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS

8.1. CRITERIOS PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL.

Todas las inversiones que se programan en el Nuevo Plan General de Peñíscola han de participar de la concepción general de sus objetivos y determinaciones, en ese sentido es en el que se ha planteado la viabilidad económica de cada una de los desarrollos propuestos, así como para el sistema funcional común a todos ellos y que le ha de servir, para que de este modo poder garantizar la plena viabilidad del nuevo Modelo que se propone, garantizando el desarrollo de las piezas del nuevo crecimiento se puede y se debe desarrollar el sistema que le sustenta.

Estas propuestas de intervención, tanto de recualificación, como de nuevo desarrollo y de configuración del nuevo sistema funcional proviene del diagnóstico realizado a la situación actual en el proceso de redacción del Nuevo Plan General. Como se puede observar de las propuestas que se realizan, la planificación no sólo atiende y busca soluciones a los problemas detectados en la situación actual, sino que se programan soluciones que atiendan las nuevas demandas provenientes de la nueva situación propuesta. No se puede caer en el error de planificar sólo para el corto plazo y en función de la coyuntura económica del momento, por esta razón los tres criterios con los que se pretende optimizar la ejecución del Plan son:

- **Estratégico**

El presente documento de Plan General tiene un horizonte más allá del corto y medio plazo habitual en este tipo de documentos, por ello debemos de considerar que el detalle de carácter económico de los trabajos que se planifican se hace con la idea de realizar una aproximación de naturaleza estratégica y urbanística, especialmente referida a los elementos que estructuran el nuevo Modelo.

- **Concertado**

Desde que se acometieron los trabajos de redacción del Plan una premisa para su elaboración fue que la planificación debía de concebirse para su ejecución, la elaboración de un plan viable exige que las propuestas estuvieran respaldadas por una cierta seguridad o al menos por la confirmación que los criterios y objetivos del nuevo Plan General contaran con el respaldo institucional, de este modo ha de entenderse el documento que con posterioridad al de Concerto Previo se tramitó, el de Criterios, Objetivos y Estrategias.

- **Racional**

Uno de los criterios con los que se aborda la instrumentación de la gestión y de la ejecución del nuevo Plan General, de la construcción de la nueva ciudad, es el protagonismo de la iniciativa pública, el papel del Ayuntamiento, como regulador de la ejecución de las distintas piezas que se han previsto desarrollar y de las infraestructuras y dotaciones que la han de servir.

En definitiva, con estos criterios se pretende conseguir una evaluación económica útil, y su utilidad nos ha de servir de apoyo a la gestión, guía para la ejecución y especialmente soporte para la equidistribución.

8.2. ALCANCE Y CONTENIDO

Analizando el territorio, sus necesidades actuales y futuras, y planificando las medidas que han de dar solución a estas demandas de manera sostenible, y en consecuencia, mejorando la calidad de vida de sus ciudadanos, un Ayuntamiento cumple con sus competencias y deberes respecto al planeamiento.

Si este ejercicio de planificación urbanística se completa con una evaluación económica, es decir, se constata por una parte que las inversiones en infraestructuras que se planifican cuentan con financiación suficiente a cuenta de los nuevos desarrollos, y por otra, que la capacidad inversora que se le requiere a la hacienda municipal para acometer las inversiones que le sean propias, se encuentran entre las que resultan habituales y lógicas para un Ayuntamiento como el de Peñíscola, estaremos realizando un ejercicio de planificación consecuente y posible

Si, además, se anima a desarrollar un proceso de concertación y coordinación con los objetivos y planes de otras Administraciones, se contribuye a generar un marco de acciones posibles, es decir, el complemento definitivo a las dos fuentes de financiación del nuevo Modelo que se han indicado habremos de considerar las inversiones de otras Administraciones, que como consecuencia de su ejercicio competencial y de la concurrencia territorial necesariamente ha de plantear sus inversiones de modo coherente con el nuevo Plan. Todas estas consideraciones en el marco general económica, sin duda, dan verosimilitud y coherencia a las propuestas.

El Nuevo Plan General de Peñíscola con la incorporación de la presente Evaluación Económica pretende ofrecer a la sociedad local y al resto de Administraciones un instrumento para la viabilidad de sus contenidos y de concertación de sus propuestas, permitiendo asegurar y garantizar el desarrollo del territorio municipal en un proceso acotado en el tiempo, determinado y transparente, y que ofrezca a las fuerzas económicas un entorno con pocas incertidumbres, que favorezca un desarrollo constante, y a largo plazo, de la actividad económica y del bienestar y calidad de vida de sus habitantes.

Esta Evaluación Económica que se propone para el Plan de Peñíscola pretende:

- Establecer una aproximación a la dimensión presupuestaria del Plan, facilitando la consideración de estas acciones en los Presupuestos Municipales, así como la de dar una estimación de los nuevos recursos al ejercicio de la competencia urbanística, recursos relativos a medios de carácter personal, así como a una nueva consideración organizativa.

- Disminuir las incertidumbres de los agentes sociales y de los operadores urbanos respecto al orden y desarrollo de las distintas redes que estructuran el territorio.
- Pautar y ordenar en el tiempo las necesidades de suelos para equipamientos, orientando de este modo, la convergencia del proceso inversor privado y del proceso de inversión de recursos públicos.
- Orientar a las compañías de servicios en cuanto al desarrollo y adecuación de las infraestructuras de servicios, facilitando su programación y coordinación.
- Traducir a términos de coste las actuaciones recogidas en el Plan.
- Justificar la viabilidad de las propuestas de ordenación de modo individualizado y con carácter general.
- Tomar en consideración no sólo la evaluación económica de las acciones recogidas en el Plan General, sino aquellas otras actuaciones no urbanísticas de competencia municipal que comprometan recursos económicos a lo largo de la vigencia del Plan.
- Analizar la coherencia de las inversiones y de los compromisos adquiridos por otras administraciones con el Plan.

Para ello, esta Evaluación Económica del Plan General de Peñíscola se estructura conforme a los contenidos expresados en el documento:

Redes Viarias

Redes de Espacios Libres

Redes de Equipamientos

Redes de Infraestructuras

Inversiones en la ejecución de las edificabilidades

En definitiva se plantea la evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio, así como a los servicios básicos que le resulten inherentes, también se evalúa las referidas a las actuaciones que, en su caso, se hayan previstos para el Suelo Urbano.

8.3. LA DETERMINACIÓN DE LOS COSTES DE EJECUCIÓN DE LAS REDES Y SU EQUIDISTRIBUCIÓN.

Para la estimación del importe de las inversiones a realizar se ha partido no solo de la dimensión métrica de cada actuación, sino de avanzar una estimación de las soluciones técnicas y constructivas, y de aplicar los precios unitarios de uso común en la actualidad, dando como resultado unos costes unitarios para cada tipo de actuación.

Los costes considerados no pretenden ser exactos y precisos, como corresponde a este nivel de planificación urbanística, en esta etapa tiene fundamento hablar de "exactitud", se trata más bien de aproximarse a situaciones generales y de predimensionar soluciones y costes para relacionarlas con aprovechamientos, esta relación se plantea siempre con suficiente holgura en el sentido positivo de la viabilidad económica.

Por tanto, el objeto del establecimiento de estas cifras no es evaluar el coste de cada actuación sino constatar la viabilidad financiera del conjunto de las propuestas de Plan General con un margen de error razonable y asumible. Por tanto, las cifras adquieren su verdadera significación sólo como conjunto agregado, esto es, como coste global del Plan General que se proyecta, y no deben considerarse a la luz de cada actuación concreta y, menos aún, como propuesta de tasación o avance de la misma, nivel de precisión que no es propio de un estudio de esta naturaleza.

La evaluación de los costes de urbanización de las actuaciones de planeamiento de desarrollo previstas en el Plan General, se ha elaborado de acuerdo con las indicaciones anteriormente mencionadas y que arrojan los siguientes resultados:

- Para las distintas tipologías del nuevo Viario definidas en el Plan, se han evaluado los costes unitarios correspondientes a las diferentes categorías en función de sus características de sección transversal y parámetros de accesibilidad, por unidad de longitud de cada uno de ellos, en los criterios de valoración utilizados se han estimado valores medios de cada tipo de actuación por metro lineal de longitud de la misma, incluyendo los costes de construcción de la obra civil junto con las intersecciones con las vías que confluyen sobre ellas, salvo los enlaces a desnivel que se incluyen como actuaciones específicas, y también las obras complementarias implícitas a ellas como la jardinería, alumbrado público, etc. No se incluyen los costes relativos a la obtención del suelo necesario para su ejecución.

Los costes de urbanización de los viarios incluyen además de la pavimentación correspondiente, la implantación de la parte proporcional de los servicios urbanos de agua, alcantarillado,

alumbrado público, electricidad, telecomunicaciones y gas natural. El precio considerado para la valoración está en la horquilla de 50 a 72 euros por metro cuadrado de superficie de vial.

Para la reurbanización de viales existentes dentro de las unidades de los sectores urbanizables y para las actuaciones de suelo urbano, se ha considerado un coste de reurbanización de 37 euros por m² de vial existente a reurbanizar.

- Para la cuantificación económica del coste de urbanización de la Red de Espacios libres se han distinguido los costes de urbanización en función de las categorías de espacios que el Plan establece por su importancia dentro de la estructura urbana de la ciudad y los sectores de nuevo desarrollo.

Para los espacios incluidos en las Redes de Espacios Libres del Plan General, y que forman parte de la estructura urbana del municipio, se han cuantificado de acuerdo con las condiciones de urbanización descritas en la Normativa del Plan General y considerando un diseño equivalente a un parque forestal, con plantaciones, caminos de registro interiores, cerramientos, y sistemas de riego. El coste unitario por metro cuadrado asignado a cada tipología son para los Parques Públicos Naturales de 6 euros/m² y para los Parques Urbanos de 21 euros/m².

- Para la valoración del sistema de equipamientos previstos por el Plan en los suelos sectorizados y las unidades de planeamiento en suelo urbano, se ha realizado conforme a la edificabilidad y los contenidos de las fichas pormenorizadas de cada una de las actuaciones planificadas, y que se hace en aplicación de los estándares establecidos.

El coste de construcción por m² de equipamiento tipo, incluye el coste de ejecución material, los gastos generales y el coste de redacción del proyecto y dirección de obra, además de las tasas municipales, asciende a la cantidad de 750 euros/m² construido.

- Con igual criterio de cuanto antecede se ha realizado la valoración de las infraestructuras, en el correspondiente apartado de valoración aparece el resultado final para cada uno de los elementos o sistemas considerados, infraestructuras hidráulicas, referidas al abastecimiento, al saneamiento y a la depuración, infraestructuras de energía eléctrica, telefonía, alumbrado público, residuos sólidos urbanos, etc.

REDES PRECISAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL NUEVO MODELO

- Red Viaria y de comunicaciones, comprende 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, son los que soportan y definen la especificidad morfológica de la ciudad.
- La Red de Espacios Libres, lo conforman 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.
- La Red 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.).
- La Red Primaria de las Infraestructuras, especialmente se consideran las infraestructuras básicas, las correspondientes a los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, tratamiento de residuos sólidos, electricidad y alumbrado público, gas energético y telefonía.

DETALLE DEL ALCANCE PARA CADA UNA DE LAS REDES**1. LA RED VIARIA**

En la Red Primaria del sistema viario se incluyen las arterias que van a garantizar la relación con el corredor infraestructural del Mediterráneo y la optimización de la accesibilidad interurbana.

A. Nuevos accesos desde el corredor del Mediterráneo.

- Reconfiguración del tramo urbano de la CV-141 que discurre desde la CN-340 hasta la actual Avenida de la Estación.
- Nuevo enlace en el entronque entre la CN-340 y el nuevo acceso septentrional que se plantea sobre el actual Camí de la Volta (PRVB-7)

B. La red viaria mallada e isótropa

- Ejes longitudinales (directriz norte-sur).
 - a. Conector (PRVB-8), entre la rotonda de acceso al tramo urbano de la CV-141 y el Camí de la Volta.
 - b. Nuevos ejes urbanos en Playa Norte que se desarrollan entre el tramo urbano de la CV-141 y el Camí de la Volta (PRVB-9, PRVB-10, PRVB-11, PRVB-12, PRVB-22).

En este subsistema podemos destacar:

- Eje urbano del Camí Vell de Peñíscola (PRVB-12)
- Eje norte-sur localizado al oeste del Camí dels Albellers (PRVB-10).
 - c. Ronda Sur: Nueva arteria de comunicación con el ámbito territorial de Playa Sur (PRVB-1 y PRVB-19).
 - d. Eje norte-sur conformado por Carretera de Irlta (PRVB-15)-Plaza de la Constitución- Maestro Bayarri (PRVB-14)- viario sobre la Sequia de la Sangonera (PRVB-13)- reconfiguración del tramo septentrional de la Avenida del Papa Luna (PRVB-20).
- Ejes Transversales (directriz este-oeste).
 - a. Avenida de la Estación desde la Plaza de la Constitución hasta el nudo con la nueva Ronda Sur (PRVB-17).
 - b. Prolongación occidental de la calle Pigmalió (PRVB-2) siguiendo la directriz marcada por la presencia de un camino rural que enlaza con el tramo meridional del Camí Vell de Peñíscola (PRVB-12).
 - c. Eje urbano sobre el Camí del Cipreret (PRVB-5),
 - d. Eje urbano sobre el trazado del Assagador de Maio (PRVB-6).
 - e. Eje urbano sobre el trazado del Assagador de la Creu (PRVB-3).

- f. Conexión de la Ronda Sur con la carretera de Peñíscola-Benicarló, (PRVB-4).
- g. Eje urbano sobre el Camí de La Volta, (PRVB-7).
- h. Conexión Ronda Sur con la carretera de Irtá, (PRVB-16).
- i. Eje urbano sobre el Camino de la Ratlla, (PRVB-21).
- j. Conexión Ronda Sur con SUOT-16 San Antonio

La Red Secundaria completa la red primaria encargada en poner en valor la trama urbana existente y prevista en los nuevos crecimientos, se consideran una serie de actuaciones encaminadas a la transformación de la trama urbana, mejorando y respetando la trama existente, y en general el tratamiento adecuado del espacio público como un aspecto significativo de la calidad de vida de los ciudadanos.

2. LA RED DE ESPACIOS LIBRES

- a. Parques Públicos Naturales.
 - PQN-1. Parque Público Natural "Marjal de Peñíscola"
 - PQN-2. Parque Público Natural "Ladera Occidental Sierra de Irtá"
 - PQN-3. Parque Público Natural en Playa Sur
 - PQN-4. Parque Público Natural "Ladera Sur Occidental Sierra de Irtá"
 - PQN-5. Parque Público Natural "Ladera Noroccidental Sierra de Irtá"
- b. Parques Urbanos.
 - PQL-1 Parque Central de Playa Norte
 - PQL-2 Parque Central de Playa Sur
 - PQL-3 La Rambla de Alcalá

- c. La red de parques existentes en la realidad urbana de Peñíscola que, se reducen a dos elementos.

PQL-4 Parque de La Constitución.

PQL-5 Parque del Castillo de Peñíscola.

- d. La red secundaria de Espacios Libres y Zonas verdes.

3. LA RED DE EQUIPAMIENTOS

- a. Ámbito territorial de Playa Norte.

PTD-1 Centro Asistencial en Playa Norte.

PID-1 Intercambiador de Transportes en Playa Norte.

PAD-1 Equipamiento Administrativo-Institucional en Playa Norte.

PRD-3 Centro Deportivo de Playa norte (Equipamiento existente).

PAV-1 Aparcamiento Público Playa Norte

PED-1 Centro Cultural en Playa Norte.

PRD-1 Centro Deportivo en Playa Norte.

- b. Equipamientos Infraestructurales

PID-2 Depósito de abastecimiento de agua.

PID-3 Centro de Infraestructuras Corredor del Mediterráneo.

PID-4 Centro de Infraestructura en Playa Norte.

PID-6 Infraestructuras Portuarias.

- c. Equipamientos localizados en el Núcleo Central, Núcleo Suburbano y su extensión.

PID-5 Cementerio (Equipamiento existente).

PID-7 Guardia Civil (Equipamiento existente).

PAD-3 Ayuntamiento (Equipamiento existente).

PED-2 Castillo (Equipamiento existente).

PID-8 Centro de Estudios de Peñíscola (Equipamiento existente).

PAD-2 Palacio de Congresos de Peñíscola (Equipamiento Existente)

PAV-2 Aparcamiento Público en Paseo Marítimo (Equipamiento existente).

d. Ámbito territorial de Playa Sur.

PRD-2 Centro Deportivo "Playa Sur".

La cuantificación de la superficie de la Red primaria de equipamientos es:

PRD-3 Centro Deportivo Playa Norte

PID-5 Cementerio

PID-6 Infraestructuras Portuarias

PID-7 Guardia Civil de Peñíscola

PAD-2 Palacio de Congresos

PAD-3 Ayuntamiento

PED-2 Castillo

PID-8 Centro de Estudios de Peñíscola

PAV-2 Aparcamiento Público en Paseo Marítimo

PTD-1 Centro Asistencial en Playa Norte

PRD-1 Centro Deportivo en Playa Norte

PRD-2 Centro Deportivo en Playa Sur

PID-1 Intercambiador de Transportes en Playa Norte

PID-2 Depósito de Abastecimiento de Agua

PID-3 Centro de Infraestructuras Corredor del Mediterráneo

PID-4 Centro de Infraestructuras en Playa Norte

PAD-1 Equipamiento Administrativo-Institucional en Playa Norte

PED-1 Centro Cultural en Playa Norte

PAV-1 Aparcamiento Público Playa Norte

4. LA RED DE INFRAESTRUCTURAS

- La Red Primaria de Abastecimiento
- La Red Primaria de Saneamiento, incluida la nueva EDAR de Peñíscola
- La reutilización de las aguas residuales para riego de los nuevos campos de golf previstos por el Plan General.
- Red Primaria de Infraestructuras Eléctricas.
- Red Primaria de Infraestructuras de Gas.
- Red primaria de infraestructuras de telefonía y telecomunicación.
- Instalaciones de Alumbrado Público.
- Las propuestas de mejora del sistema de recogida de Residuos Sólidos Urbanos.

APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS PARA LA EQUIDISTRIBUCIÓN

Las áreas de reforma interior consideradas:

ARI-01 ATALAYA 1

ARI-02 ATALAYA 2

ARI-03	ATALAYA 3
ARI-04	ATALAYA 4
ARI-05	AVENIDA ESTACIÓN
ARI-06	ATALAYA 5
ARI-07	ATALAYA 6
ARI-08	ENTORNO AL CORREDOR DEL MEDITERRÁNEO
ARI-09	PLAYA NORTE
ARI-10	ATALAYA 7
ARI-11	CARRETERA VIEJA DE PEÑÍSCOLA
ARI-12	CAMINO DEL AZAGADOR

Los ámbitos de planeamiento del suelo urbanizable con delimitación de sectores que se han considerado son:

SECTOR 1	CRECIMIENTO RESIDENCIAL TURÍSTICO EN PLAYA NORTE I.
SECTOR 2	CRECIMIENTO RESIDENCIAL TURÍSTICO EN PLAYA NORTE II.
SECTOR 3	CRECIMIENTO RESIDENCIAL TURÍSTICO EN PLAYA NORTE III.
SECTOR 4	CENTRO CÍVICO: RESIDENCIAL-TURÍSTICO EN PLAYA NORTE I.
SECTOR 5	CENTRO CÍVICO: RESIDENCIAL TURÍSTICO EN PLAYA NORTE II.
SECTOR 6	PARQUE DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.
SECTOR 7	TURÍSTICO GOLF EN PLAYA NORTE.
SECTOR 8	CRECIMIENTO RESIDENCIAL I.
SECTOR 9	CRECIMIENTO RESIDENCIAL II.

SECTOR 10	CRECIMIENTO RESIDENCIAL III.
SECTOR 11	CRECIMIENTO LINEAL RESIDENCIAL-TURÍSTICO I TRAMO URBANO DE LA CV-141 (CS-500).
SECTOR 12	CRECIMIENTO LINEAL RESIDENCIAL TURÍSTICO II TRAMO URBANO DE LA CV-141 (CS-500).
SECTOR 13	ACTIVIDADES ECONÓMICAS FRENTE A AUTOVÍA A-7.
SECTOR 14	TURÍSTICO GOLF PLAYA SUR.
SECTOR 17	ALTO FARDATXO.
SECTOR 18	PEÑÍSCOLA HILLS.
SECTOR 19	ATALAYAS.
SECTOR 20	CRECIMIENTO LINEAL RESIDENCIAL-TURÍSTICO III TRAMO URBANO DE LA CV-141 (CS-500).

Para las áreas de reforma interior consideradas los aprovechamientos objetivos asignados:

ARI-01	ATALAYA	18.329 UA
ARI-02	ATALAYA	3.557 UA
ARI-03	ATALAYA	7.903 UA
ARI-04	ATALAYA	1.769 UA
ARI-05	AVENIDA ESTACIÓN	17.616UA
ARI-06	ATALAYA	3.240 UA
ARI-07	ATALAYA	10.138 UA
ARI-08	ENTORNO AL CORREDOR DEL MEDITERRÁNEO	135.579 UA
ARI-09	PLAYA NORTE	37.750 UA
ARI-10	ATALAYA	10.492 UA

ARI-11	CARRETERA VIEJA DE PEÑÍSCOLA	6.093 UA
ARI-12	CAMINO DEL AZAGADOR	20.623 UA
TOTAL		273.089 UA

Para cada uno de los sectores le corresponden los siguientes aprovechamientos objetivos:

SECTOR 1	CRECIMIENTO RESIDENCIAL TURÍSTICO EN PLAYA NORTE I	121.836 UA
SECTOR 2	CRECIMIENTO RESIDENCIAL TURÍSTICO EN PLAYA NORTE II	136.411 UA
SECTOR 3	CRECIMIENTO RESIDENCIAL TURÍSTICO EN PLAYA NORTE III	304.468 UA
SECTOR 4	CENTRO CÍVICO-TURÍSTICO EN PLAYA NORTE I	337.295 UA
SECTOR 5	CENTRO CÍVICO-TURÍSTICO EN PLAYA NORTE II	354.368 UA
SECTOR 6	PARQUE DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS	580.022 UA
SECTOR 7	TURÍSTICO GOLF EN PLAYA NORTE	608.990 UA
SECTOR 8	CRECIMIENTO RESIDENCIAL I	144.891 UA
SECTOR 9	CRECIMIENTO RESIDENCIAL II	201.054 UA
SECTOR 10	CRECIMIENTO RESIDENCIAL III	119.941 UA
SECTOR 11	CRECIMIENTO LINEAL RESIDENCIAL TURÍSTICO I	148.343 UA
SECTOR 12	CRECIMIENTO LINEAL RESIDENCIAL TURÍSTICO II	73.215 UA
SECTOR 13	ACTIVIDADES ECONÓMICAS FRENTE A LA AUTOVÍA A-7	75.122 UA
SECTOR 14	TURÍSTICO GOLF PLAYA SUR	924.544 UA

SECTOR 17	ALTO FARDATXO	1.254.647 UA
SECTOR 18	PEÑÍSCOLA HILLS	1.212.358 UA
SECTOR 19	ATALAYAS	163.901 UA
SECTOR 20	CRECIMIENTO LINEAL RESIDENCIAL TURÍSTICO III	152.022 UA

TOTAL 6.913.428 UA

RESUMEN DE LOS COSTES DE REDES REPERCUTIBLES.

- **RED PRIMARIA VIARIA 50.308.971 euros**
 - VIARIO URBANO PRINCIPAL (PRVB)
- **RED PRIMARIA DE ESPACIOS LIBRES 50.759.808 euros**
 - PARQUES PÚBLICOS NATURALES(PQN)
 - PARQUES URBANOS (PQL)
- **INFRAESTRUCTURA 92.327.559 euros**
 - RED PRIMARIA DE ABASTECIMIENTO:CONDUCCIONES GENERALES
 - RED PRIMARIA DE SANEAMIENTO:COLECTORES PRINCIPALES DE AGUAS RESIDUALES, COLECTORES DE AGUAS PLUVIALES, ESTACIONES DE ELEVACION DE AGUAS RESIDUALES Y RED PRINCIPAL DE AGUA REUTILIZADA
 - RED DE ALTA TENSIÓN 66 KV

TOTAL 193.396.338 euros

Plan General procede a calcular la parte proporcional que corresponde a los diversos sectores y actuaciones integradas de reforma interior de nueva urbanización como participación en la financiación de la ejecución de las obras de las nuevas Redes Primarias que se prevén y que vienen a ampliar y reforzar la actual estructura general de la ciudad, garantizando así la integración de los sectores y las actuaciones integradas en la malla urbana y su adecuada funcionalidad al quedar satisfactoriamente cubiertas las demandas que

genera la dimensión, densidad e intensidad de uso de las nuevas actuaciones urbanísticas en esta clase de suelo, todo ello en los términos dispuestos por el presente Plan.

Pues bien, el importe de la cuota de urbanización, calculado por este Plan para los sectores del suelo urbanizable asciende a 27,50 euros por unidad de aprovechamiento urbanístico destinado a costear las redes primarias dotacionales anteriormente descritas como redes repercutibles. Esta cantidad será actualizada anualmente en atención al índice de precios que rige en la contratación de la obra pública. En cuanto a las actuaciones integradas de reforma interior de nueva urbanización el canon provisional se establece en la cantidad de 12 euros por unidad de aprovechamiento urbanístico con destino a financiar las obras de conexión exterior y de ampliación de las redes primarias para garantizar la suficiencia de las mismas.

8.4. LAS INVERSIONES DEL NUEVO PLAN

Con los datos obtenidos en el apartado anterior tenemos las cifras principales para la gestión de la equidistribución para el nuevo Plan General, pero por realizar una aproximación somera a las inversiones reales que de modo directo se propiciarán con su entrada en vigor, se ha cuantificado la inversión privada necesaria para ejecutar los 7.186.517 unidades de aprovechamiento tanto en urbanización como en edificación.

La repercusión que se ha estimado con similares criterios a los empleados con anterioridad es de 300 euros, resultando un importe total de 2.155.955.100 euros la inversión a realizar por los agentes privados hasta consumir la totalidad de los aprovechamientos lucrativos previstos.

Por último y considerando que a su vez la inversión pública habrá de acompañar estas inversiones en el horizonte temporal previsto para la ejecución del Plan con inversiones como las contempladas en las distintas Administraciones como se indicaba en su apartado y que traemos aquí con carácter indicativo de esta fuente de inversiones para la ejecución del Plan.

- Proyecto 33-CS-3440. Enlace y vías de servicio
- Duplicación de la carretera N-340. Estudio Informativo EI-I-E-143. Autovía.
- Acceso al Plan Parcial del Polígono Industrial "Muebles Palau".
- Proyecto 33-CS-2880. Enlace de carretera y mejora de curva.
- Enlace en la N-340, lindando con el término de Santa Magdalena.
- Deslinde Peñíscola-sur
- Deslinde Peñíscola-centro
- Deslinde correspondiente al tramo de costa de la playa sur
- Deslinde Peñíscola-norte
- Proyecto de Construcción, denominado Vial de Conexión entre Peñíscola y Benicarló (clave CIT: 51-C-1915).
- Desdoblamiento de la CV-141 en un tramo de aproximadamente 300 m desde la rotonda de acceso al casco urbano de Peñíscola,

en sentido a la A-7.

- Vial de conexión entre Peñíscola y Benicarló, incluyendo el desarrollo de siete intersecciones, seis de ellas rotondas, a lo largo del mismo.
- Carril bici a lo largo de la CV-141 y del tramo de vial dentro del término municipal de Peñíscola.
- Drenaje, reposición de servicios afectados, señalización, iluminación e integración ambiental (jardinería, red de riego y mobiliario urbano).
- Proyecto de "Mejora de la Seguridad Vial en la Carretera CV-141".

Estas inversiones explicitadas serán una parte de las que realmente vengán a ejecutarse en el periodo de vigencia del Plan, que durante este periodo y para el conjunto de las tres Administraciones ascenderían a 50.000.000 Euros.

En consecuencia, el resumen final de las inversiones que vendrá a generar el nuevo Plan General de Peñíscola es de:

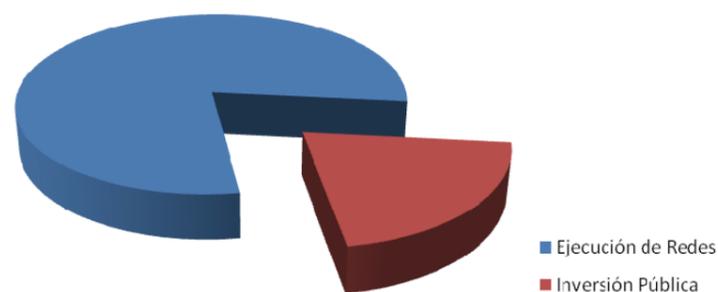
Costes en Ejecución de Redes equidistribuibles	193.396.338 euros
Construcción de Aprovechamientos	2.155.955.100 euros
Inversión pública de carácter competencial	50.000.000 euros
TOTAL	2.399.351.438 euros

El importe más preciso referido a la construcción de la estructura, es decir el coste requerido para la ejecución de las nuevas redes repercutibles y la inversión pública estimada de las tres Administraciones es de:

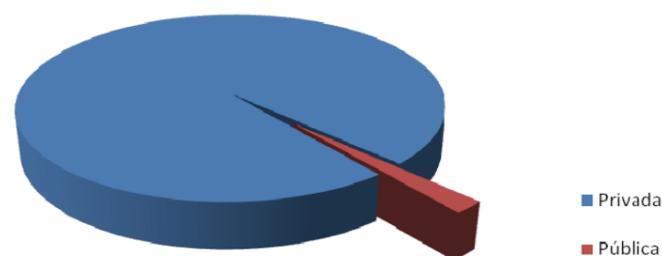
Costes en Ejecución de Redes equidistribuibles	193.396.338 euros
Inversión pública de carácter competencial	50.000.000 euros
TOTAL	243.396.338 euros

8.5. ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS

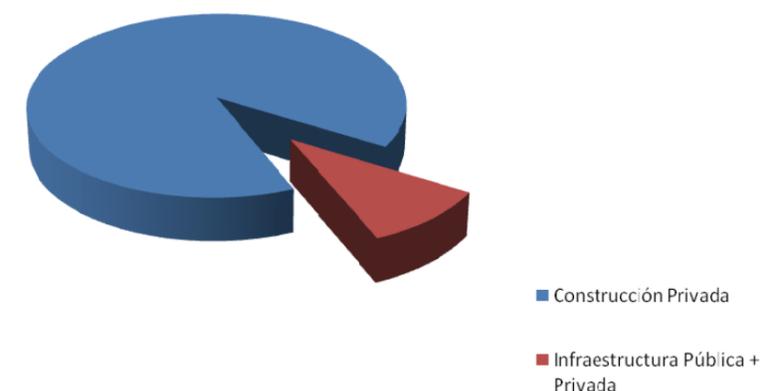
Como se ha visto anteriormente la inversión total de las actuaciones previstas sin contemplarse las inversiones relativas a la construcción de las edificaciones que corresponden al total de los Aprovechamientos previstos es de 243.396.338 euros y que porcentualmente considerado es de un 20,54% para la inversión pública y de un 79,46% para la inversión privada inducida para la ejecución de las redes, proporciones habituales entre las inversiones públicas y privadas en la construcción del Modelo.



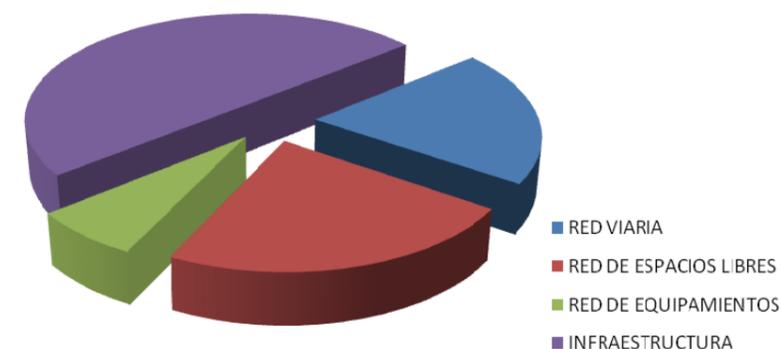
Si consideramos la inversión de la construcción de las edificaciones en las distintas actuaciones previstas, esta alcanza los 2.349.351.529 euros, se observa la significativa importancia del sector privado para la ejecución del nuevo Modelo, siendo las inversiones públicas previstas del 2,08% de la inversión total.



Si consideramos estos datos atendiendo a su finalidad, es decir agrupamos la inversión pública con la inversión en las redes y la comparamos con la inversión privada propiamente dicha, el porcentaje de aquella alcanza el 10,14%. Una constatación más de la dependencia de esta iniciativa en conseguir el nuevo Modelo



De la inversión que se ha de realizar para cada una de las redes, la menor porcentualmente es la de equipamientos con un 7% sobre el total de la inversión y la mayor es la de las infraestructuras con un 48,71%.



Haciendo una aproximación a la creación de empleo y haciendo uso de la estimación comúnmente aceptada que de cada 600.000 euros de inversión en urbanización y en el sector de la construcción son capaces de generar un total de diez puestos de trabajos directo y seis indirectos, es decir el total de empleos directos que se generarán será de 4.057 empleos directos y de 2.434 empleos indirectos, dando un total de 6.491 empleos.

