

ADMINISTRACIÓ AUTONÒMICA / ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA

CONSELLERIA DE POLÍTICA TERRITORIAL, OBRES PÚBLIQUES I MOBILITAT / CONSELLERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL, OBRAS PÚBLICAS Y MOVILIDAD

04569-2021-U

Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón de 1 de octubre de 2021 de aprobación definitiva del Plan Especial de Protección del Convento de N^{ra}S^a del Carmen de Castelló de la Plana

ASUNTO: ACUERDO CTU**N.REF.:** 20210185. GVA-APLANDM 1973099

La Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón, en sesión de 1 de octubre de 2021, adoptó el siguiente acuerdo:

«VISTO el expediente relativo al Plan Especial de Protección del Convento de Nuestra Señora del Carmen del municipio de Castelló de la Plana, y de conformidad con los siguientes,

ANTECEDENTES

PRIMERO. El Ayuntamiento de Castelló de la Plana inició el trámite ambiental del procedimiento de aprobación del Plan Especial el 18 de julio de 2018. Efectuadas las correspondientes consultas, la Junta de Gobierno Local emitió el informe ambiental y territorial estratégico el 7 de marzo de 2019.

El Ayuntamiento acordó exponer al público el Plan Especial el 19 de diciembre de 2019, tras lo que se abrió un período de información al público mediante anuncios publicados en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana de 31 de enero de 2020 y en el periódico Mediterráneo de 12 de febrero de 2020. Transcurrido el período de información al público, durante el que únicamente se presentó una alegación, el Pleno aprobó provisionalmente el Plan en sesión de 17 de junio de 2021.

El expediente se remitió para su aprobación definitiva el 25 de junio de 2021 a través de la Plataforma Urbanística Digital.

SEGUNDO. El documento está formado por memoria informativa, memoria justificativa, planos de información y ordenación, normas urbanísticas, fichas urbanísticas y la ficha del del catálogo de protecciones. Como anexo se incluye el estudio de integración paisajística con su plan de participación al público. La memoria justificativa contiene el estudio de viabilidad económica, el estudio acústico, un anexo con el cumplimiento de las condiciones del informe ambiental y territorial favorable, y el informe de evaluación del impacto de género.

TERCERO. El objeto del Plan Especial es proteger el Convento de Nuestra Señora del Carmen, que data del año 1902, a través de su incorporación en el Catálogo de Protecciones y reordenar urbanísticamente su entorno. El convento fue declarado Bien de Relevancia Local por ministerio de la Ley de conformidad con la Disposición adicional quinta de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano. El Plan Especial afecta a una superficie de 5.295 m² de suelo urbano consolidado, actualmente incluida en la Unidad de Ejecución 18 UE-R.

La ordenación urbanística vigente en el ámbito de actuación del Plan Especial está establecida en las normas urbanísticas transitorias de urgencia aprobadas por acuerdo del Consell de 27 de febrero de 2015. En ellas resultaba posible la demolición del convento y su sustitución por un edificio de nueva planta de uso terciario (D-1).

En la nueva ordenación se conserva el convento, destinándolo al uso terciario (D-1). Ello supone la redistribución en planta de todos los usos planificados en la unidad de ejecución de la manera en que se describe a continuación:

- Se incrementa la ocupación en planta y se reduce el número de alturas del edificio destinado a uso residencial vivienda (R-1) con el fin de mantener la edificabilidad residencial de 4.775 m²t ya prevista en las normas transitorias.

- Se proyecta la construcción de un edificio de nueva planta y se amplía la segunda planta del convento, calificándolo todo como uso terciario (D-1). Ello supone la materialización de 4.925,68 m²t de edificabilidad lucrativa. Esta actuación implica el incremento de la superficie terciaria prevista en las normas vigentes. Con todo, el titular del suelo continúa sin materializar completamente la edificabilidad máxima permitida por el planeamiento. El aprovechamiento total de uso terciario, (D-1) y (EQ:R), incluye el Convento y la Iglesia de Nuestra Señora del Carmen y el edificio de nueva planta referido.

- Se reduce de la superficie calificada como zona verde privada, (D-1) y (EQ:R), que carece de aprovechamiento urbanístico.

- Se delimita el perímetro de la zona verde dotacional pública (EQ.ZVP), manteniendo su superficie de 1.546,56 m²s.

- Se conserva el centro de transformación de 25,20 m²s planificado en las normas transitorias.

- Se prevé la construcción de un aparcamiento en el subsuelo de la zona verde pública. La conexión de este aparcamiento con la vía pública se planifica a través de una rampa, y un núcleo de comunicación peatonal, lo que supone la calificación de 51,73 m² de suelo parte como (D-1) y parte como (R-1).

CUARTO. La Comisión de Evaluación Ambiental municipal, en sesión de 26 de febrero de 2019, acordó emitir informe y elevar al órgano ambiental municipal la propuesta de informe ambiental y territorial estratégico favorable. La Junta de Gobierno Local, en sesión de 7 de marzo de 2019, acordó emitir el informe ambiental y territorial estratégico favorable.

En la tramitación municipal del Plan se emitieron los siguientes informes sectoriales.

- Varios informes del Servicio Territorial de Urbanismo de Castellón de 5 de octubre de 2018 y de 9 de marzo de 2020.

- Informe favorable en materia de riesgo de inundación del Servicio de Ordenación del Territorio de 7 de febrero de 2019.

- Informe favorable en materia de paisaje del técnico ambiental del Ayuntamiento de 13 de noviembre de 2019.

- Informe favorable del Servicio de Infraestructuras de la Conselleria de Sanidad Universal y Salud Pública de 8 de mayo de 2020.

- Varios informes de la Sección de Movilidad Urbana del Ayuntamiento de Castellón de la Plana en relación con la conexión del aparcamiento subterráneo y la vía pública, siendo el último de ellos favorable, de fecha 14 de abril de 2020.

- Varios informes de la Unidad de Inspección del Patrimonio Cultural Valenciano, siendo el último de ellos favorable, de fecha 11 de diciembre de 2020.

En la tramitación autonómica del expediente se han emitido los siguientes informes:

- Informe favorable de la Dirección General de Cultura y Patrimonio de la Conselleria de Educación, Cultura y Deporte de 25 de junio de 2021.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. Como es sabido, el Plan General de 2000 Castelló de la Plana fue declarado nulo por el Tribunal Supremo. En estos momentos el régimen urbanístico aplicable es el establecido en las normas urbanísticas transitorias de urgencia del municipio de Castelló de la Plana, aprobadas por acuerdo del Consell de 27 de febrero de 2015 (DOG de 2 de marzo de 2015). El plazo de vigencia de estas normas urbanísticas transitorias de urgencia concluye el 30 de abril de 2022, según lo establecido en su artículo 3, en la redacción dada por el acuerdo del Consell de 14 de mayo de 2021 (DOG de 25 de mayo de 2021).

Teniendo en cuenta la peculiar situación urbanística del municipio de Castelló de la Plana, resulta necesario examinar expresamente la cuestión de si es posible o no tramitar en estos momentos un Plan Especial como el que nos ocupa.

Nuestra legislación urbanística contempla la existencia de los denominados por la doctrina «planes especiales autónomos», que no dependen de la previa existencia de un Plan General.

Es el mismo artículo 2 de las normas urbanísticas transitorias de urgencia del municipio de Castelló de la Plana el que asume que existen esos Planes Especiales, al señalar lo siguiente:

«Estas normas transitorias no serán aplicables en aquellos ámbitos del término municipal que cuenten con un Plan Especial aprobado definitivamente y en vigor, cuya validez no haya quedado afectada por la declaración de nulidad del Plan General de 2000, esto es, el Plan Especial del Puerto, el Plan Especial de la Universitat Jaume I y el Plan Especial de la Marjalería».

El apartado III.1 de la Memoria justificativa de las normas transitorias lo explica así:

«El artículo 2 efectúa una matización importante. Existen en el municipio de Castelló de la Plana una serie de planes especiales cuya vigencia o validez no ha quedado afectada por la nulidad del Plan General de 2000, ello por no tratarse de planes derivados del Plan General, sino de planes especiales autónomos del mismo rango. En algunos casos se trata incluso de planes especiales aprobados antes del Plan General de 2000. En otros casos, se trata de Planes Especiales que tienen su propio fundamento en previsiones legales que habilitan su aprobación, al margen del Plan General. En esos ámbitos, como no podía ser de otro modo, se aclara que siguen aplicándose esos Planes especiales».

El artículo 14.3 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por el Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio (en adelante TRLOTUP), incluye entre los instrumentos de planeamiento urbanístico los Planes Especiales, que no dependen de la previa existencia de un Plan General. Del artículo 14 del TRLOTUP es posible extraer sin mayores dudas que si no hay un previo Plan General no es posible aprobar un Plan de Ordenación Pormenorizada, ni un Plan de Reforma Interior, ni un Plan Parcial, ni un Estudio de Detalle. Sin embargo, en ese precepto el Plan Especial se configura como un Plan que puede ser autónomo e independiente del Plan General.

En este caso, nos encontramos ante un Plan Especial de Protección del Convento de Nuestra Señora del Carmen, en el que, para hacer posible la protección, también se modifica la ordenación existente en el entorno.

La normativa de protección del patrimonio histórico artístico contempla la figura del Plan Especial «autónomo», que puede aprobarse incluso en el caso de la inexistencia previa del planeamiento general, como expresamente se prevé en el artículo 20.1 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Artístico Español.

A partir de lo establecido en estos preceptos, también en el caso del municipio de Castelló de la Plana, y pese a no contar con un Plan General, cabe concluir que es posible promover un Plan Especial dirigido a proteger un bien del patrimonio cultural y reordenar desde el punto de vista urbanístico su entorno.

El Plan Especial que nos ocupa tiene la condición de «planeamiento autónomo», y no la de «planeamiento derivado», por lo que es posible su aprobación pese a la inexistencia de Plan General.

En conclusión, se considera que, desde el punto de vista de la legislación urbanística y legislación sectorial aplicable, y pese a la peculiar situación urbanística del municipio de Castelló de la Plana, no existe obstáculo legal en tramitar y aprobar este Plan Especial.

SEGUNDO. El procedimiento de aprobación definitiva autonómica de este Plan ha de resolverse conforme a lo establecido ahora en el TRLOTUP, que ha refundido en un único cuerpo legal la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante LOTUP) y sus posteriores modificaciones.

La tramitación del Plan que nos ocupa se inició tras la entrada en vigor de la LOTUP, por lo tanto, y conforme a lo que resulta ahora de la Disposición transitoria primera, apartado primero, del TRLOTUP, ninguna duda existe de que la tramitación y aprobación definitiva se ha de efectuar conforme a ese texto legal.

TERCERO. La tramitación de la modificación, efectuada por el procedimiento ambiental simplificado, ha sido correcta, de conformidad con lo establecido en el artículo 61 y concordantes del TRLOTUP.

El trámite ambiental que se ha seguido es el previsto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y en el TRLOTUP.

El acuerdo relativo a la aprobación definitiva autonómica de este expediente se va a adoptar dentro del plazo de 3 meses a que se refiere el artículo 57.2 del TRLOTUP. En este sentido, la solicitud de informes sectoriales implicó la suspensión del plazo máximo para resolver, conforme a lo establecido en el artículo 22.1.d de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

CUARTO. En principio, no resultaba sencillo dilucidar si este Plan Especial contiene solo determinaciones propias de la ordenación pormenorizada o afecta a la ordenación estructural. El artículo 19.4 del TRLOTUP establece que «la ordenación pormenorizada se establece en el plan de ordenación pormenorizada, en los planes parciales, en los planes de reforma interior y en los estudios de detalle», de lo que podría derivarse que los Planes Especiales contienen determinaciones propias de la ordenación estructural. La inexistencia de Plan General es también un elemento que añade dudas sobre ello.

Las alteraciones complementarias que se efectúan para conseguir la protección del convento parecen propias de la ordenación pormenorizada a que se refiere el artículo 35 del TRLOTUP, sin incidencia en las materias que integran la ordenación estructural según el artículo 21 del TRLOTUP.

Sin embargo, el Plan Especial tiene por objeto principal catalogar como bien de relevancia local, con la categoría de monumento de interés local, el Convento de Nuestra Señora del Carmen. Según el artículo 42.6 del TRLOTUP, «a los efectos de la sección de patrimonio cultural, se considera que conforma la ordenación estructural los bienes integrantes del Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano, que incluye los Bienes de Interés Cultural y los Bienes de Relevancia Local». De ello se deriva que la inclusión de la del convento como bien de relevancia local es una determinación que incide en la ordenación estructural, por lo que la aprobación definitiva del Plan Especial, conforme a lo establecido en el artículo 44.3.c del TRLOTUP, es autonómica.

El hecho de que, al incidir en determinaciones de la ordenación estructural, la aprobación definitiva del Plan Especial corresponda a la Conselleria no supone que el control autonómico en el momento de la aprobación definitiva no carezca de los límites derivados de la garantía constitucional de la autonomía local.

Según ha señalado el Tribunal Constitucional en su sentencia 51/2004, de 13 de abril, «la decisión sobre la configuración del asentamiento urbano municipal en que consiste el Plan de urbanismo (marco regulador del espacio físico de la convivencia de los vecinos) es una tarea comprendida prioritariamente en el ámbito de los intereses del municipio, y sobre aquella decisión se proyecta, por tanto, de forma especialmente intensa las exigencias de la autonomía municipal». Si bien es posible también la intervención de otras Administraciones Públicas, por la imbricación de intereses diversos que se proyectan sobre el mismo territorio municipal, esta intervención «no ha de oscurecer el principio de que la ordenación urbanística del territorio municipal es tarea que fundamentalmente corresponde al municipio, y que la intervención de otras Administraciones se justifica sólo en la medida en que concurren intereses de carácter supramunicipal o controles de legalidad que, de conformidad con el bloque de la constitucionalidad, se atribuyen a las Administraciones supraordenadas sobre las inferiores».

El Tribunal Supremo (por ejemplo, en su sentencia de 27 de enero de 2015, recurso de casación 98/2013, que hace amplio repaso de las anteriores) ha precisado «la extensión del control de la Comunidad Autónoma en el momento de la aprobación definitiva del planeamiento, en el sentido de que sólo podrá denegar la aprobación del Plan: por razones de legalidad, por resultar sus determinaciones arbitrarias o por ser contrarias a intereses supramunicipales».

Todo ello determina el alcance del control autonómico al resolver sobre la aprobación definitiva de esta modificación.

QUINTO. La modificación ha sido sometida al procedimiento de evaluación ambiental previsto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y en el TRLOTUP.

Según el artículo 49.2 del TRLOTUP, el órgano ambiental será el Ayuntamiento «en los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano definida en la presente ley», así como también «en los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación estructural del suelo urbano que cuente con los servicios urbanísticos efectivamente implantados, sin modificar el uso dominante de la zona establecida en la ordenación estructural».

Por tanto, al tratarse de una figura de planeamiento que afecta a un suelo urbano que cuenta con los servicios urbanísticos efectivamente implantados sin modificar el uso dominante, el órgano ambiental es el Ayuntamiento.

La Junta de Gobierno Local emitió el informe ambiental y territorial estratégico favorable el 7 de marzo de 2019 por considerar que no tiene efectos significativos en el medio ambiente, con la condición de que se incorporaran en el documento los siguientes condicionantes:

«a) Afección a los itinerarios de Movilidad Urbana

- Se analizarán propuestas alternativas en la versión definitiva del Plan Especial que posibiliten la inclusión de la rampa de acceso y salida para el nuevo aparcamiento sito en el edificio de uso residencial proyectado, dentro de la proyección en planta del mismo y con salida a la calle Juan de la Cierva Codorniu. De resultar técnicamente inviable tal medida, deberán abordarse soluciones que permitan la menor afectación del tráfico de la zona y de la funcionalidad del espacio libre que se genera.

b) Continuidad de la infraestructura verde y conservación y puesta en valor del paisaje y los recursos paisajísticos definidos a nivel municipal:

- Elaboración de un Estudio de Integración Paisajística, que en su versión definitiva incluirá los resultados del Plan de Participación Pública, como parte de la documentación del Plan Especial.

- Inclusión en la documentación gráfica y escrita del Plan Especial, para su aprobación definitiva, de las consideraciones indicadas en el informe a emitir por el Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje para asegurar la correcta integración de la actuación propuesta en el Paisaje Urbano de la Ciudad de Castellón de la Plana, la conservación y puesta en valor de los recursos paisajísticos definidos, y la continuidad de la infraestructura verde definida a nivel municipal.

- Inclusión en el diseño de la nueva zona verde de los ejemplares arbóreos ya existentes en el jardín actual, así como de los elementos (en concreto, bancada de bicis) que forman parte de la infraestructura verde a nivel urbano y recoge el Plan de Ordenación Pormenorizada en tramitación.

c) Afecciones al patrimonio cultural

En las intervenciones y actuaciones de rehabilitación integral en el Convento de Nuestra Señora del Carmen, su promotor deberá aportar ante la Dirección Territorial, en el plazo de un mes a contar desde la finalización de la intervención, una memoria descriptiva de la

obra realizada y de los tratamientos aplicados con la documentación gráfica del proceso de intervención elaborada por la dirección facultativa».

Las condiciones impuestas en el informe ambiental y territorial estratégico a la aprobación del Plan Especial han sido cumplidas. En el anejo 5 de la memoria justificativa, página 29, se acredita el cumplimiento de estos condicionantes. Asimismo, se ha redactado y sometido a exposición pública, durante 20 días naturales y mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Castellón de la Plana, nº34, de 16 de marzo de 2019, el estudio de integración paisajística exigido.

También se ha efectuado consulta a los departamentos afectados por los condicionantes en materia de movilidad urbana y patrimonio cultural en relación con las subsanaciones efectuadas de conformidad con el informe ambiental y territorial estratégico, pronunciándose en sentido favorable.

Únicamente cabe señalar que, en el informe emitido en materia de cultura, se le recuerda al Ayuntamiento que «conforme a los artículos 9.2 y 14.1 del Decreto 62/2011, de 20 de mayo del Consell, por el que se regula el procedimiento de declaración y el régimen de protección de los bienes de relevancia local, el Ayuntamiento de Castellón notificará a la Dirección Territorial de Educación, Cultura y Deporte de Castellón, con carácter simultáneo a la notificación que se practique al interesado cuantas licencias municipales y actos habilitantes de análoga naturaleza se otorguen o resuelvan en relación con el Monumento de Interés Local, acompañadas del informe técnico municipal que avale el ajuste o adecuación estricta de la intervención con el régimen de protección establecido en la correspondiente ficha del catálogo, lo que se consigna a los efectos de su exigibilidad y cumplimiento por esta corporación».

Esto deberá ser tenido en cuenta por el Ayuntamiento en la ejecución del Plan.

SEXTO. En el informe ambiental y territorial estratégico aprobado por el Ayuntamiento se estableció la necesidad de solicitar informe del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje de la Conselleria y se señalaba que sus consideraciones deberían ser tenidas en cuenta en las determinaciones normativas del Plan.

El Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje de la Conselleria ha emitido informe con fecha 21 de septiembre de 2021. En este informe se señala que «se deberá incluir en dicha ficha la obligatoriedad de elaboración de un programa de paisaje para la ordenación y el diseño del conjunto de la zona verde EQ.ZVP (EQUIPAMIENTO ZONA VERDE PÚBLICA), de acuerdo a los fines establecidos para estos instrumentos de paisaje en el artículo 6.4 del TRLOTUP. Este programa permitirá concretar y desarrollar las medidas de integración paisajística establecidas en el documento elaborado, en consonancia con lo incluido en la ficha urbanística del citado EQ.ZVP, donde se advierte de la necesaria compatibilidad de la ubicación definitiva del equipamiento público (transformador) con el diseño y la funcionalidad de la zona verde». Como conclusión el Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje «emite informe favorable siempre que incluya en la ficha urbanística, como condición para el desarrollo del ámbito, la obligatoriedad de elaboración de un programa de paisaje para la ordenación y el diseño del ámbito definido como EQ.ZVP (EQUIPAMIENTO ZONA VERDE PÚBLICA)».

Por lo tanto, en la aprobación definitiva del Plan Especial ha de establecerse expresamente como determinación normativa la obligación de elaborar un programa de paisaje para la para la ordenación y el diseño del ámbito definido como EQ.ZVP (EQUIPAMIENTO ZONA VERDE PÚBLICA).

El Ayuntamiento de Castellón de la Plana, mediante escrito de 27 de septiembre de 2021, ha comunicado «que este Ayuntamiento no tiene ningún inconveniente en que “la condición establecida en el informe de paisaje se incluya directamente en el acuerdo de aprobación definitiva como condición normativa de desarrollo».

SÉPTIMO. La documentación incluida en el expediente justifica en términos suficientes que no existe impedimento legal a la catalogación del Convento de Nuestra Señora del Carmen y a la reordenación urbanística del entorno de acuerdo a los nuevos condicionantes.

La ordenación propuesta no supone incremento de edificabilidad, por lo que se concluye que no se va a alterar la demanda de recursos hídricos respecto de la prevista en las normas transitorias.

El Plan Especial que nos ocupa se justifica en criterios de racionalidad y mejor satisfacción del interés general. Las determinaciones previstas se ajustan a lo establecido en la legislación urbanística aplicable y resto de legislación sectorial aplicable. Se ha dado adecuada participación a las Administraciones sectoriales afectadas, que han emitido informe favorable.

Así las cosas, procede aprobar definitivamente la modificación.

OCTAVO. La Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón es el órgano competente para resolver este expediente, conforme a lo que resulta del artículo 7.1 del Reglamento de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat, aprobado por el Decreto 8/2016, de 5 de febrero.

En virtud de todo lo que antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón ACUERDA:

APROBAR DEFINITIVAMENTE el Plan Especial de Protección del Convento de Nuestra Señora del Carmen del municipio de Castellón de la Plana, estableciéndose expresamente la condición con efectos normativos de la obligación de elaborar un programa de paisaje para la ordenación y el diseño del ámbito definido como EQ.ZVP (EQUIPAMIENTO ZONA VERDE PÚBLICA).

Contra este acuerdo podrá interponerse recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente de su publicación, de conformidad con lo previsto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Todo ello sin perjuicio de que se puedan ejercitar cualquier otro recurso o acción que estime oportuno».

El Plan está inscrito en el Registro autonómico de instrumentos de planeamiento urbanístico con el número 12040/0050

Castellón, 5 de octubre de 2021.

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO, FERNANDO RENU FAUBELL.

DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA

1. NORMAS URBANÍSTICAS

1.1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación

Este Plan Especial de Protección tiene por objeto la ordenación urbanística de la parcela comprendida en la denominada Unidad de Ejecución 18 UE-R de Castellón de la Plana, y estas Normas Urbanísticas serán de aplicación en el ámbito del citado Plan.

Artículo 2. Vigencia.

El Plan Especial entrará en vigor con la publicación del contenido del acuerdo de su aprobación definitiva y tiene una vigencia indefinida, sin perjuicio de su modificación o revisión posterior, de acuerdo con lo establecido en la normativa urbanística valenciana.

Procederá la revisión de este Plan cuando por la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Castellón o por la aprobación de un Plan de rango superior se afecten de manera fundamental las determinaciones de su ordenación.

Artículo 3. Efectos de la aprobación del Plan Especial

El presente Plan Especial es público, ejecutivo y obligatorio desde el momento que se publique su acuerdo de aprobación definitiva, en los términos que establece la normativa urbanística valenciana para la entrada en vigor de los instrumentos de planeamiento.

Artículo 4. Obligatoryidad

Los particulares, al igual que la Administración, quedan obligados, en cualquier actuación sobre su ámbito, a respetar la normativa urbanística estatal y autonómica aplicable, sus Reglamentos y las prescripciones de las normas y planos del presente Plan Especial de Protección.

Artículo 5. Interpretación

Las prescripciones de estas normas deben interpretarse de acuerdo con su contenido y con los fines y objetivos del Plan Especial, expresados en la memoria y resto de documentación.

Cuando exista un caso de duda por aparente contradicción entre dos documentos, o estos con la realidad, el Ayuntamiento resolverá de acuerdo con los criterios de su Dirección General de Planeamiento.

Se admitirán pequeños ajustes a la realidad catastral o topográfica en el momento de aplicar las determinaciones contenidas en este Plan Especial de Protección, siempre que no impliquen variaciones superiores al 5 % de las superficies afectadas. Estos ajustes no serán considerados como modificación del Plan Especial.

En las determinaciones no reguladas por el presente documento se estará a lo dispuesto en las vigentes Normas Urbanísticas Transitorias de Urgencia para el municipio de Castellón de la Plana aprobadas por acuerdo de 27 de febrero de 2015 y en el futuro Plan General de Ordenación Urbana de Castellón de la Plana y posteriores modificaciones.

Artículo 6. Administración actuante.

Los organismos competentes para la tramitación y gestión del presente Plan Especial de Protección son el Ayuntamiento de Castellón y la Generalitat Valenciana, además de los Organismos públicos que tengan la potestad de realizar informes vinculantes o no sobre este Plan.

Artículo 7. Actos sujetos a licencia.

Estarán sujetos a licencia aquellos actos para los que así lo exija la normativa vigente contenida en las Normas Urbanísticas Transitorias de Urgencia para el municipio de Castellón de la Plana aprobadas por acuerdo de 27 de febrero de 2015, así como en lo dispuesto en la legislación urbanística valenciana.

Artículo 8. Documentación del Plan Especial de Protección

Son documentos integrantes de este Plan Especial de Protección:

Parte sin eficacia normativa:

Memoria Informativa.

Planos de Información.

Memoria Descriptiva y Justificativa.

Estudio Ambiental y Territorial Estratégico simplificado.

Estudio de Integración Paisajística.

Anejos

Parte con eficacia normativa:

Normas Urbanísticas.

Fichas urbanísticas.

Planos de Ordenación.

1.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

Artículo 9. Zonas de Calificación Urbanísticas en el ámbito del Plan.

A los efectos de las presentes Normas se determina una única Zona de Calificación Urbanística con la consideración de Suelo Urbano para el conjunto de terrenos incluidos en el ámbito del Plan.

Artículo 10. Desarrollo del Plan Especial

Los terrenos de este Plan Especial se desarrollarán mediante la actividad urbanizadora y el sistema de concesión (y posteriores licitaciones) establecido en los correspondientes Convenios interadministrativos suscritos respectivamente entre el Ayuntamiento de Castellón y la Orden de los Carmelitas Descalzos de la Provincia Ibérica.

Artículo 11. Fuera de ordenación.

No existen en la actualidad dentro del ámbito del Plan, construcciones fuera de ordenación.

1.3. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

Artículo 12. Normas de Urbanización

El Proyecto de Urbanización se ajustará como mínimo a lo dispuesto en las fichas urbanísticas y en las ordenanzas particulares definidas en este Plan Especial y a las grafiadas en los planos de ordenación de dicho Plan. Aquellas estipulaciones, que no queden concretadas en el Plan Especial se regirán según Normas Urbanísticas Transitorias de Urgencia de Castellón o las normas urbanísticas en vigor en el momento.

1.4. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

Artículo 13. De las Condiciones Generales de la edificación y Usos

Se estará a lo dispuesto en las normas definidas en las fichas urbanísticas de este Plan Especial de Protección. Aquellas estipulaciones, que no queden concretadas en el Plan Especial se regirán según Normas Urbanísticas Transitorias de Urgencia de Castellón o las normas urbanísticas en vigor en el momento.

Así mismo se tendrá en cuenta la normativa que resulte de aplicación, en particular lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación (CTE) y lo dispuesto en el texto integrado de la Orden de diciembre de 2009 de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua; Urbanismo y Vivienda por la que se aprueban las condiciones de diseño y calidad en desarrollo del Decreto 151/2009 de 2 de octubre, del Consell.

1.5. ORDENANZAS PARTICULARES

Artículo 14. Condiciones de uso

Estas ordenanzas particulares son comunes al conjunto de los usos pormenorizados que establece la documentación gráfica de este Plan Especial y, más concretamente, cada una de las Fichas Urbanísticas que se corresponden con cada parcela.

Artículo 15. Condiciones de volumen

15.1. Alineaciones:

Las edificaciones se ajustarán a los límites de la zona edificable de la parcela en la que se incluyen, sin que quede establecida distancia a lindes alguna. Los aleros o remates de las cubiertas, ya sean horizontales o inclinadas, así como otros elementos sin edificabilidad como marquesinas, elementos ornamentales, publicitarios, de sombra, etc. podrán volar sobre las alineaciones siempre que se sitúen a una altura superior a 3,50 m sobre la rasante y, en consecuencia, no interfieran en el normal funcionamiento de la circulación sobre el viario o el espacio público al que recaigan, además se tendrá en cuenta las especificaciones sobre vuelos indicadas para cada uso en su correspondiente ficha.

Las construcciones por debajo de la rasante (sótanos) podrán ajustarse estrictamente a la alineación exterior de la parcela a que corresponden. Los sótanos podrán ocupar espacios públicos si resultaran objeto de la correspondiente concesión específica por el municipio o la autoridad sectorial que resulte competente.

No se establecen criterios de separación mínima entre edificios dentro de una misma parcela más allá de los que se deduzcan de las condiciones de uso, habitabilidad y salubridad que pudieran ser reguladas por legislaciones sectoriales y aquellas que queden grafiadas y definidas en el plano de ordenación y en las fichas urbanísticas.

15.2. Parcela mínima y máxima:

La parcela mínima y máxima se establece en cada una de las Fichas Urbanísticas que resulta un marco ineludible de obligado cumplimiento en este Plan Especial.

15.3. Edificabilidad:

En cada parcela se establece una edificabilidad máxima expresada en metros cuadrados de techo. Para la medición de la edificabilidad se atenderá a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Transitorias de Urgencia de Castellón en todos aquellos extremos que no resulten regulados de manera más específica en este Plan Especial de Protección.

15.4. Ocupación máxima de parcela:

La ocupación máxima de parcela queda igualmente regulada en cada Ficha Urbanística y expresada en un porcentaje sobre la superficie neta de suelo de la misma. Obviamente no se permitirá la ocupación de suelo de elementos con edificabilidad urbanística, cuando así determine, en la zona no edificable. Y si de elementos descubiertos o cubiertos, pero no cerrados como porches, zonas de sombra, pérgolas, láminas de agua, elementos ornamentales, instalaciones de servicios provisionales, efímeras o desmontables, etc.

Las construcciones por debajo de la rasante no computarán a efectos de ocupación máxima de parcela. Para el cómputo de la ocupación máxima de parcela se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Transitorias de Urgencia de Castellón en todos aquellos extremos que no resulten regulados de manera más específica en este Plan Especial.

15.5. Número de plantas y altura de la edificación:

El número de plantas y la altura máxima de la edificación viene igualmente regulado en cada una de las Fichas Urbanísticas de cada parcela. El número de plantas determinado no incluye en ningún caso las plantas bajo rasante (sótanos y semisótanos) que se atengan a las condiciones que se establecen en el siguiente parágrafo. Por encima de la altura máxima reguladora sólo se permitirá la construcción de la cubierta, cajas de escaleras, ascensores, depósitos, chimeneas, antenas, instalaciones y ornamentos aislados singulares, que deberán quedar integrados en la composición del edificio, así como otros elementos tecnológicos relacionados con eficiencia energética que no estén sujetos a limitación por otras legislaciones sectoriales.

Para la medición de la altura máxima reguladora de la edificación se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Transitorias de Urgencia de Castellón o las normas urbanísticas en vigor en el momento, en todos aquellos extremos que no resulten regulados de manera más específica en este Plan Especial.

15.6. Sótanos y semisótanos:

Se permite la construcción de sótanos y semisótanos.

Ambos deberán cumplir:

- Deberán tener ventilación suficiente. No se permiten viviendas en sótanos ni en semisótanos.

- La altura libre no podrá ser inferior a 2,20 metros aunque se trate de piezas no habitables.

- La profundidad máxima permitida en los sótanos será de 3 plantas, salvo que se justifique la necesidad de una profundidad mayor en razón del interés público.

15.7. Cubiertas y elementos constructivos por encima de la altura de cornisa:

Las cubiertas podrán ser horizontales o inclinadas y por encima de la altura de cornisa de los edificios se permitirán los elementos que se definen en el anterior apartado relativo al número de plantas y altura de la edificación.

15.8. Cerramientos de parcelas:

La parte de obra opaca, en el caso de resultar necesaria, no deberá exceder de 0,60 metros y podrá ser realizada con mampostería con cualquiera de los materiales al uso. A partir de esa altura el cerramiento será lo más diáfano posible y podrá disponerse con valla metálica, arbolado o jardinería hasta una altura máxima total de 2,50 metros.

A excepción de lo previsto en el apartado anterior, en todo lo demás relativo a vallado de parcelas será de aplicación lo previsto en las Normas Urbanísticas Transitorias de Urgencia de Castellón o las normas urbanísticas en vigor en el momento.

Artículo 16. Dotación de aparcamiento

Para la dotación de un posible aparcamiento se estará a lo establecido en las Fichas Urbanísticas de cada parcela o en caso de que no se especifique en ellas se atenderá a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Transitorias de Urgencia de Castellón para cada uno de los usos o las normas urbanísticas en vigor en el momento.

1.6. ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

Artículo 17. Ámbito

La dotación pública de Zonas Verdes y Espacios Libres está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en los planos del presente Plan Especial.

La forman los suelos de titularidad pública incluidos de la red primaria y secundaria de reserva de suelo dotacional de zonas verdes y espacios libres y, en la práctica, vienen a completar la totalidad del territorio sobre el que se interviene, además de las parcelas edificables, los espacios ajardinados considerados como zonas verdes y los dedicados a circulación de automóviles, bicicletas o peatones (vial).

Son espacios cuya vocación es la de servir de acceso y transición entre el viario público y las parcelas edificables, y –en su caso– para conexión de los servicios e infraestructuras urbanísticas que discurren por el dominio público con las parcelas con aprovechamiento edilicio; procurando con ello una tipología de espacios abiertos y diáfanos acordes con el medio en el que se inserta la actuación, en una línea de urbanismo moderno y de calidad.

Como espacios de uso público, la administración sus concesionarios y agentes prestadores de servicios públicos tendrán pleno y permanente acceso para cualesquiera operaciones relacionadas con la conservación, modificación, mejora, mantenimiento y prestación de los servicios públicos.

Artículo 18. Condiciones de uso y dominio

Los usos admisibles en las zonas verdes y espacios libres, que serán de uso y dominio público, son los recreativos, de ocio y esparcimiento, los de acceso peatonal y rodado a las parcelas de uso privado a las que sirven.

La ordenación normal y prioritaria de los espacios libres se basará en la utilización del arbolado y la jardinería. Estas zonas verdes serán consideradas espacios públicos a todos los efectos (de luces, vistas y accesos), regulándose los circuitos de acceso peatonal o rodado a través del correspondiente proyecto de urbanización.

Del mismo modo podrán albergar contenedores de residuos sólidos discretamente emplazados, centros de transformación de energía eléctrica (grafiado en el plano de ordenación correspondiente) o cualquier otra instalación o infraestructura vinculada y necesaria para a la urbanización.

1.7. ORDENANZAS PARTICULARES PROTECTORAS DEL MEDIO AMBIENTE.

Artículo 19. Compromisos medioambientales

Con el objetivo de llevar a cabo una ordenación urbanística de los terrenos comprendidos en este Plan Especial comprometida con la preservación del medio ambiente, se definen en los artículos siguientes las actuaciones medioambientales para el desarrollo sostenible en su ejecución.

Artículo 20. Vegetación

Para la defensa y mejora del arbolado y su control, se redactará un documento específico en el correspondiente Proyecto de Urbanización que incluirá un inventario, determinación de usos y planificación del mismo.

Artículo 21. Paisaje.

Se prohíbe la construcción de nuevas infraestructuras que puedan producir impactos visuales. En caso de ser necesaria su realización, se tendrá que redactar el correspondiente proyecto específico de integración de este tipo de infraestructuras en el paisaje.

Artículo 22. Residuos

Los residuos sólidos serán evacuados diariamente. Los contenedores estarán integrados en el paisaje, no producirán malos olores y contarán con elementos para evitar dispersión de papeles, plásticos, etc. por efecto del viento. Contarán con medidas para evitar lixiviados.

Todos los residuos generados serán transportados a planta de transferencia o vertedero debidamente legalizados.

1.8. DISPOSICIÓN FINAL.

Se cumplirán las medidas de protección medioambiental para el desarrollo sostenible contenidas en la legislación sectorial existente a nivel estatal, autonómico y municipal y que, por lo tanto y en consecuencia, adquieren carácter normativo.

En lo no previsto en estas normas se estará a lo dispuesto en la Orden de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 26 de abril de 1999 por el que se aprueba el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana.

Se establece la obligación de elaborar un programa de paisaje para la ordenación y el diseño del ámbito definido como EQ.ZVP (EQUIPAMIENTO ZONA VERDE PÚBLICA).

2. FICHAS URBANÍSTICAS

Las denominadas Fichas Urbanísticas que se relacionan a continuación de esta memoria tienen carácter normativo y su cumplimiento es estrictamente necesario. Son, por tanto, parte complementaria indisoluble de estas Normas Urbanísticas.

A los efectos reguladores, las ordenanzas establecen con carácter general las condiciones que se deben cumplir en el ámbito de este Plan Especial de Protección. Sin embargo, dada la especificidad de muchas de las parcelas en él contenidas, y a los efectos de la mayor claridad en la aplicación pormenorizada de todos los parámetros, se redactan las siguientes fichas urbanísticas.

A modo de introducción, se enuncia la siguiente guía, al objeto de facilitar su lectura y evitar interpretaciones incorrectas.

Se enuncian a continuación los epígrafes que aparecen en las fichas, precisando el significado y aplicabilidad de cada uno de los conceptos:

NOMBRE: Denominación de la parcela de acuerdo con el plano de ordenación.

SUPERFICIE: Superficie de la parcela.

USO GLOBAL: Se entiende como uso general de acuerdo con la calificación urbanística del suelo.

USOS PORMENORIZADOS, de acuerdo con la nomenclatura de las Normas Urbanísticas Transitorias de Urgencia de Castellón.

USO PRINCIPAL: Uso principal, aunque no exclusivo ni excluyente.

USOS COMPATIBLES: Todos aquellos usos autorizados, por ser compatibles con el principal, sin que deban necesariamente concurrir limitaciones en cuanto al reparto de los distintos usos autorizados.

USOS INCOMPATIBLES: Todos aquellos usos que resultan manifiestamente incompatibles, y por tanto quedan prohibidos.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA MÍNIMA: Cuando la parcela admitiera subdivisiones, se indicará su superficie mínima, entendida como aquella que debe tener una parcela para que se puedan autorizar sobre ella los usos permitidos por el planeamiento urbanístico.

INTENSIDAD

COEFICIENTE DE OCUPACIÓN: Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Las instalaciones deportivas abiertas, las pérgolas, las marquesinas y otros elementos ligeros no computarán a efectos de ocupación máxima de parcela.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA: Se entenderá que la edificabilidad total que le corresponde a la parcela. Se establece de modo aritmético y podrá distribuirse libremente por la parcela siempre que se cumplan las condiciones de volumen y forma.

VOLUMEN Y FORMA

NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS: Se refiere al número máximo de plantas edificables, sobre la rasante, incluida la planta baja.

ALTURA MÁXIMA REGULADORA: Se refiere a la altura máxima de la edificación.

SÓTANOS: Sótanos: Se refiere a la autorización de construir sótanos, entendiendo por sótano, aquel que, la totalidad o parte de la planta tiene su techo (cara inferior del forjado), en todos sus puntos, a menos de 0,60 metros a partir de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

SEMISÓTANOS: Se refiere a la autorización de construir semisótanos, entendiendo por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación siempre y cuando su techo (cara inferior del forjado) se encuentre entre 0,6 metros y 1,20 metros por encima de la rasante.



CUERPOS VOLADOS: Se refiere a la autorización de construir cuerpos volados, entendiéndose por cuerpos salientes o vuelos, aquellas partes de la edificación que sobresaliendo de las fachadas son de directa utilización por las personas, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas y cuerpos volados.

OTRAS CONDICIONES: Se entenderán así mismo como de obligado cumplimiento.

ESQUEMA GRÁFICO: Explicitará gráficamente la forma y dimensiones de la parcela, incluyendo si fuera el caso las sub-parcelas y las preexistencias. Tendrá eficacia normativa.

ILUSTRACION: Cuando las condiciones de forma y volumen admitan una diversidad de soluciones en la distribución volumétrica de la edificabilidad permitida, figurarán a modo meramente ilustrativo distintas posibilidades edificatorias, sin que ninguna de ellas resulte óptima o preceptiva.

NOMBRE	R-1 (RESIDENCIAL)
SUPERFICIE	874,15 m ² s
MUNICIPIO	Castellón de la Plana
PLAN	Plan Especial de Protección del Convento de Nuestra Señora del Carmen de Castellón de la Plana
DEFINICIÓN DE VOLUMEN	Parcela única
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Bloque adosado
USO GLOBAL	Residencial plurifamiliar

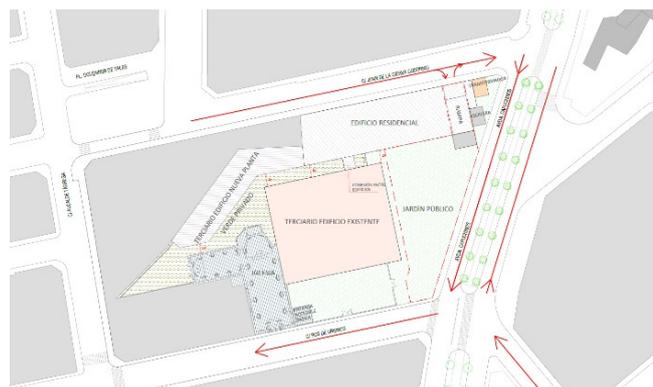
USOS PORMENORIZADOS	
USO PRINCIPAL	Residencial (R)
USOS COMPATIBLES	Comercial/Terciario/Dotacional
USOS INCOMPATIBLES	Industrial

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
PARCELA MÍNIMA RESIDENCIAL	874,15 m ² s
PARCELA MÁXIMA RESIDENCIAL	874,15 m ² s
PARCELA 50% RAMPA	16,05 m ² s
INTENSIDAD	
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	100%
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	Parcela R-1 de 4.775,00 m ² t Además, hay una reserva pendiente de compensación 1.718,32 m ² t
VOLUMEN Y FORMA	
MÁX. NÚMERO DE PLANTAS	Planta baja+4 plantas altas +planta ático
ALTURA MÁX. REGULADORA	21,00 m
SÓTANOS	Sí, máximo 3 plantas
SEMISÓTANOS	sí
ENTREPLANTAS	no
VUELOS	Solo hacia la calle Juan de la Cierva Vuelo igual a 1/10 de ancho de la calle con un máximo de 1,00 m. En un máximo del 60% de la longitud de la fachada
ÁTICOS	Sí, retranqueados 3 m de las fachadas exteriores
FONDO MÁXIMO	El grafiado en el plano de ordenación (respetando una separación mínima de 4 m con el convento)
FACHADA	La fachada recayente al convento deberá tener una materialidad adecuada, acorde con la edificación del bien patrimonial a proteger.

OTRAS CONDICIONES	
DOTACIÓN DE APARCAMIENTO	1 por cada vivienda de superficie útil ≤100 m ² 2 por cada vivienda de superficie útil > 100 m ²

ESCRIPCIÓN GRÁFICA

SITUACIÓN



PLANTA



NOMBRE	EQ.ZVP (EQUIPAMIENTO ZONA VERDE PÚBLICA)
SUPERFICIE	1.546,56 m ² s
MUNICIPIO	Castellón de la Plana
PLAN	Plan Especial de Protección del Convento de Nuestra Señora del Carmen de Castellón de la Plana
SISTEMA DE ORDENACIÓN	
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	
USO GLOBAL	ZONA VERDE

USOS PORMENORIZADOS	
USO PRINCIPAL	Recreativo/zona verde
USOS COMPATIBLES	
USOS INCOMPATIBLES	Terciario/Residencial/Industrial

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
PARCELA MÍNIMA	1.546,56 m ² s
PARCELA MÁXIMA	1.546,56 m ² s
INTENSIDAD	
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	
VOLUMEN Y FORMA	
MÁX. NÚMERO DE PLANTAS	
ALTURA MÁX. REGULADORA	
SÓTANOS	Sí, máximo 3 plantas
SEMISÓTANOS	no
ENTREPLANTAS	no
PROPIEDAD DE SUBSUELO	Ayuntamiento
APROVECHAMIENTO SUBSUELO	Posible aprovechamiento privado a través de una concesión pública
SERVIDUMBRES	Paso rodado para vehículos aparcamiento privado Paso peatonal al lateral de la iglesia Paso peatonal a escalera y ascensor de un posible aparcamiento

OTRAS CONDICIONES		
PARCELAS INTEGRADAS EN EQ.ZVP NO COMPUTADAS EN SU SUPERFICIE	EQUIPAMIENTO PÚBLICO (transformador)	25,20 m ² s
	R-1 al 50% / D-1 al 50% (rampa aparcamiento)	32,10 m ² s
	D-1(escalera y ascensor de posible aparcamiento)	23,00 m ² s

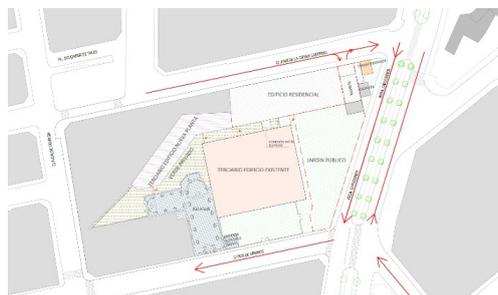
OBSERVACIONES

En este Plan Especial se contempla la posibilidad de aprovechamiento por concesión pública del subsuelo de la zona verde recayente a la Avenida Capuchinos, nos obstante ello, cabe la posibilidad de no utilizar este aprovechamiento, quedando el espacio dedicado al equipamiento público (transformador) en su lugar previsto o en otro lugar que sea compatible con el diseño y la funcionalidad de la zona verde y en cuanto a la escalera y parte de la rampa que se graña en esta zona verde, desaparecerían y se considerarían como tal.

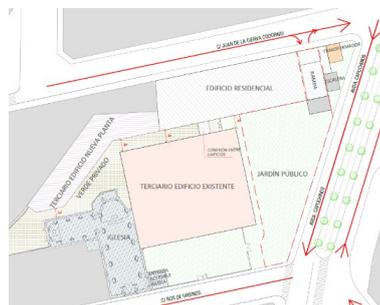
Entendiendo que la rampa necesaria para la dotación de aparcamiento de la parte residencial es privativa de ésta y en este supuesto se resolvería en su propio espacio y no interferiría con la zona verde.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA

SITUACIÓN



PLANTA



USO GLOBAL	Terciario
------------	-----------

USOS PORMENORIZADOS	
USO PRINCIPAL	Dotacional/terciario
USOS COMPATIBLES	Funerario
USOS INCOMPATIBLES	Residencial privado/Industrial

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
PARCELA EDIFICIO EXISTENTE	1.180,90 m ² s
PARCELA EDIFICIO NUEVA PLANTA	447 m ² s
PARCELA ZONA VERDE PRIVADA	519,84 m ² s
PARCELA CONEXIÓN ENTRE EDIFICIOS	14 m ² s

INTENSIDAD	
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	100% en edif. nueva planta
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	Edificio existente: 2.936,69 m ² t Edificio nueva planta: 1.382,64 m ² t Conexión entre edificio existente y residencial: 42 m ² t

VOLUMEN Y FORMA	
MÁX. NÚMERO DE PLANTAS	Edificio existente: planta baja+ 2 plantas altas+ torres Edificio nueva planta: planta baja + 2 plantas altas Conexión entre edificios: planta baja + 2 plantas altas
ALTURA MÁX. REGULADORA	Edificio existente: 18,60 m Edificio nueva planta: 12,00 m Conexión entre edificios: 13,50 m
SÓTANOS	No
SEMISÓTANOS	No
SEPARACIÓN MÍNIMA A LINDES	Edificio de nueva planta: 4 m a D-1 edificio existente 3 m a iglesia
VUELOS	Edificio nueva planta: 0,80 m hacia el patio interior privado respetando las separaciones mínimas a iglesia y edificio existente.

OTRAS CONDICIONES	
INCLUIDO EN CATÁLOGO DE PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO	Ver ficha específica
OBSERVACIONES RESPECTO A LA EDIFICABILIDAD	Quedan como reserva de aprovechamiento de residencial 1.281,68m ² t

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
SITUACIÓN	PLANTA NUEVA PLANTA	PLANTA EDIFICIO EXISTENTE

3. FICHAS DE PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

DENOMINACIÓN	IGLESIA DE NUESTRA SEÑORA DEL CARMEN CONVENTO DE NUESTRA SEÑORA DEL CARMEN
SITUACIÓN	Calle Ros de Ursinos Nº 47, Castellón de la Plana
CATALOGACIÓN	Individualizada
CLASE DE PROTECCIÓN	BRL Bien de Relevancia Local (Genérico)
CATEGORÍA DE PROTECCIÓN	Monumento de interés local

INFORMACIÓN DE LA IGLESIA		
USO	Religioso	
TITULARIDAD	Privada – Iglesia católica	
AUTORÍA	Alfonso Garín	
DATACIÓN	1942-1943	
ENTORNO	Urbano – Avenida Capuchinos	
UBICACIÓN GPS	UTM 753192, 4431057, 30S	
TIPOLOGÍA	Edificación religiosa - Iglesia	
ESTILO	Historicista/ Neogótico	
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Estructura	Tipo: Muros de carga/ Bóvedas Estado: Bueno
	Interiores	Humedades: No
		Revestimientos: Bueno
		Materiales: Bueno
	Cubierta	Estado: Bueno
		Tipo: Inclinada de teja
	Fachada	Estado: Bueno
		Revestimiento: Bueno
		Ornamentación: Bueno
	Elementos Impropios	Carpintería: Bueno
Estado: Bueno		
  		

INFORMACIÓN DEL CONVENTO	
USO	Dotacional/Terciario
TITULARIDAD	Privada
AUTORÍA	Godofredo Ros de Ursinos
DATACIÓN	1899-1900

ENTORNO	Urbano – Avenida Capuchinos	
UBICACIÓN GPS	UTM 753228, 4431095, 30S	
TIPOLOGIA	Edificación conventual- Terciario	
ESTILO	Neoclásico	
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Estructura	Tipo: Muros de carga/ viguetas y revoltón cerámico
		Estado: Mal estado y partes de forjados derruidos
		Necesidad de sustituir forjados por posible colapso: Si
	Interiores	Humedades: Si
		Revestimientos: Bueno
		Materiales: Bueno
		Estado: Bueno
	Cubierta	Tipo: Plana
		Estado: Degradado
	Fachada	Revestimiento: Con desperfectos
Ornamentación: Buena		
Carpintería: En mal estado		
Elementos Impropios	Estado: Degradado	
		Cableados



POSIBLES ACTUACIONES EN LA IGLESIA	
NIVEL DE PROTECCIÓN	Protección general: Integral
TIPOS DE OBRAS	Únicamente de conservación y restauración
ACTUACIONES PERMITIDAS	Conservar en su totalidad el edificio y el muro recayente a la calle Ros de Ursinos

POSIBLES ACTUACIONES EN EL CONVENTO	
NIVEL DE PROTECCIÓN	Protección general del convento: Integral Protección del claustro: Integral
TIPOS DE OBRAS	Rehabilitación, conservación y restauración

ACTUACIONES PERMITIDAS	<p>Conservar el volumen general exterior Conservar el claustro actual Conservar la fachada principal recayente a la Avenida Capuchinos Actuaciones sobre los elementos estructurales y escaleras Reemplazar los forjados existentes por nuevos forjados Apertura de huecos en muros de carga existentes sin alterar su comportamiento portante Sustitución de carpinterías exteriores Eliminación, sustitución y reubicación de la escalera más cercana a la iglesia</p>
OBSERVACIONES SOBRE LAS ACTUACIONES Y OBRAS	<p>Se permitirá recrecer el edificio en planta segunda hasta el volumen virtual del patio interior, alineándose con las fachadas actuales del claustro sin perjudicar las líneas compositivas que definen el carácter y esencia de éste. Se realizará con materiales ligeros que no sobrecarguen el edificio ni desvirtúen la imagen del mismo.</p> <p>Se permitirá la actuación en las fachadas no principales cambiando la modulación de huecos siempre que se realicen de forma que no dañen la imagen y valor del edificio</p> <p>Se permitirá la actuación en la fachada recayente a la Avenida Capuchinos en planta baja y en la zona retranqueada del porche para poder generar una entrada principal acorde con el edificio siempre que se realicen de forma que no dañen la imagen y valor del edificio.</p> <p>Se permitirá cubrir el patio central del edificio (a la altura de planta primera y/o en su totalidad) siempre que se realice con elementos que permitan el paso de iluminación a través de ellos y la adecuada ventilación. Se realizarán con una estética adecuada para que no dañen la imagen y valor del edificio.</p> <p>Se permite actuar sobre la escalera interior más próxima a la iglesia en caso de que fuera necesario para adecuarla a la normativa de incendios/evacuación, y en su defecto sustituirla o reubicarla para ajustarse a la normativa descrita.</p> <p>Se permite la abertura de huecos en los forjados para generar nuevos elementos de comunicación vertical en el interior del edificio.</p> <p>Se podrá realizar una conexión, entre las plantas del convento y el edificio residencial privado, en el supuesto de que las actividades de ambos sean compatibles, debiendo dejarse el espacio de conexión en planta baja como espacio ligero y transparente que permita la entrada y salida de usuarios para el esparcimiento y evacuación de los mismos de forma controlada.</p> <p>Las carpinterías exteriores del convento deberán ser de madera y pudiendo ser las de la parte de nueva planta de aluminio imitación a madera</p> <p>La ubicación de los elementos derivados de las instalaciones deberemos justificar su necesidad y ubicarlas en lugares discretos (como la cubierta) y que no afecten a los volúmenes del edificio.</p>

NORMATIVA URBANÍSTICA

Ley 4/1998, de 11 de junio, del PATRIMONIO VALENCIANO (LPCV) y sus modificaciones Ley 7/2004 de 19 de octubre y Ley 5/2007 de 9 de febrero.

Decreto 62/2011 de 20 de mayo, que regula el Procedimiento de Declaración y Régimen de Protección de los Bienes de Relevancia Local.

Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico español

Plan Especial de protección del convento de Nuestra Señora del Carmen de Castellón de la Plana (parte con eficacia normativa del presente Plan)

REFERENCIAS DOCUMENTALES

Catálogo del Patrimonio Arquitectónico del PGE de Castellón

“Guía de Arquitectura de Castellón”, Colegio de Arquitectos – Diputación Provincial 1996