



Plan de Dinamización del Casco Antiguo de Peñíscola



Documento resumen
Mayo 2009

Plan de Dinamización del Casco Antiguo de Peñíscola

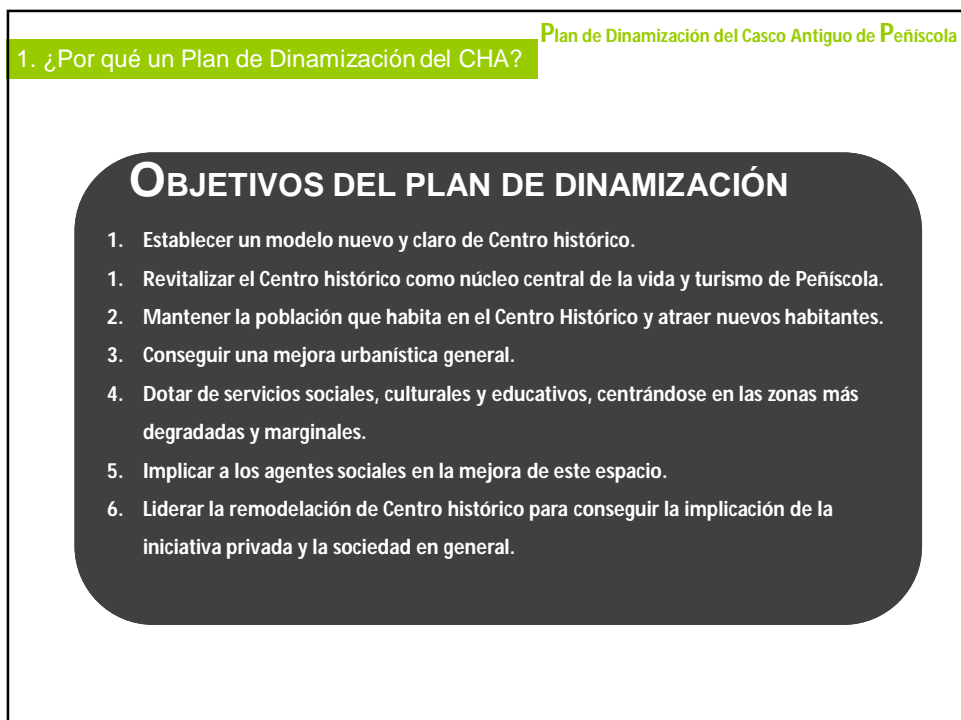
1. ¿Por qué un Plan de Dinamización del CHA?



- C.H.A inmerso en las problemáticas típicas de los sistemas urbanos que gozan de un Casco Antiguo:
- Crecimiento urbanístico hacia nuevas zonas
- Aparición de nuevo núcleo urbano
- Pérdida del protagonismo administrativo
- Progresiva despoblación del Casco Antiguo: **COMODIDAD**
- Envejecimiento de la población residente
- Desaparición de los servicios básicos
- Creación de bolsas de marginalidad
- Degradación del Patrimonio arquitectónico y cultural

↓

Casco Antiguo como lugar simbólico o reclamo meramente turístico



Plan de Dinamización del Casco Antiguo de Peñíscola

1. ¿Por qué un Plan de Dinamización del CHA?

Dimensiones a analizar:

CULTURA

- Patrimonio
- Infraestructuras culturales
- Patrimonio Intangible
- Folklore y Fiestas
- Eventos culturales
- Gastronomía

MEDIOAMBIENTE

- Concienciación ciudadana
- Ahorro energético
- Gestión de residuos
- Recursos hídricos y residuales
- Dotación de eq. urbano
- Calidad de aire y ruido

TURISMO

- Hoteles y restauración
- Fomento de empresas
- Interpretación de recursos
- Rutas turísticas
- Dinamización del Castillo
- Comercio

URBANISMO Y VIVIENDA

- Plan de Protección Especial
- Acceso a vivienda
- Movilidad urbana
- Equipamiento urbano
- Zonas verdes y parques
- Paisajismo

ECONOMÍA

- Centros comerciales urbanos
- Comercio
- Empleo y PYMES
- Líneas de ayuda y financiación
- Creación de empresas

SOCIEDAD

- Infraestructura social
- Integración de sectores sociales
- Mejora de la calidad de vida
- Diversidad cultural
- Calidad de servicios sociales

Plan de Dinamización del Casco Antiguo de Peñíscola

2. Situación Actual

✓ Centro histórico de Peñíscola: uno de los lugares más emblemáticos de España, lo que le llevó a ser declarado Conjunto Histórico-Artístico en 1972.

✓ Especial concentración de recursos de tipo histórico-monumental que fueron legados por algunas de las civilizaciones que lo habitaron

✓ Gran belleza y unicidad del conjunto, han hecho que éste se convirtiera a partir de los años 50 del siglo XX en el principal reclamo turístico del municipio, y por lo tanto, en el motor económico de la ciudad.

Relación de bienes culturales protegidos vinculados al Casco Antiguo		
Denominación	Estado	Código
Castillo-Palacio	BIC	12.03.089-004
Conjunto Histórico Artístico La Ciudad	BIC	12.03.089-003
Iglesia de Nuestra Sra. De la Ermitana	BRL (Genérico)	12.03.089-001
Iglesia del Castillo de Peñíscola	BRL (Genérico)	12.03.089-007
Iglesia Parroquial de la Madre de Dios del Socorro	BRL (Genérico)	12.03.089-002

✓ Núcleo poblacional desde sus orígenes: situación estratégica

✓ La época más destacable del municipio llega con el Papa Luna

✓ Municipio con una economía basada en sectores tradicionales: pesca y agricultura



2. Situación Actual

Plan de Dinamización del Casco Antiguo de Peñíscola



2. Situación Actual

Plan de Dinamización del Casco Antiguo de Peñíscola



2. Situación Actual

Plan de Dinamización del Casco Antiguo de Peñíscola



2. Situación Actual

Plan de Dinamización del Casco Antiguo de Peñíscola

HACIA LOS AÑOS 50 DEL S. XX:

- Mayor relevancia del tiempo de ocio.
- Negociaciones de los convenios laborales que contemplan los periodos vacacionales
- Apuesta del gobierno por el turismo como eje de desarrollo: Paradores de Turismo
- Nuevos P.G.O.U: vocación turística
- Descubrimiento de España como destino turístico



2. Situación Actual Plan de Dinamización del Casco Antiguo de Peñíscola

¿QUÉ OCURRE EN PEÑÍSCOLA EN ESTE MOMENTO?





Plan de Dinamización del Casco Antiguo de Peñíscola

2. Análisis de las dimensiones estratégicas

Cultura

- La historia y el pasado del C.H.A lo ha convertido en un VALIOSO CONJUNTO CULTURAL
- Más de 500 casas que responden a la tipología típica peñiscolana
- Patrimonio cultural tangible del C.H.A sometido a la dinámica habitual del los recursos patrimoniales: falta de interpretación, restauración tras degradación, escasa explotación, etc...

↓

SITUACIÓN ACTUAL

- Estado de conservación del conjunto es mejorable: P.E.P no puesto en marcha
- Patrimonio cultural el buen estado de conservación
- Falta de interpretación del Patrimonio: RECURSOS, NO PRODUCTOS. (Segmento Turismo Cultural)
- Oferta cultural insuficiente: GRAN POTENCIAL DE LA HISTORIA Y PASADO DEL C.H.A
- Castillo del Papa Luna: uno de los monumento más visitados en España. Efecto "Crowding down" sobre el resto del conjunto.
- Óptima conservación y explotación del patrimonio intangible: Fiestas Patronales

Plan de Dinamización del Casco Antiguo de Peñíscola

2. Análisis de las dimensiones estratégicas

Cultura

PROBLEMÁTICAS QUE AFECTAN AL C.H.A COMO RECURSO CULTURAL

- Mal estado de muchas de las viviendas (abandono/ruina)
- Ocupación de fachadas por elementos pertenecientes a establecimientos comerciales
- Uso de materiales inapropiados/diferentes en la rehabilitación de las casas (PVC, aluminios, etc..)
- Cableado de red eléctrica visible e invadiendo fachadas
- Ocupación de vía pública que provoca saturación estética y física.
- Diversidad cromática de los elementos externos de comercios y restaurantes (Sillas, sombrillas, estanterías, toldos, etc..)
- Saturación por tráfico y aparcamiento (este hecho se acentúa en los meses de verano)
- Inexistencia de señalización que conduzca de forma clara al visitante por las diferentes zonas del Casco
- Inexistencia de un programa interpretativo del C.H.A y sus principales puntos.

Plan de Dinamización del Casco Antiguo de Peñíscola

2. Análisis de las dimensiones estratégicas

Cultura



Fachadas en buen estado de conservación

Fachadas en mal estado de conservación

Señalización actual inadecuada

Plan de Dinamización del Casco Antiguo de Peñíscola

2. Análisis de las dimensiones estratégicas

Cultura



Cartelería, cableado y elementos discordantes

Aparcamiento

2. Análisis de las dimensiones estratégicas

Plan de Dinamización del Casco Antiguo de Peñíscola

Cultura



Elementos exteriores discordantes



Saturación de una calle

2. Análisis de las dimensiones estratégicas

Plan de Dinamización del Casco Antiguo de Peñíscola

Medioambiente

Política Medioambiental:

- Desarrollada por la Concejalía de Medioambiente y Playas. Resultados positivos: certificaciones de ISO 9000, 14000 y Q del ICTE en las Playas de Peñíscola.
- Proyecto más importante a medio plazo: **Instauración de la Agenda Local 21** (Compromisos de Aalborg +10)

Concienciación ciudadana:

- Falta de concienciación ciudadana hacia un comportamiento sostenible global del CHA.
- Buenas prácticas en algunos aspectos: recogida de basuras.
- Hostelería, restauración y ocio nocturno son los principales sectores que pueden tener una incidencia directa sobre el M.A. Correcta gestión de I reciclaje de aceite

Zonas verdes:

- Espacios verdes sometidos a la estructura urbana del conjunto (Parque de Artillería como gran espacio verde en el CHA)

Recogidas de Residuos sólidos urbanos (RSU):

- Desfase estacional de la población provoca desfases en la producción de RSU; En el 3er trimestre se generan los 52% de los RSU de cartón y 44 % de los envases.
- Gestión de RSU por medio del desplazamientos de los residuos hasta la planta de Jumilla (Murcia)

2. Análisis de las dimensiones estratégicas

Plan de Dinamización del Casco Antiguo de Peñíscola

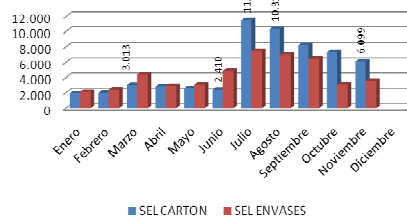
Medioambiente

Diagnóstico previo

- Buen estado general de limpieza del Casco Antiguo
- Recogida de residuos adaptada a las realidades y dificultades del C.H.A
- Inexistencia de programa de recogida selectiva de residuos
- Hostelería y restauración: reciclaje del aceite como mayor agente contaminante en el C.H.A
- Contaminación acústica y física derivada del ocio nocturno en momentos puntuales
- Contaminación visual de la no puesta en marcha del P.E.P

Recogida selectiva de residuos 2008 (Tn)

Fuente: Conj. Medioambiente



2. Análisis de las dimensiones estratégicas

Plan de Dinamización del Casco Antiguo de Peñíscola

Medioambiente

EQUIPAMIENTO MEDIOAMBIENTAL MUNICIPIO PEÑÍSCOLA	
CONTENEDORES Y PAPELERAS	
Contenedores RSU	1.200
Contenedores envases/plásticos	58
Contenedores papel/derivados	32
Contenedores vidrio	24
Papeleras	500
Papeleras de playa	150
PERSONAL (TEMPORADA ALTA)	
Recogida de basuras	16
Limpieza de playas	10
Jardinería	8
Limpieza viales y calles	25
VEHICULOS	
Camiones recogida RSU	4
Furgonetas recogida selectiva	3
Tractores	2
Furgón con equipo presión	1
Máquina limpia playas	3
Camión cuba	1
Camión baúl (recogida papeleras)	2
Camión limpia-contenedores	1

Plan de Dinamización del Casco Antiguo de Peñíscola

2. Análisis de las dimensiones estratégicas

Medioambiente

LA AGENDA 21 LOCAL Y LOS COMPROMISOS DE AALBORG +10

La Agenda 21 Local es una respuesta a la invitación que las Naciones Unidas formularon en el año 1992 durante la Cumbre de la Tierra con el fin de que las ciudades elaboraran planes y acciones para afrontar los retos socioambientales del siglo XXI. Un compromiso que tiene que permitir avanzar hacia un modelo de desarrollo sostenible.

Es un **proceso** que nos ofrece la oportunidad de tomar parte de forma colectiva en el desarrollo de acciones **ambientales, económicas y sociales**, destinadas a mejorar la **calidad de vida** en nuestro municipio, alcanzando así un modelo de **desarrollo más sostenible**.

Agenda, porque sirve para programar las actuaciones futuras de forma ordenada y consensuada. **21**, porque constituye un plan de acción para afrontar los retos del siglo XXI.

Local, porque su ámbito es municipal.

Una vez superados el marco temporal que marcaba la Agenda 21, surge los **Compromisos de Aalborg** en el año 2004. Con motivo de la **IV Conferencia Europea de Ciudades y Pueblos Sostenibles Aalborg +10** se adoptan una serie de compromisos que ejerzan durante los próximos 10 años un papel crucial en el desarrollo sostenible de los espacios urbanos. Mediante estos compromisos se pretende reforzar los esfuerzos locales en curso en materia de sostenibilidad y revitalizar la Agenda 21 Local.

Plan de Dinamización del Casco Antiguo de Peñíscola

2. Análisis de las dimensiones estratégicas

Turismo

- Desarrollo turístico basado en dos factores:
 - ✓ Unicidad: Unicidad del Casco antiguo como reclamo publicitario
 - ✓ Condiciones naturales: playas que implican una rica oferta de sol y playa (Monocultivo)
- Zona de expansión turística: extramuros hacia la Playa Norte y playa sur.
- Sector turístico: aparición de un tejido empresarial en los años 60-70 de carácter familiar que perdura hasta hoy en día.
- Turismo sector de mayor importancia en la economía y sociedad local. Peñíscola posee un Índice turístico (*La Caixa*) de 278 , muy por encima de los 124 de Benicàssim o 83 de Cullera. Concentra el 33 % de las entradas hoteleras de Costa Azahar.

Plan de Dinamización del Casco Antiguo de Peñíscola

2. Análisis de las dimensiones estratégicas

Turismo

Análisis del turismo en el Casco Antiguo

MODELO FAS-OMT

- **Factores:** los forman los recursos de un destino turístico que conformarán su estructura productiva y son los recursos naturales, los recursos humanos y recursos de capital.
- **Atractores:** son las variables que se conforman como atracción turística del destino y cuya importancia o peso depende del tipo de destino que se trate.
- **Sistemas de Apoyo:** son los elementos que complementan la estructura del destino turístico. Aquí se incluyen las industrias de apoyo e infraestructura del destino turístico.

Plan de Dinamización del Casco Antiguo de Peñíscola

2. Análisis de las dimensiones estratégicas

Turismo

Análisis del turismo en el Casco Antiguo

PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LOS FACTORES DEL CHA

- Emplazamiento único que goza de un gran encanto y poder de atracción
- Estructura empresarial basada en la familia
- Difícil accesibilidad al CHA
- CHA perteneciente a un destino altamente consolidado

Plan de Dinamización del Casco Antiguo de Peñíscola

2. Análisis de las dimensiones estratégicas

Turismo

Análisis del turismo en el Casco Antiguo

PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LOS ATRACTORES DEL CHA

- Recurso estrella con gran marca y posicionamiento: Castillo del Papa Luna
- Excesivo y único protagonismo del Castillo dentro del sistema turístico del CHA
- Castillo con una baja concepción de producto turístico-cultural
- Recursos culturales no explotados. No son producto
- Señalización posicional / direccional prácticamente inexistente
- Segmento del turismo cultural inexistente (predominio del excursionismo y sol y playa complementario)
- Desaprovechamiento del CHA como gran entorno cultural

Plan de Dinamización del Casco Antiguo de Peñíscola

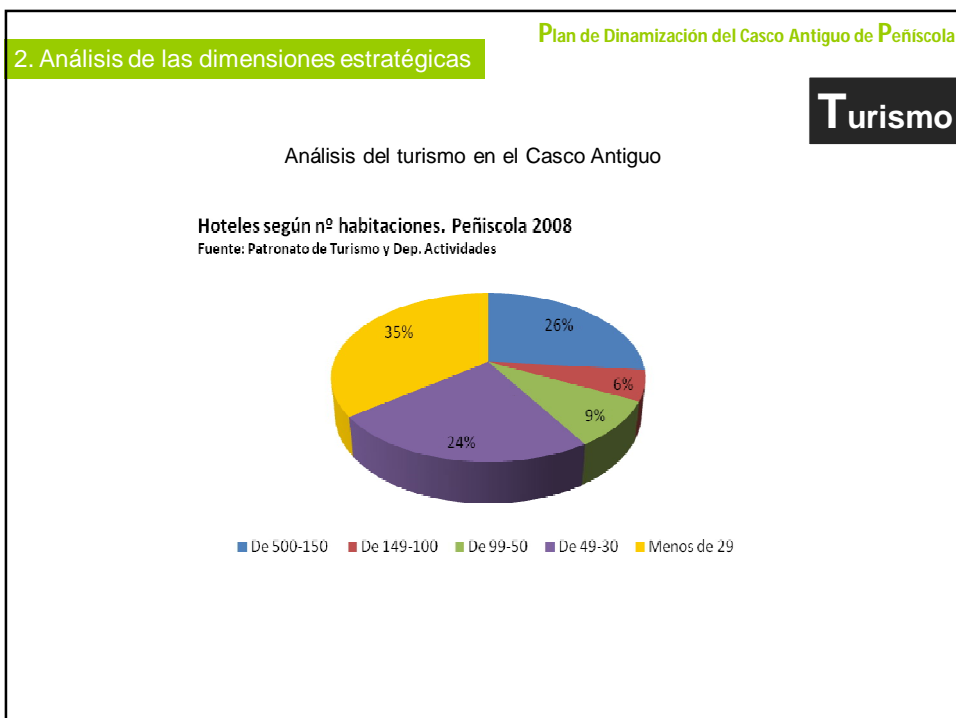
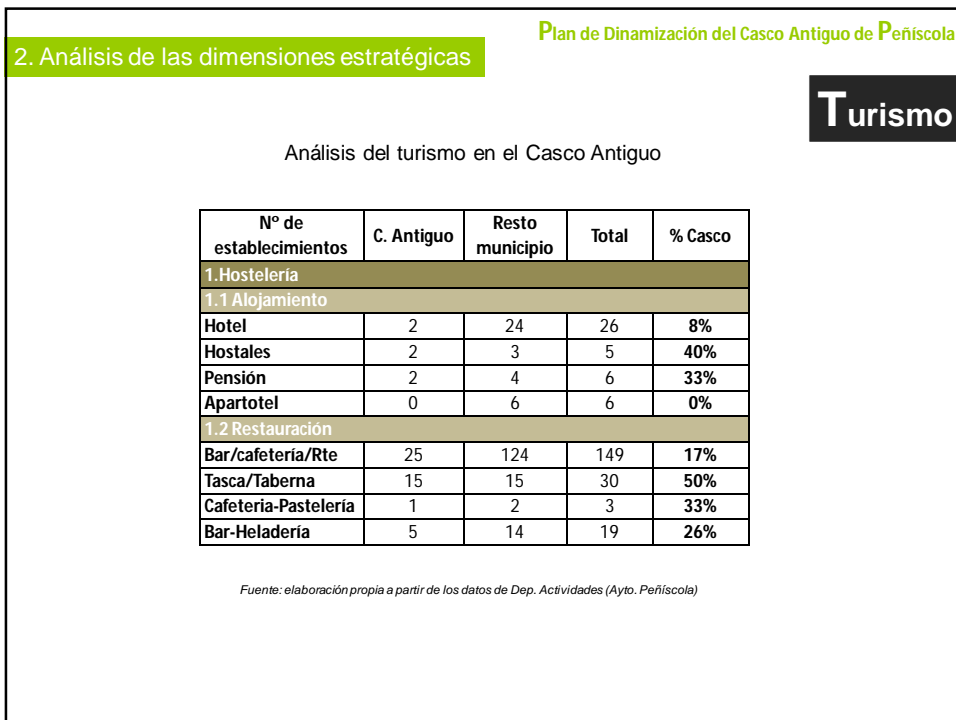
2. Análisis de las dimensiones estratégicas

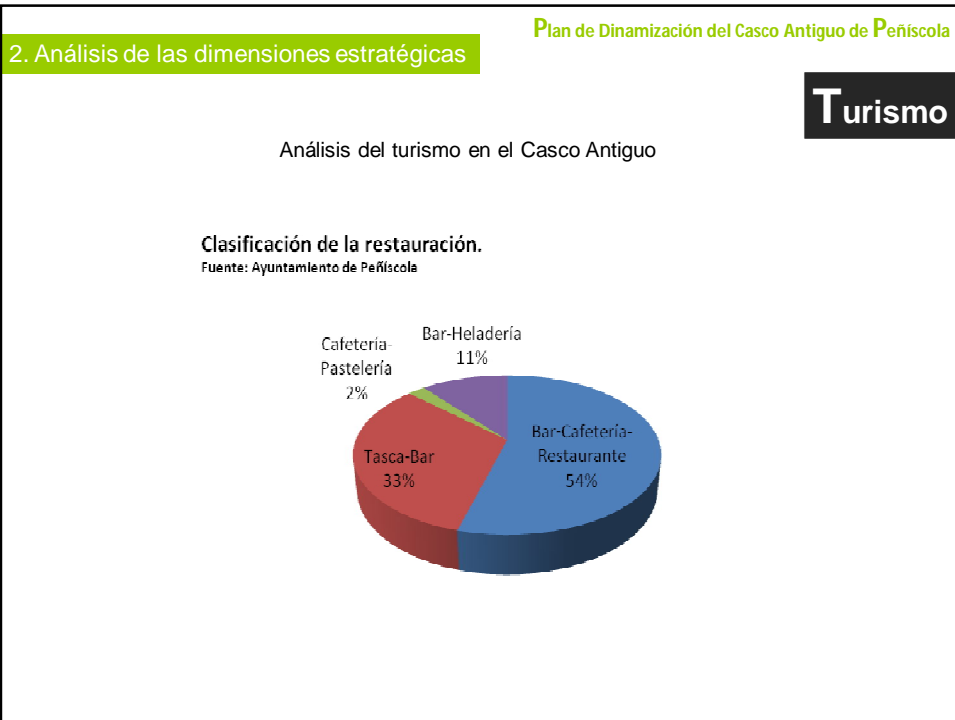
Turismo

Análisis del turismo en el Casco Antiguo

PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LOS SISTEMAS DE APOYO DEL CHA

- Infraestructura turística condicionada por dos factores: orografía y estructura urbana del CHA y nuevos desarrollos urbanos en los extramuros.
- Desarrollo hotelero de tamaño pequeño/medio se ha concentrado en las nuevas zonas, dejando de lado el CHA.
- Apartamentos turísticos han sufrido la misma evolución que los hoteles.
- Accesibilidad y adecuación de los locales es una dificultad añadida.
- Buen desarrollo cuantitativo de la restauración, con protagonismo del Bar-Cafetería
- Aportación negativa de imagen por medio de la ocupación de vía pública





2. Análisis de las dimensiones estratégicas

Plan de Dinamización del Casco Antiguo de Peñíscola

Turismo

Análisis del turismo en el Casco Antiguo



Ocupación de vía pública de la restauración

2. Análisis de las dimensiones estratégicas

Plan de Dinamización del Casco Antiguo de Peñíscola

Turismo

Análisis del turismo en el Casco Antiguo

CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR RESTAURACIÓN/ALOJAMIENTO DEL CHA

- **Alta estacionalidad:** casi la totalidad de los establecimientos cierran pasado el tercer trimestre del año, comenzando cada temporada con la llegada de la Semana Santa.
 - **Estructura empresarial:** la estructura del negocio suele ser familiar, existiendo un propietario que se dedica desde hace años al negocio. La plantilla de trabajo se compone de familiares y de contrataciones externas, teniendo en los últimos años una especial incidencia la contratación de inmigrantes.
 - **Escasa diferenciación:** extraña que tratándose de un entorno tan diferente como el C.H.A no se haya aprovechado al máximo esta ventaja por parte de la restauración y sobre todo en el alojamiento. En algunos casos, los restaurantes tienen más similitudes con los de las zonas de la playa norte y sur que con los que debería existir en un entorno patrimonial como el existente. Aspectos como la decoración del local, el uniforme de los camareros/as, la carta, vajilla, mantelería, etc... son asimilables a los de un local cercano a la playa.
- En cuanto al alojamiento, el CHA implica una gran ventaja competitiva para desarrollar hoteles/hostales con encanto, un tipo de establecimiento con una gran aceptación, que apenas se ha desarrollado en este entorno.
- **Calidad:** a pesar de que el nivel de la calidad de los productos ofrecidos está marcada por la alta calidad de las materias primas suministradas por un puerto pesquero como el existente, es posible una mejora de la calidad de muchos de los aspectos que componen la restauración. En este sentido, es destacable que tan solo uno de los establecimientos cuenta con un sistema de calidad.
 - **Mimetismo empresarial:** se ha detectado que existe una extensión de algunas prácticas que son llevadas a cabo por un gran número de establecimientos, sobre todo en la restauración. Este hecho puede ser positivo si se trata de incorporar casos de éxito, pero se transforma en algo perjudicial si se toman malos ejemplos. En este sentido se ha detectado como algo grave, el hecho de que muchos establecimientos no ofrecen el café después de la comida a sus clientes para promover la rápida rotación de clientela.

Plan de Dinamización del Casco Antiguo de Peñíscola

2. Análisis de las dimensiones estratégicas

Turismo

SITUACIÓN ACTUAL

- Desarrollo turístico concentrado en la zona de extramuros: el Casco Antiguo alberga tan solo el 15 % de las plazas.
- Óptimo desarrollo cuantitativo de la hostelería
- Nº de plazas de alojamiento mejorable
- Escasa diferenciación de la hostelería y el alojamiento (cualificación y diferenciación)
- Alta estacionalidad de los servicios
- Falta de generación de producto turístico-cultural: ES POSIBLE UN MAYOR CONSUMO TURÍSTICO DEL CONJUNTO
- El 90 % del consumo turístico de los recursos lo protagoniza el Castillo del Papa Luna
- Mala señalización posicional y direccional (flujo de entrada y salida)
- Alta ocupación de vía pública por parte de los bares/restaurantes

Plan de Dinamización del Casco Antiguo de Peñíscola

2. Análisis de las dimensiones estratégicas

Sociedad

- Profundos cambios sociales derivados de la absorción del turismo y el abandono de "lo mar" y "lo camp"
- Población residente en el Casco Antiguo : 3.000 h a principios s. XX
 - A partir del año 1960 crecimiento pronunciado y continuado fuera de los muros.
 - Boom turístico de los 60: nuevos puestos de trabajo, fomento de empleo, emigración y nuevas nacionalidades
 - Clara mejora de las condiciones de vida: impactos positivos del turismo
 - En 2008, el municipio cuenta con 7.560 habitantes.

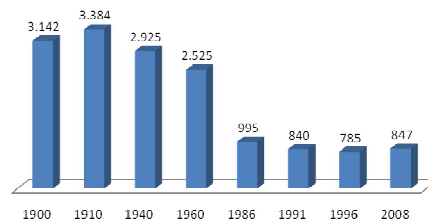
2. Análisis de las dimensiones estratégicas

Plan de Dinamización del Casco Antiguo de Peñíscola

Sociedad

La Despoblación del Casco Antiguo

Evolución de la población del Casco Antiguo.
Fuente: Padrón Municipal de Habitantes



- En el periodo 1960-2008 se produce un descenso de un 66% en la población del CHA
- Se puede decir que el CHA está poblado al 27 %, si tenemos en cuenta que su máximo histórico fue de 3.338 habitantes.
- Este descenso está motivado por el desplazamiento de habitantes a nuevas zonas urbanas.
- Casco se ve sometido a la dinámica común de las zonas antiguas: despoblación, degradación, pérdida de carácter central, etc....

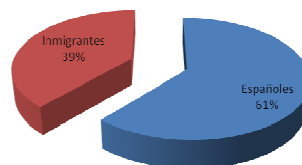
2. Análisis de las dimensiones estratégicas

Plan de Dinamización del Casco Antiguo de Peñíscola

Sociedad

Los flujos migratorios:

Presencia de la inmigración en el CHA
Fuente: Ayto. Peñíscola



- La prosperidad del turismo atrae a partir de los 80 a grandes bolsas de inmigración, sobre todo nacional.
- A partir del 2000, inmigración internacional se acelera.
- La despoblación del CHA ha permitido que éste se convierta en el lugar de viviendas de nuevos moradores.
- Inmigración llega a suponer el 40 % de la población del Casco. El peso de éstos puede ser mayor, ya que es posible que muchos peñiscolanos están empadronados aquí pero viven extramuros

Plan de Dinamización del Casco Antiguo de Peñíscola

2. Análisis de las dimensiones estratégicas

Sociedad

Los flujos migratorios:

Población empadronada en el Casco Antiguo
Fuente: Ayuntamiento Peñíscola

Nacionalidad	Porcentaje
España	67%
Marroquíes	13%
Rumanos	11%
Italia	4%
Francia	1%
Rep. Checa	1%
Colombia	1%
Ecuador	1%
Slovakia	2%

- Marroquíes tienen una gran presencia, con un 13 %
- Rumanos son la segunda nacionalidad con un 11 %.
- Existencia de pequeños grupos de nacionalidades en menor porcentaje: e slovacos, colombianos, checos, etc...
- Las calles General Aranda, Saiz de Carlos, Fulladosa, Mayor y De la Mar son las que mayor población concentran.
- Destaca la correcta integración de la inmigración dentro de la sociedad local

Plan de Dinamización del Casco Antiguo de Peñíscola

2. Análisis de las dimensiones estratégicas

Sociedad

Valoración ciudadana del Casco

1. ¿Está usted satisfecho con la calidad de vida?

Respuesta	Porcentaje
Nunca	20%
Siempre	5%
A veces	39%
Rara vez	36%

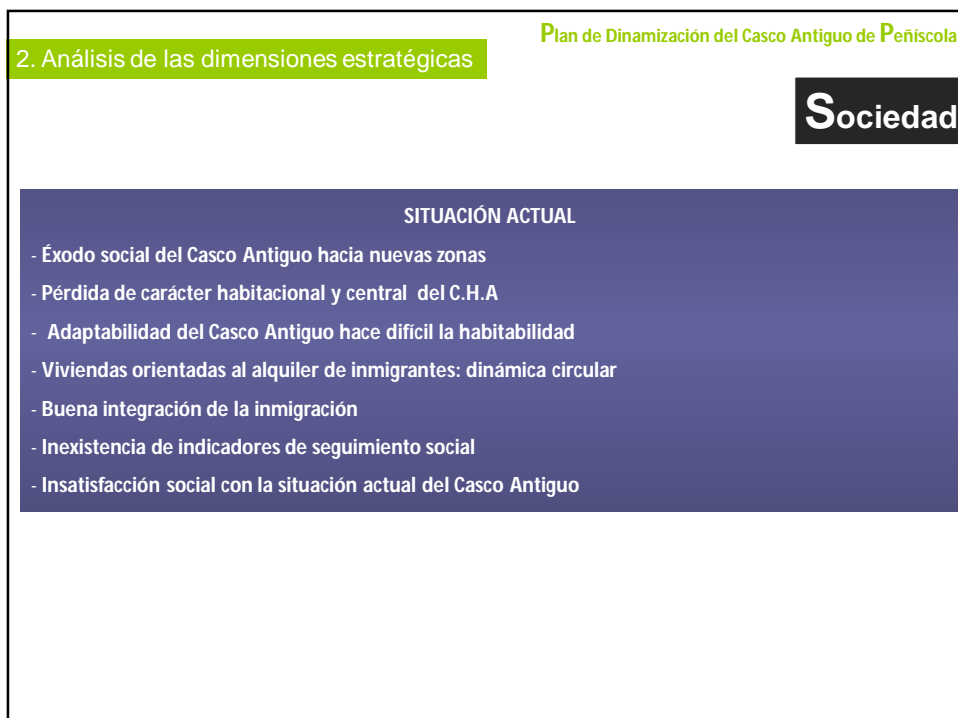
2. Estado general del Casco Antiguo

Estado	Porcentaje
Muy malo	33%
Mal	22%
Regular	28%
Bueno	17%
Muy bueno	0%

4. ¿Se puede obtener un mayor provecho del valor del C.H.A?

Respuesta	Porcentaje
Sí	80%
No	11%

- La realización de la Encuesta de Agentes sociales ha permitido extraer la percepción social sobre el Casco
- Tan solo el 17 % de los encuestados manifiestan que el estado general del Casco es bueno.
- En consecuencia, una gran mayoría afirman no estar del todo satisfechos con la calidad de vida del Casco.
- De forma casi unánime, manifiestan que es posible sacar un máximo partido al Casco Antiguo

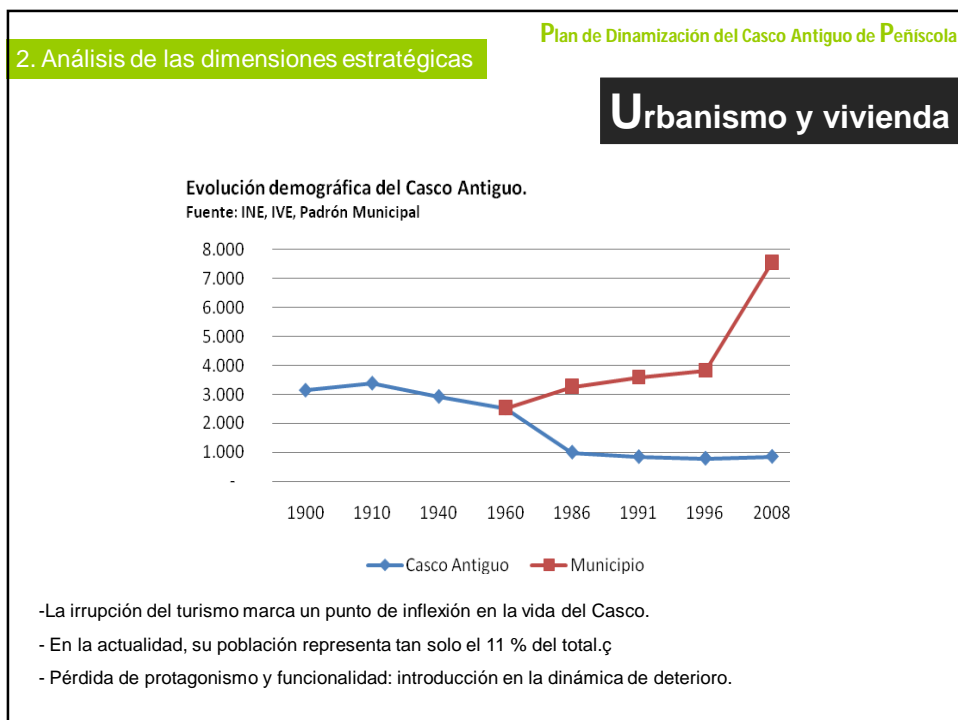


Plan de Dinamización del Casco Antiguo de Peñíscola

2. Análisis de las dimensiones estratégicas

Urbanismo y vivienda

- Conjunto urbano de gran valor: singularidad, unicidad y configuración urbana.
- Hasta entrado el siglo XX, era el único núcleo urbano y de vida del término
- Más de 500 viviendas y 27 calles que han conservado su carácter tradicional.
- Tipología de vivienda peñiscolana que pervive.
- Pérdida del protagonismo como núcleo central del municipio
- Construcción del puerto en 1922 implica el comienzo de la población del litoral
- Gran crecimiento urbano del municipio en dos periodos: 1960-1968 y en 1971-1974
- Casco antiguo: conjunto urbano de uso recreativo



Plan de Dinamización del Casco Antiguo de Peñíscola

2. Análisis de las dimensiones estratégicas

Urbanismo y vivienda

SITUACIÓN ACTUAL

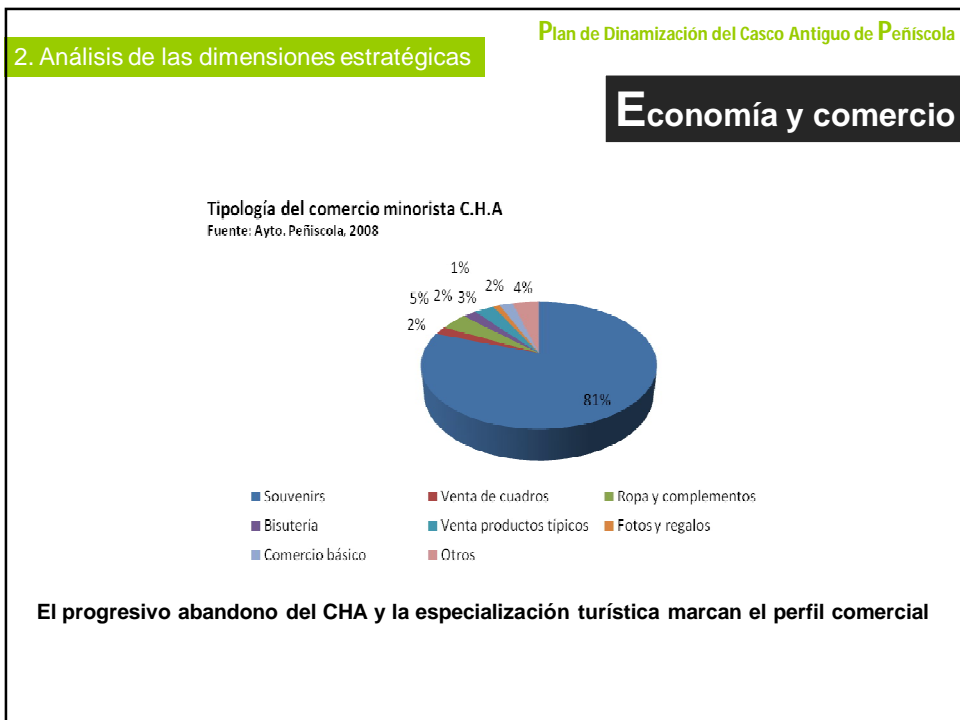
- Esfuerzos de rehabilitación que han dado sus frutos: conservación y recuperación óptima de algunos elementos
- Estado general del conjunto urbano mejorable: DIFERENCIACIÓN (cromatismo y estética general deficiente)
- Accesibilidad general del conjunto es dificultosa
- Traslado de las 1as viviendas a la zona nueva: MAYOR COMODIDAD
- Tipología constructiva de la casa peñiscolana marca la forma de vida
- Problemáticas de saturación por tráfico en temporada estival.
- Pendiente la puesta en marcha del P.E.P. PROYECTO DE MAYOR RELEVANCIA PARA LA MEJORA DEL CHA
- Grandes problemáticas a abordar: ocupación de la vía pública, tráfico y aparcamiento y mejora generalizada del espacio.
- Vivienda: traslado del propietario a nuevas zonas. Usos actuales de la vivienda:
 - 1. Comercio/restauración: uso mas extendido. 25 % aprox.
 - 2. Alojamiento: no ha tenido gran desarrollo (Tipología arquitectónica). Alquiler de apartamentos residual.
 - 3. Alquiler anual: modelo actual de aprovechamiento. Inmigración es el gran cliente.
 - 4. Turismo residencial: últimos años se han detectado extranjeros que compran casas y las rehabilitan.
 - 5 Serv. Públicos: reciente uso que ha dotado al CHA de mayor dinamismo.
- Nuevo PGOU: remite al PEP como modelo de desarrollo a seguir para el Casco Antiguo.

Plan de Dinamización del Casco Antiguo de Peñíscola

2. Análisis de las dimensiones estratégicas

Economía y comercio

- De sector tradicional al sector turístico: hostelería y restauración.
- Comercio y hostelería son los principales sectores económicos del C.H.A.
- Estructura comercial y hostelera actual aparece con la llegada del turismo.
- Mimentismo empresarial.
- Fuerte presencia de producto en las calles.
- Alta estacionalidad.



CARACTERÍSTICAS DEL COMERCIO TURÍSTICO DEL C.H.A

- **Exteriores:** los exteriores se caracterizan por la inexistencia de una rotulación común, habiendo una gran variedad tipológica, cromática y de materiales que aportan una mala imagen al conjunto. Algunas de las fachadas están en mal estado de conservación.

- **Ocupación de vía pública:** la ocupación de la vía pública se lleva al máximo exponente en el sector comercial, sobre todo en los souvenirs. Se trata de una práctica que se basa en la exposición masiva de productos, por lo que a mayor ocupación de vía, más capacidad expositiva tendrá el negocio. En algunas calles este hecho se lleva a tal extremo que el tránsito por ellas es casi imposible, lo que llega incluso a ser incómodo para los visitantes. Desde el punto de vista estético, esta masificación provoca un impacto visual muy negativo, ya que la variedad de objetos, su apelmazamiento y los diferentes soportes empleados, aportan una muy mala imagen del conjunto.

Se ha observado que esta ocupación también tiene lugar sobre recursos de gran valor cultural, como murallas, fachadas o paredes de edificios históricos, en donde se agujerea la pared para colocar soportes, lo que supone un hecho grave, ya que se tratan de bienes protegidos (BIC).

- **Interior:** los interiores se caracterizan por pequeños locales en los que también se expone de forma masiva los productos a lo largo de los lineales. También se emplea el techo y las puertas para exponer la mayor cantidad de género posible.

- **Estandarización de productos:** la gran mayoría de los establecimientos disponen de una gran cantidad de stock de productos de escasa diferenciación y que podríamos calificar como *estandarizados*, ya que muchos de éstos no son definitorios del lugar y se podrían encontrar en el lugar de origen de muchos de los turistas o en otros destinos turísticos.

- **Atención al cliente:** aunque de forma generalizada la atención es correcta, se percibe un déficit en técnicas de atención al público, como el manejo de los tiempos de espera, la asertividad, normas de cortesía, etc.... técnicas que por otra parte se pueden adquirir en cursos de formación de comercio.

- **Alta estacionalidad:** debido a su clara orientación turística tiene una alta dependencia de la temporada alta. La gran especialización en souvenirs y su escasa variedad, hace que el único cliente posible sea el turista (preferentemente el de verano) no pudiendo acceder a otro tipo de clientela que pueda acudir al CHA en otras épocas del año. Junto a esto, la no explotación del C.H.A como recursos turístico-cultural el resto del año, hace que casi la totalidad de los comercios tengan que cerrar pasado el verano. De hecho, las visitas de campo se han tenido que hacer en diferentes periodos para poder encontrar negocios abiertos.

- **Mimetismo empresarial:** al igual que sucede en la restauración, en este sector también se producen prácticas comunes. Desde las técnicas expositivas al tipo de productos vendidos, se constata la existencia de la imitación como técnica empresarial, lo que finalmente implica un empobrecimiento de la calidad y variedad del comercio. Resulta curioso que generalmente se imitan prácticas que al final no son positivas para el conjunto y no aquellas que mejoran el aspecto general del CHA.

2. Análisis de las dimensiones estratégicas

Plan de Dinamización del Casco Antiguo de Peñíscola

Economía y comercio



Fachada en mal estado y soportes expositivos



Fachada en mal estado y soportes expositivos

2. Análisis de las dimensiones estratégicas

Plan de Dinamización del Casco Antiguo de Peñíscola

Economía y comercio



Exposición del stock utilizando las fachadas de las casas



Ocupación de la vía pública que reduce el espacio disponible para el tránsito

2. Análisis de las dimensiones estratégicas

Plan de Dinamización del Casco Antiguo de Peñíscola

Economía y comercio



Disposición interior del stock



Ocupación de la parte trasera del Museu del Mar. Anclaje de soportes en muro

2. Análisis de las dimensiones estratégicas

Plan de Dinamización del Casco Antiguo de Peñíscola

Economía y comercio



Fachadas en correcto estado de conservación y práctica inexistencia de ocupación de vía pública

2. Análisis de las dimensiones estratégicas

Plan de Dinamización del Casco Antiguo de Peñíscola

Economía y comercio



2. Análisis de las dimensiones estratégicas

Plan de Dinamización del Casco Antiguo de Peñíscola

Economía y comercio



Fachadas en correcto estado de conservación y práctica inexistencia de ocupación de vía pública

2. Análisis de las dimensiones estratégicas

Plan de Dinamización del Casco Antiguo de Peñíscola

Economía y comercio



Gestión ordenada y limpia del stock.
Ordenación y decoración del local como valor añadido

2. Análisis de las dimensiones estratégicas

Plan de Dinamización del Casco Antiguo de Peñíscola

Economía y comercio



2. Análisis de las dimensiones estratégicas

Plan de Dinamización del Casco Antiguo de Peñíscola

Economía y comercio



Gestión ordenada, limpia y etiquetada del stock



Decoración y estética del local cuidada

2. Análisis de las dimensiones estratégicas

Plan de Dinamización del Casco Antiguo de Peñíscola

Economía y comercio



Fachada en correcto estado de conservación y práctica inexistencia de ocupación de vía pública

3. Identificación de problemáticas

Plan de Dinamización del Casco Antiguo de Peñíscola

- Determinación e identificación de las problemáticas que afectan al Casco Antiguo por medio de dos métodos:

- 1. Trabajo de campo:
- 2. Reuniones con agentes sociales: entrevistas en profundidad y focus groups



IMPLICACIÓN Y COOPERACIÓN DE TODOS LOS ACTORES SOCIALES ES FUNDAMENTAL PARA EL ÉXITO DEL PLAN DE DINAMIZACIÓN DEL CASCO ANTIGUO

TABLA 4. 1: PROBLEMÁTICAS IDENTIFICADAS. ENTREVISTAS EN PROFUNDIDAD	
CULTURA	<ul style="list-style-type: none"> - Déficit de programación cultural en temporada baja - Déficit de oferta museística - Museo del Mar anticuado y pequeño - Presupuesto actual para actividades culturales - Puesta en marcha del Plan Especial de Protección
MEDIOAMBIENTE	<ul style="list-style-type: none"> - Impacto visual: antenas de T.V y azoteas (Percher) - Liger a contaminación acústica en zonas puntuales (ocio nocturno) - Contaminación generada por la densidad del tráfico en verano - No separación de pluviales y residuales - Imposibilidad actual de recogida selectiva de basura
TURISMO	<ul style="list-style-type: none"> - Precios elevados en verano en hostelería - Calidad de los restaurantes - Apartamentos ilegales - Falta de diferenciación de la restauración y el alojamiento - Acceso difícil para los turistas - Ocupación de la vía pública actual - Desaprovechamiento de las visitas al Castillo (estacionalidad de los negocios) - Conciencia de micro-destino por parte de los empresarios
URBANISMO Y VIVIENDA	<ul style="list-style-type: none"> - Gran degradación general de las viviendas - Desplazamiento - Escasa intención de rehabilitación por parte de los propietarios (no ven beneficio a la inversión) - Actual modelo de ocupación de la vía pública: estética y abusiva sobre patrimonio - Accesibilidad para tráfico: carga y descarga - Difícil accesibilidad para la 3ª edad - Tipología de la casa peñiscolana condiciona la búsqueda de confort (traslado a zona nueva) - Aseos públicos disponibles insuficientes y en mal estado - Falta de concienciación ciudadana a la hora de ejecutar reformas - No puesta en marcha del P.E.P
ECONOMÍA Y COMERCIO	<ul style="list-style-type: none"> - Inexistencia de red comercial básica - Inexistencia de Asociación de Comerciantes del Casco Antiguo - Mal clima entre comercios (descoordinación, falta de comunicación) - Escasa coordinación entre comercios por zonas e intereses comunes - Agrupación zonal por tipos de productos - Alta estacionalidad de los comercios
SOCIEDAD	<ul style="list-style-type: none"> - Despoblación hacia zona nueva de Peñíscola - Despoblación de gente joven hacia Benicarló-Vinaròs - Falta de información hacia los ciudadanos en determinados aspectos

3. Identificación de problemáticas		Plan de Dinamización del Casco Antiguo de Peñíscola	
Grupos	Fecha	Nº Asistentes	Empresas asistentes
Grupo 1 Alojamiento y Restauración	10 Marzo	16	Técnico AEDL Ayuntamiento de Peñíscola, Hotel-Restaurante Cabo de Mar, Restaurante Sepia Boba, Bar-Habitaciones Chiki, Bar, Restaurante El Parque, Bar Roca, Tasca-Bar Raconet de Ca Deu, Restaurante Casa Dorotea, Pub Desafío, Restaurante Freduli, Bar de Copas Salabre, Habitaciones Casa Juanita-Pub Bessó, Bar El gato loco
Grupo 2 Comercio	11 Marzo	21	Souvenir C/Castillo 19, Souvenir C/Castillo 17 y 25, Productos típicos alimentación Casa Marieta, Panadería Joaquín Febrer, Souvenir C/Sol, 3, Souvenir C/Castillo y Ideas, Ropa Llayza, Productos típicos alimentación Casa del Papa Luna, Sala de Arte Tiziano, Cerámica Yvan, Artículos de piel, Souvenir, Fernando Paris, Souvenir C/Olvido 9, Cerámica Lupe, Abanicos C/San José, Bar Peñíscola

Plan de Dinamización del Casco Antiguo de Peñíscola

3. Identificación de problemáticas

Plan de Dinamización del Casco Antiguo de Peñíscola

3. Identificación de problemáticas

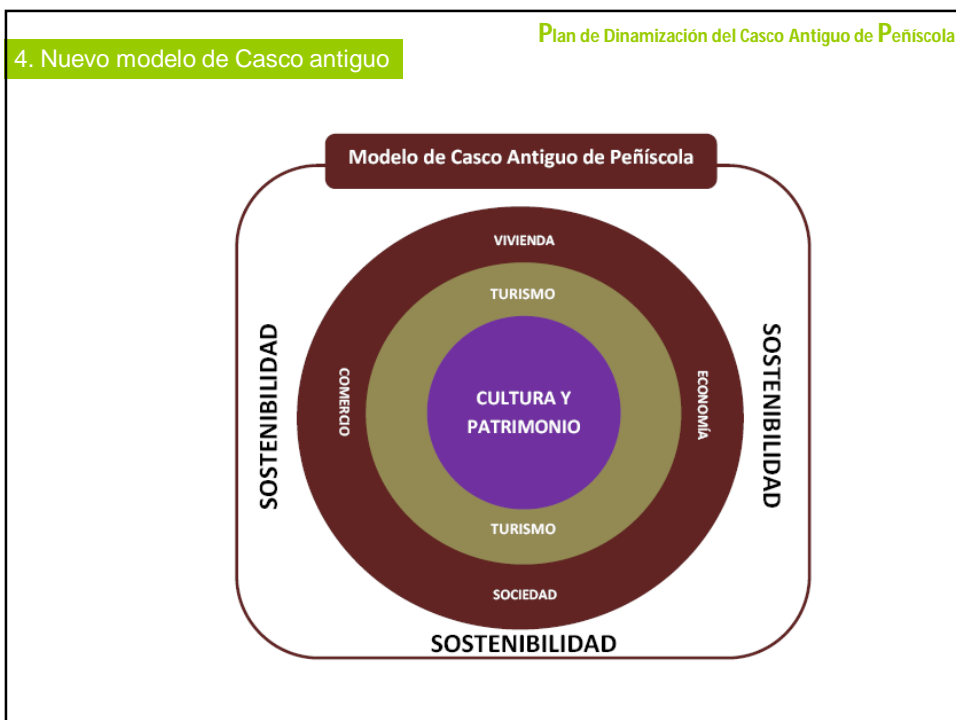
RESULTADOS DE LOS GRUPOS DE TRABAJO		
DIMENSIÓN	PROBLEMÁTICA DETECTADA	SOLUCIONES
Cultura	-Mal estado de conservación del C.H.A - No Interpretación de los recursos - Único protagonismo del Castillo - Deficit de espacios expositivos - Programación cultural insuficiente - Vandalismo sobre recursos - Fiestas: concentración en puerto y zona nueva - Fiestas: solo dos días	- Puesta en marcha del P.E.P.: Subvenciones - Programas de Interpretación - Red de Museos - Aumento de programación cultural - Potenciación de artesanos del C.H.A - Actividades culturales actuales itinerantes por todo el C.H.A (Mercado medieval) - Señalización posicional de recursos (Museo del Mar)
	- Suciedad general (formato y horario recogida no respetado) - Suciedad garitas y muralla (ocio nocturno) - Contaminación acústica (ocio nocturno)	- Incorporar la recogida selectiva - Legislación sobre acústica - Establecer otro modelo de ocio - Hacer respetar horario de basura - Revisión de los horarios de cierre de ocio nocturno
Turismo	- Baja explotación turística del C.H.A - Cualificación y diferenciación de la restauración y hostelería - Excesivo protagonismo del Castillo - Estacionalidad turística: no turismo cultural - Estacionalidad de las empresas - Reducida estancia del excursionismo de bus	- Mejora de la cualificación de la restauración - Unidad cromática de las terrazas - Revisión de la ocupación vía pública
	- Despoblación - Accesibilidad dificultosa - Tráfico en verano (saturación) - Mala regulación actual del acceso - Mejora del mobiliario urbano - Falta unidad estética del conjunto - Abandono y ruina de viviendas	- Nuevo modelo del alquiler: turístico/joven/ anual - Programas de concienciación sobre el acceso y aparcamiento - Prohibición del aparcamiento en el C.H.A - Aparcamientos disuasorios para los habitantes - Revisión de la ocupación de vía pública - Mejora de la iluminación en la entrada al puerto - Nueva dotación de WC públicos y Fuentes. - Obligación/ayudas/información para restauración de las casas
Urbanismo y vivienda	- Modelo de alquiler actual - Nímetismo empresarial - Calidad actual del comercio (diferenciación) - Calidad del comercio ligada al segmento turístico actual	- Fomento de productos tradicionales - Promover la variedad de productos - Diversificación de los tipos de comercio - Fomento de red básica comercial
	- Ausencia de productos tradicionales - Ausencia de comercio convencional - Estacionalidad turística/empresarial - Cine de verano aleja a la gente del C.H.A - Desmotivación generalizada ante nuevas iniciativas - Exodo hacia zonas nuevas (dar la espalda al C.H.A)	- Actividades del paseo marítimo (verano) desplazarlas al C.H.A - Estudiar el modelo de ocupación de vía pública
Economía y comercio	- Pequeños choques culturales con inmigración (normas de conductas)	- Recuperar la motivación de los ciudadanos/empresarios con iniciativas reales (Subvenciones, ayudas, etc.) - Programas interculturales con la inmigración
Sociedad		

Plan de Dinamización del Casco Antiguo de Peñíscola

4. Nuevo modelo de Casco antiguo

NUEVO MODELO BASADO EN:

- a). **Desarrollo endógeno:** basado en los recursos existentes y propios del casco.
- b). **Desarrollo participativo:** fomento de la participación social en la construcción de un nuevo espacio
- c). **Desarrollo integrado:** integrando la cultura, el patrimonio, el turismo y la habitabilidad de forma sostenible (economía, sociedad, cultura-patrimonio y medioambiente)



4. Nuevo modelo de Casco antiguo

Plan de Dinamización del Casco Antiguo de Peñíscola

EL CASO DE SANTILLANA DEL MAR

Santillana del Mar es un núcleo rural de apenas 4.000 mil habitantes, cuya economía estaba basada en la agricultura y la ganadería. El descubrimiento de las pinturas rupestres en el último tercio del s. XIX implica la aparición de un recurso único y raro que alberga un gran valor cultural. De este modo, en las primeras décadas del s. XX, la población local y el Ayuntamiento comienza a percibir una fuente de riqueza en la explotación de su recurso.

Esto provoca que a mediados de los 70 Altamira se convierta en uno de los monumentos más visitados de España, llegando a registrar una media de 14.500 visitantes al mes. Por otra parte, este flujo continuo de turistas necesitaban una serie de servicios: alojamiento, restauración, transporte, etc... De este modo, se comienza a constituir una incipiente industria turística para satisfacer las necesidades de estos visitantes, lo que origina a día de hoy un total de 39 hoteles con 1.285 plazas, más de 100 comercios minoristas y 40 restaurantes.

La aparición de este tejido empresarial aportó grandes beneficios a la sociedad local, lo que ha llevado a generar 302 puestos de trabajos ligados solamente a los hoteles.

Así, el turismo se convierte en un dinamizador de la economía y el empleo local, por lo que este es aceptado de buen grado por la población local. Este hecho se ve refutado con el crecimiento sostenido de la población en el último siglo, pasando de los 1.623 habitantes del año 1900, alcanzando los 3.155 a mitad de siglo, para pasar de los 4.000 en la actualidad, por lo que se ha conseguido romper la tendencia de despoblación típica de los núcleos rurales.

4. Nuevo modelo de Casco antiguo

Plan de Dinamización del Casco Antiguo de Peñíscola



SANTILLANA DEL MAR



ALBARRACÍN



PALS



MORELLA

4. Nuevo modelo de Casco antiguo

Plan de Dinamización del Casco Antiguo de Peñíscola



5. Los Planes de Acción

Plan de Dinamización del Casco Antiguo de Peñíscola

1. Plan de Acción Cultural
2. Plan de Acción Medioambiental
3. Plan de Acción turística
4. Plan de Acción Urbanística y de Vivienda
5. Plan de Acción Social
6. Plan de Acción de Economía y Comercio.

5. Los Planes de Acción

Plan de Dinamización del Casco Antiguo de Peñíscola

L.E.C	Prioridad			PLAN DE ACCIÓN CULTURAL
	P	C	F	
L.E.C.1	CONSERVACIÓN Y DIFUSIÓN DEL PATRIMONIO			
L.E.C.1.1				Puesta en marcha del "Plan de Protección Especial"(PEP)
L.E.C.1.2				Creación de una fundación cultural
L.E.C.1.3				Conservación y recuperación del Patrimonio
L.E.C.1.4				Consecución del "Sello Patrimonio Europeo"
L.E.C.1.5				Candidatura Patrimonio de la Humanidad
L.E.C.1.6				Talleres infantiles sobre la cultura peñíscolana
L.E.C.2	MEJORA DE LA RED DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS CULTURALES			
L.E.C.2.1				Creación de la red de museos
L.E.C.2.2				Proyecto museográfico del Castillo
L.E.C.2.3				Mejora de los mecanismos de gestión cultural municipal
L.E.C.2.4				Mejora de la señalización direccional y posicional
L.E.C.2.5				Plan de interpretación del Casco Antiguo
L.E.C.2.6				Realización de campañas de mecenazgo para actividades culturales
L.E.C.3	MARKETING Y PUBLICIDAD			
L.E.C.3.1				Creación de la marca para el Casco Antiguo
L.E.C.3.2				Creación de una publicación de eventos y servicios del Casco Antiguo
L.E.C.3.3				Implicación de la ciudadanía, el comercio y la hostelería en la cultura
L.E.C.3.4				Creación de un fondo de documentación audiovisual de la ciudad.
L.E.C.3.5				Apoyo a proyectos singulares ligados a la cultura y las tradiciones

5. Los Planes de Acción

Plan de Dinamización del Casco Antiguo de Peñíscola

L.E.MA	Prioridad			PLAN DE ACCIÓN MEDIOAMBIENTAL
	P	C	F	
L.E.MA.1				Implantación de la Agenda 21 Local /Aalborg+10
L.E.MA.2				Creación del Departamento de Medioambiente
L.E.MA.3				Sensibilización local
L.E.MA.4				Impulso para la implantación de Sistemas de Gestión Medioambiental en empresas
L.E.MA.5				Disminución de la contaminación visual y acústica
L.E.MA.6				Incorporación de la recogida selectiva de residuos

5. Los Planes de Acción

Plan de Dinamización del Casco Antiguo de Peñíscola

L.E.T	Prioridad			PLAN DE ACCIÓN TURÍSTICA
	P	C	F	
L.E.T.1	MEJORA DE LOS PRODUCTOS TURÍSTICOS			
L.E.T.1.1				Implantación de un Plan de Desestacionalización
L.E.T.1.2				Desarrollo del Turismo Cultural
L.E.T.1.3				Creación de rutas temáticas audioguiadas
L.E.T.1.4				Mejora de la señalización turística
L.E.T.1.5				Creación de una publicación específica sobre el Casco Antiguo
L.E.C.2	CREACIÓN Y MEJORA DE LA INFRAESTRUCTURA TURÍSTICA			
L.E.T.2.1				Implantación de un MACT (Modelo de Aproximación a la Calidad Turística)
L.E.T.2.2				Creación de programas de subvenciones o incentivos fiscales
L.E.T.2.3				Promover la sensibilización empresarial
L.E.T.2.4				Cualificación de la oferta de alojamiento
L.E.T.2.5				Cualificación de la oferta de restauración
L.E.T.2.6				Creación de una Tourist Info
L.E.T.2.7				Creación de los "Premios a la innovación y mejora turística"
L.E.T.2.8				Fomento de programas de formación para PYMES turísticas
L.E.T.2.9				Creación de un "Market Place" para empresarios
L.E.T.2.10				Fomento del asociacionismo empresarial del Casco Antiguo
L.E.T.3	CAPTACIÓN DE INVERSIONES PÚBLICAS Y PRIVADAS			
L.E.T.3.1				Identificación y difusión de líneas de financiación para el fomento de empresas
L.E.T.3.2				Creación de un programa de asesoramiento a PYMES y emprendedores (ADL)

5. Los Planes de Acción

Plan de Dinamización del Casco Antiguo de Peñíscola

L.E.U	Prioridad			PLAN DE ACCIÓN URBANÍSTICA Y DE VIVIENDA
	P	C	F	
L.E.U.1	MEJORA DEL ESPACIO URBANO			
L.E.U.1.1				Puesta en marcha del PEP
L.E.U.1.2				Nueva regulación de la ocupación de la vía pública
L.E.U.1.3				Regulación del acceso y el aparcamiento en el CHA
L.E.U.1.4				Mobiliario urbano y señalización
L.E.U.1.5				Adaptación del CHA al nuevo PGOU
L.E.U.2	MEJORA DEL ESPACIO URBANO			
L.E.U.2.1				Identificación de programas europeos
L.E.U.2.2				Creación de líneas de ayudas a la rehabilitación y restauración
L.E.U.2.3				Fomento del alquiler joven
L.E.U.2.4				Fomento del alquiler vacacional/turístico
L.E.U.2.5				Fomento de la vivienda para extranjeros residentes
L.E.U.2.6				Creación de la asociación de vecinos

5. Los Planes de Acción

Plan de Dinamización del Casco Antiguo de Peñíscola

L.E.S	Prioridad			PLAN DE ACCIÓN SOCIAL
	P	C	F	
L.E.S.1	MEJORA DE LA CALIDAD DE VIDA Y LA ATENCIÓN CIUDADANA			
L.E.S.1.1				Orientación hacia la calidad de los servicios municipales
L.E.S.1.2				Aprovechamiento de dependencias municipales
L.E.S.1.3				Observatorio municipal de las necesidades sociales
L.E.S.1.4				Mayor difusión de los Servicios Sociales
L.E.S.2	INMIGRACIÓN E INTERCULTURALIDAD			
L.E.S.2.1				Realización de un Plan de Inmigración
L.E.S.2.2				Promoción de eventos culturales y deportivos multiculturales
L.E.S.2.3				Clases de español/valenciano para extranjeros
L.E.S.2.4				Programación de Jornadas de intercambio cultural

5. Los Planes de Acción

Plan de Dinamización del Casco Antiguo de Peñíscola

L.E.E	Prioridad			PLAN DE ACCIÓN ECONOMÍA Y COMERCIO
	P	C	F	
L.E.E.1	GESTIÓN COMERCIAL			
L.E.E.1.1				Realización de un Plan de Acción Comercial (PAC)
L.E.E.1.2				Diversificación del comercio existente
L.E.E.1.3				Identificación y concesión de líneas de ayudas
L.E.E.2	URBANISMO COMERCIAL Y MARKETING			
L.E.E.2.1				Revisión de la Ocupación de vía pública
L.E.E.2.2				Control e inspección por parte del Ayuntamiento
L.E.E.2.3				Publicación específica sobre comercio en el CHA
L.E.E.2.4				Creación de eventos comerciales puntuales
L.E.E.2.5				Acciones de desestacionalización del comercio
L.E.E.3	ASOCIACIONISMO Y FORMACIÓN			
L.E.E.3.1				Fomento del asociacionismo
L.E.E.3.2				Formación y sensibilización empresarial
L.E.E.3.3				Viajes de familiarización