

MASTER

Arquitectura avanzada

Paisaje

Urbanismo

Diseño



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



LA IDENTIDAD VELADA: EL TURISMO COMO PRETEXTO EN LA TRANSFORMACIÓN DEL LITORAL VALENCIANO.

El caso de Peñíscola.

Alicia M. García Amaya

Tutor: José M^a Lozano Velasco

Máster en Arquitectura Avanzada, Urbanismo Paisajismo y Diseño
Arquitectura y hábitat sostenible

Curso académico 2014-2015

Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Valencia

Universidad Politécnica de Valencia

ALICIA M. GARCÍA AMAYA

Tutor: José María Lozano Velasco.

Septiembre de 2.015.

El presente ensayo pretende profundizar en el espacio turístico, como resultado de una serie de transformaciones que se han llevado a cabo desde mediados del siglo pasado, pero también como una transformación a futuro, más delicada y respetuosa con el legado que hemos de dejar a las futuras generaciones.

Es el resultado de un trabajo que se ha llevado a cabo en el marco del Proyecto de Investigación *ERAM: Estrategias para la regeneración sostenible de asentamientos turísticos en la costa mediterránea*, en el marco Plan Nacional de I+D+i (2.008-2.011), del Ministerio de Economía y Competitividad, cuyo investigador principal es Vicente Mas Llorens.

Tengo que agradecer la inestimable labor de mi tutor José M^a Lozano en la orientación del trabajo, así como la aportación indirecta que los miembros del grupo *ERAM* han ido haciendo, a través de las reflexiones que hemos realizado en común. Por último, mencionar a la arquitecta Pepa Balaguer Dezcallar, y a la aparejadora municipal Dulce M^a Pascual Granged, quienes con sus aportaciones me ayudaron a comprender mejor el presente y el pasado de Peñíscola.

ÍNDICE:

CAPÍTULO 1: MARCO TEÓRICO.....	7
1.1. ABSTRACT.....	9
1.2. IDENTIDAD E IMAGEN EN EL DESTINO TURÍSTICO.	9
1.2.1. Los conceptos de identidad e imagen en el destino turístico.....	9
1.2.2. Propaganda y arquitectura: la construcción de la imagen e identidad de los destinos turísticos.....	11
1.3. EL MODELO RESIDENCIAL TURÍSTICO. TURISMO, VACACIONISMO Y TURISMO RESIDENCIAL.....	17
1.3.1. El modelo residencial turístico como marco del turismo residencial.....	17
1.3.2. El fenómeno de las urbanizaciones durante los años del <i>boom</i> turístico.....	19
1.3.3. Segunda residencia y turismo a partir de los años 80.....	23
1.3.4. El espacio público: la ordenación de las playas para la acogida del turismo de masas.....	24
1.3.5. La arquitectura vergonzante o la otra cara de la realidad.....	29
1.3.6. Forma y lenguaje de la arquitectura turística en los años 60 y 70.....	32
1.3.7. La resolución del problema del alojamiento.....	35
1.4. LA NUEVA ERA DEL TURISMO Y SUS CONSECUENCIAS DE IMPLANTACIÓN EN LOS DESTINOS MADUROS.....	44
1.4.1. El cambio de paradigma en el mercado turístico global.....	44
1.4.2. Declive o reposicionamiento de los destinos turísticos maduros del litoral.....	44
1.4.3. El papel del paisaje.....	51
CAPÍTULO 2: ESTUDIO COMPARADO DE MUNICIPIOS TURÍSTICOS LITORALES.....	61
2.1. JUSTIFICACIÓN.....	63
2.2. ESTRUCTURA TURÍSTICA ACTUAL.....	63
2.3. OFERTA DE ALOJAMIENTO REGLADA.....	66
2.4. DESARROLLO TURÍSTICO EN LAS DÉCADAS DE 1.960-1.970.....	72
2.5. TRANSFORMACIÓN TERRITORIAL Y PAISAJÍSTICA DE CULLERA.....	76
2.5.1. La Cullera pre-turística.....	76
2.5.2. El desarrollo turístico-residencial y sus consecuencias en el paisaje.....	76
2.6. TRANSFORMACIÓN TERRITORIAL Y PAISAJÍSTICA DE DENIA.....	81
2.6.1. La Denia pre-turística.....	81
2.6.2. El desarrollo turístico-residencial.....	82
2.6.3. Transformación del paisaje.....	86

2.7. TRANSFORMACIÓN TERRITORIAL Y PAISAJÍSTICA DE ALTEA.....	88
2.8. ANÁLISIS COMPARADO DEL PARQUE DE VIVIENDAS.....	96
2.9. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL EN TRAMITACIÓN.....	99
CAPÍTULO 3: EL CASO DE PEÑÍSCOLA.....	103
3.1. CONTEXTUALIZACIÓN.....	105
3.1.1. Situación geográfica y usos del suelo.....	105
3.1.2. Clima.....	105
3.1.3. Historia.....	106
3.1.4. Economía y demografía.....	108
3.2. ANÁLISIS TERRITORIAL Y PAISAJÍSTICO.....	112
3.2.1. Datos generales.....	112
3.2.2. Paisajes con un alto grado de naturalización.....	113
3.2.3. Paisajes híbridos.....	116
3.2.4. Paisajes agrícolas en explotación.....	119
3.2.5. Paisajes urbanos.....	122
3.3. ESTRUCTURA E IMAGEN DEL CENTRO HISTÓRICO-ARTÍSTICO.	136
3.3.1. Introducción.....	136
3.3.2. El recinto amurallado.....	137
3.3.3. La muralla.....	139
3.3.4. El Castillo.....	139
3.3.5. La vivienda tradicional.....	142
3.3.6. El color.....	146
3.3.7. El puerto.	151
3.4. CRECIMIENTO URBANO.	154
3.4.1. Planeamiento y desarrollo urbano.....	154
3.4.2. Ocupación territorial.....	156
3.5. EVOLUCIÓN DEL TURISMO EN PEÑÍSCOLA.	158
3.5.1. La época pre-bélica.....	158
3.5.2. El turismo de masas.....	159
3.5.3. La nueva era del turismo.....	161
3.6. RECAPITULACIÓN Y PROPUESTA DE FUTURO	166
CAPÍTULO 4: CONCLUSIONES.	171
BIBLIOGRAFÍA, FUENTES Y DIFUSIÓN.....	179
ANEXO 1: ANÁLISIS TERRITORIAL	
ANEXO 2: DATOS ESTADÍSTICOS	

CAPÍTULO 1: MARCO TEÓRICO.

1.1. ABSTRACT.

La identidad es el conjunto de rasgos propios de un individuo o de una colectividad que los caracterizan frente a los demás. Es, sin embargo, un concepto dinámico, susceptible de cambiar en el tiempo.

A partir de los la década de 1.950, muchas poblaciones litorales en España sufrieron profundas transformaciones como consecuencia de *boom* turístico, acogido con entusiasmo desde los estamentos políticos y la sociedad en general, que lo veía como un factor de desarrollo y despegue económico del país.

Con el objetivo de incrementar el número de turistas, se realizaron importantes intervenciones en el litoral y en las laderas de los macizos montañosos próximos, multiplicando la capacidad de alojamiento para un número creciente de turistas, pero también de veraneantes. Esto provocó, en muchos municipios, unas transformaciones territoriales y urbanas que desfiguraron su identidad, acercándola a las de otros, igualmente desfiguradas por los mismos motivos. Como consecuencia, se han desarrollado rasgos de homogeneidad en los destinos turísticos que dificulta la competencia entre ellos, afectando a sus tejidos tanto urbanos como económicos.

A partir del análisis del fenómeno turístico y de su transcendencia en las transformaciones que se produjeron en algunos municipios turísticos litorales de la Comunidad Valenciana, el presente trabajo justifica la puesta en valor de la identidad como elemento clave para la competencia y viabilidad de los destinos turísticos, remarcando el papel del territorio y el paisaje como partes esenciales de la misma.

1.2. IDENTIDAD E IMAGEN EN EL DESTINO TURÍSTICO.

1.2.1. Los conceptos de identidad e imagen en el destino turístico.

En los últimos años, y a medida que se va configurando el fenómeno de globalización en todos los campos, conceptos como identidad y marca se están imponiendo como una necesidad de mercado. El turismo, como actividad económica y motor de desarrollo de muchas regiones en el mundo, no es ajeno a este fenómeno y encuentra en la diferenciación una oportunidad para enfrentarse a un mercado globalizado.

En este sentido la identidad y la imagen turísticas son factores clave para la competitividad entre destinos. Según el Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, *'identidad'* es el *"conjunto de rasgos propios de un individuo o de una colectividad que los caracterizan frente a los demás"*. La transcendencia de la identidad para los espacios turísticos radica, pues, en la potenciación, difusión y explotación de esos rasgos propios del destino ya que, si dichos rasgos quedan diluidos entre otros comunes a una región o a otros destinos turísticos, la posibilidad de ser elegido como lugar de vacaciones se reparte entre todos los destinos similares.

Pero también, otra acepción de *'identidad'* que recoge el diccionario es la de *"Conciencia que una persona tiene de ser ella misma y distinta a las demás"*. Se hace necesario, pues, no sólo difundir y publicitar las diferencias con el resto de destinos, sino que los habitantes se sientan identificados con ellas y las potencien. De este modo se salvarán así las diferencias de percepción entre los turistas y los residentes, y éstos dejarán de ver la actividad turística como una amenaza.

Por último, la imagen es una representación, no tiene porqué ser necesariamente real sino remitir a una idea (se puede manipular, o se puede exhibir sólo aquello que se considera positivo). Las imágenes se emplean en marketing para atraer a un determinado tipo de turista hacia un destino.

Regresando al concepto de identidad, existe una posición romántica e historicista, que relaciona este concepto con el de memoria histórica, de modo que la identidad de un territorio está íntimamente ligada con su pasado, así como su patrimonio material e inmaterial, el acervo cultural y el medio físico en el que se encuentra. Sin entrar en contradicción con esta posición, pero matizándola desde un punto de vista más dinámico, hay autores que inciden en que la identidad es un fenómeno en continua transformación, y que la cultura no es un concepto estático. Estas tesis se oponen a las que afirman que el turismo desvirtúa la cultura tradicional, pervirtiéndola por el contacto exterior. F. González Reverté y S. Antón Clavé critican las posturas puristas afirmando que:

“La idea de preservación de la cultura respecto al turismo es poco convincente por tres motivos:

- 1) *se da por sentado que la cultura está en un equilibrio estable y que sin la influencia externa no se modificaría.*
- 2) *se parte de la creencia en la pureza y singularidad de las culturas*
- 3) *se perciben los procesos de aculturación como excesivamente negativos. Se ignora con demasiada frecuencia que las culturas no son inmutables y que es bueno que así sea”.*¹

Es evidente que el turismo incide tanto en la cultura como en la transformación del territorio, a la identidad de los destinos en sus percepciones materiales e inmateriales. Desde la perspectiva de que *“el turismo se*

*fundamenta en la satisfacción de experiencias mediante el consumo de lugares”*², los mencionados autores definen el concepto de *‘destino turístico’* como *“un sistema territorial de características específicas en cuanto a finalidad social –la gestión de las expectativas de los turistas– que cuentan como componentes fundamentales con unos elementos primarios que configuran su posicionamiento (recursos y atracciones) y unos elementos secundarios que facilitan su consumo (establecimientos de alojamiento, locales para el entretenimiento, comercio, etc.) y que le otorgan también singularidad material”.*

En esta definición quedan integradas, pues, las características físicas y, por tanto, objetivas, del espacio turístico así como las subjetivas basadas en las expectativas de los turistas, fundamentadas en la imagen del destino que cada uno de ellos se haya creado, a partir de la difundida por la publicidad, el boca-oreja y su propia capacidad de percepción en función de su bagaje cultural, sus gustos o sus aficiones. Hay que tener en cuenta que la fugacidad de la relación entre turista y lugar impide un conocimiento profundo, en general, del entorno. Es el propio turista, en función del tiempo disponible y de sus intereses, quien termina por decidir los aspectos y grado de conocimiento que obtendrá del destino, así como las experiencias que desea vivir en ese entorno. Ello no quiere decir que la relación entre turista y espacio sea banal, únicamente parcial en función de los mencionados intereses individuales y del tiempo disponible.

En esa misma línea, E. Fayos Solá argumenta que, *“con contadas excepciones (¿parques temáticos “comprehensivos”, resorts à la club méditerranée...?), el turismo se asienta en un entorno físico-cultural y se nutre de –y se basa en– la estructura de este entorno”*³. En su opinión, *“el turismo tiene “escenarios”, que no fábricas, y requiere además*

“actores”, que se interrelacionan en un guión-script de reglas de juego, con objetivos y procedimientos”⁴. Aparece aquí el concepto de ‘escenario turístico’, pero, puntualiza, se trata de escenarios reales, es decir, no contruidos ex profeso para el turismo, en el que existen unos recursos naturales (entre otros factores) susceptibles de ser incorporados al producto turístico. El paisaje, sea urbano, rural o natural, puede ser un factor trascendental en la identidad de un destino turístico, y debe ser minuciosamente cuidado y puesto en valor.

En el presente trabajo se argumentará la necesidad de compatibilizar otro tipo de paisajes y recursos (distintos a los naturales, como son los espacios agrícolas y urbanos) con las finalidades turísticas, a fin de que puedan beneficiarse de las externalidades de la industria turística y no sean, como hasta ahora en muchos casos, desdeñados como espacios de menor productividad económica y sus funciones sustituidas por otras vinculadas más directamente con el turismo. En este sentido, resulta interesante la defensa del paisaje rural como seña de identidad territorial esgrimida por M. Hernández Hernández: *“El paisaje, entendido como seña de identidad territorial y los recursos patrimoniales que se asocian a éste, se han convertido en el fundamento en el que se sustentan las actividades vinculadas al denominado turismo rural, en el que la «venta» de los paisajes culturales y naturales constituyen una de sus principales ofertas frente a aquéllos homogéneos y banales, resultado de dinámicas económicas basadas en la intensificación de los aprovechamientos agrícolas y la expansión de los usos urbanos. El arcaísmo de estos espacios, denostado en el pasado, se ha convertido en un elemento de fuerte atractivo turístico”⁵.*

El espacio turístico se encuentra, pues, en continuo desarrollo, ya que trata de adaptarse a las diferentes motivaciones de la demanda, ajustar su capacidad de alojamiento, mejorar su competitividad

respecto al resto de destinos y satisfacer los intereses de sus habitantes. Todo ello conlleva transformaciones tanto en su imagen como en su identidad, y hay que tener en cuenta la irreversibilidad de algunas de estas transformaciones, a la hora de planificar el futuro de los destinos. Es precisamente la irreversibilidad uno de los principales inconvenientes de los modelos turísticos implantados en nuestro país durante la eclosión del turismo de masas. Estos modelos terminaron, en algunos casos, por destruir algunos de los valores territoriales y paisajísticos que fueron la primigenia motivación para la introducción del turismo en algunos enclaves, principalmente en la décadas de 1.960 y 1.970. Tradicionalmente se ha venido culpando a la falta de planificación de estos espacios por la urgencia de la implantación del turismo y su potenciación por parte de las instituciones públicas. No obstante, en este trabajo se pondrá de manifiesto cómo los resultados finales desde el punto de vista de tratamiento del territorio, de desvalorización del paisaje, o de concepción de espacio urbano son similares en casos donde sí se produjo una planificación previa del modelo turístico a los casos en los que no fue así. La clave, pues, radica más bien en la facilidad y la motivación por la obtención de beneficios a corto plazo y una escasa valorización de la identidad y de los valores territoriales previa a la implantación de los modelos, ya sea en las décadas del “boom” turístico como en las previas al estallido de la burbuja inmobiliaria en nuestro país.

1.2.2. Propaganda y arquitectura: la construcción de la imagen e identidad de los destinos turísticos.

Dentro de los mecanismos que han conducido al desarrollo turístico en España, no puede obviarse la labor de promoción que, desde principios del siglo XX han venido realizando los diversos organismos gubernamentales asignados al turismo.



Fuente: Catálogo Centro de Documentación Turística de España. Ministerio de industria, Energía y Turismo.

Puede decirse que, simultáneamente a la construcción de los modelos turísticos, a todo el desarrollo urbanístico destinado a acoger a la masa creciente de turistas, se ha venido construyendo una imagen para atraer a los extranjeros, a partir de la propaganda oficial. Ésta estuvo centralizada en el gobierno hasta la aprobación de la Constitución de 1.978.

La imagen creada y difundida inicialmente partía de la pre-existencia, es decir, de la identidad del lugar que pretendía promover. Con el tiempo, esa identidad es transformada por el hecho turístico, y la imagen mostrada en la propaganda será selectiva, reflejando parcialmente la realidad del lugar. La imagen propagandística será pues, la que mejor muestre el futuro deseable del destino turístico y, en ese sentido, formará parte de la construcción de la identidad del mismo como un concepto transformable en el tiempo.

Resulta evidente que, dentro de este proceso de construcción de imagen e identidad de los destinos, la arquitectura ha tenido un papel importante, pues ha formado parte de los escenarios turísticos y ha sido protagonista en las fotografías de folletos y carteles, con diferentes propósitos. La arquitectura, como expresión de culturas, ha sido objeto de exposición en todas las etapas del desarrollo turístico.

Pero los carteles y folletos turísticos, en su evidente función de promoción, han sufrido variaciones (en tono, lenguaje y objetos representados), en función

del público objetivo al que se han dirigido, a su nivel cultural y sus anhelos.

En una primera fase, cuando la actividad turística estaba reservada a las clases más adineradas de la sociedad, los folletos publicitarios se desarrollaron no con una finalidad comercial entendida desde el más puro capitalismo, sino como un catálogo de bienes materiales e inmateriales que trataban de inventariar la belleza de nuestro país y, en un segundo plano, atraer a los visitantes, extranjeros o no, procedentes de esas capas altas y cultas de la sociedad.

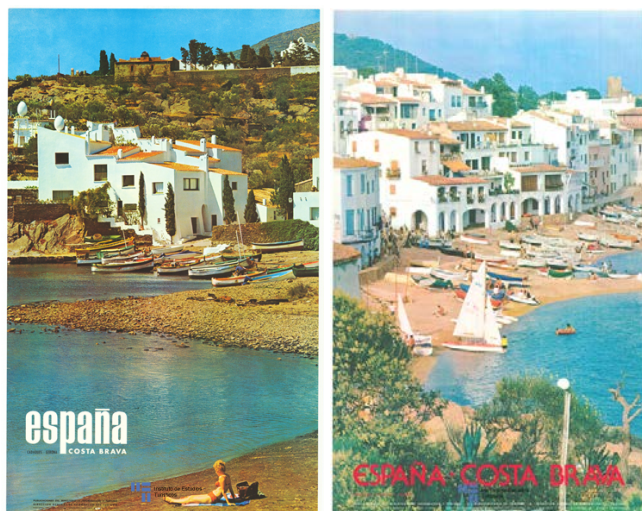
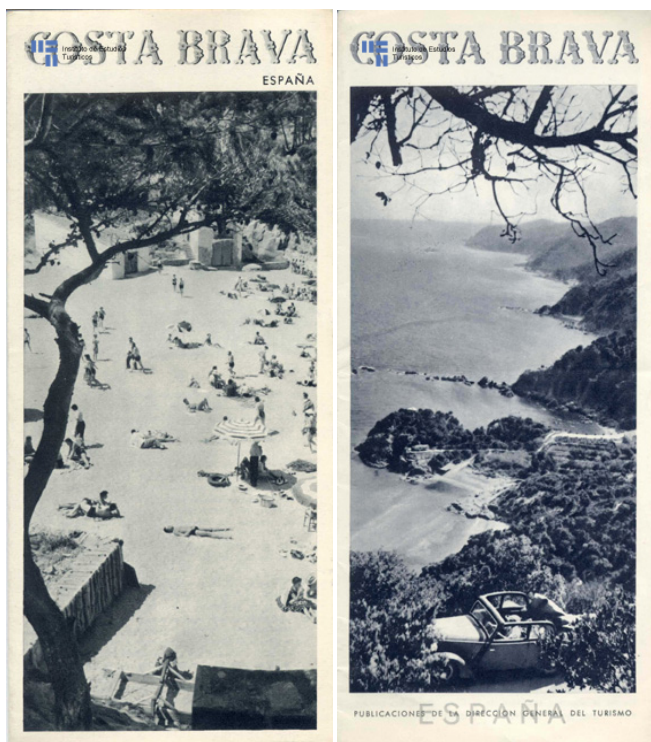
Era pues, la identidad del lugar, sus características físicas, geográficas, climáticas, paisajísticas, su historia y su legado artístico y construido, la que convertía a un destino en digno de ser visitado. El edificio singular, la arquitectura tradicional y hasta la imagen urbana eran alabados con lenguaje retórico en los folletos, reproducidos en fotografías y convertidos en excusas para visitar ciudades con una consideración similar a la del paisaje. A su vez, la arquitectura se establecía como un marco en el que descansar y disfrutar del clima, la tranquilidad y la luz en convivencia con la naturaleza.

A medida que crece la oferta y la capacidad de alojamiento turísticos en nuestro país, se hace necesaria una función publicitaria que estimule el consumo de esa oferta garantizando su ocupación, ante la competencia de países como Francia e Italia. En este contexto, según explica el cartelista Josep Renau en su ensayo "Función social



CARTELES TURÍSTICOS: Dibujos de J. Renau (C.a. 1.930) y J. Morell (C.a. 1.941).

Fuente: Centro de Documentación Turística de España. Ministerio de industria, Energía y Turismo.



PORTADAS DE FOLLETOS TURÍSTICOS (entre 1.940-1.960) Y CARTELES (1.968, 1.976) DE LA COSTA BRAVA.

Fuente: Centro de Documentación Turística de España. Ministerio de industria, Energía y Turismo.

Se aprecia la importancia de la naturaleza en los primeros planos, sobre todo en las fotografías en blanco y negro. Quedan representados también otros conceptos interesantes para el turista: el descanso al sol, la posibilidad de llegar en automóvil –la mayoría de los visitantes de la Costa Brava en los años 60 y 70 lo hacían en este medio-, las referencias a prácticas tradicionales como la pesca o la arquitectura de raíces mediterráneas (incluso aquélla de nueva creación).

del cartel publicitario”, publicado en 1937, “*la plástica publicitaria cumple maravillosamente los fines de desmaterialización de los objetos y productos industriales, creando alrededor de ellos cierta atmósfera de idealización amable, a veces de irrealidad poética*”⁶.

Del mismo modo, el paisaje mostrado en los carteles aglutina los ideales más valorados por el turista. Como ejemplo de ello, en los años treinta y cuarenta, la barraca, principal exponente de la arquitectura tradicional valenciana, ilustrada en los carteles de Josep Renau y Josep Morell -acompañada de cargados frutales, floridos jardines y omnipresentes palmeras, todo ello plasmado con vivos colores- conceptualiza un tipo de atractivo destinado a captar a los turistas ingleses, franceses y procedentes del norte de Europa: el sol mediterráneo y un paisaje exuberante, exótico, rural, de intensos colores y templada luz, cuya belleza perdura *todo el año*.

A partir de la década de 1.950, con la inclusión de la fotografía en los carteles, aparece una nueva “*tendencia a liquidar progresivamente la expresión lírica y poética en la propaganda, imponiendo formas cada vez más directas y concretas en la representación de los objetos*”⁷. Pero en contraposición, la realidad se torna más indomable en la representación conceptual: la imagen ya no puede ser una yuxtaposición de objetos deseables y representativos de los valores a destacar, y debe seleccionarse cuidadosamente el encuadre y el punto de vista para que el resultado sea el deseado, eliminando

todo aquello que distorsione la idea que se quiere transmitir.

En un primer momento, la fotografía en blanco y negro no es una herramienta eficaz para plasmar la calidez y luz mediterráneas, por lo que el paisaje y la naturaleza, así como la propia actividad turística (bien sea de estancia, de descanso, o de descubrimiento) son las protagonistas. Por ello, son numerosas las imágenes de esta época que recurren a la inclusión vegetación en un primer plano, respondiendo al deseo del turista de contacto con la naturaleza: haciéndole sentir que ésta es aprehensible, de que el destino turístico se encuentra inmerso en ella. Más adelante, las posibilidades que ofrecerá la fotografía en color para mostrar el clima y luz mediterráneos permitirá un mayor repertorio de objetos que mostrar al turista: desde nuevos desarrollos costeros hasta tranquilos jardines, viviendas unifamiliares entre naranjos, embarcaciones pesqueras o deportivas, festejos y gastronomía.

Con las posibilidades abiertas por la generalización del uso de la fotografía en color, a partir de los años 60 la propaganda oficial empleará varios mecanismos para atraer al turista hacia el destino publicitado, estudiando los anhelos de sus principales visitantes. Así pues, la Costa de Málaga y las islas Canarias, destinos preferidos inicialmente por británicos, destacarán actividades como el golf o el disfrute de los baños de mar incluso en invierno. Algunos destinos de la Costa del Sol se erigirán, además, como exponentes de la exclusividad, mostrando una forma de vida deseada por los burgueses del norte de Europa: viviendas unifamiliares con floridos jardines



PORTADAS DE FOLLETOS TURÍSTICOS DE FINALES DE LOS AÑOS 60:

Costa del Azahar, 1.968, Foto: camping de Santa Marta, en Cullera, Valencia. Costa Blanca, 1.969, Foto: Jardines en Jávea.

Fuente: Centro de Documentación Turística de España. Ministerio de industria, Energía y Turismo.

El primero recoge varios conceptos relacionados con el destino turístico Cullera: la posibilidad de acceso en automóvil, para los turistas franceses y los veraneantes españoles, la presencia de la naturaleza, el mar y el sol, así como un incipiente desarrollo de segunda residencia. Los jardines de Jávea representan, en cambio, una naturaleza domesticada destinada a un público con mayor poder adquisitivo, una residencia ideal bañada por la luz mediterránea. Los desarrollos intensivos quedan en un plano lejano, casi imperceptibles, pero presentes.



Folletos año 1.967.



Folletos año 1.969.

COMPARATIVA DE PORTADAS DE FOLLETOS TURÍSTICOS DE BENIDORM Y PEÑÍSCOLA (Años 1.967 y 1.969).

Fuente: Catálogo Centro de Documetación Turística de España. Ministerio de industria, Energía y Turismo.

Los folletos de 1.967 muestran los escenarios turísticos, con la arquitectura (residencial turística de nueva creación en el caso de Benidorm, tradicional en Peñíscola) como protagonista.

Los folletos de 1.969 muestran esos mismos escenarios de fondo, con un primer plano centrado en la actividad turística basada en el disfrute del sol y de la playa. La intensa de actividad de Benidorm y la ocupación de sus playas contrastan con la tranquilidad y el reposo subyacentes en la imagen de Peñíscola.

privados bajo la luz mediterránea, en las proximidades de campos de golf y puertos deportivos.

La Costa Brava, en contraposición, visitada principalmente por franceses y españoles en vehículo privado, apostará por el paisaje, las prácticas autóctonas y la arquitectura de formas tradicionales, independientemente de que éstas fuesen o no de nueva creación.

En lugares a los que el turista acude principalmente en automóvil, la presencia de los vehículos y de formas de alojamiento acordes con sus posibilidades económicas son presentadas en un marco en el que la naturaleza debe estar presente.

La arquitectura, en sus formas más modernas, comparte el protagonismo junto con la naturaleza, el mar, la luz y los medios de viaje y alojamiento más económicos. En estos años, los destinos turísticos del litoral valenciano se debaten entre mostrar una imagen tradicional o desarrollista. Frente a la establecida silueta de Peñíscola, por cuya imagen apenas pasa el tiempo, el dinámico skyline de Benidorm, en continua actualización, se alza como el máximo exponente del desarrollo turístico y urbano del litoral de la Comunidad Valenciana.

Entre ambos polos –diametralmente opuestos- un elenco de poblaciones litorales deciden qué imagen mostrar al exterior: si inicialmente fueron el paisaje, la ruralidad y la tradición los que apelan al espíritu curioso y romántico de los visitantes; a finales de los años sesenta y principios de los setenta el

desarrollo urbano, la modernidad, el automóvil y la embarcación de recreo son a su vez reclamos y consecuencias de un turismo de masas en los que ya no es la identidad, sino la propia actividad turística, el incentivo para continuar la espiral desarrollista. El turismo llama al turismo. A principios de los años 70, la actividad, el desarrollo y la multitud son sinónimos del éxito de los destinos.

A mediados de esa década, cuando empiezan a notarse los efectos de la crisis energética mundial y aparecen las primeras manifestaciones ecologistas, se produce el estancamiento de la actividad inmobiliaria. Se hace necesario un replanteamiento de la imagen. Ante una realidad construida difícilmente transformable, es necesario alejar el foco para difuminar esos inconvenientes: el escenario urbano se convierte en lejano fondo e incluso se exilia deliberadamente de la imagen, en los primeros planos, naturaleza, mar y embarcaciones –pesqueras esta vez-, playas ligeramente ocupadas y siluetas recortadas bajo las luces del amanecer o el anochecer muestran una imagen parcial y manipulada de las consecuencias del desarrollo turístico. La playa, explotada en las décadas anteriores por la frenética actividad, es ahora evocada como paisaje. La arquitectura turística se presenta de nuevo en su faceta más amable y elitista: la de la vivienda unifamiliar integrada en la naturaleza y que disfruta de un espectacular entorno.

No obstante, a mediados de los años 80 se produce un cambio de paradigma en el turismo, causado por los cambios en la motivación y el nivel de exigencia de la demanda. La fragmentación de las vacaciones, la aparición de las líneas de bajo coste y el desarrollo de las nuevas tecnologías contribuirán a ello.

Por otra parte, la gestión de la información con el uso de internet se hace inabarcable. La propaganda ya no puede controlar lo que se

muestra o no a los turistas. La realidad está potencialmente expuesta a los ojos de cualquiera. Se hace entonces necesario actuar no sólo sobre la imagen, sino sobre el propio modelo turístico para poder competir contra los destinos emergentes.

Es una época de una gran incertidumbre, y la decisión entre el mantenimiento e incluso la intensificación del modelo turístico de sol y playa pre-existente, o la reestructuración para adaptarse a las nuevas y variadas motivaciones de la demanda, coexisten como dos tendencias paralelas e incluso coincidentes en el espacio y en el tiempo. La arquitectura cobrará, pues, un papel protagonista en la reconversión de los destinos existentes, mediante la creación de nuevos servicios acordes con las exigencias de la demanda, así como en la creación de hitos, cuya finalidad es la singularización de los destinos, la formación de imágenes de modernidad que mostrar al mundo, en una lucha constante por destacar frente al resto de destinos. La era de la información es, a su vez, la era de la imagen.

1.3. EL MODELO RESIDENCIAL TURÍSTICO. TURISMO, VACACIONISMO Y TURISMO RESIDENCIAL.

1.3.1. El modelo residencial turístico como marco del turismo residencial.

Si atendemos a la configuración del edificado urbano de la costa valenciana, a partir de la franja de 20 m. de la línea de costa hasta los 1.000 m., la mayor parte del suelo urbanizado se destina a uso residencial, principalmente a la segunda residencia.

Históricamente, una gran parte de la franja litoral de la Comunidad Valenciana ha estado deshabitada hasta la segunda mitad del siglo XX, ya que gran parte de ella estaba formada

por zonas pantanosas (marjales) caracterizadas, hasta dicho momento, por la insalubridad, siendo frecuentes las enfermedades endémicas asociadas a estos terrenos que, por otra parte, contaban con escasa capacidad agrológica.

Es en esta segunda mitad del siglo XX cuando la actividad turística comienza a ser relevante en España, y los destinos de sol y playa experimentan un rápido desarrollo. En 1.951 se supera por primera vez la cifra del millón de visitantes en España, cifra que se duplicaría en 1.955, sentándose así las bases de lo que se denominaría *boom turístico* durante los años 60 y 70. En estas décadas, se experimentan políticas que buscan un continuo aumento de la cantidad (incrementándose la oferta de alojamiento) y un cierto control de la calidad y los precios. Al mismo tiempo, se generaliza el modelo desarrollista y se favorece la especulación, al tiempo que prolifera el fenómeno de las urbanizaciones, tanto en la costa como en el campo. Debido a ello, hay una conexión ineludible en la costa entre los espacios turísticos y la segunda residencia que, en las últimas décadas, ha generado el llamado turismo residencial, definido, según el Instituto de Estudios Turísticos como *“la permanencia del turista de forma prolongada durante períodos vacacionales en un lugar geográfico determinado. Estancia prolongada del turista en una vivienda de su propiedad o alquiler”*⁸. Más allá del fenómeno estrictamente residencial, R. Huete lo define como *“un sistema de relaciones en el que confluyen comportamientos típicamente turísticos con otros más próximos a las nuevas estrategias multi-residenciales internacionales sustentadas en la producción a gran escala de viviendas de uso no principal”*⁹. Este fenómeno contrastará con la visión más purista y clásica del turismo, como la que apuntaban a mediados de los años 90 R. Barba y R. Pié al afirmar que *“el turismo se refiere siempre a una forma de residencia*

*temporal, a un viaje y a un desplazamiento esporádico o periódico, con lo que la vinculación con el lugar del residente –el destinatario del producto–, es muy distinta de la que desarrolla un residente permanente”*¹⁰.

El Observatorio Valenciano de la Vivienda distingue, además, entre *‘turista de segunda residencia’* que *“tiende a pasar más tiempo en el destino turístico repartido, generalmente, en varias visitas anuales”* y *‘turista residencial’* como *“aquel turista que convierte su segunda residencia en vivienda permanente. Su permanencia en el destino puede, pues, superar el año. Sin embargo, no realiza actividad económica en el destino turístico y sus ingresos principales provienen de fuentes externas al destino”*. El primero de ellos será objeto de la política turística, ya que sus comportamientos y necesidades se asimilan a la de los turistas, mientras que el segundo se consideraría a grandes rasgos como un residente, ya que sus necesidades de equipamientos y de servicios son similares a los de los residentes. Los turistas residenciales tendrán mayor impacto en los ámbitos social, cultural medioambiental, económico y político, ya que se incorporan como residentes en los municipios de destino¹¹.

En este sentido, se ha comprobado que la experiencia previa es uno de los factores que motivan el turismo residencial. De este modo, puede considerarse el turismo como la base del turismo residencial, en el sentido de que el turista residencial comienza, generalmente, siendo un turista que, en el momento de su jubilación, busca condiciones seguras para el disfrute del tiempo y el espacio disponibles¹².

Tanto el turismo como la segunda residencia han sido, durante décadas, motores del sector de la construcción y han afectado simultáneamente a los municipios turísticos de modo que sus planes generales han tenido que dar cabida a ambos modelos. No

obstante, se trata de dos formas de ocupación territorial que generan modelos económicos muy distintos: la primera produce un rendimiento económico generalmente estacional o 'de temporada', mientras que la segunda tiene el mayor peso como actividad económica generalmente durante la construcción, siendo muy bajo (pese a la posibilidad de generación de ingresos por alquiler, que en gran medida forman parte de una economía sumergida) una vez construidos los inmuebles. Por otra parte, muchos municipios turísticos han visto incrementados sus ingresos en las arcas municipales gracias a las licencias de obra, hasta el punto de que éstas fueran su principal r, sufriendo gravemente las consecuencias del estallido de la burbuja inmobiliaria a partir de 2.008.

Si bien, a lo largo de la historia, se ha demostrado la resistencia de la actividad turística a las crisis económicas, también es cierto que se trata de una actividad extremadamente sensible a aspectos como la moda, situación política, estado de conservación del paisaje o los monumentos, precios, etc. Por otra parte, la segunda residencia aporta ventajas como la fidelización del destino, la vinculación subjetiva del huésped con el lugar, y una ampliación de la temporada de ocupación (personas que amplían su estancia en los lugares de segunda residencia más allá del período estrictamente vacacional).

1.3.2. El fenómeno de las urbanizaciones durante los años del boom turístico.

En cuanto a su origen, si bien el turismo fue la causa que motivó la necesidad de creación de una oferta de alojamiento capaz de anticiparse a la demanda, el fenómeno urbanizador destinado al veraneo, al turismo interior e incluso a la residencia de fin de semana, pronto se convirtió en el principal consumidor de suelo para uso residencial. Y

es que, durante la década de 1.960, al mismo tiempo que se produce un significativo incremento de la actividad turística, también se produce una mejora del nivel de vida en España que, acompañado de políticas sociales como el derecho a las vacaciones pagadas, así como el incremento de valor del suelo, fomentó una cierta tendencia a adquirir, por parte de los españoles que alcanzaban cierto poder adquisitivo, parcelas en las que luego se edificaron construcciones y que serían el destino vacacional y de fin de semana de la clase media española. Todo ello potenció el fenómeno especulativo que, pese a los intentos de contención de las sucesivas legislaciones del suelo a partir de la de 1.956, ha sido constante en los municipios costeros, y sólo sometido a las fluctuaciones de las situaciones macroeconómicas nacionales y mundiales.

Desde finales de los años 50 del siglo pasado, el valor productivo de la tierra se ve sustituido por su valor de venta, inmerso en un proceso especulativo y desarrollista, y precedido por una situación de carestía que había dominado la posguerra. M. Gaviria describía la situación del siguiente modo:

"Se vende la propiedad. A partir del principio de que un país de propietarios es un país de patriotas y conservadores, se satisface tal vez un deseo ancestral de poseer tierra, cosa cuyo mercado estaba difícil por el apego tradicional de los agricultores a ella. Se han puesto en el país 140.000 Has. en venta. Antes no se podía tener tierra donde caerse muerto"¹³.

El desarrollo de las parcelaciones y urbanizaciones en los primeros años tenía, además del propio uso, una finalidad especulativa por parte de las empresas constructoras y urbanizadoras. El suelo era mejor inversión que la construcción, por ello gran parte del suelo estaba en manos de constructores. En palabras de M. Gaviria, que justifican la inversión en terrenos para aquellos españoles que han visto

suficientemente mejorada su situación económica, y que son seducidos por el mercado inmobiliario: *“El promotor ofrece en ciertos casos ‘garantías’ antiinflacionarias (sus ahorros en tierra firme). El dinero ha pasado del calcetín bajo el ladrillo a la parcela”*¹⁴.

El resultado fue una colonización del espacio sin precedentes con urbanizaciones, algunas de las cuales contarían con deficiencias sustanciales a nivel de instalaciones y dotaciones durante décadas (falta de saneamiento, asfaltado de calles, etc.). Según R. Barba y R. Pié *“Desgraciadamente, de aquellas primeras y tímidas aproximaciones de ‘urbanizar la naturaleza’, de mediados de los 60, se dio paso a otros procesos mucho más duros, intensos y masivos, en los que se substituyó el modelo inicial por otro basado en un ‘urbanismo vertical de apartamentos’ y una ocupación territorial en ‘piel de leopardo de segundas residencias’, que duró hasta los años 73-74, en los que la crisis del petróleo cerró el ciclo”*¹⁵.

Sobre la conveniencia o no de los modelos verticales sobre el residencial unifamiliar, hay muchos aspectos que valorar y que incluirían aspectos paisajísticos, funcionales, de movilidad, de cohesión social o de infraestructuras, entre otros. Lo que sí es cierto es que gran parte de los desarrollos verticales han sido, y continúan siendo, fruto exclusivo de la mayor rentabilidad y aprovechamiento urbanístico, con escasa calidad paisajística, de habitabilidad y de confort.

A este respecto, resulta esclarecedora la crítica que el profesor J.M. Naredo realiza acerca de la construcción moderna y lo que él denomina “estilo universal”ⁱ:

*“Este modelo constructivo universal, a diferencia de la arquitectura vernácula, no trata los edificios como un todo adaptado a las peculiaridades del clima y los materiales del entorno, sino que separa las distintas piezas del edificio: por un lado, aparece un esqueleto de vigas y pilares, que forma la estructura, luego se hacen los cerramientos y, finalmente tienen que intervenir los expertos en climatización para que eso sea habitable (...). El primer requisito del éxito del estilo universal es que la energía fósil barata y abundante, hace más económico el uso generalizado de materiales intensivos en energía (el hierro, el cemento los ladrillos, el bloque... o el aluminio) que facilitan el diseño industrial repetitivo y hacen antieconómica la construcción más singular e intensiva en mano de obra (...). Pero al requisito antes mencionado se añade una clave importante: se construye para vender y obtener beneficio. Tal y como se explica en las Escuelas de Arquitectura, además de su baratura, el estilo universal permite meter el máximo volumen construido posible en una parcela”*¹⁶.

En base a estas palabras, gran parte del edificado compacto presenta importantes deficiencias de habitabilidad, al tiempo que precisa de un alto consumo de energía tanto para su construcción como para el alcance del confort, como consecuencia de las exigencias de rentabilidad del mercado. Por ello, tanto el espacio urbano generado como la calidad de la edificación en sí tienen importantes carencias. Esta tendencia, si bien ha sido mejorada en décadas sucesivas con la incorporación de nuevas normativas de habitabilidad, aislamiento térmico, acústico y a partir de 2.007, por el Código Técnico de la Edificación, no ha modificado la lógica inmobiliaria del máximo aprovechamiento permitido, por lo que la intensidad de los usos y la distribución de la

ⁱ No confundir con “Estilo Internacional”, término acuñado a partir de la exposición “El Estilo Internacional: Arquitectura desde 1922”, celebrada en

el MOMA - Museo de Arte Moderno de Nueva York en 1932 y organizada por organizada por Henry-Russell Hitchcock y Philip Johnson

edificación en la parcela ha respondido siempre al máximo aprovechamiento lucrativo.

En cualquier caso, si bien se puede argumentar que el verdadero desarrollo de las urbanizaciones se produce con el turismo de masas, y que este fenómeno se desarrolla sobre todo después de la Segunda Guerra Mundial -entrando en España algo más tarde debido al aislamiento al que fue sometido el país tras la victoria del régimen franquista- lo cierto es que ya en los años treinta del siglo XX se comenzaba a experimentar un proceso urbanizador en las zonas de costa basado en la especulación. La revista AC lo denunció entonces al comparar la propuesta para la *Ciutat de Repòs* con el tipo de urbanización que se estaban desarrollando en la costa. A este respecto, el número 13 de la revista se refiere -¡ya en 1934!- a “*urbanizaciones típicas del siglo XX*” caracterizando como tales las compuestas por:

“Gran paseo marítimo; vía de gran circulación inmediata a la playa, peligrosa para los peatones, de aspecto urbano aumentado por los elementos decorativos; balaustradas en piedra artificial, jarrones y bancos de la misma materia.

La playa pierde su contacto con los elementos naturales y participa de las desventajas de la ciudad.

Parcelación del terreno: queda éste dividido en pequeños solares en cada uno de los cuales se emplaza una vivienda con su correspondiente cerca que hace el jardín inaccesible al público, privando a éste de las ventajas del arbolado y haciéndolo circular por calles asfaltadas.

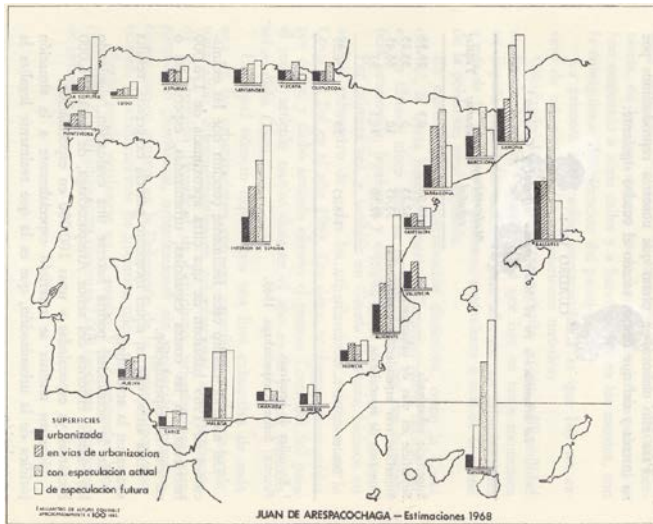
Trazado de calles: La parcelación en pequeños solares obliga a situar estas calles a corta distancia unas de otras, lo que contribuye a la destrucción del arbolado y aumentar el aspecto urbano del conjunto.

El móvil de estas urbanizaciones es la especulación sobre terrenos. Se realizan por distintas empresas, dando lugar a un conjunto desordenado”¹⁷.

Si bien el desarrollo de las urbanizaciones y la especulación inherente a las mismas se detuvo debido a la Guerra Civil y se mantuvo en suspenso durante las dos primeras décadas de la posguerra, se reactiva a consecuencia de las políticas que alentaron el llamado *boom* turístico en España. Es significativo el hecho de que el fenómeno turístico residencial tiene su arranque ya en aquellos primeros años de desarrollo del turismo de masas, si bien ha sido durante la década de 1.990 cuando su volumen y transcendencia económica y social lo han convertido en objeto de estudio independiente. Hasta mediados de los años 70 del siglo XX, cuando los efectos de la crisis del petróleo repercuten en el mercado inmobiliario turístico produciendo su estancamiento, M. Gaviria había detectado tres etapas de desarrollo de las urbanizaciones en España¹⁸.

La primera, entre 1.957 y 1.967, correspondería a simples parcelaciones de tamaño reducido en general y otras, de mayor extensión, desarrolladas como centros de interés turístico a partir de la entrada en vigor de la Ley 197/1.963 de 28 de diciembre, sobre Centros y Zonas de Interés Turístico Nacional. Los principales compradores de parcelas en este período corresponderían a la clase media española, franceses e ingleses que, de forma individual, comprarían la parcela para edificar un chalé a su gusto, a través de una pequeña constructora local. En esta etapa los españoles obtendrían beneficios tanto en el cambio de suelo rústico a urbano (urbanización), promoción y construcción de chalés.

Si en el año 70 se estimaba en 90.000 Ha. la superficie de suelo afectado con finalidad turística en las dos décadas precedentes¹⁹, el



Estimaciones de superficie urbanizada, en vías de urbanización, sometidas a especulación y a futura especulación para el año 1968.

Fuente: GAVIRIA LABARTA, M.J. et al. *España a go-go. Turismo chárter y neocolonialismo del espacio*. Turner, S.A, Madrid, 1974. P 281.

esquema realizado por el ingeniero de caminos y experto en urbanismo Juan de Arespacochagaⁱⁱ con las estimaciones de 1968 de zonas urbanizadas, en vías de urbanización y sometidas a especulación o futura especulación, dan una muestra de la importancia del fenómeno especulativo, así como del desarrollo urbanístico de algunas zonas a finales de los años 60. Según dicho esquema, el desarrollo de la costa de Alicante presentaba grandes similitudes al Hinterland de Madrid o la Costa de Gerona, donde la superficie sometida a especulación igualaba a la superficie urbanizada más la que estaba en vías de urbanización, siendo todavía mayor la superficie prevista de especulación a futuro. En la costa mediterránea la superficie urbanizada alcanzaba en esas fechas las 18.050 Ha., mientras que la superficie en vías de urbanización era de 32.250 Ha. La superficie sometida a especulación alcanzaba la cifra de 55.450 Ha. y con previsión de futura especulación de 45.050 Ha., lo que suponía un total de 148.250 Ha.

Durante la segunda etapa, entre 1.968 y 1.971, se produce el fenómeno que M. Gaviria describe como “invasión alemana”: “como consecuencia del Decreto que considera la compra de terrenos y apartamentos en España como ayuda a los países subdesarrollados, por lo que el alemán que invierte en España está exento de pagar impuestos y puede declararlo durante doce años como pérdidas (Impuesto sobre la

ⁱⁱ GAVIRIA, M. et al. *España a go-go. Turismo chárter y neocolonialismo del espacio*. Turner, S.A, Madrid, 1974. P 281.

Renta)²⁰. En esta etapa, el cliente suele ser un inversor alemán que actúa a través de una sociedad anónima española, adquiriendo grandes extensiones de terreno urbanizado (generalmente superiores a 5 Ha.) para edificarlas y venderlas principalmente a alemanes. En esta etapa las compañías inversoras no pueden esperar las tramitaciones de urbanización en suelo rústico, por lo que el suelo objeto de negocio es aquel que ya cuenta con infraestructura, un sistema ágil de concesión de licencia y proximidad a un aeropuerto. En esta etapa, los inversores alemanes se convierten pues, en los promotores de las edificaciones.

En la tercera etapa (entre 1.971 y 1.974ⁱⁱⁱ), los inversores alemanes pasan también a ser urbanizadores, a elaborar planes parciales y especiales y a vender a europeos de clase media alta, comprando suelo rústico en las zonas en la que éste es barato (Almería, norte de la provincia de Alicante, Lanzarote o Fuerteventura). Sus operaciones afectan al mercado, saturando el mercado de las parcelaciones y haciendo que bajen, en general, los precios, por lo que las antiguas urbanizaciones desarrolladas por españoles tienen dificultades para venderse y ser rentables. Además, se generan dificultades para alquilar y vender propiedades por parte de españoles, ya que los inversores alemanes cuentan también con oficinas de venta directa en Europa.

1.3.3. Segunda residencia y turismo a partir de los años 80.

Si en la década de 1.960 la demanda había ido siempre por delante de la oferta de alojamiento turístico, y había condicionado el ritmo de ocupación del suelo de uso turístico-residencial, bien fuera en la costa, bien en la sierra, la recuperación del empleo a finales de los años ochenta propició la segunda expansión inmobiliario-turística. En esta segunda etapa, la vivienda secundaria

se popularizó entre las clases medias-bajas, y muchos municipios litorales y pre-litorales de la Comunidad Valenciana destinaron cientos de hectáreas a este uso.

A principios de los noventa se produjo una sobreproducción de viviendas de este tipo, adelantándose a la demanda. El mercado no podía absorber la producción al ritmo que se construía, lo que produjo bajadas de precios en el stock de apartamentos y bungalows que quedaban vacíos tras su construcción.

Este proceso volvió a repetirse en la siguiente década, ya que si bien a finales de los 90 volvía a conseguirse un equilibrio entre la oferta y la demanda, en el primer lustro del siglo XXI se desarrollaron importantes operaciones vinculadas a diferentes ofertas de ocio, principalmente campos de golf.

Pero el estallido de la burbuja inmobiliaria y la crisis económica mundial iniciada en 2.007 volvió a suponer un stock de viviendas y la quiebra de muchas empresas destinadas a la promoción y la construcción. El resultado ha sido un gran stock de viviendas en poder de los bancos y un gran número de edificios sin terminar, urbanizaciones fantasma, terminadas pero sin edificaciones, y edificios cuya construcción quedó paralizada que se convierten en ruinas contemporáneas, espoliadas en muchos casos en todo aquello que pueda venderse como chatarra. Si bien poco a poco se han ido poniendo a la venta algunos edificios terminados, con una gran bajada de precios y al ritmo que interesa a los bancos (propietarios actuales de un gran número de promociones), las consecuencias territoriales y paisajísticas, así como el impacto urbano de las construcciones sin terminar, afectarán todavía durante años tanto a turistas como a residentes. La dificultad de gestión de los Ayuntamientos frente a la propiedad privada, para paliar los efectos de degradación urbana que

ⁱⁱⁱ La fecha de finalización del período coincide con la publicación del texto de M. Gaviria.

producen las urbanizaciones y edificios inacabados, así como la falta de una voluntad y eficacia políticas para dar solución a estos problemas, son la causa de que en muchas zonas de playa permanezcan indefinidamente esqueletos de edificios y grúas, degradando la imagen urbana y el entorno.

1.3.4. El espacio público: la ordenación de las playas para la acogida del turismo de masas.

En lo referente a la costa, a principios de los años 70 el Estado estableció modelos formales de ordenación basados en experiencias previas desarrolladas en nuestro país. Estos modelos tenían en cuenta la utilización tanto por parte de turistas como de residentes de municipios próximos en sus días de descanso, así como para el mantenimiento de actividades económicas como la pesca, previendo una serie de servicios distintos según el régimen de usos y los días de baño previsibles.

Asimismo, se establecía la capacidad de una playa en relación a una superficie media de 4 m²/persona, considerándose el mínimo de 2m²/persona como pieza mínima para garantizar el reposo. En cuanto a la superficie de arena a considerar en cada playa, dependía de la anchura de arena total de la misma, ya que en playas con una franja de arena muy ancha la zona más alejada del agua no se ocuparía. Además, teniendo en cuenta el calentamiento de las

arenas, existirían importantes diferencias entre la amplitud de las zonas destinadas al reposo en el Mediterráneo respecto a las del Cantábrico o el Atlántico, estableciéndose un máximo de 100 m. de franja en estos últimos casos, mientras que en el Mediterráneo se consideraría un máximo de 25 m²¹.

En cualquier caso, el documento define como 'capacidad de saturación de una playa' aquella "*a partir de la cual el público prefiere desplazarse a otras playas vecinas aunque resulten más alejadas*". En base a esta definición, el estándar de 4 m²/ persona podría ser variable en función de la singularidad de la playa y su proximidad a otras playas aptas para el baño ²².

En los esquemas de ordenación propuestos, el protagonismo lo ostenta la zona de servicios de la playa²³, como elemento que dota a ésta de carácter y personalidad, por constituir tanto el telón de fondo de la misma como su primera impresión. Asimismo, se trata de un elemento que aísla la zona de reposo de la playa de las zonas urbanas colindantes o las vías rodadas, por lo que deberá ser objeto de una esmerada planificación. En ella se ubicarían las edificaciones de servicios, como vestuarios o aseos, así como los restaurantes y bares, que deberían ser de una sola planta, y dimensiones mínimas tanto en extensión como en alzado.

Se recomienda el empleo de materiales acordes con el uso y el paisaje, dándoles el tratamiento más natural posible y procurando

su combinación con macizos vegetales, en los que se procurará la ubicación de especies de flora local.

Por último, se establece la conveniencia de la colocación de pantallas vegetales para ocultar la vista de aparcamientos desde la playa, teniendo en cuenta que la distancia máxima conveniente para la ubicación de éstos es de 300 m., dado su uso por familias sobrecargadas con los útiles playeros.

A pesar de sus sugerencias-tipo, la publicación del M.O.P. presenta, sin ninguna discriminación crítica, modelos en el que la zona de servicios se reduce al mínimo y la presencia del automóvil está muy próxima a la playa (como en el paseo de Lloret de Mar y otros en la Costa Sur), con otros algo más generosos en el tratamiento de las zonas inmediatas al paseo pero igualmente marcados por la presencia del automóvil (prototipo de ordenación para la Playa del Arenal, en Palma de Mallorca) para pasar finalmente a modelos más acordes con los criterios teóricos que se defienden (Ordenación de la Playa de San Juan, de Alicante)²⁴. En cualquier caso, el modelo de ordenación de playa con paseo, y la mínima expresión de franja de servicios que garantice la máxima proximidad del espacio privado a la costa será el más desarrollado en la costa levantina en los períodos de mayores crecimientos económico y urbano.

1.3.5. La arquitectura vergonzante o la otra cara de la realidad.

En 2.002 varios Colegios de Arquitectos^{iv} publicaron el resultado de una línea de investigación sobre la arquitectura y el urbanismo relacionado con el turismo de sol y playa en el mediterráneo español y Canarias en un volumen titulado “La arquitectura del sol”. El libro pretendía reivindicar el valor de esta arquitectura ya que, *“quizá por haber ido acompañada de un proceso urbanístico demasiado rápido, desordenado en algunas ocasiones, la llamada arquitectura del sol ha sido, de forma errónea y generalizada, rechazada desde el punto de vista de la calidad arquitectónica”*²⁵. Dicho libro presenta un enorme compendio de obras que merecían destacarse por su singularidad, su valor como objetos de estudio, su originalidad en los tiempos en los que se diseñaron o su calidad arquitectónica; pero también una serie de ensayos relacionados con el proceso de construcción del territorio turístico litoral, en los que el tono crítico y autocrítico hacía referencia a la destrucción de un paisaje perdido, sustituido impunemente por construcciones banales, objeto de enriquecimiento rápido y especulación, de cortas miras hacia un futuro del que no eran dueños aquéllos que le dieron forma. Era de esperar que una mirada atrás y un proceso de búsqueda y selección de obras de interés como agujas en el pajar de la construcción basada en el beneficio del promotor, produjese una sensación de desaliento y la sensación de paraíso perdido de lo que, como apunta César Portela, *“con un poco más de competencia profesional y esfuerzo por parte de los arquitectos, un poco más de imaginación y un poco menos de ánimo de lucro por parte de los promotores, un poco de vergüenza por parte de las diversas administraciones y un poco de respeto de*

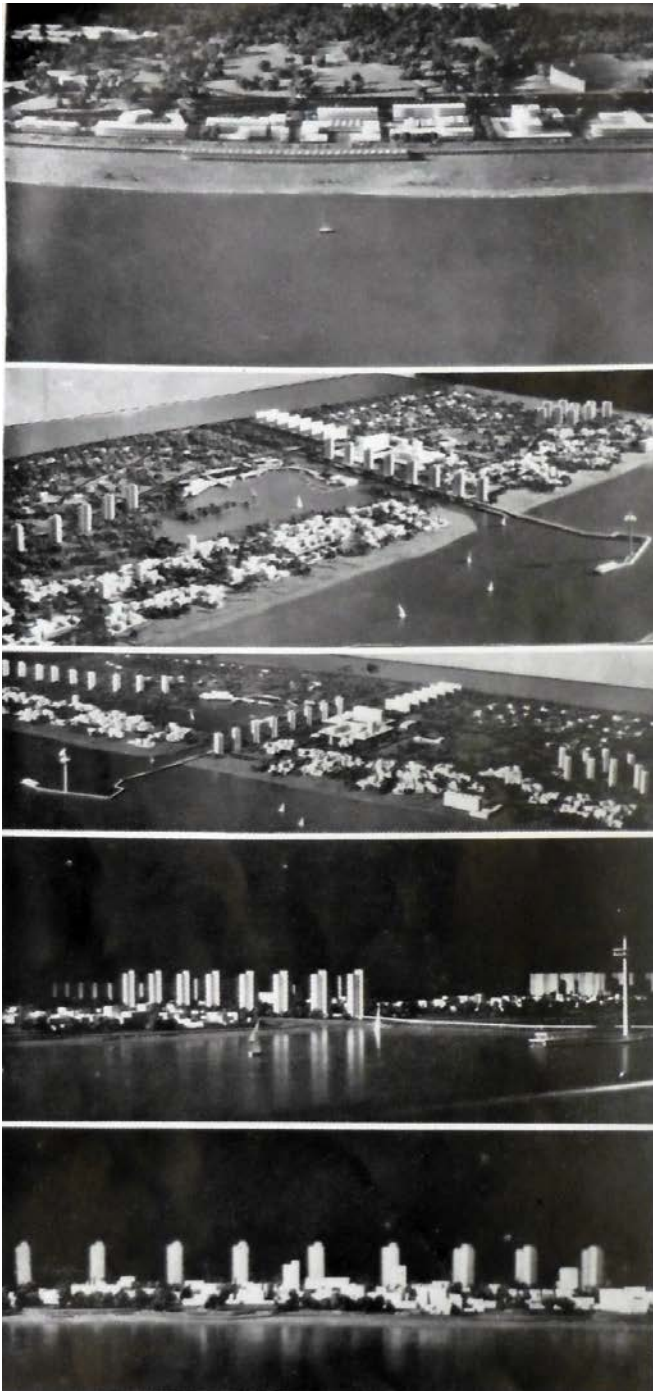
*todos para con los usuarios, hubiera sido posible construir”*²⁶.

Entre los ensayos escritos en ese tono crítico y autocrítico destaca, tanto por el interés de su contenido como por su impacto en posteriores publicaciones y congresos, el artículo que Ricard Pié acertó en titular *“La arquitectura vergonzante”*²⁷, título que impide que pase desapercibido entre el resto de ensayos y que resume, de modo inequívoco, el sentimiento que provoca a la profesión -y que debería extenderse al resto de actores citados por César Portela- un alto porcentaje de la construcción turística desarrollada en los últimos sesenta años.

La otra cara de la moneda la presenta el siguiente artículo en orden correlativo del libro, firmado por Josep Puig Torné, compañero profesional de Antoni Bonet Castellana en los años del *boom* turístico. La visión de J. Puig está impregnada de nostalgia hacia la libertad perdida en la profesión, hacia las inmensas posibilidades de una arquitectura y una actividad que no tenían precedentes, que se creaba de cero: un laboratorio de experimentación y creatividad sin parangón, alentado por la euforia social hacia el turismo y, ante la práctica ausencia de normas, sólo limitado por la escasez de medios. *“Este ambiente y la excelente calidad de los albañiles de aquel momento nos proporcionaban un abanico de posibilidades que permitía una gran apertura conceptual y artística, pero en cambio se reducía por la falta de materiales. La obra se tenía que realizar de una manera sencilla, con pocos medios, pero con ideas de alto vuelo”*²⁸.

Ése era el espíritu de los años 60, el que se desprende de las revistas de arquitectura, de las actas de congresos relacionados con el turismo de la época, y que estaba en consonancia con la visión positiva y eufórica

^{iv} C.O.A. Cataluña, C.O.A. Comunidad Valenciana, C.O.A. Islas Baleares, C.O.A. Murcia, C.O.A. Almería, C.O.A. Granada, C.O.A. Málaga y C.O.A. Canarias.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN PARA LA DEHESA DEL SALER (1.962-1.964). J. Cano Lasso, V. Temes Riancho y L.F. Vivanco Bergamín.

Fuente: *Arquitectura*, nº 164 (1972), Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, P. 16.

política y social relacionadas con esta actividad. No son pocos los ejemplos de arquitecturas turísticas y de segundas residencias mostrados en la revista *Arquitectura*, en los años 60 y 70, y que dan muestra de una amplia gama de soluciones muy diferentes a la construcción homogénea y lucrativa de los años 90 y posteriores: desde la vivienda mínima y flexible, heredera de las ideas implícitas en *'la caseta desmontable'* del G.A.T.C.P.A.C., hasta los experimentos en tramas hexagonales inspirados en el estructuralismo del norte de Europa, o incluso en el metabolismo japonés; casi todo tenía cabida en el proyecto turístico, más aún, esas ideas dieron el salto del papel y fueron materializadas, algo que no ha sido posible en España en tiempos posteriores, ni siquiera en los económicamente florecientes.

Desde la política, el Ministro M. Fraga pedía *"fidelidad a las realizaciones y a la belleza ya hechas, (...) también, osadía e imaginación, comprensión y plasticidad ante el futuro que cada día nos está naciendo"*²⁹, y lo que ahora parecen atentados contra espacios naturales excepcionales, como la Manga del Mar Menor o la Dehesa del Saler, fueron en aquellas épocas motivo de elogio y objeto de una ambiciosa visión que profetizaba un *continuum* urbanizado del levante español que se prolongaría por las costas mediterráneas de Francia, Italia, Yugoslavia, Grecia y Norte de África: la gran Megalópolis Mediterránea. Ya en 1.964 J. Cano Lasso, V. Temes Riancho y L.F. Vivanco Bergamín vaticinaban, además de la marea de

turistas norte y centroeuropeos en los meses de julio y agosto, que ya era una realidad, la importancia creciente de la población permanente de jubilados, pensionistas y millonarios en las costas mediterráneas.³⁰

Y es que esa era la visión de aquellos momentos de euforia, en el que el turismo llenaba las arcas del Estado y se convertía en nuestro principal producto de exportación, en la que el territorio se ponía a disposición de la industria turística, casi a cualquier precio. Pero también, la Arquitectura vivía un momento de creación sin precedentes; el arquitecto gozaba de cierta libertad por la casi total ausencia de normas y por la confianza del promotor en sus soluciones. Escasas eran todavía las voces que ponían énfasis en la destrucción y muchas evidenciaban la esperanza de compaginar territorio y turismo, naturaleza y alojamiento, mediante intervenciones que fuesen capaces de aportar más valor aún a esos espacios de interés para el disfrute del ocio. Otros, como J. Cano Lasso, aceptaban dicha destrucción como parte de un proceso natural de depredación:

“Para entonces los paisajes naturales y las playas desiertas serán sólo un recuerdo; por mucho que lo lamentemos es ésta una realidad inevitable. El paisaje natural habrá desaparecido y se habrá creado otro nuevo en el que los arquitectos tendremos gran responsabilidad (...).

Muchas de las realizaciones actuales, constituidas precipitadamente con desorden y codicia, serán derribadas para ser



URBANIZACIÓN DE LA MANGA DEL MAR MENOR, MURCIA. A. Bonet (1.961-1.964).

Fuente: *Arquitectura*, nº 131 (1.969), Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid.



CIUDAD BLANCA EN ALCUDIA, MALLORCA. F.J. Sáenz de Oiza, (1.961-1.963)

Fuente: *Arquitectura*, nº 154 (1.971), Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, P. 54.

*sustituidas por otras ajustadas a una explotación más inteligente de las posibilidades naturales. Otras muchas bastará con dejar que se hundan solas*³¹.

Con o sin conciencia destructiva, la Arquitectura vivía entonces un momento optimista y creativo, y, vergonzante o no, los resultados de las experiencias son ahora un importante campo de trabajo y aprendizaje, objetos de regeneración turística, urbana y cultural para una sociedad que demanda una consideración más respetuosa con el futuro.

1.3.6. Forma y lenguaje de la arquitectura turística en los años 60 y 70.

La invitación a la experimentación, la inexistencia de modelos previos y el desconocimiento mutuo entre el hecho turístico y la realidad local, propició la aparición de una arquitectura que bebía de los anhelos de la ciudad jardín y que, a su vez, terminó por inspirar modelos que han terminado implantándose -a partir de las décadas de los 80 y los 90 del siglo pasado- en el interior de muchas ciudades.

Manuel Gausa³² ha establecido una relación causa-efecto entre los condicionantes externos y deseados por el turismo y las características de la arquitectura turística de los años 60. Así, sol y mar implican la disposición de terrazas, barandillas ligeras, grandes paños acristalados y oberturas hacia el horizonte. El deseo de aire libre obliga a zonas verdes y grandes espacios de relación exterior, reduciéndose las superficies interiores. El calor tiene como consecuencia la introducción de toldos y voladizos, así como el empleo de revestimientos claros. Las implicaciones del ocio y el consumo tienen como respuesta el colorido, el reclamo, la expresión y el desenfadado, códigos lingüísticos acordes con “otros” códigos de conducta.

Pero, por otra parte, independientemente del lenguaje, se da una zonificación clara y

estricta, manifestada en la claridad volumétrica, teniendo los cerramientos un papel expresivo importante, como elementos libres. La arquitectura para el turismo se resuelve con ecos de la arquitectura internacional, en su vertiente más plástica, a la que se incorporan eventualmente elementos vernaculares como encalados, persianas de librillo, fábrica vista, celosías, bóvedas cerámicas, etc. Estos elementos son interpretados por M. Gausa como un intento de propiciar un diálogo con el entorno local, aunque también pueden verse como una imagen de ‘marca España’, muchas veces descontextualizada, presentada ante un turista que no llegaba a conocer del país más que los estereotipos generalistas y tópicos que la industria turística se esforzaba en potenciar. Así pues, la revista Arquitectura recogía, en 1.965, el siguiente argumento para justificar los acabados del Hotel Flemming, obra de E. Población:

“Se proyectan los paramentos en tirolesa de cal, con algunos elementos de cerámica vidriada, típicos de la región, con objeto de obtener un conjunto de aspecto limpio, alegre, con la castiza nota que diferencia nuestra arquitectura y que sólo aquí puede encontrar el turista”³³.

Esta justificación localista contrasta, sin embargo, con la abstracción de la fachada de este hotel que, partiendo de una composición tripartita clásica, presenta en su parte media una distribución de huecos en damero, en busca de una ligereza que lo aparta de los muros de carga y la arquitectura tradicionales. En esas primeras arquitecturas, la hibridación del lenguaje es una muestra del deseo de equipararse culturalmente a los países de los que procedían los turistas, al tiempo que se crea un decorado acorde con lo que los extranjeros desean ver. Una vez superada la década de los 60, predominará la construcción de decorados en los que el lenguaje y la forma se someterán al reclamo y al marketing.

Entre las formas puras y limpias heredadas del estilo internacional y los pastiches y remakes de otras arquitecturas descontextualizadas, en la segunda mitad de los sesenta y principios de los setenta tuvieron cabida experimentos y experiencias que, inspirándose en las últimas propuestas del Team X, como las realizadas por G. Candilis en el Languedoc, el estructuralismo holandés o el metabolismo japonés, proponían crecimientos orgánicos en planta y en altura a partir de células o *clústers*, a veces insertados en auténticas megaestructuras, la mayoría de las cuales no llegaron a construirse.

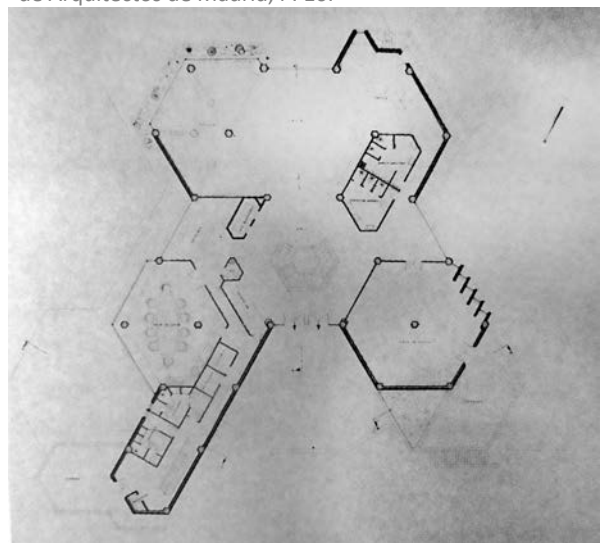
De entre las experiencias construidas basadas en estas tendencias se encuentran la Ciudad Blanca en Alcodia (1.961-1.963), de F.J. Sáenz de Oiza, o el conjunto hexagonal proyectado por A. Bonet en la Manga del Mar Menor (1.963-1.965). También hexagonal es la composición empleada en el Club Náutico de Orihuela (1.970-1.971), obra de J. L. Fernández del Amo. Sin embargo, parte de la claridad hexagonal en planta se diluye en los antepechos de terrazas y voladizos que prolongan los lados de los polígonos.

Con una concepción mucho más expresionista en volumen, y un plano de planta dominado por la retícula, los Apartamentos Les Gavines en Cullera (1.970), obra de GO. DB. Arquitectos Asociados, muestran una concepción espacial a caballo entre el espacio laberíntico situacionista de Constant y –salvando la diferencia de escalas–



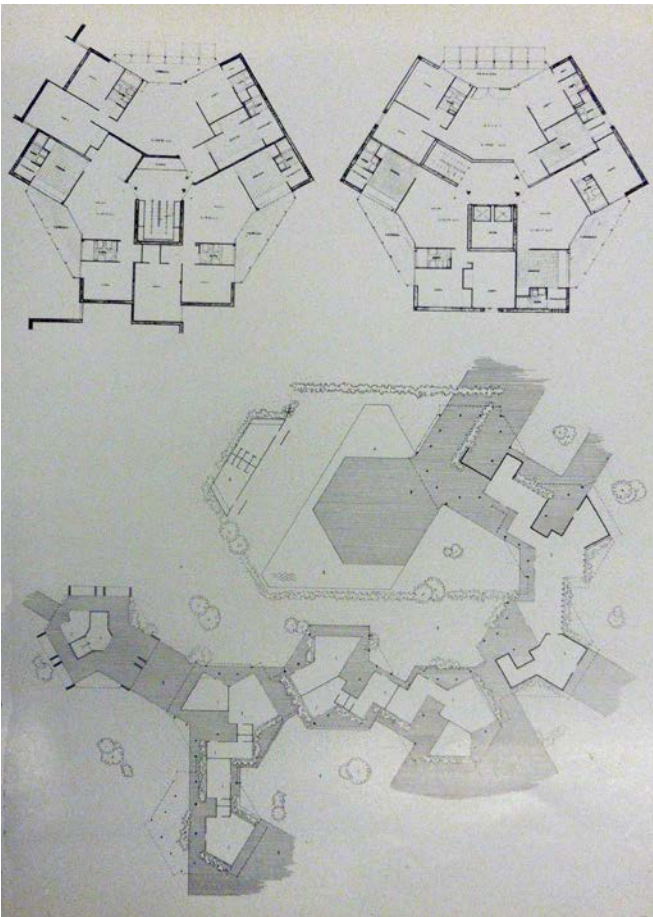
HOTEL FLEMMING (1.965). E. Población.

Fuente: *Arquitectura*, nº 77 (1.965), Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, P. 16.



CLUB NÁUTICO DE ORIHUELA, ALICANTE (1.970-1.971). J.L Fernández del Amo.

Fuente: AA.VV., *La arquitectura del Sol, (= Sunland Architecture)*, C.O.A. Cataluña, Comunidad Valenciana, Islas Baleares, Murcia, Almería, Granada, Málaga, Canarias, Barcelona, 2002, P.139.



CONJUNTO HEXAGONAL EN LA MANGA DEL MAR MENOR (1.963-1.965). A. Bonet.

Fuente: *Arquitectura*, nº 131 (1.969), Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, P. 7-8.

el Hábitat 67 de la Exposición de Montreal, de M. Safdie (1.967). El protagonismo exacerbado de los cerramientos y las diagonales en alzado contrasta con la disposición en retícula de la planta y con la claridad y racionalidad del espacio interior.

Un experimento reseñable es la propuesta de habitación de hotel de G.Mora, A. Viaplana y H. Piñón para la novena edición de Hogarotel (1.971), con guiños a las arquitecturas fantásticas de Archigram, la vivienda-cápsula de W. Chalk y R. Herron (1.965), o los diseños de orgánicos de F. Kiesler para su *Endless House* (1.959). La propuesta está muy próxima tanto conceptual como formalmente a las células diseñadas para la coetánea Torre-cápsula Nakagin de Kisho Kurokawa (1.970-1.972), produciéndose también superposiciones en los aparatos sanitarios. Aunque ambas propuestas cuentan con mobiliario integrado, la habitación diseñada por los arquitectos españoles incorpora, además, diferentes planos de uso en altura logrados a través de ese mobiliario, que lo acercan más a propuestas como la de R. Dean para su propia vivienda (1.966).

Entre las intervenciones a gran escala que no llegaron a construirse, estarían las propuestas utópicas de F. Higuera para Lanzarote, como la Ciudad de las Gaviotas, el ambicioso Plan Parcial Playa Blanca (1.963) en el que colaboró A. Miró, con una claridad formal basada en el círculo e inspirada en el paisaje agrícola de Lanzarote, o el Hotel Dromedario, un hotel-pueblo complejo en sus formas quebradas y en sus recorridos, en los que las

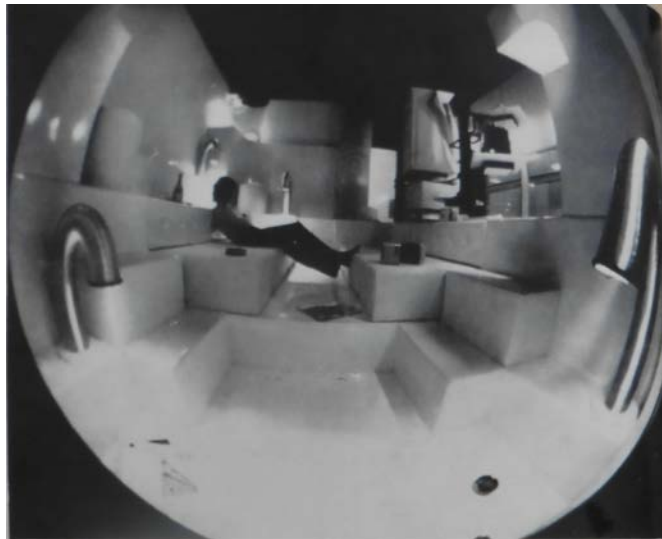
agrupaciones de células destacan formal y volumétricamente sobre la estructura de circulaciones y de espacios libres.

1.3.7. La resolución del problema del alojamiento.

La introducción del turismo de masas en España provocó, a partir de los años cincuenta, un problema de alojamiento temporal que motivó un importante desarrollo de hoteles y apartamentos en las zonas más turísticas.

Los antecedentes a los hoteles habría que buscarlos en las casas de viajeros, pensiones y posadas, previos a la llegada del turismo de masas, que a partir de 1.909 pasaron a regirse por los preceptos de la Real Orden de 17 de marzo de 1.909, con el objetivo era dar un servicio correcto y la mayor uniformidad posible en el territorio, terminando con una desorganización que repercutía negativamente en todo el sector.

La creación del circuito de firmas especiales a partir del Decreto Ley promulgado en 1.926, y la fundación del Patronato Nacional del Turismo en 1.928, serán las bases para la creación de la Red de Paradores y Albergues de Carretera. Se establecen así dos modelos de alojamiento claramente diferenciados: los Paradores, destinados a estancias prolongadas de descanso y deporte y los Albergues, establecimientos de paso para turistas que se desplazaban principalmente por carretera. Los



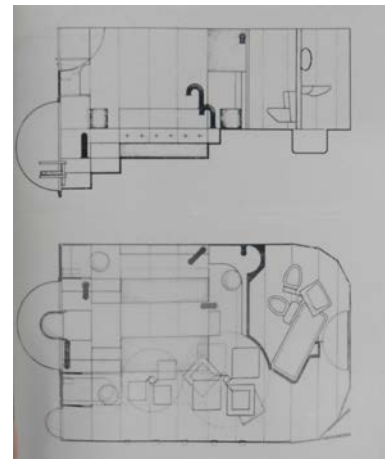
PROPUESTA DE HABITACIÓN DE HOTEL PARA HOGAROTEL 9 (1.971). G. Mora, A. Viaplana, H. Piñón.

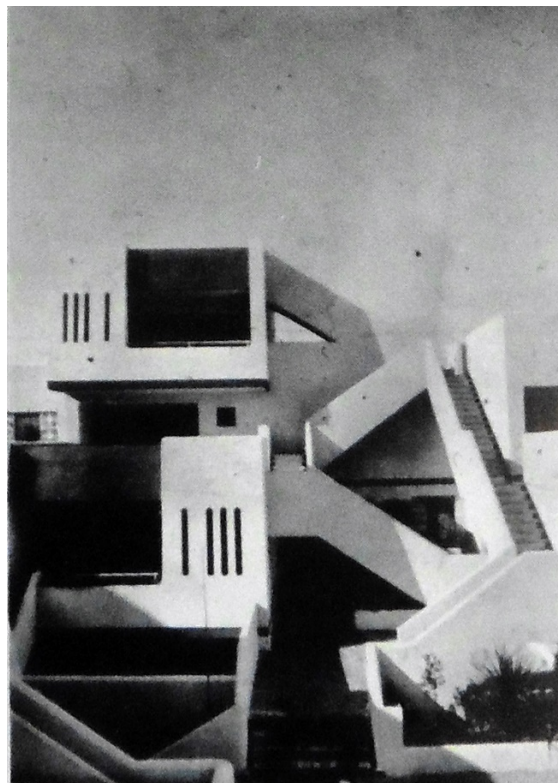
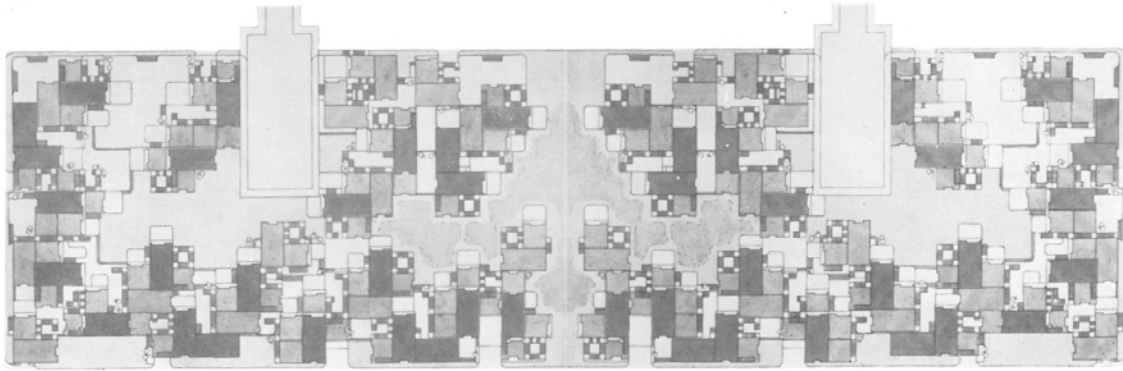
Fuente: *Arquitectura*, nº 133 (1.970), Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, P. 48.

Comparativa de esquemas de la propuesta de habitación de hotel para hogarotel 9 y las células diseñadas por K. Kurokawa para la Torre Nakagin (1970-1972) y la vivienda-cápsula de W. Chalk y R. Herron (1.965).

Fuentes:
Arquitectura, nº 133 (1.970), Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, P. 49.

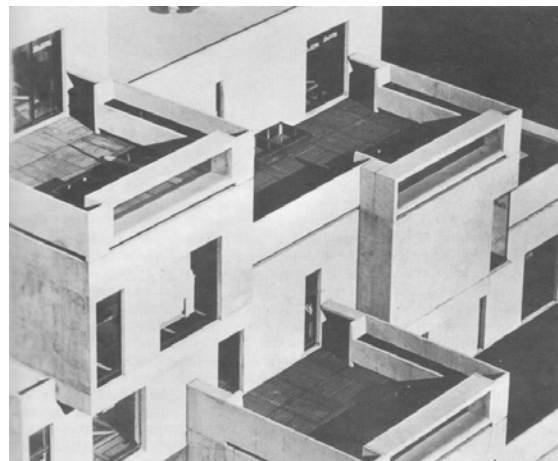
<http://harboproject.blogspot.com.es/2009/08/nakagin-capsule-tower-tokyo-1972.html>
(16/08/2015)





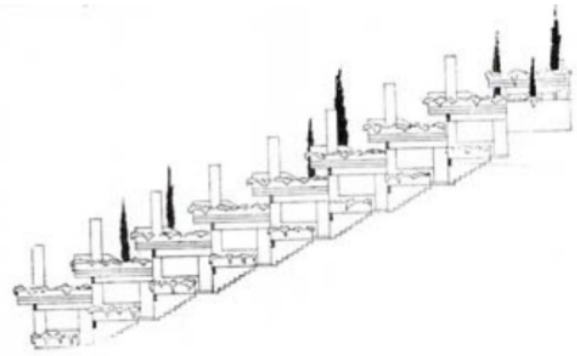
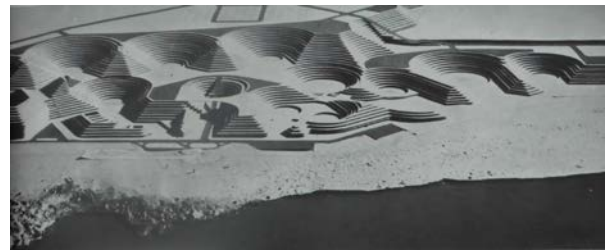
APARTAMENTOS LES GAVINES EN CULLERA, VALENCIA. (1.970). GO.DB. Arquitectos Asociados.

Fuente: *Arquitectura*, nº 194-195 (1.975), Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, P. 75-76.



HABITAT 67, MONRTEAL (1.967). M.Safdie.

Fuente R. BANHAM, *Megaestructuras*, Gustavo Gili, Barcelona, 2.001 (1ª ed. 1.978), P. 108-109.



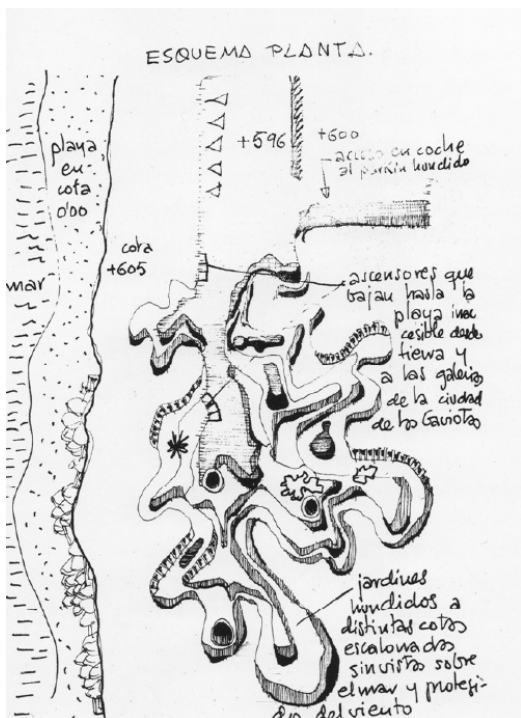
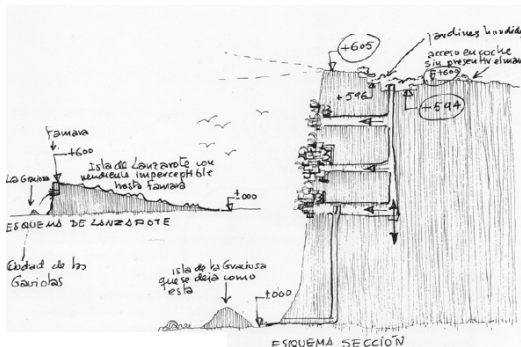
PLAN PARCIAL PLAYA BLANCA (1.963). Fernando Higuera.

Fuentes:

Arquitectura, nº 164 (1.972), Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, P. 19.

BRITO FERRAZ, A. "Fernando Higuera", (TF Máster en Teoría e Historia de la Arquitectura, inédito, U.P.C, 2.010), P. 87.

https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2099.1/12088/ALBERT%20BRITO_TREBALL.pdf?sequence=1 (16/08/2015)



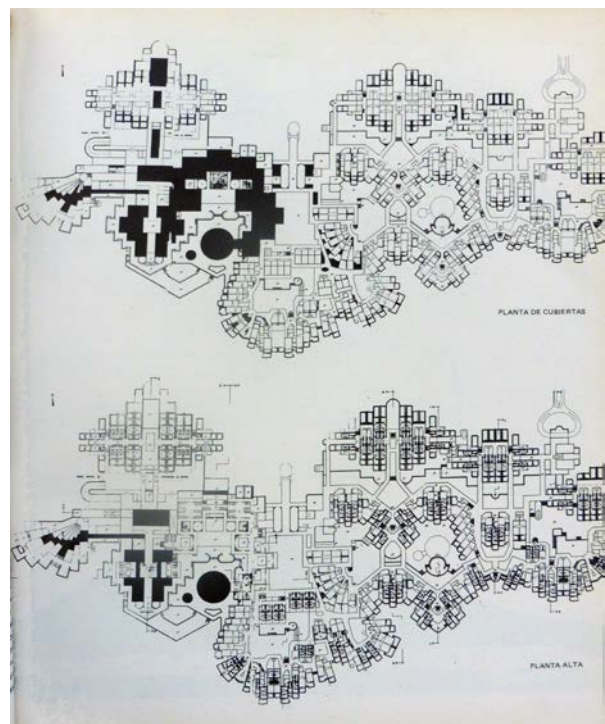
CIUDAD DE LAS GAVIOTAS. Fernando Higuera.

Fuentes:

Arquitectura, nº 164 (1.972), Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, P. 16, 20.

BRITO FERRAZ, A. "Fernando Higuera", (TF Máster en Teoría e Historia de la Arquitectura, inédito, U.P.C, 2.010), P. 88.

https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2099.1/12088/ALBERT%20BRITO_TREBALL.pdf?sequence=1 (16/08/2015)



HOTEL DROMEDARIO. Fernando Higuera.

Fuente:

Arquitectura, nº 164 (1.972), Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, P. 21.

primeros se ubicarían en los lugares en los que se quisiera poner en valor el patrimonio, bien sea natural (Gredos) o monumental (Úbeda, Oropesa, Mérida), y en ocasiones supondrían una adaptación para un cambio de uso sobre un edificio pre-existente; mientras que los segundos, de nueva construcción, se emplazarían según un estudio de los principales itinerarios dispuestos en el Circuito Nacional de Firms Especiales uniendo las principales ciudades, de modo que coincidieran con los horarios de comidas o el descanso nocturno teniendo en cuenta una velocidad media de 40 km/h.^v

Los primeros Albergues de Carretera, adjudicados mediante concurso a Carlos Arniches y Martín Domínguez en 1929, eran ejemplos de racionalidad en su distribución y en el uso de materiales fáciles de obtener en las zonas de su emplazamiento, realizados con elementos modernos pero con reminiscencias de la arquitectura tradicional vernácula; una imagen muy distinta a la de los Paradores, cuya monumentalidad es, generalmente, manifiesta. Sirva como ejemplo el primero de ellos, inaugurado en Gredos el año anterior.

El diseño de los Albergues debía reducir la necesidad de obreros especializados o al uso de materiales y soluciones no corrientes en la región, obligándose al uso de sistemas tradicionales para evitar fracasos constructivos debidos a

^v Una aproximación al estudio de los Albergues de Carreteras del P.N.T. puede leerse en los dos textos complementarios: GUERRERO LÓPEZ, S., "Carreteras, Turismo y arquitectura moderna: los albergues de carreteras del Patronato Nacional de Turismo (1.928-



PARADOR DE GREDOS (Cartel: 1.930. Dibujo de R. Domingo).

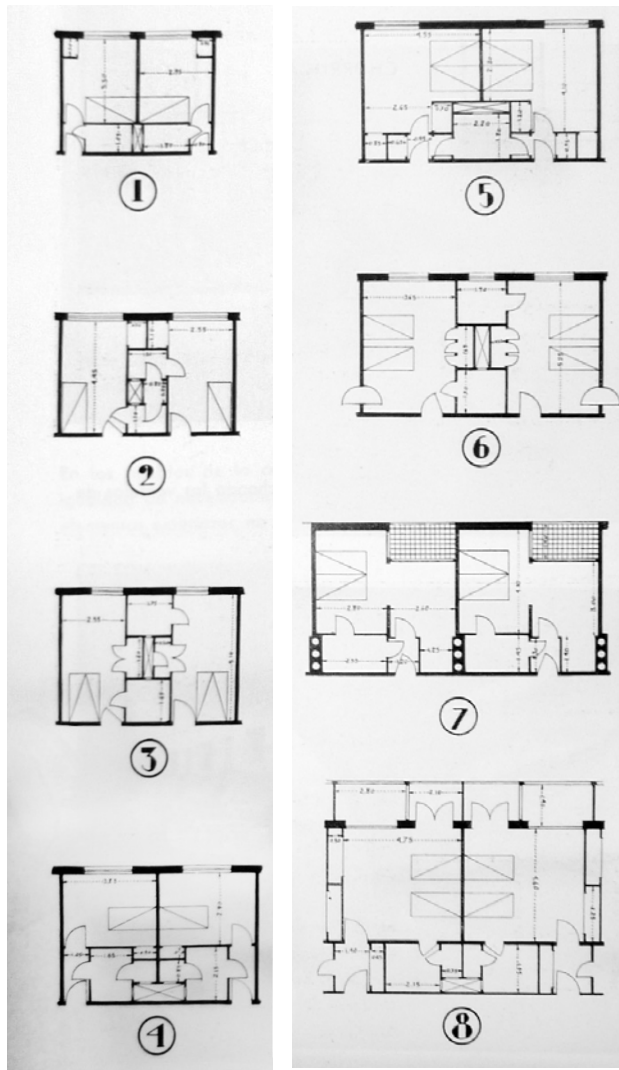
Fuente: Catálogo Centro de Documentación Turística de España. Ministerio de industria, Energía y Turismo.

ALBERGUE DE CARRETERA DE BAILÉN (1.930-1.931), C. Arniches, M. Domínguez.

Fuente: *Revista Nacional de Arquitectura*, nº 84 (1948), Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, P. 499.



1.936) y DIEZ-PASTOR IRIBAS, C. "Carlos Arniches y Martín Domínguez. Arquitectura para el turismo", en Fundación DO.CO.MO.MO. Ibérico, *Arquitectura moderna y turismo: 1925-1965*, P. 69-74, 75-83.



APUNTES PARA UN ESTUDIO SOBRE HOTELES. R. de Churruga Dotres, G. Rodríguez Arias (1.931).

- 1.- Habitación individual en hotel de paso. Construcción muy económica. Crujía de 4,40 m. y superficie 12,98 m².
- 2.- Habitación individual en hotel de paso. Ducha común. Construcción muy económica. Crujía de 4,45 m. y superficie 14,68 m².
- 3.- Habitación para matrimonio en hotel de paso. Superficie 17,59 m².
- 4.- Habitación individual en hotel de temporada. Crujía de 5,10 m. y superficie 19,63 m².
- 5.- Dos habitaciones de matrimonio con baño común (para familia) en hotel de temporada. Crujía de 5,10 m. y superficie 23,20 m².
- 6.- Habitación para matrimonio en hotel de temporada. Superficie 24,41 m².
- 7.- Habitación para matrimonio (lujo) en hotel de temporada. Crujía de 5,60 m.
- 8.- Habitación para matrimonio (lujo) en hotel de temporada. Crujía de 4,60 m. más otra de 4,00 m. (baños y pasillo). Galerías en voladizo.

Fuente: *AC Documentos de Actividad Contemporánea*, Nº 1 (1931) Barcelona, P. 26-27.

acciones climáticas en cubiertas, muros y otros elementos constructivos. Además, al tratarse de establecimientos ‘de paso’, no previstos para una estancia superior a una noche, en general, las dimensiones de los espacios eran modestas. Éstas podían reducirse, en el caso de las habitaciones, hasta 2x3 m. las individuales y de 3,40x3 m. en las dobles, prescindiéndose del armario y la cómoda para la ropa. Las dimensiones del comedor y zonas comunes serían bastante contenidas, dada la rapidez con la que se utilizarían estos servicios. En cambio, los salones, terrazas y porches de los Paradores debían contar con bastante capacidad, pues debían concebirse como espacios de estancia y relación similares a las de los balnearios³⁴.

En 1.931 la revista AC recogía un artículo de los arquitectos R. de Churruga y G. Rodríguez Arias titulado “*Apuntes para un estudio sobre hoteles*”, en el que definían diversos tipos de parejas de habitaciones (como célula repetible), afirmando que “*una de las principales condiciones –tal vez la de mayor importancia– para el éxito económico en la explotación de un Hotel (...) es la acertada ponderación entre el mínimum de superficie ocupada por las habitaciones y el máximun de comodidades*”.³⁵ Las dimensiones y servicios adjudicados a las habitaciones dependían según se tratase de un hotel de paso o de temporada, distinguiendo entre individuales, dobles (“de matrimonio”) y, en el caso del hotel de temporada, de dobles de lujo. Estas células agrupaban



VISTAS GENERALES DEL HOTEL DEL MAR EN CALVIÁ, MALLORCA (J. A. Coderch, 1.962-1.964) Y DEL ARRECIFE GRAN HOTEL, LANZAROTE (J.J. Trapero y M.E. Spinola, 1.972).

Fuentes: *Arquitectura*, Nº 131 (1.969) y Nº 164 (1.972), Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid.

instalaciones y servicios como baños (que en el caso de hoteles de paso en algunos casos eran compartidos entre dos dormitorios contiguos).

Los modelos de habitaciones presentados en este documento fueron posteriormente incorporados de forma masiva en los hoteles que se fueron construyendo décadas más tarde a raíz de la llegada del turismo de masas. Estos modelos apenas han sufrido variación –excepto en lo que se refiere a las dimensiones según la categoría del hotel- y en las mejoras introducidas normativa-mente a nivel acústico y de instalaciones. Cabe reseñar que, pese a ser una práctica común entre los empresarios y diseñadores reducir la superficie de habitaciones a las previstas como mínimas según la categoría del hotel, a mediados de los años 70, M. Gaviria denunciaba ya las insuficiencias dimensionales de las habitaciones, así como de los espacios comunes, de acuerdo a la normativa hotelera entonces en vigor. Apuntaba que las superficies podrían ser apropiadas para hoteles de paso pero no para estancias prolongadas, ni para los nuevos requerimientos del turismo chárter³⁶.

Pero los primeros hoteles concebidos para acoger al turista no fueron, ni mucho menos, grandes hoteles promovidos por conocidas cadenas o turoperadores. En los primeros años de la década de los cincuenta, principalmente se trató de intervenciones pequeñas, promovidas por residentes locales en solares de su propiedad, promotores que terminaban por convertirse en empresarios

hoteleros. Se trataba de hoteles familiares, donde la acogida a los visitantes se realizaba también a pequeña escala y en un ambiente de proximidad y relación. A veces, estos promotores locales obtenían financiación por parte de turoperadores con los que se comprometían en un número determinado de reservas precios pactados inferiores a los marcados por la ley, y gracias a ello pudo realizarse un número importante de establecimientos, si bien la rentabilidad de estos hoteles estaba muy comprometida.

A finales de los sesenta, las grandes multinacionales y los turoperadores demandan hoteles de gran capacidad, capaces de alojar simultáneamente a un número importante de turistas que, además, vienen en avión y son transportados en autocares desde el aeropuerto, por lo que en momentos puntuales se producen registros en masa que requieren de espacios apropiados en la recepción y salones contiguos. Estos hoteles cuentan, además, con diferentes servicios (piscinas, restaurantes, instalaciones deportivas, etc.) que, además de mejorar la estancia al turista, tienen como objetivo el retenerle el mayor tiempo posible con fin de obtener un mayor beneficio producido por consumiciones extras. Por este motivo M. Gaviria se refiere a ellos como *“hoteles fábrica”* o *“hoteles mecánicos”* y *“hoteles cárcel”*³⁷. Este tipo de hoteles sigue caracterizándose por unas superficies mínimas en las habitaciones (lugar donde el cliente apenas consume) y mayores espacios de relación y consumo.

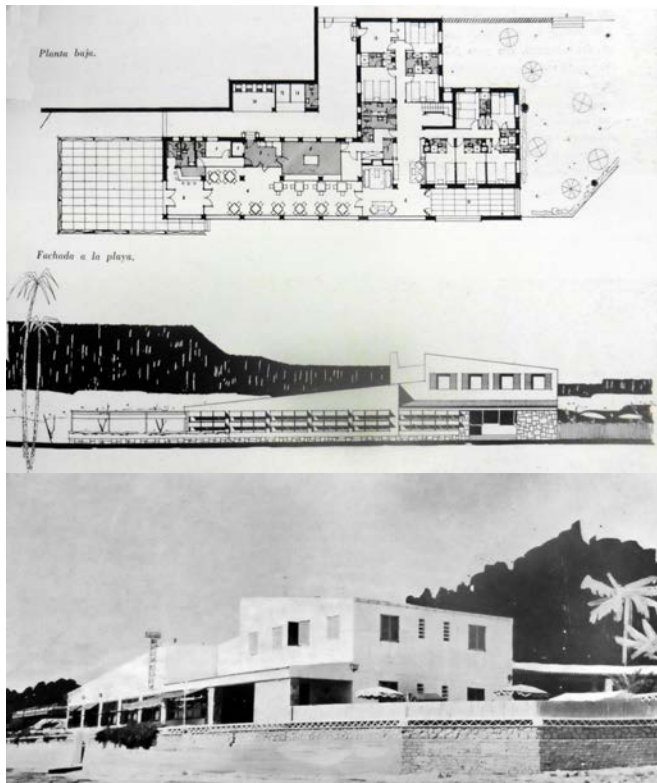
Independientemente de su eficacia económica, algunos de estos hoteles diseñados en los 60 y los 70 se han constituido como referentes arquitectónicos, como lo son el Hotel del Mar en Mallorca (J.A. Coderch, 1962-1964), cuya fachada en diente de sierra dota al conjunto de una gran plasticidad, pese a la absoluta seriación y racionalidad compositiva.

La idea de un módulo que gira respecto a un eje central, teniendo como resultado una planta cruciforme podía encontrarse en el Arrecife Gran Hotel de Lanzarote, de J.J. Trapero y M.E. Spinola (1.972). La masividad manifiesta de este edificio, contrastaba con sus enormes terrazas y espectaculares voladizos, que constituyen un auténtico alarde estructural para la época. Una remodelación posterior añadió una nueva piel al edificio, un muro cortina que redujo a los mínimos la presencia en fachada de muros ciegos y su masividad, transformando radicalmente el carácter del edificio.

En la Comunidad Valenciana, algunas actuaciones reseñables serían el Hotel Bayren en Gandía, de L.Gay y J.A. Pastor (1.957-1.960), cuya composición en corredor central hace distinción entre las habitaciones con vistas al mar, que cuentan con terrazas, y las que dan a poniente, que no lo hacen. La marcada horizontalidad del edificio, acentuada por la barandilla corrida de la fachada, contrasta con las sombras quebradas producidas por los elementos de separación que garantizan la privacidad entre las terrazas asignadas a las distintas habitaciones.

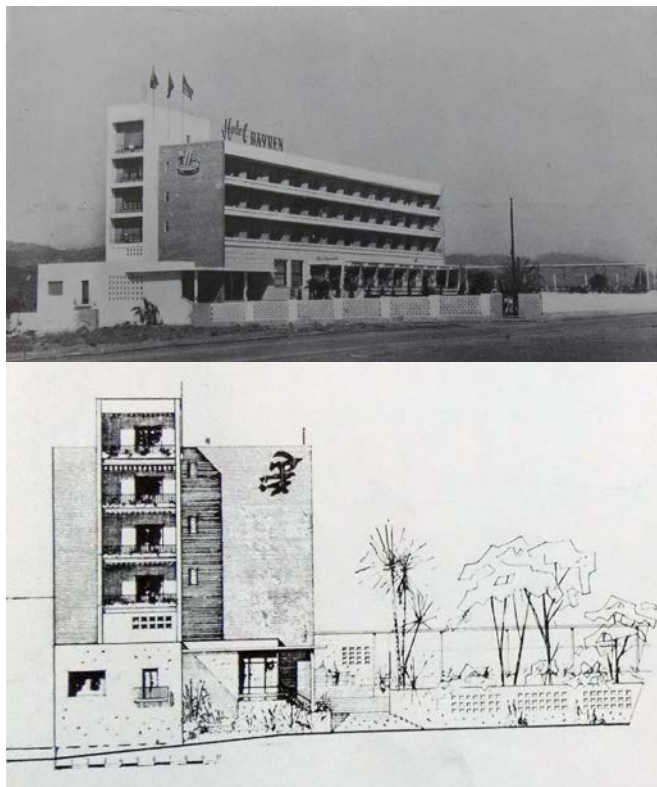
Un lenguaje a caballo entre la modernidad y la tradición, muy similar al de algunos Albergues de carretera, se da en el Hostal S. Juan en El Campello, de J.A. García Solera (1.955), que combina la blancura de la arquitectura mediterránea con la piedra vista, protegiéndose del sol con mallorquinas y toldos, rematado por extensos faldones inclinados de teja que, al contrario de lo que viene a ser tradicional, no sobresalen de la fachada para evitar romper la pureza volumétrica.

Mayor abstracción se da en el Parador de Turismo de Jávea, obra de J. Osuna Fajardo (1.962). Su fachada, ligeramente curvada, se divide en estricta retícula en la que el espesor de los muros de separación de los terrazas es sensiblemente similar al de los



PLANTA BAJA, ALZADO Y VISTA DEL HOSTAL SAN JUAN EN EL CAMPELLO, ALICANTE (1.955). J. A. García Solera.

Fuentes: *Arquitectura*, Nº 7 (1.959), Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, P. 29-30.



VISTA GENERAL Y ALZADO LATERAL DEL HOTEL BAYREN EN GANDÍA (1.957-1.960). L. Gay y A. Pastor.

Fuentes: *Arquitectura*, Nº 14 (1.960), Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, P. 16.

forjados, destacando la blanca retícula sobre la sombra de las terrazas, en las que las barandillas apenas tienen presencia, recordando compositivamente a la Casa del Fascio de Terragni.

En cuanto al segundo modelo de alojamiento por excelencia en los años del boom turístico, los apartamentos, cabe reseñar las soluciones aterrizadas de Torre-Valentina proyectadas por J.A. Coderch y M. Valls para S. Antoni de Calonge, Gerona, (1.959), o los estudios de vivienda mínima en los apartamentos Galupe, en la Manga del Mar Menor, de J.A. Corrales y R.V. Molezún (1.970) -en los que una cocina mínima se camufla en un armario del distribuidor- entre muchas otras experiencias y proyectos.

En la Comunidad Valenciana, algunas obras de referencia serían las intervenciones de J. Guardiola en L'Albufereta y en la Playa de San Juan de Alicante, donde destaca la gran expresividad del edificio La Rotonda, cuya composición en los antepechos crea un efecto óptico que acentúa la ligera curva en planta de sus fachadas. La Torre Vistamar en la Albufereta, con su planta en forma de barco, o la Torre Benidorm, de composición quebrada y enormes voladizos, serían otras obras reseñables de este arquitecto.

El Complejo La Manzanera en Calpe (1.962-1.968), de Emilio y Ricardo Bofill y, a menor escala, el mencionado residencial les Gavines en Cullera (1.970), obra de GO. DB. Arquitectos Asociados, pondrían la nota expresionista entre las

muchísimas realizaciones de viviendas secundarias realizadas en esta época en las costas de la Comunidad Valenciana.



OBRA DE J. GUARDIOLA GAYA:

Vistas generales: Torre Vistamar (1.963-1.966), en L'Albufereta-Serra Grossa, Alicante; Edificio La Rotonda (1.965-1.967) en Playa de San Juan, Alicante; Torre Benidorm (1.972-1.975), Benidorm, Alicante; Planta tipo y celosía en Torre Vistamar. Maqueta: Plan Parcial ordenación del primer polígono de la Playa de San Juan (1.959), Alicante. Panorámica actual de L'Albufereta-Serra Grossa, Alicante (construcción: 1.961-1.970).

Fuente: AA.VV., *La arquitectura del Sol, (= Sunland Architecture)*, C.O.A. Cataluña, Comunidad Valenciana, Islas Baleares, Murcia, Almería, Granada, Málaga, Canarias, Barcelona, 2002, P. 115,118, 124, 142, 166 .

1.4. LA NUEVA ERA DEL TURISMO Y SUS CONSECUENCIAS DE IMPLANTACIÓN EN LOS DESTINOS MADUROS.

1.4.1. El cambio de paradigma en el mercado turístico global.

Las fluctuaciones del mercado turístico afectado por la crisis del petróleo de principios de los años 70, con crecimientos y regresiones continuas en la demanda turística hasta principios de los 80, propiciaron un nuevo marco conceptual en política turística que incluía los aspectos sociales, económicos y medioambientales de esta actividad, y que ha sido considerada por autores como E. Fayos Solá, como segunda generación en política turística³⁸. Pero es en la década de 1.980 cuando los cambios producidos en la segmentación y motivación de la demanda, que, acompañados por los nuevos modos de información y gestión, así como de una mayor preocupación por la conservación del medio ambiente y la consideración de la calidad como un factor clave en la competitividad de los destinos, potenciarían una nueva concepción del turismo.

Esta nueva concepción, ha sido caracterizada por este autor como '*paradigma NET*' (*Nueva Era del Turismo*). Uno de los mayores cambios respecto al turismo de masas ha sido la prevalencia de la calidad frente a la cantidad (maximizar el número de turistas era uno de los objetivos fundamentales de las políticas turísticas anteriores), así como la búsqueda de un consumidor con mayor poder adquisitivo y dispuesto a hacer mayor gasto en el destino. Por otra parte, una vez analizadas las consecuencias que el turismo de masas y su implantación han tenido para los territorios receptores (tanto a nivel económico, como medioambiental, social y cultural), se ha promovido una conciencia, al

menos a nivel institucional, sobre la justificación de determinadas actuaciones y sus beneficios a corto, medio y largo plazo, y se ha establecido la necesidad de establecer planes estratégicos a nivel sectorial y comunitario.

Este nuevo paradigma ha puesto en tela de juicio los modelos turísticos anteriores, así como sus consecuencias territoriales y medioambientales, y, ante el aumento de la competitividad, la aparición de destinos nuevos y la posible obsolescencia de los existentes, se han multiplicado las actuaciones para regenerar y reposicionar en el mercado los destinos turísticos maduros.

1.4.2. Declive o reposicionamiento de los destinos turísticos maduros del litoral.

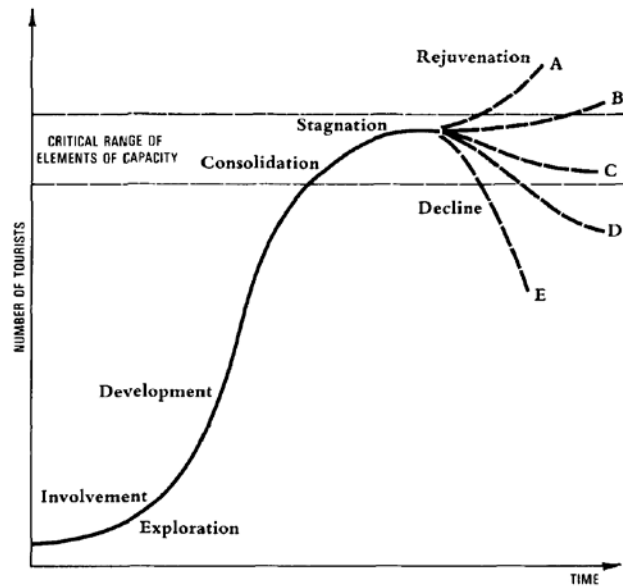
En 1980, R.W. Butler publicó su modelo evolutivo *Tourism Area Life Cycle (TALC)*³⁹, uno de los más citados en la investigación turística, y que relaciona el incremento del número de visitantes con distintas fases de desarrollo del destino turístico. Según este modelo, el ciclo de vida de un destino se inicia con una fase de *exploración (exploration stage)*, caracterizada por un número de turistas reducidos, con planes de viaje individuales y que muestran diferentes patrones de comportamiento. Esta fase inicial puede estar motivada por la singularidad del lugar, ya sea por sus características naturales o culturales. En esta etapa, no existen instalaciones y servicios específicos para los visitantes, y existe un estrecho contacto entre éstos y la población local, lo que puede considerarse como una atracción en sí misma.

A medida que se regulariza e incrementa el número de visitantes, comienza la etapa de *implicación (involvement stage)*. En esta etapa, la población local comienza a desarrollar instalaciones y servicios para los visitantes, incrementándose incluso el contacto entre éstos y la población local. En

esta etapa es posible que se comience a desarrollar cierta publicidad para promocionar el destino, y se inicia un mercado básico con la aparición de nuevas actividades económicas relacionadas con el turismo.

A partir de estas experiencias iniciales, se produce la etapa de *desarrollo (development stage)*, caracterizada por la inclusión del destino en el mercado turístico a través de estrategias publicitarias. Algunas de las instalaciones desarrolladas anteriormente por la población local específicamente para los visitantes son sustituidas por otras más actualizadas y gestionadas por organizaciones externas (grandes cadenas hoteleras, turoperadores, etc.). Se desarrollan estrategias de marketing para promocionar las atracciones culturales y naturales, al tiempo que se complementan esas atracciones con servicios artificiales. Esta etapa supone importantes cambios en la apariencia física del lugar, que no siempre son bien acogidas por los residentes.

En la etapa de *consolidación (consolidation stage)*, aunque sigue aumentando el número de visitantes, el ritmo de crecimiento es menor, y el número de visitantes suele exceder del de la población permanente. Gran parte de la economía local está vinculada al turismo, y los esfuerzos en promoción se basan en reducir la estacionalidad (o ampliar la temporada) e incrementar el mercado. Hay una gran presencia de mayoristas, y sigue pudiendo producirse rechazo por parte de la



EVOLUCIÓN HIPOTÉTICA DE UN ÁREA TURÍSTICA.

Fuente: BUTLER, R.W. "The concept of a tourist area cycle of evolution. Implications for management of resources", *Canadian Geographer*, XXIV, 1, 1980.

El tipo de curva que se desarrolla tras el período de estancamiento (estadios A-E) dependerá del grado de desarrollo, el número total de visitantes, la accesibilidad del destino, las políticas turísticas o la competitividad entre destinos similares.

población local no relacionada con el turismo.

La siguiente etapa, de *estancamiento (stagnation stage)*, supone haber llegado al pico de número total de visitantes, debido al alcance de la capacidad de carga, con los consecuentes problemas sociales, medio-ambientales y económicos. El destino cuenta con una buena imagen pero deja de estar de moda, bien por haberse perdido sus características naturales o culturales, o contar para entonces con un alto grado de artificialidad, o por la aparición de nuevos destinos más atractivos para los potenciales turistas.

A partir de esta etapa, R.W. Butler establece dos situaciones límite de continuidad del destino:

- El *declive (decline stage)* se produce cuando el destino no es capaz de competir con los nuevos destinos, aunque puede seguir siendo atractivo para excursiones de un día o fin de semana. El número de visitantes y las actividades asociadas al turismo descienden. Las instalaciones y actividades van dejando, paulatinamente de dedicarse al turismo. El autor explica que se trata de un proceso que se retroalimenta: cuanto mayor es el número de instalaciones que desaparecen menos atractiva es la zona para el turismo y la aparición de otras nuevas comienza a ser cuestionable. Con ello, descienden los precios y éstos comienzan a ser asequibles para otro tipo de público de menor poder adquisitivo, y la reconversión de los hoteles en otro tipo de alojamientos, como condominios, apartamentos o residencias para la tercera edad. De este modo, pasaría a considerarse un destino degradado o a reconvertirse a un lugar de residencia permanente, perdiendo su función turística.

- Por el contrario, si se realizan las intervenciones apropiadas, puede producirse un rejuvenecimiento del destino (*rejuvenation*), aunque el autor advierte de que es casi seguro que este estado no se alcanzará sin un completo cambio en las atracciones en las que se basa el turismo. Se trata de reorientar artificialmente los destinos para especializarlos en algún producto (ya sea el juego, determinados deportes o nuevas formas de ocio).

El tipo de curva que se desarrolla tras el período de estancamiento (estadios A-E) dependerá del grado de desarrollo, el número total de visitantes, la accesibilidad del destino, las políticas turísticas o la competitividad entre destinos similares, entre otros factores⁴⁰.

Este modelo ha sido, desde el momento de su publicación, revisado y puesto al día por su autor en diversas ocasiones⁴¹, no obstante, ha mantenido su vigencia en lo esencial durante más de treinta años. Si bien existen diversos modelos que profundizan en otros aspectos del mercado turístico, el de Butler sirve para ilustrar, a grandes rasgos, la evolución de los destinos turísticos que nos ocupan (en particular los de la costa valenciana), y comprender el papel que han jugado diversas estrategias de reposicionamiento de destinos para evitar el declive de éstos.

Análisis como el de E.L. Santos Pavón y A. Fernández Tabales⁴² dividen los destinos turísticos del litoral español en dos tipos:

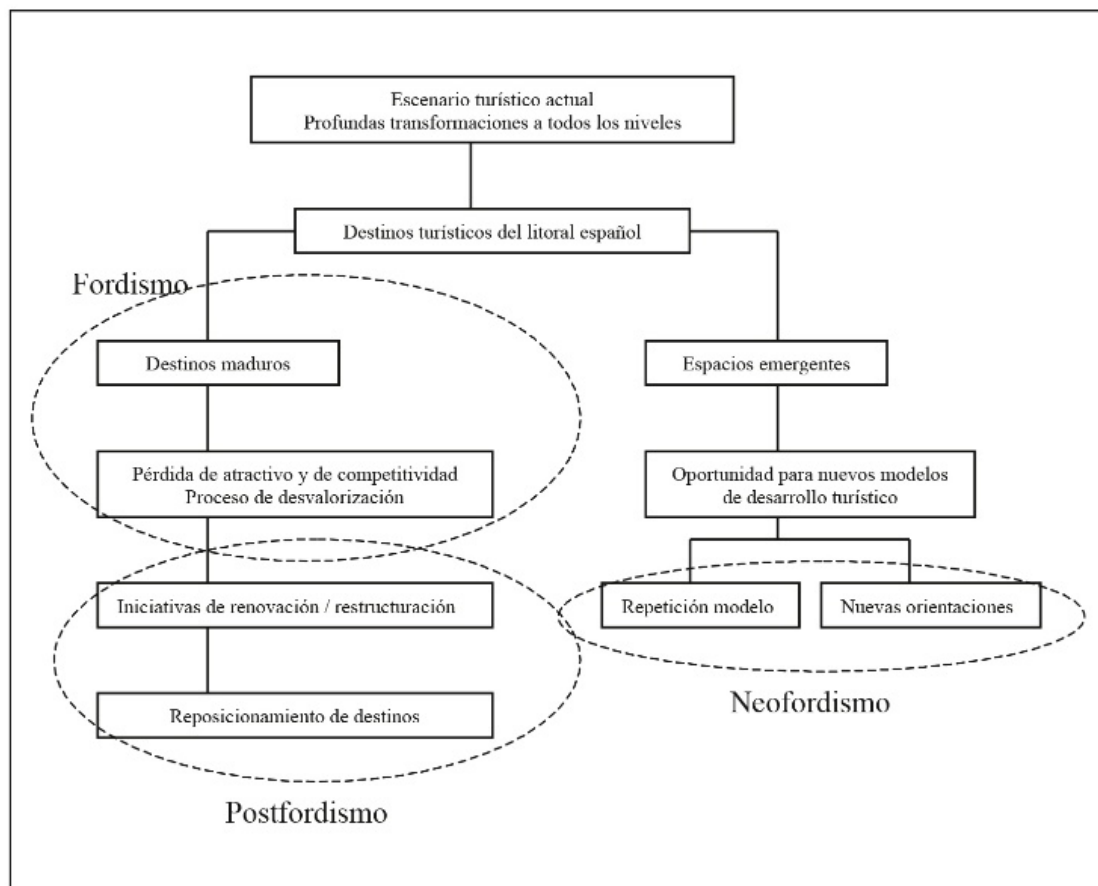
- Los destinos maduros, fruto del modelo productivo fordiano característico del turismo de masas, que han sufrido una desvalorización debida a la pérdida de atractivo y de competitividad frente a otros destinos, y que precisan o están aplicando estrategias de renovación y reestructuración para lograr su reposicionamiento (postfordismo).

- Los destinos emergentes (neofordismo), que o bien se basan en la repetición del modelo turístico de masas en lugares en los que previamente no se había implantado, o bien directamente buscan una orientación distinta a ese modelo.

En su publicación, datada en 2.010, los autores advertían de la incertidumbre del futuro de esos destinos, afectados por las profundas y recientes transformaciones del escenario turístico global (subrayando los cambios de comportamientos y preferencias de la demanda), y sin tener en cuenta los efectos de la crisis económica⁴³, por falta de perspectiva en el momento de realización

del análisis. En este sentido advertían “*la existencia de una demanda cada vez más diversificada, que busca algo más que la mera estancia pasiva bajo el sol, que se muestra interesada por la práctica de determinados deportes, que aprecia cada vez más el contacto con la naturaleza y que, sobre todo, valora la disponibilidad de equipamientos y actividades de carácter lúdico, recreativo e incluso formativo. En definitiva, este nuevo turista reclama que los destinos le ofrezcan múltiples y variadas opciones para ocupar su tiempo de ocio, en consonancia con las características de los entornos urbanos y metropolitanos de los que mayoritariamente proceden*”⁴⁴.

LOS DESTINOS DEL LITORAL ESPAÑOL ANTE EL NUEVO ESCENARIO TURÍSTICO: SÍNTESIS DE SITUACIONES Y RESPUESTAS



Fuente: SANTOS PAVÓN, E.L; FERNÁNDEZ TABALES, A., “El litoral turístico español en la encrucijada: entre la renovación y el continuismo”, *Cuadernos de turismo*, nº 25, (2010), P. 187

Esta afirmación pone de manifiesto las diferencias producidas entre los escenarios valorados por el turista actual y ese deseo de evasión de la vida cotidiana, del contacto con la naturaleza como contrapunto a la presión de la ciudad, del descanso como fin en sí mismo que caracterizaba a las primeras generaciones de turistas y a los destinos elegidos por éstas. En cualquiera de los casos, el paisaje y las condiciones medioambientales siguen siendo elementos valorados por los turistas y, en este sentido, hay que destacar las importantes ventajas comparativas y competitivas de los destinos competidores en áreas emergentes frente a los destinos maduros de sol y playa⁴⁵.

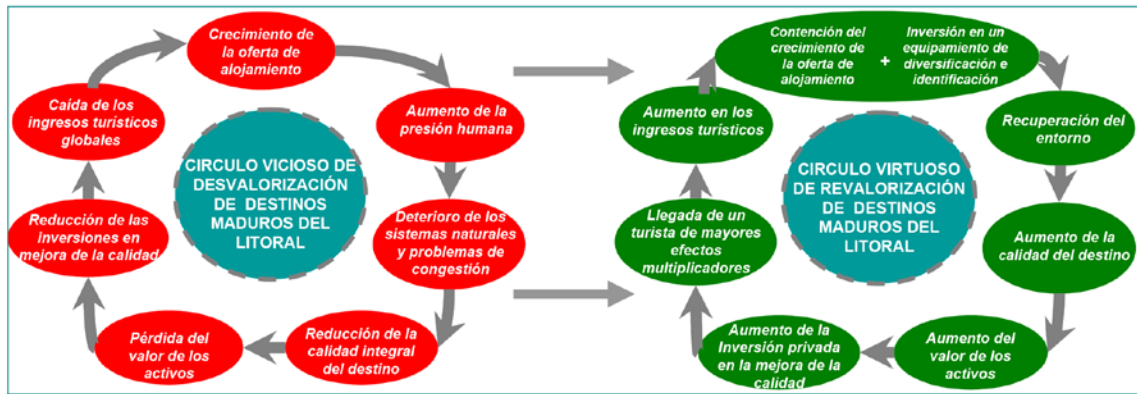
De acuerdo con esto, y basándonos también en el modelo de Butler, los destinos maduros del litoral se encuentran ante la encrucijada de someterse a un proceso de decadencia retroalimentada o ante la necesidad de renovarse, reinventarse y reposicionarse, o, lo que es lo mismo, someterse al ciclo vicioso de la desvalorización o al círculo virtuoso de la revalorización difundidos por Exceltur⁴⁶. Se trata en realidad de dos procesos en espiral que multiplican los efectos de la decadencia o de la revalorización del destino:

Según este esquema, las estrategias que repercuten en el aumento de la calidad del destino son la contención del crecimiento de la oferta de alojamiento, la inversión en equipamiento de diversificación e identificación y la recuperación del entorno. La primera trata de evitar el alcance de la capacidad de carga del destino reconvertido, la diversificación trata de adaptarse a las motivaciones de diferentes tipos de demanda, la identificación (o singularización) pretende distanciarse de los destinos competidores, ya sea mediante la potenciación de los rasgos de identidad pre-existentes o mediante la inclusión de nuevos servicios e instalaciones y, por último, la recuperación del entorno responde a la necesidad de apostar por un turismo

sostenible en sus facetas económica, social y medioambiental.

Estas estrategias se han ido introduciendo paulatinamente, de modo que, según S. Antón Clavé, las estrategias de renovación de los destinos basadas en la corrección de los déficits urbanos, mejora de la imagen de los destinos a partir de planes de excelencia o la mejora de establecimientos comienzan a producirse a partir de 1.985. A partir de 1.990 se produce una eclosión de nuevos equipamientos recreativos que responde a la necesidad de creación y diferenciación del producto, así como la especialización de los destinos en segmentos de demanda específicos. La sostenibilidad comienza a introducirse como estrategia a partir de 1.995, mediante la recuperación del patrimonio natural y cultural, la valorización de nuevos recursos, incorporación del destino al espacio supralocal y el diseño de programas de sostenibilidad específicos. A estas estrategias habría que añadir la construcción de espacios hiperreales a partir de la tematización de espacios turísticos y de ocio y la creación de complejos temáticos, así como el desarrollo de productos de turismo efímero (vinculado con determinados eventos)⁴⁷.

Más específicamente, S. Antón recoge los principales productos empleados para la revalorización de los destinos litorales consolidados, evaluando su incidencia en aspectos tales como la capacidad de generar dinámicas de cambio estructurales en los destinos (o, por el contrario, generar una oferta complementaria a la existente), su incidencia sobre la ocupación de suelo a partir de procesos directos o indirectos de urbanización y desarrollo inmobiliario, su capacidad de dotar al destino de rasgos de identidad, su capacidad desestacionalizadora o sus posibilidades de atraer nuevos segmentos de demanda.



CÍRCULO VICIOSO DE DESVALORIZACIÓN Y CÍRCULO VIRTUOSO DE REVALORIZACIÓN DE DESTINOS MADUROS DEL LITORAL.

Fuente: EXCELTUR, *Plan Renove de los destinos turísticos españoles. Documento de bases. Hacia un nuevo paradigma en el modelo de gestión del litoral mediterráneo y las islas: Los Proyectos de Reconversión Integral de Destinos Turísticos (PRIDET)*, 2003, P.28.

GENERACIONES DE ESTRATEGIAS DE CAMBIO DE LOS DESTINOS TURÍSTICOS

Estrategia	Fecha de Inicio	Lineas de desarrollo
Renovación	Desde 1985	Corrección de déficit urbanos Mejora de la imagen de los destinos (planes de excelencia) Reforma de los establecimientos (PQH, ISO)
Singularización	Desde 1990	Creación y diferenciación del producto (eclosión de nuevos equipamientos recreativos) Especialización en segmentos de demanda específicos
Sostenibilidad	Desde 1995	Recuperación del patrimonio natural y cultural Valorización de nuevos recursos Incorporación del destino al espacio supralocal Diseño de programas de sostenibilidad (Programa Municipio Sostenible, SGMA, ISO, EMAS)

EVALUACIÓN DE LOS EFECTOS POTENCIALES DE LA INCORPORACIÓN DE PRODUCTOS A LOS DESTINOS LITORALES CONSOLIDADOS

Producto	Tipo	Inserción territorial	Valoración de los recursos	Tendencia	Capacidad desestacionalizadora	Nuevos segmentos
Golf	E	Urbanización	No	En expansión	Muy alta	Sí
Actividades náuticas	E	Preservación	Sí	En expansión	Media	Sí
Negocios	C	—	—	Localizada	Alta	No
Cultura	C	Recuperación	Sí	Poco desarrollada	Baja	No
Actividad	C	Preservación	Sí	Poco desarrollada	Alta	Sí
Salud	C	—	Sí	Localizada	Media	Sí
Espacios temáticos	E	Urbanización	No	Localizada	Alta	Sí
Entretenimiento	C	Urbanización	No	Localizada	Media	No
Naturaleza	C	Preservación	Sí	Poco desarrollada	Muy alta	Sí
Eventos	C	—	Sí/No	En expansión	Baja	No

E: estructural; C: complementario.

ESTRATEGIAS DE CAMBIO DE LOS DESTINOS TURÍSTICOS Y EFECTOS POTENCIALES DE LA INCORPORACIÓN DE PRODUCTOS A LOS DESTINOS LITORALES CONSOLIDADOS.

Fuente: ANTÓN CLAVÉ, S. "De los procesos de diversificación y cualificación a los productos turísticos emergentes. Cambios y oportunidades en la dinámica reciente del turismo litoral", *Papeles de economía española*, Fundación Cajas de Ahorros, 102 (2004). P. 321, 330.

Los objetivos de la incorporación de nuevos productos a los destinos consolidados son, en líneas generales, la desestacionalización, el incremento de la satisfacción de los visitantes, la fidelización de la demanda, el incremento del gasto turístico en destino, la mejora de la imagen del destino y la creación de nuevas oportunidades de negocio⁴⁸,

Este análisis se desarrolló en la fase previa al estallido de la burbuja inmobiliaria en España, publicándose en 2.005, y así debe leerse. En cualquier caso, el número de campos de golf continuó incrementándose en la Comunidad Valenciana en la siguiente década, pese a la crisis económica: si entre los años 2.000 y 2.005 el número de campos de golf en la Comunidad había pasado de 21 a 22, en el 2.010 existía un total de 28 campos que, en 2.014 se veía incrementado a 35 (contando entre ellos cinco campos de pitch & putt). Este incremento se manifestó principalmente en Alicante, que pasó de 12 campos de golf en 2.000 a 22 en 2.014.

El motivo de la continuidad del crecimiento del número de campos de golf pese a la crisis económica se debe, por una parte, a la existencia de proyectos y obras previos al estallido de la burbuja inmobiliaria y, por otra, a la confianza puesta en este tipo de producto para la reestructuración y diversificación de los destinos turísticos y como elemento dinamizador de la actividad económica, por su capacidad desestacionalizadora y así como para la atracción de nuevos segmentos turísticos⁴⁹, principalmente los considerados como 'turismo de calidad' por su elevado nivel de gasto e destino⁵⁰, sin olvidar la asociación del golf con el producto inmobiliario de segunda residencia y las externalidades que derivan de los mismos⁵¹.

El desarrollo de los campos de golf ha sido tal que ha producido cierta homogeneización de destinos turísticos, principalmente en la provincia de Alicante. Tal y como advertía entonces F. Vera: *"la línea de la singu-*

*larización debe identificar potencialidades para generar nuevos equipamientos de ocio y cultura, adecuados a la demanda. Por tanto, no se trata de crear productos de forma clónica e indiscriminada, es decir, que todos los ayuntamientos traten de hacer lo mismo, como vienen haciendo ahora con los campos de golf, la náutica o los museos del mar"*⁵².

Y añade: *"Es preciso reafirmar las identidades locales en este tipo de procesos y tratar de apostar por el sustrato cultural local o la potencialidad de los recursos endógenos a la hora de buscar especializaciones. Pequeños parques, entornos tematizados, productos basados en la cultura, la riqueza etnológica, la naturaleza y las actividades tradicionales locales (tradición marinera, mundo rural, usos del agua, entre tantos otros) sirven al objetivo de definir nuevos productos recreativos en destinos que son actualmente verdaderos conglomerados de alojamiento"*⁵³.

La singularización de los destinos ha sido motivo, en la época de auge económico, de todo tipo de intervenciones a gran escala (parques temáticos, campos de golf, marinas deportivas), arquitecturas singulares construidas o proyectadas (palacios de congresos como el de Gandía, proyectado por Renzo Piano, la Ciudad de las Artes y las Ciencias de Valencia, obra de Santiago Calatrava) o incluso paralizadas durante su construcción (como el Parque de la Relajación de Torrevieja, de Toyo Ito). No obstante, la actual tendencia incide en revalorizar los recursos existentes, se trate de patrimonio natural o cultural, construido o inmaterial, como rasgo de identificación de los destinos. Estas intervenciones precisan, en general, de menor inversión y potencian los recursos locales y regionales, si bien su capacidad desestacionalizadora y de atracción de nuevos segmentos continúa siendo limitada. La versión preliminar del nuevo Plan General de Ordenación Urbana

de Altea⁵⁴ es un ejemplo de esta voluntad de revalorización patrimonial, así como del cambio de tendencia en la ocupación de suelo para uso residencial, caracterizada hasta el momento por la preeminencia de urbanizaciones extensivas principalmente en las laderas de la Sierra de Bernia y en primera línea de playa.

Si bien este Plan General apuesta por un modelo más sostenible a nivel ambiental que su predecesor, todavía son escasas y limitadas las intervenciones para reposicionamiento de destinos basadas en estrategias ambientales. Dentro de ellas, cabe destacar el papel del paisaje como elemento de valor, entendiendo como paisaje no sólo el natural, sino también el agrícola y el urbano.

1.4.3. El papel del paisaje.

La relación entre turismo y paisaje ha sido directa desde los inicios de esta actividad, más aún en tiempos anteriores al turismo de masas, cuando estaba reservada sólo a las capas sociales más elevadas.

La introducción del turismo de masas en España a partir de la década de 1.950 propició una necesidad de creación de alojamiento creciente y vertiginosa, como el número de visitantes anuales. Como consecuencia, se produjo la desfiguración de muchos paisajes valiosos que, originalmente, eran considerados como reclamo turístico.

Este hecho, motivado en general por el predominio de intereses particulares y a corto plazo, provocó reflexiones ya en los años 60 del pasado siglo, acerca del tipo de paisaje apropiado para el turista.

Dos años después de que Manuel Fraga Iribarne se pusiera al frente del Ministerio de Información y Turismo, la revista *Arquitectura* recogía, en un monográfico destinado a esta actividad, las reflexiones del ministro acerca de la labor de los arquitectos y el resultado esperado en relación a la creación del espacio turístico, tanto en lo

referente al alojamiento, como a los espacios de ocio, el paisaje y la necesidad de preservar determinadas pre-existencias:

“Toda arquitectura ha tenido siempre conflictos con el paisaje, aunque en múltiples ocasiones haya contribuido a crearle aun a pesar de la Naturaleza. Ahora se exige la aparición de nuevos paisajes en los que ya no entran la Naturaleza pura ni la ciudad, ni son un mixto híbrido y frío. Paisajes como un nuevo complejo de Naturaleza urbanizada al servicio del hombre (...)

Con criterio arqueológico, es importante conservar las actuales bellezas naturales o artificiales, los monumentos, los poblados, los bosques, las calas, las montañas. En ellas el hombre actual, en cuanto pervive de él de pretérito se sumerge un tanto en el pasado y en la reminiscencia, en busca de paz y sosiego, tan huidizas en la civilización industrial. (...)

Es hermoso el melancólico atardecer declinante sentido en soledad abrupta. Pero también es bello volver la cabeza, cuando llegó la noche, y descubrir en la lejanía como un nuevo amanecer de luces de neón y mercurio, autopistas fosforescentes y edificios deslumbrantes entre masas de verdura vegetal o sobre las montañas o frente al mar.

Es decir, se pide fidelidad a las realizaciones y a la belleza ya hechas, y se pide, también, osadía e imaginación, comprensión y plasticidad ante el futuro que cada día nos está naciendo.”⁵⁵

El turista y, en general, el hombre de la década de 1.960, es considerado por M. Fraga como un ser capaz de valorar la estética y encontrar la paz y el reposo en el pasado, pero también es un hombre anhelante y motivado por un futuro de progreso y tecnología.

Se acepta pues, la transformación del paisaje de acuerdo a la cultura, a los nuevos tiempos

y necesidades de este hombre nuevo, una transformación que no debe convertirse en obsoleta al poco tiempo, y que sea resultado de una imaginación encauzada por la razón.

El resultado fue una transformación general de país para adaptarse a esos nuevos tiempos, a las nuevas necesidades de transporte y comunicaciones, a la introducción de la tecnología en las explotaciones agrícolas, al fenómeno creciente del turismo, a los deseos de ocio del hombre industrial que comenzaba a disfrutar de nuevos derechos sociales y a los intereses de los propietarios del suelo, contenidos por una legislación urbanística que no siempre fue capaz de conseguir el bien común frente al del particular.

En lo referente a los destinos turísticos esa transformación, si bien en algunos casos logró cierta armonía e incluso aportó valor añadido, en muchos otros terminó en una degradación del paisaje pre-existente cuyas consecuencias son irreversibles. Este proceso ha tenido diferentes niveles de intensidad e impacto relacionados con los ciclos macroeconómicos nacionales y mundiales pero, en general, los intereses económicos han venido primando frente al valor paisajístico, que culturalmente ha sido reducido, en la segunda mitad de siglo, a espacios singulares que han gozado de cierta protección a nivel legislativo.

No obstante, durante los últimos veinticinco años se ha producido una revalorización del concepto del paisaje, que paradójicamente ha sido simultánea a un proceso de destrucción del mismo por la última oleada desarrollista en el mercado inmobiliario. Este ciclo es similar al ocurrido en la década de 1.960, donde el paisaje (principalmente el natural) era sinónimo de calidad de vida y atracción turística, pero terminó ampliamente transformado por las actuaciones masivas de segunda residencia y turísticas. En consonancia con ello, las últimas transformaciones territoriales han generado

una preocupación creciente por el paisaje, hasta el punto de ser considerado, tal y como apunta M. Hernández, *“un bien escaso, difícilmente renovable y fácilmente degradable, cuya pérdida conlleva el deterioro del entorno”*⁵⁶. R. Silva⁵⁷ cita las siguientes razones que justifican el mencionado interés por el paisaje:

- *“la capacidad de transformación territorial asociada al avance territorial y a la presión demográfica,*
- *la toma de conciencia del deterioro ambiental y paisajístico experimentado por determinados ámbitos al que no se han mantenido ajenas las áreas de cultivo,*
- *la generalización de la sociedad del ocio y la consideración del paisaje como un activo susceptible de alcanzar un precio en el mercado, la emergencia de una mentalidad postmaterialista interesada por la reinterpretación y la puesta en valor de activos intangibles como la cultura,*
- *la calidad de vida,*
- *la estética del entorno”*

Pero además, la autora remarca la asociación del concepto de paisaje a la idea de pertenencia e identidad colectiva, a través de la etimología de dicho vocablo, cuya raíz latina *“pagus”* (traducida como *“el campo”* o *“la tierra”* pero también *“el pueblo”* o *“la aldea”*) es también la raíz etimológica de *“país”*⁵⁸.

El paisaje está, por tanto, estrechamente vinculado con la identidad, con el presente, pasado y futuro de un pueblo, al tratarse de *“un elemento complejo, resultado de la combinación de aspectos diversos como son los naturales, los históricos y los funcionales, pero adquiere también un valor simbólico y subjetivo al ser considerado reflejo de la herencia cultural de un pueblo, su identidad y resultado de unas prácticas históricas*

*ejercidas por un grupo humano sobre el territorio*⁵⁹.

El paisaje rural es, además, un paisaje antropizado, fruto de la relación entre unas condiciones naturales y unos usos y modos de vida cambiantes a lo largo de la historia. En este sentido, se trata de paisajes culturales, dado que son resultado de una cultura y unos modos de vida asociados a ellos.

Si consideramos el patrimonio como resultado de una herencia histórica, un símbolo de identidad y pertenencia colectiva y un legado a transmitir a las generaciones futuras, cabe plantearse qué paisajes son susceptibles de considerarse como patrimonio, y extender la protección y la gestión - hasta ahora prácticamente limitada a entornos naturales o asociados a elementos físicos considerados, en sí mismos, bienes patrimoniales- a otro tipo de paisajes como pudieran ser determinados paisajes agrarios.

Pero para que un paisaje pueda ser considerado desde una perspectiva patrimonial, según R. Silva, es necesaria la confluencia de tres factores:

- la asunción de la idea de pertenencia colectiva,
- el reconocimiento social de los valores materiales y culturales de los paisajes
- la preocupación ciudadana por conservar y transmitir estos valores⁶⁰.

Normalmente, en los destinos turísticos litorales suele primar el peso del valor del suelo y el enriquecimiento rápido frente al reconocimiento social de los valores de los paisajes agrícolas. A ello hay

ESLÓGANES DE PROMOCIÓN DE VIVIENDAS VINCULADOS AL PAISAJE EMPLEADOS EN LOS AÑOS 60.

"Le ofrecemos playas hermosísimas, exuberantes pinos, vegetación frondosa" (Condado del Jaruco)

"Un lugar donde podrá disfrutar de largos paseos a través de hermosos parques naturales, descansar a la sombra de frondosos árboles, tomar el sol en playas de fina arena, practicar su deporte favorito, y desintoxicarse del ambiente de la ciudad". (Calaberche)

"Disfrutar no sólo del agua sino de los muchos árboles, campo, un río". (Ciudad-Bosque Los Arroyos).

"Seiscientos mil metros cuadrados, fragantes, pájaros, flores, aire puro, frondoso arbolado, lago artificial" (La Terraza de Madrid).

"Espacio para crecer. ¿Hasta qué punto condiciona el futuro de un niño el lugar donde se desarrolla su vida? Puede que usted desee para los suyos aire puro, espacio donde correr y paisaje de horizonte amplio". (Inmobiliaria Cobasa).

Fuente: GAVIRIA LAVARTA, M. "La ideología clorofila", *Campo, urbe y espacio del ocio*, Siglo XXI de España editores, Madrid, 1971, P. 20-121.

que añadir la escasa valoración histórica, naturalista y estética que se le ha otorgado a este tipo de paisajes. Este hecho, unido a la fuerte presión urbanística asociada a los espacios turísticos y la falta de una relación más directa entre los paisajes agrarios y las actividades vinculadas al turismo, hacen difícil la protección de estos territorios destinados a la agricultura.

No obstante, en territorios con menor presión urbanística y turística, como es el caso de municipios pequeños del interior, sí se está produciendo una explotación del paisaje agrícola como reclamo para el turismo rural o el ecoturismo, si bien este tipo de prácticas generan una repercusión económica mucho menor. En estos casos, el paisaje es entendido como un recurso capaz de atraer al visitante, asociado a la calidad de vida y a su carácter ambiental y, por tanto susceptible de ser 'vendido'. Pero además, mediante las políticas adecuadas, puede potenciarse una relación entre una mayor calidad de los productos (agriculturas ecológicas, potenciación de prácticas con gran arraigo cultural en la zona) y el paisaje rural, que puede repercutir en un mayor interés turístico en el destino y, a su vez, en una concienciación hacia el valor del territorio como espacio multifuncional, productivo y, a su vez contemplativo, siendo ambos factores característicos de la identidad del lugar.

Ya en los años 70 M. Gaviria vaticinaba que, en el futuro, *"los escasos agricultores que queden en el campo tendrán que percibir que para muchas zonas la agricultura no será el arte de cultivar la tierra, sino el de emplearla inteligentemente, es decir, poniéndola a disposición de los fines de semana y del tiempo libre de los residentes en las ciudades. Finalmente, pasarán a ser conservadores del paisaje, guardianes del equilibrio ecológico del desierto español"*⁶¹. En ese futuro que ya es presente debe considerarse este papel del agricultor como conservador de ese bien común que es el paisaje y, por tanto,

promover políticas que favorezcan el mantenimiento de las labores agrícolas no sólo como fenómeno productivo y actividad económica, sino también desde su dimensión social en pro del mantenimiento de una cultura y un paisaje, así como del medio ambiente, tanto en lo que se refiere a políticas de promoción y ayudas a la actividad como al control de los medios empleados susceptibles de producir daños ambientales.

Debe tenerse en cuenta que, en general, los paisajes rurales han sufrido, tanto por causas de expansión urbana como por la propia explotación agrícola, modificaciones a lo largo de la historia. Estas transformaciones, en el caso de España, se han acelerado a partir de la segunda mitad del siglo XX, produciendo, en muchos casos, un deterioro paisajístico. R. Hernández⁶² distingue entre cinco procesos de degradación por diferentes motivos:

- La simplificación de los paisajes, por sustitución de sus elementos identitarios o por la eliminación de elementos que dificultan la orientación hacia una agricultura altamente capitalizada: mecanización, geometrización o ampliación de los parcelarios con eliminación de bancales, sustitución de los muretes de piedra por otros de bloque u hormigón, etc.
- La desarticulación de los paisajes (degradación por subexplotación): supone el incremento de eriales y el subsiguiente riesgo de incendio asociado, y una importante pérdida de atractivo paisajístico. La falta de mantenimiento de muretes de piedra conlleva un proceso de destrucción de los sistemas de contención en las laderas, y una progresiva "naturalización" de paisajes culturales de gran valor.
- La banalización, producida por la homogeneización e intensificación de aprovechamientos (agrícolas y urbanos)

- o la implantación de modelos propios de otros territorios.
- La pérdida de recursos patrimoniales y culturales.
- Los conflictos y tensiones entre los usos tradicionales y los nuevos.

La existencia de paisajes agrarios degradados termina alimentando el motor de la conversión de suelo rural en urbanizable, con su consiguiente revalorización económica, lo que a su vez favorece nuevos abandonos de labores agrícolas. Este círculo vicioso tiene su reflejo, por ejemplo, en el Plan General de Peñíscola⁶³ aprobado provisionalmente en 2.010, donde se asocia el abandono de las parcelas agrícolas a un incremento de riesgo de incendio, y a las parcelas en uso con una degradación ambiental provocada por el uso de fitosanitarios o presencia de residuos asociados a la explotación agrícola, así como una baja calidad visual que no puede entenderse desde el punto de vista de patrimonialización del paisaje anteriormente explicado. El resultado es la propuesta de una recalificación masiva de suelo agrícola a residencial de baja densidad, que responde a una consideración de obtención de beneficios a corto plazo y a una falta de consideración social de este tipo de paisaje como seña de identidad y patrimonio colectivo.

Estudios como el de Monfort Mir⁶⁴ demuestran, sin embargo, la valoración positiva del paisaje que realizaban los turistas que eligen el destino Peñíscola a finales de la década de 1.990^{vi}. Si bien el estudio se refería al paisaje en general, sin distinción entre el natural, el agrícola o el urbano, no es desdeñable el impacto visual de la zona de huerta en la trasera de la zona turístico-residencial situada en la playa norte, o desde las laderas urbanizadas, lo que hace suponer que en gran medida ese

paisaje agrícola de regadío era ampliamente percibido por los turistas objeto del estudio e influyó en su respuesta.

Si las tendencias actuales en turismo se dirigen a la consecución de un turista con mayor poder adquisitivo, capaz de valorar la calidad, más exigente e informado, con mayor autonomía y con intereses diversos, no es desdeñable la posibilidad de incorporar también en los destinos litorales esa asociación entre paisaje y calidad de vida. Igualmente, tal y como se viene haciendo con los productos "frescos" del mar, podría vincularse la agricultura local y la gastronomía si, mediante políticas que fomentasen prácticas de cultivo respetuosas con el medio ambiente, se obtuviesen productos de calidad que compensasen los mayores costes de producción, al tiempo que se reducirían costes de transporte, ya que el consumo se realizaría en el propio entorno turístico. De este modo, paisaje agrícola y destino turístico encontrarían un nexo de unión en el que, más allá de la contemplación visual, el producto de calidad y el consumo turístico estarían directamente vinculados. La explotación agrícola, hasta ahora ajena a los beneficios económicos relacionados con el turismo, estaría aportando valor añadido a dicha actividad de una forma perceptible y podría obtener el retorno que en estos momentos no obtiene pese al valor paisajístico que aporta al destino.

La realización de Planes de Gestión del Paisaje orientados a compatibilizar las rentabilidades productivas y las sociales, mediante estrategias de ordenación, gestión y, en su caso, protección y patrimonialización del paisaje son herramientas que pueden contribuir a relacionar el paisaje con la actividad turística. Resulta evidente que, en zonas turísticas litorales, la fuerte presión urbanística y los precios del suelo hacen aún

^{vi} Los resultados de este estudio se reflejan en el capítulo 3, dedicado a Peñíscola.

más difícil aplicar políticas destinadas a la conservación del sector productivo primario pero, de no hacerlo, terminarán por perderse paisajes culturales de gran valor que, por no ser naturales, no han sido objeto de especial protección. Para evitar esto es necesario entender, por parte de los propietarios de suelo, de los agentes dedicados al turismo y por los residentes, en general, que el turista 'de playa' actual no es el exactamente el turista de masas de los años sesenta, que valora algo más que el sol y el descanso (aunque siguen siendo éstos los principales incentivos del turismo litoral), y que no es ajeno a la calidad del entorno, sea éste la playa, el espacio urbano o el paisaje natural o rural.

Otro de los factores a tener en cuenta es la singularidad del paisaje como elemento diferenciador: cada paisaje es único y está directamente relacionado con la identidad del destino y, por tanto, es susceptible de ser empleado en estrategias de singularización frente a los destinos competidores. La sustitución indiscriminada de los paisajes culturales por espacios de alojamiento tiende a homogeneizar la concepción del destino y reducir su singularidad y produce una pérdida de calidad ambiental y de vida tanto para los residentes como para los visitantes que, a medio plazo, puede producir efectos de desvalorización de todo el entorno.

Se hace necesario entender que el territorio y el paisaje son elementos de valor en sí mismos, y no únicamente relacionar este valor con la rentabilidad de los usos a corto y medio plazo. Se hace también necesario entender el entorno como un conjunto de usos y paisajes cuya presencia tiene efectos interrelacionados. La calidad del entorno inmediato repercute en el destino turístico, aunque las actividades lucrativas directamente relacionadas con el turismo se desarrollen en un espacio limitado. Sólo mediante la concepción global del territorio como un sistema en equilibrio, en el que

todas sus partes se interrelacionan entre sí e influyen en los resultados productivos, económicos, de calidad ambiental, paisajística y de vida, podrán potenciarse y diferenciarse los destinos por encima de las tendencias pasajeras. El destino turístico debe ser no sólo un soporte físico de actividad y un escenario, sino también un espacio de calidad y de acogida para turistas y residentes, presentes y futuros, y un lugar con identidad propia susceptible de adaptarse a los cambios sociales, culturales y económicos.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ¹ F. GONZÁLEZ REVERTÉ, S. ANTÓN CLAVÉ. "Introducción. La naturaleza del turista. De la turismofobia a la construcción social del espacio turístico" en AA.VV., *A propósito del turismo. La construcción social del espacio turístico*, UOC, Barcelona, 2007. P.27.
- ² *Ibidem*, P.26.
- ³ FAYOS SOLÁ, E. "La política turística en la era de la globalización", en *Las nuevas formas del turismo*, col. Mediterráneo Económico, nº 5, Caja Rural Intermediterránea-Cajamar, 2004. P. 219. <http://www.publicacionescajamar.es/pdf/publicacion-es-periodicas/mediterraneo-economico/5/mediterraneo-economico-5.pdf> (16/07/2015)
- ⁴ *Ibidem*.
- ⁵ HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ M., "El paisaje como seña de identidad territorial: valoración social y factor de desarrollo, ¿utopía o realidad?", en *Boletín de la A.G.E.*, Nº 49 (2009), P. 172.
- ⁶ RENAU BERENGUER, J.: *Función social del cartel publicitario*, Tipografía Moderna, Valencia, 1937. Pag. 20.
- ⁷ *Ibidem*, P. 24.
- ⁸ *Segunda Residencia y Turismo residencial en la Comunitat Valenciana*. Observatorio Valenciano de la Vivienda. P.3. http://www.cma.gva.es/comunes_asp/documentos/agenda/cas/57806-INFORME%202%C2%AA%20RESIDENCIA%20Y%20TURISMO.pdf (16/07/2014).
- ⁹ HUETE, R. "Opiniones y actitudes ante el turismo residencial en el sur de la Comunidad Valenciana", en *Pasos. Revista de Turismo y Patrimonio Cultural*, Vol. 8, Nº 4 (2010), P. 447.
- ¹⁰ BARBA, R., PIÉ, R., Eds. *Arquitectura y turismo. Planes y Proyectos*, Universidad Politécnica de Cataluña, Barcelona, 1996, P.16.
- ¹¹ OVV, *Segunda Residencia y Turismo residencial en la Comunitat Valenciana*. Observatorio Valenciano de la Vivienda. P.22-23. http://www.cma.gva.es/comunes_asp/documentos/agenda/cas/57806-INFORME%202%C2%AA%20RESIDENCIA%20Y%20TURISMO.pdf (16/07/2014).
- ¹² RODRÍGUEZ RODRIGUEZ, V. "Turismo residencial y migración de jubilados", en *Las nuevas formas del turismo*, col. Mediterráneo Económico, nº 5, Caja Rural Intermediterránea-Cajamar, 2004. P. 238. <http://www.publicacionescajamar.es/pdf/publicacion-es-periodicas/mediterraneo-economico/5/mediterraneo-economico-5.pdf> (16/07/2015)
- ¹³ GAVIRIA LAVARTA, M. *Campo, urbe y espacio del ocio*, Siglo XXI de España editores, Madrid, 1971, P. 118.
- ¹⁴ *Ibidem*.
- ¹⁵ BARBA, R.; PIÉ, R., Eds. *Arquitectura y turismo. Planes y Proyectos*, Universidad Politécnica de Cataluña, Barcelona, 1996, P.44.
- ¹⁶ J.M. NAREDO PÉREZ. "Desarrollo sostenible y territorio" en actas de congreso: *Urbanismo para un desarrollo más sostenible. Equilibrio territorial. Hacia una utilización más responsable del territorio*, 20 y 21 de Noviembre de 2003, BIG, Bahía Industria Gráfica, Palma de Mallorca, 2004, P. 20.
- ¹⁷ G.A.T.E.P.A.C., "Exposición sobre la Ciudad del Reposo de Barcelona. Planos explicativos de la misma", *AC Publicación del G.A.T.E.P.A.C.*, Nº 13 (1934), P.26.
- ¹⁸ GAVIRIA, M. et al. *España a go-go. Turismo chárter y neocolonialismo del espacio*. Turner, S.A, Madrid, 1974, P 291-293.
- ¹⁹ CASANOVA VILA, L. *Urbanismo y Turismo. La experiencia Española*, Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos, Madrid, 1970, P. 43.
- ²⁰ *Ibidem*. P. 292.
- ²¹ M.O.P., *Playas. Modelos, tipos y sugerencias para su ordenación*. Ministerio de Obras Públicas, Dirección Gral. de Puertos y Señales Marítimas, Madrid, 1970. P. 10-3.
- ²² *Ibidem*. P. 12.
- ²³ *Ibidem*. P. 22-37.
- ²⁴ *Ibidem*. P. 23-26, 31, 41.
- ²⁵ AA.VV., *La arquitectura del Sol*, (= *Sunland Architecture*), C.O.A. Cataluña, Comunidad Valenciana, Islas Baleares, Murcia, Almería, Granada, Málaga, Canarias, Barcelona, 2002, P.6.
- ²⁶ PORTELA, C., "La arquitectura del Sol", en *Ibidem*, P.12.
- ²⁷ PIÉ NINOT, R., "La arquitectura vergonzante", en *Ibidem*, P. 24-29.

- ²⁸ PUIG TORNÉ, J., "La arquitectura turística años 60-70", en *Ibidem*, P. 30.
- ²⁹ FRAGA IRIBARNE, M. "Arquitectura y Turismo", *Arquitectura*, nº 65 (1.964), Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, P. 2.
- ³⁰ Véase TEMES RIANCHO, V. VIVANCO BERGAMÍN, L.F., CANO LASSO, J., "Proyecto de Ordenación Turística de la Albufera y Playas de Saler", "Arquitectura y Turismo", *Arquitectura*, nº 65 (1.964), Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, P. 13-21.; BONET CASTELLANA, A., "La Manga del Mar Menor. Murcia", "Arquitectura y Turismo", *Arquitectura*, nº 131 (1.969), Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, P. 2-5; BONET CASTELLANA, A., "Urbanización la Manga del Mar Menor. Murcia 1.959", "Arquitectura y Turismo", *Arquitectura*, nº 154 (1.971), Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, P. 39-40.
- ³¹ TEMES RIANCHO, V. VIVANCO BERGAMÍN, L.F., CANO LASSO, J., "Proyecto de Ordenación Turística de la Albufera y Playas de Saler", "Arquitectura y Turismo", *Arquitectura*, nº 65 (1.964), Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, P. 14.
- ³² GAUSA NAVARRO, M. "El espacio turístico: paisaje del límite", en BARBA, R., PIÉ, R., Eds. *Arquitectura y turismo. Planes y Proyectos*, Universidad Politécnica de Cataluña, Barcelona, 1.996, P.116.
- ³³ POBLACIÓN KNAPPE, E., "Hotel Flemming", *Arquitectura*, nº 77 (1.965), Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, P. 15.
- ³⁴ Véase MUGURUZA OTAÑO, J.M. "Los Albergues y Paradores de Turismo", *Revista Nacional de Arquitectura*, nº 84 (1.948), Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, P. 470-471.
- ³⁵ CHURRUCA DOTRES, R., RODRÍGUEZ ARIAS, G. "Apuntes para un estudio de hoteles", en G.A.T.E.P.A.C., *AC Publicación del G.A.T.E.P.A.C.*, Nº 1 (1.931) Barcelona, P. 26-27.
- ³⁶ GAVIRIA LABARTA, M. et al. *España a go-go. Turismo chárter y neocolonialismo del espacio*. Turner, S.A, Madrid, 1.974, P. 115.
- ³⁷ Véase GAVIRIA LABARTA M. "Los problemas económicos del hotel chárter según los propios hoteleros", en GAVIRIA LABARTA, M. et al. *España a go-go. Turismo chárter y neocolonialismo del espacio*. Turner, S.A, Madrid, 1.974, P 91-152.
- ³⁸ FAYOS SOLÁ, E. "La Nueva Política Turística", *Arquitectura y turismo. Planes y Proyectos*, Universidad Politécnica de Cataluña, Barcelona, 1.996, P.63.
- ³⁹ BUTLER, R.W. "The concept of a tourist área cycle of evolution. Implications for management of resources", *Canadian Geographer*, XXIV, 1, 1980.
- <http://aaronluman.com/articles/CycleOfEvolution.pdf> (10/04/2.013).
- ⁴⁰ *Ibidem*, P.11.
- ⁴¹ Véase BUTLER, R.W. "Tourism Area Life Cycle", *Contemporary Tourism Reviews*, Chris Cooper, ed., Goodfellow Publishers Limited, Oxford, 2011. P 1-33. http://www.ibtbl.co.uk/web_documents/tourism_area_life_cycle_original.pdf (10/04/2.013) ; BUTLER, R.W. "Coastal tourist resorts: history, development and models", *ACE: Architecture, City and Environment*, 9 (25), 2014. P. 203-228. <http://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2099/14908/3626-513-2-RV.pdf?sequence=7&isAllowed=y> (17/07/2.014)
- ⁴² SANTOS PAVÓN, E.L; FERNÁNDEZ TABALES, A., "El litoral turístico español en la encrucijada: entre la renovación y el continuismo", *Cuadernos de turismo*, nº 25, (2010), P. 185-206 <http://redalyc.uaemex.mx/src/inicio/ArtPdfRed.jsp?iCve=39813352009> (26/01/2.012).
- ⁴³ *Ibidem*, P. 186.
- ⁴⁴ *Ibidem*, P. 188.
- ⁴⁵ *Ibidem*, P. 189.
- ⁴⁶ EXCELTUR, *Plan Renove de los destinos turísticos españoles. Documento de bases. Hacia un nuevo paradigma en el modelo de gestión del litoral mediterráneo y las islas: Los Proyectos de Reconversión Integral de Destinos Turísticos (PRIDET)*, 2003, P.28. <http://exceltur.org/wp-content/uploads/2014/10/PLAN-RENOVE-DESTINOS-TUR%C3%8DSTICOS-ESPA%C3%91OLES.pdf> (17/7/2.015)
- ⁴⁷ ANTON CLAVÉ, S. "De los procesos de diversificación y cualificación a los productos turísticos emergentes. Cambios y oportunidades en la dinámica reciente del turismo litoral", *Papeles de Economía Española*, nº 102 (2.004), FUNCAS, P. 316-322.
- ⁴⁸ *Ibidem*, P. 328.
- ⁴⁹ *Ibidem*.
- ⁵⁰ GENERALITAT VALENCIANA: CONSELLERIA DE TURISME, *El turismo en la Comunitat Valenciana 2005.*, 2005, P. 37-38. http://www.turisme.gva.es/opencms/opencms/turisme/va/files/pdf/observatorio/anuarios/turismo_cv_2005.pdf (01/09/2.015)
- ⁵¹ VERA REBOLLO, F. "El auge de la función residencial en destinos turísticos del litoral mediterráneo: entre el crecimiento y la renovación", *Papers de Turisme*, nº 37-38 (2.005), P. 95-116.
- ⁵² *Ibidem*, P. 22.

⁵³ *Ibidem*.

⁵⁴ VV.AA. *Versión preliminar del Plan General Estructural de Altea (en tramitación)*. Sometido a participación pública en sesión plenaria de 5 de marzo de 2.015 (DOGV 10/04/2015).

⁵⁵ FRAGA IRIBARNE, M. "Arquitectura y Turismo", *Arquitectura*, nº 65 (1.964), Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, P. 1-2.

⁵⁶ HERNÁNDEZ HERNANDEZ, M. "El paisaje como seña de identidad territorial: valorización social y factor de desarrollo, ¿utopía o realidad?", *Boletín de la A.G.E.*, Nº 49, 2.009, P. 172.

⁵⁷ SILVA PÉREZ, R. "El paisaje como seña de identidad territorial: valorización social y factor de desarrollo, ¿utopía o realidad?", *Boletín de la A.G.E.*, Nº 49, 2.009, P. 310.

⁵⁸ *Ibidem*.

⁵⁹ HERNÁNDEZ HERNANDEZ, M. "El paisaje como seña de identidad territorial: valorización social y factor de

desarrollo, ¿utopía o realidad?", *Boletín de la A.G.E.*, Nº 49, 2.009, P. 170.

⁶⁰ SILVA PÉREZ, R. "Agricultura paisaje y patrimonio territorial: los paisajes de la agricultura vistos como patrimonio", *Boletín de la A.G.E.*, Nº 49, 2.009, P. 313.

⁶¹ GAVIRIA LAVARTA, M. *Campo, urbe y espacio del ocio*, Siglo XXI de España editores, Madrid, 1971, P. 143-144.

⁶² HERNÁNDEZ HERNANDEZ, M. "El paisaje como seña de identidad territorial: valorización social y factor de desarrollo, ¿utopía o realidad?", *Boletín de la A.G.E.*, Nº 49, 2.009, P. 174-179.

⁶³ GONZÁLEZ FUSTEGUERAS M.A. et al. *Nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Peñíscola* (aprobación provisional 2/7/2.010). Estudio de Impacto ambiental, P. 89-90.

⁶⁴ MONFORT MIR, V. M. "Benidorm y Peñíscola, competitividad comparada". *Revista Valenciana d'Estudis Autònoms*. Nº 25 (1.998), P. 217-244.

CAPÍTULO 2: ESTUDIO COMPARADO DE MUNICIPIOS TURÍSTICOS LITORALES.

2.1. JUSTIFICACIÓN.

En el capítulo anterior se ha mostrado el contexto en el que se ha venido desarrollando el turismo de masas, así como su influencia en las transformaciones territoriales, paisajísticas y de identidad en los destinos litorales. También se ha plasmado el tipo de arquitectura que se ha ido generando como respuesta al crecimiento del sector turístico y a la demanda de segunda residencia en el litoral. Por último, se han explicado los cambios producidos en la demanda turística a partir de la década de 1.980 y cómo éstos pueden afectar a los destinos maduros, volviéndolos inadecuados u obsoletos, o más volcados hacia la segunda residencia o al turismo residencial, con las consecuencias económicas y de necesidad de infraestructuras que supone ese cambio de orientación.

En el presente capítulo se compararán cuatro destinos litorales de la Comunidad Valenciana, comprobando los efectos que han tenido el fenómeno turístico y la demanda de segunda residencia en estos municipios. Se han seleccionado los destinos de Peñíscola, Cullera y Denia, dada su importancia en los años de mayor crecimiento turístico, independientemente de que con el tiempo hayan sido superados en crecimiento por otros destinos. Si bien estos municipios presentaban inicialmente algunos puntos en común que los volvían atractivos ante una oferta de turismo de masas con unas expectativas homogéneas -en la década de 1.960 y sobre todo de 1.970-, los resultados del impacto turístico y de la demanda residencial en estas poblaciones han sido muy diferentes a lo largo de los últimos cincuenta años, y su posicionamiento actual en el mercado turístico es consecuencia de ello.

Finalmente, se presenta el destino turístico de Altea, como contraste a los tres ante-

riores. Éste último, dadas las características de sus playas -en gran parte de cantos-, no experimentó en los inicios una demanda turística tan significativa como la de municipios próximos, como Denia, Jávea o Benidorm, manteniendo una oferta de alojamiento reglado relativamente baja. Sin embargo, ya desde los años sesenta se produjo un importante desarrollo urbanístico de viviendas unifamiliares en las laderas de la Sierra de Bernia.

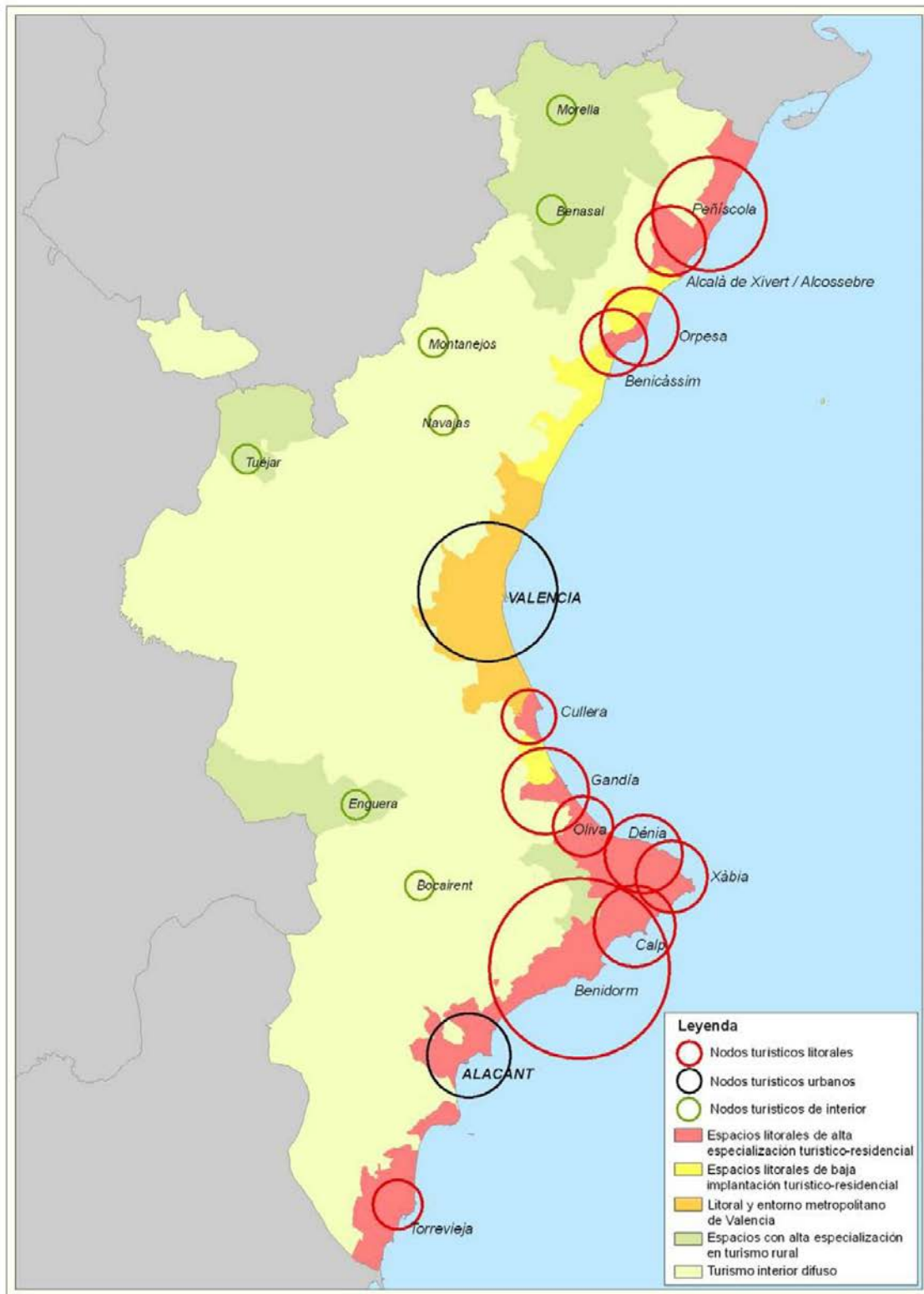
En la época del *boom* turístico Altea era considerada en los folletos como un lugar de interés para excursiones; no obstante, su oferta de segunda residencia, convertida en permanente en las últimas décadas, ha sido objeto de una gran demanda por parte de extranjeros. En consecuencia, Altea se ha convertido en uno de los principales focos de turismo residencial, así como de residencia permanente de jubilados del norte y centro de Europa.

A partir de los datos obtenidos, se profundizará, en el capítulo siguiente, en uno de esos municipios. Se ha escogido Peñíscola, tanto por la singularidad de sus valores patrimoniales (paisajísticos, culturales y naturales) como por su importancia turística dentro de la Comunidad Valenciana, pero también porque se encuentra inmersa en un proceso de transformación que puede alterar definitivamente el carácter del municipio, modificando sustancialmente sus rasgos de identidad.

2.2. ESTRUCTURA TURÍSTICA ACTUAL.

Los municipios estudiados corresponden a zonas con un alto nivel de especialización turístico-residencial: en el caso de Peñíscola, el litoral del *Baix Maestrat*, zona que, junto con el tramo Oropesa-Benicassim concentra

la mayor parte de oferta turística y residencial de la provincia de Castellón.



ESTRUCTURA ESPACIAL DEL TURISMO EN LA COMUNIDAD VALENCIANA.

Fuente: Generalitat Valenciana, Conselleria de Turisme: *Plan de Espacios turísticos de la Comunidad Valenciana. Directrices Generales.*

Cullera constituye un tramo aislado, al sur del área de influencia de Valencia, en el que la oferta turística y residencial es relativamente elevada, en comparación con el resto de la provincia, a excepción de Gandía y los municipios que se encuentran al sur de ésta. El sur del litoral de la provincia de Valencia, y la práctica totalidad del litoral alicantino presentan un elevado grado de desarrollo turístico-residencial.

De acuerdo con el Plan de Espacios Turísticos de la Comunidad Valenciana (PETCV), tres de los municipios estudiados –Peñíscola, Cullera y Denia– constituyen nodos turísticos litorales, mientras que el municipio de Altea pertenecería a las áreas de influencia de Calpe y Benidorm. Peñíscola es el único de ellos considerado como destino turístico según la Ley 1/1.998, de 22 de mayo, del Turismo de la Comunidad Valenciana; Denia y Cullera son considerados destinos vacacionales, mientras que Altea se clasifica como destino de atracción turística. Dicha Ley establece tres modalidades de municipios turísticos, a saber:

“Destino Turístico: Aquellos que a lo largo de todo el año mantienen una afluencia de visitantes, pernoctando en los mismos, superior al número de personas inscritas en su padrón municipal de residentes, suponiendo esta actividad la base de su economía y en los que la capacidad de sus alojamientos turísticos resulte superior a la de sus viviendas de primera residencia.

Destino Vacacional: Aquellos que en algún momento del año tienen una afluencia de visitantes, pernoctando en los mismos, superior al número de personas inscritas en su padrón municipal de residentes, pudiendo tener como complemento para su economía otras actividades y que la capacidad de sus alojamientos turísticos, añadida a la de las viviendas de segunda residencia resulte

superior a la de sus viviendas de primera residencia; en dicho cómputo, el número de plazas en alojamientos turísticos deberá representar al menos el uno por ciento de su oferta.

Destino de atracción turística: Aquellos que por sus atractivos naturales, monumentales, socioculturales o por su relevancia en algún mercado turístico específico, reciben en un determinado momento del año un número significativo de visitantes en relación a su población de derecho, sin que los mismos pernocten necesariamente en ellos”.ⁱ

Además, la mencionada Ley define, en su Título IV, el concepto de “espacios turísticos”, como “aquellas áreas delimitadas del territorio cuyas estructuras y actividades turísticas gocen de tal homogeneidad que permita la ejecución de una política turística común y uniforme para toda el área”. Según la delimitación de espacios turísticos establecida en el PETCV, Peñíscola sería el nodo estructurante de toda el área litoral del Maestrazgo, en la que también se encuentran Vinaroz, Benicarló y Alcalá de Chivert. Cullera estaría incluida en el entorno metropolitano y litoral de Valencia. Denia y Calpe se constituyen como dos nodos estructurantes del espacio turístico en el que se incluyen, el litoral de la Marina Alta, mientras que Altea queda incluida en el espacio turístico de Benidorm y el litoral de la Marina Baja, cuyo nodo estructurante es, inequívocamente, Benidorm.

Los criterios seguidos en el Plan Estratégico del Turismo de la Comunidad Valenciana (PETCV) para la delimitación de los Espacios Turísticos se corresponden con la existencia de homogeneidad/heterogeneidad de determinados factores (cultura, historia, paisaje, gastronomía, patrimonio), aspectos fisiográficos e históricos, nodalidad –influencia

ⁱ LEY 3/1998, de 21 de mayo, de la Generalitat Valenciana, de Turismo de la Comunidad

Valenciana, Título III, Cap. I, Art. 25. [DOCV 22/05/1.998]

de un núcleo urbano sobre un territorio más amplio-, complementariedad entre destinos, ámbitos político-administrativos con incidencia turística y planificación del potencial turístico. Se ha pretendido una dimensión equilibrada de cada uno de los espacios turísticos, de modo que no existieran demasiados contrastes superficiales a nivel territorial. No obstante, dentro de cada uno de los espacios turísticos, queda patente la individualidad de sus municipios, pudiendo existir importantes divergencias tanto en oferta turística como en modelos territoriales, si bien existen fenómenos de complementariedad entre ellos. Sirva como ejemplo el Espacio de Benidorm y el litoral de la Marina Baja, donde la singularidad de Benidorm y su actividad contrasta con la de municipios como Altea.

2.3. OFERTA DE ALOJAMIENTO REGLADA.

Anteriormente se ha indicado que los criterios para la clasificación de un municipio como municipio turístico según la Ley del Turismo de la Comunidad Valenciana, dependen de la oferta de alojamiento reglado a la que se suma, en el caso de los destinos vacacionales, la oferta de segunda residencia. Ambas variables tienen gran importancia como indicadores tanto del carácter del destino como de la trascendencia económica del sector turístico. Así pues en muchos casos la segunda residencia ha surgido como complemento a la oferta turística. No obstante, el comportamiento del turista es

diferente del que hace uso de una segunda residencia, por lo que ambos fenómenos afectan de modo muy distinto a los desarrollos económicos y territoriales.

En este apartado se tratará únicamente la oferta de alojamiento reglada, mientras que las consecuencias de implantación de la segunda residencia se expondrán en los apartados de transformaciones territoriales y de análisis comparado del parque de viviendas.

Según los últimos datos publicados por el Instituto Valenciano de Estadística, la oferta de alojamiento en hotelesⁱⁱ de Peñíscola se cifraba en 8.517 plazas, siendo el tercer municipio en capacidad hotelera de la Comunidad Valenciana, por detrás de Benidorm (39.983 plazas) y Valencia (15.360 plazas). Sólo otros dos municipios cuentan con cifras superiores a 5.000 plazas en establecimientos hoteleros: Alicante (6.629 plazas) y Gandía (5.165). Estos datos muestran la importancia que adquiere el turismo en Peñíscola, cuya población censada es de únicamente 7.457ⁱⁱⁱ habitantes.

De los municipios incluidos en este estudio, el segundo en capacidad hotelera es Denia, con 2.046 plazas, mientras que los municipios de Altea y Cullera presentan cifras similares (1.210 plazas en el caso de Cullera y 1.273 en Altea).

En apartamentos turísticos (oferta reglada)^{iv}, la oferta de Peñíscola es de 12.757 plazas en 2.322 apartamentos, seguida de la de Denia (10.557 plazas en 2.131 establecimientos), Cullera cuenta con 4.478 plazas en 877 apartamentos, quedando Altea como la de menor oferta de las cuatro poblaciones (2.519 plazas en 509 establecimientos).

ⁱⁱ Capacidad hotelera según oferta turística 2.013 (para todos los municipios considerados). No se ha tenido en cuenta la capacidad de alojamiento de los hostales. Fuente: IVE.

ⁱⁱⁱ Datos del Padrón Municipal (para todos los municipios considerados): Actualización de 2.014. Fuente: INE.

^{iv} Capacidad de alojamiento en apartamentos turísticos según oferta turística 2.013. Fuente: IVE.

Respecto a las plazas en campings, Peñíscola cuenta actualmente con 4.059 plazas repartidas en ocho campings, le siguen Denia, con 1.566 plazas distribuidas en cuatro establecimientos, Altea, con 1.047 plazas y dos campings y por último Cullera, con un único camping con capacidad para alojar a 500 personas.

Teniendo en cuenta los datos censales y la oferta reglada, vemos que en el caso de Peñíscola la oferta reglada es 4,41 veces superior al número de habitantes del municipio. En el resto de municipios estudiados, esta proporción oscila entre el 1,22 y el 1,35. Pero además, en la Comunidad Valenciana existe una importante oferta no reglada ligada a los alquileres no declarados y otro tipo de cesiones de uso de las viviendas (amigos, familiares...).

Según las estimaciones que figuran en el PETCV^v, Peñíscola, Denia y Cullera contarían con un número de viviendas de potencial uso turístico de entre 10.001 y 25.000, mientras que Altea contaría con una cifra entre 5.000 y 10.000 viviendas.

En los apartados siguientes se describen las motivaciones que promovieron inicialmente la introducción del fenómeno turístico en los municipios estudiados, así como las consecuencias de la implantación de esta actividad en sus modelos territoriales y de crecimiento. Si bien se han estudiado estas poblaciones de modo aislado, cabe decir que, tal y como se ha apuntado anteriormente, cada uno de los municipios forma parte de un espacio turístico delimitado, y se encuentra bajo la influencia del conjunto de otros municipios próximos.

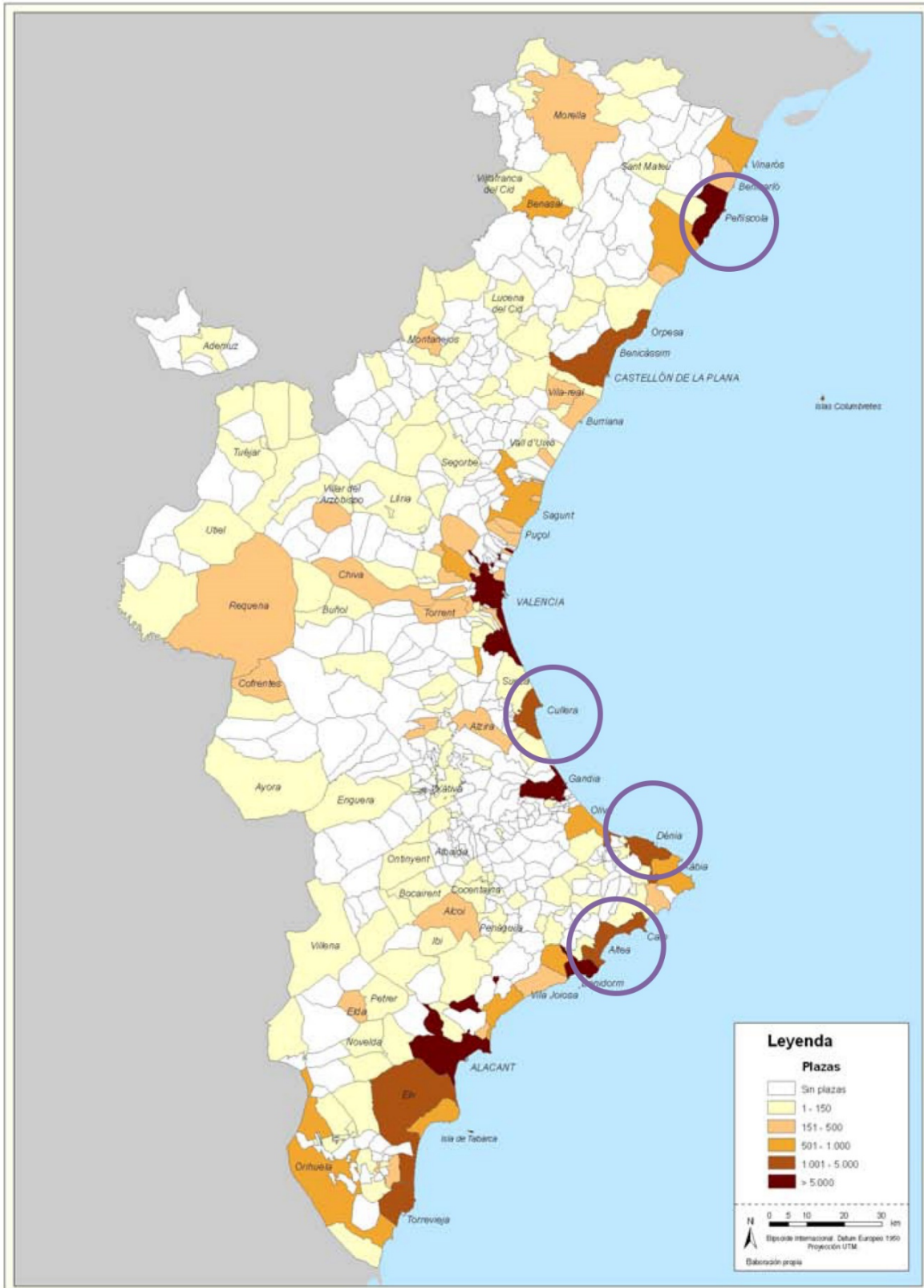
OFERTA TURÍSTICA 2.013.

OFERTA ALOJAMIENTO TURÍSTICO				
	Peñíscola	Cullera	Denia	Altea
Nº plazas hoteles	8.517	1.210	2.046	1.273
Nº plazas hostales	102	73	308	176
Nº plazas apartamentos turísticos	12.757	4.478	10.557	2.519
Nº plazas campings	4.059	500	1.566	1.047
Nº plazas alojamiento reglado	32.892	28.722	56.149	27.533
Nº viviendas de potencial uso turístico	Entre 10.001-25.000	Entre 10.001-25.000	Entre 10.001-25.000	Entre 5.001-10.000
OFERTA HOSTELERÍA				
Nº plazas en restaurantes	5.684	10.567	16.291	6.598

Elaboración propia a partir de ARGOS portal de información de la Generalitat Valenciana: Banco de Datos Municipal. www.argos.gva.es

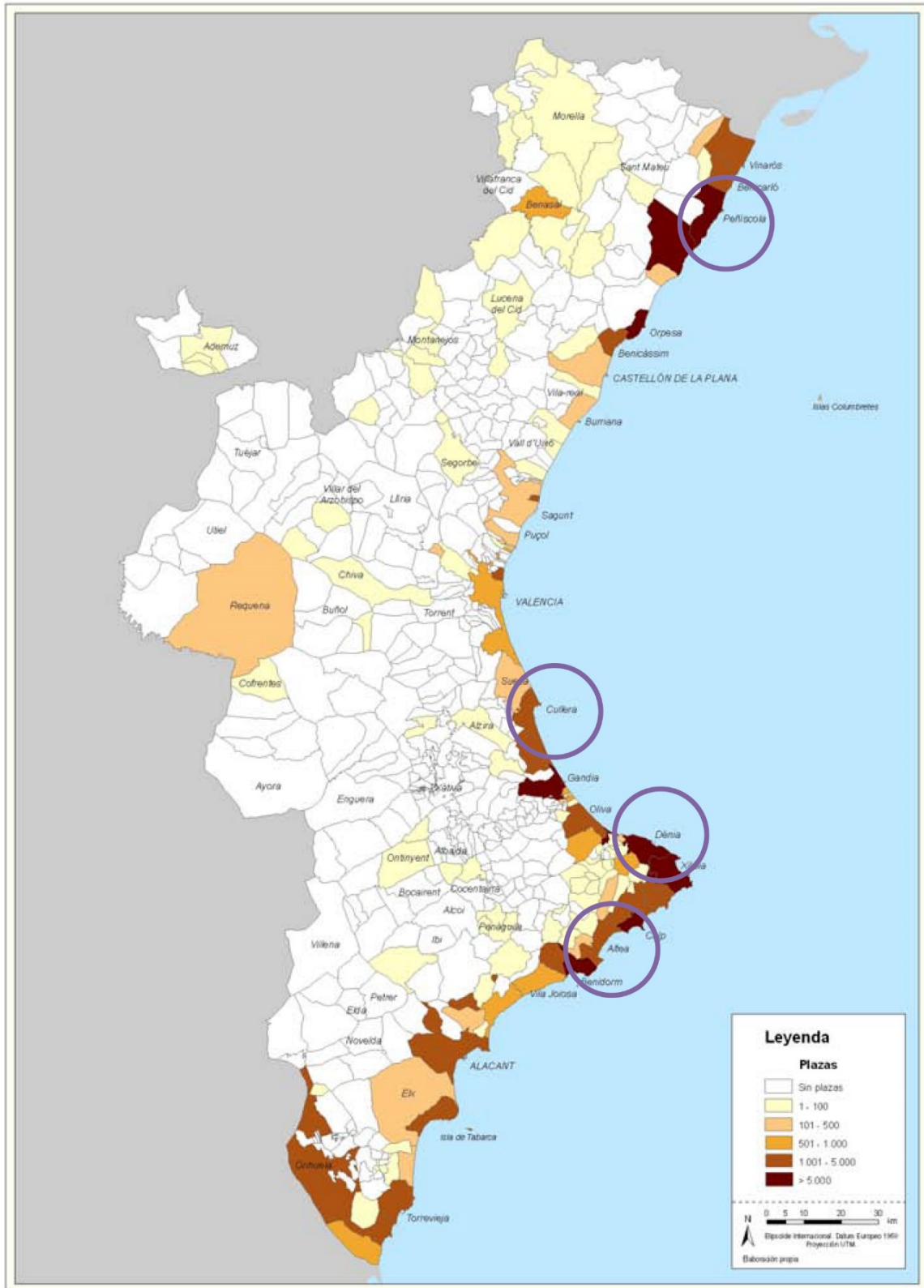
^v Datos correspondientes a la estimación de nº de viviendas en 2.007. Puede estimarse que los datos actuales serán equivalentes, dada la escasa repercusión de la actividad inmobiliaria a partir de

2.007 y el amplio margen de los datos presentados. Nótese que estos datos corresponden a número de viviendas, no a la capacidad de alojamiento en las mismas (plazas).



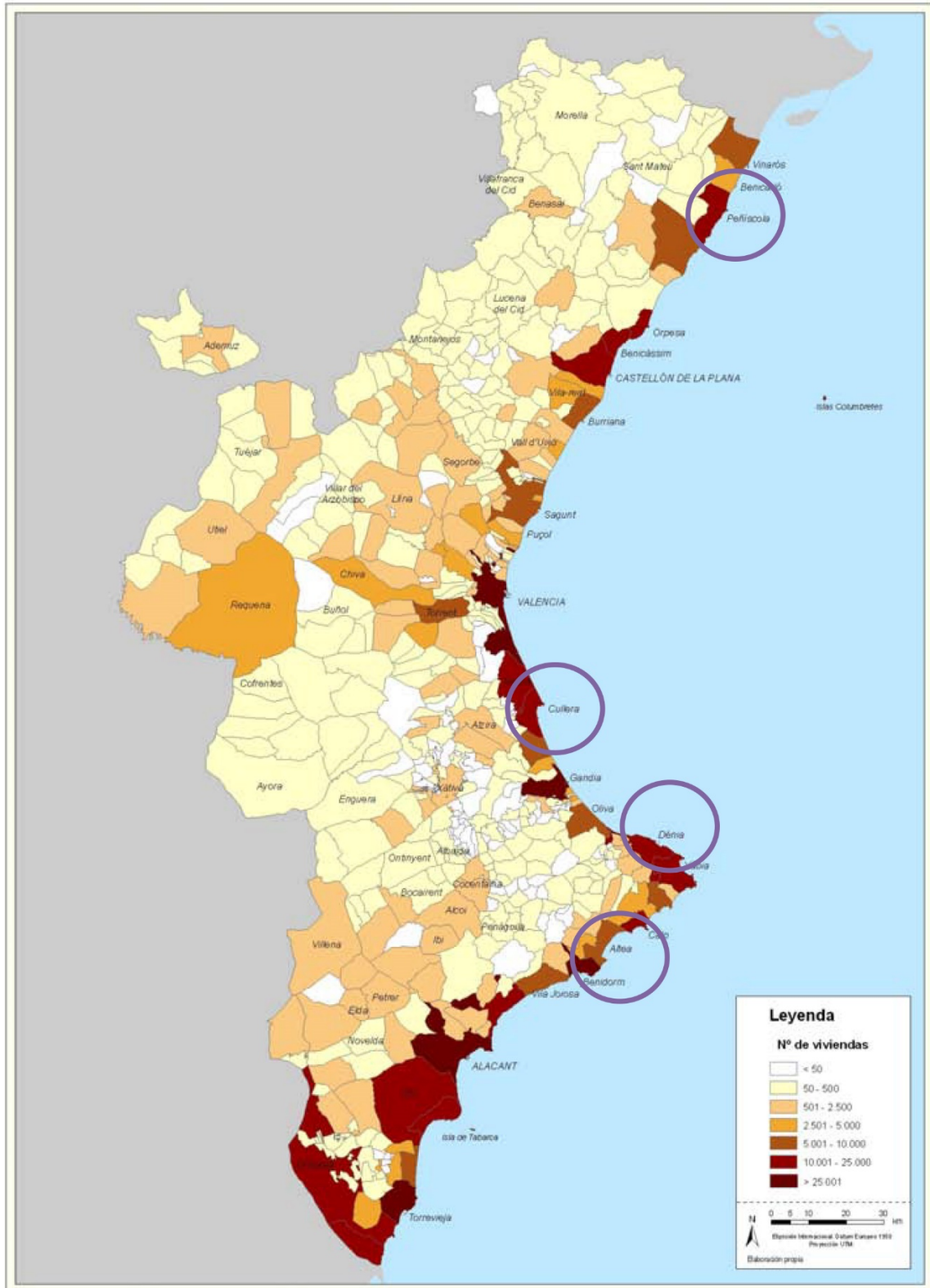
DISTRIBUCIÓN MUNICIPAL DE LAS PLAZAS DE OFERTA HOTELERA.

Fuente: Generalitat Valenciana, Conselleria de Turisme: *Plan de Espacios turísticos de la Comunidad Valenciana. Directrices Generales.*



DISTRIBUCIÓN MUNICIPAL DE LAS PLAZAS EN APARTAMENTOS TURÍSTICOS.

Fuente: Generalitat Valenciana, Conselleria de Turisme: *Plan de Espacios turísticos de la Comunidad Valenciana. Directrices Generales.*



DISTRIBUCIÓN MUNICIPAL DE LAS PLAZAS EN VIVIENDAS DE POTENCIAL USO TURÍSTICO.

Fuente: Generalitat Valenciana, Conselleria de Turisme: *Plan de Espacios turísticos de la Comunidad Valenciana. Directrices Generales.*



PORTADAS DE FOLLETOS TURÍSTICOS DE DENIA (año 1.9 Y PEÑÍSCOLA (Años 1.966) Y CULLERA (año 1.970).

Fuente: Catálogo Centro de Documentación Turística de España. Ministerio de industria, Energía y Turismo.

2.4. DESARROLLO TURÍSTICO EN LAS DÉCADAS DE 1.960-1.970.

Durante la primera mitad del siglo XX las cuatro poblaciones estudiadas tenían una economía basada principalmente en el sector primario: la agricultura y la pesca. Tanto Peñíscola como Denia, tras la plaga de la *filoxera* de 1.913 se habían visto sumidas en una crisis agrícola que tardaron décadas en superar. En el caso de Peñíscola, esto supuso la emigración de una gran cantidad de población a Barcelona y otras ciudades industrializadas. En cuanto a Denia, a mediados de 1.950 había resurgido la actividad comercial ligada a su puerto, consistente sobre todo en la exportación de frutas y frutos secos. Este municipio contaba también con una importante tradición pesquera, y existía una actividad industrial relacionada con la fabricación de juguetes. En las décadas de 1.960 y 1.970, la euforia nacional ante el fenómeno turístico y la demanda de segundas residencias supusieron un importante cambio en los modelos territoriales de los municipios litorales objeto de este estudio, que terminaron afectando de forma diferente a la economía de los mismos.

De las cuatro poblaciones consideradas, Peñíscola es la que cuenta con folletos turísticos de mayor antigüedad, ya desde la década de 1.930. En esta época, era el patrimonio histórico-artístico, principalmente, el que motivaba la edición de folletos turísticos por parte del Patronato Nacional del Turismo, siguiendo los criterios de su predecesora: la Comisaría Regia de Turismo y Cultura Artística (1.911-1.928), dependiente del Ministerio de Instrucción Pública y Bellas Artes. En la década de 1.930 únicamente contarían con este tipo de folletos, además de las capitales de provincia, Játiva y Sagunto, en el ámbito de la actual Comunidad Valenciana.

Estos folletos relataban, en un apasionado y descriptivo registro lingüístico, los rasgos geográficos y paisajísticos de dichos municipios, su historia desde los primeros pobladores conocidos, y sus principales valores patrimoniales construidos (edificios singulares, iglesias, etc.) y culturales (tradiciones y festejos). Estaban destinados, como correspondía a la época, a visitantes con un nivel cultural elevado, ya que se trataba de folletos previos al desarrollo del turismo de masas.

Durante las décadas de 1.940 y 1.950, los esfuerzos de las instituciones gubernamentales se centraron en las capitales de provincia. No obstante, a principios de los años 60, el Ministerio de Información y Turismo comenzó a publicar folletos provinciales, así como de la Costa del Azahar (que inicialmente incluía el litoral de la provincia de Valencia) y de la Costa Blanca. Durante los años 1.966 y 1.967 esta misma institución editó folletos individualizados para algunos municipios, basándose en su relevancia histórica o en la existencia de monumentos. Este tipo de folletos fue editado para Benicásim, Peñíscola y Morella en la provincia de Castellón, Játiva y Gandía en la provincia de Valencia y, por último, Denia, Benidorm y Orihuela en la de Alicante. A finales de la década de 1.960 y principios de los años 70 se produjeron reediciones actualizadas de folletos para estas poblaciones, y se añadieron otras como Elche en la provincia de Alicante y Cullera y Sagunto en la de Valencia^{vi}.

Estos folletos continuaban con el lenguaje descriptivo de sus predecesores, aunque descargado de pomposidad, dado que estaban dirigidos a un público de distinta procedencia y nivel cultural. Los aspectos descritos eran: su emplazamiento, sus principales hitos geográficos, históricos y culturales, el clima, la base de su economía,

la gastronomía, las tradiciones y festejos, los servicios y las comunicaciones. Dentro de los servicios, se nombraba el número de hoteles y sus categorías, la posibilidad de alquiler de apartamentos, chalés y bungalows. Además de las virtudes de sus playas, en el caso de los municipios litorales, también se mencionaba la existencia de clubes náuticos y equipamientos deportivos (piscinas, pistas de tenis, golf, mini-golf) y la posibilidad de realizar hobbies como la pesca, el remo, el esquí acuático, o el tiro. La oferta en hostelería era igualmente mencionada: la existencia de night-clubes, bares, etc., así como la posibilidad de asistir espectáculos de flamenco en ellos, cumpliendo así con las expectativas de los turistas, cuyo conocimiento de la realidad Española estaba plagado de tópicos secundados por las instituciones dedicadas a la propaganda turística en el extranjero. También era mencionada la artesanía local, ya que, en esa época, era significativa la demanda de este tipo de productos como recuerdo de la experiencia turística. Por último, se mencionaba la existencia de fiestas y eventos singulares, al tiempo que los municipios turísticos comenzaban a incluir una oferta de festejos paralela a la tradicional y que se mencionaban como “fiestas del turismo”.

Pese a la relativa homogeneidad de los aspectos mencionados en los folletos de la época para las poblaciones de Peñíscola, Cullera y Denia, las comunicaciones y las transformaciones territoriales iniciadas ya en esos años –no sólo en esos municipios, sino en áreas próximas– provocaron una especialización turística diferente, que terminó transformando a Denia y a Cullera en destinos vacacionales, mientras que Peñíscola se ha convertido en un importante foco turístico familiar, con una gran oferta hotelera. Altea, que no contaba por sí misma inicialmente con los condicionantes que

^{vi} Los mencionados folletos se restringen al ámbito de la actual Comunidad Valenciana.

atraían al turismo de masas, se convirtió, ya desde los años sesenta, en un importante núcleo de segunda residencia estacional, que ha pasado a convertirse en residencia permanente o receptora del llamado turismo residencial. En la actualidad, este municipio cuenta con una población extranjera que supera el 30% del total.

Como se ha indicado anteriormente, los aspectos mencionados en los folletos de finales de los años sesenta y principios de los setenta eran similares, aunque cada uno de los municipios destacaba determinados valores sobre los demás. Peñíscola se centraba en su pintoresquismo, en la tranquilidad y en la luminosidad del mar, en un apartado titulado “sinfonía de azules mediterráneos”¹. La historia de la ciudad y la figura del “Papa Luna”, así como las huellas de su legado en el castillo y entorno urbano, son igualmente mencionadas. Las imágenes seleccionadas son panorámicas de la ciudad amurallada, vistas de su puerto y de sus calles tradicionales: la arquitectura es, de principio a fin, la protagonista visual del folleto de 1.967. Otros aspectos presentados en las fotografías son las embarcaciones pesqueras tradicionales y los festejos populares; por último, se muestra un primer plano de bañistas y ‘patines’ (embarcaciones de recreo de uso popular por veraneantes y turistas en las décadas del *boom* turístico), pero siempre en un ambiente de relax y descanso, de ausencia de masificación y actividad. No se mencionaba ninguna actividad destinada al ocio o a eventos más allá de los festejos tradicionales y de los “Cursos de Verano para Extranjeros”.

Los valores que destacaba Denia en sus folletos estaban centrados en su belleza paisajística –natural y agrícola-, la suavidad de su clima durante todo el año y en la variada oferta de actividades de ocio y tiempo libre. Su arquitectura, tradicional o singular, no se mencionaba expresamente, si bien aparecían imágenes donde era apreciable su entorno urbano tradicional y su

castillo. La policromía de la fachada marítima del barrio de pescadores, o sus cubiertas de teja, independientemente de su deteriorado estado de conservación, eran elementos característicos apreciados, en esa época, por los turistas.

El entretenimiento, la vida nocturna y el deporte, así como las fiestas patronales a mediados de julio, batallas florales, espectáculos taurinos, competiciones deportivas y conciertos se reseñaban en Denia como atractivo. Es significativo el hecho de que ya en esa época se promovieran festejos a mediados de agosto en los que destacaba la participación de las colonias de extranjeros que vivían en la región.

En contraste con los folletos descritos anteriormente, Cullera se presentaba a principios de los años 70 con una doble faceta: la de población tradicional, de base económica agrícola, y la nueva urbanización en la playa, asociada al turismo, al lujo, al cosmopolitismo y a la modernidad. Respecto al núcleo tradicional, enclavado en la falda de la montaña, el folleto relata su historia y describe su paisaje urbano, heredero de la ciudad árabe, mencionando el pintoresquismo del llamado Barrio del Pozo y la sinuosidad de las calles del núcleo antiguo. Curiosamente, se mencionan también en este folleto los hallazgos de las excavaciones arqueológicas realizadas en años precedentes. Destaca, como en Peñíscola y Denia, la presencia del castillo en la cumbre de la montaña como valor patrimonial y testimonio de una historia digna de mención.

El paisaje natural y agrícola se expone como atractivo turístico: así la huerta, los naranjales, el pinar del Camping de Santa Marta –que se reseña como uno de los mejores de Europa-, las playas y la belleza de la bahía y los *Estanys*, son mencionados y mostrados en fotografías, junto con la Cullera moderna, la otra protagonista.

Respecto a la nueva urbanización, el folleto la presenta como una realidad paralela, pero vinculada con la tradicional.

“Unida a esta Cullera antigua y tradicional ha surgido otra nueva y moderna, gracias a la importancia turística adquirida. Se trata del barrio de San Antonio del Mar, enclavado junto a las mismas playas, de amplias y rectas calles con lujosos establecimientos, que le dan un aire cosmopolita y moderno. En el corto espacio de unos años se han construido numerosos edificios, con más de 8.000 apartamentos, y gran número de chalets y varios hoteles”².

Un ejemplo de modernización relacionada con el turismo, fue la conversión de la cueva natural en la que se había refugiado el pirata bereber Dragut en 1.550, en *“una de las más atractivas y originales salas de fiestas del litoral mediterráneo”*.³

Otra excentricidad fue la rotulación del nombre del municipio, a principios de los años sesenta, en la parte superior del monte de *Les Raboses*, sobre la ciudad, a modo del rótulo de Hollywood. El artífice de la idea fue el cronista *Enrique Torres Gómez*, responsable de los textos de las guías turísticas de Cullera en esa época crucial, en la que describía los monumentos, la historia y los valores del patrimonio cultural, natural y construido del municipio. Por otra parte, en dichas guías, también se encargaría de prologar con apasionada fe en el futuro turístico, las proezas de la transformación de ese frente marítimo. Los naranjales que

inspiraron los dibujos de la guía de 1.958⁴, y que hasta esa fecha habían ocupado toda la franja litoral, desde el pie de la montaña de Cullera hasta la playa, eran sustituidos cinco años más tarde por el *“asombro de ver crecer ese bosque de espárragos que semejan los espigones de hormigón que luego se convierten en esbeltos edificios, para el que ha estado ausente y vuelva a ver otra vez esta luminosa tierra, seguramente creará que está soñando”*⁵.

Como se ha apuntado anteriormente, Altea no contó con un folleto propio, aunque sí fue incluida en los que se referían a la Costa Blanca o a la provincia de Alicante. La descripción de Altea en los folletos editados por el Ministerio de Información y Turismo en las décadas del *boom* se reduce a mencionar su carácter tranquilo y apacible, a sus paisajes *“espléndidos”*, marcados por la proximidad de las montañas y al interés de su casco antiguo. Su costa es calificada como *“buenas playas, con aguas transparentes y remansadas, y diminutas calas, junto a las que se asientan numerosas residencias”*⁶.

2.5. TRANSFORMACIÓN TERRITORIAL Y PAISAJÍSTICA DE CULLERA.

2.5.1. La Cullera pre-turística:

Los asentamientos humanos en el actual término de Cullera se remontan a la prehistoria. La ciudad ibérica data del siglo IV a.C., y el centro histórico actual está ubicado sobre trazas de la ciudad medieval. En la época de dominación musulmana, la población se situaba en un doble recinto fortificado (Muralla y Albacar), existiendo, aparte, un castillo.

El castillo, situado en la cima del monte del Oro, pertenece a la época de dominación

árabe, y su construcción se inició en el siglo X. Durante el siglo XVI tuvo una importante función defensiva frente a los numerosos ataques de piratas berberiscos. Tras el ataque de Dragut, en 1.550, se fortificaron el recinto de la villa y el castillo con un nuevo bastión y se construyó la Torre del *Marenyet*.

Las trazas de la ciudad medieval en época de dominación cristiana se aprecian en las calles *de Dalt* y *de Baix*, que confluyen en la iglesia parroquial de los Santos Juanes. Tras la construcción de la nueva muralla en tiempos de Felipe II el núcleo urbano se extenderá hacia el Júcar y, una vez alcanzado éste, en los siglos XVII y XVIII se irá ampliando hacia el este y el oeste.

En el siglo XIX se construyeron nuevos tramos de muralla y ballesteras en el castillo, asistiendo a nuevos episodios bélicos en la Guerra de la Independencia y las Guerras Carlistas. Hacia finales de dicho siglo y comienzos del siguiente, se desarrollaría un plan de ensanche que seguiría extendiendo la ciudad hacia el este, y se configurarían los barrios de Pescadores y San Antonio.

2.5.2. El desarrollo turístico-residencial y sus consecuencias en el paisaje:

El primer Plan General de Cullera, surgido como consecuencia de la Ley del Suelo de 1.956, se aprobó en 1.965. Se trataba de un plan desarrollista, que multiplicaba por diez la capacidad de habitantes con las que contaba el municipio en aquella época. En 1.958 ya se habían comenzado a ejecutar – desafiando a la legislación del suelo, que obligaba a aprobación estatal del Plan General previa al desarrollo de los planes parciales- algunos tramos de urbanización y la construcción de algunos inmuebles aislados. De hecho, las licencias de obra de viviendas concedidas entre 1.961-1.965 fueron 923, una cifra que anunciaba profundas transformaciones encaminadas a

convertir a Cullera en un importante foco turístico.

Seguidamente a la aprobación del Plan General, las casas que se habían alineado al frente del camino que comunicaba el Barrio de San Antonio con el mar (actual avenida de Blasco Ibáñez) fueron sustituidas, conservando su parcelario, por edificios que superan las diez alturas, constituyendo manzanas cerradas. Algunos de ellos cuentan con fachadas en torno a los 10 m. y hasta doce alturas. Más al norte, se construyó otro tipo de edificación, abierta en parcela, con alturas similares. Éstas cuentan con equipamientos mancomunados de zonas verdes, piscinas y pistas deportivas. Al norte cerraba el conjunto un “bello complejo urbanístico”⁷, en el tómbolo que antiguamente había constituido la “Isla de los Pensamientos”.

El Plan General armonizaba con la euforia institucional que producía el fenómeno turístico, hasta el punto en que el alcalde de Cullera se vanagloriaba de haber realizado una *“laudable obra social (...) erradicando el chabolismo”*, en un terreno baldío, que *“no producía otra renta que el arranque de alguna piedra de algunas canteras aisladas”* y para el que *“puede decirse que la única utilización posible era y sigue siendo la de su urbanización turístico-residencial”*⁸.

Este P.G.O.U. se caracterizó –como la mayoría de planes de municipios costeros de la época- por la amplia permisividad edificatoria y la escasez de detalle, que quedaba relegada a su desarrollo a través de planes parciales. Tal y como se describe en la memoria del Plan que le sucedió en vigencia (aprobado en 1.995): en el Plan General de 1.965 *“las densidades edificatorias respondían a los límites prácticos de la pura funcionalidad: una edificabilidad algo mayor ya hubiese sido difícil de encajar geoméricamente y hubiese perjudicado el aprovechamiento de terrenos próximos”*⁹.

La vigencia del Plan de 1.965 se prolongó durante tres décadas, dada la pasividad de su ayuntamiento a proceder a su revisión y adaptación a la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana de 1.975. Además, la Ley 8/1.990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, en su disposición adicional novena, obligaba la aprobación de un proyecto de Delimitación de Suelo Urbano en aquellos municipios que no tuvieran el P.G.O.U. adaptado a la legislación del suelo de 1.975, para que un terreno pudiese estar clasificado como tal. Como Cullera tampoco contaba con esa figura de planeamiento, con la entrada en vigor de dicha Ley el municipio dejó de tener terrenos con la clasificación formal de suelo urbano. Por todo ello, la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes decidió actuar de oficio y suspender la vigencia del P.G.O.U. mediante el Decreto 116/1991, de 26 de junio (D.O.G.V. 10/07/1.991), obligando al municipio a redactar unas normas subsidiarias de carácter transitorio que, al menos reclasificaran el suelo urbano, en tanto se redactaba y aprobaba el nuevo Plan General.

Los motivos de esta falta de operatividad del Ayuntamiento que provocaron dicha intervención de un organismo superior se recogen en la memoria del Plan General de 1.995:

“Dada la gran parcelación de la propiedad agrícola, no debe extrañar que un Plan que otorgaba precisamente generosos aprovechamientos urbanísticos fuese visto como un documento benefactor, que cualquier modificación o revisión del mismo se contemplase con poco o ningún entusiasmo y que, finalmente, se prefiriese ‘olvidar’ la asignatura pendiente que significaba su revisión y llegarse vergonzosamente, a la situación límite que origina la intervención de la Conselleria de Obras Públicas y Urbanismo, para que



Anterior a 1.960



Anterior a 1.960



Anterior a 1.980



Anterior a 1.980



Anterior a 2.000



Anterior a 2.000



Anterior a 2.015



Anterior a 2.015

*finalmente se aborde la redacción, por segunda vez, de un nuevo Plan General*¹⁰.

Las Normas Subsidiarias Transitorias fueron finalmente elaboradas por la Dirección General de Urbanismo de la Generalitat Valenciana, y aprobadas con fecha 27 de diciembre de 1.991 (D.O.G.V. 10/01/1992). Las ordenanzas se publicaron el B.O.P. de 15 de julio de 1.992 y en el D.O.G.V. de 21 de agosto del mismo año.

A partir de entonces se redactó un nuevo Plan General que partía de una realidad urbana muy consolidada ya, y con unas protecciones de suelo no urbanizable establecidas por la legislación sectorial. Este Plan, aprobado definitivamente en 1.995, establecía un crecimiento en áreas contiguas al suelo urbano consolidado, jugando con la combinación de suelo urbanizable programado y no programado, absorbiendo en parte áreas que ya se consideraban reservas de suelo urbano en el plan anterior. En este caso, los criterios para la distinción entre suelo urbanizable programado y no programado no eran temporales sino que se centraban en la necesidad de encontrar fórmulas de gestión, diferentes de la directa, para la urbanización de los mismos.

Se establecía una media de crecimiento de 547 viviendas por año para un período de ocho años. Esta cifra se obtenía de la extrapolación lineal de las cifras de licencias para viviendas de los doce años anteriores a su redacción, es decir, en un período que



VISTAS PARCIALES DEL BARRIO DE SAN ANTONIO, CULLERA.

Fuentes:

ANÓNIMO, *Barrio de San Antonio, Cullera*, H.M., anterior a 1.915.

2.014. Fotografía: Alicia García.

Página anterior:

CULLERA: SECUENCIA DE DESARROLLO DE LAS CONSTRUCCIONES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE (1950/2014).

Elaboración propia a partir de datos catastrales actualizados a mayo de 2.014 sobre fotografía aérea PNOA 2.014. Instituto Geográfico Nacional de España. Centro Nacional de Información Geográfica. www.cenig.es.

comprendía desde 1981 hasta 1.992. En la práctica, la construcción de viviendas a partir de los años 90 ha sido mucho menor que la previsión del Plan General -incluso en los momentos previos al estallido de la burbuja inmobiliaria-, registrándose una media de menos de 280 viviendas por año en el período que abarca desde 1.993 a 2.000. De hecho, a partir de 2.000 únicamente se superó esta cifra en los años 2.000 y 2.003, en el que se dieron de alta 601 y 453 viviendas respectivamente. Esto demuestra una importante pérdida de atractivo como destino vacacional frente a otros municipios litorales, fuera por la falta de suelo suficientemente atractivo para atraer a la demanda, o por la destrucción de los valores que inicialmente habían propiciado la formación del núcleo turístico-residencial en los años sesenta.

En cualquier caso, la degradación paisajística del frente marítimo y la irreversible transformación de su costa en las décadas de 1.960 y 1.970 son factores que han influido en este destino desde entonces, y que seguirán influyendo en el futuro. A este respecto son esclarecedoras las palabras del equipo redactor del Plan de 1.995:

“La construcción en altura, la proximidad al mar, el efecto pantalla de gran parte de la edificación, la construcción en cotas altas del macizo de la Montaña del Oro, etc., han sido elementos muy negativos para el marco paisajístico y puede afirmarse que la alteración del medio natural en esta área ha sido fatal y brutal: simplemente, un paisaje natural ha sido sustituido, a modo de telón permanente, por un paisaje artificial, inarmónico y de

*muy escasa calidad arquitectónica y urbanística*¹¹.

El Plan General de 1.995, con sus modificaciones posteriores y desarrollado por diferentes planes parciales, ha estado vigente hasta la actualidad. Durante este período se realizó una nueva propuesta de Plan General, de adaptación a la LUV, que se encuentra en tramitación y cuyo concierto previo fue aprobado en 2.006. Una de las pretensiones de este Plan es la reclasificación a suelo urbanizable de una franja litoral de algo más de 1.600 m. al sur del río Júcar, multiplicando significativamente la previsión del anterior Plan General, que, manteniendo límites similares al de su predecesor, de 1.965, clasificaba como urbanizable al sur de Júcar únicamente una franja de terrenos que en pocos puntos superaba los 200 m. de distancia a la línea de costa.

Este nuevo plan recupera así el desarrollismo de la década de 1.960 multiplicando sus efectos, esta vez a costa de un paisaje agrícola de gran valor en el que durante las últimas décadas se han ido insertando un gran número de viviendas unifamiliares en parcelario rústico, sobre todo a una distancia inferior a los 500 m. de la línea de costa.

En cualquier caso, resulta evidente que las condiciones coyunturales que motivaron las directrices del Plan de adaptación a la LUV, la legislación urbanística autonómica y, sobre todo, la conciencia social que debe regir el urbanismo del futuro han cambiado. Resulta necesaria una reflexión acerca no sólo de la sostenibilidad del crecimiento que ha de guiar este nuevo urbanismo, sino también la puesta en valor de los bienes existentes, en los que el paisaje debe tener un peso considerable, que hasta ahora ha estado ausente entre los valores que han regido las transformaciones urbanas en el municipio.

2.6. TRANSFORMACIÓN TERRITORIAL Y PAISAJÍSTICA DE DENIA.

2.6.1. La Denia pre-turística:

Si bien existen indicios de asentamientos en el Montgó desde el siglo IV a. C., y se ha especulado sobre el hecho de que Denia fuera la Hemeroscopeion griega, la ciudad romana de Dianium se sitúa en el llano, aunque al norte del monte del castillo. Se cree que entre los siglos I y III Dianium debía de tener una acrópolis en el castillo y un desarrollo en el llano.

La ciudad medieval surge en el siglo XI, ya que los antiguos pobladores bereberes, cuya economía era agrícola, habían constituido asentamientos dispersos. La ciudad árabe se situará en la orientación sur del monte del castillo, y será el origen de la ciudad actual. Su estructura era, al igual que en otros recintos fortificados, concéntrica, constituida por La Alcazaba o residencia real, el Albacar, despoblado pero con gran capacidad de acogida en caso de necesidad, y los Arrabales, en los que se concentraba la población. Existía, además, otro recinto amurallado, el *Fortí*, al sur de la ciudad, separado de ésta por el *Riachol*.

Tras la Conquista por Jaime I en 1.244 y las repoblaciones, en la ciudad cristiana de principios del siglo XIV las familias más importantes se emplazarían en la zona del castillo y el Albacar, mientras que el pueblo llano se concentraría en los Arrabales. A partir del siglo XVI, las mejores condiciones provocaron un traslado de población desde la zona del Albacar hacia el Arrabal -antiguo de Arrabal de Tierra-, ya que éste presentaba mejores condiciones urbanas.

Tras la Guerra de Sucesión, en la que Denia se había mostrado de parte del Archiduque Carlos, la ciudad fue destruida (1.708), así como las cosechas y las infraestructuras, produciéndose un éxodo masivo hacia las

Islas Baleares de la escasa población que sobrevivió al asedio. De los 10.000 habitantes que se estimaba había en Denia antes de la Guerra de la Independencia, la población quedó reducida a 36 habitantes (seis meses después pasarían a contabilizarse 144).

A partir del segundo tercio del siglo XVIII se produjo un resurgimiento económico basado en el comercio a través de su puerto, y el Arrabal del Mar se configurará como núcleo urbano, con una morfología similar a la que presentaba antes de la llegada del turismo. Durante este siglo el trigo, la seda, el vino y el aceite eran los principales productos obtenidos de las explotaciones agrícolas en Denia, existiendo también importantes cosechas de algarrobas.

A principios del siglo XIX, la incorporación de Denia a la Corona y el desarrollo de la burguesía, se producirá un crecimiento organizado de la ciudad, con un trazado de calles rectilíneo. Se construirán casas y almacenes, y a mediados de siglo, adquirirá importancia la pasa, aumentando su precio, como consecuencia de la creciente demanda inglesa. Las plantaciones de morera y de uva para el vino serán sustituidas, plantándose moscatel en todos los terrenos propicios para esta especie.

En 1.859 se abandona el castillo como plaza militar, y se dispone el derribo de las murallas. Una Real Orden de 1.859 ordenó también el derribo del castillo, aunque este hecho pudo evitarse al pasar a propiedad privada. Los escombros provenientes del derribo de las murallas fueron empleados para colmatar la zona del Saladar, uniendo el recinto del *Fortí* con la ciudad, que hasta el momento había estado separado de ella por el *Riachol*.

Durante el siglo XIX, la burguesía enriquecida con el comercio de la pasa comenzará a construir casas señoriales en la ciudad, así como residencias de verano en el campo. Al al noreste de la ciudad, en las zonas de

huertos y marjales, esta burguesía construirá un tipo de casa tradicional, conocido como 'marina'. Al sur, en las laderas del macizo del Montgó, a finales del XIX se construirían multitud de villas de carácter señorial, con lenguaje ecléctico y una torre adosada, conocidas como 'rotes'.

Pero a partir de 1.913, con la plaga de la *filoxera* se produce un declive económico que provocará cambios en los usos del suelo agrícola y un estancamiento demográfico. Los terrenos de regadío se emplearán ahora en el cultivo de la naranja, pese a la competencia de otros municipios que ya la habían incorporado y a la bajada de los precios de este producto durante las dos primeras décadas del siglo XX. Esta situación se agravaría con la I Guerra Mundial y posteriormente con la Guerra Civil Española -que dejó al país aislado económicamente hasta la década de 1.950- y se mantuvo hasta los años 60, en los que el desarrollo del turismo tendría gran incidencia en toda la costa alicantina.

2.6.2. El desarrollo turístico-residencial:

El litoral dienense cuenta con dos tipos de costa muy diferentes: al noroeste del núcleo urbano (*Les Marines*), las playas son amplias y arenosas, con desniveles suaves, mientras que al sureste del núcleo (*Les Rotes*), es una costa rocosa, con pequeñas calas. En la década de 1.950 comenzará a construirse un gran número de chalés en la zona de *Les Rotes*, que serán adquiridos principalmente por alemanes. También se produce la construcción diseminada de viviendas de segunda residencia en parcelario agrícola, tendencia que continuará en las siguientes décadas. Pero las principales transformaciones se producirían a partir de 1.962, con la aprobación del Plan General de Urbanización de las Playas de Les Deveses, Almadra y Marines, que abarcaba el litoral al norte del núcleo urbano. Este Plan consideraba solar edificable a todo aquel que no estuviera en futuras vías públicas o espacios verdes, a una distancia mínima de

30 m. de la pleamar, permitiéndose todo tipo de construcciones y de alturas.

Pese a la libertad que otorgaba el Plan, la mayoría de las construcciones que se realizaron en esta época fueron viviendas unifamiliares autoconstruidas. Los mayores aprovechamientos urbanísticos se producen en la zona urbana, en su frente marítimo situado al norte de la C/ Marqués de Campo: dos estrechas manzanas paralelas de unos 130 m. de largo por una anchura que oscila entre 10 y 12 m. terminan concentrando edificios de diez plantas, dando a un vial de apenas cinco metros de anchura.

En 1.966 se aprobarían el Plan de Reforma Interior y Extensión de las Zonas Norte y Sur de la ciudad y unas Normas Provisionales. Finalmente, en 1.972 se aprobará el primer Plan General de Ordenación Urbana de Denia, que terminaría de impulsar los desarrollos turístico-residenciales. Durante este período, se producen mayores aprovechamientos: se segregan las parcelas para construir un mayor número de viviendas unifamiliares, y también se construyen pareados y edificios de apartamentos en las zonas más próximas al litoral. La construcción en las zonas de playas al norte del núcleo urbano se produce de un modo desorganizado, aprovechando la red viaria y el parcelario agrícola pre-existentes. De este modo, se irán sucediendo parcelas con uso agrícola y parcelas construidas, hasta la práctica colmatación del frente litoral a finales de la década de 1.980, constituyendo una sucesión de edificios de distinta naturaleza, morfología y, en general, de escasa calidad arquitectónica. En las zonas de ladera, al sur del núcleo urbano, continuarán desarrollándose urbanizaciones, con apretado parcelario y empinados viales reducidos a la mínima anchura.

Estas tendencias continuarían en las décadas sucesivas. En 1.990 se aprobó un Plan General cuya vigencia fue anulada por el Tribunal Superior de Justicia de la

Comunidad Valenciana en septiembre de 1.994. Le sucedió un nuevo Plan General, aprobado en el año 2.000, que recogía las modificaciones del Plan General de 1.990 que resultaban de la aplicación de la sentencia anulatoria del Plan de 1.990. El P.G.O.U. de 2.000 también fue anulado por sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en julio de 2.003.

En diciembre de 2.005 se aprueba, con una vigencia inicial de dos años, el Plan General Transitorio de Denia (B.O.P. 13/01/2.006). Este Plan Transitorio, modificado en marzo de 2.007, fue prorrogando su vigencia hasta julio de 2.011. Este instrumento resumía, en fichas, las condiciones de planeamiento, gestión o programación de todas las actuaciones a desarrollar en suelo urbano y urbanizable con o sin ordenación pormenorizada, en virtud de lo previsto en el Plan General anterior y del planeamiento de desarrollo que se había llevado ejecutando durante 1.990, así como en los programas de actuación aprobados.

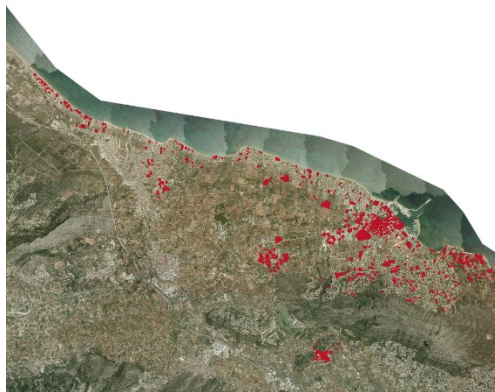
El período 1.990-2.007 fue especialmente prolijo en la tramitación de planes parciales, programas de actuaciones integradas y proyectos de urbanización, sobre todo en las playas del norte del municipio. Los desarrollos mediante actuaciones integradas provocaron un límite urbanizado escalonado en la parte más alejada del litoral, coincidiendo con los límites de las parcelas agrícolas. También tuvieron como resultado la formación un frente marítimo en el que se suceden bloques de apartamentos y viviendas unifamiliares, construidos en diferentes épocas. Las parcelas edificadas en estas áreas están alineadas con el límite de la playa, invadiendo la zona de protección establecida por la actual legislación de protección de costas. Esta situación se agrava teniendo en cuenta que una gran cantidad de edificaciones se



Anterior a 1.950



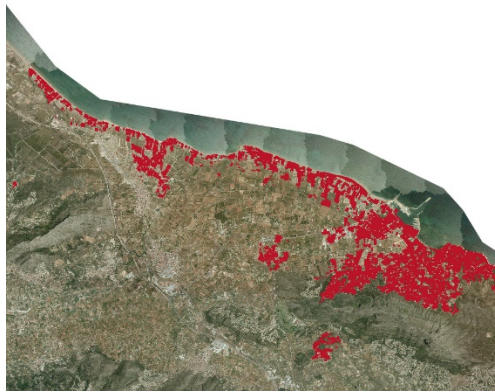
Anterior a 1.960



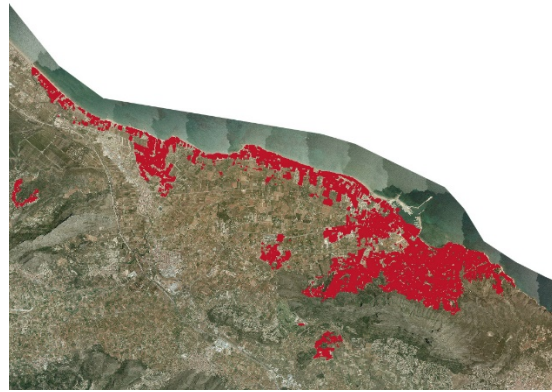
Anterior a 1.970



Anterior a 1.980



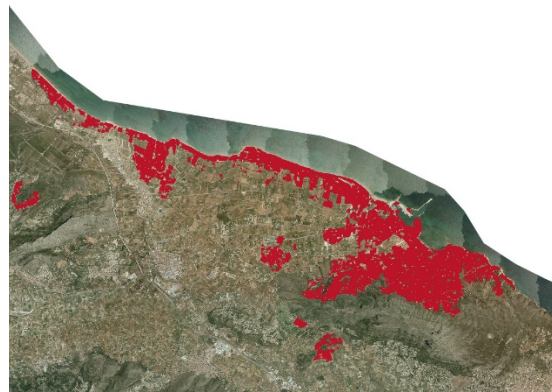
Anterior a 1.990



Anterior a 2.000



Anterior a 2.010



Anterior a 2.015

realizó mediante programas de actuación integrada en suelos que estaban calificados como suelo urbanizable no programado en el momento de la entrada en vigor de la Ley 22/1.988 de Costas, por lo que el ancho de la zona de protección a considerar es de 100 m. (y no el reducido de 20 m.).

Entre los años 1.997 y 2.006 llegaron a construirse 16.502 viviendas, de las cuales sólo en el año 2.000 se dieron de alta 3.265. Todo esto fue posible dada la enorme longitud del litoral de Denia, y una generosa previsión de suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada, que pese a todo no llegó a colmatarse. En la práctica, terminaron edificándose las parcelas situadas en primera línea de playa, y en mucha menor medida las situadas en líneas sucesivas, atendiendo a un parcelario rústico que sirvió de base para los nuevos desarrollos. El mercado inmobiliario, en crisis desde 2.007, no ha podido absorber el resultado de semejante actividad. La bolsa de viviendas vacías se cifró, según el censo de 2.011, en 13.587, lo que muestra la falta de adecuación del modelo seguido en estos años a la situación actual del mercado.

Mientras permanecía en vigor el Plan General Transitorio, merced a sus sucesivas prórrogas, se tramitó el concierto previo de un nuevo Plan General, adaptado a la Ley 16/2.005, Urbanística Valenciana (LUV). Tras la resolución favorable del concierto previo en junio de 2.011, se continuó con el proceso de tramitación del Plan General.

Pero en septiembre de 2.012, por sentencia del Tribunal Supremo, se



VISTA DE LAS ZONAS DE *LES MARINES*, DENIA.

Fuentes:

Editorial Planeta, 2.001.

Fotografía: Alicia García, 2.014.

Página anterior:

DENIA/ELS POBLETS: SECUENCIA DE DESARROLLO DE LAS CONSTRUCCIONES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE (1950/2014). Elaboración propia a partir de datos catastrales actualizados a mayo de 2.014 sobre fotografía aérea PNOA 2.014. Instituto Geográfico Nacional de España. www.cenig.es.

anula la vigencia del Plan General Transitorio de Denia de 2.007, quedando tácitamente en vigor el anterior, de 1.972, dado que el nuevo todavía estaba en fase de concierto previo. La vigencia del Plan General de 1.972 se anuló posteriormente mediante Decreto 54/2.013 de 26 de abril, del Consell. Previamente, el Ayuntamiento de Denia había solicitado dicha anulación, dada la obsolescencia del Plan de 1.972 respecto de la realidad actual del municipio, así como de las importantes modificaciones legislativas que mediaban entre la Sentencia del Tribunal Supremo y la normativa que regía dicho Plan General, que se basaba en la Ley del Suelo de 1.956.

Con el Decreto 24/2.013 se establece un régimen transitorio que posteriormente se modificará mediante Decreto 112/2.013, de 26 de abril, que es el que se encuentra en vigor en la actualidad.

Pero tras la entrada en vigor de la Ley 5/2.014 de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana (LOTUP), la corporación municipal opta por desistir de la tramitación del Plan General adaptado a la LUV que se encontraba en fase de concierto previo y desarrollar uno nuevo basado en la LOTUP. Con objeto de continuar con el trámite conforme a esta Ley, el Ayuntamiento de Denia realizó un Plan General Estructural, que fue sometido a consulta y participación pública el 11 de enero de 2.013.

Esta propuesta considera como no urbanizable común, en el tramo litoral norte, todo aquel suelo que fuera urbanizable sin ordenación pormenorizada en el plan de 1.990 y que no haya sido desarrollado mediante programas de actuación o planes parciales^{vii}. La actual franja de suelo consolidado en esta zona linda con el suelo no urbanizable común, manteniéndose

como límite entre ambos tipos de suelo el frente quebrado que se ha venido produciendo con los desarrollos de 1.990-2.008 y que responde al parcelario agrícola. El suelo urbanizable se reduce a áreas próximas a los núcleos urbanos de Denia y Jesús Pobre.

2.6.3. Transformación del paisaje.

Tal y como se ha descrito anteriormente, el litoral diense presenta condiciones geomorfológicas diferentes a ambos lados del núcleo urbano. Al noreste está constituido por playas con suaves desniveles, mientras que al suroeste se encuentran las estribaciones del macizo del Montgó.

La silueta de la ciudad ha estado coronada por el castillo desde los siglos XI y XII, que ha sido objeto de reformas y ampliaciones a lo largo de la historia. El Palacio del Gobernador, situado en la parte más elevada, fue reedificado en los siglos XVI y XVII. Tras la destrucción del palacio y la ciudad durante la Guerra de Sucesión, a principios del siglo XVIII, y el abandono de la plaza militar, en 1.859, el castillo en el siglo XIX presentaba un estado ruinoso. En 1.952 pasó a propiedad municipal.

Su emblemático carácter como imagen reconocible de la ciudad, potenciado incluso en las portadas de los folletos que promocionaban el turismo en Alicante y de Denia a finales de los años sesenta no impidieron la colocación de un repetidor de telecomunicaciones en su cima, que distorsiona la apreciación del bien patrimonial y de la silueta reconocible del frente urbano.

Por otra parte, el monte en el que se sitúa el castillo fue históricamente empleado como cantera en su zona norte, y presenta un importante corte sensiblemente vertical en toda esa ladera. La piedra extraída se empleó

^{vii} En el Anexo 1, de análisis territorial, se aporta información gráfica relacionada con la calificación de suelo.

para la construcción del puerto y sus sucesivas modificaciones, siendo en 1.933 la última ocasión en el que se extrajo piedra de la cantera para este fin. En su recinto hay ahora una gran edificación de tipo industrial construida en la década de 1.970.

El vuelo americano de 1.956 mostraba ya un territorio punteado por cantidad de viviendas unifamiliares diseminadas en todas las zonas agrícolas del término municipal, así como en el piedemonte de las estribaciones del macizo del Montgó, siendo todavía escasas las construcciones situadas en las zonas más abruptas de las laderas.

Sin embargo, veinte años después, la imagen era otra: los campos abancalados de las laderas, que habían sido objeto de cultivo de vides y otras especies de secano en épocas pasadas, acogían ya un número significativo de chalés.

Durante los años setenta, La playa de *Les Marines* trató de protegerse con un campo de quince espigones, que se demolieron posteriormente, dada su ineficacia para evitar la regresión de esta playa. A mediados de los años ochenta se procedió a la construcción de un nuevo dique de escollera con coronación de hormigón apoyado sobre el dique norte del Puerto de Denia, y se produjo un importante vertido de áridos para regenerar esta playa.

A mediados de los noventa las laderas de las montañas apenas mostrarán áreas sin construir. Las parcelas mínimas edificables son, en estas zonas, de 800 m²., permitiéndose ocupaciones en planta de hasta el 25% o el 30%, y



VISTAS DEL BARRIO MARINERO (ANTIGUO ARRABAL DEL MAR) Y DE LA CALLE FONTANELLA, DENIA, 2.015.

En la fotografía superior se aprecia la antena colocada sobre el monte del Castillo.

En la fotografía inferior se aprecia la existencia de edificios de diez plantas alineados a una calle de apenas cinco metros de anchura.

Fotografías: Alicia García.

construcciones de dos alturas. Todo ello genera un conjunto extraordinariamente denso y desnaturalizado, invadiéndose zonas hoy declaradas parque natural.

El litoral norte ha sufrido otra suerte: objeto de construcción en primera línea desde la década de 1.960 hasta la actualidad, muestra una sucesión de distintos tipos de edificios de diferentes épocas y naturaleza. Se trata de un frente de unos 14 km. lineales sin apenas comercios, con parcelas prácticamente alineadas a la playa. La accesibilidad a la misma es deficiente, y en muchos casos se produce a través de viario sin asfaltar, perpendicular a la playa. La calidad arquitectónica de las construcciones suele ser baja, a lo que se une la escasa calidad material, sobre todo en las construcciones de los años sesenta y setenta, que presentan, en muchos de los casos, deficiencias de mantenimiento agravadas por su proximidad al mar. Pese a la existencia de una reducida parte de población que habita esta zona durante todo el año, la mayor parte de la misma está prácticamente vacía, por tratarse de segunda residencia.

La zona protegida del Parque Natural del Montgó que no ha sido invadida por la urbanización, y las tierras cultivadas que, por estar más alejadas del mar no han sido objeto de desarrollos urbanísticos, son las que menos transformaciones han experimentado en los últimos sesenta años. Si bien todo el territorio cuenta con vivienda unifamiliar diseminada en parcelario rústico, este hecho ya venía ocurriendo desde el siglo XIX.

En general, la promoción del turismo y el urbanismo en Denia han adolecido de interés en la preservación del paisaje y de la puesta en valor de su patrimonio cultural y material, centrándose en la oferta de descanso y sol y playa. La falta de promoción de sus valores patrimoniales y la degradación paisajística sufrida durante más de cinco décadas son puntos débiles frente a la competitividad de

otros destinos también basados en el sol y en la playa. Se hace necesario profundizar en la identidad, poner en valor el patrimonio y utilizar estrategias de singularización que atraigan al turismo, dejando de insistir en la construcción de segunda residencia, ya que en la actualidad existe una importante bolsa de viviendas en desuso. La nueva propuesta de Plan General Estructural, en este sentido, frena estos desarrollos reduciendo drásticamente el suelo urbanizable, hasta su práctica desaparición en toda la zona próxima al litoral. No obstante, se echan en falta más acciones encaminadas a reforzar la imagen e identidad de este municipio.

2.7. TRANSFORMACIÓN TERRITORIAL Y PAISAJÍSTICA DE ALTEA.

El modelo de asentamiento tradicional en Altea, hasta la llegada del turismo a la región, estuvo fuertemente condicionado por las condiciones geomorfológicas del territorio. Éste está conformado, en gran medida, por colinas asurcadas, entre las que se sitúan las ollas (pequeños valles que se han convertido en espacios de uso agrícola). Cerca del río Algar se encuentran las mayores llanuras agrarias. El resto lo configuran las empinadas laderas de la Sierra de Bernia, cuyo mayor hito en el término es el pico que da nombre a la sierra, con 1.129 m. de altitud. El desnivel existente en el término es pues, desde el nivel del mar hasta altitudes que superan los 1.100 m., en una distancia en horizontal de algo más de 5 km.

El asentamiento original, situado junto al río Algar, ocupaba la zona que hoy ocupa el núcleo llamado Altea La Vella. Se han encontrado restos arqueológicos datados en los siglos IV y V a.C. y, permaneció, hasta la época renacentista, como núcleo poblacional.

A partir del siglo XVII, se construye un recinto amurallado en la cima de la colina de Altea, coronado por su Iglesia Parroquial, y en él se establece una traza urbana que aún se mantiene, al igual que parte del parcelario original. La población en dicha época apenas superaba los 800 habitantes. No obstante, durante las primeras décadas del siglo XVIII se produjo un auge económico y demográfico, fundamentado en las mejoras del riego y en una prosperidad comercial y de pesca, que hicieron insuficiente la capacidad del núcleo fortificado. A partir de entonces, se construyeron arrabales extra-muros –así los Arrabales *de Les Costeres, del Fonet, de Bellaguarda* y *de la Mar*- para dar cabida a una población que, según el censo de Floridablanca, a final del siglo XVIII, era de más de 4.300 habitantes.

El crecimiento de este segundo núcleo y de sus arrabales tuvo como consecuencia el traslado, durante el siglo XIX, de las funciones institucionales y comerciales del municipio a esta zona urbana.

A finales de los años 50 del siglo XX, Altea contaba además de con las infraestructuras de su histórico puerto pesquero y comercial, con el ferrocarril que la conectaba con Alicante, siendo sus principales comunicaciones por carretera la que unía al municipio con Alcoy y la nacional N-332. Esta última atraviesa el término muy próxima a la línea de costa, situándose entre el núcleo urbano y el mar. Hasta final de dicha década, la población se concentraba en los mencionados núcleos urbanos y junto a la

carretera nacional al noreste de la Villa, existiendo algunas construcciones vinculadas al puerto en el entorno de éste.

En 1.964 se aprobaron las ordenanzas del Plan General de Altea, que estaba basado en la Ley de Régimen de Suelo y Ordenación Urbana de 1.956. Este plan dividía el término municipal en diferentes zonas, generando una zona de tolerancia industrial entre la carretera de Alcoy y el *Barranquet*. También establecía una zona de influencia del casco con un radio de 800 m. tomado desde el centro del núcleo principal. En dicha área de influencia, se permitían viviendas aisladas en una parcela mínima de 400 m²., y con un máximo de tres alturas (siendo también tres alturas la limitación en el casco). Por lo que se refiere a la zona de costa, en el tercio sur del municipio, se permitían hasta cuatro alturas, con una edificabilidad de 2,40 m³/m². y una parcela mínima de 500 m². En el tramo central de costa se permitían igualmente cuatro alturas, y una edificabilidad de 2 m³/m²., en parcela mínima de 400 m². Por último, el tercio norte de costa la densidad era menor, de hasta 1 m³/m²., con una parcela mínima de 1.500 m². En el resto del municipio se permitía la edificación aislada, con edificabilidad variable entre 1,50 y 2,2 m³/m²., y en una parcela mínima que oscilaba entre 1.000 y 1.500 m². En general, los volúmenes edificables permitidos por el P.G.O.U. en las diferentes zonas eran bajos en relación con el número de alturas, a excepción de en los núcleos urbanos, donde la limitación de alturas era igualmente conservadora.

Página siguiente:

SECUENCIA DE DESARROLLO DE LAS CONSTRUCCIONES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE (1950/2014).

Elaboración propia a partir de datos catastrales actualizados a mayo de 2.014 sobre fotografía aérea PNOA 2.014. Instituto Geográfico Nacional de España. Centro Nacional de Información Geográfica. www.cenig.es.



Anterior a 1.950



Anterior a 1.960



Anterior a 1.970



Anterior a 1.980



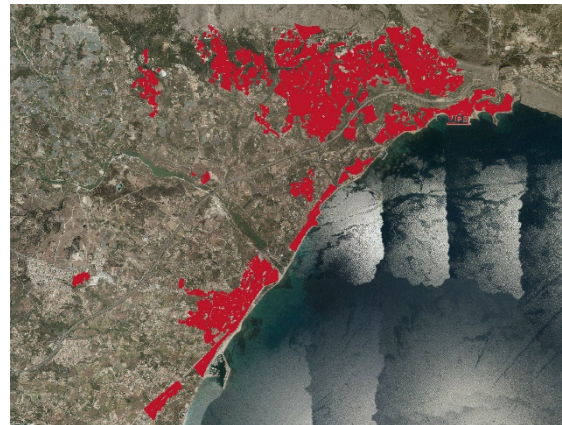
Anterior a 1.990



Anterior a 2.000



Anterior a 2.010



Anterior a 2.015

En los años que median entre este Plan General y el siguiente, de 1.975, se redactó un único plan parcial, El Paradiso, una urbanización en ladera y alejada de la costa, destinada a viviendas unifamiliares aisladas.

En 1.973, la Dirección General de Urbanismo del Ministerio de la Vivienda aprobó el Plan Comarcal de Ordenación de la Costa Blanca, en el tramo que incluye los municipios desde Denia hasta Villajoyosa. Con ello se pretendía canalizar la actividad turística y su repercusión territorial, lo que obligó a los municipios incluidos en su ámbito a la redacción de un Plan General adaptado a aquél. Además, el año anterior se había producido la concesión del tramo de la Autopista del Mediterráneo Valencia-Alicante, hito que supuso una importante mejora en las comunicaciones de muchas poblaciones del litoral, con trascendentales consecuencias para el desarrollo turístico y vacacional de esos municipios.

En 1.975 se aprobó el nuevo Plan General de Altea, adaptado al Plan Comarcal. Este Plan supuso la incorporación de una zona turística en núcleos alrededor del casco urbano y del puerto, así como la creación de zonas rústicas de interés turístico en el tramo central de costa (entre ésta y la carretera nacional) y en la parte norte del municipio, extendiéndose desde la costa hasta las laderas de la Sierra de Bernia. Es precisamente en esas zonas, señaladas como turísticas o de interés turístico, donde se producen en la década de 1.970 importantes ocupaciones, que marcarán los futuros desarrollos hasta la época actual. En estas zonas, la mayoría de las construcciones se desarrollan durante las décadas de 1.970 y 1.980.

Tras la aprobación de este Plan General, se redactaron ocho planes parciales de urbanizaciones, seis de ellas situadas en las estribaciones de la sierra de Bernia. A finales de los años 70, gran parte de los viales de dichas urbanizaciones se encontraban

terminados o en ejecución, existiendo ya un importante número de viviendas unifamiliares en los ámbitos de dichos planes parciales. También se había construido un nuevo puerto deportivo, al norte del municipio: el Puerto de Mascarat.

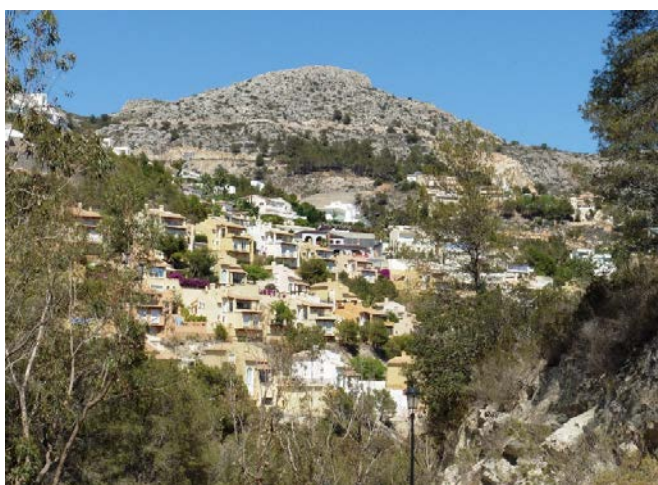
El siguiente hito normativo en materia de urbanismo se produce con motivo de la aparición, en 1.975, de una nueva Ley del Suelo. Con motivo de su adaptación a esta Ley, se desarrolló un nuevo Plan General de Altea, aprobado en 1.982. Este planeamiento estableció una nueva delimitación del casco urbano de acuerdo con la consolidación de suelo existente en el momento de su redacción, y señaló polígonos para futuras urbanizaciones, así como suelo industrial y suelo de protección forestal. También estableció medidas de protección para la zona de Casco Antiguo, reconociéndose así su singularidad y su valor patrimonial.

El Plan General de 1.982 absorbió, como suelo urbanizable programado, el suelo de las urbanizaciones comprendidas en los planes parciales aprobados anteriormente y que se encontraban no ejecutados o ejecutados parcialmente. Por último, estableció la fijación de parcela mínima edificable para vivienda unifamiliar en 3.000 m². (5.000 en suelo no urbanizable de régimen normal o en régimen de protección agrícola, y 10.000 en suelo no urbanizable de protección forestal). En este tipo de suelos, se impedía la posibilidad de constituir núcleos de población y se explicitaba la obligación para el propietario de obtener a su costa los servicios de agua, electricidad y saneamiento. Con esta medida se pretendía evitar la dispersión de viviendas unifamiliares que hasta el momento se había venido produciendo. Además, las dimensiones exigibles para las parcelas de viviendas unifamiliares tenían como finalidad conseguir una mayor calidad residencial.

Salvo aspectos puntales, en general, dicho plan se reafirmaba en el proceso de ocupación territorial que se había venido produciendo en la década anterior, proceso que se intensificó en los años 80 y 90 y que sólo ha podido detenerse merced a la crisis económica iniciada en 2.007, aunque sus efectos, en lo que se refiere a construcción y venta de viviendas, han sido menores en Altea que en otros municipios próximos.

En 1.991 se aprobó la revisión del PAU del P.G.O.U. vigente, lo que supuso una reclasificación de suelo que, entre otras medidas, redujo el suelo urbanizable común.

El resultado, tras más de treinta años de vigencia del Plan General de 1.982, ha sido un gran proceso urbanizador que ha fomentado un desarrollo extensivo de urbanizaciones sobre todo en las laderas orientales de la Sierra de Bernia, que cuentan con vistas a la bahía, y la colmatación de su litoral en la práctica totalidad del municipio, exceptuando la parte situada al sur del puerto. Se han presentado, al amparo de dicho Plan General, un plan especial de reforma interior, cinco planes parciales, un PAI y diez proyectos de urbanización, además de otras figuras de planeamiento. Adicionalmente, se ha venido construyendo un número importante de viviendas unifamiliares en suelo no urbanizable. El crecimiento en sus núcleos urbanos tradicionales



PANORÁMICAS DEL MUNICIPIO DE ALTEA, 2.015.

Fotografías: Alicia M. García.

(Altea y Altea la Vella) ha sido, sin embargo, moderado^{viii}.

La década en la que se construye un mayor número de viviendas es el período 1.998-2.007, si bien en este último año la cifra de viviendas nuevas se había reducido a la mitad respecto de la del año anterior. En este período se construyeron 5.683 viviendas, lo que supone el 34,5% del parque de viviendas censado en 2.011.

Como consecuencia, el paisaje actual de Altea está fuertemente antropizado. El grado de naturalidad de las laderas orientales de su sierra es muy bajo, existiendo también importantes desarrollos urbanísticos y viviendas unifamiliares aisladas en suelo no urbanizable, en las tradicionales llanuras agrarias de la cuenca del río Algar. Únicamente existe un alto grado de naturalidad en las cotas altas y medias de la Sierra, así como en el tramo de la desembocadura del río Algar, recogido en el Catálogo de Zonas Húmedas de la Comunidad Valenciana, y que cuenta con su correspondiente nivel de protección. Este tramo se ha convertido en un espacio público muy visitado, acondicionándose como tal, lo que ha afectado a su grado de naturalidad.

La superficie protegida actual del municipio es de 667,61 Ha., en distintas figuras de protección, lo que supone el 19,30% de su superficie.

En marzo de 2.015 el Ayuntamiento de Altea sometió a participación pública una pro-

^{viii} En el Anexo 1, de análisis territorial, se aporta información gráfica relacionada con este apartado.

puesta de Plan General que se fundamenta en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, basándose en criterios de sostenibilidad ambiental y valoración del paisaje y el patrimonio. Este plan pretende, entre otras medidas, la desclasificación de 797,15 Ha. de suelo urbanizable y urbano, parte del cual se encuentra actualmente protegido por figuras de planeamiento supramunicipales. Son de destacar su catálogo de bienes y espacios protegidos y el estudio del paisaje, dada la importancia que tienen estos bienes patrimoniales en relación con la actividad turística altea. El casco antiguo del núcleo principal, tradicionalmente blanco y coronado por la Iglesia Parroquial del siglo XVII, constituye uno de los mayores signos de identidad del municipio, y es una de las imágenes más difundidas con objeto de atraer a visitantes.

La propuesta de catálogo de bienes y espacios protegidos del futuro Plan General recoge los conjuntos de los núcleos históricos de Altea y Altea la Vella, así como elementos singulares que van desde elementos naturales (como el entorno patrimonial de la Sierra de Bernia, o el entorno del río Algar), obras hidráulicas y acequias, antiguos molinos, paisajes agrarios (como el entorno patrimonial de la Font del Garroferet), construcciones singulares públicas y privadas, pinturas rupestres, espacios arqueológicos y, por supuesto, los que gozan actualmente de protección por haber sido declarados BIC. Se aprecia, en este catálogo, una idea subyacente de amplia protección



ENTORNOS URBANOS DE ALTEA Y ALTEA LA VELLA, 2.015.

Fotografías: Alicia M. García.

de la identidad previa al desarrollo turístico, si bien la puesta en valor de los elementos catalogados puede terminar formando parte de los reclamos turísticos futuros.

Asumiendo que no es posible revertir –aunque sí limitar- los efectos de los desarrollos urbanísticos que se han producido en los últimos cincuenta años, la propuesta del nuevo Plan General opta por la puesta en valor de sus bienes naturales y etnológicos.

2.8. ANÁLISIS COMPARADO DEL PARQUE DE VIVIENDAS.

En los apartados anteriores se han descrito las transformaciones territoriales que han sufrido los municipios analizados –a excepción de Peñíscola, que se desarrolla en capítulo aparte-. Dichas transformaciones se dieron inicialmente como consecuencia del fenómeno turístico y posteriormente por la confluencia de diversos factores, principalmente de carácter económico, que han generado distintos modelos de ocupación territorial.

Se analizan aquí los datos del último censo de viviendas para los cuatro municipios objeto de estudio, dado su interés a la hora de abordar un análisis de las necesidades actuales y futuras, y del diseño de estrategias de intervención acordes con estas necesidades^{ix}.

El modelo urbanístico, la ubicación y características de las viviendas, la intensidad de la actividad inmobiliaria y la antigüedad del parque edificado están muy relacionados con el carácter del municipio (turístico, vacacional o de primera residencia), sus expectativas de crecimiento y su actividad, y

deben ser la base para unos modelos de crecimiento más sostenibles y ajustados a las necesidades del municipio. Estudiando la proporción entre viviendas principales, secundarias y vacías en relación con el actual número de habitantes, así como el contexto social y turístico actual, se puede explicar la situación actual de estos municipios, obteniéndose criterios en los que basar futuras transformaciones.

Peñíscola cuenta con un censo de 7.457 habitantes (datos correspondientes a 2.014), y en el censo de 2.011 figuraba un total de 16.802 viviendas, lo que supone un ratio de 2,25 viviendas por habitante. De ellas, sólo el 19,31% eran viviendas principales, el 49,97% son secundarias y el 30, 72% eran viviendas vacías.

Cullera, con una población muy superior, de 22.461 habitantes, contaba en 2.011 con 28.986 viviendas (1,29 vvdas./hab.), de las cuales el 31,62% eran viviendas principales, el 57,99% eran secundarias, y sólo el 10, 39% serían viviendas vacías.

Altea, que cuenta con un censo similar al de Cullera (22.518 habitantes), registraba en 2.011 un total de 16.430 viviendas (0,72 vvdas./hab), de las que el 55,30% serían viviendas principales, el 23,63%, secundarias y el 21,07% estarían vacías.

Por último Denia, el municipio que cuenta con mayor población de los estudiados (41.672 habitantes), contaba en 2.011 con un total de 43.342 viviendas (1,04 vvdas./hab.), de las cuales, el 39,8% serían destinadas a residencia principal, el 28,8% a vivienda secundaria y el 31,35% se trataría de viviendas vacías.

La disparidad de los datos obtenidos se explica del modo siguiente:

^{ix} Los datos estadísticos correspondientes al padrón municipal y censo de viviendas, se encuentran en el Anexo 2 de este trabajo: “Datos estadísticos”.

Denia y Cullera cuentan con una base económica más diversificada, efecto que, en el caso de Cullera se ve potenciado por su relativa proximidad a Valencia. Se trata de poblaciones con un ratio de viviendas por habitante próximo a la unidad. Sin embargo, la diferencia entre el número de viviendas secundarias y vacías es significativa entre las dos poblaciones. Los datos de viviendas vacías en Cullera son muy bajos, debido a la antigüedad de las construcciones, ya que los principales desarrollos urbanísticos tuvieron lugar en las décadas de 1.970 y 1.980. De hecho, entre los años 2.010 y 2.013 apenas se construyeron algo más de 2.200 viviendas. La actividad inmobiliaria de Denia fue frenética durante las décadas de 1.980, 1.990 y primer lustro de 2.000. Los diez años de mayor actividad corresponden al período 1.997-2.006, en los que se construyeron 16.502 viviendas, lo que supone el 38% del parque inmobiliario censado en 2.011. La actividad en el sector de la construcción en este municipio se prolongó hasta 2.008, aunque con un notable descenso, produciéndose su práctica paralización a partir de 2.010.

Altea es, de los cuatro municipios estudiados, el que mayor porcentaje de viviendas es destinado a uso principal, con un porcentaje superior al 50%, y ello a pesar de que gran parte de su parque inmobiliario está constituido por vivienda unifamiliar. La causa de esta elevada ocupación permanente de las viviendas se debe a la presencia de un número significativo de extranjeros (superior al 31% del total de la población) que han fijado su residencia en Altea, muchos de ellos jubilados. Es importante también, es este municipio, el fenómeno conocido como turismo residencial, constituido por extranjeros que pasan grandes períodos del año en su segunda residencia. El turismo residencial, si bien no tiene un reflejo directo en el censo de viviendas, sí es cierto que gran parte de las consideradas como segunda residencia

tienen un índice de ocupación anual muy superior al de otro tipo de segundas residencias que son ocupadas exclusivamente durante los meses de verano. Todo esto viene reforzado por las condiciones climáticas del entorno, atractivas para la oferta residencial, y que favorecen el desarrollo de la actividad turística durante gran parte del año.

Al contrario de lo que ocurre en la Costa Blanca, las condiciones climáticas de Peñíscola no son tan propicias para la ocupación turística ni residencial durante los meses de invierno, si bien persiste cierta actividad, sobre todo en fines de semana. La base de la economía peñíscolana está fundamentada en torno al turismo y el sector servicios, que, pese a mantenerse durante todo el año, tiene todavía un marcado carácter estacional. De hecho la población aumenta significativamente durante los meses de verano, tanto por el uso en estos períodos de segundas residencias como por la ocupación hotelera. Esto provoca, además, la afluencia de un gran número de trabajadores que, sumados a la población activa local, nutren en el mercado laboral destinado a dar servicio a turistas y veraneantes. Dichos trabajadores foráneos, en muchos casos, ocupan también viviendas en régimen de alquiler (generalmente distintas a las demandadas por los turistas), que quedan vacías durante los períodos de menor incidencia turística.

La actividad urbanística de Peñíscola se desarrolló sobre todo en la década de 1.980, aunque hubo un segundo período, entre 1.998 y 2.007, en el que se construyeron más de siete mil viviendas, lo que constituye un 42,3% del total (censo de 2.011). La crisis económica iniciada en 2.007 es la principal causa de que un gran número de viviendas (nuevas y existentes en el mercado) continúen vacías, además de los elevados precios que, pese a los efectos de la crisis, siguen dominando el sector inmobiliario en dicha población. Mención especial requieren

las viviendas situadas en el Centro Histórico-Artístico ya que, por su singularidad, presentan precios de venta muy elevados, en contraste con su estado de conservación y sus condiciones de habitabilidad. Estas viviendas están, en una proporción significativa, vacías durante gran parte del año, si bien reportan a sus propietarios suculentos beneficios generados por su alquiler durante los meses de verano.

A partir del año 2.001 se produce un fenómeno de asentamiento permanente de extranjeros en las poblaciones analizadas, siendo –en los casos de Altea y Denia- las colonias de ciudadanos británicos y alemanes especialmente numerosas. No obstante, durante en el año 2.013 se produce una brusca caída de ciudadanos extranjeros en estos municipios, exceptuando Cullera, en la que la cifra de extranjeros empadronados es ligeramente superior a la del año anterior. Una parte significativa de reducción de población extranjera se produce para las nacionalidades inglesa y alemana, sobre todo en los municipios alicantinos, donde estas colonias tienen mayor presencia. Respecto a los ciudadanos españoles, la variación producida durante los años 2.013-2.014 es mínima en los cuatro municipios analizados.

La disminución de residentes permanentes extranjeros en los municipios analizados es un dato muy reciente y no se puede todavía determinar si va a tratarse de una tendencia o se trata de un fenómeno puntual. Además, debería realizarse un estudio con un mayor número de municipios para ver si se trata de un fenómeno generalizado en el litoral de la Comunidad o en una parte de él, o si esto sucede puntualmente en algunas poblaciones. Además, no existen datos acerca del fenómeno del turismo residencial, es decir, de aquellos extranjeros que no están empadronados en el municipio pero pasan gran parte del año en él.

No es descartable, no obstante, que pueda tratarse del inicio de un ciclo en el que se esté comenzando a producir una pérdida de atractivo de las poblaciones litorales valencianas como receptoras de una residencia permanente de extranjeros, con las consecuencias económicas que ello supondría. De confirmarse esta tendencia en el futuro, habrá que analizar las causas y canalizar estrategias para invertir este fenómeno o paliar sus efectos. En cualquier caso, se trata de un dato de suma importancia que debe ser seguido por las instituciones que tengan competencias en materia económica y territorial.

Todos estos datos sugieren que, al menos en los próximos años, deben evitarse los desarrollos de segunda residencia en los municipios estudiados, y deben establecerse estrategias de crecimiento sostenibles, que primero absorban la oferta existente. Para favorecer la ocupación de la bolsa de viviendas vacías, deben paliarse los déficits de servicios en función de su destino como residencia permanente o segunda residencia, o incluso preverse cambios de uso, si así se considera conveniente.

Mejorar las dotaciones de los espacios construidos, en definitiva, la regeneración urbana estratégica, puede ser una vía para activar áreas consolidadas. No están exentas de ser objetos de regeneración las zonas de reciente construcción, pues la inclusión de las dotaciones adecuadas puede favorecer una revitalización de unas áreas que, pese a contar con mejores condiciones de habitabilidad que otras más antiguas, adolecen de una serie de servicios que no han sido tenidos en cuenta en sus desarrollos, o que no han podido materializarse debido a la crisis económica iniciada en 2.007.

2.9. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL EN TRAMITACIÓN^x.

De los municipios objeto de este estudio, Peñíscola ha sido el único que se ha posicionado como destino turístico, de acuerdo con la definición incluida en la Ley del Turismo de la Comunidad Valenciana^{xi}. Denia y Cullera son considerados destinos vacacionales y, por último, Altea, como municipio de interés turístico.

Peñíscola cuenta no sólo con una amplia oferta hotelera, que ha ido creciendo y renovándose en décadas sucesivas, sino con una identidad propia y una imagen consolidada en el mercado turístico que la han convertido en uno de los principales nodos turísticos de la Comunidad Valenciana. No obstante, sus desarrollos de segunda residencia, tan propiciados durante los años sesenta y setenta, en consonancia con la tónica general de los municipios litorales, no llegaron a hacerse realidad en la totalidad de lo previsto en su planeamiento, quedando amplias zonas de urbanización sin concluir y sin edificar.

Su centro histórico-artístico coronado por su castillo es uno de los principales atractivos del municipio, junto a sus playas. El núcleo urbano, que ha sido sometido a un proceso de rehabilitación que ha incluido tanto actuaciones públicas como privadas, es uno de sus principales rasgos de identidad, y una imagen explotada como reclamo turístico desde la década de los 60. La población permanente del mismo es escasa y, por tanto, la actividad de sus calles en invierno

también lo es. Sin embargo, en temporadas turísticas sus casas acogen a un gran número de visitantes, y sus calles son recorridas por multitud de paseantes, incluyendo, también una nutrida oferta de hostelería y de comercios relacionados con el turismo.

Si bien los efectos de la actividad turística tienen aspectos positivos y negativos apreciados por los residentes, la valoración de los turistas es buena, en general, siendo el clima, las playas, la calidad del medio ambiente y el paisaje algunos de los elementos mejor valorados. Los peor valorados son, sin embargo, las condiciones de habitabilidad y la masificación.

No obstante a ello, la propuesta del futuro P.G.O.U. de Peñíscola^{xii}, que se empezó a redactar todavía en un momento de auge del sector inmobiliario, pretende una transformación completa del modelo turístico, para pasar a otro en el que se multiplica la oferta residencial de baja densidad. Con este fin pretende recalificarse la mayor parte de la huerta del municipio, así como casi la totalidad del suelo que no se encuentra protegido por normativas de rango supramunicipal. La aplicación de este plan tendría como consecuencia –además de las paisajísticas y medioambientales– la limitación del crecimiento urbano en el futuro, y todo ello en base a unas circunstancias económicas y de mercado que no son las que rigen en la actualidad.

En cambio, las propuestas de futuros planes generales para Altea^{xiii} y Denia^{xiv}, que se han redactado después del estallido de la burbuja inmobiliaria, pretenden una contención del crecimiento, limitándolo a zonas puntuales y estratégicas. En el caso de

^x El análisis comparado del planeamiento vigente y las nuevas propuestas se aborda gráficamente en el Anexo 2, de análisis territorial.

^{xi} LEY 3/1998, de 21 de mayo, de la Generalitat Valenciana, de Turismo de la Comunidad Valenciana. (DOCV 22/05/1.998).

^{xii} Nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Peñíscola. Aprobación provisional 2 de julio de 2.010.

^{xiii} Plan General de Ordenación de Altea. Sometido a participación pública y consultas por acuerdo de 5 de marzo de 2.015.

^{xiv} Plan General Estructural de Denia. Sometido a participación pública y a consulta por acuerdo de 11 de enero de 2.013.

Denia, se reduce el suelo urbanizable a sólo dos áreas en torno al núcleo urbano, dejando el litoral urbanizado en su estado actual. Esta medida, proteccionista respecto a la zona de huerta deja, sin embargo, un perímetro urbano desigual y fruto de desarrollos puntuales, sin una visión de conjunto. A su vez, esto limita la posibilidad de incluir nuevos equipamientos en el entorno de ese enorme parque de viviendas que ha surgido en todo su frente litoral norte, de más de 14 km. de largo. Sería interesante analizar en qué medida sería conveniente la introducción de determinados servicios que pudieran revitalizar estos espacios, donde la función residencial es prácticamente la única.

La estrategia de Altea es, en este aspecto, similar a la de Denia: pretende desclasificar suelo sin ejecutar e incluso ejecutado –este último en zonas que son protegidas en base a normativas de rango superior-. No obstante y pese a la falta de servicios que igualmente pesa sobre las urbanizaciones de vivienda unifamiliar existentes, es cierto que este tipo de asentamientos asume mejor, tradicionalmente, estas carencias. El territorio suburbano basado en la vivienda unifamiliar se basa, en parte, en el disfrute de cierto grado de naturaleza a costa de necesarios desplazamientos en vehículo. La calle, en estos espacios, carece de mayores funciones que el cubrir las necesidades propias del tráfico rodado, reduciéndose al mínimo o incluso suprimiéndose las aceras. Por estas razones, la paralización del crecimiento en núcleos suburbanos produce, en este caso, efectos menos negativos en cuanto a disfuncionalidad.

Por último, el municipio de Cullera sigue demostrando, como lo hizo durante las tres últimas décadas del siglo XX, una cierta desidia en la actualización de su

planeamiento que no sólo le impidió aprovechar los efectos económicos de la burbuja inmobiliaria iniciada en la década de 1.990 sino que deja sumido al municipio en una situación de desfase cronológico respecto del momento actual. Respecto a su crecimiento en los últimos quince años, éste ha sido moderado, construyéndose un número de viviendas significativamente menor que en el resto de municipios analizado, lo que, en buena medida, ha impedido afecciones a su paisaje de la magnitud que tuvieron en los años del *boom* turístico.

El Plan General que se encuentra en tramitación, de adaptación a la LUV, prevé sin embargo desarrollos en el litoral hasta distancias de más de 1,5 km. del límite interior de la playa, cuando en la actualidad existe una gran cantidad de suelo calificado como urbanizable según el planeamiento vigente que no ha sido desarrollado, incluso próximo a la primera línea de playa.

Del análisis de las transformaciones en zonas de municipios como Denia y Peñíscola puede desprenderse que la ocupación de los frentes litorales se produce de forma gradual, en franjas paralelas a la costa, y que hasta que no se colmata la primera línea apenas se producen actuaciones en las sucesivas, a menos que se obligue, desde el planeamiento, a desarrollos conjuntos a través de unidades de ejecución.

El nuevo Plan General de Cullera^{xv} parte de un modelo desarrollista llevado al extremo, despreciando, como el de 1.965, las características actuales del territorio, sus cualidades paisajísticas y su capacidad productiva. Es evidente que este planteamiento está desfasado respecto al mercado actual y a las previsiones de futuro a corto y medio plazo. Se precisa, en este caso, una reflexión acerca no sólo de la

^{xv} Plan General Cullera (adaptación a la LUV). Concerto Previo sometido a información pública por acuerdo de 27 de junio de 2.006 (D.O.G.V. 18/07/2.006)

inadecuación de este plan a los mercados inmobiliario y turístico sino también acerca de la posibilidad de regeneración del espacio creado en los setenta con finalidades turísticas, para adecuarlo a los nuevos segmentos de demanda y potenciar este sector, no sólo en zonas de nuevos

desarrollos, sino en las ya consolidadas. Para ello, es necesario partir de una conciencia de identidad a la que el hecho turístico no es ajena, pero tampoco el sector agrícola o los valores patrimoniales y naturales del municipio.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.

¹ Ministerio de Información y Turismo, Ayuntamiento de Peñíscola, ed. *Peñíscola: Castellón: España*, Publicaciones de la Subsecretaría de Turismo. Dirección General de Promoción del Turismo, [Madrid?], [1.967?].

² Ministerio de Información y Turismo, ed. *Cullera: Valencia: España*, Publicaciones del Ministerio de Turismo. Dirección General de Promoción del Turismo, [Madrid?], [1.970?].

³ *Ibidem*.

⁴ TORRES GÓMEZ, E. *Guía Turística de Cullera*, Valencia, 1.958.

⁵ TORRES GÓMEZ, E. "Prólogo", en AA.VV. "*Cullera. Guía Turística y Comercial*", Costa ed., [Cullera], 1.963.

⁶ Comisaría Nacional de Turismo, ed., España: *Costa del Azahar, Costa Blanca*, [Madrid?], D.L. 1.974.

⁷ Ministerio de Información y Turismo, ed. *Cullera: Valencia: España*, Publicaciones del Ministerio de Turismo. Dirección General de Promoción del Turismo, [Madrid?], [1.970?].

⁸ Julio Claver Font, alcalde de Cullera durante los años del desarrollo turístico, citado por PACK, S.D., *La invasión pacífica: los turistas y la España de Franco*, Ediciones Turner, Madrid, 2.009, P. 261.

⁹ ESCRIBANO BELTRÁN, A. et al., *Memoria del Plan General de Ordenación Urbana de Cullera*, fecha de aprobación 19/05/1.985, (B.O.P. 28/06/1.995), P. 2.

¹⁰ *Ibidem*, P. 3.

¹¹ *Ibidem*.

CAPÍTULO 3: EL CASO DE PEÑÍSCOLA.

3.1. CONTEXTUALIZACIÓN:

3.1.1. Situación geográfica y usos del suelo:

Peñíscola es un municipio de la provincia de Castellón, en la comarca del *Baix Maestrat*, situado a 71 km. al norte de la capital de provincia y en el sector meridional de la Plana de Vinaroz. Su término municipal cuenta con 7.897 Ha., ocupadas en un 52% por el Parque Natural de la Sierra de Irta. Además de la superficie dedicada a este parque natural, existe un humedal situado al norte de la ciudad histórica y que tiene una superficie protegida de 105,09 Ha. En total, un 53,95% de la superficie del término municipal corresponde a espacios protegidos.

El frente litoral al norte de la ciudad cuenta con playas de arena fina y escaso desnivel, con una longitud aproximada de 4 km. Al sur, se da otra playa de arena y, más allá del puerto deportivo, correspondiéndose con la vertiente oriental de la sierra de Irta, la costa es más accidentada, con acantilados y calas de tipo bolsillo. Más de 11 km. corresponden a este tipo de costa, lo que supone más de dos tercios de la franja litoral del municipio.

En lo referente al suelo urbano, la ciudad histórica se asentó sobre un tómbolo rocoso situado en una estribación de la Sierra de Irta. A mediados del siglo XX se generó el ensanche al oeste del recinto amurallado y, a partir de la década de 1.960 comenzó la edificación residencial turística en altura en una franja paralela a la playa norte, formando una barrera entre la costa y el marjal. También se desarrollaron edificaciones residenciales y turísticas flanqueando el acceso desde la carretera nacional N-340 y la autopista (construida en el segundo lustro de la década de 1.960) y en las faldas de algunas estribaciones montañosas, generando urbanizaciones y diseminados que suponen el resto de tejido urbano.

Según datos de 2.012¹, la superficie urbana es de 926,11 Ha., lo que supone aproximadamente el 11,73% de la superficie del término.

Por último, en referencia a la explotación del suelo para uso agrícola, de las superficies de cultivo existentes en 2.013, según estimaciones municipales², el 36,9% se destinó a cultivos de hortalizas, el 22'3% a cítricos, el 19,1% a otros frutales, el 14,3% a olivar, el 4,1% a viveros, el 2% a cereales y el 1,2% a tubérculos. La presencia de cultivos forrajeros (0,1%) y de vid (0%) es prácticamente nula en la actualidad, pese a su relevancia en épocas pasadas.

3.1.2. Clima:

El clima de Peñíscola³ está condicionado por su situación geográfica, su orografía y su proximidad al mar.

La temperatura media anual oscila entre 16 y 18°C. El mes más cálido es agosto, con una temperatura media que oscila entre los 20-25°C, y el más frío enero, con valores medios entre 8 y 10°C. Las temperaturas medias y mínimas no suelen descender por debajo de los 0°C, aunque en invierno pueden darse heladas sobre áreas interiores y elevadas.

La pluviometría no es uniforme a lo largo del año, variando entre valores que se encuentran entre los 300 y los 500 mm. anuales. Las precipitaciones se concentran principalmente en los meses de octubre y noviembre. En los meses de verano escasean las lluvias, exceptuándose en el caso de las tormentas mediterráneas, que se producen fundamentalmente en verano y otoño, en las que pueden llegar a registrarse hasta 200 mm. en unas pocas horas. Estas tormentas pueden hasta un 50% del total de precipitaciones anuales de gran intensidad.

El régimen de vientos presenta dos tendencias generales bien marcadas, correspondiéndose al viento de poniente

(*ponent*) en los meses de otoño e invierno y a vientos de levante (*llevant*), sureste (*xaloc*) y noroeste (*gregal*) durante las estaciones de primavera y verano. Las brisas marinas (*marinada* o *garbí*) tienen una gran influencia en la creación de los microclimas locales de las vertientes noroeste y suroeste de la Sierra de Irta.

El conjunto de las condiciones climáticas de la zona han propiciado el desarrollo de una fauna y flora termófila y el desarrollo de una agricultura productiva así como, a partir de la década de 1.960, el desarrollo turístico basado en el producto de sol y playa.

3.1.3. Historia:

La historia de Peñíscola se remonta hasta los primeros pobladores de la península, cobrando importancia con la presencia de los principales pueblos colonizadores del Mediterráneo. La actual configuración del casco antiguo y la estructura agrícola del municipio se fraguaron a partir de la edad media, perviviendo muchos de sus rasgos hasta la actualidad. Además, los valores patrimoniales del municipio y su historia, principalmente la vinculada a su castillo, sus constructores (los templarios) y la controvertida figura del Papa Luna, que lo convirtió en sede papal, han sido explotados como reclamos turísticos desde los años treinta del siglo pasado, cobrando especial importancia en la actualidad.

Existe la creencia de que el tómbolo fue habitado por celtas e íberos y, posteriormente, por los fenicios, quienes le dieron el nombre de *Tyriche*. Los griegos la llamarían *Chersonesus* y los cartagineses, probablemente aliados con los griegos, la hicieron centro de sus operaciones en tiempos de Amílcar Barca.

Desde 718 hasta la Reconquista pasó a ser ocupada por los sarracenos, quienes la denominaron *Banaskula*. *Castillo de*

Peñíscola, en tiempos de dominio musulmán, era un distrito que comprendía los poblados de *Benicastló*, *Vinalaroc* e *Irta*. En los cinco siglos que duró este período se produjo un extraordinario desarrollo de la agricultura en sus tierras. Los árabes crearon un sistema de acequias y norias, aprovechando el alto nivel freático en el marjal próximo a Peñíscola, sistemas que se han mantenido hasta la actualidad, en el caso de las acequias. Las norias accionadas por animales se mantuvieron hasta los años setenta y ochenta en algunos casos, siendo sustituidas posteriormente por motores. Aunque muchas de sus estructuras aún se conservan, éstas se encuentran en un evidente estado de abandono.

Durante la Reconquista, Jaime I estableció un sitio sobre Peñíscola en 1.225, pero levantó el cerco aceptando la quinta parte de las rentas de los reinos de Valencia y Murcia que le ofreció el rey moro Zeit abu Zeit. Ocho años más tarde, tras la conquista de Burriana por parte de los cristianos, el Castillo de Peñíscola se rindió, tomando Jaime I posesión de todas sus tierras en 1.233, aceptando respetar la ley y costumbres de los musulmanes, y confirmando sus libertades y privilegios. En 1.251 fue dada por Carta de Población a Arnaldo de Cardona, Ramón de Mas, Bernardo de Olivella y otros.

En 1.286 el Rey Alfonso el Liberal, I de Valencia y III de Aragón donó el castillo y la villa a Don Artal de Alagón, quien lo mantuvo en su poder hasta 1.293, año en que fue recuperada por Jaime II mediante un trueque. Poco después, en 1.294 Jaime II la cedió al Temple junto con Ares y Cuevas de Vinromá a cambio de Tortosa. Bajo el dominio templario se levantó el castillo que conocemos en la actualidad, construido entre 1.294 y 1.307 a imagen y semejanza de los castillos de Tierra Santa.

Los templarios dominaron la fortaleza hasta la disolución de su orden, en 1.312, pasando entonces de nuevo a la Corona de Aragón, siendo todavía rey Jaime II. Éste la cedería en 1.219 a la Orden de Montesa, orden que había sido creada dos años antes a instancias dicho rey con el objetivo de proteger las costas valencianas contra invasiones sarracenas.

En 1.411 la Orden de Montesa cedió la fortaleza a Benedicto XIII, el Papa Luna, quien residió en ella desde 1.415 hasta 1.423. Pedro de Luna había sido nombrado Papa en 1.394, como sucesor de Clemente VII en la sede de Aviñón. A su vez, Clemente VII había sido nombrado papa en dicha sede en 1.378, durante un concilio en el que se declaraba nula la elección del papa vigente, Urbano IV, quien continuó su papado en Roma, donde había sido elegido. En dicho período existían, pues, dos sedes papales con sus respectivos papas.

Pero Pedro de Luna no fue bien aceptado en Francia y la sede papal de Aviñón fue sitiada y bloqueada militarmente, provocando la huida del pontífice en 1.403, quien buscó refugio inicialmente junto a Luis de Nápoles, y trasladándose finalmente a Peñíscola, donde permanecería hasta su muerte, acaecida en 1.423.

Durante el período en el que Pedro de Luna residió en Peñíscola y los años inmediatamente anteriores, además del acondicionamiento del palacio como residencia papal se realizaron otras obras en la ciudad, como el *portal de Sant Pere* (mandado construir por Benedicto XIII en 1.411), el *bonete* (torreón cuya parte superior fue arrasada en la Guerra de la Independencia) y la llamada *escalera del Papa Luna*, en la cara este del tómbolo, vía de escape desde el palacio hacia al mar, donde Benedicto XIII siempre tenía fondeada su nave.

Tras la muerte del Papa Luna, el castillo pasó a la Santa Sede, hasta que en 1.426 fue

recuperado por el rey Alfonso V quien, en 1.441, lo cedió a la Orden de Montesa mediante "pacto de luición". En 1.448 retornaría a la Corona de Aragón, ya bajo el reinado de Fernando el Católico.

A lo largo de su historia, la cualidad de fortaleza ha supuesto para Peñíscola su protagonismo en diversos episodios bélicos. Durante la Guerra de las Germanías (1.519-1.521) Peñíscola fue sede de las fuerzas afines al virrey de Valencia, Diego Hurtado de Mendoza y Lemos. Asediada por los agermanados, recibió refuerzos desde el mar a través de la *escalera del Papa Luna*.

Durante la Guerra de la Independencia (1.808-1.814), el gobernador de la ciudad, en contra del sentir popular, se rindió ante las tropas napoleónicas en 1.812 y éstas ocuparon el castillo. Tras descubrirse una conspiración, los invasores obligaron a los peñíscolanos a abandonar sus hogares dentro de la fortaleza. Muchos de ellos se alojaron en huertas o en poblaciones vecinas, hasta que en 1.814 el General Elio liberó Peñíscola tras un intenso bombardeo que destruyó la práctica totalidad de la ciudad y gran parte del castillo.

Hasta 1.890 la ciudad fue considerada plaza militar y por ello estuvo prohibido construir fuera del recinto amurallado. En 1.920 comenzaron a construirse almacenes y viviendas sobre el istmo arenoso, istmo que comenzó a ensancharse significativamente a partir de la construcción del puerto entre 1.922 y 1.925, y de su plataforma en 1.945. El ensanchamiento del istmo que une el recinto amurallado con el continente posibilitó la ubicación de parte del actual ensanche.

A principios del siglo XX el castillo presentaba un aspecto ruinoso, tras las diferentes ocupaciones militares que lo habían desprovisto de su esplendor y, principalmente, debido a los daños causados por los bombardeos durante la Guerra de la Independencia. En 1.957 se cedió a la

Diputación de Castellón para su restauración y conservación. Desde esa fecha, se han venido realizando numerosas labores de rehabilitación y todavía sigue interviniéndose en el edificio, al igual que en la muralla y otros bienes patrimoniales. Patrimonio e Historia son, actualmente, junto al sol y la playa, dos de los reclamos turísticos más empleados en la difusión del destino turístico Peñíscola.

3.1.4. Economía y demografía:

Hasta la primera mitad del siglo XX, Peñíscola tenía una base económica agrícola y pesquera fundamentalmente, quedando la ganadería como una actividad marginal. De hecho, la agricultura y la pesca eran, frecuentemente, realizadas por las mismas personas, de manera que la segunda era complementaria de la primera. Juan-Luis Constante Lluch⁴ atribuye a esta posible razón la inexistencia de menciones a los hombres del mar de Peñíscola en relaciones y escritos como los de Llaudis (1.721), Cavanilles (hacia 1.793) o Madoz, si bien ya se hacía mención a un pescador en el *Repartimento* de 1.249. Constante señala la existencia de referencias a actividades pesqueras en obras de Vicián o en un reglamento del año 1.767 que limita a dos las parejas de naves destinadas a la pesca “de bou” que debían subsistir en la ciudad. Será a partir del padrón de 1.857 cuando la actividad pesquera se introducirá como rama laboral diferenciada.

La introducción del regadío en Peñíscola se atribuye a los sarracenos, quienes implantaron el sistema de acequias en *El Prat* (el marjal de Peñíscola) e introdujeron las norias. Los cultivos se realizaban en pequeñas parcelas o *argires* (termino que equivale a “islas”, en árabe), que quedaban entre las acequias. La actividad agrícola fue, tras la expulsión de los judíos, continuada por los repobladores cristianos. Se cree que en la edad media las principales produc-

ciones serían los cereales y la vid, aunque probablemente también se cultivaran cáñamo y lino para provisión de fibras y también higueras y algarrobos.

El trigo (procedente de la comarca, así como también de Morella y Aragón) fue uno de los principales objetos de comercio y exportación a través del puerto. También lo fue, hasta finales del siglo XIX, el vino que procedía de cultivos de toda la comarca de Benicarló. En 1.898 las plagas de la *filoxera* y el *mildeu* arruinaron la actividad vitivinícola, y las tierras de secano se destinaron, desde entonces, al cultivo de algarrobos, almendros y olivos. Posteriormente este tipo de cultivo arbóreo de secano sufrió un duro golpe con las heladas de 1.956, lo que provocó importantes migraciones hacia Cataluña y un abandono masivo de las labores agrícolas en los bancales destinados hasta entonces a cultivos de secano.

En el marjal, por otra parte, hubo intentos de introducir el cultivo del arroz en la década de 1.950, pero éstos fracasaron.

En lo referente a la actividad pesquera, en 1.911 se produjo un temporal que causó numerosas víctimas y significativos destrozos en la flota, y que motivó el comienzo de las gestiones para la construcción del puerto.

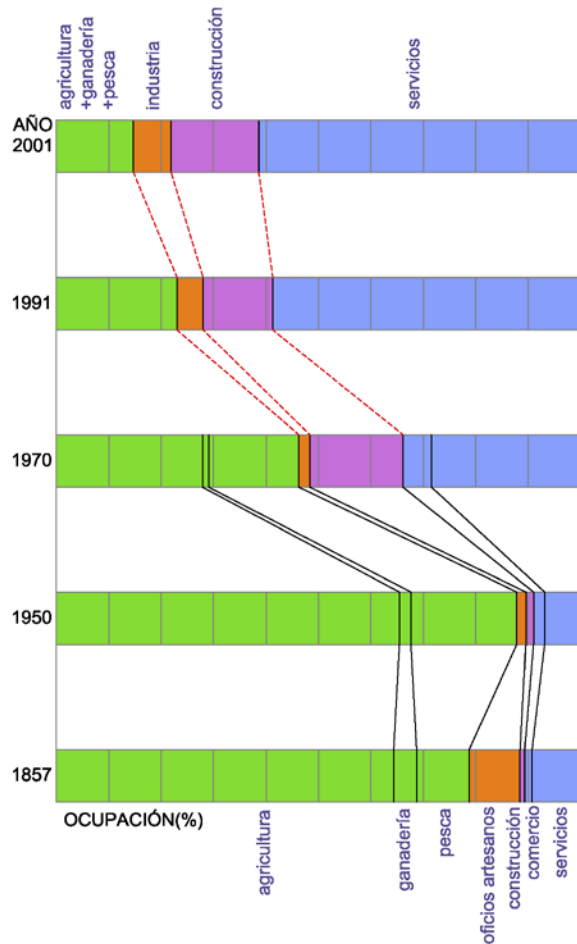
Pese a la afección de estas catástrofes naturales y sus consecuencias para el sector primario, desde principios del siglo XVIII hasta mediados del XX las bases económicas de Peñíscola sufrieron poca variación, en lo que se refiere a la distribución de la población activa por sectores. No obstante, entre 1.857 y 1.950 se produjo un ligero declive de la actividad ganadera –ya de por sí minoritaria- debido a las condiciones de los pastos de la zona.

Durante ese período, el sector secundario estuvo formado principalmente por artesanos diversos (carpintero, alpargatero, soguero, tonelero, tejedor...). Pero con la

progresiva industrialización, a finales de la década de 1.950 este sector aparecía ya muy menguado tanto en variedad como en número de ocupados.

Durante los años sesenta del pasado siglo el turismo de masas arraiga en la ciudad y va cobrando importancia. El sector terciario, que hasta finales de la década de 1.950 había supuesto aproximadamente una décima parte de la población activa de Peñíscola, con un mayor predominio de los servicios (médicos, maestros, farmacéuticos, cuerpos de seguridad, etc.), sufre un notable incremento, de modo que en 1.970 ya suponía casi el 50% de la población activa peñiscolana y en 2.001 alcanzó valores superiores al 60%. La construcción, que suponía aproximadamente el 1,5% de ocupados en 1.957, pasó a valores de más del 17% en 1.970, cifra similar a la de 2.001, si bien este dato es uno de los menos estables, y que más ha podido variar en los diferentes períodos, debido a su sensibilidad a las crisis económicas.

Otra consecuencia del desarrollo turístico fue la revalorización económica de los terrenos menos aptos para el cultivo en la zona de *El Prat*, que pertenecían, generalmente, a los agricultores más pobres. Esto supuso una inversión social respecto a la existente en el momento, propiciando la elevación del nivel de vida de estos propietarios sobre el resto de agricultores. Las consecuencias de la especulación y el deseo, por parte de los agricultores, de ver recalificada su parcela en suelo urbanizable se ha mantenido desde entonces en el sentir de dicho



PEÑÍSCOLA: PORCENTAJE DE OCUPACIÓN POR SECTORES PRODUCTIVOS.

Elaboración propia a partir de CONSTANTE LLUCH, J.L. *Peñíscola Geográfica*, Exma. Diputación de Castellón, Castellón de la Plana, 1.982. Pág. 68 y ARGOS: Portal de Información de la Generalitat Valenciana:

http://www.argos.gva.es/bdmun/pls/argos_mun/DMEDB_MUNDA_TOSINDICADORES.DibujaPagina?aNMunId=12089&aIndicador=3&aVLengua=C# (13/01/2015, 01:10).

colectivo y se intensificó durante el *boom* de la construcción previo a la crisis iniciada en 2.007. La ordenación propuesta en la revisión del Plan General de Ordenación Urbana, aprobado inicialmente en 2.010 por el Pleno Municipal -a falta de aprobación definitiva por parte de la *Conselleria d'Infraestructures, Territori i Medi Ambient*- es reflejo de ello.

En cuanto al número de habitantes⁵, la introducción del turismo supuso un punto de inflexión en la tendencia migratoria. Si durante la primera mitad del siglo XX era frecuente la migración hacia ciudades más industrializadas (principalmente Barcelona), a partir de los años 60 se produjo una inversión de la tendencia, con un aumento demográfico creciente que se ha mantenido a lo largo de los últimos cincuenta años, y que únicamente ha recaído puntualmente en tres anualidades (1.991, 1.996 y 2.014). Peñíscola, que en 1.910 contaba con aproximadamente 3.400 habitantes, había llegado a perder más del 25% de su población en 1.960, con valores próximos a 2.500 habitantes. Sin embargo, a partir de esa fecha comenzó un período de crecimiento demográfico que en 1.988 había recuperado valores similares a los de 1.910, superándose las cifras de 4.000 habitantes en 1.995, de 5.000 habitantes en 2.002, 6.000 habitantes en 2.005, 7.000 en 2.008 y 8.000 en 2.010. Durante el período de 2.010 a 2.013 se produjo un estancamiento en valores que oscilaban entre 8.051 y 8.214 habitantes, produciéndose una drástica caída de más de 500 habitantes en 2.014, que ha dejado un último valor de 7.457 habitantes.

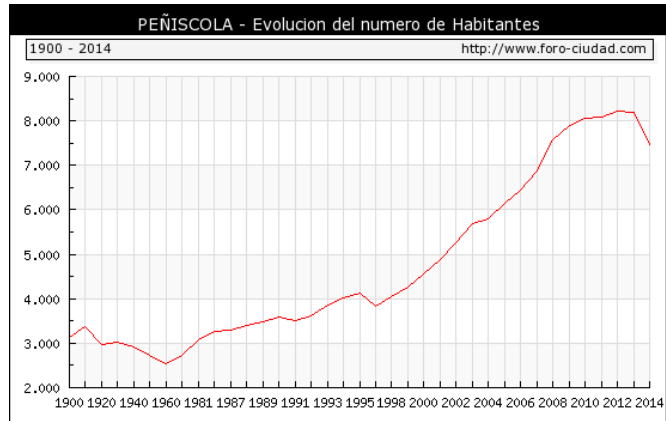
En cuanto a la población extranjera, se produjo un notable incremento en los últimos veinte años. Si en 1.996 tan solo había registrados 220 extranjeros en Peñíscola, lo que suponía un 5,75% del total de la población, en 2.001 ese valor aumentó a 754, suponiendo un 15,43% de la población total. Durante la primera década del siglo XXI

se cuadruplicó esta cifra, alcanzándose valores de más de 3.000 extranjeros entre 2.011 y 2.013, llegando a suponer un 37,62% del total en 2.013, siendo el número de españoles residentes en dicho período de alrededor de 5.100. Los datos de 2.014 reflejan un descenso del número de residentes extranjeros en algo más de trescientos habitantes, reduciéndose al 31,63% del total de la población mientras que el número de españoles residentes se mantiene sensiblemente estable (5.098).

La mayor parte de la población extranjera proviene de la unión europea, destacando, por nacionalidades, los procedentes de Reino Unido, Francia, Alemania e Italia. En el período de 2.006 a 2.013 el porcentaje de habitantes procedentes de la unión europea ascendió del 66,46% al 73,91% respecto del total de población extranjera en Peñíscola. De ellos, los habitantes procedentes de Francia se mantuvieron en porcentajes cercanos al 10%, con un número de habitantes creciente de 190 en 2.001 a 321 en 2.003. El número de alemanes también fue creciente, de 232 en 2.001 a 301 en 2.013, no obstante, los valores relativos pasaron del 11,93% respecto al total de extranjeros en 2.001 a 9,78% en 2.013. Los británicos se han mantenido en valores próximos al 8,3% respecto del total de extranjeros durante este período, experimentándose un pico en 2.011 que supuso un porcentaje del 8,94% con 256 personas.

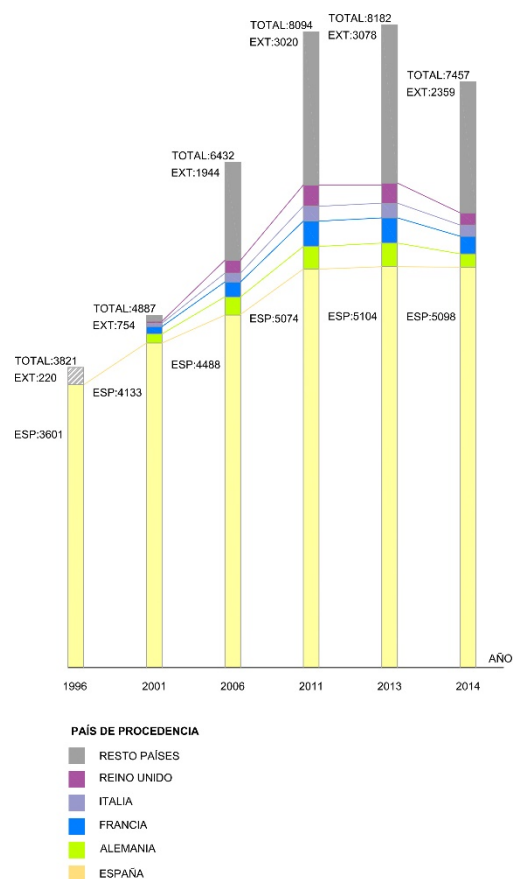
No obstante, los datos de 2.014 reflejan una variación en los valores absolutos y relativos, que, si bien no puede atribuirse a un cambio de tendencia por la falta de continuidad y la inmediatez de los resultados, sí debe tenerse en cuenta esta posibilidad. De los 725 residentes que ha perdido Peñíscola en dicho año, 719 eran procedentes de Europa (691 ciudadanos comunitarios). La población de procedencia alemana es la que ha sufrido un mayor descenso, en 131 personas, pasando de 301 en 2.013 a 170 en 2.014, lo que

supone un abandono de más del 43% de alemanes residentes en Peñíscola en un solo año. Le sigue Reino Unido, con un descenso de 101 habitantes, pasando de un total de 256 en 2.013 a 155 en 2.014, con una reducción del 39,4%. El número de habitantes procedentes de Francia se ha reducido en algo más de un 30%, pasando de 321 en 2.013 a 223 en 2.014. Algo menor ha sido la disminución de ciudadanos procedentes de Italia (un 23,53%), pasando de 187 a 143 habitantes entre 2.013 y 2.014.



PEÑÍSCOLA
ESTADÍSTICA DE PADRÓN CONTINUO.
Nº HABITANTES.

	Total Población	Españoles	Total Extranjeros	Alemania	Francia	Italia	Reino Unido	Total Europea	Total Unión Europea
2014	7457	5098	2359	170	223	143	155	1556	1460
2013	8182	5104	3078	301	321	187	256	2275	2151
2011	8094	5074	3020	288	322	190	270	2231	2115
2006	6432	4488	1944	232	190	113	163	1292	993
2001	4887	4133	754	116	94	42	25		348
1996	3821	3601	220						



PEÑÍSCOLA: EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE HABITANTES.
TOTALES Y PRINCIPALES PAÍSES DE PROCEDENCIA.

<http://www.foro-ciudad.com/castellon/peniscola/mensaje-11458974.html> (24/02/2014)

Elaboración propia a partir de datos del Instituto Nacional de Estadística. <http://www.ine.es>

3.2. ANÁLISIS TERRITORIAL Y PAISAJÍSTICO

3.2.1. Datos generales:

El término municipal de Peñíscola cuenta con una superficie de 7.897 Ha., de las cuales el 53,95% forma parte de espacios naturales protegidos. La mayor superficie protegida del municipio (7.742 Ha.) corresponde al Parque Natural de la Sierra de Irta, declarado como tal mediante Decreto 108/2.002 del Gobierno Valenciano, también considerado como zona de especial protección para las aves (ZEPA) y lugar de interés comunitario. Otras 100 Ha. corresponden al humedal del marjal de Peñíscola, lugar de interés comunitario incluido en el *Inventario Español de Zonas Húmedas* mediante resolución de la Dirección General de Medio Natural y Política Forestal, del 9 de marzo de 2.011 (BOE nº 71, de 24 de marzo de 2.011). Otros espacios naturales de interés son las microreservas de la Duna del Pebret, la Cala Argilaga y la Torre Badún.

El Decreto 108/2.002 establecía también la protección de la Reserva Natural Marina de Irta, 2.449 Ha. de medio marino situadas frente a la costa protegida del Parque Natural de la Sierra de Irta. Este ámbito marítimo cuenta con una gran biodiversidad, praderas submarinas y arrecifes de verméticos de alto valor ecológico, encontrándose en un buen estado de conservación.

También existe protección para el centro histórico del municipio, declarado Conjunto Histórico Artístico según Decreto del 26 de octubre de 1.972, y para el Castillo, declarado Monumento Histórico-Artístico Nacional el 3 de junio de 1.931. Otros monumentos son la Torre Nova y el Torreón de Badum (también llamado Torre Almadum o La Torra), pertenecientes a la tipología de

edificios militares, torres defensivas, torres vigías.

El desarrollo de la ciudad se inició sobre el tómbolo en el que se sitúa el recinto amurallado, extendiéndose a lo largo del istmo y en la zona próxima a éste para conformar el primer ensanche (o ensanche tradicional) en la década de 1.950. Contiguo a éste se desarrolló a partir de la década de 1.960 el ensanche contemporáneo.

Es en esta década, a partir de 1.964, cuando comienzan a desarrollarse agrupaciones de segunda residencia (torres en la playa norte y urbanizaciones en las laderas de algunos montes). A partir de la década de 1.970 se producirá un importante crecimiento de este tipo de asentamientos que se mantendrá hasta el inicio de la crisis económica en 2.008.

Las faldas de los montes próximos al núcleo urbano presentan un alto grado de desarrollo. No ha sido así en algunos casos de urbanizaciones iniciadas en las décadas de 1.960 y 1.970, como es el caso de la Urbanización Cap Blanc, que comenzaron a desarrollarse mediante planes parciales y fueron incluidas en el P.G.O.U. de 1.977, pero finalmente no llegaron a completarse sus infraestructuras. Lo mismo ocurre en el flanco norte de la Avenida de la Estación, que da acceso a la población desde la Nacional 340 y la autopista: pese a su consideración de suelo urbano en el Plan General vigente, parte de las parcelas no han podido ser edificadas debido a la falta de infraestructuras de abastecimiento.

Además de los espacios naturales y los edificados, el municipio cuenta con una amplia zona de huerta y cultivos de frutales, situada en la parte norte del término, con características paisajísticas de gran interés. Esta zona ha sufrido una importante presión urbanística que motivó su consideración como suelo urbanizable en el nuevo P.G.O.U., aprobado inicialmente en 2.010 y que, en caso de que se mantuviesen sus

condiciones en su aprobación definitiva, motivaría la práctica desaparición de la huerta en todo el término municipal.

Peñíscola presenta, tal y como se ha expuesto anteriormente, un gran número de zonas y elementos de interés ambiental y cultural, que definen su identidad territorial, histórica y paisajística.

En el análisis⁶ de estos elementos distinguiremos cuatro tipos de paisaje, en función de su grado de transformación por parte del hombre y los usos del territorio. La clasificación propuesta es la que sigue:

- Paisajes con un alto grado de naturalización.
- Paisajes híbridos.
- Paisajes agrícolas en explotación.
- Paisajes urbanos.

3.2.2. Paisajes con un alto grado de naturalización.

Incluimos en este apartado la zona de Sierra de Irta, localizada en la mitad sur y oeste del municipio -a la que se le sustraería parte del paisaje antropizado con la presencia de bancales, por considerarse un paisaje híbrido- y la Rambla de Alcalá, que atraviesa la mitad noroeste del municipio de sur a norte.

3.2.2.1. Sierra de Irta y costa asociada.

La Sierra de Irta se encuentra en contacto con el mar mediante una línea de costa abrupta, formada por acantilados y calas tipo bolsillo, resultando una excepción la llanura aluvial denominada Pla de Pebret. Los mayores acantilados costeros del litoral de Castellón se encuentran en las inmediaciones de la Torre Badum.

Estos espacios constituyen el último gran tramo costero no urbanizado de la Provincia de Castellón, y están incluidos en el Parque Natural de la Sierra de Irta, cuyo ámbito de

protección se extiende también a los términos de Alcalá de Chivert y Santa Magdalena de Pulpis.

Esta zona se caracteriza por tratarse de un terreno montañoso, con pendientes de moderadas a fuertes (entre el 10 y el 50%, por lo general, reduciéndose en el Pla de Pebret y aumentando significativamente en los acantilados costeros). Las altitudes geográficas parten del nivel del mar y alcanzan la cota de 573 m. (esta cota corresponde al Pico de Campaniles, situado en el límite del término municipal).

El índice de cobertura vegetal es variable, entre el 15% y el 50%. La escasez de cubierta arbórea (afectada por los incendios forestales de 1.980, 1.989 y 2.001, entre otros) y la proximidad al mar, además de la fuerte pendiente del terreno, favorecen el predominio de la erosión.

Las especies arbóreas dominantes son el pino carrasco (en gran medida fruto de repoblaciones tras incendios forestales), el algarrobo o la encina. Gran parte de la vegetación corresponde a matorral y monte bajo.

El alto grado de naturalidad del paisaje le confiere un alto valor ambiental, desarrollándose una fauna autóctona de gran biodiversidad, que incluye reptiles, gran variedad de aves (incluyendo rapaces) y mamíferos como zorro, tejón, gineta, erizo europeo o distintos tipos de murciélagos, así como especies consideradas de caza menor.

En esta área se encuentran los yacimientos arqueológicos de Torre Badum (torre vigía catalogada como monumento) y del Pouag de Peñíscola y els Barrancs, así como los restos de la Torre Nova.

El uso actual es principalmente forestal, encontrándose bajo las figuras de protección de Parque Natural y Zona de Especial Conservación gran parte del área.



Delimitación y panorámica de la UHA 1-Sierra de Irtta.

Fuente: GONZÁLEZ FUSTEGUERAS M.A. et al. *Nuevo Plan General de Ordenación Urbanística* (aprobación provisional 2/7/2010). Memoria de Información, p. 51.

La principal problemática ambiental de esta área se debe a la erosión, el alto riesgo de incendio – agravado por la falta de labores de clareo y limpieza del monte- y la presión urbanística en áreas contiguas. Los riesgos de contaminación de las aguas altas, así como los de pérdida de la biodiversidad. El riesgo de inestabilidad del sustrato es de moderado a alto, mientras que el de inundación es bajo. Otro tipo de riesgo a considerar para la biodiversidad es el derivado de la existencia de tendidos eléctricos sin protección para las aves. En el caso de las calas de Peñíscola, su uso recreativo esporádico en verano provoca una problemática de abandono de residuos sólidos en las playas.

En lo referente los usos actuales de estas áreas, el nuevo Plan General considera que tienen un nivel de adecuación moderado, destacando en que la zona de calas y acantilados se está realizando una “escasa e inadecuada puesta en uso de su alto potencial turístico”⁷.

3.2.2.2. Rambla de Alcalá.

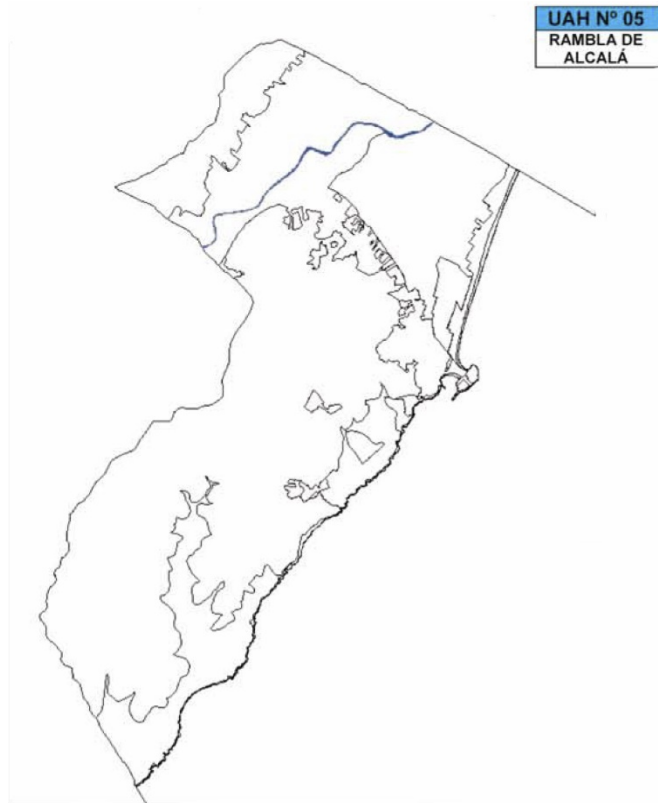
Se trata de un paisaje natural fluvial formado por un cauce estacional que se encuentra en estado seco durante gran parte del año, y las terrazas fluviales en sus márgenes. Su grado de naturalidad es de medio a alto. En la zona en la que atraviesa el término municipal de Peñíscola cuenta con unas pendientes suaves y muy suaves (por lo general, menores del 10%). Su altitud se encuentra entre 15 y 72 m., y sus terrenos carecen de aptitud agrológica, contando con una cobertura vegetal menor del

5%, formada principalmente por cañaverales y ruderales.

Su fauna consiste principalmente en reptiles, mamíferos roedores (ratas, ratones y topillos), erizos, murciélagos, zorros y variedad de aves como la urraca, el mochuelo, el petirrojo o el jilguero). También se dan especies antropófilas y de caza menor.

No se da un uso específico más allá de las labores de conservación y protección. Además de los procesos erosivos y denudativos propios de los espacios aluviales, la principal problemática medioambiental de este espacio es la contaminación por fitosanitarios, fertilizantes y residuos sólidos derivados de la actividad agrícola, así como por vertidos líquidos. También existen afecciones por la presencia de asentamientos humanos muy próximos al cauce y por la eliminación de formaciones vegetales en sus márgenes debido a las actividades agrícolas.

Los riesgos de inundación, los derivados de la inestabilidad del sustrato, así como los de contaminación de las aguas son altos. El riesgo de incendio es moderado, y el de pérdida de la biodiversidad, de moderado a bajo. En lo referente a los riesgos tecnológicos, destacan los derivados de las grandes infraestructuras de comunicación rodada.



Delimitación y panorámica de la UHA 5-Rambla de Alcalá.

Fuente: GONZÁLEZ FUSTEGUERAS M.A. et al. *Nuevo Plan General de Ordenación Urbanística* (aprobación provisional 2/7/2010). Memoria de Información, p. 55.



Imágenes de bancales en municipio de Peñíscola.

Fuente: GONZÁLEZ FUSTEGUERAS M.A. et al. *Nuevo Plan General de Ordenación Urbanística* (aprobación provisional 2/7/2010). Memoria de Información, p. 29, 151.

3.2.3. Paisajes híbridos.

Se incluyen en esta clase los caracterizados por sus valores ecológicos, culturales y paisajísticos que se encuentran en terrenos modelados por la acción humana. Principalmente se corresponden con las zonas de bancales para cultivos en laderas montañosas y el del Pla de Pebret y la zona protegida del marjal.

3.2.3.1. Paisajes de bancales en zonas de ladera.

Se trata de laderas caracterizadas por la fuerte presencia de bancales realizados como consecuencia de la antigua explotación vitícola y olivarera del monte, cuya finalidad disminuir la fuerza erosiva del agua y retener el suelo para favorecer su uso agrícola.

Este tipo de paisaje abunda en las laderas montañosas del término municipal de Peñíscola, encontrándose tanto en zonas pertenecientes al Parque Natural de la Sierra de Irta como en zonas próximas a urbanizaciones, ya que parte de los terrenos destinados antiguamente al cultivo de la vid y otras especies de secano fueron parcialmente incluidos en planes parciales para el desarrollo de urbanizaciones. En el caso de los bancales situados en el entorno del Parque Natural de la Sierra de Irta, éstos suponen una modificación del paisaje natural que enriquece la diversificación y cualidad paisajística del parque. La proximidad de los muros de roca calcárea en las laderas con fuerte pendiente genera un paisaje altamente estratificado, con colores propios de la sierra, al estar aquéllos

conformados con la roca propia del terreno.

Muchos de los bancales se encuentran actualmente en desuso y estado de abandono, compartiendo la misma problemática ambiental que las zonas en las que están ubicados y dependiendo de si su entorno inmediato está destinado principalmente a un uso forestal, agrícola o se encuentra urbanizado.

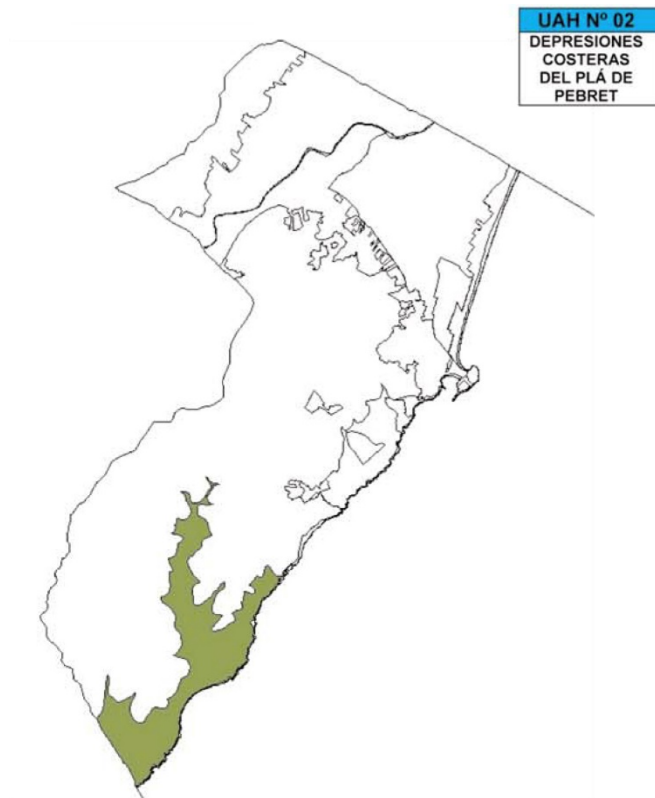
3.2.3.2. Pla de Pebret.

Es una llanura aluvial que se encuentra en el margen litoral del sur del término municipal, en los piedemontes de las estribaciones montañosas que forman parte del Parque Natural de la Sierra de Irta. Está formada por ramblas, conos y depósitos aluviales, con altitudes que oscilan entre el nivel del mar y 225 m. Las pendientes son de suaves a moderadas (menores del 20%), aumentando progresivamente hacia el noroeste.

Se trata de un paisaje con modelado antrópico (bancales) y un grado de naturalidad de medio a alto, coexistiendo parcelas destinadas a labores agrícolas en la actualidad con otras en estado de abandono, y terrenos en estado natural.

El índice de cobertura vegetal aproximado es del 25%. Su cubierta vegetal es principalmente herbácea y arbustiva, aunque también se da puntualmente la existencia de pino carrasco y otras especies arbóreas como algarrobo u olmo.

Esta área cuenta con una gran biodiversidad, similar a la existente en contigua Sierra de Irta, incluyendo anfibios (rana, sapo común),



Delimitación y panorámica de la UHA 2- Depresiones costeras del Pla de Pebret.

Fuente: GONZÁLEZ FUSTEGUERAS M.A. et al. *Nuevo Plan General de Ordenación Urbanística* (aprobación provisional 2/7/2010). Memoria de Información, p. 52.



Delimitación y panorámica de la UHA 6- Marjal de Peñíscola.

Fuente: GONZÁLEZ FUSTEGUERAS M.A. et al. *Nuevo Plan General de Ordenación Urbanística* (aprobación provisional 2/7/2010). Memoria de Información, p. 56.

reptiles, gran variedad de aves y mamíferos.

Su uso actual es agroganadero y forestal, y su principal riesgo ambiental es el de incendio, debido al abandono de las labores de clareo y conservación del monte. También está sometido a una importante erosión, debido a la falta de estrato arbóreo y a las acciones de lavado de terreno y arrastre provocadas por las lluvias torrenciales. Los riesgos derivados de la inestabilidad del sustrato, así como los de inundación son de moderados a altos. Los riesgos de contaminación de las aguas y de pérdida de la biodiversidad son moderados.

Los autores del nuevo P.G.O.U. de Peñíscola atribuyen a esta zona potencialidad para admitir algún uso público así como turismo rural, agroturismo, cultivos ecológicos, etc⁸.

3.2.3.3. Marjal de Peñíscola.

Se trata de un humedal situado al norte del núcleo urbano de Peñíscola, incluido en el *Inventario Español de Zonas Húmedas* desde marzo de 2.011. Formado como consecuencia del elevado nivel piezométrico en la zona posterior al litoral, el terreno en el que se encuentra está atravesado por acequias. Junto al límite del humedal más alejado del mar se encuentran los restos de antiguas norias que, accionadas por burros, extraían el agua del subsuelo para su uso agrícola.

Su cubierta vegetal natural (que es aproximadamente del 15%) consiste principalmente en herbáceos y arbustos, cañaverales y junciales. También existen zonas

destinadas al cultivo agrícola en regadío. El grado de naturalidad del conjunto es medio-alto, si bien, la proximidad de la zona urbanizada de la playa norte, así como la presencia de diseminados y unifamiliares en su entorno próximo ejercen un gran impacto paisajístico sobre el humedal.

La zona protegida excluye expresamente una franja variable entre cien y doscientos metros a partir del límite de la carretera vieja de Peñíscola a Benicarló, en la que se han realizado viviendas unifamiliares en parcelas rústicas u operaciones unitarias de construcción de viviendas en antiguas parcelas agrícolas.

Es de gran interés la biodiversidad presente en la zona, y motivo para su protección. Se dan diferentes tipos de peces (lisa, barbo, carpa, fartet, punsoxet), anfibios, reptiles como la culebra de agua, gran variedad de aves endémicas y migratorias (garza real, garceta común, cigüeñuela, pato cuchara, ánade friso, aguilucho lagunero, etc.), mamíferos, y especies características de caza menor.

Su principal problemática medioambiental es la fuerte presión urbanística de su entorno, la derivada de las labores de explotación agrícola (contaminación de acuíferos) y la amenaza sobre especies endémicas y en peligro de extinción. Los riesgos de contaminación de las aguas y de pérdida de biodiversidad son altos, y los de incendio e inestabilidad del sustrato moderados.

Sus usos actuales son de conservación y protección y labores agrícolas, habiéndose llevado a cabo acciones de regeneración y naturalización en la última década.

3.2.3.4. Paisaje periurbano.

Este tipo de paisaje se da en los bordes de las zonas urbanizadas, principalmente alrededor de las urbanizaciones y en aquellos terrenos que, formando parte de zonas calificadas como urbanas, no han llegado a

contar con todas las dotaciones necesarias para ser edificados, o no lo han sido por otras causas. Se trata de zonas paisajísticamente desordenadas, en las que se da promiscuidad de usos (forestales, agrícolas y eriales). Su vocación de expansión urbana ha promovido en muchos casos el abandono de las labores agrícolas, aumentando el riesgo de incendio, que es una de sus principales vulnerabilidades medioambientales. Por otra parte, la presencia de viario en distinto estado de conservación, tendidos eléctricos y la proximidad a las zonas construidas, sumadas a su generalizado estado de abandono, les dota de una baja calidad paisajística. Otras amenazas medioambientales son la coexistencia de especies vegetales autóctonas junto a especies exóticas invasivas, que han colonizado parcialmente los terrenos debidos a la proximidad de jardines, así como el incremento de los procesos erosivos por la pérdida de la cubierta vegetal (sobre todo en los terrenos agrícolas en estado de abandono). En muchas parcelas se encuentran restos de escombros, procedentes del vertido descontrolado y habitual, en épocas pasadas, de este tipo de residuos de la construcción de edificios próximos. El riesgo de incendio en esta zona es de moderado a alto; los de inundación y de pérdida de la biodiversidad, moderados; el riesgo derivado de la inestabilidad del sustrato es de moderado a bajo y el de contaminación de las aguas bajo.

3.2.4. Paisajes agrícolas en explotación.

Si bien, dada la amplitud del término municipal de Peñíscola, su relativa concentración de agrupaciones residenciales y su base económica históricamente ligada a la agricultura, la explotación actual de terrenos para uso agrícola se concentra en la mitad norte y oeste del municipio, así como en la zona del Pla de Pebret -que se ha caracterizado como híbrida en este estudio,



Paisaje periurbano (entorno de Portonegro).

Fuente: GONZÁLEZ FUSTEGUERAS M.A. et al. *Nuevo Plan General de Ordenación Urbanística* (aprobación provisional 2/7/2010). Memoria de Información, p. 62.

debido a la coexistencia de zonas cultivadas, abandonadas y con alto grado de naturalidad en dicho entorno.

En la mitad norte del municipio pueden diferenciarse dos zonas, dependiendo de la altitud topográfica y el tipo de cultivo. Se distinguen, pues, la huerta y cultivos frutales situados en la vega del Río Seco, en el noreste del término municipal, y los cultivos leñosos ubicados en los piedemontes del macizo de Irta, en la parte noroeste del término.

3.2.4.1. Huertas de Vilars Rojos y Mesquita.

Es una extensión de terreno destinada principalmente a cultivos de regadío (hortalizas y frutales). Se trata de una zona conformada por pendientes suaves y una altitud menor de 75 m. Los terrenos cuentan con muy buena aptitud agrológica, aunque cabe destacar que en su explotación se emplea una gran cantidad de agua (debido a las características del sistema de riego empleado) así como de fitosanitarios. Los usos agrícolas coexisten con dice-minados rurales-urbanos en algunos puntos. El grado de naturalidad del conjunto es bajo.

La fauna en esta zona consiste en anfibios, reptiles, mamíferos roedores, murciélagos y diversos tipos de aves, así como especies antropófilas y de caza menor. Aparte de las prácticas agrícolas se realizan en esta zona actividades cinegéticas, en algunos casos empleando métodos de caza no selectivos (paranys), que suponen un riesgo para la pérdida de la biodiversidad.

La principal problemática ambiental de la huerta es la contaminación de los suelos y las aguas por fertilizantes y pesticidas, siendo alto el riesgo de contaminación de acuíferos. También se producen vertidos de residuos sólidos y efectos ambientales negativos derivados de la proliferación residencial fuera de ordenación. Los riesgos derivados de la inestabilidad del sustrato son bajos, los de incendio de bajos a moderados y los de inundación y pérdida de biodiversidad moderados.

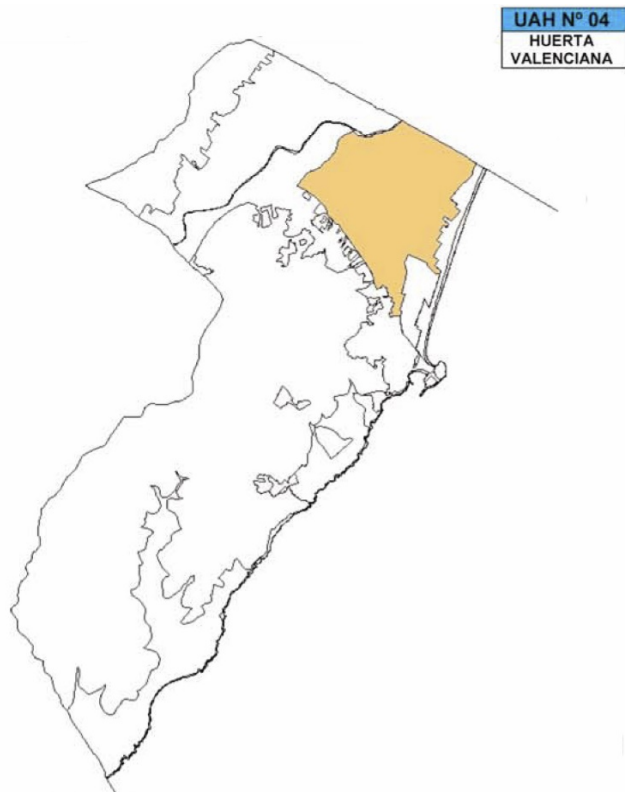
Además de sus cualidades paisajísticas y su importancia económico-productiva, otro valor a destacar es la presencia de construcciones populares (*casetes de pedra, voltes, pallises* y restos de norias).

Se trata de una zona que en la primera década del siglo XXI ha estado sometida a una importante presión urbanística y que ha sido caracterizada por los autores del nuevo Plan General de Ordenación Urbana (aprobado inicialmente en 2010 en el Pleno del Ayuntamiento), como de baja calidad visual⁹.

3.2.4.2. Cultivos leñosos en los piedemontes del macizo de Irta.

Se trata de explotaciones agrícolas y eriales en los piedemontes de la parte norte del término municipal, en altitudes comprendidas entre 150 y 300 m. El grado de naturalidad de esta zona es bajo.

Son suelos con aptitud agrológica moderada y un índice de cobertura aproximada del 10%, conformada

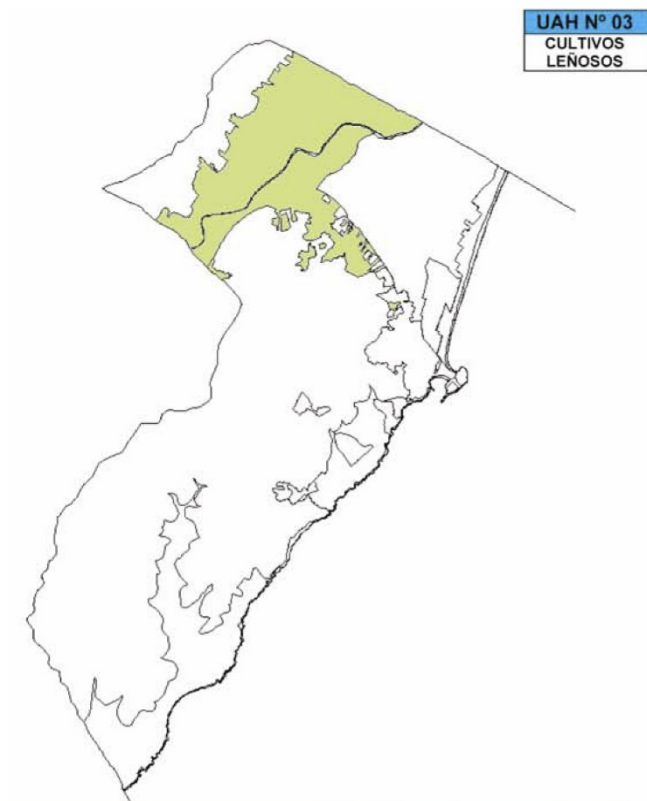


Delimitación de la UHA 4- Huertas de Vilars Rojos y Mesquita.

Fuente: GONZÁLEZ FUSTEGUERAS M.A. et al. *Nuevo Plan General de Ordenación Urbanística* (aprobación provisional 2/7/2010). Memoria de Información, p. 54.



Fotografía de la huerta de Peñíscola, con Hotel Peñíscola Plaza al fondo.



Delimitación y panorámica de la UHA 3- Cultivos leñosos

Fuente: GONZÁLEZ FUSTEGUERAS M.A. et al. *Nuevo Plan General de Ordenación Urbanística* (aprobación provisional 2/7/2010). Memoria de Información, p. 53.

por setos, matorrales, arbustos y herbáceos como la coscoja, el lentisco o el palmito. Las especies cultivadas son principalmente olivos y frutales.

La fauna autóctona de esa zona consiste en reptiles, aves (urraca, petirrojo, jilguero, mochuelo...), mamíferos roedores, murciélagos, zorros, especies antropófilas y de caza menor.

Su uso actual es agrícola, principalmente de secano, existiendo puntualmente parcelas con cultivos de regadío. También se dan usos cinegéticos.

Su principal problemática medioambiental procede de las labores agrícolas, con la contaminación producida por fitosanitarios y fertilizantes, así como el vertido de residuos sólidos. Por otra parte, el abandono de las labores agrícolas provoca efectos negativos en la percepción del paisaje e incrementa el riesgo de incendio, que ya es, de por sí, alto.

Los riesgos derivados de la inestabilidad del sustrato y de contaminación de las aguas son de moderados a altos. El riesgo de inundación es moderado, intensificándose en el entorno de la Rambla de Alcalá. Otros riesgos detectados son los derivados de las grandes infraestructuras de comunicación rodadas.

3.2.5. Paisajes urbanos.

La actividad urbana de Peñíscola se ha ido trasladando progresivamente desde la ubicación histórica de la ciudad en su recinto amurallado hacia el interior, a

partir de la ocupación del istmo a mediados del siglo XX y el desarrollo del Ensanche. Los usos residenciales se extendieron a las laderas de los montes en las partes este y norte del término, así como a la franja litoral contigua a la Playa Norte. Atendiendo a la zonificación efectuada por el PGOU vigente, de 1.976, se distinguen:

Polígono I:

- Zona casco antiguo (Sector I- CA).
- Zona de influencia del casco antiguo (Sector II- ICA).
- Zona portuaria (Sector III- ZP).

Polígono II: Ensanche

- Zona comercial turística S (Sector I).
- Zona comercial turística LL (Sector II).
- Zona comercial turística C (Sector III).
- Zona especial A (C/Huerto).
- Zona especial C.

Polígono III: Playa Norte

Dividida en tres zonas residenciales (A,B y C).

Polígono IV:

- Sector I (Atalayas).
- Sector II (U.R.M.I).
- Sector III (Cerro Mar).
- Sector IV (Pitxells).

Polígono V:

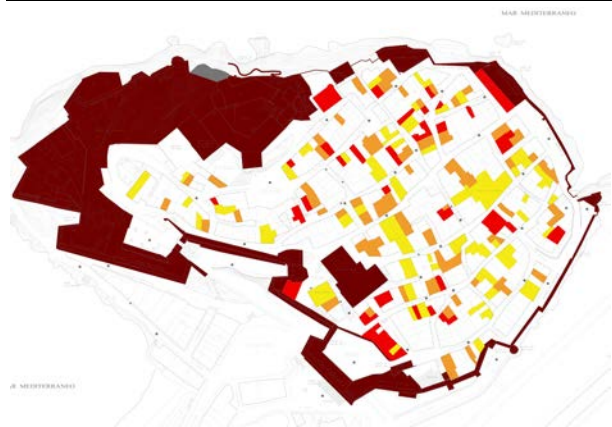
- Font Nova.

Polígono VI:

- Sector I: protección de accesos.
- Residencial Parque Urbanizado.



ARNAU JACQUES, M. *Plan General de Ordenación Urbana adaptación a la Ley del Suelo de 1.975* (aprobación 23/12/1.977). Plano de Calificación de Suelo.



LEYENDA

PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

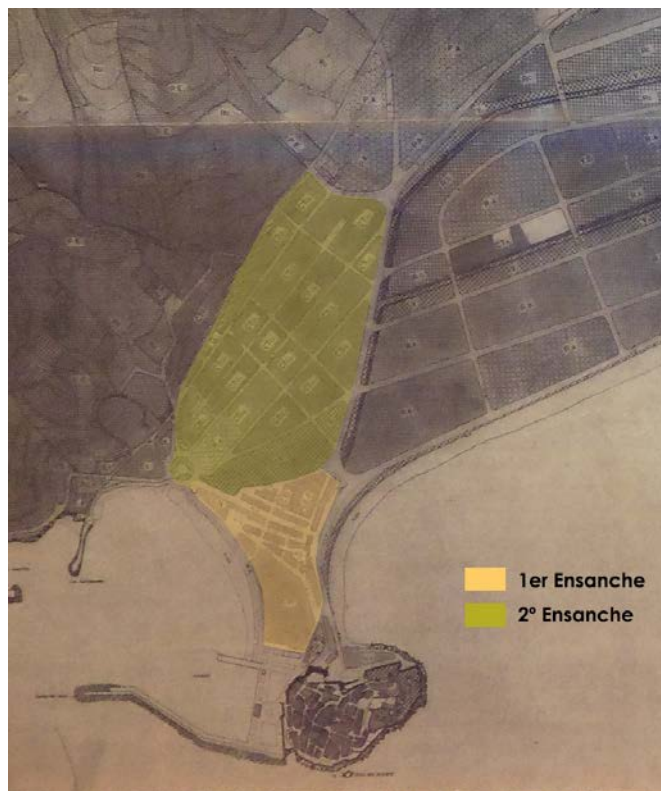
- NIVEL 1 ■
- NIVEL 2 ■
- NIVEL 3 ■
- NIVEL 4 ■

ELEMENTOS PUNTALES EN EDIFICACIÓN ▲

PATRIMONIO URBANO

- ESPACIOS URBANOS ●
- ELEMENTOS URBANOS ■

Catalogación del patrimonio arquitectónico y urbano (extracto y leyenda). Fuente: BALAGUER DESCALLAR, P., CUBELLS ROS, B., VICÉN BANZO, L. *Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico de Peñíscola*. (B.O.P Castellón 21/11/2009). Plano de ordenación O1.



Delimitación de ensanche. Elaboración propia sobre plano de Calificación de Suelo. Fuente: ARNAU JACQUES, M. *Plan General de Ordenación Urbana adaptación a la Ley del Suelo de 1.975* (aprobación 23/12/1.977).

3.2.5.1. Polígono I: Centro histórico, área de influencia y zona portuaria.

El polígono I comprende tanto el recinto amurallado, como su área de influencia (zona construida extramuros en el tómbolo, con usos muy vinculados a la zona de casco histórico) y la zona portuaria.

Es una zona en la que se ha primado el mantenimiento del atractivo del casco histórico, y en cuyos bajos y espacios urbanos se desarrollan actividades muy vinculadas al turismo (hostelería y venta de souvenirs).

Su evolución, ligada a los acontecimientos históricos, los monumentos y los modos de vida que motivaron los tipos constructivos que en ella se emplazan, ha condicionado enormemente la imagen turística de Peñíscola, razón por la cual se desarrolla su estudio en un capítulo específico.

3.2.5.2. Polígono II: Ensanche.

El polígono II o zona comercial del istmo está considerado como espacio comercial-turístico, presentando cinco subzonas.

La primera de ellas, la zona Comercial Turística S, también conocida como Ensanche Tradicional, comprende las edificaciones situadas entre la zona portuaria y el *Ullal de Estany*. Esta zona ya se encontraba trazada, y ampliamente colmatada por la edificación en el momento de aprobarse el Plan General de 1.977.

Como se ha dicho anteriormente, hasta 1.890 no estuvo permitida la construcción de viviendas en el exterior de la muralla, y hasta la

década de 1.920 no se realizaron construcciones en la zona del istmo. La primera vivienda en la zona de extramuros data de 1.923, pero fue la construcción del puerto pesquero, a partir de 1.924, y sobre todo la construcción de su explanada y el desplazamiento hacia el sur de la desembocadura de El Prat, lo que provocó el ensanchamiento del istmo que posibilitó la ubicación del primer ensanche.

Este asentamiento se desarrolló siguiendo una cuadrícula, en manzanas predominantemente alargadas de escasa profundidad (unos 20 m.), y longitud variable (de entre 20 y 168 m.), divididas en parcelas generalmente pasantes a dos calles. Las calles longitudinales tienen anchuras entre 9 y 15 m., mientras que las transversales (secundarias) cuentan con anchuras de 5 a 10 m. Las viviendas que se construyeron originalmente en la zona eran de una o dos alturas, pero a partir de los inicios del turismo en 1.964 muchas de ellas realizaron sobreelevaciones de una planta, al tiempo que se desarrolla una cantidad significativa de obra nueva. Actualmente, en el ensanche tradicional predominan las edificaciones de tres y cuatro alturas.

A partir de los años 70 comenzó a desarrollarse también la edificación residencial en el margen oeste del *Ullal de l'Estany*, constituyéndose el llamado Ensanche de Llandells. En este ensanche, las manzanas previstas por el PGOU de 1.977 eran alargadas, con profundidades de 40 o 50 m. y longitudes



Año construcción s/ catastro	
Anteriores a 1940	1970-1979
1941-1950	1980-1989
1950-1959	1990-1999
1960-1969	2000-2010
	2010-2014

Año de construcción/rehabilitación integral de edificios en ensanche de Peñíscola. Elaboración propia a partir datos catastrales actualizados a diciembre de 2.014 y fotografía aérea cedida por el Instituto Geográfico Nacional (www.cenig.es).



Imagen del Primer Ensanche. Se observa la compacidad de la trama urbana. Al fondo se aprecian las urbanizaciones, cuyo grado de ocupación es, también, elevado.



Imagen del espacio libre que articula el Primer y Segundo Ensanche. Al fondo se observa el Palacio de Congresos, inaugurado en 2.004.

Fotografías: Alicia M. García.

superiores, por lo general, a 150m. La altura de la edificación, en esta zona, es de cuatro o cinco plantas, permitiéndose áticos. La amplitud de las calles principales (en el sentido longitudinal de las manzanas) es de aproximadamente 15 m., con excepciones que oscilan entre los 9 y los 17 m. Las escasas calles secundarias (transversales) cuentan con unas anchuras de entre 8 y 9 m.

A finales de la década de 1.970 se comienza a edificar al norte de la C/ Vicente Blasco Ibáñez, en una trama compuesta por manzanas de dimensiones inferiores a las previstas por el Plan General. Se trata de manzanas irregulares cuyos lados, por lo general, oscilan entre los 30 y los 65 m., si bien las preexistencias en la C/dels Vents y en algunas zonas de borde amplían el espectro de irregularidades en la trama.

Pese a haberse mejorado significativamente la permeabilidad este-oeste de la trama del ensanche en esta zona, la amplitud de las calles se mantiene en unos 15 m. de anchura para las principales (longitudinales) y 9 m. para las transversales. En esta zona, la práctica totalidad de la edificación es de 5 alturas más ático.

Por lo general, toda esta zona de ensanche de cuenta con características espaciales de escasa calidad, una ocupación del 100% de la parcela, elevadas alturas para la amplitud de las calles y ausencia de espacios libres integrados en la trama. Si bien se ha restringido el

tráfico en algunas calles del ensanche tradicional, en la zona de Llandells el espacio público está principalmente dedicado al automóvil, con aceras reducidas al mínimo y sin presencia de arbolado. Éste ha quedado restringido al entorno de algunos edificios que no respetan la alineación a vial y a algunas zonas de borde, así como a la zona verde creada en torno al *Ullal de L'Estany*, cuya adecuación comenzó a finales de la década de 1.990.

En la actualidad, tanto el primer ensanche como la primera fase del ensanche de Llandells están prácticamente colmatados por la edificación, estando la segunda fase colmatada en más del 80%. Esto es indicativo de una escasez de suelo en la zona de ensanche que ha intensificado, en las últimas dos décadas, la proliferación de viviendas unifamiliares en las zonas de urbanizaciones y en diseminados. Además, los límites naturales y construidos en la actualidad hacen difícil la extensión de este tipo de trama urbana a otras zonas.

3.2.5.3. Polígono III. Zona residencial turística vinculada a la Playa Norte.

Comenzó a desarrollarse a partir del Plan Parcial del Sector Playa Norte, aprobado el 23 de septiembre de 1.960, posteriormente recogido por la adaptación del PGOU de 1.977.

El planeamiento programaba el suelo urbanizable ubicando manzanas en varias franjas sensiblemente paralelas a la costa. No obstante, la mayor parte de edificaciones realizadas hasta la década de 1.990 fueron, salvo



Fuente: ARNAU JACQUES, M. ARNAU JACQUES, M. *Plan General de Ordenación Urbana adaptación a la Ley del Suelo de 1.975* (aprobación 23/12/1.977). Plano de Calificación de Suelo. Detalle de ordenación de la Playa Norte. Se aprecia que el ámbito del polígono III es mucho mayor que la zona actualmente edificada.



Año de construcción/rehabilitación integral de edificios en el Polígono III (zona Playa Norte) de Peñíscola. Elaboración propia a partir de datos catastrales actualizados a diciembre de 2.014 y fotografía aérea cedida por el Instituto Geográfico Nacional (www.cenig.es). Se aprecia que la edificación se limita a la primera línea de playa, adquiriendo mayores profundidades en la parte más septentrional, lo que ha condicionado la delimitación de la zona protegida de humedal (BOE nº 71, de 24 de marzo de 2.011)

excepciones, construidas en primera línea, no desarrollándose la urbanización ni las construcciones en líneas sucesivas, salvo en determinadas actuaciones.

Si bien el Plan General asignaba a cada manzana residencial una clasificación (Residencial A, B, C), casi todas las manzanas de la primera línea están clasificadas como Residencial B, por lo que las condiciones de la edificación que se siguieron en la mayor parte de las edificaciones existentes fueron las determinadas para esta clase. En concreto, las ordenanzas dejan dos opciones:

- Opción 1: ocupación máxima en planta 21% y altura máxima 14 m.
- Opción 2: Ocupación máxima en planta 13% y altura máxima 23 m.

La segunda manzana más próxima al ensanche, que contiene a la Torre Hirta (el edificio de mayor altura del municipio, con veintidós plantas), está clasificada como R_A, permitiéndose en este caso la interpolación entre los siguientes extremos:

- Ocupación máxima en planta del 22% y altura 23 m., permitiéndose áticos.
- Ocupación máxima en planta del 35% y altura 14 m., permitiéndose áticos.

Como consecuencia, la Torre Hirta se considera fuera de ordenación.

La zona situada más al norte se rige por las ordenanzas aplicables a la clasificación R_C, que permite la interpolación entre:

- Ocupación máxima en planta del 20% y 9 m. de altura máxima (áticos permitidos).

- Ocupación máxima en planta del 10% y 18 m. de altura.

Este juego de combinaciones entre diversas alturas y ocupaciones en planta, sumados a los retranqueos obligatorios a distintos tipos de viales y en el interior de la parcela en función de la altura del edificio, ha sido clave en el desorden urbano apreciable. Teniendo en cuenta que el máximo aprovechamiento de cada parcela –que ha sido el factor determinante en la elección del tipo de edificio o edificios construidos y su posición en el interior de la misma- ha dependido de las dimensiones, proporciones y forma de aquella, y dada la multiplicidad de formas y tamaños de las parcelas edificables, a pesar de la aparente uniformidad del planeamiento en la primera línea de playa el resultado ha sido de desorden y caos visuales.

Por otra parte, muchas de las manzanas quedaron divididas en parcelas que seguían los límites del parcelario agrícola preexistente, en ángulos por lo general, inclinados respecto a las alineaciones de las manzanas, dando lugar a un gran elenco de parcelas irregulares que fueron ocupadas por edificaciones de distintos tipos, alturas y lenguaje, sin ningún criterio de conjunto y con relativa proximidad entre ellas. En parcelas contiguas se disponen aleatoriamente edificios de diez plantas junto a unifamiliares en hilera de dos o tres alturas. Por lo general, la mayoría de edificios no sobrepasan las diez plantas, destacando la Torre de Hirta, con



Imágenes de archivo de la Hostería del Mar (fotografía incluida en folleto publicitario, C.a. 1.973) y el Hotel Papa Luna (perspectiva previa a la construcción del bloque de ampliación y postal, C.a. 1.990). El bloque original está construido en 1.974.

Fuente: Archivo Histórico de la Comunidad Valenciana.



Fachada de proyecto de dos hoteles de 2** y 20 apartamentos-hotel de 2** (actual Hotel Hey). Proyecto básico de 1.981. Arquitecto: Manuel Arnau Jaques. Fuente: Archivo Histórico de la Comunidad Valenciana.



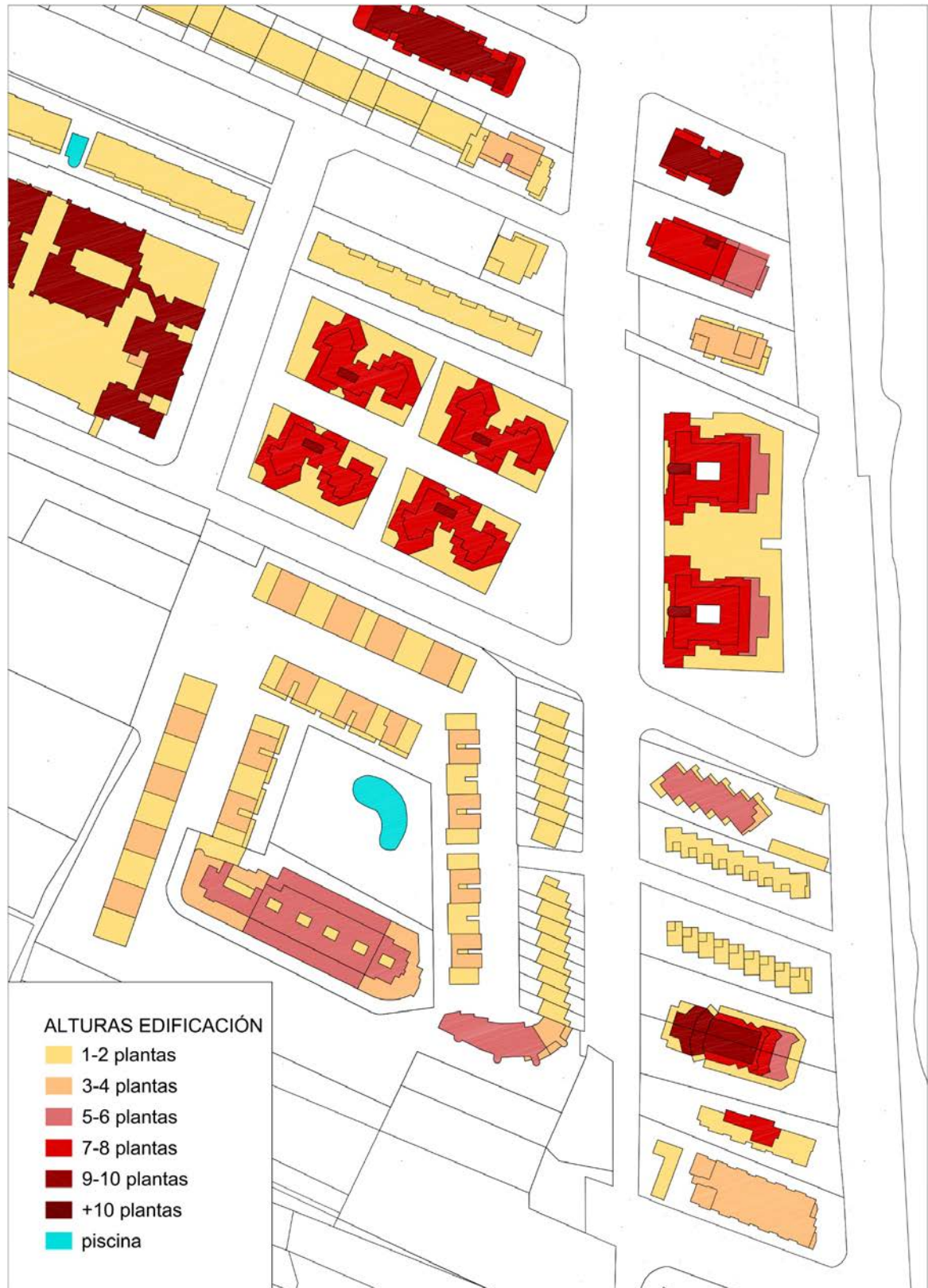
Vista actual de la edificación en la Playa Norte (entorno de la Torre Hirta). Se observa la multiplicidad de tipos, alturas de la edificación y lenguajes arquitectónicos en proximidad. Fotografía propia.

veintidós, y que ha quedado fuera de ordenación, como se ha comentado anteriormente.

Otro rasgo a tener en cuenta es la disposición de las edificaciones en recintos cerrados y en continuidad parcelaria, en manzanas de entre 300 y 400 m. de largo por 80 m. de ancho en la zona más próxima al núcleo poblacional que suponen una auténtica barrera física y visual entre la playa y el marjal. En la zona situada más norte, la disposición de parcelas es perpendicular a la playa, siguiendo el parcelario rústico y edificándose una franja más ancha, de unos 300 m., en contraste con los apenas 80 m. anteriormente indicados.

Independientemente de ello y del número de alturas, la densidad en planta de la edificación es elevada, quedando espacios libres de parcela reducidos y de escasa calidad. Es recurrente la falta de arbolado en la mayoría de las parcelas, así como la falta de equipamientos deportivos y en algunos casos hasta de piscinas, quedando la playa y el paseo como únicos espacios libres de calidad para el disfrute de los ocupantes de las viviendas.

En cuanto a los servicios, algunos de las construcciones alineadas al paseo marítimo presentan locales comerciales en planta baja, se trata de un hecho muy puntual vinculado a pocas edificaciones, y suele tratarse de establecimientos cuya apertura es estacional, en su mayoría. Otros servicios son los de restaurantes vinculados a hoteles. En general, la cota 0 del entorno, tanto en su uso público como



Parcelación y alturas de edificación en zona de playa norte (detalle). Elaboración propia a partir de datos catastrales actualizados a mayo de 2014. Se aprecia la combinación entre las alineaciones establecidas por el planeamiento y la preexistencia de lindes de parcelas agrícolas que han condicionado significativamente la disposición y forma de las edificaciones, convirtiendo los espacios libres privados en espacios residuales. Se da una falta generalizada de equipamientos deportivos y piscinas en la mayoría de las parcelas. Existe una importante variabilidad de alturas y tipos residenciales en edificaciones contiguas que potencian la imagen fragmentaria del conjunto urbano.



Vistas actuales de la edificación en el Polígono II (Playa Norte). Se observa la escasa cualidad del espacio urbano y espacios libres de uso privado, así como la escasa contribución de la edificación a mejorar la estética urbana. Fotografías propias.

privativo tiene una escasa oferta de ocio y servicios. Es significativa la falta de piscinas y equipamientos deportivos en gran parte de los edificios residenciales colectivos. Las principales causas de carencia de este tipo de servicios (tan típicos de los edificios de apartamentos de playa, independientemente de su distancia a ésta), habría que buscarlas en las dimensiones de las parcelas (generalmente alargadas en base a su anterior uso rústico) y al aprovechamiento de las mismas establecido por el planeamiento, distancias a lindes, etc. Estas limitaciones condicionan significativamente la posición de los bloques en el interior de las parcelas, quedando la zona común no edificada como un espacio residual en el que en muchas ocasiones no es posible establecer este tipo de dotaciones, ya que ello iría en detrimento del aprovechamiento lucrativo máximo, siempre deseado por el promotor.

En lo referente al proceso de ocupación del territorio, la construcción de esta zona ha sufrido diferentes altibajos a lo largo de los cincuenta años en los que se ha desarrollado, dependiendo de las circunstancias socioeconómicas nacionales y mundiales así como por las políticas locales y gubernamentales que han favorecido o penalizado la adquisición de segundas viviendas, o los procesos inflacionistas.

Los períodos de mayor auge de construcción de apartamentos, teniendo en cuenta las solicitudes de licencia de obra nueva, serían:

el año 1.964, 1.966-1.968, 1.971-1.974, 1.977-1.991, 1.997-2.008. En cada uno de los años 1.988, 1.989 y 2.004 se realizaron solicitudes de licencias de obra de más de mil apartamentos, duplicando e incluso triplicando el número de apartamentos cuyas licencias fueron solicitadas en los años inmediatamente anteriores. Los años de menor desarrollo serían los períodos 1.969-1.970, como consecuencia de las medidas económicas gubernamentales para frenar el proceso inflacionista; 1.975-1.976, por efecto de la crisis del petróleo de principios de los años setenta; 1.984-1.985, como anticipo a un ligero decrecimiento previsto en la economía mundial para ese último año; los años de 1.992-1.996 y, por supuesto, el período que se inicia en 2.008 con la crisis económica mundial.

Este proceso constructivo discontinuo y oportunista se refleja en las formas de ocupación y en la estructura urbana que ha resultado. Cabe destacar la actual dificultad de transformación de esta zona, que pese a su previa programación y el largo proceso de su desarrollo que abarca más de medio siglo, en ningún momento ha sido planificada con criterios unitarios, ni funcionales, ni ambientales, ni paisajísticos.

Por otra parte, el hecho de que sólo se hayan construido (en general) los terrenos de primera línea, ha posibilitado la actual protección del marjal, que habría desaparecido si se hubiera urbanizado la totalidad del suelo programado.

Entre las intervenciones en el espacio público, cabe mencionar la zona de duna recuperada en la parte norte del polígono e integrada en una zona verde, con una vaguada artificial para el almacenamiento de agua en caso de crecidas que no pudieran ser absorbidas por el marjal. Esta solución trataría de paliar parcialmente los efectos de barrera física que ha producido la urbanización de playa, si bien se trata de una

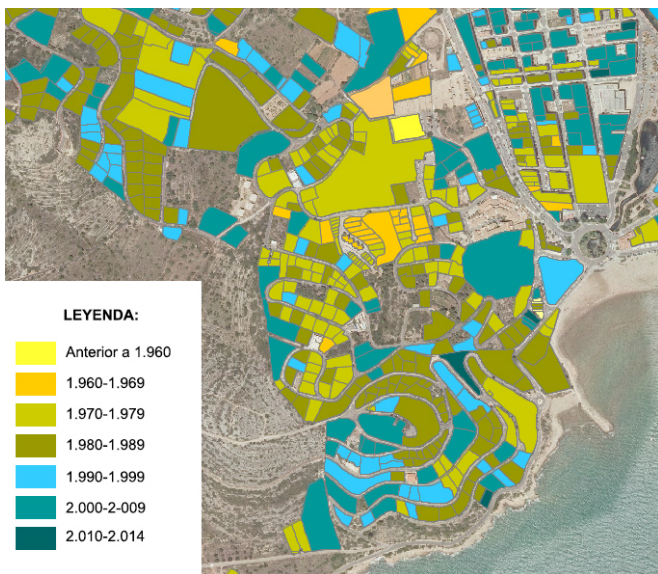
actuación muy puntual y de efectividad limitada.

3.2.5.4. Polígono IV. Urbanizaciones.

Si en la década de 1.960 se realizan las expansiones urbanas en las zonas que hemos considerado de Ensanche y comienza a colonizarse la franja costera de la Playa Norte, a partir de 1.970 comienza el desarrollo de planes especiales para la construcción de urbanizaciones de chalés en las laderas de las montañas. En concreto, en este polígono, se desarrollan los planes especiales de *Cerromar* (1.970), *U.R.M.I.* (1.971) y *Las Atalayas* (1.974). Posteriormente se han venido desarrollando otros planeamientos parciales o PAUs de menor entidad. Estos desarrollos vendrán acompañados de la Ordenanza General Hotelera (1.972) para la inclusión de este tipo de establecimientos en determinadas zonas del municipio.

Pese al inicio de los anteriores desarrollos a manos de iniciativas privadas, grandes bolsas de suelo se encuencan, a día de hoy, sin las infraestructuras necesarias para otorgar a las parcelas la condición de solar y, por tanto, muchas de estas parcelas no han podido ser aún edificadas. Lo mismo ha ocurrido con el suelo urbano incluido en el Polígono V, de protección de accesos, en el que, debido a la falta de infraestructuras, se ha edificado sólo parcialmente, principalmente en el flanco sur de la Avenida de la Estación.

Las parcelas que sí han sido edificadas presentan distintos estilos (en función de la época en que se construyeron) y características, siendo una constante la búsqueda de “vistas al mar”, coincidente con las premisas turísticas. Se trata de paisajes antropizados, definidos por el viario – generalmente estrecho y limitado por las cercas de las viviendas-, la edificación - retirada de los límites de las parcelas-, y la presencia de especies vegetales ornamentales.



POLÍGONO IV

Vista aérea y año de construcción. Elaboración propia a partir de datos catastrales actualizados a mayo de 2.014 sobre ortofoto PNOA 2.013 obtenida a través del Instituto Geográfico Nacional (www.cenig.es). Detalle de cartografía catastral.

La principal problemática medioambiental de estas zonas se deriva del tráfico rodado, la contaminación acústica por la alta concentración de personas en determinados períodos y la incompatibilidad de usos con la conservación del Parque Natural de la Sierra de Irta. Estas zonas cuentan con un riesgo de contaminación de las aguas de moderado a bajo, de inundación moderado, dependiendo de las zonas y la pendiente de las mismas, y de inestabilidad del sustrato de moderado a bajo. Por otra parte, los riesgos de incendio, de pérdida de la diversidad y por motivos tecnológicos se consideran bajos.

Las dimensiones de parcela y condiciones de la edificación varían en función de las zonas y de las distintas urbanizaciones. Existe combinación de bloques de apartamentos y chalés. Además, las fuertes pendientes en muchos casos motivan la existencia de grandes muros de contención en las zonas bajas de las parcelas que condicionan el entorno de los viales, muchos de ellos estrechos y con una única acera a uno de los lados.

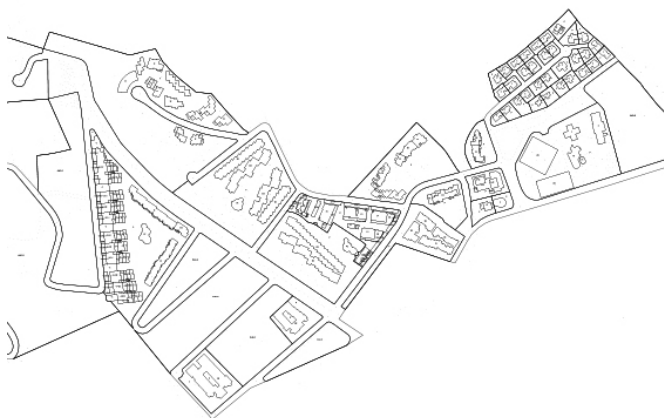
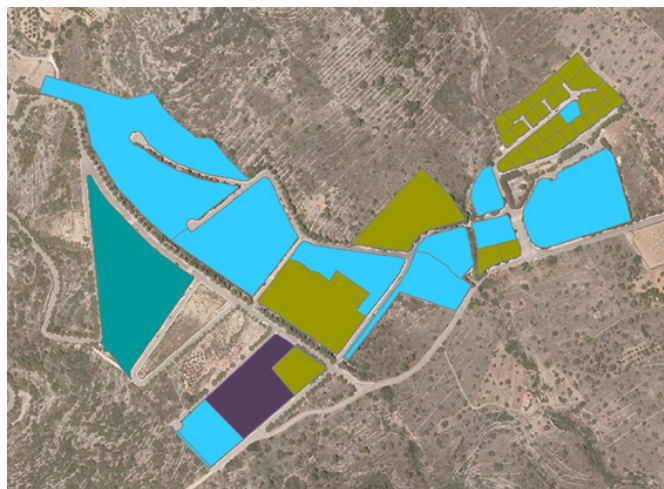
Si bien las viviendas cuentan, en general, con vistas al mar y sus jardines se encuentran cuidados, el espacio viario es de escasa calidad y, paisajísticamente, se encuentra muy condicionado por las características de las edificaciones y de sus cercados.

3.2.5.5. Polígono V. Urbanización Font Nova.

Si bien el Plan Especial para el desarrollo de la Urbanización *Font Nova* es de 1.972, la edificación no se inició hasta finales de la década de 1.980 con la aparición de los primeros chalets y viviendas unifamiliares en hilera. En las décadas de 1.990 y 2.000 se aprecia el desarrollo de otras tipologías con un aprovechamiento creciente. Esta zona ha sido distribuida en manzanas clasificadas como residenciales, residenciales semi-intensiva y residenciales intensivas, con ocupaciones máximas en planta que oscilan entre el 12% y el 24%, y alturas de edificación máximas entre 3 m. y 14 m. Existe una cierta gradación territorial entre las zonas de menores y las de mayores aprovechamientos que se corresponden con una gradación a la inversa en las cualidades ambientales del espacio público. El espacio viario tiene, en general, características similares al del resto de urbanizaciones, si bien este polígono cuenta con algunos ejes viarios de mayor calidad que el anterior (flanqueados por pinos, presencia de aceras, menor altitud en los cercados, etc.). En cualquier caso, como en la mayoría de urbanizaciones, se trata, en general de espacios con una gran presencia del automóvil en las temporadas de alta ocupación, no pensados para el peatón y que cumplen estrictamente las funciones necesarias para el acceso a las diferentes parcelas.

3.2.5.6. Polígono VI. Protección de accesos.









Este polígono abarca dos zonas: la zona contigua a la carretera



POLÍGONO V

Vista aérea y año de construcción. Elaboración propia a partir de datos catastrales actualizados a mayo de 2.014 sobre ortofoto PNOA 2.013 obtenida a través del Instituto Geográfico Nacional (www.cenig.es). Detalle de cartografía catastral.

LEYENDA:

	Anterior a 1.960
	1.960-1.969
	1.970-1.979
	1.980-1.989
	1.990-1.999
	2.000-2.009
	2.010-2.014
	Pendiente de asignar ref. catast

nacional N-340 y a la autopista A-7 y la zona contigua a la carretera CS-500 (Avenida de la Estación).

La primera de ellas es la zona donde se promueve una mayor promiscuidad de usos de todo el término municipal, permitiéndose todo tipo de vivienda, así como los usos comerciales, de oficinas, talleres mecánicos, almacenes e industria en general, hostelería y espectáculos y salas de fiesta.

En la práctica, se trata de un área poco ocupada por la edificación, con la excepción de algunas naves aisladas o agrupadas en la parte norte del área, alguna construcción dedicada a uso recreativo sin continuidad en la actividad y alguna vivienda unifamiliar vinculada a parcelas de cultivo. En general, la mayoría de las parcelas son agrícolas y muchas se encuentran en estado de explotación y se dedican a cultivos leñosos, aunque progresivamente se va produciendo el abandono de esta actividad.

En lo referente al suelo urbano contiguo a Avenida de la Estación (CS-500), la situación es dispar, según se trate del flanco norte o sur de la carretera. Por lo general, se ha producido una construcción progresiva de viviendas, sobre todo a partir de la década de 1.990, en el flanco sur de la carrera. Se trata de principalmente de agrupaciones de viviendas unifamiliares que, en general, se construyen manteniendo el parcelario rústico, hasta profundidades que alcanzan aproximadamente los 270 m. desde el borde de la carretera. El flanco norte, en su mayor parte carente de infraestructuras, sólo ha sido edificado en la zona más oriental, más próxima al edificado turístico vinculado a la Playa Norte y al área protegida del marjal. Las condiciones ambientales de estas viviendas, en lo referente a la calidad del entorno, proximidad a viales con elevado tráfico, vistas, etc. son muy inferiores a las de las urbanizaciones de los polígonos IV y V.

En esta zona se permite todo tipo de vivienda unifamiliar o colectiva, comercio e industria

de servicios y hotelera. No se permiten locales de espectáculos. El aprovechamiento de las parcelas oscila entre el correspondiente a una ocupación máxima en planta del 18% con una altura de edificación de 3 m., y una ocupación en planta máxima del 9% para edificaciones con altura máxima 6 m. La parcela mínima es de 500 m., condición que suele cumplirse para todas las parcelas del entorno, dada su vocación agrícola.

Su problemática ambiental es similar a la de dichos núcleos urbanos, si bien se intensifican las molestias provocadas por el ruido del tráfico, una mayor contaminación derivada de éste, así como por las posibles incompatibilidades de usos.

3.3. ESTRUCTURA E IMAGEN DEL CENTRO HISTÓRICO-ARTÍSTICO.

3.3.1. Introducción.

La estructura urbana de Peñíscola ha sido un rasgo de identidad y uno de los principales atractivos de la localidad, ampliamente difundido en postales, carteles y folletos turísticos, bien sea a través de imágenes o textos descriptivos. Su carácter de ciudad amurallada y la reducida superficie de las parcelas han provocado un crecimiento de tipo vertical en la zona de casco antiguo que ha acentuado la sensación de angostura en sus calles.

En el exterior de los muros, la construcción del puerto en 1.924 fue uno de los hitos que modificó de forma más contundente la fisonomía del istmo, que vio frenada su erosión y se ensanchó con el aporte de tierras arrastradas por las corrientes marinas. A partir de los años sesenta, la ciudad se extendió a través de ese istmo para acoger a una población que dejaría de

menguar debido al auge de la actividad turística.

La siguiente transformación en importancia sería el desarrollo de la urbanización turístico-residencial en altura en la playa norte ya en los años setenta, seguida de los desarrollos de segunda residencia en las laderas de las estribaciones montañosas con vistas al mar y al castillo. Por último, a partir de los años noventa, los desarrollos de segunda residencia se ejecutarían, además, en el tramo de carretera que une la N-340 y autopista AP-7 con la ciudad.

3.3.2. El recinto amurallado.

La muralla de Peñíscola ha sido, a lo largo de siglos, el límite y la protección de la ciudad, condicionante ineludible para la disposición del caserío hasta 1.890, estando prohibida hasta esa fecha la construcción fuera del recinto amurallado, por su condición de plaza militar. En la década de 1.920 empiezan a disponerse almacenes y viviendas sobre el istmo arenoso, progresivamente engrandecido por la construcción del puerto. A partir de los años 60 se configuraría el ensanche de la ciudad sobre este istmo, a día de hoy completamente colmatado de edificación.

Si su carácter de fortificación hizo, a lo largo de la Historia, de Peñíscola un lugar de interés estratégico desde el punto de vista militar, también lo ha sido desde el turístico y patrimonial. El castillo fue declarado Monumento Histórico-Artístico Nacional en *La Gazeta de Madrid* el 3 de junio de 1.931, y la ciudad fue declarada Conjunto Histórico Artístico por Decreto del 26 de Octubre de 1.972 (BOE 16/11/1.972).

Su primera referencia como objeto de interés turístico fue la publicación, hacia 1.930, de un folleto dedicado a esta ciudad editado por el Patronato Nacional del Turismo. En él se hacía referencia tanto a la sucesión de acontecimientos históricos de la ciudad como a su valor paisajístico. El estado

de “ruinoso abandono”¹⁰ que presentaba por entonces el castillo no fue un inconveniente para exaltar las cualidades de su arquitectura; más bien al contrario, su grandiosidad y simbolismo, unido a su condición de ruina, apelaban, desde el folleto, al espíritu curioso y romántico de esos primeros turistas cultos y adinerados, herederos de la tradición viajera.

Las referencias históricas se han mantenido en las guías y folletos turísticos desde la década de 1.930 hasta la actualidad, cuando se trata de publicaciones dedicadas exclusivamente al municipio de Peñíscola.

Las características urbanas más difundidas en postales, carteles y publicaciones destinadas al turismo se corresponden al centro histórico de la población, comprendido en el recinto amurallado. Dichas características son:

- Calles estrechas e intrincadas.
- Caserío apretado, formado por viviendas sencillas, encaladas y con cubiertas planas.
- Fuerte presencia del castillo y las murallas dominando el paisaje urbano.
- Presencia de otros edificios emblemáticos y elementos urbanos como fuentes y plazas.

Las dos primeras dotaron la ciudad de un carácter pintoresco que fue determinante en su elección –junto con el valor histórico de la ciudad- como destino turístico previo al surgimiento del fenómeno del turismo de masas.

El primer folleto turístico de Peñíscola, publicado por el Patronato Nacional del Turismo hacia 1.930, describía así el panorama visto desde la cubierta del castillo: *“A sus pies el pueblo aprisionado estrechamente por sus murallones, el caserío apretado y en escalones, de una blancura luminosa, rodeándolo una extensión*



Viviendas tradicionales en la C/ Castillo (fotografía de principios del siglo XX). El mismo tramo de calle en la década de 1.990 y en la Ordenanza Gráfica del Plan Especial de Protección del Centro Histórico-Artístico de Peñíscola (1.996). Leyenda del grado de protección. Fuente: Plan Especial de Protección del Centro Histórico-Artístico de Peñíscola.

Se observan cambios significativos en la morfología de la calle (que a principios del siglo XX era prácticamente inexistente, existiendo un macizo rocoso frente al que se alineaban las fachadas). Las modificaciones en la edificación se corresponden con sobreelevaciones de una planta en su mayoría, la apertura de huecos de mayores dimensiones, la inclusión de balcones y el tratamiento de las medianeras, originalmente desnudas. Los edificios con mayor grado de protección cuentan con mayor antigüedad y adecuación a las características de vivienda popular peñiscolana

inusitada de Mediterráneo, y a ambos lados del castillo, las dos líneas de costa.”¹¹

Si el castillo y la muralla representan la Historia plagada de grandes acontecimientos de la ciudad de Peñíscola, y son símbolo de su resistencia frente a varios asedios, el caserío, destruido y reconstruido tras el último de ellos en 1814, adquiere el valor de paisaje, llenando de “rincones pintorescos” el tómbolo de roca en el que se construye.

Esa dualidad, de grandiosidad y robustez en la fortaleza frente a la pequeñez y sencillez del caserío han estado presentes en las panorámicas destinadas al turismo en todas las épocas, si bien la edificación residencial ha ido paulatinamente cambiando y transformando la imagen de la ciudad amurallada. El Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico de Peñíscola ha puesto de manifiesto el hecho de que la edificación residencial de baja calidad y su crecimiento en altura está poniendo en riesgo la imagen que, durante casi un siglo, ha estado presente en el imaginario colectivo. Según recoge la memoria justificativa de dicho Plan:

*“Respecto a la incidencia de las edificaciones en el paisaje, provoca que la imagen de la imponente fortaleza que siempre ha caracterizado el conjunto se vaya perdiendo a medida que aumenta el volumen de edificación alrededor del casco antiguo. El perfil oeste es el más deteriorado, con un proceso de consolidación irreversible, sobre todo en la zona más próxima a la edificación definida en el P.G. como área de influencia”.*¹²

3.3.3. La muralla.

El cinturón de muralla que bordea el núcleo histórico de Peñíscola no se corresponde con una unidad defensiva construida de modo unitario, sino que existen tres tramos diferenciados, construidos en diferentes épocas, con características constructivas y defensivas diferentes.

Los paños de las caras sur y este, así como los que corresponden al actual castillo, son parte de la fortificación medieval, construidos principalmente entre los siglos XIII y XV. Los del sur se elevan unos nueve metros sobre el nivel del mar, formando un trazado poligonal, con torreones cúbicos. En el paño de muralla que comunica con el istmo se abre el principal acceso a la ciudad, conocido como *Portal del Papa Luna*.

Las muralla renacentista, construida en el entre los años 1.576 y 1.578 bajo el reinado de Felipe II, fue realizada según el diseño de J.B. Antonelli. Constituye una remodelación de la fortificación abaluartada árabe y medieval, sustituyendo algunos tramos y englobando los antiguos sillares en otros. Se dispone conformando diversas terrazas o baterías, distribuidas a distintas alturas con funcionalidad defensiva. En este tramo de muralla se abre el *Portal Fosco*, construido en 1.578. Está formado por una bóveda interna resuelta en ángulo de 90º, y ornamentado por un tosco almohadillado y motivos militares. Algunos autores lo atribuyen a Juan de Herrera¹³.

En la segunda mitad del siglo XVIII se construyen los últimos paños de muralla, con el objeto de ampliar las instalaciones para una guarnición más numerosa. Corresponden a esta época el Baluarte del Príncipe y el Portal de Santa María. Este portal fue abierto en 1.754 por orden de Fernando VI en respuesta a las demandas de los vecinos, para facilitar la introducción de las cosechas en carro. Hasta esa fecha, la entrada de las cosechas se venía realizando a través del empinado Portal Fosco.

Ornamentada en los puntos singulares, en los diferentes portales y garitas de las diferentes épocas pueden observarse motivos militares, escudos e inscripciones, que han sido ampliamente fotografiados y descritos en guías turísticas, textos de Historia y otras publicaciones.

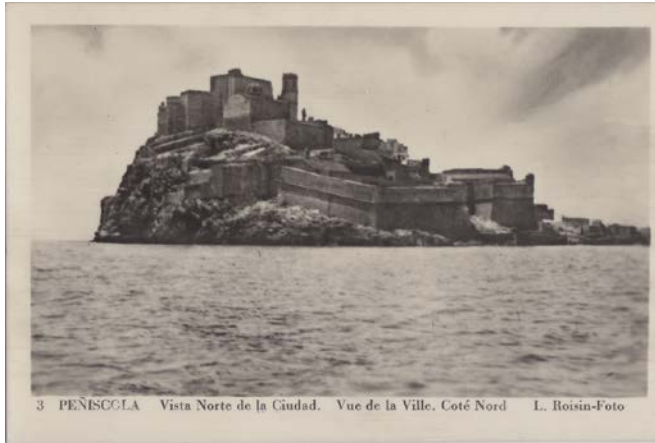
Pese a su importancia histórica y su carácter de monumento, las murallas no han contado con un mantenimiento apropiado durante el último siglo. En el apartado de diagnóstico del Plan Especial de Protección del Centro Histórico-Artístico se hacía referencia al hecho de que la estructura defensiva se había convertido en elemento residual de la trama urbana. El Plan urgía a adoptar medidas de refuerzo y consolidación, principalmente en los lienzos correspondientes a la muralla medieval. Las causas del deterioro apuntadas por el Plan Especial de Protección habían sido: la construcción de la plataforma portuaria (1.922-1.925), el tráfico rodado y la intensa actividad turística, sumadas a la pérdida de su función defensiva y a la indefinición sobre su mantenimiento y propiedad –algunas casas están construidas sobre lienzos de la muralla.

En las últimas dos décadas se han adoptado medidas para la consolidación y cese del deterioro, así como la puesta en valor del monumento como parte indisoluble de la identidad de la ciudad fortificada.

3.3.4. El Castillo.

El castillo se alza en la parte más elevada recinto amurallado. Cuenta con una altura media de sesenta y cuatro metros sobre el nivel del mar, un perímetro de doscientos treinta metros y su muralla externa tiene una altura media de veinte metros.

Fue construido bajo el dominio templario, entre 1.294 y 1.307, sobre restos de muros muy primitivos. Su imagen recia y desprovista de ornamentación se



Postales de diversas vistas del Castillo de Peñíscola a principios del siglo XX, fotografía en blanco y negro y coloreadas. Fotos: L. Roisin.

corresponde con la de los castillos de Tierra Santa.

La presencia del imponente castillo dominando el promontorio, la ciudad escalonada a sus pies y recogida por un cordón amurallado, ha formado parte del imaginario colectivo desde las primeras representaciones gráficas de la ciudad. Si el caserío fue sustituido casi íntegramente tras su destrucción en la Guerra de la Independencia (1.808-1.912), la figura del castillo permaneció, aunque mutilada, tras los numerosos episodios bélicos que ha protagonizado la ciudad.

Los episodios de mayor esplendor que ha conocido el castillo han sido los años en los que fue residencia del Papa Luna. Sin embargo, durante la citada Guerra de la Independencia, la fortaleza fue ocupada por las tropas napoleónicas entre 1.912 y 1.914. En ese último año, tras un intenso bombardeo que destruyó la ciudad y una parte importante del castillo debido a la explosión de un polvorín, el General Elio recuperó lo que quedó de la ciudad para los peñiscolanos, que habían sido expulsados del recinto amurallado dos años antes tras descubrirse una conspiración. Desde entonces, el castillo fue empleado como cuartel hasta 1.890.

A principios del siglo XX, se encontraba en estado ruinoso. El paso y ocupación de diferentes guarniciones militares a lo largo de su historia, los bombardeos e incendios, así como los sucesivos encalados sobre las pinturas

originales de las estancias, habían eliminado todo resto de esplendor.

Pese a ello, las fotografías interiores de sus patios, sus principales estancias y su papel protagonista en la silueta de la ciudad se reproducían en postales. El folleto editado hacia 1.930 por el Patronato Nacional del Turismo acompañaba a esas imágenes con ricos textos descriptivos, haciendo alusión tanto a la época de esplendor del castillo como a su estado real, aludiendo a la belleza de la ruina en sí y a su valor histórico.

Como se ha dicho anteriormente, en 1.931 fue declarado Monumento Histórico-Artístico Nacional, y en 1.957 el Estado Español lo cedió a la Diputación de Castellón para su restauración y conservación. Esta restauración se ha ido realizando por fases y está muy avanzada, al igual que la del recinto amurallado y otros bienes patrimoniales de Peñíscola tutelados por diversas administraciones.

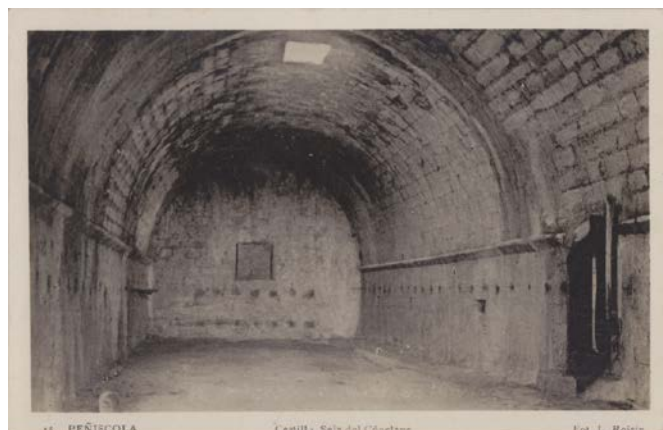
Al ser los patios de armas (o baterías) del castillo los únicos espacios amplios libres de edificación que quedaban en el recinto amurallado, éstos han servido para la creación de zonas verdes, lo que hasta entonces había venido siendo una de las principales carencias del núcleo histórico. Se ha introducido arbolado –sobre todo palmeras- y vegetación de baja altura para evitar crear una barrera visual a la ciudad. La cuidada pavimentación y distribución de las zonas ajardinadas ha conferido un carácter más amable a esa fachada nordeste de la ciudad.



8. PEÑISCOLA. Castillo. Plaza interior y puerta de la Basílica. Place intérieure du Château et porte de la Basilique. L. Roisin-Foto



18. - PEÑISCOLA. - Interior del Castillo. Puerta de la Basílica y salida al "Madró"



15. PEÑISCOLA. Castillo. Sala del Cañón. Fot. L. Roisin.

Postales de diversas vistas del Castillo de Peñíscola a principios del siglo XX, fotografías en blanco y negro y coloreada. Fotos: L. Roisin.



Panorámica del año 1.991. Fuente: Visor de Costas de la Generalitat Valenciana. Se aprecia la introducción de zonas ajardinadas en las baterías del castillo.

3.3.5. La vivienda tradicional.

Así pues, habiendo sido la ciudad arrasada en su práctica totalidad durante la Guerra de la Independencia (1808-1814), las casas que conformaban la ciudad en el primer tercio del siglo XX eran en su mayoría viviendas sencillas de pescadores y labriegos, generalmente de dos plantas debido a las escasas dimensiones de las parcelas -por lo general, de algo más de cuarenta metros cuadrados de media-, que con el paso del tiempo fueron ampliándose en altura ante la imposibilidad de ocupar más suelo.

La vivienda tradicional peñíscolana es, pues, posterior a la Guerra de la Independencia, suponiendo una variante de la que algunos autores como Pérez Puchal denominan '*casa con terrado*'¹⁴. Se trata de un tipo de casa no muy frecuente en la Comunidad Valenciana, donde predomina el tipo tradicional de casa con cubiertas a dos aguas, de escasa pendiente y cobertura de teja árabe -con la excepción de la popular barraca-. Sin embargo, la *casa con terrado* se da como tipo predominante en el Llano de Vinaroz y Benicarló, existiendo también más al interior y al norte hasta San Mateo y Ulldecona. En Alicante, se encuentra en las zonas de Elche y Orihuela. Formalmente se trata de un volumen prismático generalmente construido en dos p tres plantas, del que existen muchas variantes debido al condicionamiento de las formas y dimensiones de las parcelas, contando en muchos casos con ático.

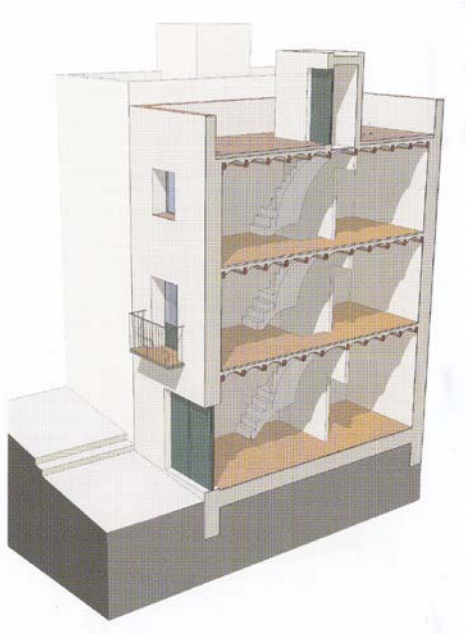
Las viviendas del casco antiguo de Peñíscola que responden a este tipo son construcciones de una sola crujía, donde las medianerías -que suelen tener más de 50 cm.- son las paredes maestras sobre las que apoyan los cabrios (*cabirons*) de madera de pino que soportarán el piso o pisos intermedios y el terrado. Los cabrios que soportan en el terrado suelen estar separados a distancias a 50 cm., sobre ellos se apoyan tablas de unos 2 cm. de espesor

sobre los que se dispone el material de cobertura. La cobertura original era de *trespol*, una mezcla de mortero de cal viva y grava procedente de los barrancos y la playa norte. Dicha capa de *trespol*, contaba generalmente con un espesor superior a los 12 cm. y con un acabado remolineado. Posteriormente, se generalizó el sistema constructivo de la cubierta "a la catalana" con revestimiento cerámico en sustitución del sistema de cubrición original.

Las fábricas son de piedra caliza de color ocre, procedente de las canteras de la Sierra de Irta, conformadas por bloques labrados toscamente y con medidas irregulares, esquadándose únicamente los que conforman las aristas y las jambas. Las fachadas encaladas disponen de huecos, generalmente pequeños -incluso el de la entrada- y a razón de uno por planta, para dar servicio a las estancias interiores, sin ninguna alineación ni pretensión compositiva en la fachada, excepción hecha a la pintura verde o azul de las jambas. Originalmente, los huecos de la fachada solían ser los únicos de la vivienda, quedando en una penumbra deseada la parte más profunda de la casa. Pérez Puchal atribuye esta penumbra a la reacción contra las moscas, que en épocas anteriores fueron una verdadera plaga. Posteriormente los huecos fueron ampliándose y añadiéndose balcones.

En cuanto a la disposición interior, Pérez Puchal distingue entre dos tipos de casa de pueblo en Peñíscola, la de pescadores y la de labradores. Las diferencias entre ambas son prácticamente anecdóticas, dado que no era frecuente la existencia de familias únicamente labradoras o pescadoras. En lo referente a la distribución, las viviendas de pescadores carecían de establo, y en lo accesorio o decorativo, disponían de redes en lugar de cortinas.

La vivienda tradicional está, pues, compuesta por una única crujía dividida en



Sistema estructural de la vivienda popular peñiscolana según BALAGUER DEZCALLAR, P., VICÉN BANZO, L.: *La arquitectura popular de Peñíscola. Manual de restauración del Centro Histórico*. 1ª Ed. Benicarló, Onada Edicions, 2010. Pag 28.



Ruinas en las que se aprecia el sistema estructural y la disposición de la cocina, con la chimenea y alacenas vaciadas de las paredes maestras. Fuente: UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE VALENCIA: *Peñíscola: exposición de fotografías*. Valencia, Reproval Editorial de la UPV, 2001.

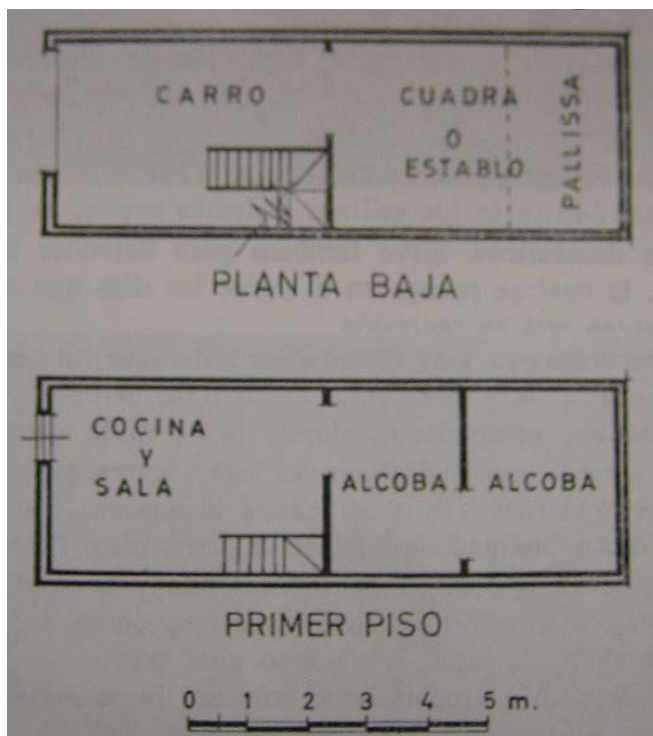
compartimentos comunicados. La planta baja está dedicada a la labranza, contando con una zona delantera para guardar el carro y los aperos y un establo en la parte posterior. Sobre éste, se encuentra la *pallisa*, un altillo para guardar la paja, y en un rincón el retrete, que originalmente no contaba con desagüe ni agua corriente.

El alojamiento se dispone en el primer piso y sucesivos (si los hay). La habitación que da fachada hace las funciones de cocina y de sala. La cocina se limita a un hogar de mampostería con un fogón bajo una campana decorada en cerámica de Onda o de L'Alcora. La chimenea suele estar al menos parcialmente vaciada del muro para sobresalir lo mínimo posible. La parte posterior de la planta se divide en dos alcobas: una para los padres e hijos pequeños y otra para las hijas. Las casas que disponen de una tercera planta cuentan con una distribución similar.

En la cubierta de la casa se halla el terrado, bordeado de antepecho, y un cobertizo cerrado adosado a una medianera denominado *perze* (porche) que vincula la caja de escalera y la azotea.

El terrado servía para alojar las aves de corral y los conejos, así como para extender las cosechas de maíz, olivas, etc., que se recogían en el porche los días de lluvia.

La vivienda popular peñiscolana responde, pues, a un modo de vida concreto, rural, muy vinculado a la tierra y al mar -principales actividades económicas de la ciudad hasta la llegada del turismo de masas a partir de los años sesenta-. La modernización, la adecuación a



Distribución de vivienda tradicional según P. Pérez Puchal en PÉREZ PUCHAL, P. La casa popular de Peñíscola (Castellón). Separata de *Saitabi*, XVII, 1.967. Pág. 5.

otros estándares de vida y el retroceso del sector primario como principal fuente de riqueza en la economía peñiscolana en favor del terciario, promovieron el abandono o la transformación de la vivienda tradicional. Estos hechos afectaron a la imagen y el carácter del centro histórico de Peñíscola, tal y como se especificaba en el apartado de diagnóstico del Patrimonio Arquitectónico y Edificación del Plan Especial de Protección, cuya redacción comenzó a mediados de la década de 1.990:

“Durante las últimas décadas, el caserío del casco antiguo de Peñíscola ha sufrido un continuo proceso de renovación y sustitución debido a la adaptación de las viviendas a los nuevos estándares de vida y a la actividad comercial y de servicios derivados del auge turístico.

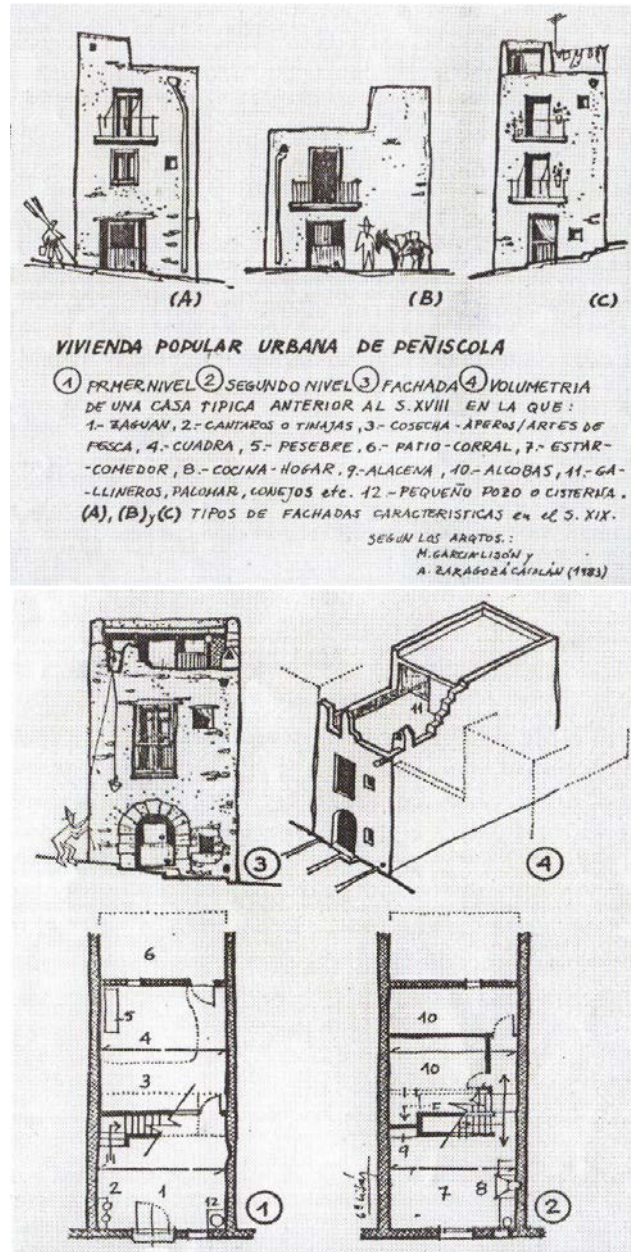
*La nueva edificación, pese a respetar algunas normas generales como el color de las fachadas, tamaños de huecos y balcones, alturas, etc., adolece de una cierta indefinición estética que da como resultado una progresiva pérdida de la identidad, afectando a la imagen del conjunto lo que demuestra hasta qué punto las ordenanzas del Plan General son insuficientes”.*¹⁵

La indefinición estética a la que se refiere el equipo redactor del Plan Especial de Protección se produce por una inadecuación del tipo de vivienda tradicional al estilo de vida actual de los peñiscolanos, y su trasfondo va mucho más allá del tratamiento de una fachada. Se dan circunstancias de colmatación

urbana, las edificaciones han crecido en altura, el tamaño de las parcelas condiciona las posibilidades de distribución y, en general, las viviendas tradicionales cuentan con importantes deficiencias en materia de habitabilidad, sobre todo en lo que se refiere a la carencia o reducidas dimensiones de los patios de ventilación.

Plan Especial de Protección ha debido lidiar con estos y otros condicionantes, tratando de conservar el carácter propio del centro histórico de Peñíscola sin coartar las necesidades derivadas de los modos de vida actuales. La pregunta es, en definitiva, tal y como la formula Zaragoza Catalán: "¿cómo se tutela una arquitectura cuya principal característica consiste en la adecuación a unos modos de vida ya desaparecidos?"¹⁶. Para formular la respuesta, se recurre a la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano, que pretende la no alteración del carácter arquitectónico y paisajístico del bien, entendiendo como carácter el conjunto de cualidades y circunstancias propias de una cosa, que la distinguen de las demás.

El Plan Especial de Protección ha destacado una serie de rasgos característicos de la vivienda tradicional peñíscolana que definirían su arquitectura en lo que se refiere a su carácter paisajístico, y que deberían reproducirse en las nuevas edificaciones para preservar la imagen del conjunto del centro histórico. Estos rasgos son:



Vivienda popular urbana de Peñíscola según los arquitectos M. García Lisón y A. Zaragoza Catalán. Fuente: BALAGUER DEZCALLAR, P., VICÉN BANZO, L.: *La arquitectura popular de Peñíscola. Manual de restauración del Centro Histórico*. 1ª Ed. Benicarló, Onada Edicions, 2010. Pag 26.



Vista de Peñíscola y fragmento. Grabado de Antonio Palomino de Castro y Velasco en ESPINALT Y GARCÍA, B: "El Atlante español (...)", Vol. VIII. Madrid, 1784. Fuente de la fotografía:

<http://quinalafem.blogspot.com.es/2013/04/328-platges-verges-de-peniscola.html> (24/11/14).

- El color.
- La composición de las fachadas (tamaño y disposición de los huecos, materiales, tipo y colocación de las carpinterías).
- Las cubiertas.
- La altura de la edificación.

Asimismo, el Plan también recoge las directrices para evitar la distorsión del carácter del núcleo histórico a preservar, como son la presencia, imagen y rotulación de los comercios y servicios en general, y en particular, los destinados a la hostelería y el turismo.

Otra de las medidas adoptadas por el Plan ha sido la eliminación del tráfico rodado en general para todo el núcleo –salvo el necesario para el mantenimiento de las actividades internas- y su restricción horaria para los residentes, dotándoles de una bolsa de aparcamiento en el puerto y áreas adyacentes. Se termina así con esa imagen, tan difundida en los años setenta y ochenta, de vehículos apartados en la subida al castillo.

3.3.6. El color.

Si en los escritos del siglo XX, en sus diferentes etapas, abundan las referencias a la blancura de las casas de Peñíscola, hasta poder considerarse como una característica típica de la vivienda popular peñiscolana -sin pretender negar la existencia de viviendas en las que las fachadas estuvieran tratadas con otros colores-, este rasgo se ha venido consolidando a lo largo de más de dos siglos.

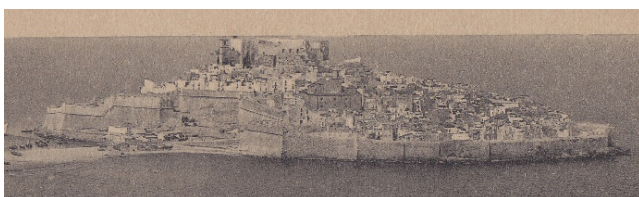
En el grabado realizado en el siglo XVIII por Antonio Palomino para la obra de Bernat Espinalt¹⁷, Peñíscola

aparece como una ciudad que se extiende en la falda del tómbolo bajo la protección de las murallas y el castillo, con cubiertas inclinadas y fachadas en las que los colores ocres, tierras, y azules claros contrastan con el rojo de la teja árabe. La ciudad, así percibida, quedó arrasada en la Guerra de la Independencia (1808-1814), configurándose el caserío con otras características, especificadas en el epígrafe anterior.

En la documentación fotográfica que se conserva podemos ver cómo en el primer tercio del siglo XX el blanco no era exclusivo, ni tan siquiera el color dominante en algunas barriadas de la población. Algunas viviendas presentaban otros colores en sus fachadas y gran parte de ellas mostraban el color de la piedra de la construcción. Las medianeras, en su mayoría, quedaban sin tratar, configurándose un aspecto muy distinto, en cuanto a color se refiere, entre el caserío visto desde la calle al que podía apreciarse desde la parte superior del castillo o desde la lejanía.

Las primeras fotografías que se conservan ponen de manifiesto que la parte alta y norte de la ciudad son las que muestran una mayor homogeneidad en cuanto al enjalbegado de las fachadas, existiendo zonas, como el suroeste de la ciudad, en las que se aprecia un predominio de colores tierra.

Sin embargo, a lo largo del siglo XX se ha ido consolidando el blanco como color dominante en



Panorámica sur de la ciudad desde el monte "El Cerro", a principios del siglo XX, previa a la construcción del puerto. Postal editada por L. Roisin.



Panorámica del sur de la ciudad tras la construcción del puerto en una postal coloreada sobre fotografía en blanco y negro editada por L. Roisin. El caserío se pinta en blanco de modo generalizado, destacando los colores tierras en algunos edificios singulares.

todo el conjunto. Ya el primer folleto turístico dedicado a Peñíscola, publicado por el Patronato Nacional del Turismo hacia 1.930, caracterizaba de "blancura luminosa"¹⁸ el caserío de la ciudad. A lo largo del siglo XX, historiadores y editores de publicaciones turísticas han dejado constancia escrita y gráfica de la blancura de las fachadas en las calles del núcleo amurallado.

Algunas postales de principios del siglo XX, basadas en fotografías en blanco y negro y posteriormente coloreadas sobre el original impreso, también destacan expresamente las fachadas blancas, en contraposición al color ocráceo de la muralla y el castillo y algunos edificios singulares.

A finales de los cincuenta, Eduardo Codina, político y cronista oficial de la provincia de Castellón diría, refiriéndose a Peñíscola, que "*Sus calles estrechas, angulosas y empinadas, con pequeñas casas de cubierta en terraza y fachadas blancas y azules revelan claramente el paso de la civilización árabe*"¹⁹.

El color blanco en el caserío de Peñíscola ha formado parte del imaginario colectivo durante todo el siglo XX, y ha sido explotado en las publicaciones turísticas y las postales.

La sustitución de las construcciones en la segunda mitad del siglo XX, pese a cambiar el tipo residencial predominante a principios del mismo, ha mantenido e incluso potenciado el color blanco en las fachadas y extendiéndolo a las medianeras. Las ordenanzas del Plan General de 1.977 redactado por M. Arnau Jacques -todavía

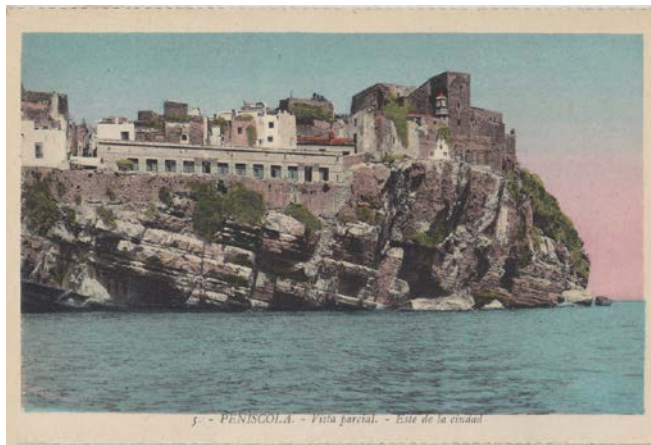
vigente, aunque modificado por documentos de posterior elaboración-, refiriéndose al casco antiguo determinaba lo siguiente:

Artículo III.4.1: Se revocarán y blanquearán todas las fachadas y medianeras con cal o pintura blanca al igual que la cal, no admitiéndose cementos blancos o pinturas amarillentas ni impermeabilizantes de otro color que no sea el blanco.

Artículo III.4.2: No se admite en fachadas otro color que el blanco, a excepción del recercado de ventanas que será verde o azul al estilo tradicional.²⁰

Si bien estos y otros condicionantes de las ordenanzas se cumplían básicamente en las fachadas, por lo que se refería a las medianeras, la realidad a la que se enfrentaba el equipo de redacción del Plan Especial de Protección a mediados de los años noventa era la sobreelevación de multitud de medianeras vistas sin tratar. Las investigaciones realizadas por el equipo de Pepa Balaguer pusieron también de manifiesto la existencia de otros colores en las fachadas a lo largo de la Historia. Esto ha supuesto la posibilidad de recuperar dicho cromatismo para algunas de ellas en edificaciones residenciales catalogadas como de nivel 2 y 3, siempre que se pretenda recuperar el color original y no formen parte de las principales vistas de la ciudad.

En general, según lo expuesto en la memoria de dicho Plan “se considera necesario mantener el caserío o núcleo edificado del casco antiguo como una masa muy clara, blanca o casi blanca, que



Vista parcial del este de la ciudad en la primera mitad del siglo XX en sendas postales editadas por L.Roisin (s/a). La imagen superior corresponde a la postal impresa en blanco y negro, y la inferior a una postal coloreada sobre el original en blanco y negro.



Fotografía actual de la misma zona. Fuente: BALAGUER DEZCALLAR, P., VICÉN BANZO, L.: *La arquitectura popular de Peñíscola. Manual de restauración del Centro Histórico*. 1ª Ed. Benicarló, Onada Edicions, 2010, pag 87.

Se aprecia la sobreelevación generalizada de la edificación residencial, así como la inclusión de arbolado.



Capas de pintura en muros antiguos. Fuente: BALAGUER DEZCALLAR, P., VICÉN BANZO, L.: *La arquitectura popular de Peñíscola. Manual de restauración del Centro Histórico*. 1ª Ed. Benicarló: Onada Edicions, 2010, pag. 83.

contraste con el tono ocre de las murallas que lo bordean y delimitan ya que gran parte de las edificaciones que configuran las fachadas de la ciudad son de escaso interés tipológico y con un exceso de altura, configurando un frente construido que hay que neutralizar”²¹.

Con la aprobación del Plan Especial de Protección, el blanco continúa siendo el color prescrito en general en las edificaciones residenciales y, en particular, para las vistas más significativas del núcleo histórico. Las medianeras, en general, tienen la consideración de fachadas a efectos de tratamiento, prescribiéndose también el blanco salvo en medianeras de mampostería, en las que se permite que ésta quede vista, tal y como había ocurrido en la primera mitad del siglo XX. Dado que las construcciones actuales recurren a otros materiales para la materialización de las medianerías, prácticamente todas las sobreelevaciones han de quedar tratadas como si fueran fachadas. La mampostería vista, en la práctica, queda restringida a aquellas construcciones antiguas que aún conservan sus medianeras originales y cuyos colindantes no han realizado elevaciones.

Se permiten, sin embargo, otros colores históricamente presentes en los paramentos interiores de los huecos, así como en zócalos y otros elementos. Estos ‘toques de color’ han caracterizado a lo largo de la historia la arquitectura popular peñiscolana, y se pretende su mantenimiento como



“Un rincón pintoresco”, según el pie de foto en: Patronato Nacional del Turismo, Ed. *Peñíscola*. Barcelona, Huecograbado Mumburú, C.a 1930, pág. 5.



Una vista de la misma calle en un folleto turístico editado en 1967.

rasgo propio de dicha arquitectura.

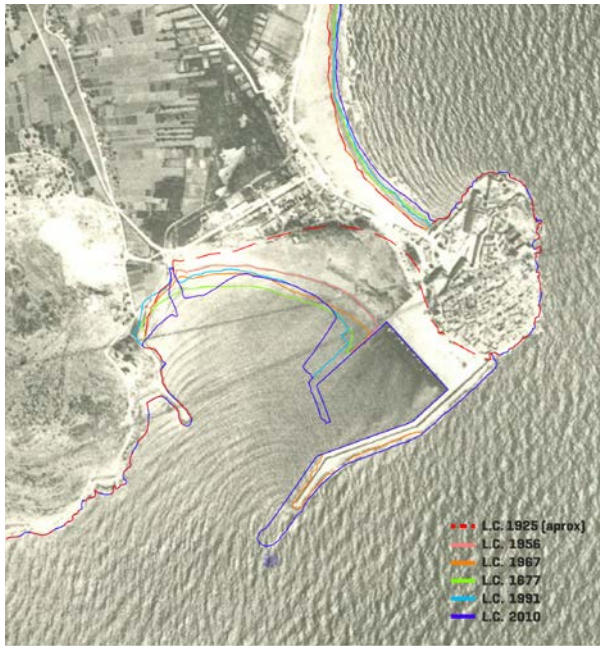
En conclusión, la imagen del Centro Histórico de Peñíscola ha sido y pretende seguir siendo un conjunto formado por casas blancas y apretadas, rodeadas por un cinturón de imponente muralla en sillares de tonos ocres. Esta imagen -que ha permanecido vigente en el imaginario colectivo desde las primeras ediciones de folletos turísticos y postales, y que ha sido ampliamente descrita en multitud de libros de historia- se mantiene como rasgo de identidad de la ciudad, si bien ha sido transformada debido a la sobreelevación de las construcciones, ocurrida en la segunda mitad del siglo XX.

El Plan General vigente desde finales de los años setenta, de un modo global y cualitativo; y el más reciente y detallado Plan Especial de Protección del Centro Histórico-Artístico de Peñíscola, han propiciado el uso y predominio de este color en las fachadas, potenciando el mantenimiento de esa imagen.

A día de hoy, las edificaciones residenciales recayentes a las fachadas marítimas en particular y la percepción general a nivel de calle en todo el centro histórico y en panorámicas son predominantemente blancas. Si bien el Plan Especial de Protección reconoce la policromía preexistente y permite su recuperación, ésta sólo puede darse siempre que no distorsione la percepción homogénea y colectiva del centro histórico en favor de la individualidad.

3.3.7. El puerto.

El elemento físico que mayor transformación paisajística y estructural ha producido a la ciudad en el último siglo ha sido la construcción del puerto y posterior ampliación del puerto. Las gestiones para la construcción de la plataforma portuaria se iniciaron en 1.911, en que un temporal causó numerosas víctimas y destrozos en la flota pesquera local. Su construcción, entre 1.925 y 1.928, provocó el depósito de tierras al



Evolución de la línea de costa (1.925-2.010) sobre fotografía aérea (1.956). Elaboración propia a partir de fotografías aéreas y planos catastrales.

norte de la estrecha lengua arenosa que conformaba el istmo, y el ensanchamiento de la misma. En sólo tres décadas se había ganado el suficiente terreno al mar como para consolidar una manzana de viviendas junto al que hasta entonces había sido el único y estrecho camino de acceso a la ciudad amurallada. El actual ensanche de la ciudad comenzaba a estructurarse hacia el interior de la costa a continuación de ese istmo recrecido. Diez años después, la superficie de las tierras ganadas al mar era mayor que la de la propia plataforma del puerto, posibilitando la construcción de una manzana de equipamientos y desplazando la ubicación de la playa sur.

Otro efecto derivado de la construcción del puerto fue la pérdida de percepción de la ciudad de Peñíscola como un conjunto urbano amurallado rodeado por el mar. La gran plataforma portuaria, ubicada al sur del tómbolo, abarcando completamente su diámetro, así como el creciente y construido istmo, habían transformado la relación paisajística de la ciudad con el mar. Con motivo de la actuación realizada en el puerto en 1.995 consistente la prolongación de la dársena interior, se realizó en la plataforma portuaria un estanque al pie de la muralla. Se pretendía recuperar la imagen de fortaleza rodeada por el agua mediante la creación de una lámina en la que se reflejase la ciudad. Sin embargo, esa agua domesticada y calma no puede competir con la bravura de las olas que, un siglo atrás, cuando el mar se encrespaba, cubrían la

única vía de acceso a la ciudad convirtiéndola en una isla.



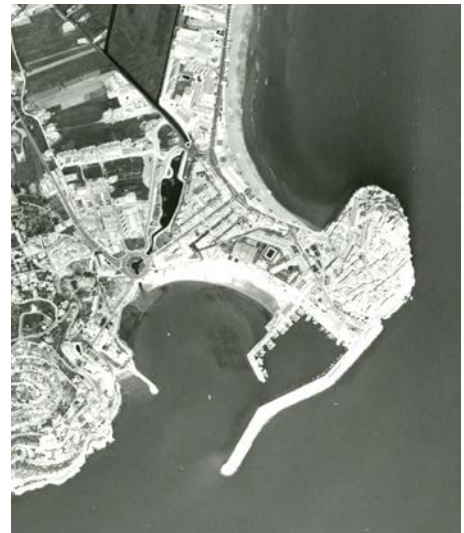
1957



1967.



1977



1991



Actualidad

Transformaciones zona de núcleo histórico y puerto de Peñíscola.

Fotografías aéreas.

Vuelo Americano. Comunidad Valenciana (1.957). Fuente: Visor de Costas de la Generalitat Valenciana.

Vuelo Autopista (1.967). E 1:18.000. Fuente: Cartoteca Universidad de Valencia.

Vuelo Iryda (1.977). E 1:18.000. Fuente: Cartoteca Universidad de Valencia.

Vuelo Valenciano (1.991). E 1:25.000. Fuente: Cartoteca Universidad de Valencia.

Vuelo máxima actualidad. Cartografía digital. Instituto Geográfico Nacional. (www.cenig.es)

3.4. CRECIMIENTO URBANO.

3.4.1. Planeamiento y desarrollo urbano.

El primer Plan General de Ordenación Urbana de Peñíscola se aprobó en 1.960, bajo el amparo de la Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1.956. Este Plan General fue adjudicado mediante concurso nacional al equipo redactor formado por los ingenieros D. Antonio García y D. Antonio Valcárcel y los arquitectos D. Federico del Cerro, Francisco Cabrero y Luis Vázquez de Castro. El P.G.O.U. venía acompañado de un Plan Parcial que contenía en su ámbito tanto el casco antiguo como una zona denominada Núcleo Suburbano, que pretendía ampliar el número de viviendas de la población así como crear una amplia zona residencial en primera línea de la Playa Norte.

El Plan Parcial debía ser ejecutado inmediatamente por el Instituto de la Vivienda pero, debido a los inconvenientes y dificultades para urbanizar la zona de humedal correspondiente a la *finca del Prat*, que constituía la mayor parte de los terrenos incluidos en el Plan Parcial, el Estado no acometió la ejecución del mismo, invirtiendo únicamente recursos en el *Centro de Estudios Castillo de Peñíscola*, una de las primeras dotaciones que ocupó la zona del istmo, junto al Puerto y la Playa Sur.

Ante estas circunstancias, y para poder acometer algunas de las obras de infraestructura, adentamiento y salubridad, el Ayuntamiento pone en venta los terrenos del Núcleo Suburbano. Debido al escaso interés de los peñiscolanos a abandonar el casco antiguo, estos terrenos sufrieron una importante devaluación, y apenas se consiguieron fondos para las inversiones municipales pretendidas. Sin embargo, la venta de los terrenos provocó que rápidamente se levantaran las primeras edificaciones del actual ensanche.

A partir de entonces, el panorama urbanístico fue otro: ante la falta de suelo para edificar y el consiguiente encarecimiento de su precio, en la década que media entre 1.965 y 1.975, y debido en parte a la intervención de la iniciativa privada, se produjo la aprobación de siete planes parciales que aumentaban el suelo disponible tanto en la zona contigua al núcleo suburbano como en la playa norte y laderas de las estribaciones montañosas. Se trata de los siguientes:

- 1.965: Plan Parcial del Segundo Núcleo Urbano (Pitchells).
- 1.966: Plan Parcial del Segundo Núcleo Suburbano (Llandells).
- 1.967: Plan Parcial de la Segunda Fase del Primer Núcleo Urbano.
- 1.970: Plan Especial *Cerromar*.
- 1.971: Plan Especial de Ordenación de *U.R.M.I.*
- 1.972: Plan Especial de Ordenación *Font Nova*.
- 1.974: Plan Especial de *Las Atalayas*.

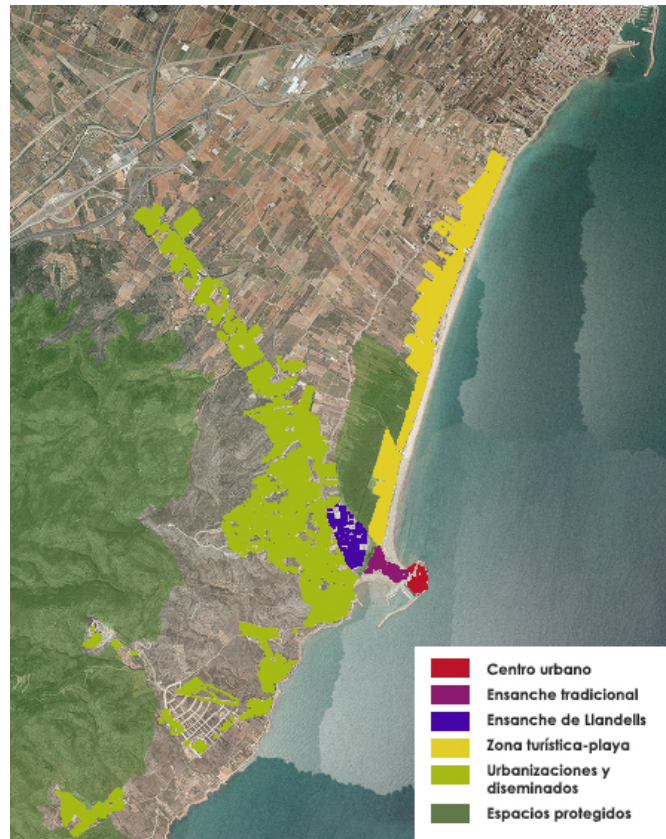
En 1.977 se redacta la adaptación del P.G.O.U. a la nueva legislación en materia de suelo (R.D. 1.346/1.976, texto refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana). En esta adaptación del Plan General, se incluyen como suelo urbano todas las áreas que habían sido objeto de planes parciales, así como dos franjas de terreno junto a la carretera CS-500 que conecta la autopista y la N-340 con el núcleo poblacional.

No obstante a ello, y pese a haber sido objeto de planes parciales, grandes bolsas de suelo quedaron exentas de desarrollo urbanístico y de los servicios y dotaciones necesarias para la edificación, de modo que no todo el suelo urbano y urbanizable del municipio ha sido colmatado en los últimos cuarenta años. Grandes huellas de viarios en el territorio se han mantenido a lo largo del tiempo sin que hayan sido acompañadas por la edificación que las justificaba, al tiempo que han

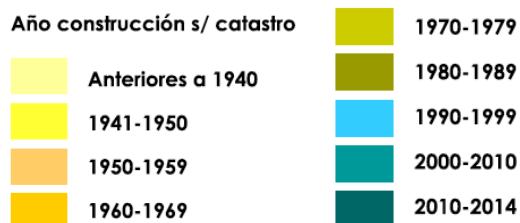
proliferado ocupaciones residenciales en terrenos de escasa calidad ambiental, como es la zona de protección de accesos. Una gran barrera construida ha separado físicamente la huerta y el marjal de la Playa Norte, el Ensanche urbano y suburbano se ha desarrollado con escasa cualidad urbanística, al tiempo que se han puesto grandes esfuerzos en conseguir una calidad ambiental y unitaria en el Centro Histórico, tras años de deterioro de su imagen turística. Sin embargo, la calidad ambiental pretendida no se corresponde con las características urbanas y de su parque edificado que fundamentarían la función residencial que les es propia, de modo que el Centro Histórico se ha convertido en un lugar destinado al turismo, prácticamente deshabitado en una gran parte del año, carente de los servicios necesarios para el desarrollo de la vida diaria y excesivamente expuesto a problemas ambientales como el ruido o la aglomeración en temporada turística.

Por otro lado, el tratamiento del parque de viviendas como un negocio provoca que el mantenimiento se reduzca al mínimo para rentabilizar la inversión, al tiempo que se dispara el valor de las construcciones, que difícilmente se convierten en objeto de compraventa.

Todo ello conduce a un estancamiento de la situación difícil de superar, dada la multiplicidad y diversidad de propietarios de las viviendas, que compiten en un mercado turístico de exclusividad pero no necesariamente de calidad.



Parcelas edificadas en suelo urbano (se exceptúan construcciones en parcelario rústico). Elaboración propia a partir de datos catastrales actualizados a diciembre de 2.014 y fotografía aérea cedida por el Instituto Geográfico Nacional (www.cnig.es).



Año de construcción/rehabilitación integral de edificios en Centro Histórico-Artístico de Peñíscola. Elaboración propia a partir datos catastrales actualizados a diciembre de 2.014 y fotografía aérea cedida por el Instituto Geográfico Nacional (www.cenig.es).

Se ha de tener en cuenta, que la mayor parte de las edificaciones se encuentran en parcelas muy pequeñas, por lo general inferiores a 50 m²., y las viviendas suelen tener entre dos y tres plantas. Se trata, por lo general, de edificaciones muy estrechas y profundas, con unas características constructivas características de la vivienda tradicional comentadas anteriormente.

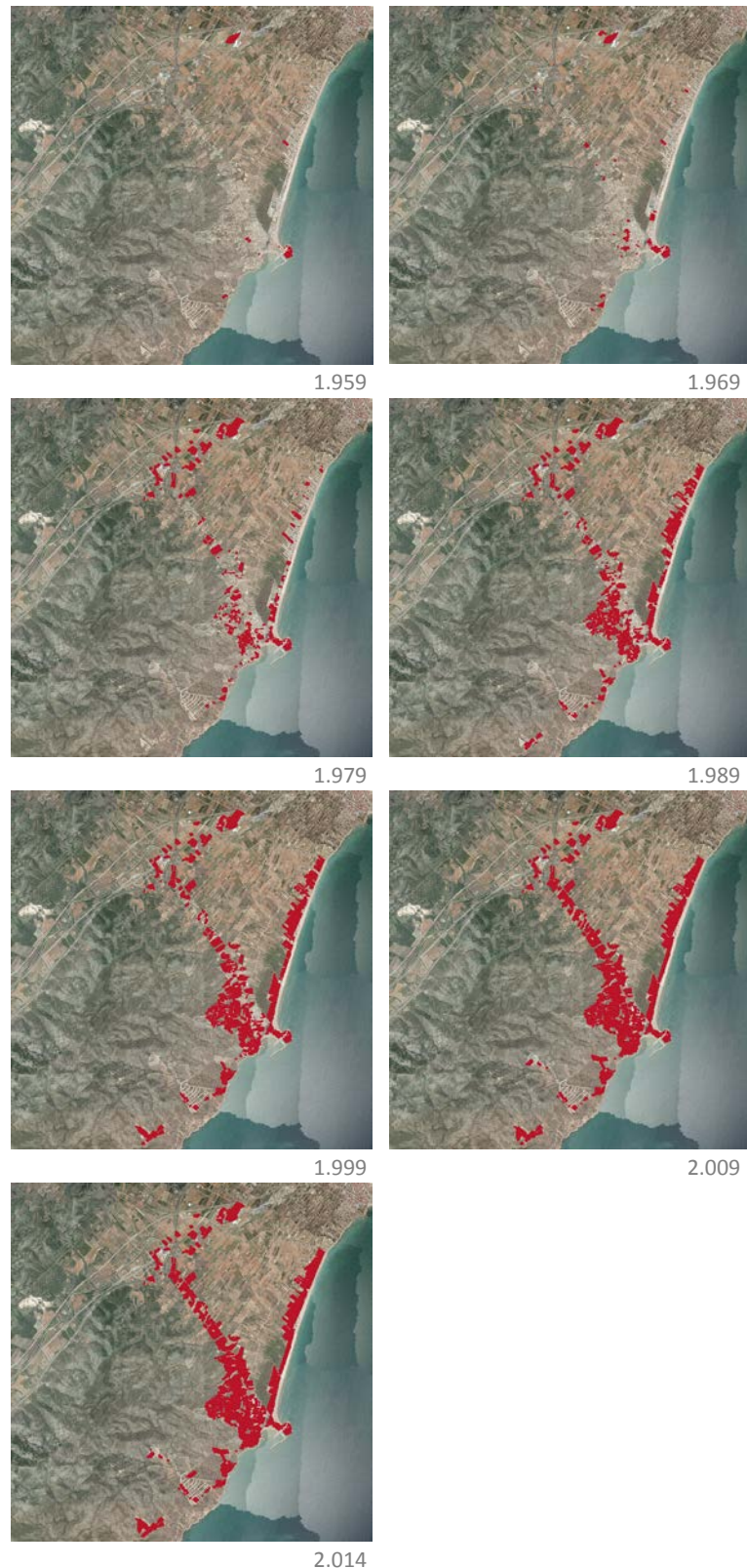
Si atendemos a los datos catastrales²², más del 90% de los edificios del casco antiguo de Peñíscola tienen más de 35 años, siendo más del 60% los edificios con antigüedad superior a 55 años. No obstante a ello, el índice de rehabilitación reciente es muy escaso, suponiendo algo menos del 6% los edificios que tienen una edad de construcción (o rehabilitación) inferior a 25 años.

3.4.2. Ocupación territorial.

El fenómeno de desarrollo urbano en Peñíscola está íntimamente ligado a su evolución como destino turístico y a la construcción de segundas residencias.

En el anterior epígrafe se ha hecho referencia a los planes que promovieron los desarrollos de las actuales bolsas de suelo urbano y urbanizable, principalmente en las décadas de 1.960 y 1.970. Prácticamente todo el desarrollo de suelo se produce en esas décadas. En base a ello, en el último medio siglo se ha venido ocupando el territorio de una forma progresiva. Si bien en la década de 1.960 se comienzan a desarrollar las urbanizaciones y a construir

viviendas tanto en el primer ensanche como en las laderas de las montañas, y se levantan las primeras torres de apartamentos en la Playa Norte, es en la década de 1.970 cuando se hace efectiva la construcción de viviendas distribuidas en la totalidad del territorio considerado como urbano y urbanizable. En la década de 1.980 se aprecia una importante actividad constructiva sobre todo en la Playa y en las laderas montañosas más próximas al núcleo urbano, quedando estancadas las urbanizaciones más alejadas. En los años 90, la actividad constructiva es menor y se destina a colmatar zonas que ya cuentan con un patrimonio edificado importante. En estos años se produce la práctica colmatación de la primera línea de playa. En los años que median entre el 2.000 y el 2.010 se construye sobre todo en la línea de protección de accesos, es decir, la carretera CS-500, que une el núcleo urbano con la autopista y la carretera nacional. También se genera una importante actividad edilicia en el segundo ensanche urbano. A partir de la crisis iniciada en 2.007 se produce un estancamiento. El resultado es una bolsa de viviendas que, en 2.011



Secuencia de desarrollo de las construcciones en suelo urbano (1.950/2.014). Elaboración propia a partir de datos catastrales actualizados a diciembre de 2.014 y fotografía aérea cedida por el Instituto Geográfico Nacional (www.cenig.es).

contaba con 16.802 para un total de 8.094 residentes (cifra que ha descendido en la actualidad a 7.457). De ellas, 3.244 eran viviendas principales y 8.396, secundarias estando vacías un total de 5.162 viviendas²³.

En cuanto a la evolución producida entre 2.001 y 2.011 sobre el número de viviendas secundarias, Peñíscola incrementó la presencia de viviendas secundarias en un 59,9% durante esa década. Este dato, similar al producido en Canet d'En Berenguer en la provincia de Valencia, está bastante alejado del de poblaciones como Guardamar del Segura (que la incrementó en un 300,1%, pasando a tener un número total de viviendas secundarias de 10.219), pero muestra una tendencia creciente que se contrapone a la residencialización experimentada en municipios como Denia (con un incremento negativo de - 34,4% de viviendas secundarias), Jávea (-30,3%) y Oropesa del Mar (-23,9%)²⁴.

El P.G.O.U. que cuenta con aprobación provisional desde 2.010 proponía un importante desarrollo de suelo en la parte norte del municipio para construir viviendas de baja densidad. Se trata de un plan elaborado a partir de datos de un importante fenómeno desarrollista que se estaba produciendo en toda España en general y en la costa de la Comunidad Valenciana en particular en el primer lustro del siglo. Los datos actuales indican un cambio de tendencia que hace necesario el replanteamiento de las bases y una valoración del territorio existente y de sus actuales usos, en base a una transformación sostenible y adecuada a la demanda de las generaciones presentes y futuras.

3.5. EVOLUCIÓN DEL TURISMO EN PEÑÍSCOLA.

3.5.1. La época pre-bélica.

El interés de Peñíscola como destino turístico queda patente desde los tiempos del Patronato Nacional del Turismo, siendo una de las ciudades que cuentan con un folleto con esta finalidad desde los años treinta del siglo pasado. Hasta esas fechas, la actividad turística en general estaba relegada a las clases más pudientes de la sociedad, la nobleza, la burguesía y los rentistas. Se trataba, en su mayor parte, de turismo interior, visitantes acaudalados que trasladaban temporalmente sus residencias principalmente por un interés social (como los que se producían en los lugares de veraneo de la monarquía).

No obstante, en los primeros folletos editados por el Patronato Nacional de Turismo se aprecia todavía el aire romántico de los viajeros, la mera curiosidad por apreciar la belleza de los paisajes y conocer las épocas gloriosas del pasado. Son éstas principalmente las razones que menciona el texto del folleto. Por una parte, lo excepcional de su geografía (un tómbolo rocoso que queda unido a la península por un istmo arenoso que desaparece bajo las aguas del mar cuando éste se crespas); por otro, la imponente silueta del castillo que corona la gran roca y la ciudad apretada entre sus murallas, así como el paisaje de algarrobos, naranjales, olivos y viñas que puede apreciarse desde la fortaleza. Pero, sobre todo, se reseña la dilatada historia de la ciudad que cuenta con la presencia de fenicios, griegos y cartagineses, la ocupación árabe en 718 y la Reconquista en 1.234 por Jaime I, así como el oscurantismo que rodea a los templarios, constructores del castillo, y a la controvertida figura del Papa Luna.

El folleto editado por el Patronato Nacional del Turismo hacia 1.930 menciona el estado

ruinoso y de abandono en el que se encontraba el castillo en esa época, haciendo responsables de la desaparición de todo vestigio de lujo a las *“sucesivas muchedumbres militares que por allí han pasado”*²⁵.

Pese al deficiente estado de conservación, el folleto destaca la arquitectura singular, incidiendo en la grandiosidad de las dependencias del castillo, así como las dos iglesias, la Parroquial y Nuestra Señora de la Ermitana. También reseña las fiestas y los bailes que, en honor a esta Virgen, patrona de la ciudad, se celebran los días 8 y 9 de septiembre. Pero también el entorno creado por la arquitectura popular –sencillas viviendas de pescadores y labriegos– es motivo de elogio, con una consideración similar a la del paisaje:

*“Subiendo al terrado, el panorama es grandioso. A sus pies el pueblo aprisionado estrechamente por sus murallones, el caserío apretado y en escalones, de una blancura luminosa, rodeándolo una extensión ilimitada de Mediterráneo; y a ambos lados del castillo, las dos líneas de costa”*²⁶.

En cuanto al alojamiento ofrecido en dicha época, se limita a tres casas de viajeros, que ofrecían pensiones completas con tarifas de cinco a diez pesetas.

3.5.2. El turismo de masas.

El turismo de masas llega a Peñíscola a partir de la década de 1.960, con la construcción de los primeros hoteles y apartamentos en la Playa Norte.

A finales de esa década siguen siendo fundamentalmente el clima, el paisaje y las trazas de una Historia grandiosa los principales reclamos turísticos de Peñíscola. A la singularidad de su emplazamiento y su trama urbana, se une el cromatismo del cielo, el mar y la arena, pero también los olores y el paisaje agrícola:

*“Están el mar y el cielo intensamente azules, de un azul zafiro o a veces turquesa, (...) donde el clima es de una constante dulzura y el aire tiene en ocasiones una transparencia palpitante. Y ese aire de gracia, oloroso a mar y a las tierras próximas de los valles, las huertas vecinas y los cerros que se escalonan (...) trae como un sabor fuerte, antiguo e inagotable y se cuele por entre las hendiduras de las rocas y de la fortaleza”*²⁷.

El sol y la playa se describen como elementos de descanso, para ese turismo procedente de la clase trabajadora. También el lenguaje empleado invita a ese relax prometido: *“A la izquierda de la mirada, situándose de cara al mar, se extiende perezosamente la dilatada playa, dormida al sol como una gigantesca sirena. Arenas doradas y limpias, aguas tranquilas y de una asombrosa transparencia constituyen una absoluta invitación al descanso”*²⁸.

La gastronomía comienza tímidamente a hacerse hueco con productos acordes al turista de masas: entre las propuestas de los *“numerosos y típicos restaurantes”*, las fritadas de pescado, los langostinos, dátiles de mar y castañuelas y, en general, el marisco.

El folleto editado en 1.967 cifra en doce las instalaciones hoteleras, con 387 plazas, y hace referencia a una oferta extrahotelera de 2.750 plazas en 550 apartamentos.

A finales de los 70 se produce un cambio en tanto en el fondo como en la forma de promover los destinos turísticos. Los folletos apuestan por un mayor impacto visual, con numerosas fotografías en las que el veraneante y el turista están presentes en paisajes reconocibles, como ejemplo realista de disfrute en el destino elegido. Por otra parte, se produce un cambio de tono en los textos, que pasan de contener seductoras descripciones a convincentes argumentaciones para atraer al consumidor vacacional, cuyas vacaciones han pasado de ser un derecho a una necesidad, mediante



Paisajes rurales en guía turística. Se aprecian construcciones tradicionales como la caseta de volta y la noria. Fuente: SIMÓ CASTILLO, J.B. *Visitar Peñíscola: Guía turística*. Vinaroz: Antinea, 1.996.

agresivas políticas publicitarias. Finalmente, el elenco de motivos por los que elegir un destino se multiplica, abarcando todos los posibles: el paisaje, el descanso, la gastronomía, las opciones a las que destinar el tiempo de ocio, la singularidad, el tipismo y el tópico se abren paso en completas guías turísticas. También lo hará en los ochenta el mercado inmobiliario, promo-viendo la adquisición de segundas viviendas en destinos paradisíacos, justificándose tanto en calidad de vida como en base especulativa:

*“LAS ATALAYAS son un remanso de paz desde el que uno puede ironizar sobre el mundanal ruido, relajarse al sol mediterráneo con el confort y el encanto exquisito de disfrutar de la naturaleza agreste... con un toque de distinción (...). Si desea una buena inversión, la zona residencial de LAS ATALAYAS ofrece una solidez de cara al futuro comparable a la firmeza compacta de su suelo rocoso (...). Desde la parcela a la villa a su medida, llave en mano en unos pocos meses (...). Si hace unos años hizo ya su inversión aquí, es usted afortunado, quinientas mil pesetas en la década de los sesenta bien pueden valerle ahora cinco millones”.*²⁹

Es un importante momento de transición, donde los valores de identidad y el deseo de transformarse en un destino turístico completo e ideal se convertirán en aliados, para pasar después a una situación en el que los primeros se subvertirán al servicio de los segundos.

En el caso de Peñíscola, junto a la imagen de ciudad singular y su tradición pesquera se ensalzará la imagen agrícola. Las fotografías de la huerta y sus norias serán también reclamos para ese turista que entiende España como un país anclado en el pasado y en su concepción rural.

3.5.3. La nueva era del turismo.

A mediados de los años 80 se produce un cambio de paradigma empresarial turístico, para el que autores como Fayos Solá han recurrido al término de NET (Nueva Era del Turismo), y que supone un cambio de política turística. El paradigma anterior, correspondiente a la 'era fordiana' se caracterizaba por un sistema empresarial basado en la búsqueda de beneficios por la disminución de costes marginales, para lo que era necesaria la maximización del número de visitantes³⁰. Los cambios en la motivación de la demanda, las altas exigencias, la globalización de la información en internet y los cambios en la gestión de los productos turísticos son, entre otras razones, las causas del cambio de paradigma hacia la Nueva Era del Turismo. El resultado de esta transformación, es una convergencia hacia modelos empresariales y territoriales basados en la competitividad, mediante metodologías de calidad y eficiencia³¹.

En el caso de Peñíscola, si bien no se abandonan las políticas de crecimiento de la oferta tanto hotelera como residencial iniciadas en los años 60, a partir de mediados de los 80 se intensifica la potenciación del destino basándose en las características históricas y culturales de su centro histórico y del castillo, así como la protección de este patrimonio.

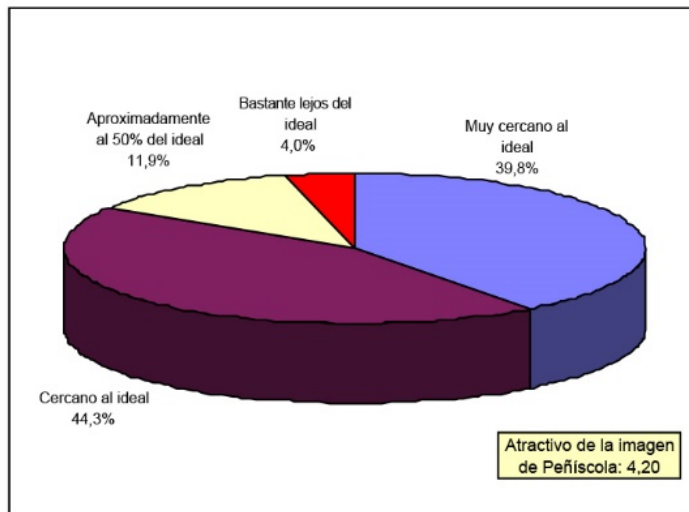
A este respecto, se realizan diferentes documentos que han derivado en la aprobación del actual Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico de Peñíscola, cuya redacción comenzó en 1.996 y que fue aprobado definitivamente en 2.009:

- En 1.985 los arquitectos I. Magro de Orbe, M. Del Rey Aynat y J. Blat Pizarro redactan el *Estudio Previo de Peñíscola*, encargado por la Conselleria de Cultura, en el que se inventariaba el patrimonio arquitectónico de todo el término y se recogían propuestas concretas de diseño para algunas zonas, como el área portuaria.
- En 1.994 se redacta el *Plan Director de alternativas de restauración de la Ciudadela de Peñíscola*, realizado por convenio entre el Ayuntamiento de Peñíscola y el Master "Técnicas de Intervención en el Patrimonio Arquitectónico" de la Universidad Politécnica de Valencia (Autora: Pepa Balaguer Dezcallar y coordinadores Guillermo Font Suay –Ayuntamiento de Peñíscola- y Rafael Soler Verdú –Máster T.I.P.A. de la U.P.V.).
- En 1.994, como continuidad al trabajo anterior y por encargo del Ayuntamiento de Peñíscola, se redacta la *Propuesta de restauración integral Ciudadela de Peñíscola*, a cargo de los arquitectos Pepa Balaguer Dezcallar y Luis Vicén Banzo.

En lo referente al patrimonio natural, cabe añadir la protección del Parque Natural de la Sierra de Irta y de la Reserva Natural Marina de Irta (declaradas en 2.002) y la inclusión en 2.011 del marjal de Peñíscola en el *Inventario Español de Zonas Húmedas*. No obstante, la influencia directa de estos espacios en la atracción de Peñíscola como destino turístico apenas es trascendente en comparación con el producto de sol y playa ofertado y el componente patrimonial urbano de su casco histórico.

En un estudio comparativo realizado por Vicente Monfort Mir entre los destinos Benidorm y Peñíscola a finales de la década de 1.990³², Peñíscola aparecía como un destino cercano al ideal en cuanto a imagen turística, siendo considerado por un 84,1% de los más de cuatrocientos turistas

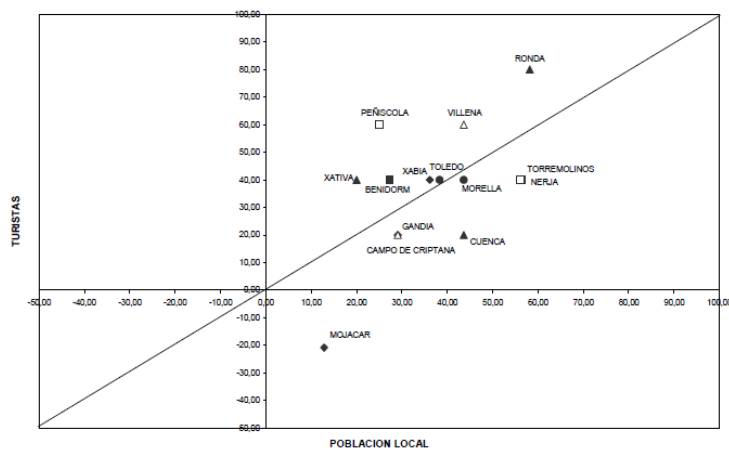
PEÑÍSCOLA



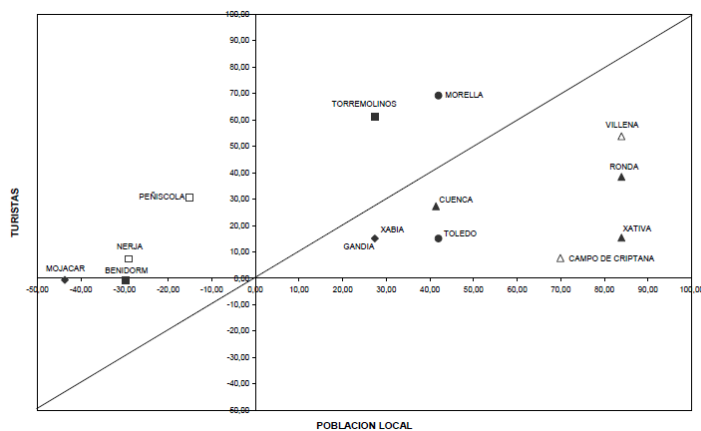
Valoración del atractivo de la imagen de Peñíscola por parte de los turistas.

Fuente: MONFORT MIR, V. M. "Benidorm y Peñíscola, competitividad comparada". *Revista Valenciana d'Estudis Autònoms*. Nº 25 (1.998).

POSICIONAMIENTO ECONÓMICO Y SOCIO-CULTURAL DE LOS DESTINOS:



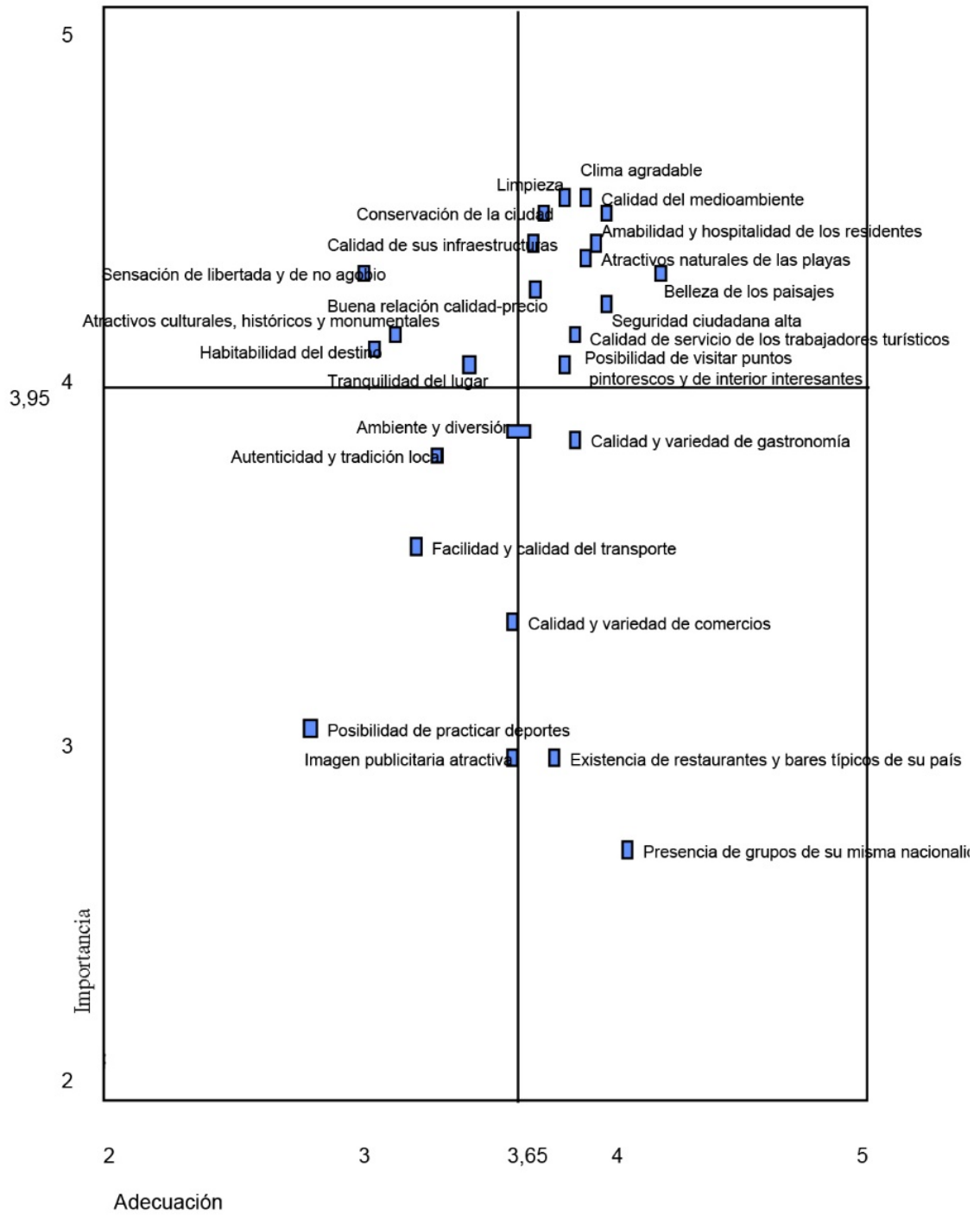
POSICIONAMIENTO MEDIOAMBIENTAL DE LOS DESTINOS:



Fuente: GARCIA MESANAT, G., SANCHO PÉREZ, A. "Benchmarking de un destino turístico de sol y playa: Comparación de prácticas entre competidores y líderes". 9º Congreso de Turismo Universidad y Empresa: *Sol, Playa y Turismo Residencial*. Castellón, 2.006, p. 7-8.

encuestados como destino cercano o muy cercano al ideal y una valoración de la imagen de 4,20 sobre 5.

El destino turístico Peñíscola era percibido según este estudio en adecuado en aspectos significativos para los turistas como el clima, la calidad de su medioambiente, el atractivo natural de sus playas, la limpieza, la conservación de la ciudad, la belleza de los paisajes y la seguridad ciudadana. También es adecuado en otros aspectos, no tan valorados por los turistas, como la calidad y variedad de su gastronomía, la existencia de bares y restaurantes típicos o la presencia de grupos de su misma nacionalidad. En cuanto a las debilidades del destino, los turistas valoraban como inadecuados aspectos de importancia para ellos como la "sensación de libertad y de no agobio", los atractivos culturales, históricos y monumentales, la tranquilidad del lugar y la habitabilidad del destino. Otros aspectos en los que Peñíscola no cumplía expectativas, pero que eran considerados con una indiferencia relativa por parte de los turistas eran el ambiente y la diversión, la facilidad y calidad del transporte, la autenticidad y tradición local, la calidad y variedad del comercio y la posibilidad de practicar deportes.



Análisis importancia-adequación para el destino Peñíscola. Fuente: MONFORT MIR, V.M. "Benidorm y Peñíscola, competitividad comparada". *Revista Valenciana d'Estudis Autonòmics*. Nº 25 (1.998), p.220.



Panorámicas de Peñíscola previas a la intervención para la eliminación de las viejas antenas de televisión. Fuentes:

Imágenes 1 y 2: AZUARA ROCA, J. *Proyecto-técnico de eliminación de las viejas antenas de televisión del casco antiguo del municipio de Peñíscola*. Peñíscola, 2.009.

Imagen 3: http://www.elperiodicomediterraneo.com/Noticias/comarcas/antenas-peniscola-seran-mas-reducidas_538054.html (14/04/2.015)

Otro estudio realizado en 2.005 por Amparo Sancho Pérez y Gregorio García Mesanat, de la Universidad de Valencia³³, colocaba a Peñíscola como uno de los tres destinos mejor valorados por los turistas de los catorce estudiados en el ámbito nacional, si bien también se situaba en uno de los tres destinos peor valorados por la población residente. Sus habitantes valoraban negativamente el impacto ambiental del turismo, principalmente en lo referente a la congestión del tráfico y el ruido vacacional.

Así pues, ambos estudios coinciden en señalar que Peñíscola es un destino bien valorado por los turistas, y que los principales aspectos negativos que ensombrecen la calidad del destino tanto para turistas como para residentes son la congestión y el ruido.

En los años 2.000 se ha producido un significativo incremento de ordenanzas y acciones por parte del Ayuntamiento de Peñíscola y la Diputación de Castellón en relación con aspectos de importancia turística como son la conservación del patrimonio, la protección del casco antiguo y la mejora del espacio público. Una de las acciones de mayor repercusión en la imagen del centro histórico fue la sustitución de antenas mediante concurso público

en 2.010. En 2.011 se redactó la actual ordenanza reguladora de las bases para la concesión de ayudas económicas a la rehabilitación de fachadas y otros elementos en el casco antiguo. Entre las actuaciones subvencionables se encuentran el revocado y pintado de las fachadas, la adecuación de las medianeras vistas, la sustitución de elementos impropios, el acondicionamiento o reparación de aleros, balcones, carpinterías, herrajes, persianas, etc., así como la mejora de los rótulos en locales comerciales.

Sin embargo, otras medidas como las actuales ordenanzas reguladora de actividades (2.012), reguladora tráfico, circulación y seguridad vial (2.012), la ordenanza municipal para la protección acústica (2.006), la ordenanza de seguridad en el uso, el disfrute y el aprovechamiento de las playas del municipio de Peñíscola (2.008) y su modificación (2.012), limitan determinadas acciones manteniendo el derecho de la autoridad a intervenir si se produce el incumplimiento, pero se mantienen en niveles de prohibición mínimos. Las limitaciones incluidas en dichas ordenanzas serían exigibles por la propia lógica de convivencia ciudadana o por limitaciones de leyes de rango superior (como la Ley 7/2.002 de la Generalitat



Panorámicas de Peñíscola y detalle tras la intervención para la eliminación de las viejas antenas de televisión. Se aprecia una importante reducción en el número e impacto de antenas de televisión. Fotografías propias.

Valenciana, del ruido), de modo que su efectividad es escasa.

Otras ordenanzas, como la reguladora de la publicidad exterior en el espacio público (2.012), o la de la protección de la convivencia y prevención de conductas antisociales (2.011), que limita el uso de los espacios urbanos a bicicletas, patines o monopatinos, prohíbe determinadas conductas derivadas de la mendicidad y el ofrecimiento de servicios sexuales en la vía pública, sí contribuyen a crear una imagen de Peñíscola segura para el visitante y el habitante.

El Plan Especial de Protección del Casco Antiguo es un marco de gran transcendencia para el mantenimiento y la potenciación de la imagen urbana del centro histórico, si bien todavía existen aspectos que limar en lo referente al uso de los espacios públicos por las actividades recreativas (terrazas), la imagen de los rótulos de los locales de actividad y la eliminación de elementos impropios de las fachadas.

En cuanto al espacio urbano, queda hacer hincapié en las dificultades de accesibilidad que presenta casco antiguo de Peñíscola, dificultades que no han sido resueltas y que suponen una importante merma en el disfrute de dichos espacios para determinados colectivos con vulnerabilidad. El pavimento de canto rodado, de gran atractivo visual y justificación histórica, es un hándicap para el tránsito peatonal: es evidente que en este caso se ha optado por la lectura homogénea y la imagen de la ciudad en detrimento del confort. Tampoco se han aplicado medidas de seguridad de uso suficientes a determinados elementos urbanos (cercas, barandillas, etc.), si bien existía un vacío legal al respecto en el momento de su instalación.

En general, Peñíscola está basando su estrategia actual de promoción del turismo en la explotación de su singularidad histórica y patrimonial (sobre todo la referida a su

casco antiguo), la belleza y adecuación de su playa norte, y la bondad del clima mediterráneo. Entre los aspectos descuidados, se encontraría la falta de habitabilidad de las viviendas del casco histórico (explotadas como oferta no reglada en manos de sus propietarios), la saturación del tráfico y de locales de ocio en determinadas zonas, la no potenciación ni valoración del patrimonio agrícola y la primacía de la mentalidad desarrollista y especulativa frente a la de sostenibilidad.

Pese a ello, se da la circunstancia de que Peñíscola es uno de los municipios con mayor concentración de oferta de alojamiento reglada, con más de 10.000 plazas hoteleras, lo que posibilita un mayor control de la actividad turística, la actuación de turoperadores y la posibilidad de inclusión de distintos tipos de actividades relacionadas con el ocio y el tiempo libre. Esta realidad, tan deseable por los agentes turísticos en general, contrasta con la pretensión implícita en el nuevo plan general, que cuenta con aprobación provisional por parte del Ayuntamiento desde el 2 de julio de 2.010, pese a haberse redactado en base a unas expectativas y criterios anteriores a la crisis económica actual.

3.6. RECAPITULACIÓN Y PROPUESTA DE FUTURO

Desde la década de 1.960, Peñíscola ha sido y continúa siendo uno de los principales destinos turísticos de la Comunidad Valenciana, y uno de los destinos mejor valorados por sus visitantes.

Pese a que la actividad turística del municipio comienza en los años sesenta, y desde esas fechas se incluye y potencia dicha actividad a través del planeamiento, éste, basado en estrategias desarrollistas de obtención de beneficios a corto plazo, no ha sido capaz de

crear un escenario urbano de calidad en las zonas de nueva creación.

Si bien la legislación supramunicipal ha reconocido el interés de algunos espacios naturales, estableciendo determinada protección para ellos, el planeamiento ha potenciado una mentalidad lucrativa del patrimonio privado tanto urbano como agrario.

El paisaje, valorado muy positivamente por los turistas, sólo es considerado normativamente en el centro histórico y en las áreas protegidas por su interés natural. La huerta, visible desde las traseras de los edificios de alojamiento turístico y desde las principales vías de acceso al núcleo urbano es desestimada como recurso paisajístico y suprimida en su práctica totalidad por el nuevo plan general, pendiente de aprobación definitiva.

Se hace necesaria una revisión en base a criterios actuales de identidad y sostenibilidad, de las expectativas reales del municipio tanto en lo que se refiere a actividad turística como al mercado de la vivienda. De otro modo, se corre el riesgo de producir una situación de irreversibilidad en el uso y destino de un territorio de gran valor paisajístico y con un gran contenido en términos de identidad.

Se ha venido realizando, hasta ahora, una intervención y puesta en valor del Centro Histórico-Artístico, como entorno urbano, que debería hacerse extensiva a otras áreas. El Parque Natural de la Sierra de Irta es un territorio de gran valor paisajístico y cultural, que puede y debe ser gestionado para su conservación y legado a generaciones futuras, pero también para el disfrute de sus actuales habitantes, así como de los turistas. De este modo, se ampliaría la oferta actual de turismo de playa y cultural a un turismo de naturaleza, hasta ahora minoritario.

Por otra parte, el territorio agrícola tiene un importante valor paisajístico y cultural, que sí se potenció durante los años setenta, pero que pronto quedó al margen ante una especulación que no dejaba de crecer. Puede ser ahora el momento de poner en valor de nuevo ese paisaje cultural que forma parte indisoluble de la identidad del municipio, al igual que lo es la silueta del núcleo histórico coronada por el castillo y rodeada de mar.

La recuperación de los molinos de agua, como elementos culturales, testimonio de unas prácticas con siglos de antigüedad, que pudieron llevarse a cabo gracias a las condiciones del territorio y a las transformaciones agrícolas en tiempos de dominación árabe, sería un ejemplo posible de acciones encaminadas a la puesta en valor de la identidad.

La gestión del paisaje es una acción compleja pero posible, si se da la voluntad ciudadana y política para ello. Debe actuarse desde el reconocimiento del valor del territorio y del paisaje no sólo como soporte de actividad, sino como un factor de calidad de vida y ambiental, que tiene rasgos propios y con el que se comparte, por parte de los habitantes, un sentido de identificación y pertenencia. De este modo, podrían establecerse estrategias que, a la larga, repercutirían positivamente en la calidad de vida de los residentes al tiempo que supondrían un recurso adicional de singularización del destino turístico.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS:

- ¹ Portal de información ARGOS. Banco de datos municipal. Generalitat Valenciana.
http://www.argos.gva.es/bdmun/pls/argos_mun/DMEDB_MUNDATOSINDICADORES.DibujaPagina?aNMunId=12089&aNIndicador=1&aVLengua=C (23/02/2.015)
- ² Portal estadístico de la Generalitat Valenciana.
http://www.ive.es/portal/page/portal/IVE_PEGV/CONTENTS/fichas_mun/cas/Fichas/12089.pdf (23/2/2.015)
- ³ GONZÁLEZ FUSTEGUERAS M.A. et al. *Nuevo Plan General de Ordenación Urbanística* (aprobación provisional 2/7/2.010). Memoria de Información, P. 4-5.
- ⁴ CONSTANTE LLUCH, J.L. *Peñíscola Geográfica*. Castellón de la Plana: Excma. Diputación Provincial, Castellón, 1.982, P. 65-67.
- ⁵ Instituto Nacional de Estadística. <http://www.ine.es> (24/02/2.015)
- ⁶ El análisis de los diferentes tipos de paisaje se ha basado en las fichas de las Unidades Ambientales Homogéneas en: GONZÁLEZ FUSTEGUERAS M.A. et al. *Nuevo Plan General de Ordenación Urbanística* (aprobación provisional 2/7/2.010). Memoria de Información, P. 51-64.
- ⁷ GONZÁLEZ FUSTEGUERAS M.A. et al. *Nuevo Plan General de Ordenación Urbanística* (aprobación provisional 2/7/2.010). Memoria de Información, P. 57.
- ⁸ *Ibidem*. P.52
- ⁹ *Ibidem*. P.54
- ¹⁰ Patronato Nacional del Turismo, Ed. *Peñíscola*. Barcelona: Huecograbado Mumburú, C.a 1.930. P.4.
- ¹¹ *Ibidem*.
- ¹² BALAGUER DEZCALLAR, P., CUBELLS ROS, B., VICÉN BANZO, L. *Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico de Peñíscola*. (B.O.P Castellón 21/09/2.009). Tomo IV, P.17.
- ¹³ SIMÓ CASTILLO, J.B. *Visitar Peñíscola. Guía turística*. Vinaròs: Antinea, 1.996, P.20.
- ¹⁴ PÉREZ PUCHAL, P. "La casa popular de Peñíscola (Castellón)". Separata de *Saitabi, Revista de la Facultad de Filosofía y Letras de la Universidad de Valencia*. Nº XVII. Valencia, 1.967.
- ¹⁵ BALAGUER DESCALLAR, P., CUBELLS ROS, B., VICÉN BANZO, L. *Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico de Peñíscola*. (B.O.P Castellón 21/11/2.009). Tomo IV, P. 12.
- ¹⁶ *Ibidem*.
- ¹⁷ ESPINALT GARCÍA, B. *El Atlante español ó Descripción general Geográfica, Cronológica, e Histórica de España, por Reynos, y Provincias: De sus ciudades, Villas, y Lugares más famosos: de su Población, Rios, Montes, &c. Adornado de estampas finas, que demuestran las Vistas perspectivas de todas las Ciudades: Trages propios de que usa cada Reyno y Blasones que les son peculiares*. Vol. VIII. Madrid: Antonio Fernández (imprenta), 1.784. Lámina de PALOMINO, J.F.
- ¹⁸ Patronato Nacional del Turismo, Ed. *Peñíscola*. Barcelona: Huecograbado Mumburú, C.a 1.930, P. 4.
- ¹⁹ CODINA ARMENGOT, E. *Peñíscola*. Diputación Provincial de Castellón, Castellón, 1.957, P.8.
- ²⁰ ARNAU JACQUES, M., *Plan General de Peñíscola*.
- ²¹ BALAGUER DESCALLAR, P., CUBELLS ROS, B., VICÉN BANZO, L.: *Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico de Peñíscola*. (B.O.P Castellón 21/11/2.009). Tomo IV, P. 99.
- ²² El dato en el que se basan todas las referencias a las edades de los edificios es el "año de construcción" según la base de datos del catastro (actualización Julio 2.014). Este dato coincide con el año de construcción del edificio principal de una parcela excepto si se ha producido la rehabilitación total (no reforma) de este inmueble, en cuyo caso se corresponde con el año en el que se produjo la rehabilitación total.
- ²³ Portal de información ARGOS. Banco de datos municipal. Generalitat Valenciana.
http://www.argos.gva.es/bdmun/pls/argos_mun/DMEDB_MUNDATOSINDICADORES.DibujaPagina?aNMunId=12089&aNIndicador=1&aVLengua=C (23/02/2.015)
- ²⁴ OBSERVATORIO TURÍSTICO DE LA COMUNIDAD VALENCIANA, *Viviendas secundarias en la Comunitat Valenciana 2.011*. Abril 2.013.
http://www.turisme.gva.es/turisme/es/files/pdf/observatorio/otros_informes/Viviendas_secundarias_2011.pdf. (10/07/2.014)
- ²⁵ PATRONATO NACIONAL DEL TURISMO, Ed. *Peñíscola*. Barcelona, C.a 1.930, P. 4.
- ²⁶ *Ibidem*.
- ²⁷ MINISTERIO DE INFORMACIÓN Y TURISMO, AYUNTAMIENTO DE PEÑÍSCOLA, Ed. *Peñíscola*:

Castellón, España. Madrid: Servicio de Publicaciones de la Subsecretaría de Turismo, 1.967.

²⁸ *Ibidem*.

²⁹ ANÓNIMO, *Qué ver qué hacer en Peñíscola : Guía práctica de Peñíscola*. Benicarló, 1.983.

³⁰ FAYOS-SOLÁ, E. "Política turística en la era de la globalización". En AA.VV., *Las nuevas formas del turismo*. Colección Mediterráneo Económico, nº 5 (2.004). Caja Rural Intermediterránea-Cajamar, P.218.

³¹ FAYOS-SOLÁ, E. "La Nueva Política Turística". En BARBÁ CASANOVAS, R. y PIÉ NINOT, R., *Arquitectura y turismo. Planes y proyectos*. Barcelona: Centre de

Recerca i projectes de paisatge, CRPP, UPC, 1.996, P.63-64.

³² MONFORT MIR, V. M. "Benidorm y Peñíscola, competitividad comparada". *Revista Valenciana d'Estudis Autònoms*. Nº 25 (1.998).

³³ GARCIA MESANAT, G., SANCHO PÉREZ, A. "Benchmarking de un destino turístico de sol y playa: Comparación de prácticas entre competidores y líderes". 9º Congreso de Turismo Universidad y Empresa: *Sol, Playa y Turismo Residencial*. Castellón, 2.006, P. 7-9.

<http://www.uv.es/~sancho/sostenibilidad%20en%20estinos.pdf> (01/04/2.015)

CAPÍTULO 4: CONCLUSIONES

CONCLUSIONES:

Durante las décadas de 1.960 y 1.970 del siglo XX se produjo el llamado *boom* turístico, un fenómeno que afectó a gran parte del territorio español y, en concreto, al litoral mediterráneo y las islas. El incremento del número de turistas vino acompañado de una importante entrada de divisas en el país, que fue acogida con entusiasmo por el gobierno de la nación y por los municipios, convirtiéndose en un objetivo prioritario. El territorio se puso, pues, al servicio de ese objetivo, multiplicando la capacidad de alojamiento para acoger a un número de turistas que crecía anualmente, sin la suficiente reflexión acerca de las consecuencias a medio y largo plazo.

Con el pretexto de acoger al turismo, y propiciado por las mejoras económicas y de calidad de vida que el fenómeno turístico estaba produciendo en el país, los municipios litorales dispusieron una gran cantidad de suelo para uso residencial (o residencial-turístico), que, en definitiva supuso la proliferación de segunda residencia en todas sus modalidades: chalés, bungalows y apartamentos. La mayor parte de estas construcciones fueron adquiridas por españoles, aunque una parte de ella fue lo fue por extranjeros procedentes del norte de Europa, principalmente ciudadanos británicos y alemanes.

Pese a la euforia de políticos y arquitectos, que se enfrentaban a un fenómeno completamente nuevo con unas necesidades y anhelos aún poco conocidos, y que pretendían solventar con imaginación y responsabilidad, la calidad del espacio destinado a acoger al turismo y de las propias construcciones arquitectónicas fue, en la mayoría de los casos, muy deficiente. La obtención de beneficios a corto plazo por parte de promotores y constructores, la premura con la que se realizaron las actuaciones para obtener, cuanto antes, las

divisas procedentes del turismo, y la especulación llevada a cabo por los propietarios de suelo fueron, en gran parte, las motivaciones que rigieron las actuaciones.

Popularmente se ha culpado del resultado a la falta de planificación y a la precipitación con la que se desarrollaron las transformaciones territoriales. No obstante, en general, en los municipios analizados, sí se desarrollaron las figuras de planeamiento en el grado de detalle exigible en la época, y había una clara voluntad política y social para acometer estos desarrollos, inspirada en las bondades atribuidas al turismo.

Las causas de los abusos territoriales cometidos fueron, precisamente, el grado de indefinición que se permitía en la realización de las figuras de planeamiento, así como la falta de fijación de estándares urbanísticos de la Ley del Suelo de 1.956, por la que se rigieron los primeros planes generales que se desarrollaron en estos municipios. Esta falta de límites a la edificabilidad por parte de la legislación estatal, acompañada de un deseo de lucro también ilimitado por parte de propietarios de suelo y promotores y –por qué no decirlo- la búsqueda de gloria y reconocimiento por parte del estamento político, estuvo en la base de los desarrollos urbanísticos durante los años del *boom* turístico.

La diversificación de la propiedad agrícola pre-existente fue otra de las causas de la exitosa acogida popular de esos primeros planes desarrollistas, y que se ha venido arrastrando en las siguientes décadas. El hecho de que, además, fueran precisamente los terrenos más próximos al mar- y, por tanto, los menos ventajosos desde el punto de vista de explotación agrícola- los más codiciados y cotizados por el mercado inmobiliario, provocó en algunos casos fenómenos de inversión social: fueron los agricultores más pobres y que contaban con peores tierras los que, de repente,

terminaban siendo ricos con la venta de sus terrenos.

La escasa producción de rentas de los terrenos reclasificados para uso turístico-residencial ha sido un manido pretexto para argumentar que, desde el punto de vista económico, no hay duda de la benevolencia de la actuación. El valor que se les ha dado a otros factores como la destrucción del paisaje, la irreversibilidad del proceso urbanizador y constructivo, la integración territorial, o la calidad del resultado han sido menores, o se han descartado, en comparación con los beneficios derivados del cambio de uso del suelo y de la propia actividad turística. Esto se ha venido repitiendo también durante la última oleada desarrollista, desde mediados de la década de 1.990 a 2.007.

De los municipios analizados, salvo Cullera - que desarrolló rápidamente el suelo destinado a uso turístico, pero no ha experimentado un crecimiento similar en la zona litoral del sur del Júcar-, en general las bolsas de suelo urbanizable no programado previstas por los planes desarrollistas han dado pie a varias décadas de actividad inmobiliaria, excediéndose de la previsible vigencia temporal de estos planes. Lo cierto es que, en estos municipios, y pese a la existencia o no de programación del suelo urbanizable en sus planes generales -los de la década de los 60 y los posteriores-, han sido las parcelas de primera línea del litoral las que se han construido a lo largo de las últimas cinco décadas, quedando, en muchos casos, las segundas y sucesivas líneas sin construir e incluso sin urbanizar. Esto muestra el sobredimensionamiento con el que fueron realizados los primeros planes generales, así como su carencia en instrumentos de gestión que permitieran una ocupación, desde el punto de vista cronológico, secuenciada y racional. Así pues, los planes parciales y programas de actuación se fueron desarrollando cronológicamente en base al interés de

particulares (promotores y propietarios de suelo), y no en base a un criterio establecido previamente por los ayuntamientos, más allá del de la propia clasificación de suelo y, en su caso, de los estándares fijados por los planes generales.

El resultado de estas actuaciones ha sido la colmatación de los frentes litorales con edificaciones, generalmente de viviendas, con una total ausencia de dotaciones y servicios en estas áreas. Sus traseras, en muchos casos, dan a zonas agrícolas o sin urbanizar, creando perímetros urbanos irregulares basados en el parcelario pre-existente. Estas zonas presentan, en algunos casos, deficiencias en la accesibilidad, al no haberse proyectado los límites de los ámbitos de actuación en base a infraestructuras que debieran haber estado previamente definidas en el planeamiento municipal y que, en la mayoría de los casos, no lo estaban.

Las repercusiones territoriales y paisajísticas que provocaron las actuaciones realizadas en las décadas de 1.960 y 1.970 han sido duramente criticadas en los últimos quince años, si bien puede decirse que durante la década de 1.990 y el primer lustro del siglo XXI la tendencia desarrollista basada en la oferta de segunda residencia continuó e incluso se intensificó.

En lo referente al turismo, los cambios producidos en los intereses de la demanda a partir de 1.985 provocaron, en un primer momento, un desconcierto que auguraba malos tiempos para los municipios que basaban su oferta en el sol y en la playa, lo que obligó a plantearse alternativas para el reposicionamiento de estos destinos. Se plantearon actuaciones basadas en su renovación, diversificación, singularización y, en último lugar, la introducción del concepto de sostenibilidad.

En la mayoría de los casos, las estrategias seguidas han supuesto la creación de nuevas infraestructuras creadas *ex profeso* para

atraer a nuevos segmentos de demanda, a ser posible, con mayor poder adquisitivo y dispuestos a generar un mayor gasto en destino. Durante la década de 1.990 y primer lustro de 2.000 se puso de moda la creación de campos de golf y puertos deportivos, así como palacios de congresos, parques temáticos y todo tipo de edificios dotacionales que promovieran la singularización de determinados destinos frente a sus competidores.

Era deseable, también, la creación de nuevas bolsas de vivienda, no sólo porque de este modo se podrían gestionar las actuaciones que incluyeran estos equipamientos, sino también con la finalidad de atraer la inversión extranjera y fomentar el turismo residencial. Este tipo de turismo tiene la ventaja de la fidelización, de una estancia más prolongada –y, por tanto, de potencial incremento de gasto- y, además, su aportación económica procede del extranjero, es decir, crea riqueza. Sin embargo, el paso siguiente que supondría la fijación de la residencia en el municipio, si bien mantiene la creación de riqueza debido a la procedencia de los ingresos, va aparejado a un tipo de comportamiento más austero y más alejado del turístico, con menor índice de gasto, y de la demanda de unos servicios como residente que no son objeto de la política turística, como no lo es, por ejemplo, la sanidad.

Entre los años 1.997 y 2.007 se produjo un desarrollo inmobiliario que consistió sobre todo en la construcción desahogada de miles de viviendas, especialmente en el litoral mediterráneo y en la Comunidad Valenciana. Todo ello vino potenciado por un mercado creciente en interés y por el aumento de los precios del suelo y de la vivienda, debido, entre otros factores, a la especulación. El impacto sobre el territorio y el medio ambiente ha sido nefasto e irreversible, como lo fueron muchas de las actuaciones de

los años 60 y 70 del pasado siglo, y cuyas consecuencias eran ya conocidas.

Las causas de que se volviera a permitir e intensificar una depredación del territorio como la que se había producido en los años del *boom* turístico fueron, en el fondo, las mismas que entonces: el deseo de lucro inmediato compartido por propietarios del suelo, agentes de la edificación y ayuntamientos -que llenaron sus arcas y acometieron actuaciones que los endeudaron, incapaces de prever el momento del estallido de la burbuja inmobiliaria-; el deseo de los políticos de reconocimiento y de renovar su cargo; la multiplicidad de propietarios de suelo en el litoral que obtenían beneficios directos de la venta o de su capacidad de participar como agentes urbanizadores; y, por último, la confianza del resto de la población de la posibilidad de obtener beneficios, directos o indirectos, derivados de la actividad turística y de la construcción.

Con la crisis económica mundial iniciada en 2.007, una gran bolsa de viviendas, sobre todo las previstas para segunda residencia, ha quedado vacía. Gran parte de ella está actualmente en manos de entidades bancarias, lo que, por otra parte, pone a estas entidades en disposición de organizar cronológica y económicamente el mercado, con una importante pérdida de poder de decisión para los municipios, que no aprovecharon en su día su capacidad para planificar, de forma ordenada, el crecimiento de los mismos.

Si bien siguen siendo válidos los propósitos de recualificación, diversificación, singularización y sostenibilidad a aplicar en los destinos turísticos para lograr su reposicionamiento, es necesario que estas estrategias se basen más en la puesta en valor de sus rasgos de identidad, en su patrimonio natural, cultural e inmobiliario, de modo que exista un equilibrio entre lo que está por crear y lo que se deba conservar

y proteger. Todo ello debe estar integrado en una estrategia territorial, como de hecho ya lo está en la Comunidad Valenciana, aunque su aplicación no es preceptiva.

Durante los años del desarrollo el pretexto del turismo actuó como un velo en muchas poblaciones del litoral mediterráneo y de las islas, superponiéndose a los rasgos de identidad de los territorios y las culturas, y provocando una apreciación más o menos homogénea de los destinos de sol y playa. También actuó como un velo, impidiendo la visión más allá del corto plazo, con consecuencias territoriales y paisajísticas que no pueden revertirse. Durante los últimos años se está procediendo al redescubrimiento de la identidad de estos territorios, a su pasado y a su presente, pero también a su futuro: una identidad que no sólo fue, en su día, velada, sino transformada por el hecho turístico.

El marco económico actual deja, a corto plazo, pocas alternativas para incorporar grandes infraestructuras, pero sí es posible comenzar por la puesta en valor de lo existente. Son necesarias miras amplias para comprender qué elementos son susceptibles de entender como patrimonio, más allá de la singularidad. Los paisajes culturales contienen, en buena medida, rasgos de identidad que merecen ser transmitidos a las generaciones futuras. Estos paisajes cuentan con signos de su transformación a lo largo de la historia, por motivos relacionados con los sucesos que acontecieron y las formas de vida de nuestros ancestros. No se trata de conservar todo, como si no existieran en el presente nuevas necesidades, pero sí de realizar las transformaciones en la proporción, con la sucesión cronológica y la reflexión adecuadas, teniendo en cuenta todas las consecuencias, más allá de las económicas cortoplacistas.

De este modo, también el territorio del turismo debe ser comprendido como un paisaje cultural, heredero de unos intereses

y modos de pensar de una época. Un paisaje de actividad, todavía muy ligado a la estacionalidad, que debe reinventarse y adaptarse a las nuevas necesidades, haciendo uso de las nuevas tecnologías, como en su día lo hiciera –y lo sigue haciendo– el territorio agrícola. Se ha de mirar, no obstante, porque esas formas de actuación incorporen objetivos de sostenibilidad basados en algo más que los criterios económicos, teniendo en cuenta sobre todo los sociales y los medioambientales. Es fundamental una revisión continua de la funcionalidad de estos espacios y proceder a su regeneración, en virtud de las necesidades actuales y la previsión de futuro, con independencia de la antigüedad de los mismos.

No sólo son los espacios construidos en los 60 o los 70, sino también los desarrollos de los últimos quince años, los que presentan disfuncionalidades por la falta de servicios. Incluso puede decirse que, en su percepción, muchas veces con edificios inacabados o en desuso, o convertidos en ruinas contemporáneas, son precisamente los últimos desarrollos los que pueden generar mayor rechazo por parte de turistas o potenciales residentes. La reflexión acerca del destino de estos espacios construidos y de las estrategias a acometer debe ser realizada individual y pormenorizadamente para cada uno de ellos.

El análisis de la bolsa de viviendas de los municipios objeto de este estudio, muestra un cambio de tendencia que puede hipotetizar el futuro de los mismos, no sólo como destinos turísticos o vacacionales, sino también como receptores de una población permanente de extranjeros residentes en España.

Por otro lado, el análisis de los planes generales en vigor y los que se encuentran en proceso de tramitación, muestran las dificultades de integración territorial de todas las actuaciones que se han venido

haciendo durante décadas, atendiendo únicamente a criterios económicos y sin límites al desarrollo. Los planes que se encuentran en tramitación, muestran tendencias diferentes en función del momento en el que se empezaron a redactar, lo que hace que algunos de ellos estén obsoletos ya antes de su aprobación definitiva, dado el cambio radical que ha sufrido la economía en la última década.

Comienzan a elaborarse planes generales que no sólo consideran un freno al crecimiento como algo deseable, sino que muestran, al menos desde el papel, el deseo de conservar y proteger una identidad y un legado que va más allá de los monumentos y los espacios naturales, para incorporar la herencia cultural en un sentido amplio: desde los paisajes agrícolas a los entornos urbanos, independientemente de la calidad de sus construcciones. Faltan, sin embargo, unos instrumentos de gestión que posibiliten la conservación de los entornos y elementos que se pretende proteger, sobre todo aquéllos que se encuentran en uso y en manos privadas.

Se está pues, produciendo un cambio de estrategias turísticas y territoriales en las que la identidad juega un papel importante. Discriminar qué factores pueden considerarse rasgos de identidad, darles la adecuada valoración y decidir cuáles son las transformaciones que se quieren acometer, son los primeros pasos. El siguiente es, sin duda, crear los instrumentos de gestión necesarios para acometer dichas transformaciones y hacer efectiva la puesta en valor de aquello que se quiere conservar y promover.

La comprensión del territorio y los asentamientos humanos con criterios de complementariedad, puede ser una de las vías para lograr una transformación sostenible. Los protagonistas de las nuevas estrategias van a ser, sin duda, los elementos existentes, pero no como objetos estáticos,

sino como objetos de estudio y comprensión, para una posterior transformación con criterios más sensibles y respetuosos. La regeneración urbana entendida como pequeñas transformaciones que producen grandes efectos positivos, y la puesta en valor del patrimonio y el paisaje, serán claves en este proceso de cambio.

El hecho urbano actual, donde confluyen la actividad y el reposo, es un campo siempre susceptible de análisis y recualificación, que puede ser viable a partir de estudiadas intervenciones no necesariamente de gran escala.

La dualidad entre pertenencia y turismo puede explotarse desde el punto de vista de puesta en valor de la identidad, en ese espacio híbrido donde turistas, veraneantes y residentes comparten experiencias. El destino turístico debe responder a anhelos y necesidades diversas, ser soporte de actividad y de reposo, pero ha de ser un soporte de calidad. Las transformaciones deberán ser flexibles y sensibles con las demandas de la sociedad actual y con las generaciones futuras. La renovación, la diversificación, la introducción de la sostenibilidad y la singularización en los espacios turísticos son posibles desde actuaciones concretas, sensibles, estudiadas y secuenciadas, donde el primer paso sea el descubrimiento y puesta en valor del aquello que define el destino como único. La regeneración urbana, la revalorización del patrimonio natural y cultural y la sensibilización hacia el paisaje son mecanismos que pueden ayudar perfilar esa identidad en proceso de transformación.

BIBLIOGRAFÍA, FUENTES Y DIFUSIÓN

BIBLIOGRAFÍA

AA.VV. *A propósito del turismo: la construcción social del espacio turístico*. ANTÓN CLAVÉ, Salvador; GONZÁLEZ REVERTÉ, Francesc; CORS I IGLESIAS, Martí, eds., Barcelona: Editorial UOC, 2008.

AA.VV. *La arquitectura del sol (=Sunland Architecture)*. GRANELL I MARCH, Jordi; Col·legi d'Arquitectes de Catalunya eds., Barcelona: C.O.A. Cataluña, Comunidad Valenciana, Islas Baleares, Murcia, Almería, Granada, Málaga, Canarias, 2002.

AA.VV. *Urbanismo para un desarrollo más sostenible. Hacia una utilización más responsable del territorio*. Colegio Oficial de Arquitectos de las Islas Baleares. ed., Palma de Mallorca: Colegio Oficial de Arquitectos de las Islas Baleares., 2004.

AA.VV. *Cullera, guía turística y comercial*. [Cullera]: Costa, 1963.

AA.VV. *Planificación territorial del turismo*. ANTÓN CLAVÉ, Salvador; GONZÁLEZ REVERTÉ, Francesc; ANDREU SUNYER, Neus. eds., Barcelona: Editorial UOC, 2005.

AA.VV. *Versión Preliminar Plan General De Altea*, Participación Pública. 5/03/2015 (DOGV 10/04/2015).

ÁLVAREZ SOUSA, Antonio. *El ocio turístico en las sociedades industriales avanzadas*. VEIRA VEIRA, José Luis (ed.), Barcelona: Bosch, 1994.

[ANÓNIMO]. *Qué ver, qué hacer: guía práctica de Peñíscola*. Benicarló: Grafisa, 1967.

ANTON CLAVÉ, Salvador. "Identitat i turisme. Entre la imatge i la percepció". *Paradigmes: economia productiva i coneixement*, 2010, nº. 5. pp. 156-165. ISSN 2013-150X.

ANTÓN CLAVÉ, Salvador. "De los procesos de diversificación y cualificación a los productos turísticos emergentes. Cambios y oportunidades en la dinámica reciente del turismo litoral". *Papeles de Economía Española*, 2004, nº.102. pp. 316-333 DIALNET. ISSN 0210-9107.

ARNAU JACQUES, Manuel. *Plan General De Ordenación Urbana. Adaptación a la Ley del Suelo de 1975*. (Aprobación 13/12/1977).

BALAGUER DEZCALLAR, Pepa; VICÉN BANZO, Luis. *L'arquitectura popular de Peñíscola: manual de restauració del Centre Històric*, Benicarló: Onanada, 2010.

BALAGUER DEZCALLAR, Pepa; VICÉN BANZO, Luis. *Plan especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico de Peñíscola*. (B.O.P. Castellón 21/11/2009).

BANHAM, Reyner. *Megaestructuras: futuro urbano del pasado reciente*. 2ª ed. Barcelona: Gustavo Gili, 2001 (1ª ed. 1978).

BARBA CASANOVAS, Rosa; PIÉ NINOT, Ricard, eds. *Arquitectura y Urbanismo: Planes y Proyectos*. BARBA CASANOVAS, Rosa; PIÉ NINOT, Ricard, eds., L'Hospitalet de Llobregat, Barcelona: Centre de Recerca i Projectes de paisatge, CRPP. Departamento de Urbanismo y Ordenación del Territorio, U.P.C., 1996.

BONET CASTELLANA, Antonio. "Urbanización la Manga del Mar Menor. Murcia 1959". *Arquitectura: Revista del colegio oficial de arquitectos de Madrid*, 1971, nº. 154. pp. 39-40. ISSN 0004-2706.

BONET CASTELLANA, Antonio. "La Manga del Mar Menor". *Arquitectura: Revista Del Colegio Oficial De Arquitectos De Madrid.*, 1969, nº. 131. pp. 2-5. ISSN 0004-2706.

BONET CASTELLANA, Antonio. "Conjunto Hexagonal". *Arquitectura: Revista del colegio oficial de arquitectos de Madrid*, 1969, nº. 131. pp. 6-8. ISSN 0004-2706.

BUTLER, Richard W. *The Tourism Area Life Cycle. Vol. 1, Applications and Modifications*. Clevedon, Buffalo: Channel View Publications, 2006.

BUTLER, Richard W. "Tourism Area Life Cycle". *Contemporary Tourism Reviews*, 2011. pp. 1-33.

BUTLER, Richard W. "The concept of a Tourist Area Cycle of Evolution: Implications for management resources". *Canadian Geographer*, 1980, vol. XXIV, nº. 1. pp. 5-12.

CALDUCH CERVERA, Juan. "Vacaciones y Arquitectura: Transitando, Recorriendo, Bordeando Los Márgenes", AA.VV. *Arquitectura del sol (=Sunland Architecture)*. COA Cataluña, COA Comunidad Valenciana, COA Islas Baleares, COA Murcia, COA Almería, COA Granada, COA Málaga, COA Canarias eds. pp. 92-105.

CALDUCH CERVERA, Juan. "Panorama de un paisaje en ruinas: la costa valenciana desde los inicios del turismo". *DC Papers. Revista de crítica i teoria de l'arquitectura*, 1970, nº. 9. pp. 145-154.

CANDILIS, Georges. *Arquitectura y urbanismo del turismo de masas*. Barcelona: Gustavo Gili, 1973.

CANO LASSO, Julio; TEMES RIANCHO, Vicente; VIVANCO BERGAMÍN, Luis F. "Plan Parcial de ordenación para la Dehesa del Saler". *Arquitectura: Revista del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid*, 1972, nº. 164. pp. 13-31. ISSN 0004-2706.

CASANOVA VILA, Luis. *Urbanismo y turismo. La experiencia española*. Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos ed., Madrid: 1970.

CODERCH SENTMENAT, José A. "Hotel del Mar, Mallorca". *Arquitectura: Revista del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid*, 1969, nº. 131. pp. 24-26. ISSN 0004-2706.

CODERCH SENTMENAT, José A.; VALLS VERGÉS, Manuel. "Hotel y apartamentos En Torre-Valentina (Costa Brava). España". *Arquitectura: Revista del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid*, 1969, nº. 131. pp. 47-56. ISSN 0004-2706.

CODINA ARMENGOT, Eduardo. *Peñíscola*. Diputación Provincial de Castellón ed., Castellón: 1957.

CONSTANTE LLUCH, Juan L. *Peñíscola Geográfica*. Exma. Diputación de Castellón ed., Castellón de la Plana: 1982.

CORRALES GUTIÉRREZ, José A.; VÁZQUEZ MOLEZÚN, Ramón. "Apartamentos Galupe". *Arquitectura: Revista del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid.*, 1971, nº. 154. pp. 34-37. ISSN 0004-2706.

DIEZ-PASTOR IRIBAS, Concepción. "Carlos Arniches y Martín Domínguez: Arquitectura para el turismo", *Arquitectura moderna y turismo: 1925-1965: Actas IV Congreso Fundación DOCOMOMO Ibérico*. JORDÁ SUCH, Carmen (dir. Congr.); PORTAS, Nuno (dir. Congr.); SOSA DÍAZ-SAAVEDRA, José Antonio (dir. Congr.), Valencia (6, 7, 8 de noviembre 2003): Fundación DOCOMOMO Ibérico, 2004, pp. 75-79

ESCRIBANO BELTRÁN, Alejandro, et al. *Plan General de Ordenación Urbana de Cullera*. Aprobación Definitiva 19/05/1985 (B.O.P. 28/06/1995).

ESPAÑA. MINISTERIO DE INFORMACIÓN Y TURISMO. *Calella de Palafrugell, Gerona: Costa Brava, España*. Madrid: Ministerio de Información y Turismo. Dirección General de Ordenación del Turismo, 1976.

ESPAÑA. MINISTERIO DE INFORMACIÓN Y TURISMO. *Benidorm: Alicante: España*. AGULLÓ, M. ed., Madrid: Ministerio de Información y Turismo. Dirección General de Ordenación del Turismo., 1969.

ESPAÑA. MINISTERIO DE INFORMACIÓN Y TURISMO. *Cadaqués, Gerona: Costa Brava, España*. Madrid: Ministerio de Información y Turismo. Dirección General de Ordenación del Turismo, 1968.

ESPAÑA. MINISTERIO DE INFORMACIÓN Y TURISMO. *Benidorm: Alicante: España*, Madrid: Ministerio de Información y Turismo. Dirección General de Ordenación del Turismo, 1967.

ESPAÑA. MINISTERIO DE INFORMACIÓN Y TURISMO. *Costa Brava: España*. Ministerio de Información y Turismo, Dirección General del Turismo ed., Madrid: [entre 1951-1977].

ESPAÑA. MINISTERIO DE INFORMACIÓN Y TURISMO. *Peñíscola: Castellón: España*. [Madrid]: Ministerio de Información y Turismo. Dirección General de Ordenación del Turismo, [1969?].

ESPAÑA. MINISTERIO DE INFORMACIÓN Y TURISMO. *Peñíscola: Castellón: España*. [Madrid]: Ministerio de Información y Turismo. Dirección General de Ordenación del Turismo., [1967?].

ESPAÑA. MINISTERIO DE INFORMACIÓN Y TURISMO. *Costa del Azahar, Costa Blanca*. [Madrid]: Publicaciones del Ministerio de Turismo. Dirección General de Promoción del Turismo, 1974.

ESPAÑA:Ministerio de Información y Turismo. *Costa del Azahar: España*. Madrid: Ministerio de Información y Turismo, Dirección General de Promoción del Turismo, 1968.

ESPAÑA. MINISTERIO DE INFORMACIÓN Y TURISMO. *Costa Blanca: Espagne*. Madrid: Ministerio de Información y Turismo, Dirección General de Promoción del Turismo, 1969.

ESPAÑA. MINISTERIO DE INFORMACIÓN Y TURISMO. *Cullera: Valencia: España*. [Madrid?]: Publicaciones del Ministerio de Turismo. Dirección General de Promoción del Turismo, [1970?].

ESPAÑA. MINISTERIO DE INFORMACIÓN Y TURISMO; AYUNTAMIENTO DE PEÑÍSCOLA. *Peñíscola: Castellón: España*. [Madrid?]: Publicaciones del Ministerio de Turismo. Dirección General de Promoción del Turismo, [1967?].

ESPAÑA: MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS. *Playas. Modelos, tipos y sugerencias para su ordenación*. Ministerio de Obras Públicas, Dirección General de Puertos y Señales Marítimas, Madrid: 1970.

EXCELTUR. *Plan renove de los destinos turísticos españoles. Documento de bases. Hacia un nuevo paradigma en el modelo de gestión del litoral mediterráneo y las islas: los proyectos de reconversión integral de destinos turísticos (PRIDET)*. , 2003.

FAYOS SOLÁ, Eduardo. "Política turística en la era de la globalización". *Mediterráneo Económico*, 2004, nº. 5. pp. 215-232 DIALNET. ISSN 1698-3726.

FRAGA IRIBARNE, Manuel. "Arquitectura y Turismo". *Arquitectura: Revista del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid.*, 164, nº. 65. pp. 2-3. ISSN 0004-2706.

FUNDACIÓN DOCOMOMO IBÉRICO, 2004. *Arquitectura moderna y turismo: 1925-1965: Actas IV Congreso Fundación DOCOMOMO Ibérico*. JORDÁ SUCH, Carmen (dir. Congr.); PORTAS, Nuno (dir. Congr.); SOSA DÍAZ-SAAVEDRA, José Antonio (dir. Congr.), Valencia (6, 7, 8 de noviembre 2003): Fundación DOCOMOMO Ibérico, 2004.

G.A.T.E.P.A.C. "Exposición sobre la Ciudad Del Reposo de Barcelona. Planos explicativos de la misma". *A.C. Publicación del G.A.T.E.P.A.C.*, 1934, vol. 13. pp. 23-28.

G.A.T.E.P.A.C. "La casa para el fin de semana (week-end)". *A.C. Publicación del G.A.T.E.P.A.C.*, 1932, vol. 7. pp. 18-23.

GARCÍA SOLERA, Juan A. "Hostal San Juan". *Arquitectura: Revista del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid.*, 1959, nº. 7. pp. 29-30. ISSN 0004-2706.

GAUSA NAVARRO, Manuel. "El espacio turístico: Paisaje del Límite". *Arquitectura y Urbanismo: Planes y Proyectos*. BARBA CASANOVAS, Rosa; and PIÉ NINOT, Ricard eds., L'Hospitalet de Llobregat, Barcelona.: Centre de Recerca i Projectes de paisatge, CRPP. Departamento de Urbanismo y Ordenación del Territorio, U.P.C., 1996. pp. 111-126.

GAVIRIA LABARTA, Mario J. *España a Go-gó: Turismo charter y neocolonialismo del espacio*. GAVIRIA LABARTA, Mario J. ed., Madrid: Turner, 1974.

GAVIRIA LABARTA, Mario J. *Campo, Urbe y Espacio Del Ocio*. Madrid: Siglo XXI de España Editores, S.A., 1971.

GAY RAMOS, Luis; PASTOR PASTOR, Jose A. "Hotel Bayren-Gandía". *Arquitectura: Revista del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid.*, 1960, nº. 14. pp. 16-17. ISSN 0004-2706.

GENERALITAT VALENCIANA: CONSELLERIA DE TURISME. *El turismo en la Comunidad Valenciana, 2005*. [Versión 2005]. Disponible en:
<http://www.turisme.gva.es/opencms/opencms/turisme/va/files/pdf/observatorio/anuarios/turismo_cv_2005.pdf> (10/07/2014)

GO.DB. Arquitectos Asociados. "Les Gavines, apartamentos en Valencia". *Arquitectura: Revista del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid.*, 1975, nº. 194-195. pp. 73-77. ISSN 0004-2706.

GONZÁLEZ FUSTEGUERAS, Miguel A. *Nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Peñíscola*, Aprobación Provisional 2/07/2010.

GONZÁLEZ REVERTÉ, Francesc; ANTÓN CLAVÉ, Salvador. *A propósito del turismo: la construcción social del espacio turístico*. 1ª ed. Editorial UOC, 2008.

GUERRERO LÓPEZ, Salvador. "Carreteras, Turismo y Arquitectura Moderna: Los Albergues de Carreteras del Patronato Nacional de Turismo (1928-1936). *Arquitectura moderna y turismo: 1925-1965: Actas IV Congreso Fundación DOCOMOMO Ibérico*. JORDÁ SUCH, Carmen (dir. congr.); PORTAS, Nuno (dir. congr.); SOSA DÍAZ-SAAVEDRA, José Antonio (dir. congr.), Valencia (6, 7, 8 de noviembre 2003): Fundación DOCOMOMO Ibérico, 2004. pp. 69-74.

HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ, María. "El paisaje como seña de identidad territorial: valorización social y factor de desarrollo, ¿utopía o realidad?". *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 2009, no. 49. pp. 169-183. ISSN 0212-9426.

HIGUERAS DÍAZ, Fernando. "Notas Sobre Una Isla". *Arquitectura: Revista del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid.*, 1972, nº. 164. pp. 13-19. ISSN 0004-2706.

HIGUERAS DÍAZ, Fernando. "Hotel Dromedario". *Arquitectura: Revista del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid.*, 1972, nº. 164. pp. 20-27. ISSN 0004-2706.

HUETE NIEVES, Raquel. "Opiniones y actitudes ante el turismo residencial en el sur de la Comunidad Valenciana". *Pasos: Revista de Turismo y patrimonio cultural*, 2010, vol. 8, nº. 4. pp. 445-461. ISSN 1695-7121.

MEDINA LASNASKY, D; MACLAREN, B, eds. *Arquitectura y turismo: Percepción, representación y lugar*. 1st ed. Barcelona: Editorial Gustavo Gili, S.L., 2006.

MONFORT MIR, Vicente M. "Benidorm y Peñíscola: Competitividad comparada". *Revista Valenciana d'Estudis Autonòmics*, 1998, nº. 25. pp. 217-244. ISSN 0213-2206.

MORA GRAMULT, G.; VIAPLANA VEÁ, Albert; PIÑON PALLARÉS, Helio. "Propuesta para una habitación de hotel en Hogarotel 9. *Arquitectura: Revista del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid.*, 1970, no. 133. pp. 48-49. ISSN 0004-2706.

MORELL MACÍAS, Josep. *Playas De Levante*. Madrid: Sección de Propaganda y Publicaciones de la Dirección General del Turismo, [1941?] Centro de Documentación Turística de España. Ministerio de industria, Energía y Turismo.

MUGURUZA OTAÑO, José M. Los Albergues y Paradores de Turismo. *Revista Nacional de Arquitectura*, 1948, nº. 84. pp. 470-471. ISSN 0004-2706.

NAREDO PÉREZ, José M. "Desarrollo Sostenible y Territorio *Urbanismo para un desarrollo más sostenible. Hacia una utilización más responsable del territorio*. Colegio Oficial de Arquitectos de las Islas Baleares. ed., Palma de Mallorca: Colegio Oficial de Arquitectos de las Islas Baleares., 2004. pp. 16-31.

OBSERVATORIO TURÍSTICO DE LA COMUNITAT VALENCIANA. *Viviendas Secundarias en la Comunitat Valenciana, 2011. Abril 2013*. [Versión 2013]. Disponible en: http://www.turisme.gva.es/turisme/es/files/pdf/observatorio/otros_informes/Viviendas_secundarias_2011.pdf. (10/07/2014)

OBSERVATORIO VALENCIANO DE LA VIVIENDA. *Segunda Residencia y Turismo Residencial En La Comunitat Valenciana*. Disponible en:

http://www.cma.gva.es/comunes_asp/documentos/agenda/cas/57806-INFORME%20%2C2%AA%20RESIDENCIA%20Y%20TURISMO.pdf (10/07/2014)

PACK, Sasha D. *La invasión pacífica: Los turistas y la España de Franco*. Madrid: Turner, 2009.

PÉREZ PUCHAL, Pere. "La Casa Popular De Peñíscola (Castellón)". Separata de *Saitabi, Revista de la Facultad de Filosofía y Letras de la Universidad de Valencia*, 1967, nº. IV.

PIÉ NINOT, Ricard. "La Arquitectura Vergonzante". AA.VV. *Arquitectura del sol (=Sunland Architecture)*. COA Cataluña, COA Comunidad Valenciana, COA Islas Baleares, COA Murcia, COA Almería, COA Granada, COA Málaga, COA Canarias eds., Barcelona: 2002. pp. 24-29.

POBLACIÓN KNAPPE, Eleuterio. "Hotel Flemming". *Arquitectura: Revista del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid*, 1965, nº. 77. pp. 2-16. ISSN 0004-2706.

PORTELA FERNÁNDEZ-JARDÓN, César. "La arquitectura del sol". AA.VV. *Arquitectura del sol (=Sunland Architecture)*. COA Cataluña, COA Comunidad Valenciana, COA Islas Baleares, COA Murcia, COA Almería, COA Granada, COA Málaga, COA Canarias eds. pp. 12-15.

PUIG TORNÉ, Josep. "La arquitectura turística años 60-70". *Arquitectura del sol (= Sunland Architecture)*. GRANELL I MARCH, Jordi; and Col·legi d'Arquitectes de Catalunya eds., Barcelona: C.O.A. Cataluña, Comunidad Valenciana, Islas Baleares, Murcia, Almería, Granada, Málaga, Canarias, 2002. pp. 30-33.

RENAU BERENQUER, Josep. *L'Espagne Est Belle Toute l'Anée*. Patronato Nacional del Turismo, [Madrid]: [C.a. 1930].

RENAU BERENQUER, Josep. *Función Social Del Cartel Publicitario*. Valencia: Tipografía Moderna, 1937.

RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ, Vicente. "Turismo residencial y migración de jubilados". *Mediterráneo Económico*, 2004, nº. 5. pp. 233-253. ISSN 1698-3726.

SÁNCHEZ SÁNCHEZ, Esther M. "El auge del turismo europeo en la España de los años sesenta". *Arbor*, 2001, vol. 170, nº. 669. pp. 201-224. ISSN 0210-1963.

SANCHO PÉREZ, Amparo; GARCÍA MESANAT, Gregorio. "Benchmarking De Un Destino Turístico De Sol y Playa: Comparación De Prácticas Entre Competidores y Líderes". *Turismo en los espacios litorales: sol, playa y turismo residencial. 9º Congreso de Turismo, Universidad y Empresa*. LÓPEZ OLIVARES, Diego (dir. congr.); BIGNÉ ALCAÑIZ, José Enrique (dir. congr.), eds., 1ªed. Valencia: Tirant lo Blanch, 2007, pp. 457-474. ISBN 978-84-8456-847-6.

SANTOS PAVÓN, Enrique Luis; FERNÁNDEZ TABALES, Alfonso. "El litoral turístico español en la encrucijada: entre la renovación y el continuismo". *Cuadernos De Turismo*, 2010, nº. 25. pp. 185-206. ISSN 1139-7861.

SERRANO RUBIO, Francisco; LÓPEZ MONTESINOS, María P. *Plan General De Ordenación Urbana De Cullera (Adaptación a La LUV)*. Concierto previo sometido a Información Pública por acuerdo de 27/06/2006 (D.O.G.V. 18/07/2006).

SILVA PÉREZ, Rocío. "Agricultura, paisaje y patrimonio territorial: los paisajes de la agricultura vistos como patrimonio". *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 2009, no. 49. pp. 309-334. ISSN 0212-9426.

SIMÓ CASTILLO, Juan B. *Visitar Peñíscola: Guía Turística*. Vinaroz: Antinea, 1996.

TERÁN, Fernando de. "Arquitectura para el turismo: la colonización del territorio". *Arquitectura moderna y turismo: 1925-1965: Actas IV Congreso Fundación DOCOMOMO Ibérico*. JORDÁ SUCH, Carmen (dir. congr.); PORTAS, Nuno (dir. congr.); SOSA DÍAZ-SAAVEDRA, José Antonio (dir. congr.), Valencia (6, 7, 8 de noviembre 2003): Fundación DOCOMOMO Ibérico, 2004. pp. 127-140.

TRAPERO BALLESTEROS, Juan Jesús; SPINOLA GONZÁLEZ, Enrique. "Arrecife Gran Hotel". *Arquitectura: Revista del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid*, 1972, nº. 164. pp. 42-44. ISSN 0004-2706.

UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE VALENCIA: *Peñíscola: exposición de fotografías*. Valencia: Reproval Editorial de la UPV, 2001.

VALLEJO POUSADA, Rafael. "Economía e Historia Del Turismo Español Del Siglo XX". *Historia Contemporánea*, 2002, nº. 25. pp. 203-232.

VERA REBOLLO, José Fernando. "El Auge de la función residencial en destinos turísticos del litoral mediterráneo: entre el crecimiento y la renovación". *Papers De Turisme*, 2005, nº. 37. pp. 95-116 ISSN 0214-8021.

FUENTES.

Las fuentes y bases de datos de los que se ha obtenido la documentación es:

Folleto, carteles, guías turísticas:

- Colección de carteles y folletos del Centro de Documentación turística de España, Subdirección General de Conocimiento y Estudios Turísticos. www.iet.tourspain.es
- Biblioteca Valenciana Nicolau Primitiu. www.bv.gva.es

Postales antiguas, documentación turística:

- Biblioteca Valenciana Nicolau Primitiu. www.bv.gva.es

Ortofotos años 1.956-57, 1.967, 1.977, 1.991 y 1.994:

- Cartoteca de la Universidad de Valencia, Biblioteca de Humanidades.

Ortofotos y documentación geográfica y urbanística en formatos .ecw y .shp:

- PNOA. Instituto Geográfico Nacional de España. Centro Nacional de Información Geográfica. Ministerio de Fomento, Gobierno de España. www.cenig.es.
- Institut Cartogràfic Valencià.
www.icv.gva.es.

Expedientes de hoteles:

- Archivo Histórico de la Comunidad Valenciana.

Planeamiento:

- Oficina de Información Urbanística del Colegio Territorial de Arquitectos de Valencia.
- Oficina de Información Urbanística del Colegio Territorial de Arquitectos de Castellón.
- Oficina de Información Urbanística del Colegio Territorial de arquitectos de Alicante.
- Ayuntamiento de Peñíscola.

Datos estadísticos y catastrales:

- Instituto Nacional de Estadística. www.ine.es
- Instituto Valenciano de Estadística. www.ive.es
- Portal de información de la Generalitat Valenciana-ARGOS. www.argos.gva.es
- Secretaría de Estado de Hacienda. Dirección General del Catastro. Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.
www.catastro.meh.es

Bibliografía:

- Bases de datos de la Biblioteca de la Universidad Politécnica de Valencia.
- Biblioteca del Colegio Territorial de Arquitectos de Valencia.

- Centro de Investigación Arquitectónica (CIA), de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Valencia.
- Fundación Dialnet. Universidad de La Rioja.

DIFUSIÓN.

El desarrollo de este trabajo forma parte del Proyecto de Investigación *ERAM: Estrategias para la regeneración sostenible de asentamientos turísticos en la costa mediterránea*, en el marco Plan Nacional de I + D + i (2008-2011), con la referencia BIA2011-28297-C02-01, del Ministerio de Economía y Competitividad.

En el marco del proyecto *ERAM* se ha realizado la difusión de parte del contenido documental de este trabajo, mediante las siguientes comunicaciones:

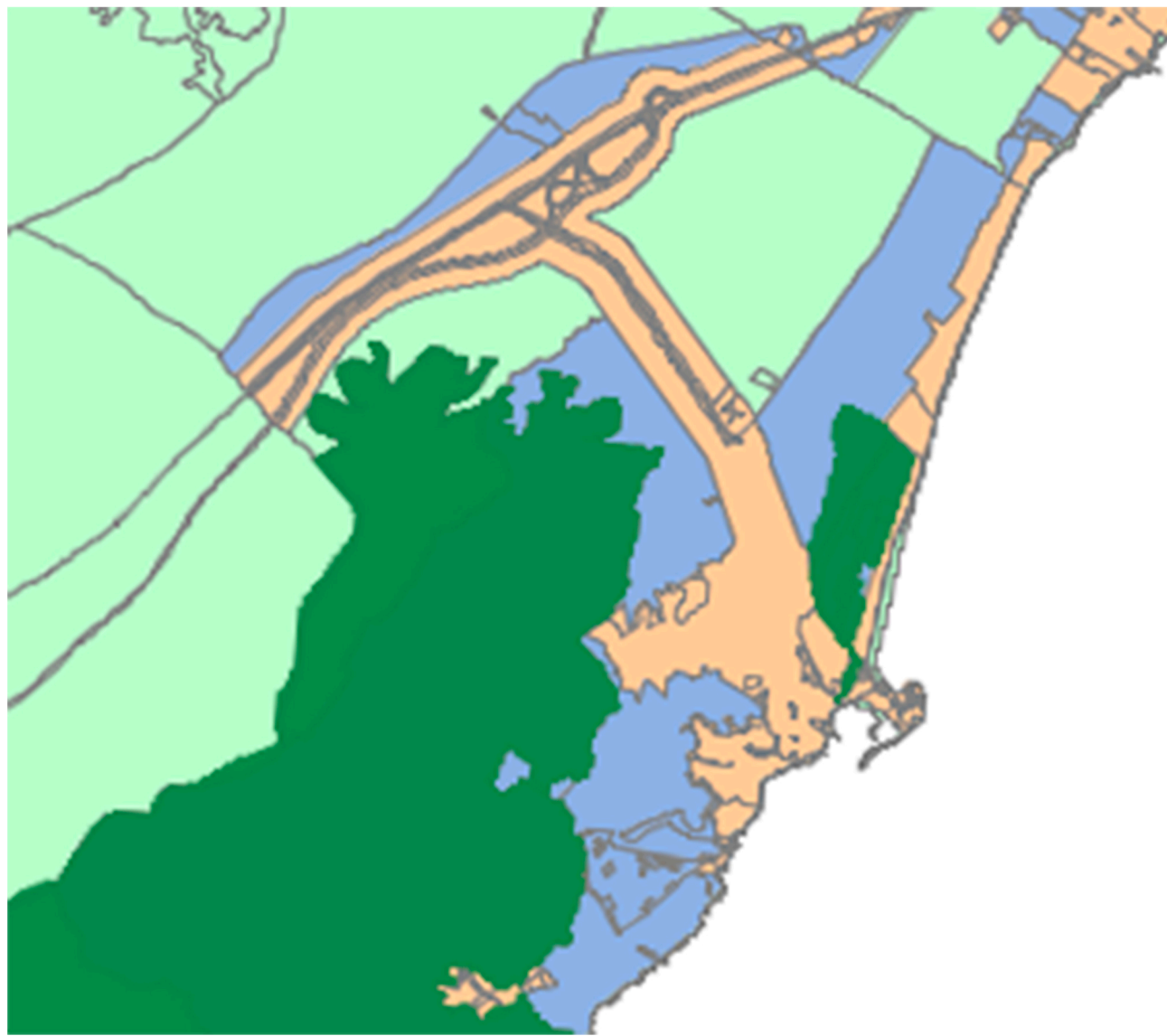
- “La construcción de la imagen: El papel de la arquitectura en la propaganda turística oficial del litoral valenciano”, presentada en las *Jornadas Técnicas Estrategias de regeneración urbana sostenible en áreas turísticas maduras*. Valencia: 29 y 30 de Mayo de 2014. Organizadas por la Generalitat Valenciana, Conselleria d’Infraestructures, Territori i Medi Ambient, el Instituto Valenciano de la Edificación y la Universidad Politécnica de Valenciaⁱ.
- Peñíscola: “Peñíscola: espacio turístico e identidad recreada”, en las *Jornadas Técnicas Estrategias de regeneración urbana sostenible en áreas turísticas maduras*. Valencia: 18 y 19 de Diciembre de 2014. Organizadas por la Generalitat Valenciana, Conselleria d’Infraestructures, Territori i Medi Ambient, el Instituto Valenciano de la Edificación y la Universidad Politécnica de Valencia.

También, en relación con el contenido de este trabajo y en el marco del Proyecto de Investigación *ERAM* se realizó la exposición comentada de carteles y folletos turísticos titulada:

“La construcción de la imagen: El papel de la arquitectura en la propaganda turística oficial del litoral valenciano”, presentada en la exposición de trabajos *ERAM: Estrategias para la regeneración sostenible de asentamientos turísticos en la costa mediterránea*, en la Sala de Exposiciones de la Escuela Superior de Arquitectura de Valencia, en junio de 2.014.

ⁱ El resumen de esta comunicación se incluye en la siguiente publicación: DOMINGUEZ ARRIBAS, L.E., RUIZ HILARIO, I, SERRANO LANZAROTE, B., eds., *Jornada: Regeneración y renovación urbana en áreas turísticas. Alicante 29 y 30 de Mayo*, Instituto Valenciano de la Edificación y Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Valencia, Valencia, 2.014. ISBN: 978-84-96602-80-9. Disponible en: http://www.five.es/descargas/archivos/turismo/APUNTES_JORNADAS_TURISMO_WEB.pdf

ANEXO 1: ANÁLISIS TERRITORIAL



CLASIFICACIÓN DE SUELOS SEGÚN PGOU VIGENTE (Aprobación 1.977) Y ÁREAS PROTEGIDAS.

- Suelo urbano
- Suelo urbanizable
- Suelo no urbanizable común.
- Infraestructura verde: LIC , ZEPA y zonas Húmedas C.V.

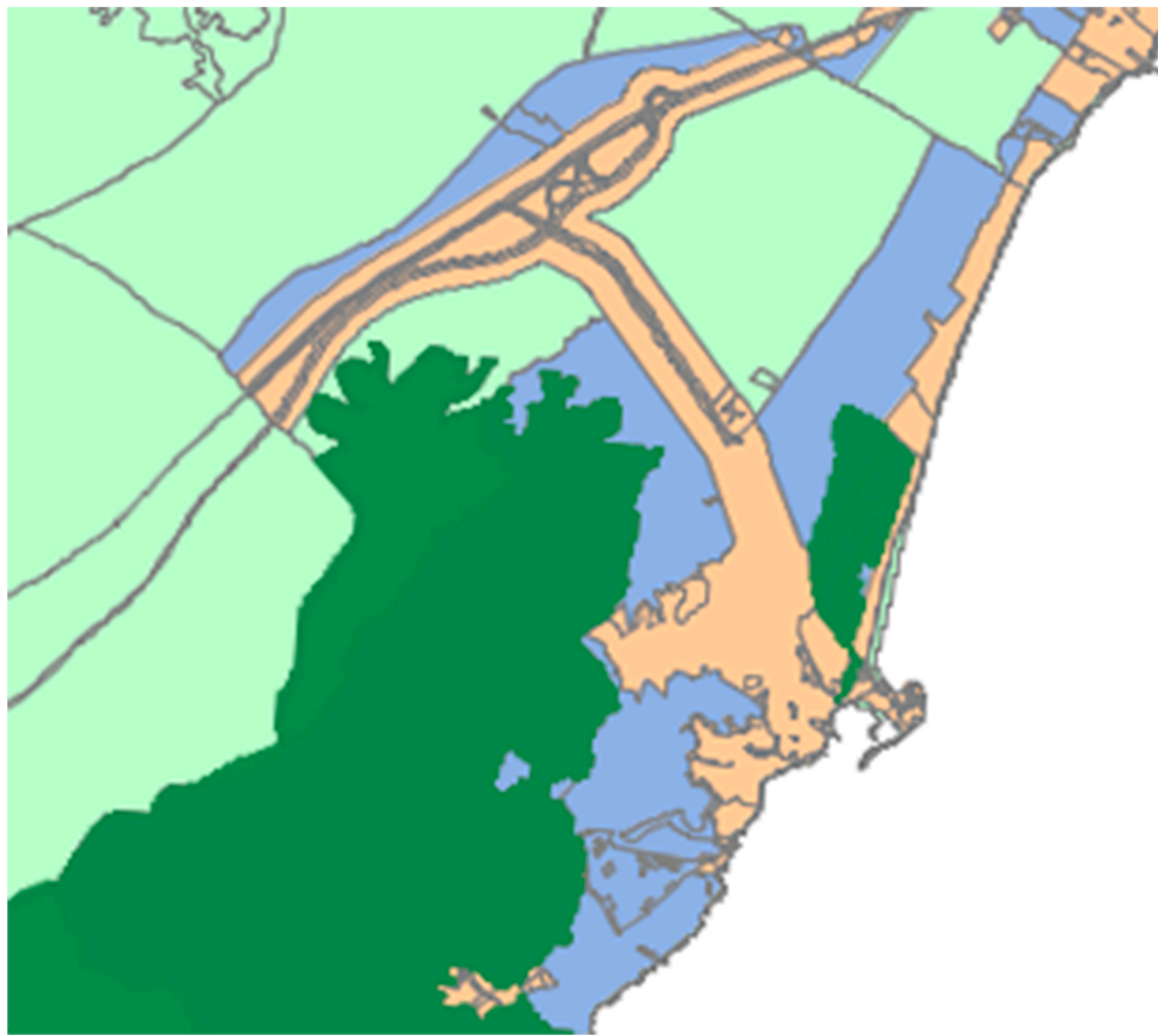
Elaboración propia sobre cartografía de la Conselleria d'Infraestructures, Territori y Medi Ambient, Generalitat Valenciana, Insitut Cartogràfic Valènciaà. (www.terrasit.gva.es).



ESTADO ACTUAL: PARCELAS CONSTRUIDAS EN SUELOS DE NATURALEZA URBANA

- Parcelas con construcciones (catastro-urbano)
- Zonas sin edificar (catastro-urbano)
- Infraestructura verde: LIC , ZEPA y zonas Húmedas C.V.

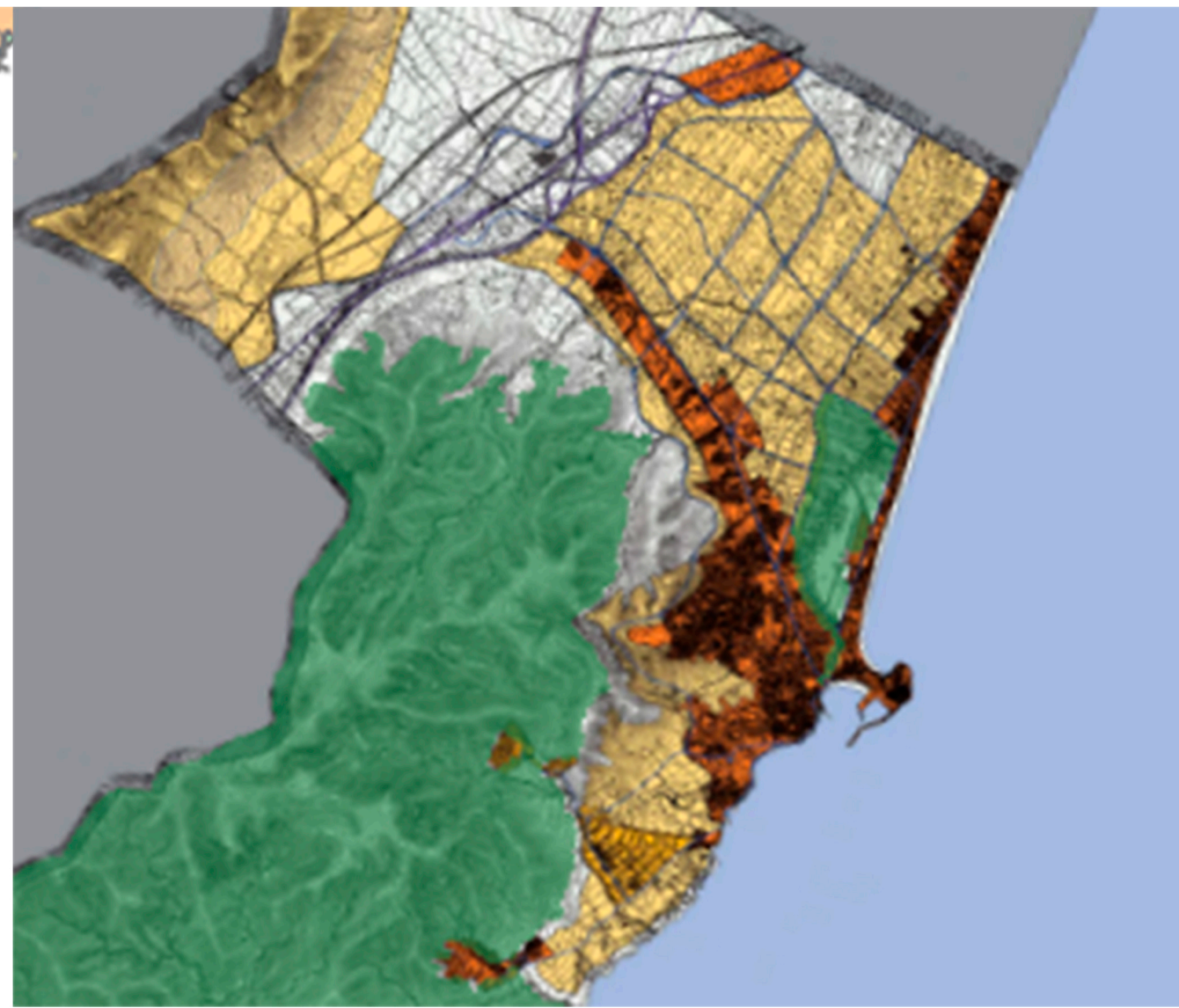
Elaboración propia a partir de datos catastrales actualizados a mayo de 2.014 (www.sedecatastro.gob.es) sobre fotografía aérea obtenida del Instituto Geográfico Nacional (www.cenig.es) y cartografía de infraestructura verde obtenida a través del Instituto Cartográfico Valenciano (www.terrasit.gva.es).



CLASIFICACIÓN DE SUELOS SEGÚN PGOU VIGENTE (Aprobación 1.977) Y ÁREAS PROTEGIDAS.

- Suelo urbano
- Suelo urbanizable
- Suelo no urbanizable común.
- Infraestructura verde: LIC , ZEPA y zonas Húmedas C.V.

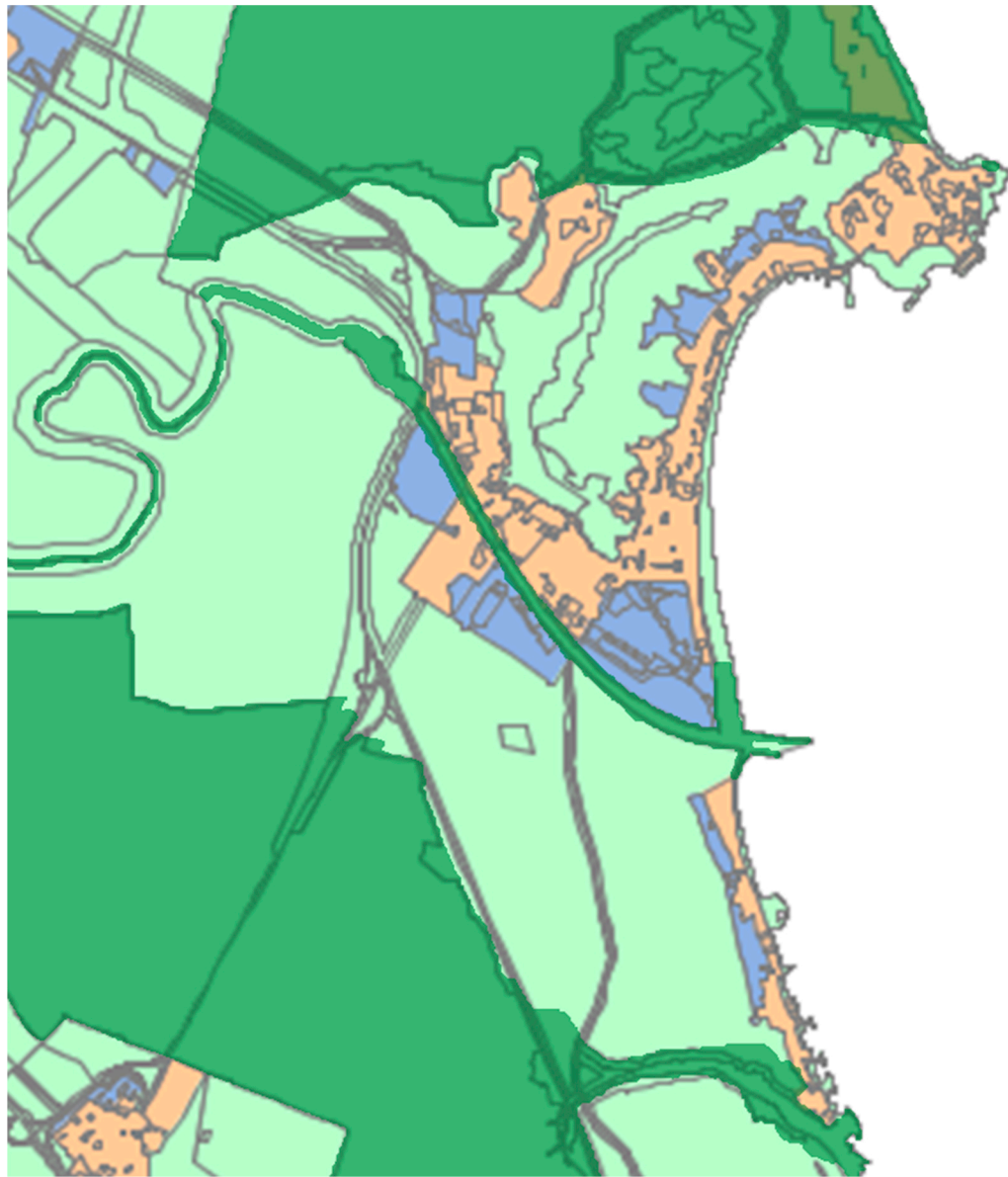
Elaboración propia sobre cartografía de la Conselleria d'Infraestructures, Territori y Medi Ambient, Generalitat Valenciana, Insitut Cartogràfic València. (www.terrasit.gva.es).



PROPUESTA NUEVO PGOU (Aprobación provisional 2.010)

- Suelo urbano
- Suelo urbanizable sectorizado
- Suelo no urbanizable común
- Infraestructura verde: LIC , ZEPA y zonas Húmedas C.V.

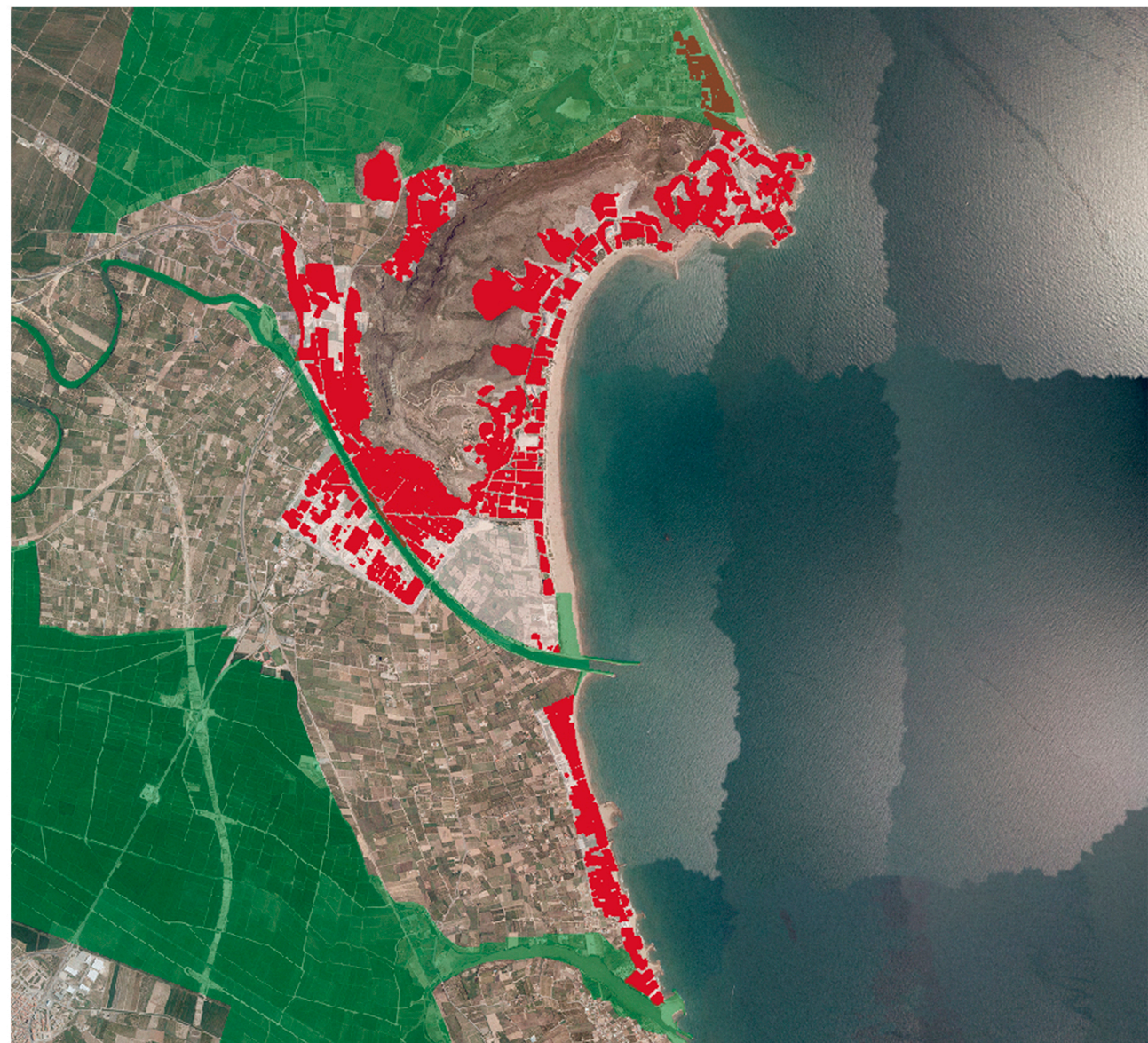
Elaboración propia a partir de Nuevo P.G.O.U. de Peñíscola (Plano de clasificación del suelo) y cartografía de infraestructura verde obtenida a través del Instituto Cartográfico Valenciano (www.terrasit.gva.es).



CLASIFICACIÓN DE SUELOS SEGÚN PGOU VIGENTE (Aprobación 1.995)

- Suelo urbano
- Suelo urbanizable
- Suelo no urbanizable común.
- Infraestructura verde: LIC , ZEPA y zonas Húmedas C.V.

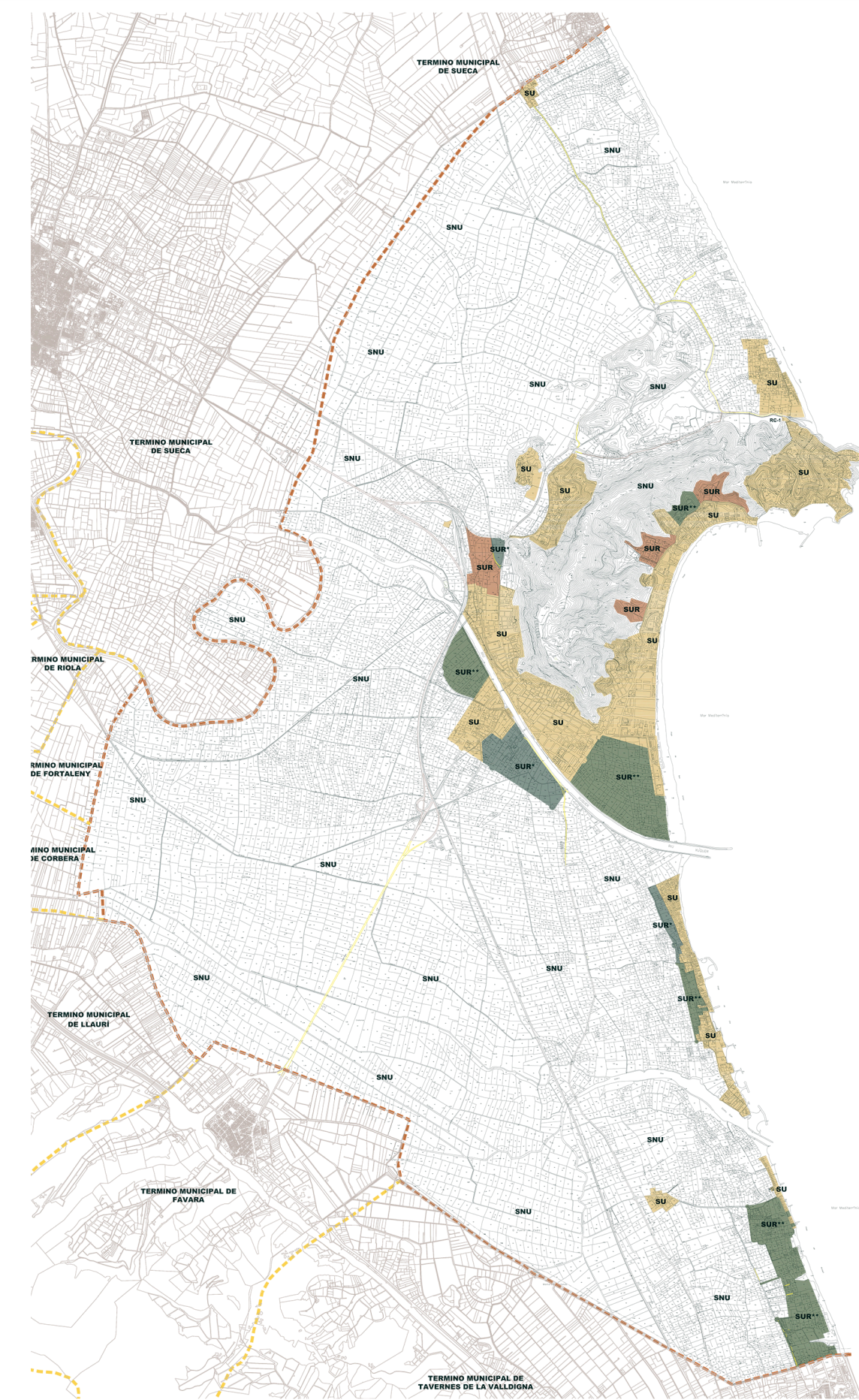
Elaboración propia sobre cartografía de la Conselleria d'Infraestructures, Territori y Medi Ambient, Generalitat Valenciana, Insitut Cartogràfic València. (www.terrasit.gva.es).



ESTADO ACTUAL: PARCELAS CONSTRUIDAS EN SUELOS DE NATURALEZA URBANA

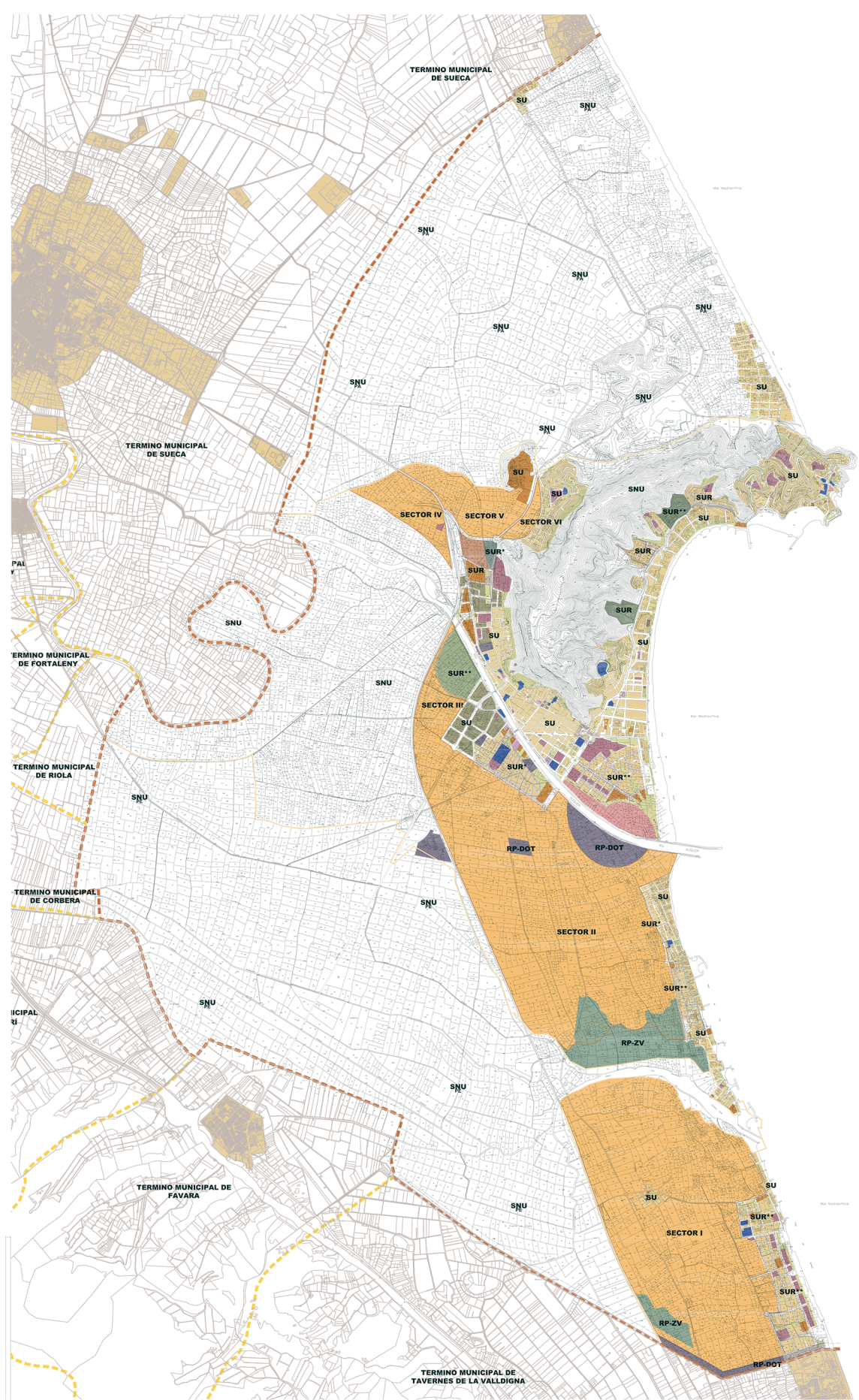
- Parcelas con construcciones (catastro-urbano)
- Zonas sin edificar (catastro-urbano)
- Infraestructura verde: LIC , ZEPA y zonas Húmedas C.V.

Elaboración propia a partir de datos catastrales actualizados a mayo de 2.014 (www.sedecastro.gob.es) sobre fotografía aérea obtenida del Instituto Geográfico Nacional (www.cenig.es) y cartografía de infraestructura verde obtenida a través del Instituto Cartográfico Valenciano (www.terrasit.gva.es).



CALIFICACIÓN DEL SUELO
1.- ORDENACIÓN ACTUAL

SUELO URBANO		DOTACIONAL	
[Color]	RESIDENCIAL	[Color]	EQUIPAMIENTO EDUCATIVO-CULTURAL
[Color]	INDUSTRIAL	[Color]	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO-RECREATIVO
[Color]	TERCIARIO	[Color]	EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL
		[Color]	EQUIPAMIENTO INFRAESTRUCTURA-SERVICIO URBANO
		[Color]	EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL
		[Color]	ZONAS VERDES



2.- ORDENACIÓN PROPUESTA

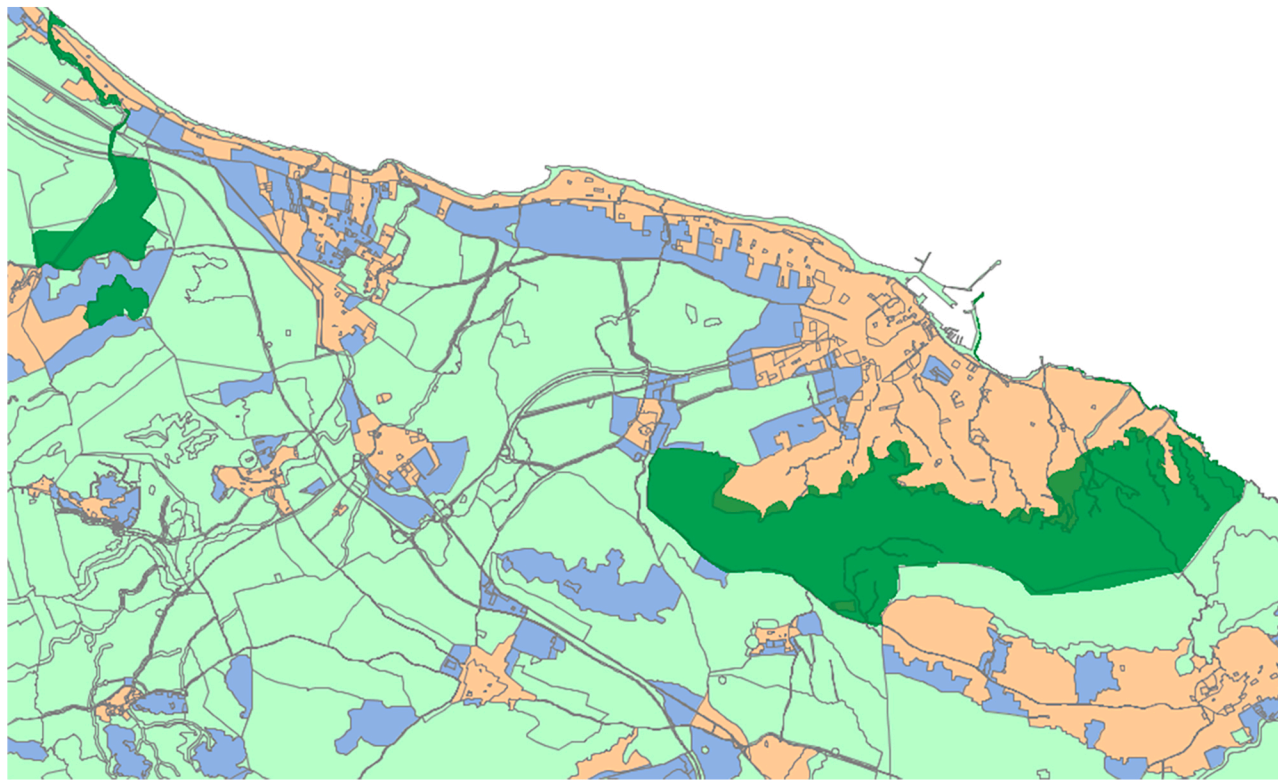
AMPLIACIÓN DE SUELO		RED PRIMARIA DE SUELO		SUELO NO URBANIZABLE	
[Color]	SECTOR I RESIDENCIAL Y TERCIARIO	[Color]	RP-DOT DOTACIONAL	[Color]	SUN PA ESPECIAL PROTECCIÓN PARQUE NATURAL DE LA ALBUFERA
[Color]	SECTOR II RESIDENCIAL Y TERCIARIO	[Color]	RP-ZV ZONA VERDE	[Color]	SUN PE ESPECIAL PROTECCIÓN DE L'ESTANY
[Color]	SECTOR III INDUSTRIAL Y TERCIARIO			[Color]	SUN NO URBANIZABLE COMÚN
[Color]	SECTOR IV INDUSTRIAL Y TERCIARIO				
[Color]	SECTOR V INDUSTRIAL				
[Color]	SECTOR VI RESIDENCIAL				

Fuente: Concierto previo P.G.O.U. de Cullera (Adaptación a la LUV).
Exposición pública año 1.995.

C02-CULLERA

Clasificación de suelo. Comparativa entre P.G.O.U. vigente y nuevo P.G.O.U a. (adaptación a la LUV).

MAAPUD: Máster en Arquitectura Avanzada, Urbanismo, Paisajismo y Diseño. Alicia M. García Amaya. Hábitat sostenible. La identidad velada: el turismo como pretexto en la transformación del litoral valenciano. .



CLASIFICACIÓN DE SUELO P.G.O.U. TRANSITORIO

- Suelo urbano.
- Suelo urbanizable (P.G. transitorio).
- Infraestructura verde: LIC , ZEPA y zonas Húmedas C.V.
- Suelo No Urbanizable Común.

calificación de suelo P.G.O.U. transitorio:

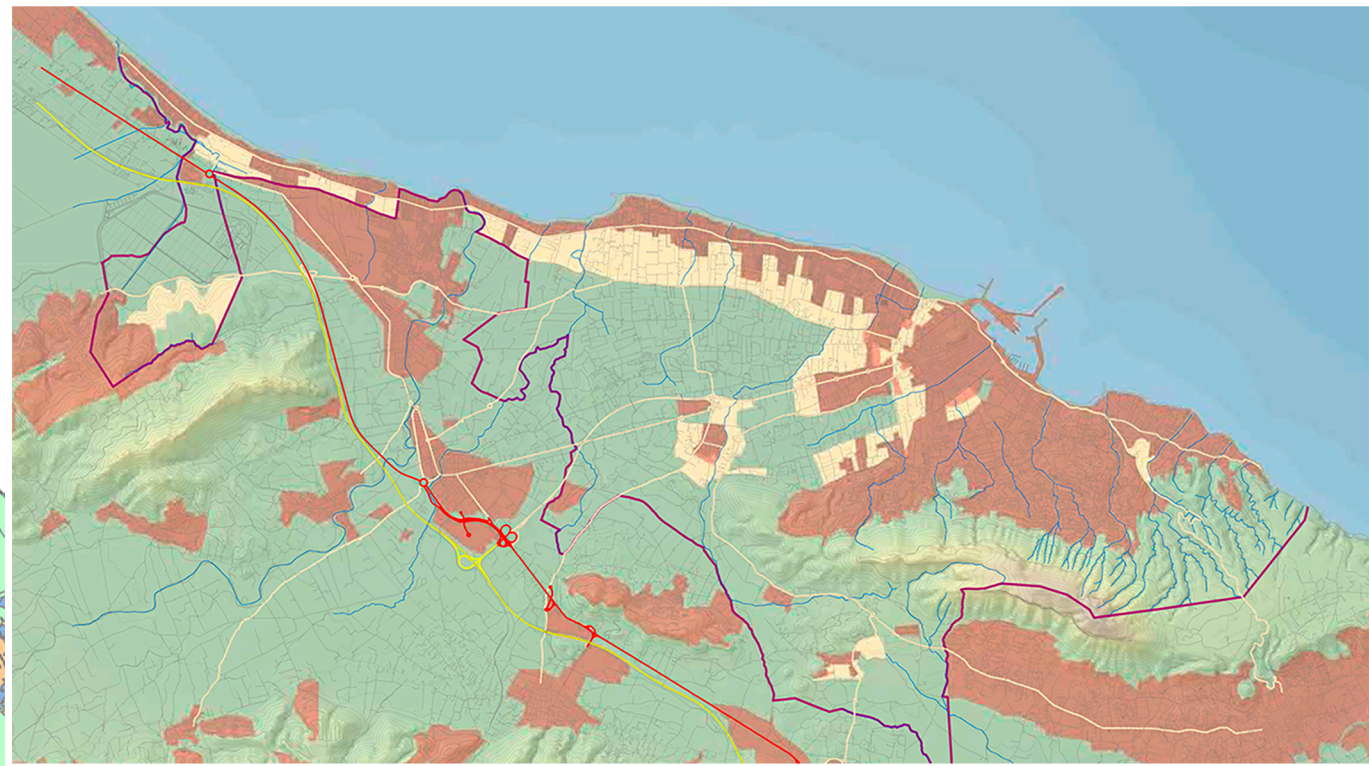
Elaboración propia sobre cartografía de la Conselleria d'Infraestructures, Territori y Medi Ambient, Generalitat Valenciana, Insitut Cartogràfic Valènciaà. (www.terrasit.gva.es).

Estado actual Plan General Estructural:

Elaboración propia sobre el plano I=2 del Plan General Estructural de Denia, sometido a información pública.

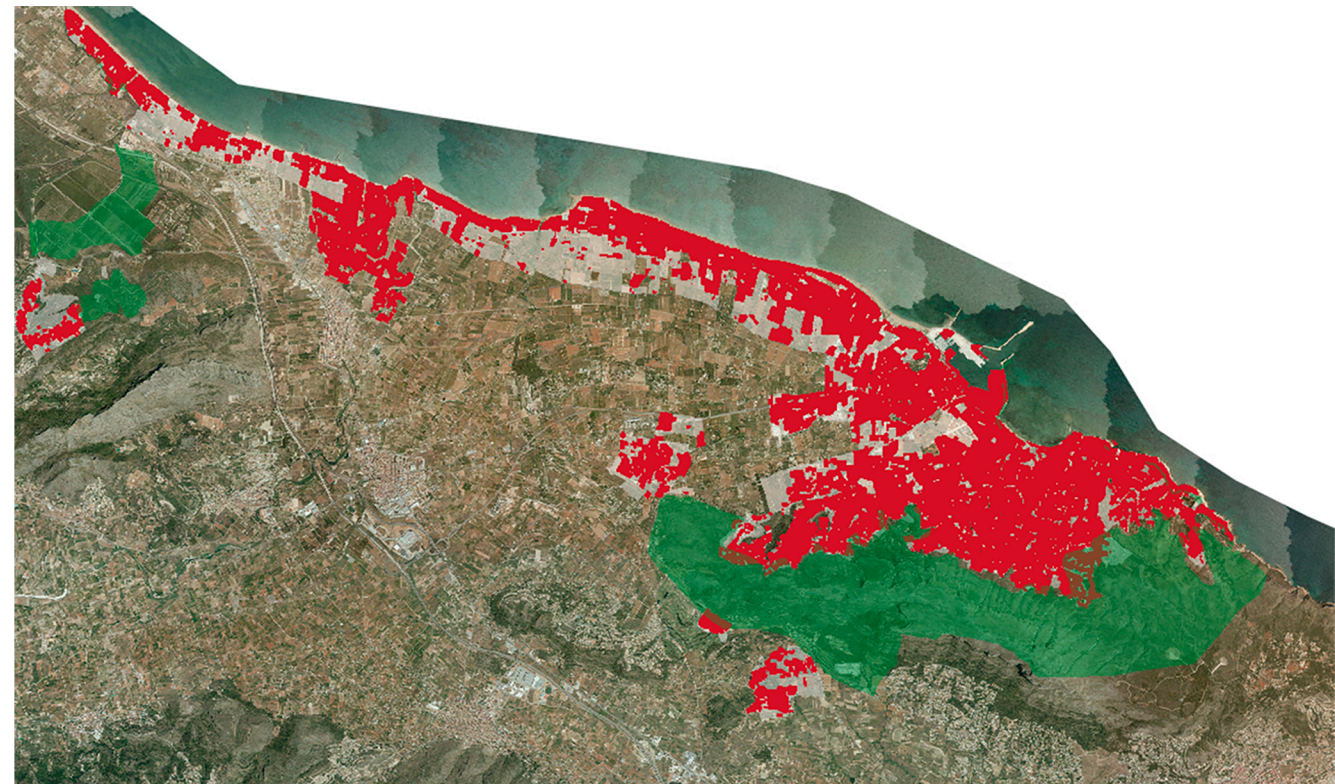
Estado actual: parcelas construidas en suelo de naturaleza urbana:

Elaboración propia a partir de datos catastrales actualizados a mayo de 2.014 (www.sedecatastro.gob.es) sobre fotografía aérea obtenida del Instituto Geográfico Nacional (www.cenig.es) y cartografía de infraestructura verde obtenida a través del Instituto Cartográfico Valenciano (www.terrasit.gva.es).



ESTADO ACTUAL: PLAN GENERAL ESTRUCTURAL.

- Suelo urbanizado
- Urbanización en ejecución

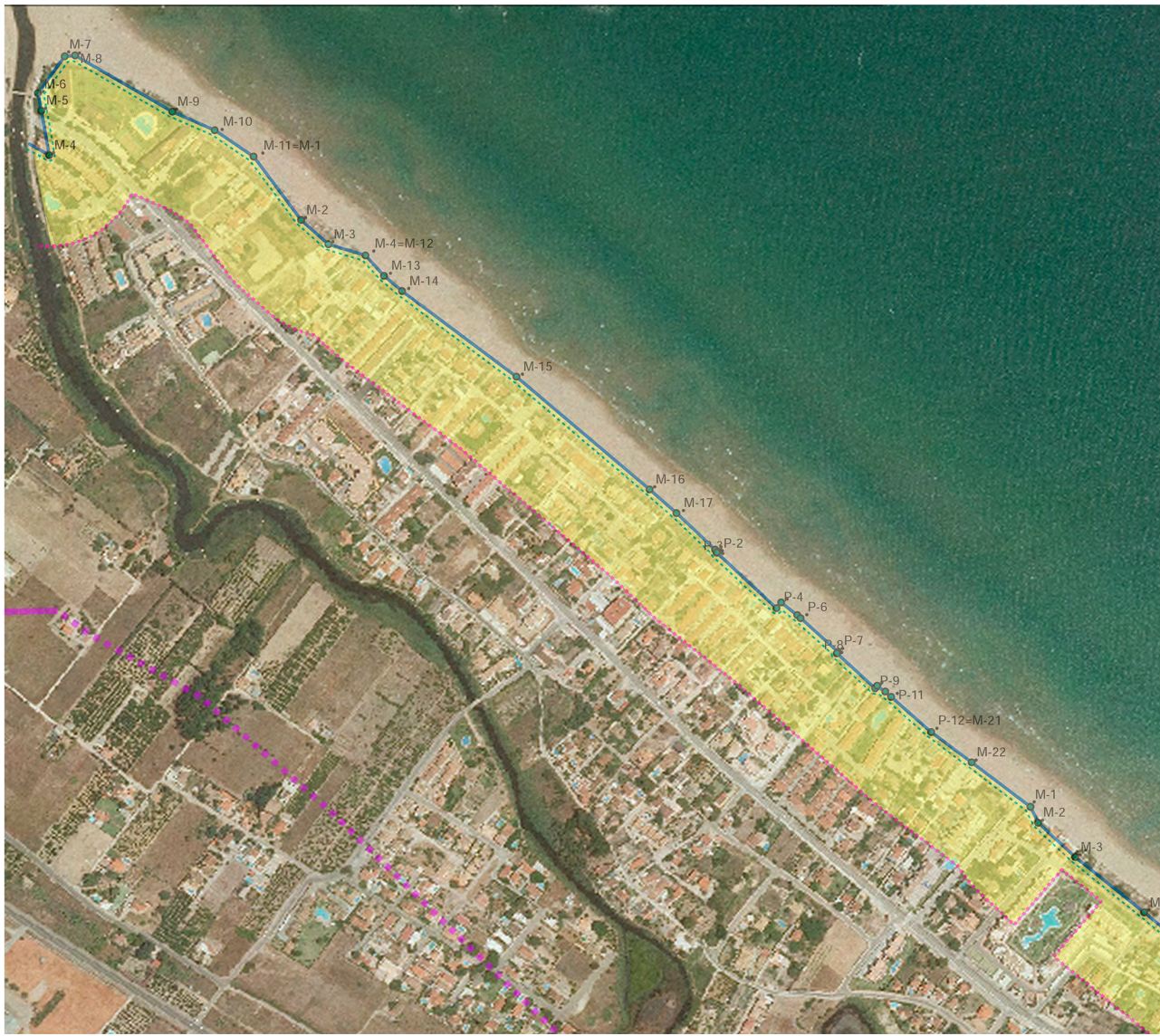


ESTADO ACTUAL: PARCELAS CONSTRUIDAS EN SUELOS DE NATURALEZA URBANA (Municipios Denia y Els Poblets).

- Parcelas con construcciones (base catastral urbana)
- Zonas sin edificar (base catastral urbana)
- Infraestructura verde: LIC , ZEPA y zonas Húmedas C.V.

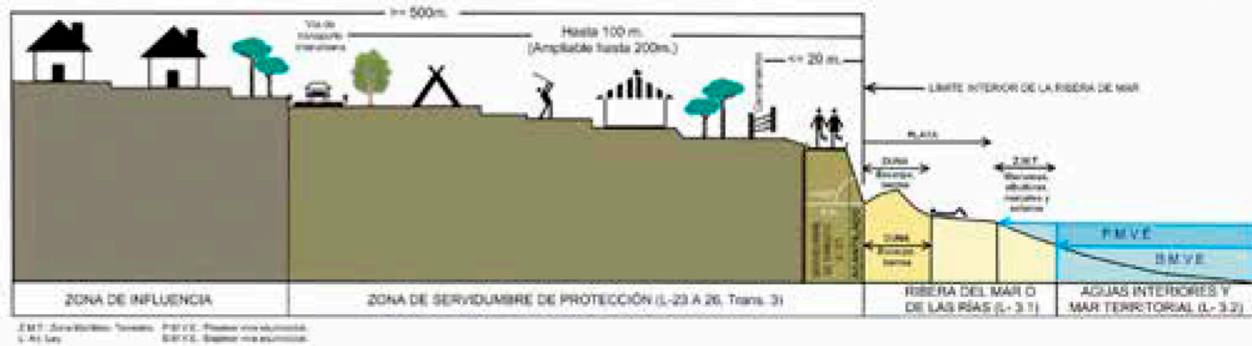
D01-DENIA

**Estado actual: Gestión de suelo.
Áreas urbanas y espacios protegidos.**



AFECCIONES SEGÚN LA LEGISLACIÓN DE PROTECCIÓN DE COSTAS VIGENTE.

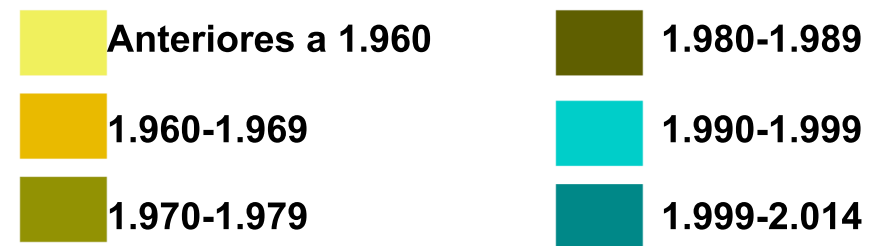
DOMINIO PÚBLICO, SERVIDUMBRE Y LIMITACIONES A PROPIEDAD PRIVADA



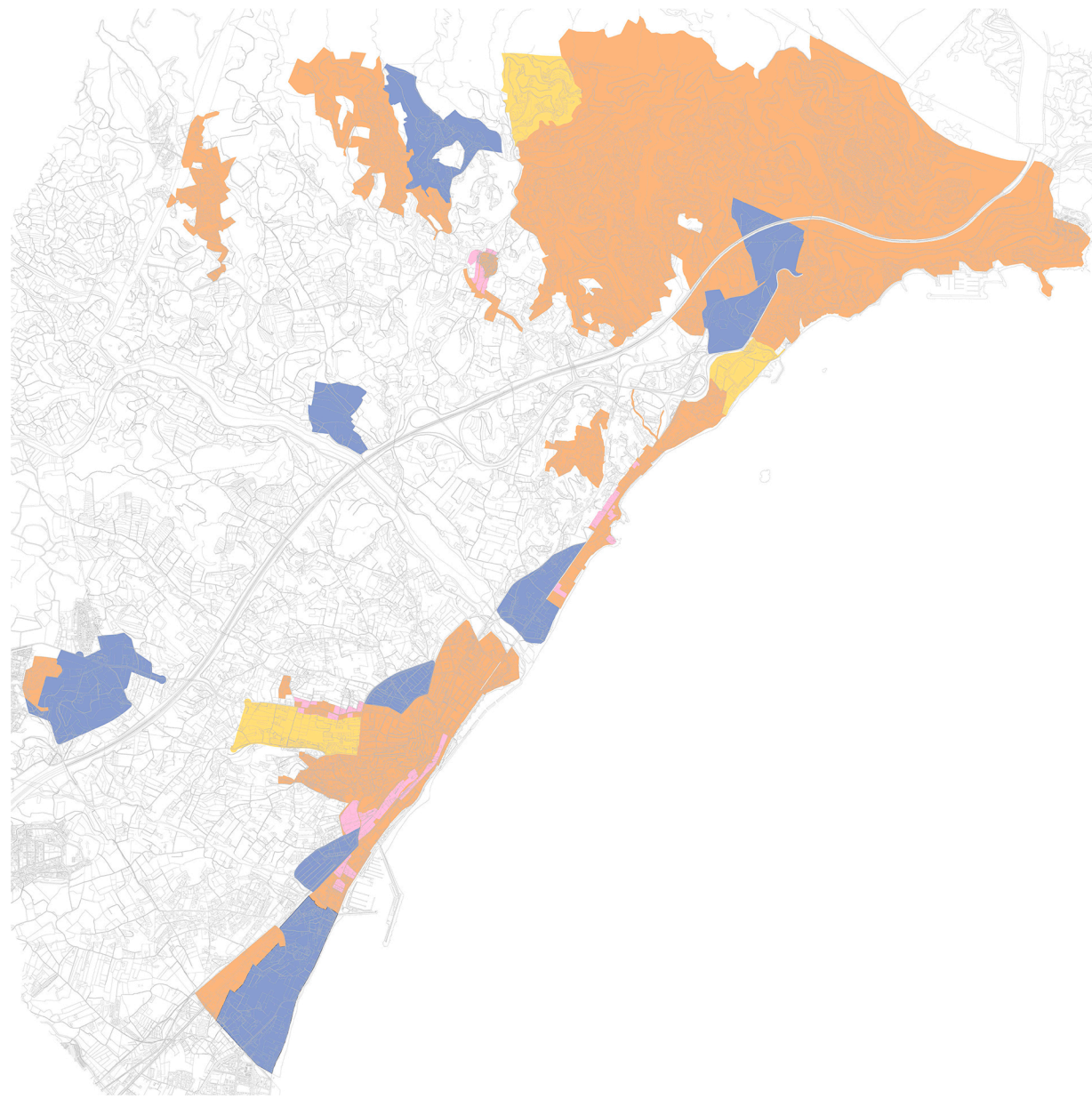
Elaboración propia a partir de cartografía del Plan General Estructural de Denia (sometido a información pública) sobre fotografía aérea obtenida del Instituto Geográfico Nacional (www.cenig.es) .



OCUPACIÓN DE PARCELAS SEGÚN AÑO DE CONSTRUCCIÓN



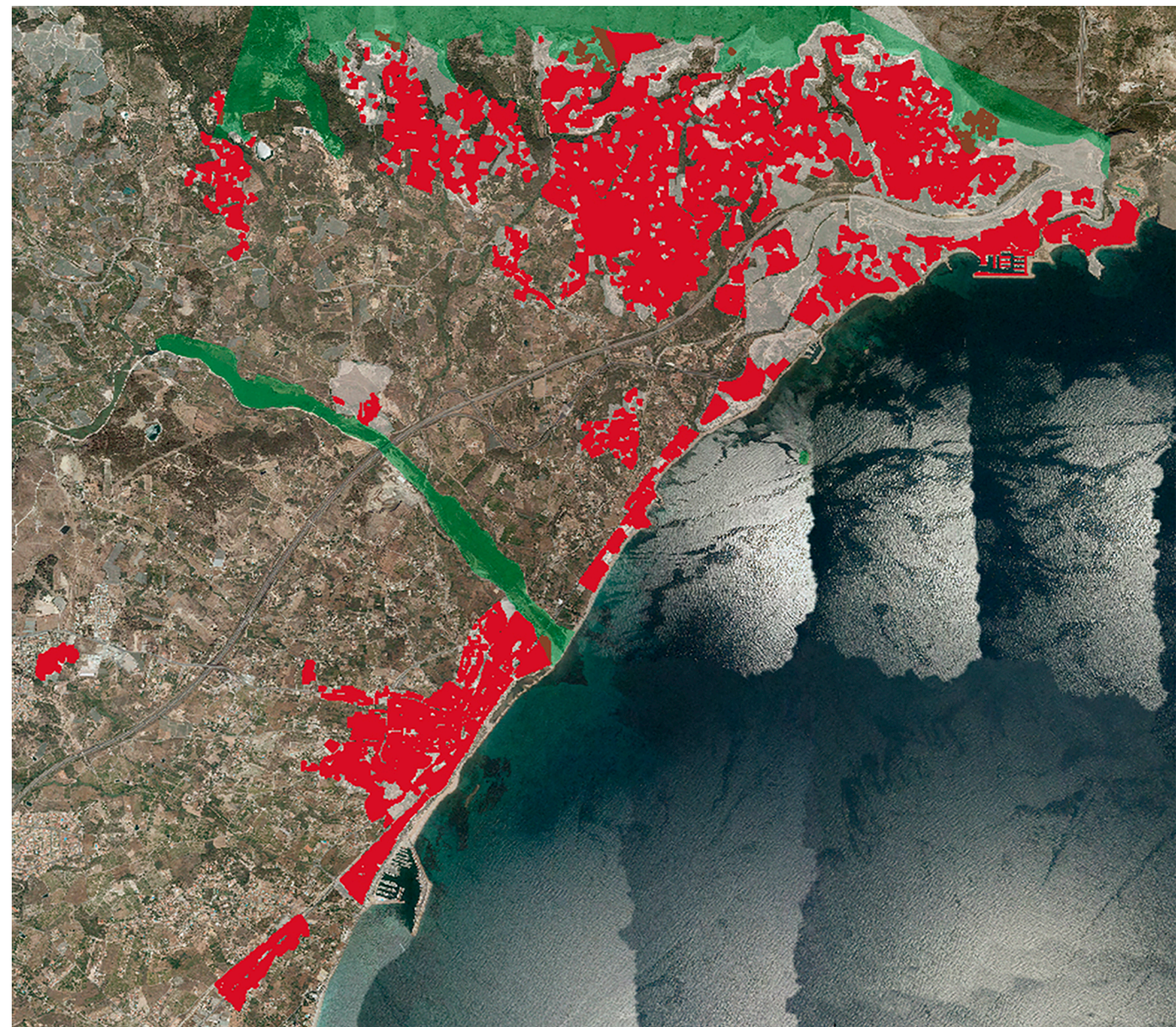
Elaboración propia a partir de datos catastrales actualizados a mayo de 2.014 (www.sedecatastro.gob.es) sobre fotografía aérea obtenida del Instituto Geográfico Nacional (www.cenig.es) .



ESTADO ACTUAL DE DESARROLLO DE SUELO SEGÚN PLANEAMIENTO VIGENTE.

- Suelo urbanizado
- Urbanización en ejecución
- Suelo urbanizable (P.G. 1988) sin desarrollo
- Zona sin ejecutar

Elaboración propia sobre plano I1 de La versión preliminar (05/03/2015) del P.G.O.U. de Altea, sometido a información pública.



ESTADO ACTUAL: PARCELAS CONSTRUIDAS EN SUELOS DE NATURALEZA URBANA

- Parcelas con construcciones (base catastral urbana)
- Zonas sin edificar (base catastral urbana)
- Infraestructura verde: LIC , ZEPA y zonas Húmedas C.V.

Elaboración propia a partir de datos catastrales actualizados a mayo de 2.014 (www.sedecatastro.gob.es) sobre fotografía aérea obtenida del Instituto Geográfico Nacional (www.cenig.es) y cartografía de infraestructura verde cedida por el Instituto Cartográfico Valenciano (www.terrasit.gva.es).

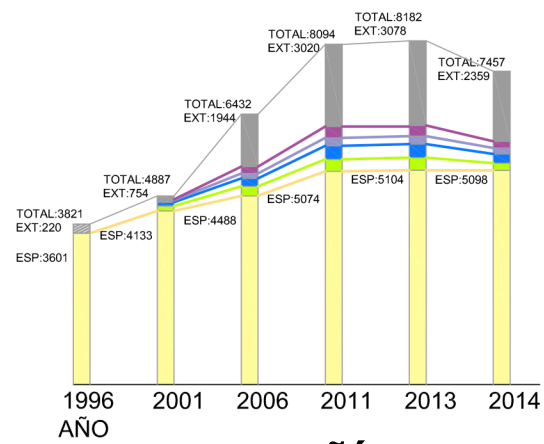
A01- ALTEA:

**Estado actual: Gestión de suelo.
Áreas urbanas y espacios protegidos.**

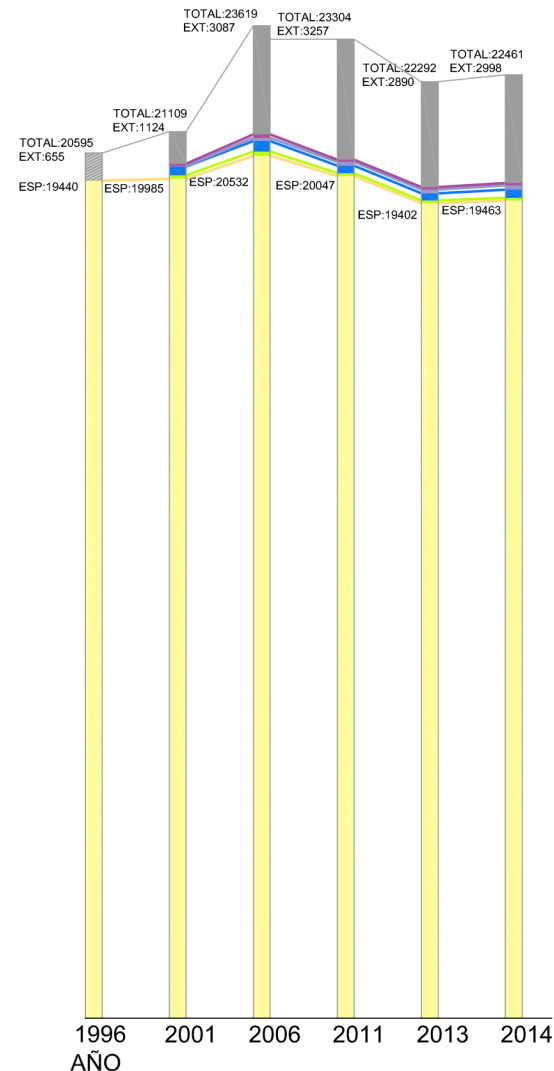
ANEXO 2: DATOS ESTADÍSTICOS

PAÍS DE PROCEDENCIA

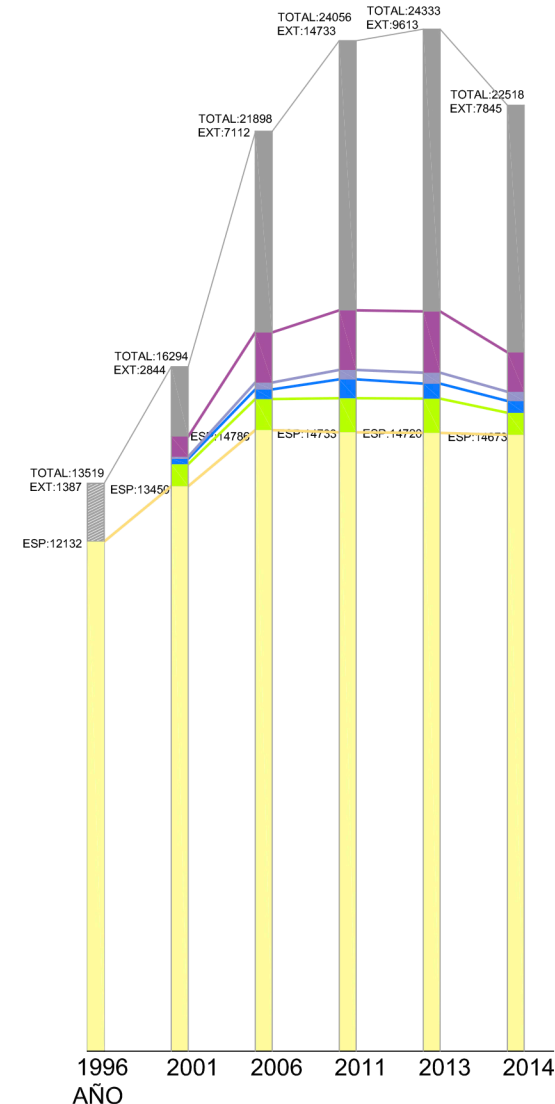
- RESTO PAÍSES
- REINO UNIDO
- ITALIA
- FRANCIA
- ALEMANIA
- ESPAÑA



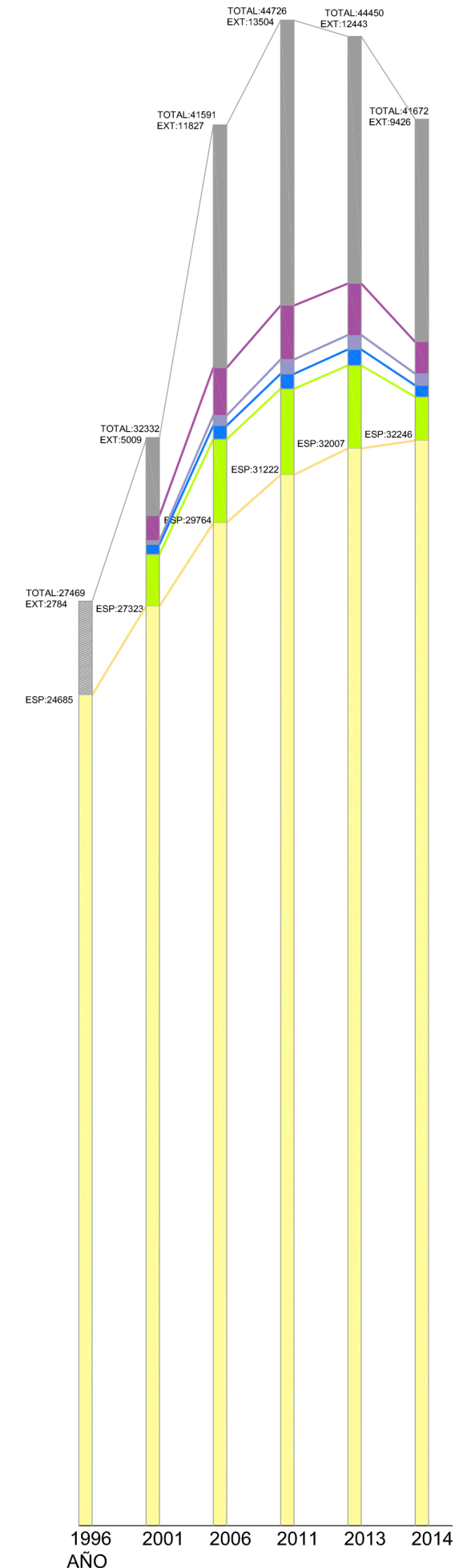
PEÑÍSCOLA



CULLERA



ALTEA



DENIA

Elaboración propia a partir de datos procedentes del Instituto Nacional de Estadística (www.ine.es).

ANEXO 1.1. DATOS ESTADÍSTICOS

Representación gráfica del Padrón Municipal.

		PEÑÍSCOLA	CULLERA	DENIA	ALTEA	
OCUPACIÓN DE SUELO	Superficie municipio (Ha.)	7897	5382	6618	3443	
	Ha. Suelo Naturaleza Urbana	926,11	476,47	2110,9	1004,77	
	% Suelo nat. Urbana	11,73	8,85	31,90	29,18	
	Ha. Suelo Rústico.	7339,96	4764,06	3995,33	2257,82	
	Ha. Uso industrial	-	5,83	4,87	15,65	
	Ha. Superficie protegida	4260,72	2849	1517,97	667,61	
	% Sup. Protegida	53,95	52,94	22,94	19,39	
	DATOS PADRÓN	Nº Habitantes 2.014	7457	22461	41672	22518
de los cuales:						
	Nº hab. Españoles 2.014	5098	19463	32246	14673	
	Nº hab. extranjeros 2.014	2359	2998	9426	7845	
	% Extranjeros 2.014	31,6%	13,3%	22,6%	34,8%	
	Nº Habitantes 2.013	8182	22292	44450	24333	
de los cuales:						
	Nº hab. Españoles 2.013	5104	19402	32007	14720	
	Nº hab. extranjeros 2.013	3078	2890	12443	9613	
	% Extranjeros 2.013	37,6%	13,0%	28,0%	39,5%	
CENSO DE VIVIENDAS	Viviendas 2.011:	16802	28986	43342	16430	
	De las cuales:					
		Nº viviendas principales	3244	9165	17248	9085
		Nº viviendas secundarias	8396	16809	12507	3883
		Nº viviendas vacías	5162	3012	13587	3462
	Viviendas 2.001:	13627	25763	35337	12397	
	De las cuales:					
		Nº viviendas principales	1995	7555	12308	5842
		Nº viviendas secundarias	5250	16013	19066	1947
		Nº viviendas vacías	6400	2112	3824	4471

	PEÑÍSCOLA	CULLERA	DENIA	ALTEA	
CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS					
Alta de viviendas	2.013	13	5	10	56
	2.012	16	2	22	7
	2.011	24	7	26	27
	2.010	12	12	66	11
	2.009	30	50	240	54
	2.008	163	21	721	170
	2.007	450	246	782	301
	2.006	852	118	1631	593
	2.005	1528	253	1678	552
	2.004	1162	128	1877	531
	2.003	606	453	1628	569
	2.002	352	53	1496	630
	2.001	550	255	1132	651
	2.000	381	601	3265	554
	1.999	935	239	1488	707
	1.998	298	405	1232	595
	1.997	288	242	1075	238
	1.996	62	262	400	222
	1.995	58	103	648	185
	1.994	22	25	347	120
	1.993	207	361	463	112
	1.992	68	77	237	21
TRANSACCIONES DE VIVIENDAS					
VIVIENDA NUEVA	2.014	46	7	81	445
	2.013	55	25	196	535
	2.012	153	68	201	611
	2.011	128	29	224	441
	2.010	368	46	474	464
	2.009	310	44	708	465
	2.008	549	117	1037	636
	2.007	698	48	1815	754
	2.006	535	233	2758	838
	2.005	391	220	1116	1068
	2.004	676	103	881	1306
VIVIENDA 2ª MANO	2.014	350	367	1138	27
	2.013	339	312	941	80
	2.012	311	268	765	178
	2.011	277	249	878	148
	2.010	279	316	710	125
	2.009	160	238	583	179
	2.008	173	231	579	339
	2.007	261	425	1855	339
	2.006	419	647	711	297
	2.005	438	807	1309	471
	2.004	406	777	1950	584

Elaboración propia a partir de datos procedentes del Instituto Nacional de Estadística (www.ine.es), Instituto Valenciano de Estadística (www.ive.es) y ARGOS Portal de información de la Generalitat Valenciana (www.argos.gva.es)

ANEXO 1.2. DATOS ESTADÍSTICOS

Datos generales y censo de viviendas 2.011.

MAAPUD: Máster en Arquitectura Avanzada, Urbanismo, Paisajismo y Diseño.

Alicia M. García Amaya.

Hábitat sostenible.

La identidad velada: el turismo como pretexto en la transformación del litoral valenciano.