
**PROPUESTA DE RECUPERACIÓN Y PUESTA EN
VALOR DEL GRUPO DE
VIVIENDAS DE LOS TRABAJADORES DE LA
ANTIGUA “PAPELERA
ESPAÑOLA” EN EL MUNICIPIO DE VILLANUEVA DE
CASTELLÓN**

AUTOR:

Jiménez Herrero, Donato

TUTOR ACADÉMICO:

María Jesús Gozalvo Zamorano
Departamento de Urbanismo



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



ESCOLA TÈCNICA SUPERIOR
ENGINYERIA
D'EDIFICACIÓ

Resumen

El presente trabajo final de grado tiene como objetivo el estudio y análisis del estado actual del grupo de tres edificios que formaban parte de una fábrica de papel con el fin de proponer soluciones para su recuperación y su puesta en valor.

El origen del conjunto fabril se remonta a finales del siglo XIX y se denominaba El Canyar. Con el tiempo paso a manos de Papelera del Grao, S.A. y más tarde a Papelera Española S.A. En este momento la propiedad de las viviendas así como de los almacenes, porches y otras construcciones incluidas en la parcela son propiedad de la mercantil Hijos de Vicente Climent, S.A. que se dedica a la comercialización de productos fitosanitarios y otros artículos relacionados con la agricultura.

Las edificaciones en las que se centra el presente trabajo fueron destinadas desde su origen a viviendas para los trabajadores de la propia fábrica de papel. Algunas de las viviendas estuvieron en uso hasta finales de la década de los 80. Incluso, hasta prácticamente la actualidad, han sido utilizadas por particulares ajenos a la propiedad con usos lúdicos y de almacén con el permiso de los actuales propietarios.

Pese al interés arquitectónico del complejo fabril, no se dispone del proyecto original o de las posteriores modificaciones del mismo, por lo que su estudio ha requerido realizar el previo levantamiento de las edificaciones.

La situación urbanística en que se encuentra el complejo fabril es muy compleja, y condiciona sustancialmente las alternativas posibles, lo que ha requerido valorar la viabilidad de las mismas, sopesando tanto las limitaciones del grado de protección arquitectónica del que goza, como las derivadas del régimen urbanístico del suelo no urbanizable protegido en que se encuentra en la actualidad, así como del ámbito de afección del cauce del Río Albaida al que recaen las viviendas.

Finalmente, se realiza una propuesta funcional para un nuevo uso concreto, como residencia de la tercera edad, estudiando la viabilidad de la implantación de la misma en base a los requerimientos básicos que la normativa específica exige para este tipo de uso.

Palabras clave: Puesta en valor, viabilidad urbanística, patrimonio arquitectónico industrial, suelo no urbanizable, centro residencial para personas mayores

Abstract

This Final Grade Project presents the study and analysis of the current state of a group of three buildings which were formerly integrated in a paper factory. The main objective is to propose solutions for the actual recuperation and recovery.

The origins of the factory and its buildings, which was originally named *El Canyar*, go back to the 19th century. Later was incorporated to *Papelera del Grao, S.A.* and then to *Papelera Española S.A.* At the moment the housing, the warehouses, porches and other constructions are property of the *Hijos de Vicente Climent, S.A.* company which is dedicated to the commercialization of phytosanitary products and other articles related to agriculture.

From the very beginning, the buildings which are the object of this study were designed and aimed from the very beginnings to housing of the workers of the paper factory. Some of the houses were used until the 80s. Some others, even up to the present day, have been used for storage and leisure activities by external individuals or groups with the permission of the current owners.

Despite the architectural interest of the factory complex, there are no technical documents, maps or any memory that refers to the original construction and its possible modifications. That implied that preliminary structural studies and a new drawing of plans have been had to be done.

The urban situation in which the factory and its buildings are is quite complicated and the proposal of possible solutions and/or alternatives has been a challenge. We have considered its feasibility and viability weighing both the limitations imposed by the architectural protection of the buildings; those derived from its qualification by urban laws as protected land which cannot be developed; and those affected by the proximity of the houses to the river Albaida.

Finally, we make a functional proposal for a new specific use: a residence of the elderly. We consider the viability of the proposal accordingly to the basic requirements that the specific regulations and urban laws establish for this uses.

Keywords: recuperation and recovery, urban viability, industrial and architectural heritage, protected land which cannot be developed, residence for the elderly

Agradecimientos

En primer lugar quiero agradecer a los propietarios de la parcela y de las viviendas, Federico Climent Domenech y Vicente Climent Domenech por permitirme realizar un trabajo sobre la edificación. En especial a mi amiga, e hija de Vicente Climent, Cecilia Climent Pons por facilitarme todo lo necesario para realizar el trabajo de campo.

Agradecer también a mi tutora María Jesús Gozalvo Zamorano, primero por la propuesta y segundo por la ayuda prestada, su tiempo y sus conocimientos.

A Xavi Martí por su colaboración en la documentación histórica.

A mi amiga Pilar Ezpeleta por su traducción al inglés.

Y por supuesto a mi familia, que, sin su empuje este trabajo nunca hubiera llegado a su fin.

Abreviaturas y Acrónimos

Art.	Artículo
CTAV	Colegio Territorial de Arquitectos de Valencia
CTU	Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia
COACV	Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana
CTAV	Colegio Territorial de Arquitectos de Valencia
LOTUP	Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana
LRAU	Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística
LUV	Ley 6/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana
m²t	Metro cuadrado de techo, o metro cuadrado construido
m² o m²s	Metro cuadrado de suelo
PGOU	Plan General de Ordenación Urbana
ROGTU	Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística
SNU	Suelo no urbanizable

Resumen.....	6
Abstract.....	7
Agradecimientos.....	8
Abreviaturas y Acrónimos.....	9
Índice.....	10
1 Introducción.....	11
1.1 Propietario.....	11
1.2 Objeto del Trabajo.....	11
1.3 Condiciones urbanísticas.....	11
1.4 Normativa aplicable.....	11
2 Memoria Descriptiva.....	12
2.1 Localización de la parcela.....	12
2.2 Descripción del edificio.....	15
3 Finalidad de la propuesta y metodología empleada.....	22
3.1 Finalidad de la propuesta.....	22
3.2 Metodología de toma de datos.....	22
3.3 Ensayos, pruebas y análisis técnicos.....	22
4 Memoria histórica.....	23
4.1 Datos del proyecto original.....	23
4.2 Historia de la construcción.....	23
5 Memoria Constructiva.....	25
5.1 Condicionantes del entorno.....	25
5.2 Análisis del subsuelo.....	25
5.3 Descripción del sistema constructivo.....	25
6 Estado de conservación y patologías.....	44
6.1 Espacio interior.....	44
6.2 Cimentación y estructura.....	45
6.3 Humedades.....	49
7 Soluciones constructivas propuestas.....	50
7.1 Demoliciones.....	50
7.2 Cimentación.....	50
7.3 Solera.....	51
7.4 Muros y fachadas.....	51
7.5 Forjados.....	57
7.6 Cubiertas.....	57
7.7 Carpintería exterior y cerrajería.....	58
8 Memoria urbanística.....	58
8.1 Antecedentes.....	58
8.2 Situación urbanística.....	59
8.3 Desarrollo urbanístico.....	63
9 Propuesta funcional.....	67
9.1 Antecedentes.....	67
9.2 Programa de necesidades.....	68
9.3 Descripción del complejo.....	70
9.4 Alcance económico.....	74
10 Conclusiones.....	74
11 Anexo 1: Planos.....	75
11.1 Índice de planos.....	75
12 Anexo 2: Documentación.....	99
12.1 Índice de documentos.....	99
13 Anexo 3: Fuentes consultadas.....	100
13.1 Páginas Web y medios digitales.....	100
13.2 Planeamiento urbanístico.....	100
13.3 Entrevistas.....	100
14 Anexo 4: Archivo Fotográfico.....	101
	10

1 Introducción.

1.1 Propietario.

El propietario actual de la parcela donde se encuentran enclavadas el conjunto de viviendas junto al resto de edificios, naves de almacenamiento, oficinas y otras dependencias auxiliares es la mercantil Hijos de Vicente Climent S.A.

1.2 Objeto del Trabajo.

El objeto de este Trabajo Fin de Grado es el estudio previo del conjunto de edificios de viviendas, principalmente de su envolvente, para la realización de una propuesta de actuación compatible con los usos definidos en el planeamiento actual, tanto municipal como supramunicipal.

1.3 Condiciones urbanísticas.

El Planeamiento del municipio de Villanueva de Castellón está constituido por el Plan General vigente desde su aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Urbanismo de la Generalitat Valenciana en sesión de 31 de Enero de 1989. Dicho documento de planeamiento general no se encuentra adaptado a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana) y por tanto tampoco a la Ley Urbanística Valenciana (Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat Valenciana). En la actualidad se está tramitando un nuevo Plan General que se encuentra aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento con fecha 31 de marzo de 2015.

1.4 Normativa aplicable.

Para la realización del trabajo se tendrá presente todo el conjunto de normas y reglamentos que rigen en vigor relativas al diseño y construcción de viviendas tales como el Código Técnico de la Edificación, las Normas de Habitabilidad y Diseño, Instrucción de Hormigón Estructural, Normas Básicas, Normas Tecnológicas de las Edificación, reglamentos de las diferentes instalaciones, normativa urbanística, etc, y por supuesto la práctica de la buena construcción.

2 Memoria Descriptiva.

2.1 Localización de la parcela.

Las viviendas están ubicadas dentro de la parcela situada en el Polígono 8, Parcela 5, El Pla, del municipio de Villanueva de Castellón, de la Comarca de la Ribera Alta, en la provincia de Valencia. La parcela tiene una extensión, según consta en el catastro, de 50.507,00 m². En ella se distribuyen, además del edificio que albergaban las antiguas viviendas, objeto de este trabajo, diferentes edificaciones dedicadas al almacenamiento y venta de productos fitosanitarios y otros relacionados con la agricultura. Así mismo existe un edificio de oficinas, varios porches de aprovisionamiento y una báscula de pesaje para el control del tráfico de mercancías. La superficie construida aproximada del conjunto fabril es de 16.337,00 m², según datos catastrales de este último año. El resto de la parcela se dedica a campos pavimentados y al cultivo de cítricos, con algunas zonas no productivas.



Figura 1. Situación de la parcela en el municipio. Fuente Google Earth.

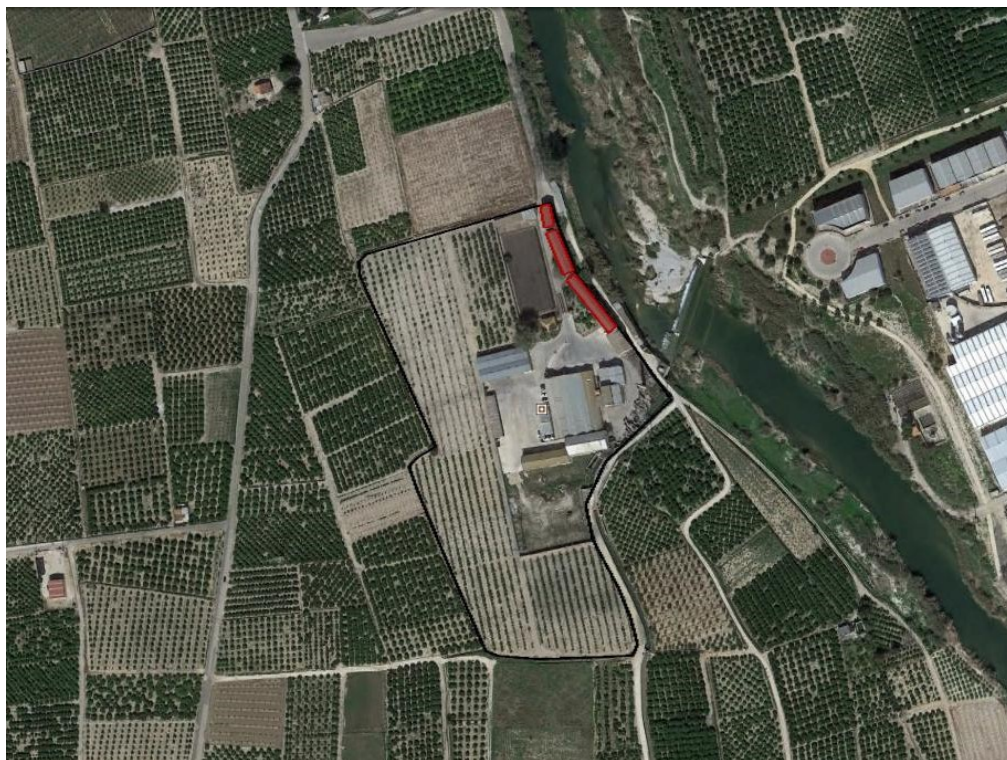


Figura 2. Ubicación de las viviendas en la parcela. Fuente Google Earth.

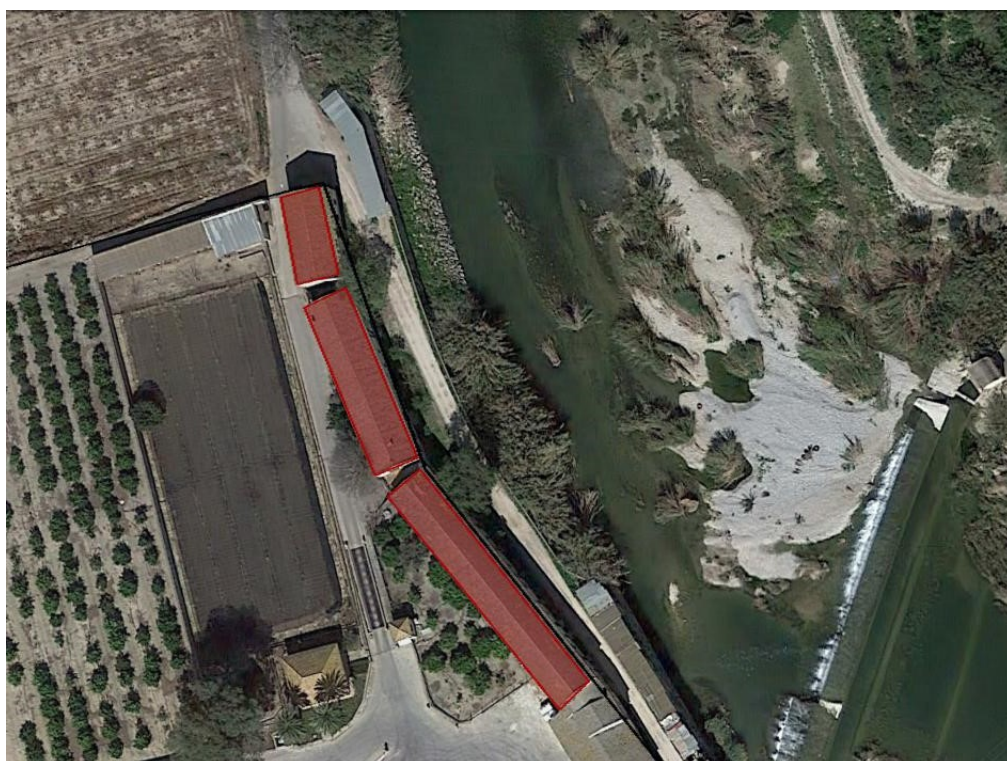


Figura 3. Entorno inmediato de los edificios. Fuente Google Earth.

2.2 Descripción del edificio.

El conjunto de viviendas está formado por tres edificios independientes entre sí que se orientan prácticamente de norte a sur. Los tres edificios se alinean de manera quebrada al camino vecinal que discurre paralelo al río. Todos ellos son de planta rectangular y dos plantas de altura. Tienen una anchura de 9,03 metros y diferentes longitudes. El situado más al norte, en adelante Bloque 1 (B1), es de 18,05 metros de longitud, el situado en el centro, en adelante Bloque 2 (B2), es de 35,60 metros y el que está más al sur, en adelante Bloque 3 (B3), tiene una longitud de 53,27 metros. La superficie construida de cada uno de ellos es pues de 327,08 m², 642,94 m² y 962,06 m² respectivamente, con un total de 1.932,080 m². La altura de cornisa de los edificios varía según los edificios y las fachadas. En las fachadas este está entre los 7,34 metros y los 7,44 metros y entre los 6,14 metros y los 6,58 metros en la fachada oeste. El ángulo entre el bloque norte y el central es de 167° y entre el central y el sur el ángulo es de 165°

Dada la separación y el ángulo entre los bloques, existen dos espacios trapezoidales. Entre el bloque norte y el central existe un pequeño corral, en adelante Unión 1 (U1), de 31,25 m² y entre este y el bloque sur un almacén cubierto, en adelante Unión 2 (U2) que tiene 32,47 m² de planta.

Cuadro de superficies construidas en m²

Espacio	B1	U1	B2	U2	B3	Total por planta
Planta baja	163,54	31,25	321,47	32,47	481,03	1.029,76
Planta piso	163,54	0,00	321,47	32,47	481,03	998,51
Total espacios	327,08	31,25	642,94	64,94	962,06	2.028,27



Figura 6. Vista general Bloque 1. Fachadas Norte y Este.

El Bloque 1, totalmente exento, tiene cuatro fachadas completas. Dispone de un acceso por el lado este por el que se accede, tanto a las viviendas de planta baja, como, por una escalera de escasas dimensiones, a las viviendas del piso superior.

El Bloque 2, exento completamente por tres caras y parcialmente por una de ellas tiene tres fachadas completas y una cuarta solo en la planta alta. Dispone de dos accesos por el lado este, de las mismas características que los del Bloque 1. Así mismo dispone de un acceso por el lado oeste. Este último daba acceso a una vivienda independiente puesta a disposición de algún empleado de la empresa de alta categoría laboral.



Figura 7. Vista general Bloque 2. Fachada Este.

El espacio trapezoidal Unión 1 que se genera en la intersección de las alineaciones de los dos bloques se encuentra cerrado por muros ciegos, generando un espacio parecido a un pequeño corral al que se accede por un hueco desde el lado oeste.

El Bloque 3, exento por dos caras, parcialmente por otra de ellas y medianero por la otra, tiene dos fachadas completas y una tercera solo en la planta alta. Dispone de nueve accesos, todos ellos por la fachada este. Como en los dos bloques anteriores, estos accesos daban servicio tanto a las viviendas de planta baja como a escaleras por las que se subía a las viviendas de las plantas altas.

La intersección de las alineaciones de estos dos últimos bloques, Unión 2, en este caso se encuentra cubierto y da lugar a un pequeño almacén al que se accede por una puerta desde el lado oeste. También dispone de una escalera exterior que permite subir a su cubierta y desde ella acceder por sendas puertas a viviendas de las plantas altas de los bloques 2 y 3.

Los tres bloques tienen una configuración espacial muy similar en todos los aspectos desde la estructura hasta la cubierta, pasando por huecos de fachada, accesos, balcones, etc.



Figura 8. Vista general Boque 1 y Unión 1. Fachada Oeste.



Figura 9. Vista general Boque 3 y Unión 2. Fachada Este.

El volumen de los bloques queda definido por una plataforma elevada con respecto al camino vecinal y que se sirve de unas escaleras independientes para procurar el acceso a los zaguanes, cuatro muros de diferentes espesores y una cubierta a dos aguas.

En cuanto a la plataforma, cabe suponer que, debido a la diferencia de cotas del camino interior de la parcela, sobre el que recaen las fachadas oeste de los tres bloques, con respecto al camino vecinal, sobre el que recaen las fachadas este, y, posiblemente, para que no quedaran las viviendas semienterradas con respecto al primero, se elevó la cota de la planta baja entre los muros de fachada de los edificios dando lugar a diferentes alturas de cornisa entre ambas fachadas opuestas.



Figura 10. Diferencia de nivel entre viales Este y Oeste

Esta diferencia de cotas ha aumentado considerablemente desde lo largo del tiempo debido a las sucesivas capas de pavimento y otros elementos añadidos al estado original. Variando dese los 55 cm en el Bloque 3 hasta los 114 cm del Bloque 2 o los 103 cm del Bloque 1. Estos dos últimos afectados posiblemente por numerosas obras de urbanización y de acceso al conjunto fabril.

La cubierta es a dos aguas y está formada por una estructura de madera sobre la que existen diferentes elementos de también de madera que sujetan un tablero cerámico sobre el que se asienta una cobertura de piezas también cerámicas.



Figura 11. Bajo cubierta Bloque 3

Las fachadas de los tres bloques tienen una disposición de huecos y otros elementos muy similar.

En el Bloque 1 la fachada trasera es una sucesión de ventanas dispuestas a la misma distancia unas de otras tanto en la planta baja como en la planta alta. La fachada principal se compone simétricamente con respecto a un eje vertical que pasa por el centro de la puerta de acceso. Las ventanas inferiores y superiores coinciden también verticalmente y sobre el zaguán existe una ventana balconera que da acceso a un pequeño voladizo. La fachada sur, recayente al pequeño corral es ciega y la norte dispone de huecos en la planta alta dispuestos también simétricamente respecto a la vertical que pasa por la cumbre.



Figura 12. Bloque 1. Fachada trasera



Figura 13. Bloque 1. Fachada principal

El Bloque 2 es de características similares al anterior con la salvedad de tener prácticamente el doble de longitud. La fachada trasera es idéntica a la anterior, a pesar de contar con la vivienda independiente, es decir una sucesión de huecos en ambas plantas a la misma distancia unas de otras. Incluso la vivienda independiente, que en algún momento modifico la tipología de los dinteles de los huecos, tiene prácticamente la misma cadencia en ambas plantas. La fachada principal es la sucesión de dos fachadas idénticas a la fachada del Bloque 1. La fachada norte dispone de un hueco en la planta baja y otro en la planta alta y la fachada sur tiene una puerta de salida de la vivienda independiente a la terraza el almacén que separa los bloques 2 y 3.



Figura 14. Bloque 2. Fachada trasera, zona izquierda



Figura 15. Bloque 2. Fachada trasera, zona derecha. Acceso a vivienda independiente.



Figura 16. Bloque 2. Fachada Este.



Figura 17. Bloque 2. Fachada Norte. Planta piso.

El Bloque 3 presenta alguna disparidad en el diseño actual de las fachadas debido en todos los casos a las modificaciones que han sufrido los huecos a lo largo de la vida del edificio, tanto en su configuración, como en su sistema constructivo o en el tipo de carpintería. En la fachada trasera se mantiene casi la totalidad del diseño original en la planta alta, manteniendo un diseño similar a los otros dos bloques. Sin embargo la planta baja está casi completamente desfigurada debido a las sucesivas reformas realizadas.

La fachada principal, sin embargo, está prácticamente intacta en cuanto a la disposición de huecos y mantiene pues una perfecta simetría con respecto al centro del bloque, sobre todo en su planta alta. La planta baja tiene algunas diferencias en cuanto al tamaño y la disposición de los huecos. La fachada norte tiene una puerta en su planta alta que da acceso a la cubierta del almacén, que une este bloque con el Bloque 2, y dos pequeños ventanucos. No existe fachada sur al estar adosado este bloque a otras construcciones auxiliares del conjunto fabril dedicadas al almacenaje de maquinaria y herramienta que quedan fuera del ámbito de este trabajo.



Figura 18. Bloque 3. Fachada Este.



Figura 19. Bloque 3. P



Figura 20. Bloque 3. Panorámica Fachada Oeste.

3 Finalidad de la propuesta y metodología empleada.

3.1 Finalidad de la propuesta.

La finalidad del estudio de este conjunto de viviendas es principalmente hacer una propuesta de soluciones funcionales, constructivas y urbanísticas que permita la puesta en valor del mismo, con posibles aprovechamientos desde diferentes puntos de vista tales como culturales, sociales, patrimoniales, económicos, etc.

3.2 Metodología de toma de datos.

La toma de datos se realizó de manera tradicional, con la realización in situ de croquis a mano alzada y la toma de medidas con metro, cinta métrica o distanciómetro láser. También se ha utilizado la toma de fotografías para la determinación de formas y tamaños de elementos que no están al alcance de la mano, como cornisas y otros adornos y detalles.

La toma de datos se ha centrado en las plantas, alzados y secciones de cada uno de los bloques y no tanto en la distribución interior de los mismos ni en elementos que han sufrido evidentes modificaciones a lo largo de la vida de los edificios. De esta manera, se ha obviado toda clase de cerrajerías y carpinterías exteriores, tanto metálicas como de madera, que no tienen ningún valor ni histórico, ni económico, ni funcional, ni de cualquier otro tipo. Siguiendo el mismo criterio, tampoco se han tomado datos de las distribuciones originales, pues por un lado están prácticamente derruidas y a algunas zonas de los edificios no se tiene acceso al estar tapiadas sus entradas; y por otro lado es irrelevante para el desarrollo de este trabajo, saber cómo y cuantas fueron las viviendas en el momento de su construcción o cuales han sido sus modificaciones a lo largo de la vida del conjunto de edificios.

El tratamiento de toda la información recopilada se ha ordenado, dibujado y desarrollado con métodos y herramientas informáticas habituales como el AutoCad para las puestas a escala de los datos y el Office y el Adobe para el tratamiento de textos, imágenes, tablas, etc.

3.3 Ensayos, pruebas y análisis técnicos.

Se han realizado pequeñas catas para comprobar fundamentalmente la composición formal de los muros, forjados y cubierta.

Dada la naturaleza de este trabajo y el coste que ello supondría no se han realizado ni grandes catas para comprobar estado y composición de la cimentación, ni ensayos para determinar la tensión admisible del terreno, la resistencia de los materiales y el alcance de posibles patologías y lesiones de los elementos que conforman el edificio.

4 Memoria histórica.

4.1 Datos del proyecto original.

No existen datos del proyecto original en el Ayuntamiento de Villanueva de Castellón. Tampoco existen datos de las sucesivas reformas que se han realizado a lo largo de la vida de los edificios. Según información de algún empleado actual, las cubiertas de los Bloques 1 y 2 se reformaron alrededor del año 2.000. No hubo ninguna clase de proyecto y la obra la hizo un albañil de la localidad.

4.2 Historia de la construcción.

A continuació se relacionan alguns articles facilitats per Francesc Xavier Martí i Juan, veí de Villanueva de Castellón, professor de valencià i investigador de la història local, que tracten de la història i evolució de la fàbrica de paper des de la seua fundació.

"Canyar, fàbrica de paper del. *La fàbrica de paper "El Canyar" fou fundada l'any 1879 pels germans Moroder (MARTÍ: HVC2, p. 426). Ha estat la indústria més important que hi ha hagut a Castelló en tots els temps i, segons l'historiador Vicent Ribes Iborra, una "indústria especialment rellevant a nivell espanyol". Es tractava d'una colònia fabril paperera, sistema industrial que ofería als obrers no solament un lloc de treball sinó també vivenda i altres serveis, de tal manera que esdevenia una mena de llogaret separat del nucli de població més important. A Castelló se situà al marge esquerre del riu d'Albaida en la seua confluència amb la Reial Séquia de Castelló, a l'antic molí del Canyar, a fi d'aprofitar el salt d'aigua que hi havia com a font d'energia. La majoria dels edificis que encara es conserven es van construir l'any 1890. Es conserva en molt bon estat una xemenera industrial de base quadrada i canya de secció octogonal. L'any 1920 hi treballaven més de 100 obrers, que provenien de Castelló i de Senyera. A primeries de la dècada de 1930 passa a ser propietat de Papelera del Grao S.A., empresa que s'integrà el 1943 en la biscaïna Papelera Española S.A (RIBES 1996, pp. 127-134). A causa d'una crisi del sector paperer l'any 1972 hi hagué una reestructuració de l'empresa, la qual cosa va suposar jubilacions anticipades, trasllats a altres fàbriques i acomiadaments. L'any 1974 Papelera Española S.A. i Lacabex Hnos S. A. constitueixen l'empresa Sociedad Anónima de Productos Sanitarios e Higiénicos SANCEL, que continuarà la fabricació i comercialització de les marques El Elefante, Cel i Celus. L'any 1978 fabricava rotllos higiènics per a SANCEL S. A. (La Vanguardia, 1978, maig 5, p. 2). La fàbrica només mantingué el taller d'higiènics i va trontollar fins al seu tancament definitiu a començament de 1984. Var.: la Fàbrica. Bibliografia: RIBES 1993, ROMÀ 1950"*

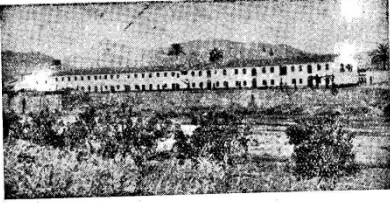
"Canyar, colònia del. *Colònia fabril situada a 1'3 km del casc urbà, prop del pont de la carretera de Sumacàrcer a la Pobla Llarga, formada per unes vivendes adossades a la fàbrica de paper del Canyar, i ocupades pels seus treballadors. L'any 1888 consta en el Nomenclátor com a colònia agrícola, amb 84 h. i 12 edificis habitables. L'any 1900 consta en el Nomenclátor com a colònia agrícola, amb 93 h. i 12 edificis habitats. L'any 1910 consta en el Nomenclátor com a colònia fabril, amb 100 h. i 12 edificis habitats. L'any 1920 hi vivien unes 17 famílies. L'any 1950 tenia 22 vivendes i 114 h; 1960: 30 vivendes amb 131 h. A partir dels anys 70 va anar despoblant-se a causa de les pèssimes condicions d'habitabilitat. Tingué escola*

durant la Segona República i fins als anys 60. Celebrava festes a Sant Pancraç. El PGOU en tramitació proposa la catalogació com Bé de Protecció Parcial i recomana un ús preferentment residencial que justifique la inversió per a la seua posada en funcionament; considera que la seua localització és idònia per a albergar una residència juvenil o de la tercera edat (Catálogo 2007). Var.: les cases de la Fàbrica”.

“Canyar, escola del. Va ser creada amb caràcter provisional el 20 d'abril de 1934 (Gaceta de Madrid, nº 122, 1934 maig 2, pp. 793-802). El mes de juny es va elegir el local. El mes de juliol va rebre la visita de la Inspecció Provincial. Se celebrà la seua obertura el 16 de setembre de 1934”

“Canyar, barri del. Nom que l'administració estadística dóna des de 1940 a una entitat municipal menor del terme de Castelló, constituïda per la colònia fabril del Canyar i altres vivendes disseminades per la zona sud del terme. Any 1940: 419 h; 1950: 495 h; 1960: 381 h; 1969: 207 h. El Cañar, per a l'Institut Nacional de Estadística, que el cataloga com una colònia fabril (1940) o barri. El nucli estava constituït per les cases adossades a la mateixa Fàbrica i acarades al riu. Van ser construïdes a finals del segle XIX i estan catalogades com a bé de protecció general perquè són un exemple primitiu de vivendes socials. Var.: la Fàbrica”

NOSTRE POBLE



“EL CAÑAR”

Poblado fabril perteneciente al Municipio de Villanueva de Castellón. Dista del Ayuntamiento 1200 metros. Constituido por treinta y siete familias afectas a la Fábrica de Papel y Cartón LA PAPELERA ESPAÑOLA, C. A. Está situado a la margen izquierda del Río Albaida.

Después de la Liberación, año 1945 sus vecinos representados por jóvenes amantes de la tradición católica española, organizan los primeros festejos del lugar. Fiestas encauzadas a honrar y fundir en el alma obrera la devoción a su patrono, San Pancracio, aquel jovencuelo de la aristocracia romana que descolgó de su pecho la hola de oro de su alcurnia y cambióla por la Cruz de Cristo-Obrero; profesó la Fe que culpaba la actuación de los grandes y que ensalzaba la condición de los humildes.

Cada año prosperan en su esplendor las fiestas de «El Cañar». Cada vez la afluencia de forasteros de pueblos circunvecinos es más concurrida.

En la preparación del programa todos tienen su parte. La solicitud del vecindario, la abnegación de sus clavaríos, la cooperación de la católica Empresa.

Es justo consignemos que en todo orden la Empresa coopera en beneficio de sus obreros. Su director, D. Luis Zabildea, es respetadísimo. El Administrador, Sr. Irazusta Arolas, mirado con cariño por toda la clase obrera.

La preciosa imagen del Santo Patrono fué adquirida por suscripción popular, bendecida por el Vicario D. Vicente Avila y transportada entre aplausos y vítores a la capilla provisional del poblado.

Este acercamiento a la verdad, este revivir la tradición de sus mayores, ha dado lugar a que «El Cañar» fuese considerado como vecindario que vive, siente y se suena.

Cuando la Stma. Virgen del Rosario de Fátima recorría triunfalmente los pueblos de la Comarca, no pasó sin llegar a ver a sus predilectos hijos —los trabajadores— quienes se honraron tributando a la Madre de Dios el recibimiento más entusiasta y fervoroso.

Los Padres Paútes de la Gran Misión Castellonense esparcieron su semilla evangélica en campo predispuesto. Las conferencias se vieron concurridísimas. El triunfo de la Misión en «El Cañar» fué notorio. La Doctrina del Obrero de Nazaret triunfó en su propio ambiente.

La Acción Católica en “El Cañar”

Funciona en «El Cañar», en el mismo-local de su Escuela Nacional, una Sub-Delegación de Aspirantes de A. C. Los Aspirantes-Obreros, modelo de ejemplaridad en el cumplimiento de sus deberes, a quienes el Párroco Dr. D. Rafael Calart y Mirquel les impuso el distintivo de Soldados de Cristo Rey, son discípulos de un Maestro que sólo de Dios espera el premio que merecen sus desvelos. D. José María Albert Erans, quien une a sus dotes intelectuales el amor que siente hacia sus muchachos. La Acción Católica de Villanueva de Castellón guárdale respeto emcionado y admiración sincera.

En el Maestro Nacional de «El Cañar», nuestro Sub-Delegado, ha encontrado decidido apoyo para ejercer la labor formativa que la Jerarquía le ha encomendado.

Estos muchachos obreros de la Acción Católica, han de ser quienes proclamen con sus obras el verdadero triunfo de Cristo en la conciencia obrera.

Quienes heredamos de nuestros viejos abuelos amor profundo a esa Fábrica que consideramos propia, nos enorgullecemos de ver florecer, en nuestros hermanos obreros, esos sentimientos espirituales y de progreso que dignifican a un pueblo

A. Roma Martorell

“NOSTRE POBLE” se complace en publicar la precedente crónica de Fiestas de “El Cañar”. Sabemos que, sus Clavaríos Sres. Escalera, Arau, Domínguez y Rosa, no han rogado esfuerzo alguno en la confección de un programa que pretenda superar al de años anteriores.

Felicitamos efusivamente a “El Cañar” y deseamos que sus vecinos no desfallezcan en la marcha emprendida.

Fiestas en honor a San Pancracio

PROGRAMA

Día 22

A las 19.—Entrada y pasacalle por la Banda de Señera. Disparo de una traca de colores

A las 21.—Tradicional traslado de la imagen de San Pancracio.

A las 24.—Disparo de una magnífica «cordá» a cargo del pirotécnico Sr. Oltra, de Ollería.

Día 23

A las 6.—«Gran despertá». Disparo de infinidad de truenos y carcasas

A las 8.—Pasacalle por la Agrupación Musical de Señera.

A las 11.—Solemnísima Función Religiosa. Ocupará la Sagrada Cátedra el Padre Juan Munárriz. Al final, fuegos aéreos y pasacalle.

A las 15.—«Cuhets solts».

A las 17.—Juegos infantiles y «trencá de perols».

A las 18.—Concierto.

A las 21.—Solemne Procesión, con asistencia de Clero, Autoridades y Comisión de Fiestas, disparándose a su entrada una bonita traca de colores.

A las 23.—Bailes folklórico-regionales.

A las 24.—Fuegos aéreos. Final de Fiestas.

El Cañar de Villanueva de Castellón, Julio 1950.

EP Clavarío Mayor,
Vicente Grimaltos Peregrin Escalera

CRITICA CINEMATOGRAFICA

Películas que han de proyectarse en el «Californiá»:

El Gran Pecador. 3. Para mayores, Drama.

La Atlántida. 4. Peligrosa, Fantasía

Las Hermanas. 4. Peligrosa

Los Tres Mosqueteros. 3. Para mayores, Drama.

Salomé la Embrujada. 3. Para mayores, Melodrama.

Konga Roja. Sin censura

El Infierno de los Cielos. 4. Peligrosa.

Raíces de Pasión. Sin censura.

Donde mueren las palabras. Sin censura.

De hoy en adelante. 2. Para Jóvenes y Mayores.

Hermanos Karamazoff. Sin censura.

Hamlet. 3. Para Mayores, Tragedia

Lucha contra el Crimen. 2. Para Jóvenes y Mayores.

IMP. CUENCA-CARCAGENTE

Figura 21. Anuncio en alguna publicación local. Fuente Xavi Martí.

5 Memoria Constructiva.

5.1 Condicionantes del entorno.

La tipología de la obra es de edificación abierta. En algunos documentos figura la denominación de casas en hilera.

Está construida en un espacio sin condicionantes orográficos, con la salvedad de un pequeño desnivel de alrededor de 1,00 metro entre las dos fachadas longitudinales en la zona de los Bloques 1 y 2 y de unos 50 cm en el ámbito del Bloque 3. Para salvar este desnivel posiblemente se ejecutó una plataforma interior a los muros de fachada, de manera que ningún pavimento de la planta baja quedara por debajo de la cota del terreno lindante con la fachada trasera. Junto con esta plataforma se realizaron, en la fachada principal, escaleras independientes para proporcionar acceso a cada uno de los zaguanes.

5.2 Análisis del subsuelo.

No se han realizado ensayos del terreno por el coste que ello supondría dada la tipología de este trabajo.

5.3 Descripción del sistema constructivo.

El sistema constructivo general del edificio es de muros de carga perimetrales y una fila central de pilares para salvar los aproximadamente ocho metros de luz interior entre dichos muros. Como se ha indicado anteriormente, no se han realizado catas para averiguar el tipo de cimentación, pero posiblemente ésta sea una continuación de los propios muros y pilares, con el aumento de sección necesaria para transmitir las cargas al terreno. Los forjados son de vigueta de madera con revoltón cerámico, empotradas en los muros perimetrales y apoyadas en una viga central de madera sobre pilares que recorren longitudinalmente los bloques. La cubierta se realiza con vigas, viguetas, correas y listones de madera y la cobertura es de teja cerámica plana.

Se describen a continuación de manera más detallada todos los elementos susceptibles de ser mantenidos, conservados y reparados o sustituidos en una posible intervención sobre el conjunto de los tres edificios.

- **Cimentación.**

Dado que no se han realizado catas, sondeos ni ningún otro sistema similar para conocer la tipología y materiales que conforman la cimentación, cabe suponer, por la fecha de construcción y el tipo de edificación y su sistema constructivo, que la cimentación es del tipo zanja corrida como continuación del muro que sustenta y más ancha que éste. Posiblemente la cimentación consista en una ampliación del muro de fachada y de los pilares y esté realizada con el mismo tipo de ladrillo y piedra hasta alcanzar cierta profundidad, a partir de la cual se vuelve a ensanchar hasta el terreno considerado como firme de apoyo. El procedimiento habrá sido, después de la apertura de la zanja, el aporte de piedra de la zona de diferentes tamaños mezclada con algún aglomerante cementoso por tongadas hasta alcanzar la cota deseada, a partir de la cual se arranca con ladrillo macizo de similares características al del muro de carga hasta la cota de solera, a partir del cual arranca ya el muro de fachada.

- **Muros de carga y pilares.**

El edificio se sustenta perimetralmente con un muro de carga de unos 50 cm de espesor que sirve a su vez de fachada. Para acortar las luces de apoyo de vigueta se diseñaron pilares de unos 50x60 cm dispuestos en el eje de la edificación y a una distancia variable que oscila entre los 4.00 m y los 5.00 m de distancia.

Tanto el muro como los pilares se ejecutan con fábrica de ladrillo macizo manual de 28x14x4 cm recibidos con mortero de cemento o de cal con juntas de 1 a 3 cm de espesor en llagas y tendeles.

El espesor del muro y las dimensiones de los pilares viene determinado por el formato del ladrillo macizo, el espesor de las juntas y el de los revestimientos. Así, los muros tienen pie y medio de espesor, que con juntas y revestimientos llega a los casi 50 cm y los pilares pie y medio de ancho por dos pies de largo, que de manera similar al muro da lugar a los 50x60 cm. Además del ladrillo también se ha utilizado la piedra en la conformación de los muros. Éstas son de tamaño medio y están consolidadas con un mortero de color muy claro que podría de ser cal. El uso de la piedra se observa con claridad en los muros piñones de los bloques. Así pues, el muro se compone de machones de ladrillo y, entre ellos, relleno de piedra y mortero. Por las catas que se han realizado, los desconchados existentes y zonas carentes de revestimientos, se llega a la conclusión de que la construcción se realizó con piedra y ladrillo de la siguiente manera.



Figura 22. Pilar de 50x60 cm en planta alta.

A cada lado de los huecos de fachada se dispone de una pilastra de unos 60 cm de largo y los 50 cm de anchura del muro. Además, se ejecutaron verdugadas de 4 o 5 hiladas que, aparentemente, recorren horizontalmente los muros de fachada. Son dos, una de ellas recorre los vanos entre ventanas a una altura de 1,60 metros, y la otra es continua en toda la longitud de la fachada y se encuentra justo debajo de las viguetas de cubierta a modo de zuncho de regularización y atado, sirviendo al mismo tiempo como apoyo de las mismas. A partir de aquí y hasta la parte inferior de la cubierta se realizó un relleno de piedra, cascote y mortero. Lo mismo sucede en los muros piñones. En este caso existe un pilar central de ladrillo alineado al resto y que sirve de apoyo a la viga de madera de los vanos extremos.

Otro caso son los bajo ventanas. En ellos, al menos en la planta baja de las fachadas traseras se observa que podrían ser de ladrillo. Por el interior las catas sacan a la luz relleno de piedra entre los machones de ladrillo con remate superior cerámico para la regularización de la superficie y posterior enlucido.



Figura 23. Machones de ladrillo en las jambas de las ventanas y trazas de ladrillo en los vierteaguas



Figura 24. Machones de ladrillo en lateral de ventana y verdugada intermedia.



Figura 25. Verdugada superior de apoyo de viguetas.



Figuras 26 y 27. Detalle de machón de ladrillo formando jambas de ventana.



Figura 28. Vista interior de muro piñón. Bloque 1 fachada norte.



Figura 29. Vista interior de muro piñón.



Figura 30. Relleno de piedra entre cabezas de vigueta.

Para la conformación de los huecos se han utilizado dos tipos dinteles: por la parte exterior del muro se realizan con ladrillo formando arcos rebajados o de medio punto según los casos y por la parte interior del muro con viguetas de madera.



Figura 31. Dintel interior de madera. Bloque 3



Figura 32. Dintel interior de madera. Bloque 3



Figuras 33 y 34. Detalle machón lateral exterior y arco rebajado a modo de dintel por el exterior

Como colofón hay que mencionar que la mayoría de las catas y fotos interiores de los muros son de la planta alta de los bloques. En la planta baja, a pesar de su fácil acceso, es casi imposible, con los medios con los que se dispone, realizar cualquier cata o similar debido a que está llena de enseres y trastos viejos. Además la mayoría de los paramentos están empapelados hasta el techo o revestidos con zócalos de plástico o similar. Esto en lo que se refiere a los Bloques 1 y 2. En el Bloque 3 los accesos a las viviendas de planta baja están tapiados.

- **Forjados.**

Los forjados del edificio se ejecutaron con vigueta de madera y revoltón cerámico. El relleno de senos se realizó con cascotes amasados con cal u otro aglomerante similar hasta la cota de pavimento. El conjunto del forjado se empotra perimetralmente en los muros de carga y se apoya en el centro en una viga de madera que recorre longitudinalmente cada uno de los edificios.

Las vigas de madera son de 30x30 cm y tienen una longitud variable entre los 4.00 y los 5.00 metros según la distancia entre apoyos en los pilares determinado por el diseño de la planta.

Las viguetas de madera son de 12x22 cm y están dispuestas cada 60 cm entre ejes. Disponen de un listón de madera de 2x6 cm a cada lado que tiene como misión sujetar el revoltón de ladrillo cerámico.

El revoltón está realizado con ladrillo macizo manual de las mismas características que los muros y tiene unos 15 cm de altura a partir del apoyo de madera. Los senos se han rellenado con cascotes y algún aglomerante de cal o similar hasta enrasar con la cara superior de las viguetas. Por encima de este conjunto se encuentra el mortero de agarre del pavimento.



Figura 36. Cara superior de forjado sin pavimento.



Figura 35. Vista cara inferior forjado.



Figura 37. Cata sobre revoltón cerámico en apoyo de viga.

- **Fachadas.**

Los propios muros de carga sirven como hoja exterior de fachada con la carpintería exterior colocada aproximadamente en el centro del mismo. Para la conformación de los huecos de ventana se ha recurrido a dos tipos de dinteles según su disposición en el muro. Por la parte interior de la carpintería el dintel se ha resuelto con dos viguetas de madera de unos 12x12 cm separadas unos 4 cm apoyadas en el muro y por la parte exterior de la misma se ha resuelto con dinteles de ladrillo macizo formando arcos rebajados. Para los huecos de puerta de acceso a zaguanes el adintelamiento se resuelve con arcos de medio punto y rebajados según los casos.

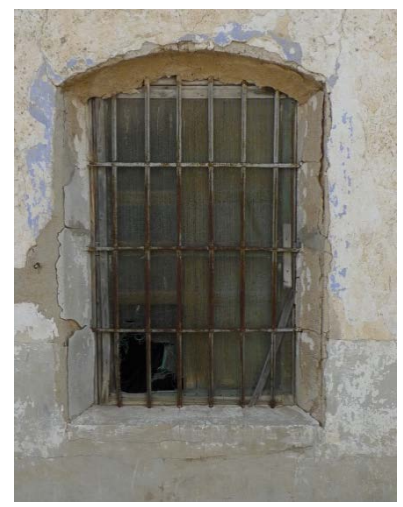


Figuras 38, 39 y 40. Acceso a zaguanes de Bloque 1 - Bloque 2 - Bloque 3.



La mayoría de los huecos de ventana son rectangulares y de jambas, dinteles y umbrales rectos por el interior. Por el exterior, además del arco rebajado en la parte superior, presentan un ligero abocinamiento en todo el perímetro de la misma, tanto en la fachada este como en la fachada oeste, realizado con mortero de similares características al de la fachada.

Figura 41. Interior tipo de ventanas.



Figuras 42, 43 y 44. Ventanas tipo.

Las ventanas presentan en el Bloque 1 y 2, en su fachada este, un recercado decorativo realizado con ladrillo macizo alrededor de la misma, tanto en las jambas, como en el vierteaguas y en el arco rebajado, tal y como muestra la Figura 42. En el Bloque 3, y en la misma fachada este, esta decoración se encuentra solo en la parte superior de las jambas y en el arco rebajado que actúa de dintel, según Figura 43. Todos los huecos de las fachadas traseras son del tipo que se muestra en la Figura 44.

Los huecos de puerta de acceso a los zaguanes de los Bloques 1 y 2 se han resuelto con arcos de ladrillo de medio punto (Figuras 38 y 39), mientras que esos mismos huecos en el Bloque 3 se han resuelto de manera similar a los huecos de ventana, es decir, con arcos rebajados (Figura 40). En cuanto a la decoración de los huecos de paso se ha resuelto de manera similar a las ventanas. Los huecos del Bloque 1 y 2 tienen un recercado perimetral completo, tanto en las jambas como en los arcos de medio punto, mientras que la decoración de estos huecos de paso se circunscribe a la parte superior de las jambas y a los arcos apuntados.

Por otra parte, debido a posibles intervenciones sin control a lo largo del tiempo, existen variedad de huecos fuera de la ordenación general y están resueltos con diferentes soluciones en cuanto vierteaguas, jambas y dinteles. Estos huecos se han grafiado vacíos de carpintería en los planos correspondientes con el fin de identificarlos y situarlos perfectamente.

A pesar de ser escaso, otro elemento importante de las fachadas es su decoración. Resuelta de manera sencilla en las fachadas este e inexistente en el resto de las fachadas.

El primer elemento significativo y común a todas las fachadas principales es un zócalo realizado con ladrillo macizo que resalta unos 5 cm del espesor general del muro hasta 1,45 m de altura con respecto a la rasante del terreno. Por pequeñas catas realizadas y por los desconchados existentes, se puede considerar el zócalo como un elemento continuo de ladrillo macizo, interrumpido únicamente por los huecos de las puertas de acceso a los zaguanes.



Figura 45. Zócalo y arranque de pilastra.

Otro elemento que compone la fachada son falsas pilastras con una función meramente decorativa, de unos 60 cm de anchura y unos 3 cm de resalte con respecto del muro, y realizadas también con ladrillo macizo. En el Bloque 1 estas se sitúan en los extremos de la fachada este y en el Bloque 2 además, también en el centro de la misma. Todas ellas nacen del zócalo y alcanzan la cornisa y están formadas por un resalte perimetral de unos 16 cm y un hueco central rehundido de unos 28 cm de anchura. En el Bloque 3 las pilastras son únicamente dos y se sitúan de manera simétrica a unos 3,50 metros del centro de la fachada. Tienen también unos 60 de anchura y 3 cm de resalte pero en este caso, además de ser completamente lisas, nacen de la rasante del terreno y llegan como las otras a la cornisa.



Figura 46. Base pilastra Bloques 1 y 2



Figura 47. Pilastra Bloque 3

Un tercer elemento decorativo es un recocado recto a modo de albardilla que recorre la fachada este en toda su longitud en dos de los tres bloques. Tiene unos 20 cm de altura y 2 cm de resalte y está situado a unos 4,40 metros del suelo exterior. Es completamente liso y sin molduras y se interrumpe en su encuentro con los balcones y las pilastras en el Bloque 2, mientras que en el Bloque 3 resalta también por encima de las pilastras (Figuras 47, 48 y 49).



Figura 48. Pilastra Bloque 3 y moldura.



Figura 49. Pilastra Bloque 2 y moldura.

Otro elemento a destacar en la composición de las fachadas son los balcones. Inexistentes en el Bloque 3, en los Bloques 1 y 2 están situados encima de las puertas de entrada a los zaguanes. El acceso a los mismos se realiza a través de ventanas balconeras de similares características al resto de ventanas del bloque. Tienen 1,93 metros de anchura y un vuelo de unos 25 cm. Están realizados con una pequeña estructura de pletina empotrada en el muro y apoyada en su vuelo en una moldura de ladrillo y mortero aterrajado, sobre la que se han colocado unas piezas cerámicas sobre las que se recibe el pavimento. Como protección se colocó una barandilla de cuadradillo macizo con pletina superior de remate.



Figura 50. Vista general de balcón Bloque 2.



Figuras 51 y 52. Detalles de balcón Bloque 2.

Como remate superior de las fachadas se ejecutan dos tipos diferenciados de cornisas. En las fachadas traseras se realizan a base de ladrillos macizos sin revestimiento de mortero. Son dos hiladas de ladrillos macizos dispuestos a tizón con la junta trabada y salientes unos 10 cm entre la primera hilada y el muro y entre ambas hiladas de ladrillo.



Figura 53. Cornisa fachada trasera

Las fachadas principales se resuelven con una gran moldura formada por ladrillo macizo y mortero aterrajado que da lugar a elementos tales como filetes, boceses, escocias, etc, de diferentes tamaños. Sobre ella, se ha dispuesto una hilada de ladrillos macizos colocados a tizón, y también saliente unos 10 cm sobre el canto final de la última moldura.



Figura 54. Detalle de cornisa fachada principal.



Figuras 55 y 56. Detalle de interior de la cornisa y perfil de la misma.

La fachada lateral norte del Bloque 1 se compone de manera diferente al resto de fachadas. Tiene zócalo, en la planta baja dispone de dos falsos grandes huecos con sus correspondientes recercados completos que arrancan del mismo zócalo, y en la planta alta dos grandes ventanas balconeras, recercadas también, pero sin voladizos, y con la barandilla de hierro torneado anclada al propio muro. Así mismo tiene también, a la altura de la cornisa de cubierta, una albardilla recta de similares características a la de la fachada principal. Posiblemente se trate de elementos impostados posteriormente a lo largo de la vida de los edificios. No parecen tener demasiado interés ni constructivo ni compositivo.

En el mismo caso se encuentran las fachadas laterales de los bloques. Disponen de huecos de puertas y ventanas de poca entidad compositiva y en algunos casos posiblemente ejecutados muy a posteriori de la construcción del conjunto de edificios.

- **Cubiertas.**

Las cubiertas de los bloques se resuelven de dos maneras diferentes. En los Bloques 1 y 2 existe una cubierta realizada en las últimas décadas que intenta mantener cierta similitud con la cubierta del Bloque 3 que posiblemente sea original, al menos en su estructura.

Así pues la cubierta del Bloque 3 está formada en primer lugar, y como elemento sustentante principal, de una viga de madera de 30x30 cm apoyada en pilares de ladrillo de similares características a la viga de apoyo del forjado de planta. Por otro lado se han dispuesto, perpendiculares a la viga, viguetas de madera de 12x12 cm cada 63 cm aproximadamente que, por el lado inferior apoyan en el muro de carga, y por su parte superior apoyan en la viga de carga dando lugar a una pendiente de 22°, que equivale aproximadamente a un 40 %. Por encima de las viguetas se disponen, de manera longitudinal, listoncillos de madera de 5x4 cm cada 36 cm aproximadamente. Para terminar se coloca, sobre estos listones de madera, la cobertura de teja.



Figura 57. Vista general bajo cubierta Bloque 3



Figura 58. Vista general bajo cubierta Bloque 2



Figura 59. Vista general bajo cubierta Bloque 1

En los Bloques 1 y 2 se han realizado obras de reparación que han modificado el aspecto interior de la cubierta. En lo que se refiere a la parte estructural se sigue manteniendo la viga de carga longitudinal entre pilares. Uno de los cambios importantes es la escuadría de los pares que pasa de 12x12 cm a 7x20 cm con una separación entre ejes de unos 63 cm. Se modifican los apoyos superiores e inferiores para mantener las cornisas y la pendiente de la cubierta. El otro cambio sustancial es el sistema de apoyo de las tejas, que pasa de listoncillos a tablero cerámico de bardo machihembrado de 60x25x3.5 cm, recibidos con mortero de cemento.

En los tres casos la cobertura de teja se realiza con las mismas piezas y con el mismo tipo de remates de cubierta en aleros, cumbrera y muros piñones.

Todos los remates mencionados se realizan con teja árabe curva y la cobertura se realiza con teja plana de alicante. Así pues el alero se resuelve con bocateja doble sobre la cornisa y una hilada más de cobijas y canales de teja árabe curva. Lo mismo ocurre con la cumbrera, que se realiza con el mismo tipo de teja árabe, y con los remates laterales de los faldones, que se realizan igualmente de teja árabe sobre una albardilla de ladrillo macizo.



Figura 60. Vista general cobertura y remates



Figura 61. Detalle bocateja doble



Figura 62. Detalle albardilla y remate lateral

- **Revestimientos.**

En cuanto a los revestimientos interiores son los habituales para este tipo de construcciones. En los tres bloques ha sido prácticamente demolida toda la distribución, y los revestimientos horizontales son de escaso interés a los efectos de este trabajo. El falso techo de la planta superior era de cañizo y escayola y prácticamente ya no existe. En cuanto a los pavimentos, son de diversos tipos debido a las variadas intervenciones que han sufrido las viviendas existentes. Los hay de mortero, de baldosa hidráulica, de terrazo, etc. Los revestimientos verticales interiores de los muros de carga están en similar situación que los horizontales. Están todos para su eliminación y sustitución.

En los revestimientos exteriores concurren varias circunstancias que hacen inviable su recuperación. Por un lado la fachada ha sufrido bastantes modificaciones de huecos y multitud de reparaciones. Por otro lado no ha existido ningún tipo de mantenimiento del edificio desde su abandono en la década de los 80, y presenta infinidad de desconchados, cambios de color, faltas en molduras, etc. Además, para la consolidación de los paramentos y la eliminación de posibles humedades se hace imprescindible la eliminación completa de todos los revestimientos existentes.



Figuras 63 y 64. Aspecto interior Bloque 3.



Figuras 65 y 66. Aspecto interior planta baja Bloque 1.

- **Carpintería y cerrajería.**

Salvo las modificaciones y reformas sufridas por el edificio, la carpintería de las ventanas es de madera. Está formada por dos hojas abatibles acristaladas con contraventana interior ciega y recibido el conjunto con marco directo al muro de fachada. La hoja exterior acristalada dispone de dos travesaños que conforman tres cuarterones acristalados. La contraventana, anclada a dicha hoja, dispone de un solo travesaño que da lugar a dos cuarterones cegados con tabla de madera decorada, formando a su vez un almohadillado exterior.



Figuras 67 y 68. Ventana de madera tipo, posiblemente pertenecientes a diferentes épocas.

En cuanto a la cerrajería, además de los ya mencionados balcones, la mayor parte de las ventanas de la planta baja disponen de una reja formada por elementos verticales de cuadrillo macizo pasantes por horizontales del mismo material. Todas las piezas metálicas que conforman la reja se reciben al muro de manera independiente.

Así mismo existen cantidad de elementos impropios como cerrajerías, ventanas, barandillas, etc, que no han sido tenidos en cuenta en la toma de datos y, por lo tanto, en la mayoría de los casos no figuran en la documentación gráfica.



Figuras 69 y 70. Rejas tipo presumiblemente originales



Figuras 71, 72, 73, 74, 75, 76 y 77. Muestra no exhaustiva de elementos de cerrajería impropios.

- **Escaleras.**

Las escaleras están construidas con el sistema tradicional de bóveda tabicada. La escalera tipo de cada bloque se encuentra encuadrada en un espacio rectangular delimitado por el muro de fachada en uno de sus lados, y por cerramientos de ladrillo macizo de diferentes espesores en los otros tres lados. Estos muros son los que sustentan las bóvedas de las escaleras. El peldaño es de ladrillo macizo con revestimiento cerámico en las huellas, mamperlán de madera en los cantos de los escalones y descansillos, y revestimiento de mortero en los frentes de las contrahuellas. Disponen de una barandilla realizada con fábrica de ladrillo macizo colocado a panderete, con un pasamano con uñero realizado con el propio mortero de revestimiento de los paramentos.



Figuras 78, 79 y 80. Detalles de escaleras de acceso a planta superior.

6 Estado de conservación y patologías.

Se deben distinguir ámbitos claramente diferenciados para analizar el estado actual del conjunto de edificios. Por un lado está el interior del mismo donde se puede englobar la tabiquería, los revestimientos horizontales y verticales, instalaciones, carpinterías interiores y otros elementos propios de las viviendas que allí existían, y por otro lado está el exterior de los edificios, es decir, la envolvente, incluyendo en este apartado la cimentación, los muros de carga y fachadas, la cubierta y además la estructura del edificio y sus forjados.

6.1 Espacio interior.

En cuanto al primer apartado, el interior, el estado actual es irrecuperable. Primero porque no tendría sentido recuperar unos materiales y unas instalaciones absolutamente fuera de lugar en esta época y segundo porque prácticamente no queda nada de ellos. La tabiquería está totalmente derruida en la planta alta de los Bloques 1 y 2 y en las dos plantas del Bloque 3, quedando la planta baja del Bloque 1 y parte del Bloque 2 en un estado más o menos intacto. Al igual que ocurre con la tabiquería, los revestimientos son también irrecuperables. Otro elemento prácticamente inexistente es el falso techo de cañizo de la planta superior. En los Bloques 1 y 2 se eliminaría en su día para la reconstrucción de la cubierta y en el Bloque 3 está casi en su totalidad demolido y amontonado en el suelo de la propia planta. Otro elemento irrecuperable son los pavimentos. Son de varios tipos posiblemente debido a las obras de acondicionamiento que se han ido realizando a lo largo de la historia del edificio. Así nos encontramos con toda clase de pavimentos cerámicos, de mortero de cemento, terrazos hidráulicos, terrazos de hormigón, etc. Y en el mismo estado se encuentran las instalaciones, otros revestimientos, baños, cocinas, carpinterías de madera interior, etc.



Figuras 81 y 82. Estado actual planta alta Bloque 3



Figuras 83. Estado actual planta alta Bloque 3



Figuras 84. Estado actual planta baja Bloque 1

Cabe mencionar que existe una zona dentro del Bloque 2 que se convirtió en algún momento en la vivienda de algún empleado de alta categoría y que ha sido reformada varias veces por los propietarios actuales que le están dando un uso lúdico a la misma.

6.2 Cimentación y estructura.

Al no haberse realizado un estudio exhaustivo con catas, análisis y pruebas de carga de todos los elementos estructurales, no puede decirse con exactitud el estado actual de dichos elementos del edificio en cuanto a resistencia y sustentabilidad.

Después de una inspección visual de todos los elementos, con la salvedad de lo indicado en el párrafo anterior, se podría aventurar que la cimentación está en buen estado y que es suficiente para el uso para el que fue diseñada. No se aprecian fisuras en los muros, ni en los forjados, ni en otros elementos que hagan suponer que la cimentación ha sufrido asentamientos no deseables que hayan menoscabado la integridad del conjunto. En cuanto a los muros, el caso es el mismo. No se aprecian fisuras, desplomes, oquedades u otras patologías que determinen la inestabilidad estructural del mismo.

Otro elemento importantísimo en este apartado es la madera estructural. En general se encuentra en un buen estado de conservación. No presenta patologías por termitas u otros insectos xilófagos. Tampoco se han detectado roturas, grandes fisuras, flechas y otras patologías que menoscaben la resistencia del material. Se distinguen dos elementos en este apartado. Por un lado las vigas de carga, y por otro las viguetas de madera, unas y otras formando parte tanto del forjado como de la cubierta.

De las vigas de madera del forjado no se dispone de mucha información puesto que, o están cubiertas por otros elementos como papel, pinturas o similares, o no se tiene acceso a ellas. De las vigas de madera que sustentan la cubierta cabe mencionar que las hay de dos tipos. Las del Bloque 3, que entiendo son las

originales del edificio y las de los Bloques 1 y 2 que, por el aspecto, deben ser de cuando se reconstruyeron ambas cubiertas a finales de los noventa o principios del dos mil.



Figuras 84 y 85. Vigas de cubierta Bloque 3



Figuras 85 y 86. Vigas de cubierta Bloque 2



Figuras 87 y 88. Vigas de cubierta Bloque 1

En cuanto a las viguetas podemos diferenciar igualmente entre las del forjado y las de la cubierta. Un elemento importante a tener en cuenta será el apoyo de las viguetas que componen el forjado en el muro. En la inspección realizada no se han detectado roturas ni grietas ni fisuras en los revoltones. Este hecho nos lleva a pensar que no se ha producido fallos en el apoyo de la viga por deterioro de la cabeza de la

viga debido a humedades, pudrimientos u otras patologías que hayan deshecho la madera y por lo tanto puedan haber producido dicho fallo.

Lo mismo ocurre con los apoyos de las viguetas de la cubierta. A pesar de ser de reciente reconstrucción la cubierta en los Boques 1 y 2, y por supuesto en el Bloque 3, se deberían inspeccionar los apoyos de las viguetas en los muros para garantizar la estabilidad del mismo.



Figuras 89 y 90. Viguetas de madera de forjado de planta.

Cabe mencionar un caso repetitivo en varios puntos de los tres bloques: la zona de cocinas. Posiblemente debido a que en su mayoría las cocinas fueran de leña o carbón se han producido ennegrecimientos de algunas viguetas de madera, tanto del forjado de planta como en las viguetas de la cubierta en el Bloque 3 principalmente, dado que en los otros dos bloques la cubierta se reformo. Por el mismo hecho también existen viguetas prácticamente quemadas en la zona de apoyo de la misma. Se han detectado reparaciones de las mismas con pletinas metálicas en ambas caras de las correas de cubierta, sujetas entre sí con pasadores de varilla roscada y tuercas de apriete.



Figuras 91 y 92. Viguetas de madera de cubierta quemadas.



Figuras 93. Detalle reparación de vigueta de cubierta.

Así mismo cabría analizar el estado de los dinteles interiores de madera. Dada la inexistencia de carpinterías y la presencia de humedades por filtración en la zona de las ventanas cabe suponer el mal estado generalizado de los mismos.



Figuras 94. Vista de dintel en mal estado



Figuras 95. Posible hinchazón del dintel de madera

En cuanto a la cerrajería original y por su manera de recibirse a obra, pieza a pieza, tanto vertical como horizontal, se han producido multitud de desprendimientos del revestimiento de fachada. También en algunos casos han llegado a producir roturas del propio ladrillo que conforma el vierteaguas, las jambas o el arco rebajado que hace de dintel.



Figuras 96 y 97. Vistas de anclaje de rejillas al muro

6.3 Humedades.

Debido al estado de conservación interior del edificio es imposible cuantificar el alcance de las humedades en la base de los muros por dicha cara interior. Por el exterior se aprecian toda clase de señales que indican que existe humedad en los muros producidas tanto por capilaridad, salpicaduras, filtraciones u otros motivos similares. Así se detectan eflorescencias, manchas, moho, desconchados, etc. Posiblemente muchas de estas humedades sean debidas a la nula capacidad de estanqueidad del edificio en las condiciones actuales ya que no existen las carpinterías exteriores y hay entradas de agua por la cubierta sobre todo en el Bloque 3.



Figuras 98. Humedades por capilaridad en fachada norte Bloque 3

7 Soluciones constructivas propuestas.

Para la reconstrucción y rehabilitación del conjunto de edificios se proponen a continuación una serie de actuaciones con el fin de poner en valor dicho conjunto para los posibles usos a que pueda ser destinado.

Así se van a enumerar y describir las propuestas de actuación sobre las partidas más relevantes que puedan servir para la recuperación general de los elementos más significativos de los bloques.

7.1 Demoliciones.

En primer lugar se propone la demolición y limpieza de todos los elementos interiores del edificio. Se demolerán pues tabiquerías, revestimientos continuos de suelos y paredes, se levantarán sanitarios, griferías, cocinas, toda clase de instalaciones, carpinterías interiores y todos los elementos no estructurales existentes hasta dejar un espacio completamente diáfano. También se propone la eliminación completa del revestimiento de mortero exterior con el fin, por un lado de inspeccionar el estado del mismo y aplicar soluciones a posibles patologías ocultas, y por otro aplicar nuevos revestimientos que homogeneicen el aspecto exterior del mismo.

Otro elemento a demoler serán las escaleras de acceso a la planta alta. A pesar de estar las bóvedas en un estado de conservación razonable se hace imposible el mantenimiento de las mismas debido principalmente a su estrechez, y a que ocupan un lugar que podría impedir la distribución de los nuevos espacios propuestos.

Así mismo se propone la eliminación completa de la solera existente en planta baja y el cajeadado del terreno.

7.2 Cimentación.

Dado que no se ha realizado análisis del terreno ni catas en la cimentación, no se puede asegurar el estado de la misma ni su comportamiento frente a las sollicitaciones de los posibles estados de carga de los nuevos usos. Como se va a proponer la realización de un forjado sanitario o solera ventilada tipo "cupolex" o similar se necesita la realización de un cajeadado interior que dejará a la vista la casi totalidad de la cara interior de la cimentación del muro perimetral y de los pilares. A la vista de su estado y dimensión se podrá realizar, si así lo determinara el cálculo y/o los ensayos, un recalce interior por ensanche de la cimentación existente con hormigón armado y convenientemente trabado mediante resinas, anclajes metálicos, cuñas u otros sistemas similares. Se podrían aplicar también otros sistemas existentes en el mercado tales como micro pilotes y recalces profundos por bataches que posiblemente encarecerían sobre manera el resultado final.

7.3 Solera.

Como se ha mencionado en el epígrafe anterior se propone la ejecución de una solera ventilada en toda la superficie de los bloques. El sistema elegido será el de "cupolex" o similar. Este sistema de encofrado perdido con multitud de pequeños apoyos permite la ejecución de la red de saneamiento embebida en la cámara que se genera, evita las humedades en los pavimentos, es de fácil ejecución y no requiere de grandes medios auxiliares. Para ello se vaciara el terreno interior hasta la cota de apoyo. Se realizará un hormigón de limpieza a modo de solera completamente a nivel para la perfecta colocación de todos los elementos del sistema y la transmisión de cargas a través de la misma al terreno. Antes de la colocación del encofrado se habrá replanteado y ejecutado toda la red de saneamiento que vaya a quedar enterrada. Una vez comprobado el replanteo se procederá a la colocación del mallazo electrosoldado y demás armadura. Para finalizar se procederá al hormigonado del mismo según las especificaciones del fabricante y las indicaciones del proyecto. Se ha de prever la ventilación de la cámara, bien por los laterales de los muros que estén por encima de la cota del terreno, bien con conductos de PVC dispuestos en falseados y trasdosados hasta la fachada.

7.4 Muros y fachadas.

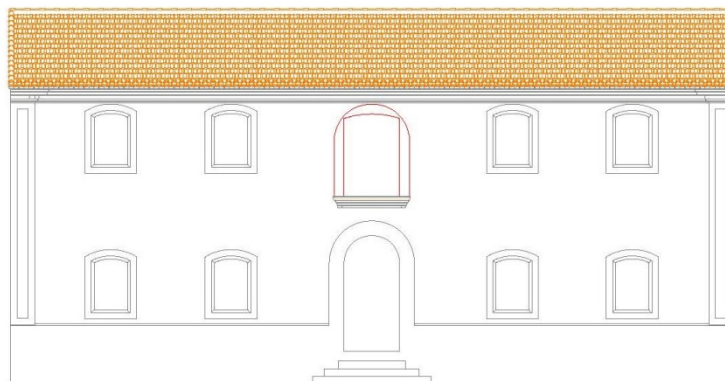
Para la consolidación y reparación de los muros se proponen dos actuaciones bien diferenciadas. Por un lado la meramente compositiva y ornamental como fachada que es, y por otro la de consolidación y refuerzo como muro de carga que también es.

Para lo primero se propone la restitución de los huecos a su posible posición original. No se dispone de datos históricos sobre la composición inicial de las fachadas, pero se puede intuir por las marcas de mortero, fisuras, cambios de forma y tamaño, etc, que hay una cantidad importante de huecos que han sufrido cambios de posición y de tamaño a lo largo de la historia del edificio.

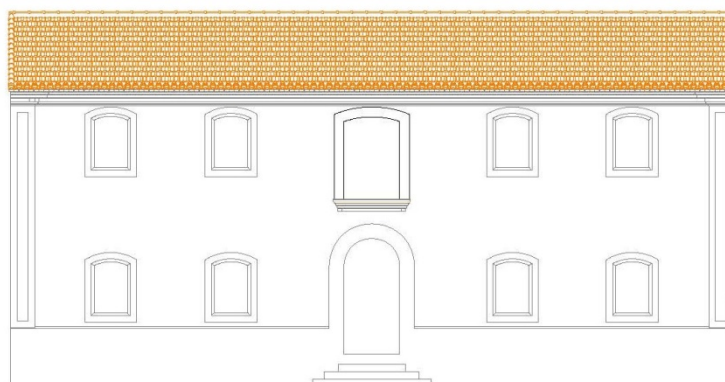
En lo que se refiere a disposición y forma de los huecos de fachada, el Bloque 1 se encuentra prácticamente intacto, con la salvedad de la ventana balconera que se encuentra encima de la puerta de acceso. Estando bien el arco rebajado que hace las funciones de dintel, en algún momento convirtieron su exterior en un arco de medio punto. Se propone por tanto la restitución de la decoración de manera similar a la de las ventanas y con la anchura que le corresponda.



Figuras 99. Ventana balconera Bloque 1



Fachada Este Existente



Fachada Este Propuesta

Figuras 100. Planos de actuación en fachada este. Bloque 1

En el Bloque 2 las fachadas se han visto afectadas por la remodelación que sufrió el edificio para la inclusión de la comentada vivienda de algún trabajador de alta categoría laboral, gerencia o similar. La vivienda se encuentra en la parte sur del Bloque y afecta a tres fachadas, la este, la sur y la oeste.



Figuras 101. Fachada Este. Bloque 2



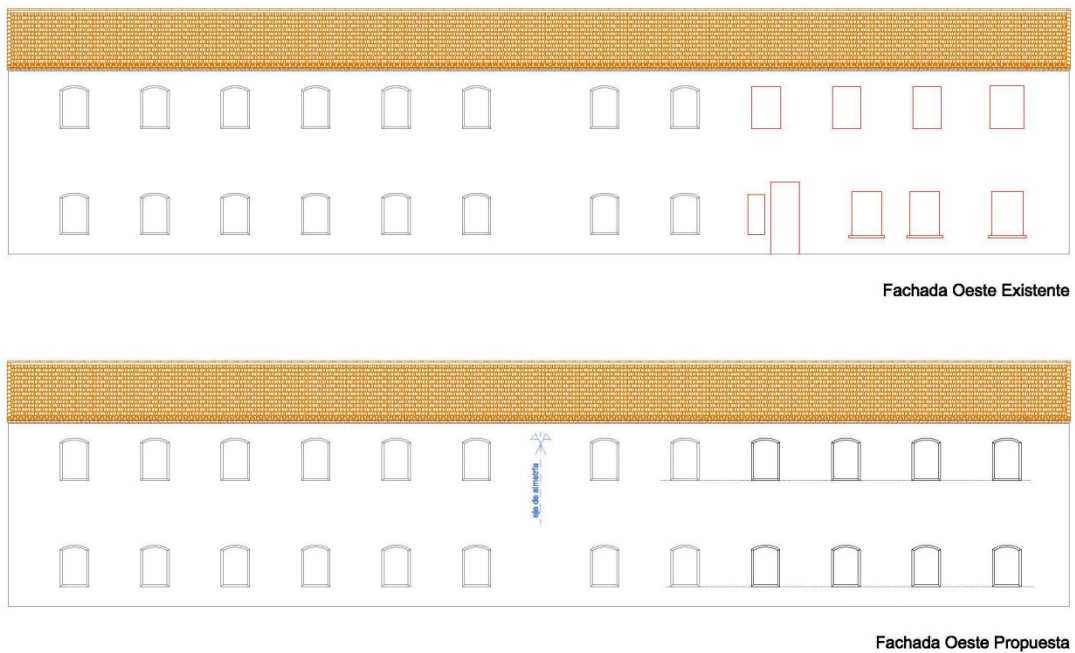
Figuras 102. Fachada Oeste. Bloque 2

En la fachada este los huecos están en su posición original pero se han modificado los dinteles de la planta alta y el abocinamiento de los huecos de la planta baja. Se propone para la fachada este la reposición de los huecos a su estado original.



Figuras 103. Planos de actuación en fachada este. Bloque 2

En la fachada oeste también se cambió la tipología de los huecos y en algunos casos hasta su posición. Se propone la restitución de las mismos tomando como referencia el eje de simetría del bloque.



Figuras 104. Planos de actuación en fachada oeste. Bloque 2

En el Bloque 3 tenemos por un lado la fachada este. En ella se observan las diferentes modificaciones que ha sufrido la fachada a lo largo del tiempo, sobre todo en la planta baja. Desde modificaciones de posición de huecos, apertura de nuevos y cambios en la decoración perimetral de los mismos.



Figuras 105 a 115. Disposición huecos alterados fachada Este Bloque 3

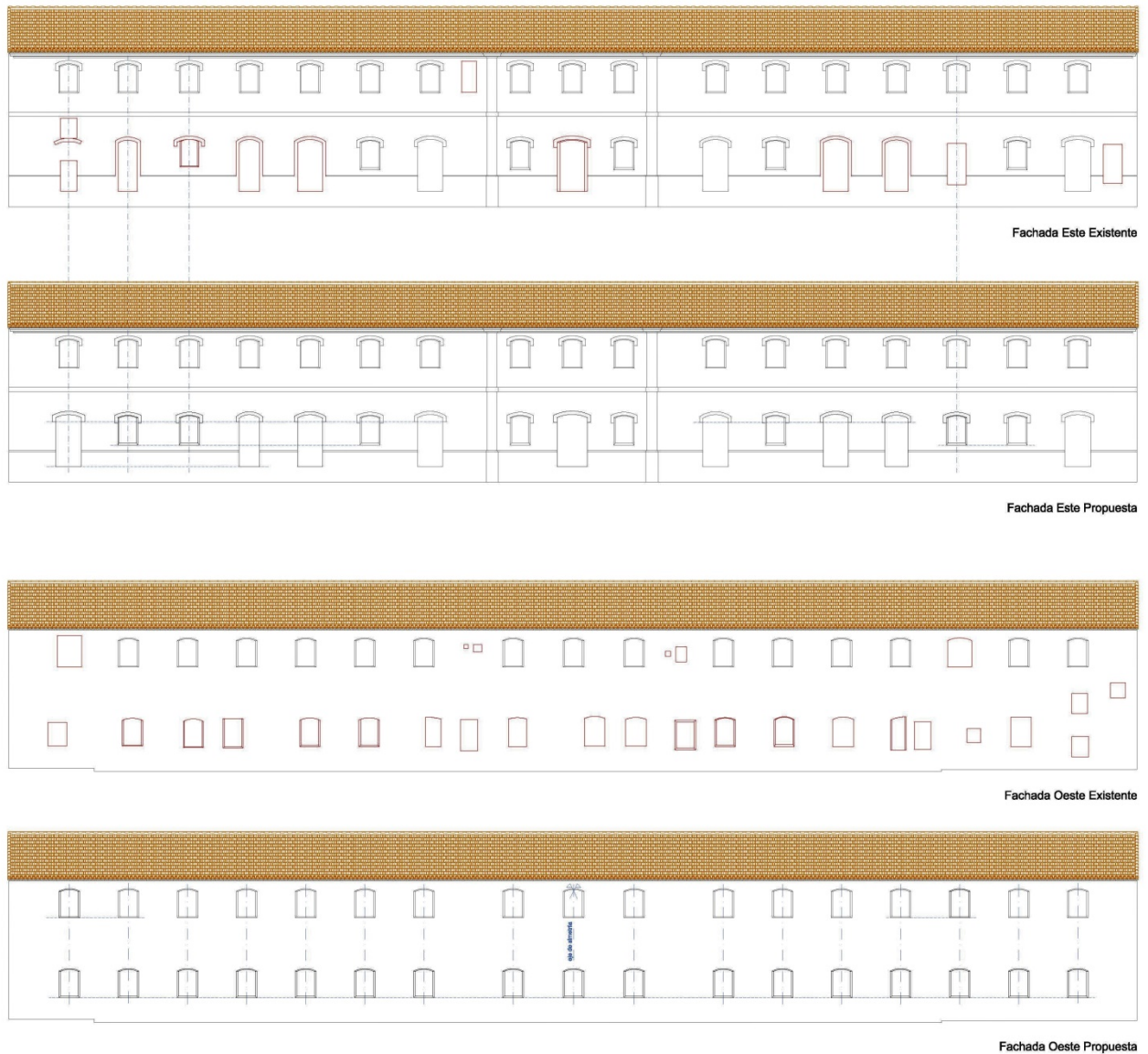


Figuras 116. Fachada Oeste Bloque 3

La fachada oeste del Bloque 3 conserva sus huecos de planta alta en su posición original, sin embargo la planta baja está prácticamente desfigurada por la cantidad de modificaciones que ha sufrido.

La propuesta de actuación en la fachada principal de este bloque sería la recomposición de huecos y decoraciones para homogeneizarla y reponerla a su posible estado original. De un lado, eliminando huecos inexistentes y fuera de ordenación, y del otro, eliminando parte de las decoraciones de las jambas de algunos huecos que se entiende fueron añadidas a posteriori.

En la fachada trasera se reordenarán todos los huecos de planta baja y algunos de la planta alta que también ha sufrido modificaciones



Figuras 117. Planos de actuación en fachadas. Bloque 3

Incluido dentro de este apartado de recomposición de la fachada se propone la reposición y reparación de todas las molduras, cornisas, pilastras, recercados, etc. Para ello se utilizará ladrillo manual macizo de similares características al existente, recibidos con morteros compatibles con los del muro.

A la vista del estado actual del murom después del picado de todos los revestimientos, se propone la consolidación del mismo. En función de las patologías que se encuentren se proponen diferentes soluciones a los diferentes problemas que puedan detectarse.

En primer lugar se propone un análisis físico y químico del mortero existente que se utilizó para el recibo de los ladrillos que componen el muro de carga, para comprobar su estado, su resistencia y su composición con el fin de elegir un mortero de reparación, consolidación y revestimiento que sea compatible con el existente, y eficaz para el uso y prestaciones para el que vaya a ser destinado.

Así, para las grandes grietas se propone la limpieza de las mismas, la inyección de resinas, morteros sin retracción o morteros de cal y finalmente el cosido de la misma con grapas de acero inoxidable o fibra de vidrio. Para la correcta colocación se harán pequeñas rozas perpendiculares a la grieta que alberguen las grapas que se recibirán con morteros de similares características al del relleno de la propia grieta.

Realizada la operación de reparación de grietas en los muros de carga se propone la consolidación del mismo. Por un lado, en las zonas ejecutadas con fábrica de ladrillo, se deberá repasar el rejuntado de toda la fábrica de ladrillo y la reposición de posibles faltas del mismo. Por otro lado, en las zonas ejecutadas de piedra, se propone el macizado de posibles huecos y faltas de piedra y el posterior relleno de juntas.

Una vez consolidada y rejuntada toda la fachada y después de la reposición de elementos de ladrillo macizo, base de las molduras y suponiendo que los análisis de los morteros existentes en la fachada no lo desaconsejen, se propone la ejecución de un revestimiento con mortero de cal. Estos morteros son muy adecuados para la rehabilitación de edificios por multitud de razones. Por un lado, por la plasticidad del material, y por otro, porque permiten respirar al muro sobre el que se aplican, evitando de esta manera la aparición de humedades por condensación y por capilaridad.

El proceso podría ser el siguiente, tanto para el exterior como para el interior: en primer lugar la aplicación de una o dos manos de agua de cal para mejorar las condiciones del soporte y de adherencia de las posteriores capas, y también por sus propiedades desinfectantes y bactericidas. Posteriormente se aplicarán una o más capas de base gruesa de mortero de cal de hasta 1.5 cm de espesor para la regularización del soporte y para asegurar la planeidad en el acabado final. En alguna de estas capas podría incluirse un mallatex de fibra en todo el paramento o en aquellas zonas susceptibles de fisurarse tales como jambas, vierteaguas y dinteles de puertas y ventanas, esquinas, encuentros piedra-ladrillo y otros elementos singulares de la fachada.

Para rematar el revestimiento, y solo por el exterior, se dará otra capa de cal de unos 5 a 7 mm de espesor de acabado. Se pueden utilizar diferentes texturas y colores para resaltar los elementos singulares y decorativos de la fachada. Otra opción sería la de utilizar pinturas de diferentes colores para ese fin. En este caso serían pinturas al silicato que facilitan la labor de los morteros de cal en la transpiración de los muros.

Para la moldura de la cornisa, dado que no presenta grandes faltas de material ni está muy deteriorada, se propone la limpieza con chorro de arena o de agua hasta dejar el mortero al aire, el masillado del conjunto, retacado de pequeñas fisuras y faltas y el pintado de la misma. La moldura de debajo de los balcones se puede realizar o bien con el aterrajado de la misma o bien sacando un molde de la moldura y fabricar la pieza entera con mortero de cal para recibirá con garras al muro.

Otro elemento a reparar serán los dinteles interiores. Después de picar todo el revestimiento interior quedarán a la vista todos ellos. Independientemente de su estado, se propone la sustitución de todos ellos por elementos de hormigón prefabricado del tamaño adecuado al hueco que cubren. Se deberá tener especial precaución en la sustitución de los dinteles en la planta alta pues están muy cerca de las viguetas de cubierta lo que podría producir asientos o incluso derrumbes parciales de las mismas.

7.5 Forjados.

Para la puesta en servicio de los forjados adecuándolos a la normativa actual en cuanto a resistencia al fuego y capacidad portante, se propone la ejecución de una losa de hormigón armado sobre el forjado existente. Dicha losa será capaz de resistir los esfuerzos de todo tipo que indique la normativa actual, quedando de esta manera el forjado existente como mera decoración. Para esta solución cabrían dos opciones, por un lado obviar la viga de madera existente y hacer trabajar a la losa con luces de 8,00 metros, o por otro lado confiar en la capacidad portante de la viga y llegado el caso reforzarla y considerar la hilera de pilares como puntos de apoyo de dichos refuerzos.

Si las condiciones a cumplir no son muy exigentes y el forjado actual se somete a pruebas de carga que garanticen ciertos niveles de solvencia estructural se podría establecer una solución intermedia. Dicha solución pasaría por la limpieza del relleno de senos, la colocación de conectores metálicos en la cara superior de las viguetas de madera, refuerzo con acero en negativos de viguetas, colocación de mallazo y vertido del hormigón. En ambos casos sería necesaria la apertura de un cajeado perimetral que permita el apoyo de la losa en el muro. Para la segunda solución además sería imprescindible la comprobación del estado de las cabezas de las viguetas y el apoyo de estas en el muro.

Una tercera solución sería la de la demolición completa del forjado actual y la formación de un forjado de similares características formales realizado con elementos prefabricados de hormigón armado en viguetas, bovedillas cerámicas, imitando a los revoltones o no, en función de la colocación en toda la planta baja de un falso techo que haga que sea indiferente la forma inferior del forjado a efectos decorativos o formales. Llegado el caso se podría sustituir la viga de madera existente por una metálica o de hormigón.

Hay que mencionar que en la zona sur del Bloque 3 se realizó en algún momento una remodelación de los forjados. Así el resultado de estas obras fue una planta más, con sus correspondientes escaleras de acceso, en el último vano entre pilares. Para facilitar los posibles usos futuros de las dos plantas se propone la restitución a su estado original en cuanto a alturas se refiere. En cuanto al sistema a utilizar en esta reconstrucción será el mismo que el utilizado en la puesta en servicio del resto de los forjados existentes.

7.6 Cubiertas.

Como ya se ha mencionado anteriormente en la actualidad existen dos tipos de estructura de cubierta. A pesar de estar ya reconstruidas la cubiertas de los Bloques 1 y 2 y por supuesto la del Bloque 3 se hace necesario la actualización de las mismas. Evidentemente el sistema de cubierta existente en el Bloque 3 no garantiza de ninguna manera las condiciones de confort y habitabilidad requeridas por la normativa actual. En el caso de los Bloques 1 y 2 posiblemente la reforma haya resuelto los problemas estructurales de las viguetas y el de las goteras y otras entradas de agua pero no ha resuelto, por su inexistencia, el acondicionamiento térmico del espacio interior. Es por ello que se propone el levantado de las mismas con el máximo aprovechamiento de material de cobertura.

Para el caso del Bloque 3 se propone el desmontaje de la teja para su aprovechamiento posterior y de todo el entramado de madera de viguetas y listones. A continuación se colocarían las nuevas viguetas de

madera de mayor escuadría similares a las de los Bloques 1 y 2. Sobre ellas se ejecutará un tablero de bardo machihembrado. En cuanto a las cubiertas de los Bloques 1 y 2 se procederá de la misma manera, es decir, desmontando las piezas cerámicas de la cubierta hasta dejar el tablero de bardo al descubierto.

A partir de aquí se tratarían las tres cubiertas por igual. En primer lugar se propone la impermeabilización del tablero a base de tela asfáltica. Para ello se aplicará una capa fina de mortero de cemento para la regularización del tablero, se colocará la tela asfáltica y sobre ella una protección, que puede ser un geotextil u otra capa de mortero. Una vez terminada la protección de la membrana, se colocará el aislamiento térmico, que podrían ser dos capas de poliestireno extrusionado colocadas trabadas entre sí. La última capa de poliestireno será ranurada para la mejor adherencia del mortero de agarre de las tejas.

7.7 Carpintería exterior y cerrajería.

Se propone para la carpintería exterior una solución actualizada de la existente. El sistema será de ventana con contraventana. El material será de madera de iroko, mobila o similar y con las escuadrías suficientes para albergar un cristal con propiedades térmicas y acústicas.

Para el caso de la cerrajería se propone la no reposición de la misma o al menos no con el mismo sistema de recibido a obra. Analizado este hecho un poco más en profundidad y debido al uso al que puede ir destinado el edificio no se hace necesario la inclusión de rejas en los huecos de ventana de la planta baja como en el estado actual del mismo. Se ha de tener en cuenta que además de mejorar la seguridad con la inclusión de cristales de seguridad tipo stadip, el complejo residencial propuesto dispondrá de una instalación de CCTV, cámaras de seguridad y llegado el caso detectores de apertura de ventana.

8 Memoria urbanística.

8.1 Antecedentes.

El Planeamiento del municipio de Villanueva de Castellón está constituido por el Plan General vigente desde su aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Urbanismo de la Generalitat Valenciana en sesión de 31 de Enero de 1989. Dicho documento de planeamiento general no se encuentra adaptado a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana) y por tanto tampoco a la Ley Urbanística Valenciana (Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat Valenciana). Y es por ello que está en trámite la aprobación de un nuevo Plan General de Ordenación Urbana redactado en el año 2014 y que fue aprobado provisionalmente por en el Pleno del Ayuntamiento con fecha 31 de marzo de 2015.

La parcela donde se encuentran ubicados los Bloques de viviendas está situada en la Parcela 5 del Polígono 8 de suelo rústico de Villanueva de Castellón con número de Referencia Catastral 46259A008000050000FR.

8.2 Situación urbanística.

Para iniciar el análisis de la situación urbanística de la parcela se solicitó al Ayuntamiento, con fecha 19 de Julio de 2017, Informe de Situación Urbanística de la parcela. Así pues, según el planeamiento vigente la parcela se encuentra dentro de Suelo No Urbanizable con la calificación de Protegido por la Zona de afección del cauce del Río Albaida y además los Bloques de viviendas objeto de este trabajo están incluidas en el Catálogo de Bienes Inmuebles Protegidos del PGOU de Villanueva de Castellón con un Nivel de Protección 2 Parcial (Protección general según la ficha). El propio Informe nos remite al Art 71 del Plan vigente:

"Zona d'afecció del riu i carreteres.

En esta classe i categoria de sòl, es prohibix qualsevol tipus d'edificació donada la servitud d'afecció establida en la legislació específicade carreteres i llits públics.

S'eximirá del compliment de la zona de servitud dels camins municipals marcada en els plans del Pla General als edificis integrants del patrimoni arquitectònic rural que estiguen inclosos en el Catàleg de Béns i Espais Protegits, en tot allò que entre en conflicte ab els valors edilicis del mateix, entenen-se prioritari el reconeixement de les seues característiques pròpies originàries, com ara posició, nombre d'altures i separació a límits."

"zona forestal.

Es prohibix qualsevol tipus d'edificació a excepció de què siguen auxiliars dels aprofitaments forestals de la zona i les edificacions públiques pròpies d'estes zones forestals que condicionen el lloc per a usos recreatius compatibles a fi de protegir.

Queda prohibida la curta d'arbratge i qualsevol acció que pugua produir la destrucció o disminució de qualsevol espècie vegetal, excepte els aprofitaments que autorice la Unitat Forestal de la Conselleria d'Agricultura."

El mismo Informe nos detalla también la situación urbanística de la parcela afectada por el nuevo Planeamiento. La calificación prevista para la parcela en el nuevo PGOU sería la de Suelo No Urbanizable con la calificación de Común de Uso Agrícola (no se permiten viviendas) y estaría dentro de la Zona de Policía del Dominio Público Hidráulico, definida en el Art. 54 del Plan pendiente de aprobación:

"ART. 54. PROTECCIÓN HIDRAULICA (SNU-PH)

- 1. Se incluyen en esta calificación los terrenos denominados márgenes y su zona de servidumbre para el uso público de cinco metros, así como la zona de policía de cauces de cien metros de anchura desde el borde del cauce (art. 7, RD 849/1986), en la cual los usos del suelo quedan condicionados a la obtención de autorización previa del Organismo de Cuenca, que se entenderá independiente de las que deban otorgar otros Organismos Públicos por razón de la obra o actividad que se pretenda.*
- 2. No se autorizará la ampliación de edificios o instalaciones que invadan las áreas inundables, los cuales quedarán en situación de fuera de ordenación. Tampoco podrán autorizarse obras o usos provisionales cuya presencia pueda suponer un riesgo para las personas o los bienes.*

3. *No se permitirá en esta franja de terreno ningún tipo de edificaciones, instalaciones, transformaciones, movimientos de tierras y vertidos, requiriendo para cualquier actuación en el mismo el permiso previo de la Confederación Hidrográfica del Júcar o del organismo del que dependa el cauce.*
4. *Será de aplicación lo dispuesto en la Ley 29/1995, de 2 de Agosto, Ley de Aguas; en el Real Decreto 1.849/1986 por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, y demás disposiciones vigentes concordantes. Además el presente Plan General establece de manera expresa una zona de protección de 50 metros de radio alrededor de todos los manantiales, los pozos o captaciones de agua existentes, de manera que en esta zona queda prohibido cualquier uso que pudiera representar un riesgo para la contaminación de las aguas subterráneas y sobre-explotación del acuífero, especialmente la construcción de viviendas. En ella solo se permitirán, con carácter general, actuaciones de escaso potencial contaminante y que cuenten con las medidas correctoras que garanticen su no afección a los acuíferos."*

En cuanto a la inclusión en el Catálogo de Bienes Protegidos se modifica el grado de protección pasando a denominarse Protección Parcial, que se desarrolla en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos incluido en el nuevo PGOU en trámite según el siguiente literal:

"1.8 DETERMINACIONES PARA LOS DISTINTOS NIVELES DE PROTECCIÓN

De acuerdo con el DECRETO 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística los niveles de protección que constarán en la ficha de cada uno de los elementos catalogados y sus determinaciones normativas, serán las siguientes:

Artículo 185. Protección parcial de los bienes catalogados (en referencia al artículo 77 de la Ley Urbanística Valenciana).

1. *El nivel de protección parcial incluirá las construcciones, elementos o recintos que por su valor histórico o artístico deben ser conservados, al menos en parte, preservando los elementos definitorios de su estructura arquitectónica o espacial y los que presenten valor intrínseco, especialmente la fachada y elementos visibles desde espacios públicos, en el caso de inmuebles.*
2. *En caso de protección parcial pueden autorizarse:*
 - a. *Las obras congruentes con los valores catalogados siempre que se mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica o espacial tales como los espacios libres, alturas y forjados, jerarquización de volúmenes interiores, escaleras principales, el zaguán si lo hubiera, la fachada y demás elementos propios.*
 - b. *La demolición de algunos de los elementos señalados en el apartado anterior cuando no gocen de protección específica por el catálogo, en bienes no inscritos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano, y, además, sean de escaso valor definitorio del conjunto o cuando su preservación comporte graves problemas de cualquier índole para la mejor conservación del inmueble. En ningún caso podrán ser objeto de demolición la fachada o fachadas principales o características ni los espacios principales de acceso o distribución interior. Cuando su estado de conservación exija intervenciones de demolición parcial, siempre se reconstruirá el elemento demolido con idénticas técnicas constructivas y reutilizando los elementos de sillería, cerrajería, materiales cerámicos, carpintería u otros que puedan conservarse y reutilizarse.*

Para todos los elementos contenidos en el Catálogo, serán de aplicación, además de las disposiciones expuestas el siguiente artículo del DECRETO 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística:

Artículo 187. Normas generales de protección comunes para cualquier bien o espacio catalogado (en referencia al artículo 77 de la Ley Urbanística Valenciana).

- 1. Para todos los bienes o espacios catalogados, en especial los inmuebles, a fin de preservar la imagen del inmueble y mantener su coherencia en el paisaje urbano, se restringirá la posibilidad de instalar rótulos de carácter comercial o similar, y se limitarán las obras de reforma parcial de plantas bajas, en los términos que disponga el Plan o Catálogo.*
- 2. Salvo disposición en contrario del planeamiento se entenderá afecta a la protección toda la parcela en que se ubique el bien catalogado.*
- 3. Cuando implique restricciones mayores que las establecidas en el presente Reglamento deberá tenerse en cuenta la legislación sectorial en materia de patrimonio histórico o cultural.*

Artículo 96.- Normas para cualquier elemento catalogado.

- 1. Para todos los elementos catalogados se restringirá la posibilidad de instalar rótulos de carácter comercial o similar y limitarán las obras de reforma parcial de plantas bajas, en los términos que disponga el Plan o Catálogo, a fin de preservar la imagen del inmueble y mantener su coherencia.*
- 2. Salvo disposición en contrario del planeamiento se entenderá afecta a la protección toda la parcela en que se ubique el elemento catalogado.*
- 3. Además de las disposiciones contenidas en este Reglamento deberá tenerse en cuenta la legislación sectorial en materia de patrimonio cultural.*

Por último hay que hacer especial consideración a las normas de aplicación directa que se contienen tanto en la LUV como en su reglamento, y las medidas contenidas en el art 510 del DECRETO 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, relativas al Patrimonio Arquitectónico:

LUV

Artículo 8. Normas de aplicación directa

- 1. Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que se sitúen.*
- 2. Las construcciones emplazadas en las inmediaciones de bienes inmuebles de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional han de armonizar con ellos, aun cuando en su entorno sólo haya uno con esas características.*
- 3. No se permitirá que la situación o dimensiones de los edificios, los muros, los cierres, las instalaciones, el depósito permanente de elementos y materiales o las plantaciones vegetales rompan la armonía del paisaje rural o urbano tradicionales, o desfiguren su visión.*
- 4. Mientras no exista Plan que lo autorice, no puede edificarse con altura superior a dos plantas medidas en cada punto del terreno natural, sin perjuicio de las demás limitaciones aplicables. Se exceptúan de la regla anterior los solares enclavados en núcleos o manzanas edificadas en más de*

dos terceras partes, en los que sólo se autorizarán alturas que no rebasen ni la de los edificios de mayor antigüedad, ni la media de las existentes en el tramo de la calle correspondiente a la manzana a la que deba dar frente la nueva construcción.

5. *En el suelo no urbanizable se estará a lo dispuesto en la Ley de La Generalitat reguladora del Suelo No Urbanizable, sin perjuicio de la aplicación supletoria de las normas anteriores.*
6. *Los Planes y proyectos de urbanización deben respetar las condiciones de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas reguladas en la legislación sectorial.*

ROGTU

Artículo 98. Normas de aplicación directa en los núcleos históricos o tradicionales (en referencia al artículo 8 puntos 1, 2 y 3 de la Ley Urbanística Valenciana)

Exista o no planeamiento general y sin perjuicio de lo establecido en la normativa sectorial y, en particular a la del paisaje en los núcleos históricos tradicionales serán de aplicación directa las siguientes normas:

- a. *Aun no exigiéndolo el Plan, deberán respetarse los tipos edificatorios tradicionales, así como sus colores de fachada, materiales y disposición de huecos.*
- b. *Las construcciones emplazadas en el entorno de bienes inmuebles de carácter histórico, arqueológico o tradicional han de armonizar con ellos, aun cuando en ese ámbito sólo haya uno con esas características.*

Artículo 510. Patrimonio arquitectónico y paisaje urbano (en referencia al artículo 206 de la Ley Urbanística Valenciana)

1. *Como encarnación del pasado, el patrimonio arquitectónico constituye un elemento indispensable para el equilibrio y la plenitud del hombre. Es un capital espiritual, cultural y social, que posee un valor educativo relevante y favorece el equilibrio armónico de la sociedad.*
2. *Para proteger el patrimonio arquitectónico se adoptarán medidas orientadas al logro de los siguientes objetivos:*
 - a. *La recuperación y mejora de infraestructuras, espacios libres y dotaciones, prestando especial atención a las cuestiones de accesibilidad y de eliminación de barreras arquitectónicas.*
 - b. *La recuperación y mejora de fachadas y demás cerramientos que configuren la escena urbana.*
 - c. *La conservación, recuperación y rehabilitación de edificios catalogados, o merecedores de ser subvencionados en los términos previstos en este Reglamento.*
 - d. *El fomento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, especialmente en lo que respecta a la eficiencia energética, el ahorro de consumo de agua y el reciclaje de residuos.*
3. *Para proteger de forma adecuada el paisaje urbano se adoptarán medidas orientadas al logro de los siguientes objetivos:*
 - a. *Proteger las vistas de los conjuntos urbanos, y de los hitos paisajísticos desde el exterior, así como las perspectivas urbanas de interés dentro de los propios cascos.*

- b. *Proteger el paisaje urbano contra la degradación resultante de la instalación de soportes, cables eléctricos o telefónicos, antenas de televisión y signos publicitarios, carteles, letreros comerciales, y medios de propaganda en general, cuando no armonicen adecuadamente con el entorno.*

ELEMENTOS IMPROPIOS Y ACTUACIONES RECOMENDADAS CON CARÁCTER GENERAL

Por su existencia dispersa y generalizada, así como variable en el tiempo para cada inmueble, desde la presente normativa del catálogo se declara genéricamente como elementos impropios, y por tanto cuya eliminación es actuación recomendada para todos los inmuebles catalogados, los siguientes: las unidades condensadoras de aire acondicionado en las fachadas, el cableado público y cajas de electricidad aéreas, así como cualquier otro elemento de instalación disonante que no quede plenamente integrado constructiva y estéticamente en la composición de la fachada.

Desde estas determinaciones se pretende conseguir los objetivos de protección propuestos, tratando de lograr como propone la Carta Europea, la conservación integrada, que es el resultado de la acción conjugada de técnicas y de la búsqueda de funciones apropiadas, de tal forma que la rehabilitación debe estar guiada por un espíritu de justicia social procurando que la rehabilitación no signifique en modo alguno, el éxodo de los habitantes de condición modesta."

Además de estos parámetros la Ficha del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de PGOU en trámite aporta más información sobre el conjunto fabril donde están enclavados los bloques de viviendas. Por un lado describe sucintamente la edificación y su entorno, la localización, el grado de protección, estado de conservación, etc. y por otro apunta actuaciones recomendadas para la puesta en valor de los edificios:

“ACTUACIONES RECOMENDADAS Y ELEMENTOS IMPROPIOS

Sería necesario adjudicarle un nuevo uso, preferentemente residencial que justifique la inversión necesaria para su puesta en funcionamiento. Su localización es idónea para albergar una residencia juvenil o de la tercera edad así como cualquier centro asistencial. Forman parte del conjunto las naves anexas que tendrán la calificación de protección ambiental."

8.3 Desarrollo urbanístico.

A partir de todo lo anteriormente expuesto en referencia a la situación urbanística de la parcela queda claro que existen instrumentos urbanísticos que posibilitan la reforma integral de los bloques de viviendas objeto de este trabajo. Con las recomendaciones de la Ficha del Catálogo, incluido en el nuevo PGOU, el Ayuntamiento no hace más allanar el camino y proponer un marco legal que facilite la rehabilitación de los edificios que albergaban las viviendas de la antigua fábrica.

Por otro lado y dada la imposibilidad de hacer viviendas por la calificación del suelo en que se encuentra la parcela y siguiendo también las propias recomendaciones de la Ficha del Catálogo será necesario un cambio de tipología del aprovechamiento de los edificios. Así pues, y tal y como menciona la ficha, los bloques se podrían dedicar desde a una residencia para la tercera edad como a un hotel rural pasando por un albergue juvenil, un centro asistencial, etc. En todos los casos mencionados, y desde el ámbito privado,

sería el ejercicio de una actividad en suelo no urbanizable regulada tanto a nivel autonómico como municipal. En este último caso el nuevo PGOU recoge en sus normas urbanísticas el procedimiento y los parámetros exigibles a este tipo de actuaciones. Todo ello se desarrolla en su Art. 49:

"ART. 49. ACTUACIONES SUJETAS A DECLARACIÓN DE INTERES COMUNITARIO

Mediante su declaración de interés comunitario, que deberá definir sus características y condiciones de acuerdo con las determinaciones materiales de ordenación previstas en la LSNU, y previa licencia urbanística municipal, se autorizarán en suelo no urbanizable común las construcciones y los usos o aprovechamientos comprendidos en la citada Ley.

Las construcciones sujetas a declaración de interés comunitario deberán cumplir, además de las prescripciones derivadas de la LSNU, las siguientes condiciones dependiendo del uso a que se destinen:

.....

C) ACTIVIDADES TERCIARIAS O DE SERVICIOS.

Las condiciones particulares para la implantación de estos usos son las siguientes:

- *Superficie de parcela mínima: 5.000 m²s.*
- *Coefficiente de edificabilidad máxima: 0,50 m²t/m²s.*
- *Coefficiente máximo de ocupación de la parcela: 50%*
- *Número máximo de plantas: 2.*
- *Altura máxima de cornisa: 11 m.*
- *Separación mínima a lindes: 5 m.*
- *Distancia mínima entre edificaciones: no se establece.*
- *Distancia mínima al suelo urbano o urbanizable: no se establece.*

.....

E) La dotación de aparcamientos en parcela privada de las actividades sujetas a Declaración de Interés Comunitario será la establecida en el ROGTU o legislación que los sustituya, para las actuaciones de uso industrial o terciario, en correspondencia con el uso a que se destinen.

En nuestro caso estaríamos fácilmente dentro de los parámetros del apartado C) del artículo 149 pues la parcela tiene una superficie de más de 50.500,00 m². Así por un lado para una superficie construida de la edificación del orden de los 2.000,00 m² nos harían falta 4.000,00 m² de superficie para cumplir el coeficiente de edificabilidad, por debajo de los 5.000,00 m² de superficie de parcela mínima. En cuanto a la altura de cornisa y número de plantas estamos dentro de dichos parámetros pues tenemos 7,30 metros de altura de cornisa y 2 plantas. Por último la distancia a lindes en nuestro caso es nula. Pero por ser un edificio que está dentro del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos y estar en Suelo No Urbanizable podríamos aplicar en este caso del artículo 39 de las Normas Urbanísticas del nuevo PGOU, a saber:

"ART. 39. PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO RURAL EN SUELO NO URBANIZABLE

Se eximirá del cumplimiento de las condiciones prescritas en el suelo no urbanizable a los edificios

integrantes del patrimonio arquitectónico que estén incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del presente Plan General, en todo aquello que entre en conflicto con los valores edificios del mismo.

Además existe una normativa autonómica que regula los usos y aprovechamientos en suelo no urbanizable. Esto es, la LEY 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana publicada en el DOGV núm. 7329 con fecha 31.07.2014 y Ref. Base Datos 006922/2014 y que en sus artículos 197 y siguientes detalla los fundamentos de las Declaraciones de Interés Comunitario. Se transcriben aquí los aspectos más relevantes del articulado que afectan directamente a la propuesta elaborada.

Artículo 197. Ordenación de usos y aprovechamientos en el suelo no urbanizable

La zonificación del suelo no urbanizable podrá prever, en función de sus características y con carácter excepcional, los siguientes usos y aprovechamientos:

a) ...

f) *Actividades terciarias o de servicios. Sólo puede autorizarse la implantación de las siguientes actividades:*

1.º Establecimientos de alojamiento turístico y restauración, cuando se acredite que su emplazamiento diste más de cinco kilómetros de suelo vacante con calificación apta para albergar estos usos y, además, concorra alguna de estas circunstancias: la conveniencia de la situación aislada del establecimiento para el disfrute del medio natural y del paisaje o la oportunidad de su situación a partir de la línea de edificación de las carreteras, para la prestación de servicio a los usuarios de las mismas, con justificación de las instalaciones y los servicios previstos en las necesidades objetivas del tráfico rodado y de su compatibilidad con la ordenación sectorial de la carretera de que se trate. Los establecimientos de alojamientos turísticos no tendrán características urbanas ni propiciarán la formación de núcleos de población.

Quando la implantación de los mencionados usos sea de interés para el desarrollo turístico rural o pueda acometerse mediante la recuperación del patrimonio arquitectónico radicado en el medio rural, podrá exceptuarse el requisito de distancia mínima antes mencionado, así como el de parcela mínima a que se refiere este artículo, previo informe favorable del órgano competente en materia de turismo.

2.º

La parcela exigible para las actuaciones terciarias o de servicios en el medio rural será al menos de media hectárea de perímetro ininterrumpido, debiendo quedar el cincuenta por cien de la misma libre de construcción o edificación. Este porcentaje no será de aplicación a los campamentos de turismo, a los centros recreativos, deportivos o de ocio o a las actividades de almacenamiento de vehículos y maquinaria pesada que, por sus características, requieran ocupar al aire libre una gran superficie de instalaciones sin edificación.

Para cualquier uso y aprovechamiento se exigirá una previsión suficiente del abastecimiento de agua potable y una completa evacuación, recogida y depuración de los residuos y aguas residuales. El coste que pudiera implicar la extensión de las redes de estos u otros servicios correrá a cargo del promotor.

Artículo 198.

Artículo 200. Actuaciones promovidas por los particulares

1. *Estarán sujetos a licencia urbanística municipal y, en su caso, a previa declaración de interés comunitario, en los términos previstos en este capítulo, los actos de uso y aprovechamiento que promuevan los particulares en el suelo no urbanizable.*
2.

Artículo 202. Actividades que requieren declaración de interés comunitario

1. *La Generalitat interviene en la autorización de usos y aprovechamientos en suelo no urbanizable, dentro de los límites y en las condiciones establecidas en esta ley, mediante su declaración de interés comunitario previa a la licencia municipal, en los supuestos contemplados en el artículo 197, párrafos d, e y f de esta ley. Asimismo, será exigible tramitar este procedimiento para la implantación de dichas actividades en edificaciones existentes y para la ampliación o reforma de las ya autorizadas, salvo en los supuestos previstos en el apartado siguiente.*
2. ...

Artículo 203. Régimen general de la declaración de interés comunitario

1. *La declaración de interés comunitario atribuye usos y aprovechamientos en el medio rural. Esta declaración deberá estar motivada y fundarse en:*
 - a) *Una valoración positiva de la actividad solicitada.*
 - b) *La necesidad de emplazamiento en el medio rural.*
 - c) *La mayor oportunidad y conveniencia de la localización propuesta frente a otras zonas del medio rural.*
 - d) *La utilización racional del territorio.*
2. *La justificación de la necesidad de emplazamiento en el medio rural se realizará valorando la imposibilidad física de ubicar la actividad en otro tipo de suelo, la incidencia de la actividad en el desarrollo sostenible o en la recuperación natural de las zonas deprimidas, la compatibilidad de la actuación con la infraestructura verde y el paisaje, la cercanía de la actividad a las redes de infraestructuras ya existentes y la contribución de la actividad a mejorar los niveles de ocupación laboral de la zona. Lo anterior se entenderá sin perjuicio de otros parámetros que puedan ser tenidos en cuenta para la justificación particularizada de la necesidad de emplazamiento respecto de cada actividad concreta que se pueda realizar en el medio rural.*
3. *La autorización de usos y aprovechamientos en suelo no urbanizable mediante su declaración de interés comunitario requerirá la elaboración de un estudio de integración paisajística, cuyo contenido se adaptará al tipo de actuación propuesta y al paisaje donde se ubica. Si, de acuerdo con la legislación ambiental fuera necesaria la evaluación de impacto ambiental del proyecto, el estudio de alcance previsto en esta legislación sectorial se emitirá con carácter previo a la declaración de interés comunitario, y la declaración o estimación de impacto ambiental se emitirá con carácter previo a la*

autorización ambiental integrada o a la licencia ambiental de la actividad.

4. Las declaraciones de interés comunitario no podrán contener pronunciamientos contradictorios ni incompatibles con el documento de evaluación ambiental que proceda emitir según la legislación sectorial, ni con los contenidos en los informes preceptivos emitidos en materia de patrimonio cultural, cuando alguno de ellos fuera preceptivo por su legislación sectorial.

Artículo 204. Canon de uso y aprovechamiento en las declaraciones de interés comunitario

1. La declaración de interés comunitario estará vinculada a una actividad concreta y obligará al promotor o propietario a pagar el correspondiente canon de uso y aprovechamiento y a cumplir los restantes compromisos asumidos y determinados en la misma.

2. ...

Además de lo indicado tanto en la normativa municipal como en la autonómica existe una página web con la siguiente dirección http://www.gva.es/es/inicio/procedimientos?id_proc=18322 de la Generalitat Valenciana donde se detalla el procedimiento a seguir.

9 Propuesta funcional.

9.1 Antecedentes.

En virtud de todas las consideraciones expuestas en los apartados anteriores se propone, para la puesta en valor de los edificios objeto de este trabajo, la construcción de una Residencia para la tercera edad y Centro de Día. Como residente que es el autor del presente trabajo en esta localidad, donde se ubica el inmueble, y teniendo en cuenta los condicionantes sociales, culturales, económicos, patrimoniales, etc, se desestiman las opciones de hotel rural y/o albergue juvenil.

Conociendo la zona desde hace más de una década no he detectado nunca que hubiera una demanda de habitaciones para pernoctar por motivos laborales ya que no existe en la localidad o en los alrededores grandes polígonos industriales o complejos de oficinas que generen esa necesidad. Por otro lado, la localidad no ofrece suficiente oferta ocio-cultural que posibilite la viabilidad de un hotel de semejantes características, que podría albergar del orden de 30 o 35 habitaciones. Localidades muy cercanas con mayor número de habitantes como Alzira o Xàtiva serían más adecuadas para la implantación de un establecimiento de estas características, sobre todo ésta última, Xàtiva, ciudad monumental declarada Conjunto Histórico Artístico.

La posibilidad de la puesta en marcha de un Albergue Juvenil parece también poco viable. Por la orografía del municipio, un establecimiento de este tipo, con estancias semanales o quincenales, y dedicado a un público joven de entre 8 y 18 años, tendría poco que ofrecer.

Parece más lógico pensar que es viable la puesta en marcha de una Residencia para la Tercera Edad y Centro de Día, pues en el pueblo no existe, en la actualidad, ningún establecimiento de este tipo y cada vez más se hace necesario por el considerable aumento de personas de edad avanzada susceptibles de ser usuarios.

Por todo ello se propone la construcción y puesta en marcha de una Residencia para la Tercera Edad y Centro de Día.

9.2 Programa de necesidades.

De una manera general y en cuanto al tipo de usuario al que van dirigidas las residencias de tercera edad y personas discapacitadas, existe una cierta variedad de tipos, dependiendo de su grado de necesidad de asistencia, es decir de la capacidad que tienen los usuarios de valerse por sí mismos. Esta especificidad, si se realiza de una manera estricta puede generar no pocos problemas de funcionamiento.

Cuando se trata de personas de edad avanzada, puede suceder y de hecho sucede habitualmente, que el grado de asistencia necesaria va de menor a mayor a lo largo del tiempo: las personas pueden entrar en una residencia a una edad avanzada pero siendo perfectamente capaces de valerse por sí mismas si bien necesitando los servicios clínicos y de habitación que una residencia puede proporcionar.

Sin embargo, con el paso del tiempo, el grado de dependencia de dicha persona aumentará considerablemente sin duda alguna, tanto física como psíquicamente. Una residencia, por tanto, debería estar preparada para este hecho.

La experiencia demuestra, además, que pese al destino inicial por tipo de usuarios, en muchas ocasiones la entidad gestora, y en función de las necesidades generales, ubica a diferentes personas con grados de dependencia diferentes a los supuestos inicialmente. Por ello, en función del grado de dependencia, el edificio deberá ser especialmente versátil, para albergar y asistir adecuadamente a personas con diferentes tipos de discapacidad.

Si se tratase de discapacitados psíquicos o de altas discapacidades físicas, que no es nuestro caso, el diseño general sería totalmente diferente al de un edificio para discapacitados físicos, tanto en el tipo de habitaciones como en el tipo y cantidad de servicios generales. Una sencilla lectura de la normativa de obligado cumplimiento así lo determina. El buen funcionamiento del complejo, así como la buena relación entre personas usuarias de diferentes necesidades (incluso la segmentación por edades), requiere de espacios claramente diferenciados y en ocasiones de volúmenes edificatorios diferenciados, y llegado el caso imágenes y colores diferentes que varíen la imagen externa o interna del propio edificio.

Por lo tanto, en cuanto al nivel de edad, superpuesto al grado de dependencia, hay que tener en cuenta que el edificio debe ser no solamente versátil sino fácilmente compartimentable en módulos de edad o dependencia similar.

Ante esta casuística y en virtud de la ORDEN de 4 de febrero de 2005 de la Conselleria de Bienestar Social que regula el régimen de autorización y funcionamiento de los centros de servicios sociales especializados para la atención de personas mayores, modificada por la ORDEN 8/2012, de 20 de febrero,

de la Conselleria de Justicia y Bienestar Social y por la ORDEN 5/2014, de 9 de abril, de la Consellería de Bienestar Social se ha desarrollado un programa de necesidades que se ajuste a las necesidades del entorno.

Con todo lo expuesto y usando la propia nomenclatura de la citada Orden de 4 de febrero de 2005 se propone la creación de un centro asistencial con centro de día para personas dependientes anexo a centro residencial para personas mayores con una unidad para personas mayores dependientes.

El programa de necesidades del complejo asistencial quedaría:

CENTRO DE DIA

Se establece una superficie mínima total de 8 m² por usuario, sin que la superficie de los distintos espacios mínimos pueda ser inferior a la que se fija en la normativa indicada.

- Área de acceso/recepción:
 - ✓ Acceso.
 - ✓ Recepción.
 - ✓ Guardarropía.
- Área de dirección:
 - ✓ Dirección.
 - ✓ Administración.
- Área de atención especializada:
 - ✓ Sala de tratamientos y curas, mínimo 10 m².
 - ✓ Despachos: medico, fisioterapeuta, psicólogo y trabajador social, mínimo 10 m² cada uno, pudiendo ser polivalentes.
 - ✓ Servicio de farmacia y depósito de medicamentos.
- Espacios generales:
 - ✓ Baño o ducha geriátrica, mínimo 14 m².
 - ✓ Cocina, mínimo 19 m².
 - ✓ Cuarto de basuras, mínimo 6 m².
 - ✓ Almacenes diferenciados: menaje, productos de limpieza y lencería.
 - ✓ Vestuarios de personal.
 - ✓ Lavandería.
- Espacios para uso de usuarios:
 - ✓ Cuartos de aseos adaptados de servicios comunes: un aseo cada 40 plazas, uno para hombres y otro para mujeres.
 - ✓ Comedor, superficie mínima 1,5 m² por usuario en dos turnos.
 - ✓ Sala de rehabilitación: 0,80 m² por plaza.
 - ✓ Sala polivalente o multifuncional de actividades, con usos de sala de estar: mínimo 70 m² en total.

- ✓ Sala de actividad y convivencia, mínimo 3 m² por plaza de residente dependiente.
- ✓ Espacios exteriores.
- ✓ Pasillos, ancho mínimo 2,20 m según DB SI 3 y Uso Hospitalario.
- ✓ Escaleras, ancho libre mínimo 1,40 m según DB SUA 1 y Uso Sanitario.

RESIDENCIA

Se establece una superficie mínima total de 20 m² por usuario, sin que la superficie de los distintos espacios mínimos pueda ser inferior a la que se fija en la normativa indicada.

- Habitaciones mínimo 14 m² doble y 10 m² sencilla, sin contar aseo.
- Armario empotrado individual, mínimo 0,90x1,80x0,65 m.
- Cuarto de aseo adaptado por habitación doble o sencilla, mínimo 4 m².
- Baño geriátrico, mínimo 14 m².

Con todos estos parámetros de superficies, anchos, ratios, etc y con los espacios disponibles se puede llegar a un Complejo asistencial que podría dar servicio a un número no mayor de 80 usuarios. Repartidos de la siguiente manera: 12 habitaciones dobles y 8 sencillas con un total de 32 usuarios residentes y 45 usuarios en atención diurna.

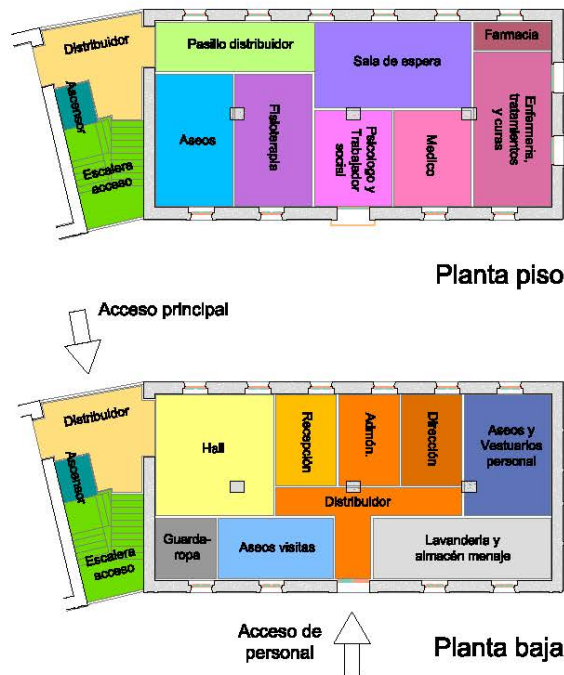
9.3 Descripción del complejo.

En función de las necesidades y a partir del espacio del que se dispone, se propone la división del mismo en dos zonas bien diferenciadas. Por un lado una zona para residentes que podría tener del orden de 20 habitaciones, de las que 12 serían dobles y 8 sencillas, y por otro, una zona para no residentes donde estarían los usos propios de un centro de día que daría servicio a los no residentes y a los residentes con un total de usuarios, entre residentes y no residentes de 77 personas.

Para el funcionamiento del complejo residencial se propone utilizar los dos espacios trapezoidales existentes entre los tres bloques como elementos de comunicación vertical y acceso desde el exterior. Son lo suficientemente espaciosos como para poder contener un ascensor montacamillas y una escalera de acceso a las planta superiore. Desde estos núcleos de comunicación vertical se accederá a un corredor interior de 2,20 m de anchura en ambas plantas en los tres bloques que permitirán las comunicaciones horizontales entre todas las dependencias de cada una de las plantas del establecimiento.

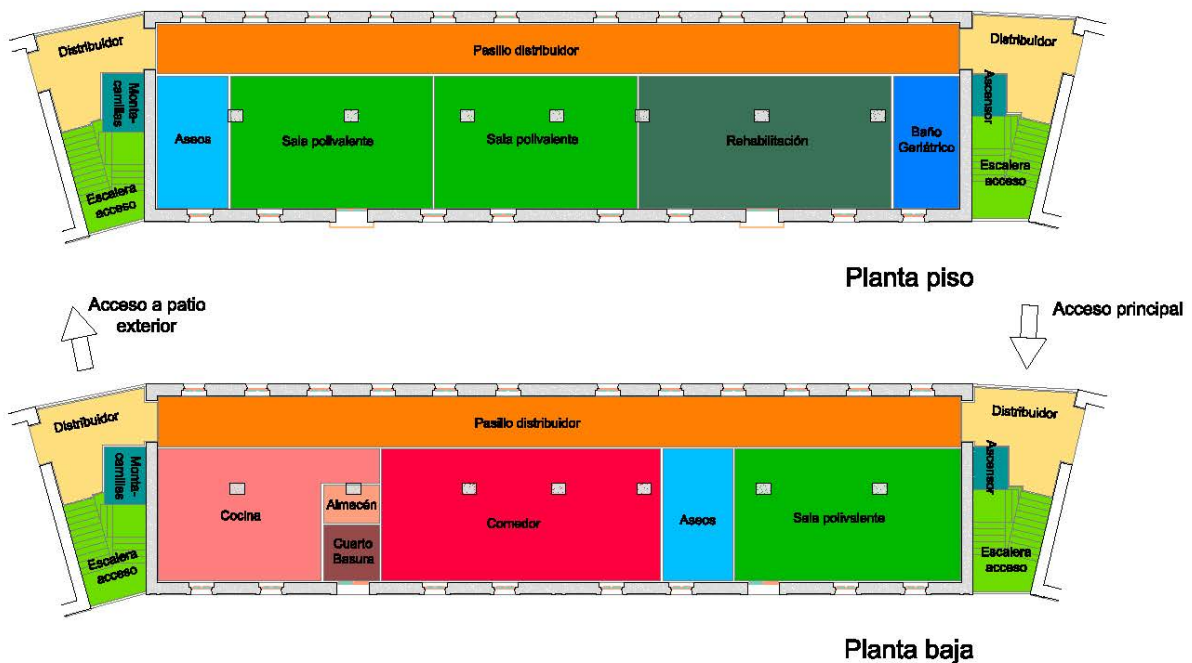
A partir de aquí, el Bloque 1 albergará en planta baja una amplio Hall al que se accede desde el núcleo de comunicaciones norte. Desde él se tendrá acceso al Guardarropa, a los Aseos para visitas y al Distribuidor que comunicara con la zona privada de esta planta. En esta zona, con acceso desde el exterior para los trabajadores del complejo, se ordenan Recepción, con mostrador o similar cara al público, Administración y Dirección, Aseos y Vestuarios del personal, y un espacio para Lavandería y almacén de menaje. En la planta alta de este Bloque 1, a la que se accede también por el núcleo de comunicaciones norte se distribuyen un Aseo para usuarios y un Pasillo distribuidor, que ensanchándose genera un espacio dedicado a Sala de espera. Desde aquí se accede a los despachos de Fisioterapia, Psicología y Trabajo

Social, Medicina y Enfermería y Tratamientos y curas, y desde esta última a una pequeña dependencia que sirve de Farmacia.



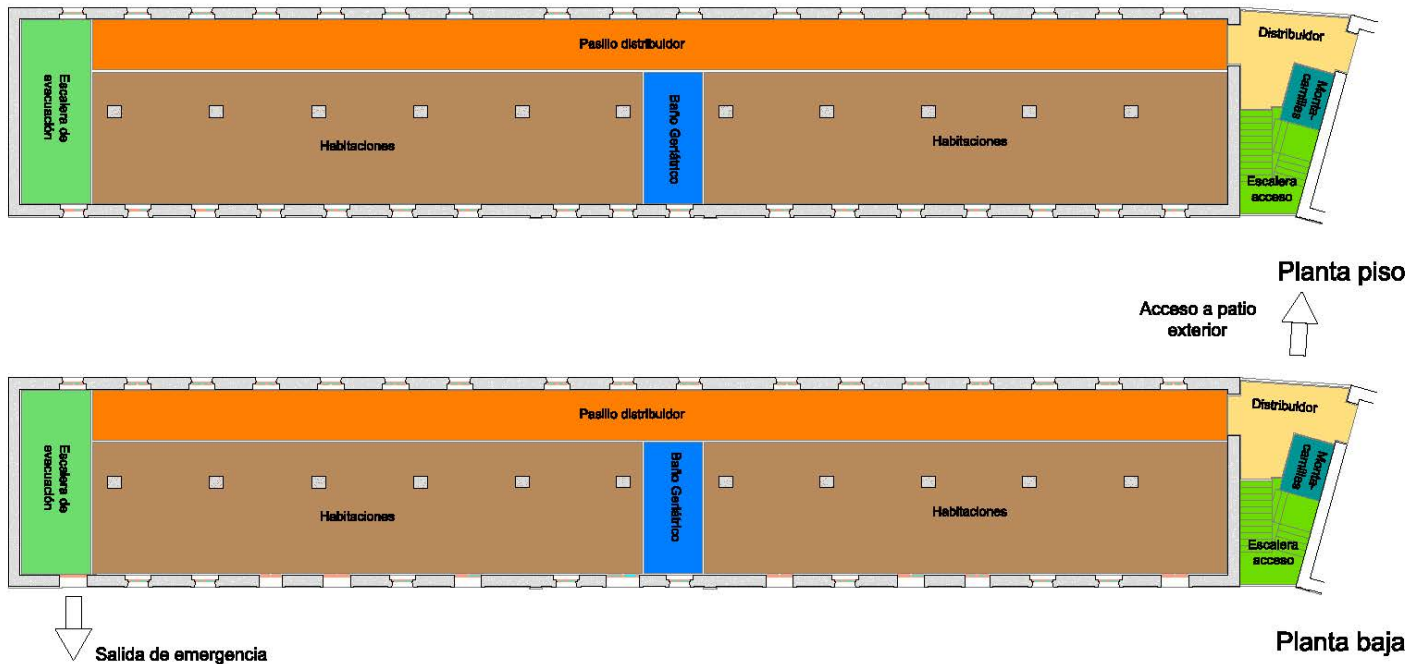
Figuras 118. Propuesta de distribución residencia. Bloque 1

El Bloque 2, con acceso desde ambos núcleos de comunicaciones, se compone en planta baja de Cocina con Almacén y Cuarto de basuras con acceso desde la vía pública, Comedor con acceso directo desde la cocina, Aseos y Sala polivalente. En la planta alta de este Bloque 2 se accede a un Baño Geriátrico, Rehabilitación, dos Salas polivalentes y Aseos.



Figuras 119. Propuesta de distribución residencia. Bloque 2

En el Bloque 3, al que se accede desde el núcleo de comunicaciones sur y que posee una escalera de evacuación con salida directa a la vía pública, se distribuyen en las dos plantas por igual, un Baño Geriátrico y el conjunto de habitaciones dobles y sencillas.



Figuras 120. Propuesta de distribución residencia. Bloque 3

Cuadro de superficies útiles en m²

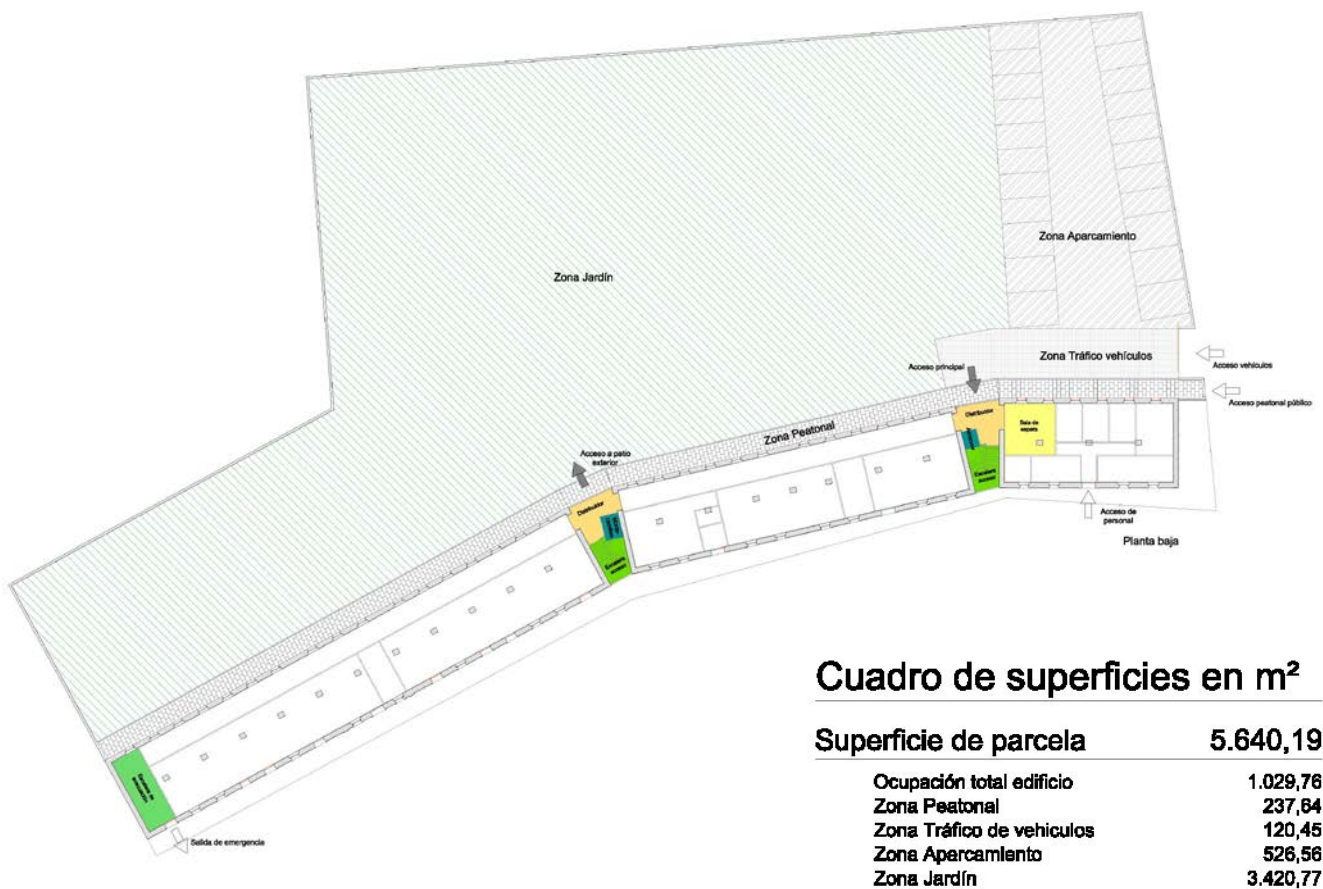
Planta baja	Bloque 1		Bloque 1	
	Hall	26,49	Aseos	18,86
	Recepción	10,18	Fisioterapia	18,86
	Administración	10,18	Psicólogo y Trabajador social	13,66
	Dirección	10,18	Médico	13,66
	Guardarropa	6,80	Enfermería, tratamientos y curas	22,01
	Aseos visitas	12,93	Farmacia	3,98
	Aseos y vestuario de personal	19,40	Sala de espera	25,04
	Lavandería y almacenes varios	20,02	Pasillo distribuidor	14,71
	Distribuidor oficinas	13,68	Unión 1	
	Unión 1		Distribuidor	16,28
	Distribuidor	16,28	Ascensor	2,70
	Ascensor	2,70	Escalera	12,93
	Escalera	12,93	Bloque 2	
	Bloque 2		Salas polivalentes	98,72
	Cocina	43,42	Rehabilitación	61,63
	Almacén	3,88	Aseo	17,45
	Cuarto de basuras	6,00	Baño geriátrico	19,88
	Comedor	68,16	Pasillo distribuidor	74,18
	Aseos	17,04	Unión 2	
	Sala polivalente	55,01	Distribuidor	15,06
	Pasillo distribuidor	74,18	Ascensor	4,50
	Unión 2		Escalera	12,64
Distribuidor	15,06	Bloque 3		
Ascensor	4,50	Habitaciones	263,38	
Escalera	12,64	Pasillo distribuidor	105,50	
Bloque 3		Baño geriátrico	14,20	
Habitaciones	263,38	Escalera de evacuación	23,79	
Pasillo distribuidor	105,50			
Baño geriátrico	14,20			
Escalera de evacuación	23,79			

Figuras 121. Cuadro de superficies útiles

Para el desarrollo final del complejo sería necesaria la reordenación de la parcela y sus usos actuales a fin de conseguir un amplio espacio que sirva como área de paseo y ocio exterior de los usuarios así como para facilitar el acceso de visitantes, usuarios y vehículos y una zona de aparcamiento.



Figuras 119. Situación en parcela de la residencia.



Figuras 120. Distribución de parcela y Cuadro de superficies

9.4 Alcance económico.

Otro aspecto importante a tener en cuenta es el coste económico de la obra. Por el tipo de obra a realizar y la experiencia propia en este tipo de edificaciones, se podría establecer un precio de construcción comprendido en una horquilla que podría variar entre los 800 y los 1.000 €/m² construido. Todo va a depender en gran medida de las actuaciones de recalce, refuerzo y consolidación de la cimentación y la estructura del edificio, de las calidades de los materiales de acabado y decoración, y del alcance de las obras de urbanización de la parcela que se anexa al edificio. Con estos valores estaríamos hablando de un coste total de construcción del orden de 1.800.000 €.

10 Conclusiones.

Después de todo el trabajo realizado para llevar a buen puerto este proyecto y sin entrar en consideraciones meramente económicas, de inversión y de beneficios empresariales lícitos sería, muy importante a nivel local, e interesante y provechosa socialmente hablando, la construcción de un complejo residencial de estas características.

Además de dar cobertura a un amplio sector de la población cada vez más necesitado de este tipo de establecimientos, generaría de por sí una gran cantidad de puestos de trabajo indirectos, tanto durante la construcción de la obra y como en su posterior puesta en marcha y funcionamiento, y por supuesto, puestos de trabajo directos. Teniendo en cuenta la capacidad del complejo y según las necesidades mínimas exigidas para su correcto funcionamiento, se alcanzarían posiblemente los 20 puestos de trabajo a jornada completa, como auxiliares, empleados de servicios, animadores, etc y unos 10 a tiempo parcial entre los que estarían médico, enfermero, psicólogo, etc.

Dada la envergadura económica de la implantación, no solo por el valor de la obra y la urbanización, al que habría que añadirle otros muchos y variados costes, desde proyectos, licencias, notarías, impuesto y tasas, mobiliario y equipamiento y los gastos de mantenimiento de una actividad, es muy difícil que el sector privado se implique en un proyecto como éste, en los tiempos que corren, con poca financiación bancaria y con usuarios potenciales con bajo poder adquisitivo.

Es por ello que las administraciones públicas deberían ejercer de locomotora que impulse estos proyectos sociales por el bien de los ciudadanos, que en muchos casos no tienen acceso a residencias privadas por el elevado coste económico que implica.

11 Anexo 1: Planos.

11.1 Índice de planos.

- 01 Situación. 1/10.000
- 02 Emplazamiento. 1/2.000
- 03 Situación en parcela. 1/1.000
- 04 Estado actual: Planta general de distribución y cubierta del conjunto de bloques. 1/200
- 05 Estado actual. Bloque 1. Plantas de distribución y cubierta. 1/100
- 06 Estado actual. Bloque 1. Fachadas y secciones. 1/100
- 07 Estado actual. Bloque 1. Detalle sección fachada. 1/25.
- 08 Estado actual. Bloque 2. Plantas de distribución y cubierta. 1/100
- 09 Estado actual. Bloque 2. Fachadas y secciones. 1/100
- 10 Estado actual. Bloque 2. Detalle sección fachada. 1/25.
- 11 Estado actual. Bloque 3. Plantas de distribución y cubierta. 1/100
- 12 Estado actual. Bloque 3. Fachadas y secciones. 1/100
- 13 Estado actual. Bloque 3. Detalle sección fachada. 1/25.
- 14 Estado actual. Unión de bloques. Plantas de distribución, alzado y sección. 1/100
- 15 Reposición de huecos. Bloque 1.
- 16 Reposición de huecos. Bloque 2.
- 17 Reposición de huecos. Bloque 3.
- 18 Propuesta. Bloque 1. Plantas de distribución. 1/100
- 19 Propuesta. Bloque 2. Plantas de distribución. 1/100
- 20 Propuesta. Bloque 3. Plantas de distribución 1/100
- 21 Propuesta Residencia y Centro de Día. Plantas de distribución. 1/200
- 22 Propuesta de ocupación de parcela para Residencia y Centro de Día. 1/1.1000
- 23 Propuesta de ordenación de parcela de Residencia y Centro de Día. 1/200



Propuesta de recuperación y puesta en valor del grupo de viviendas de los trabajadores de la antigua “Papelera Española” en el municipio de Villanueva de Castellón

Plano: Situación

Escala: 1/10.000

Nº Plano: 01

Donato Jiménez Herrero

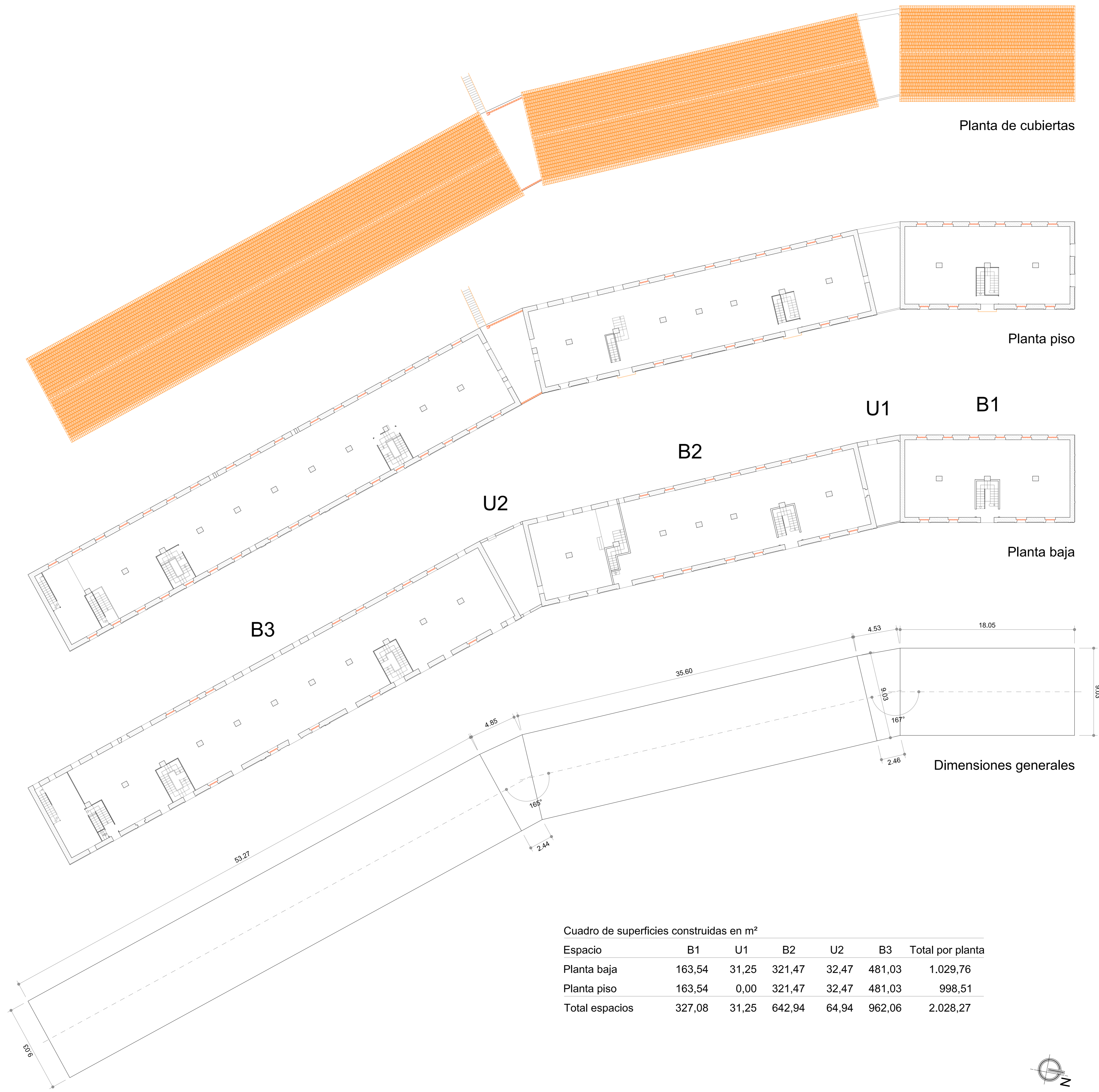
Septiembre 2017



Propuesta de recuperación y puesta en valor del grupo de viviendas de los trabajadores de la antigua "Papelería Española" en el municipio de Villanueva de Castellón



Propuesta de recuperación y puesta en valor del grupo de viviendas de los trabajadores de la antigua “Papelera Española” en el municipio de Villanueva de Castellón



Planta de cubiertas

Planta piso

Planta baja

Dimensiones generales

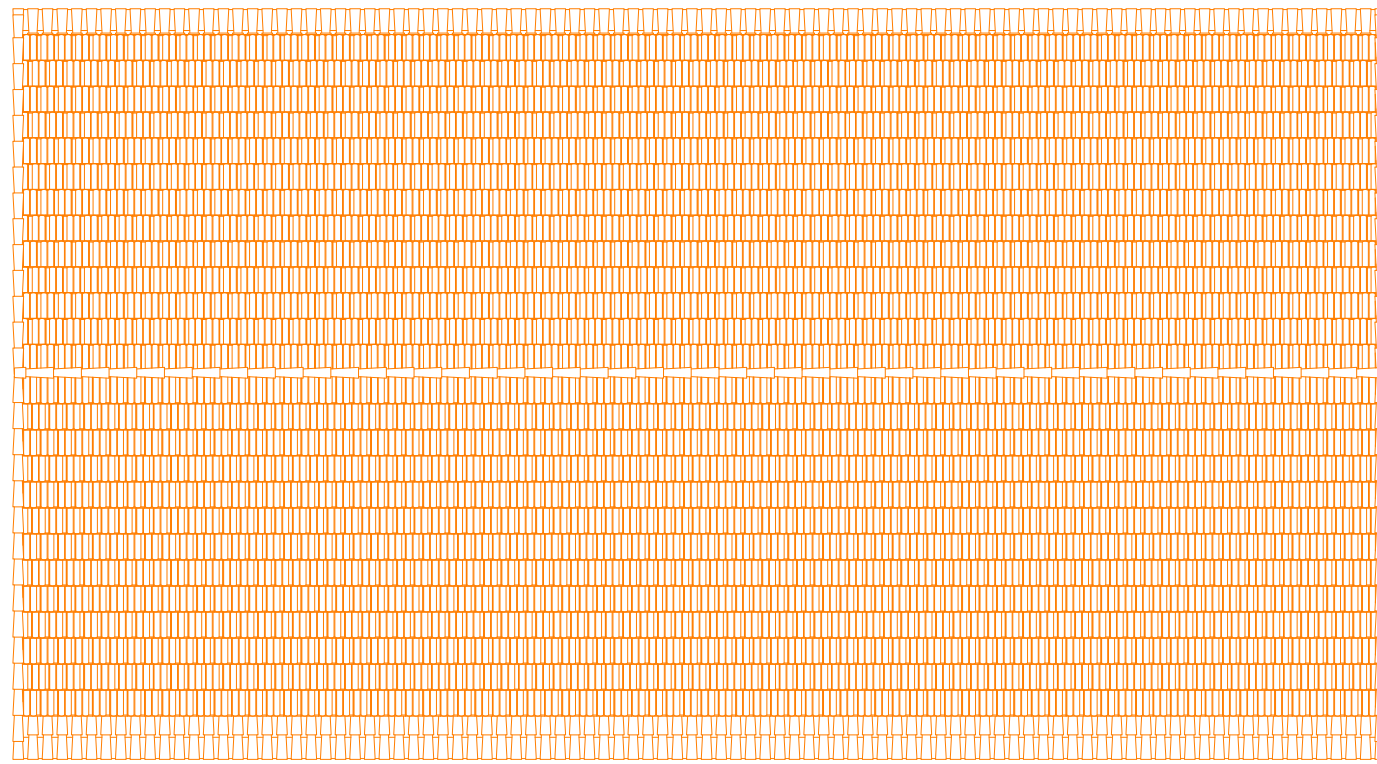
Cuadro de superficies construidas en m²

Espacio	B1	U1	B2	U2	B3	Total por planta
Planta baja	163,54	31,25	321,47	32,47	481,03	1.029,76
Planta piso	163,54	0,00	321,47	32,47	481,03	998,51
Total espacios	327,08	31,25	642,94	64,94	962,06	2.028,27

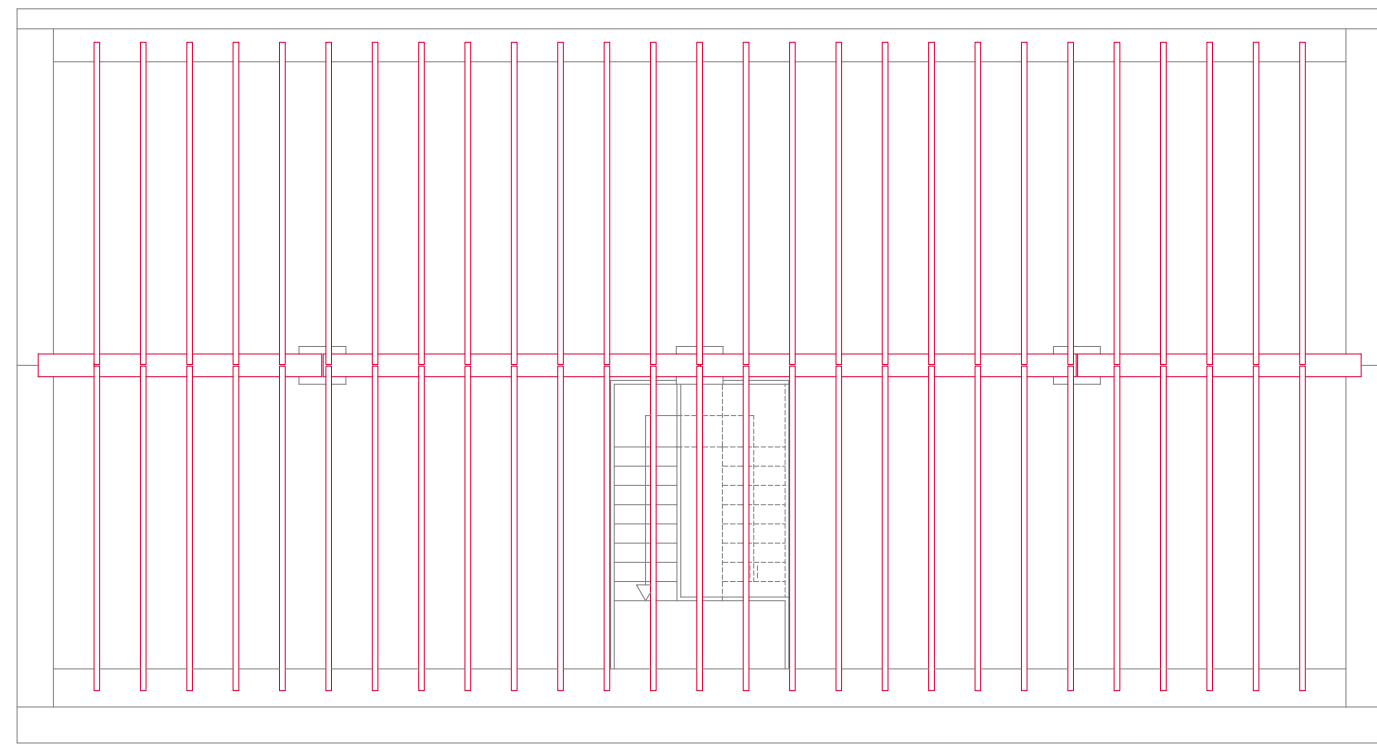


Propuesta de recuperación y puesta en valor del grupo de viviendas de los trabajadores de la antigua "Papelera Española" en el municipio de Villanueva de Castellón

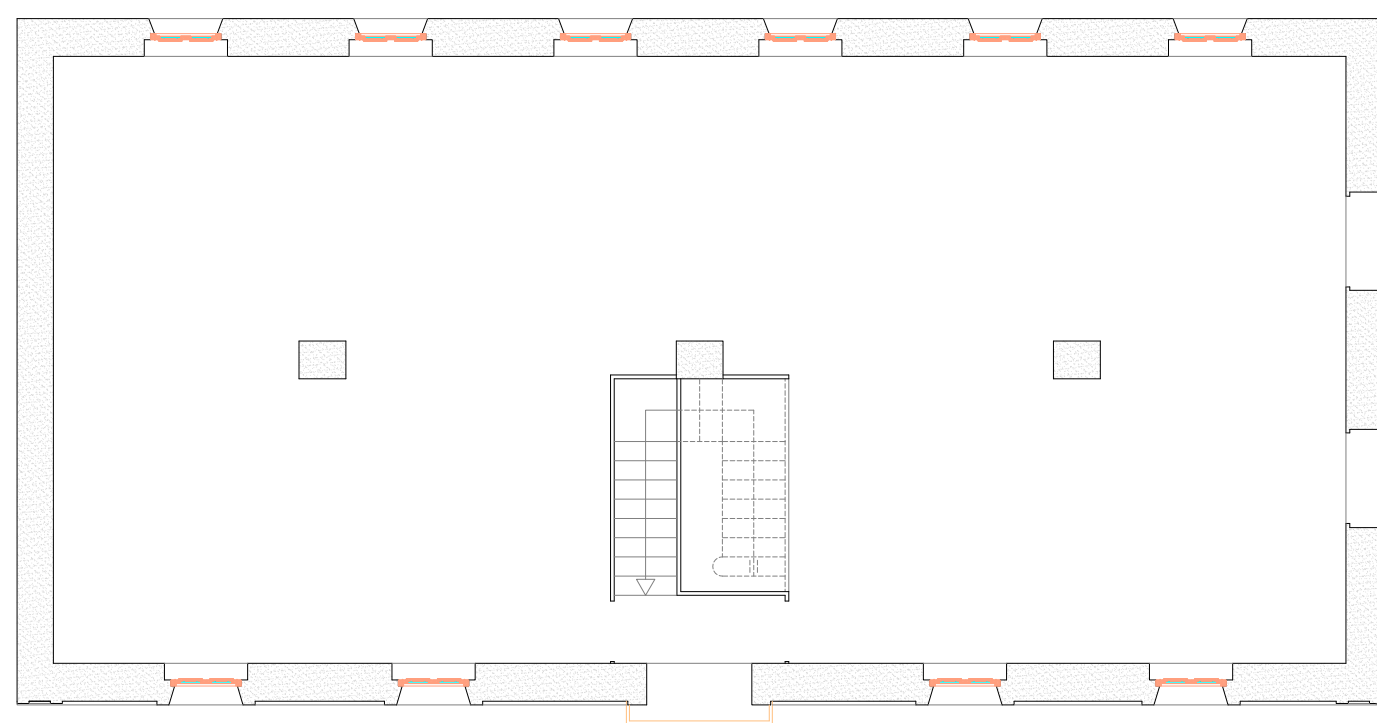
848,6 x 601,1 mm L_200



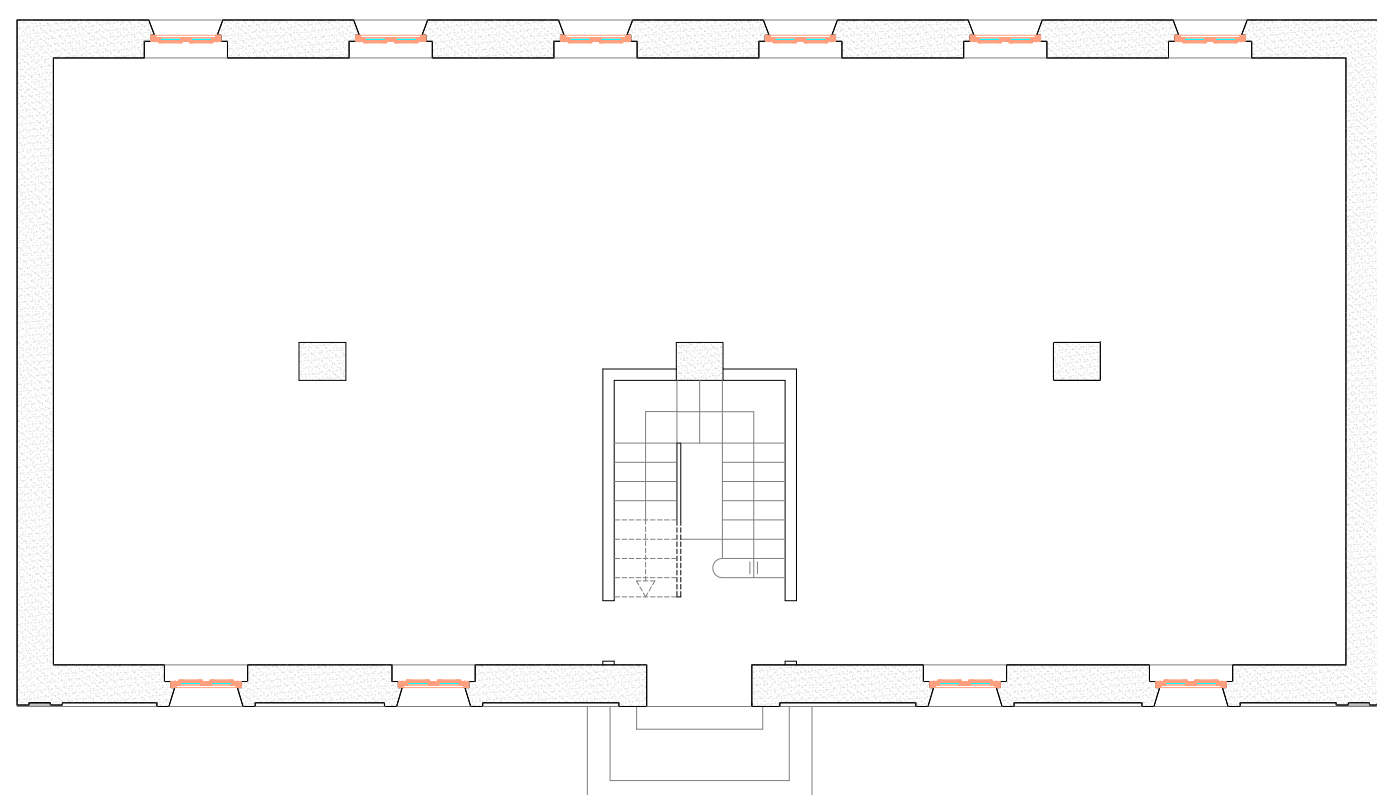
Planta de cubierta



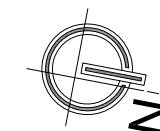
Planta estructura de cubierta

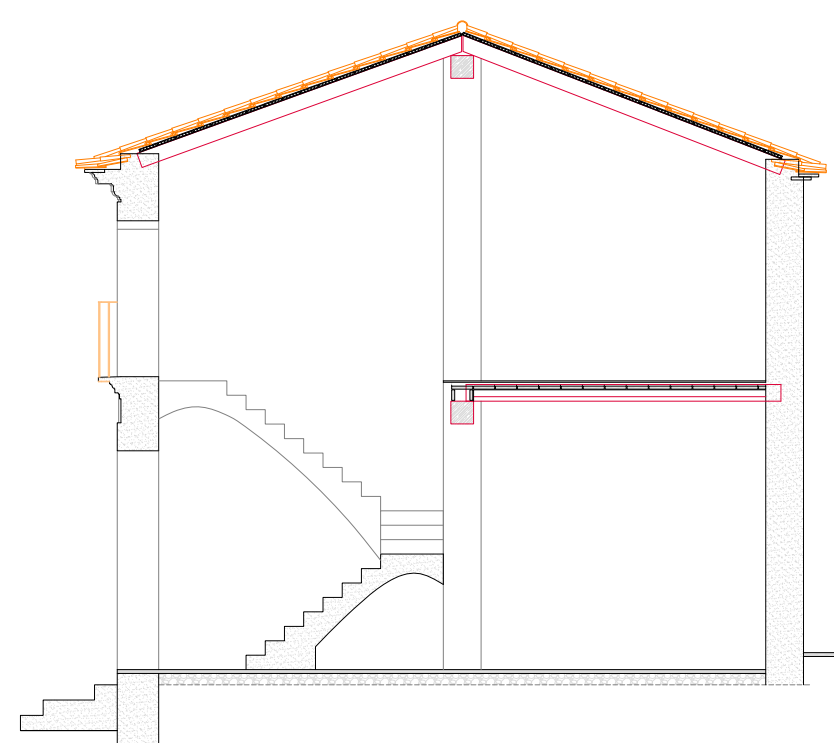
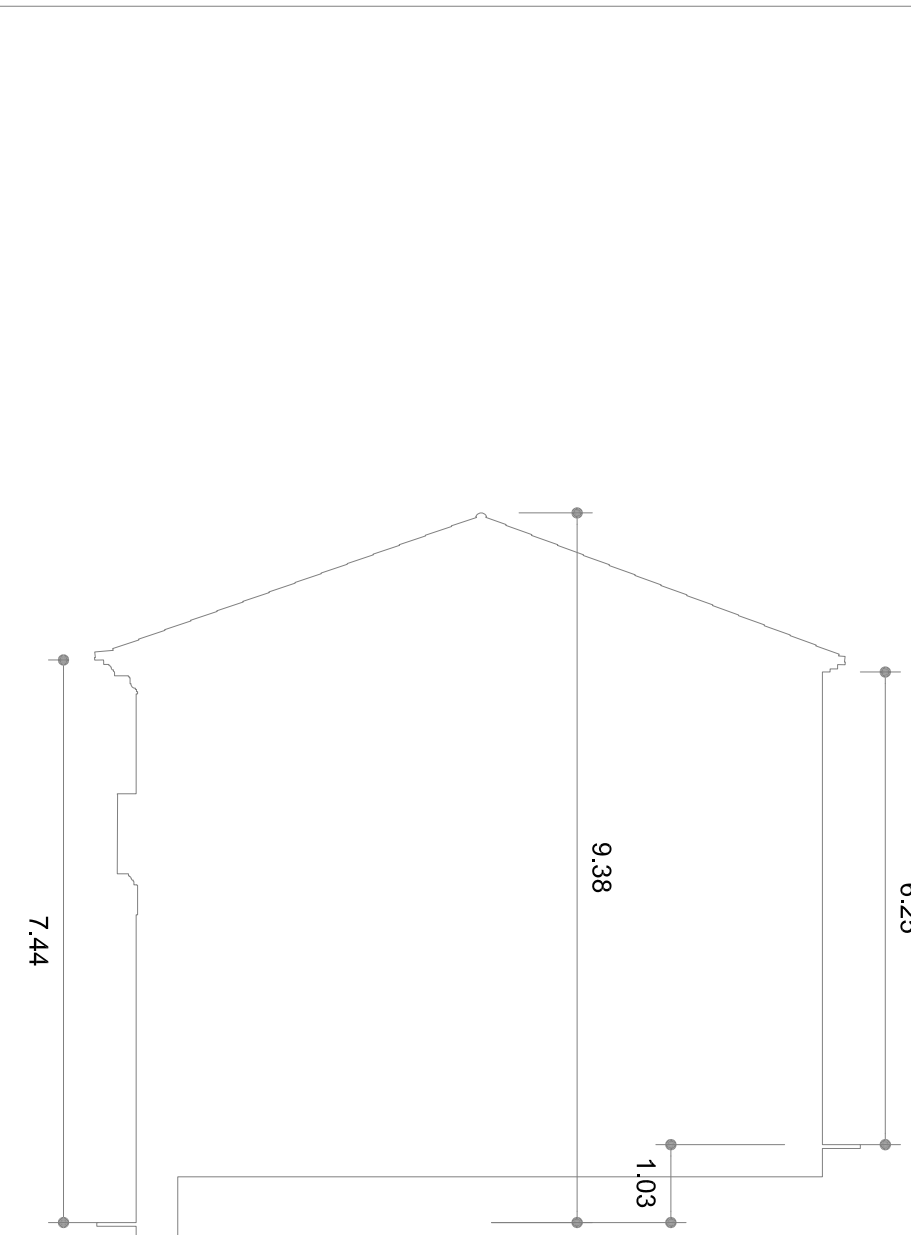


Planta piso

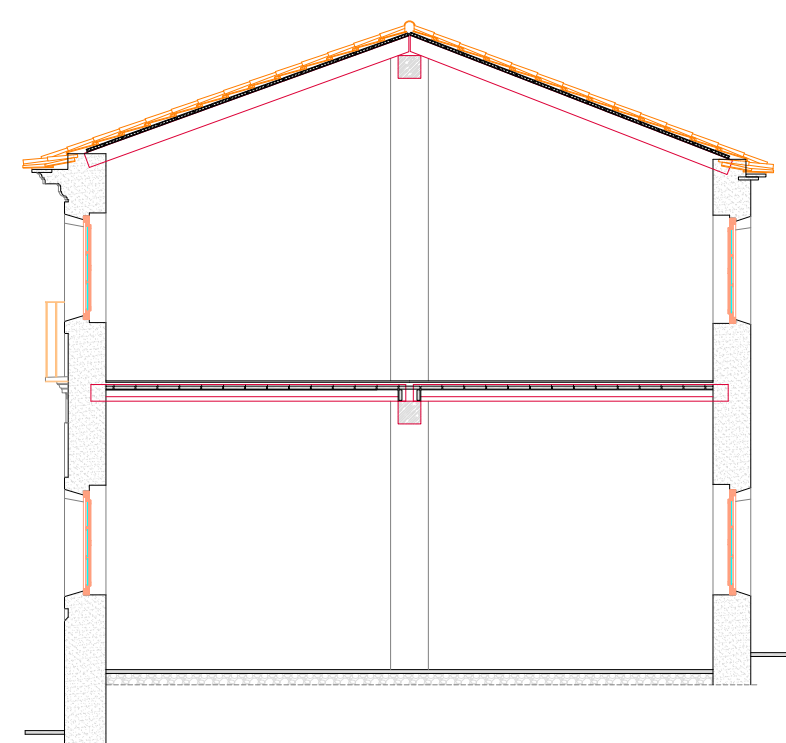


Planta baja

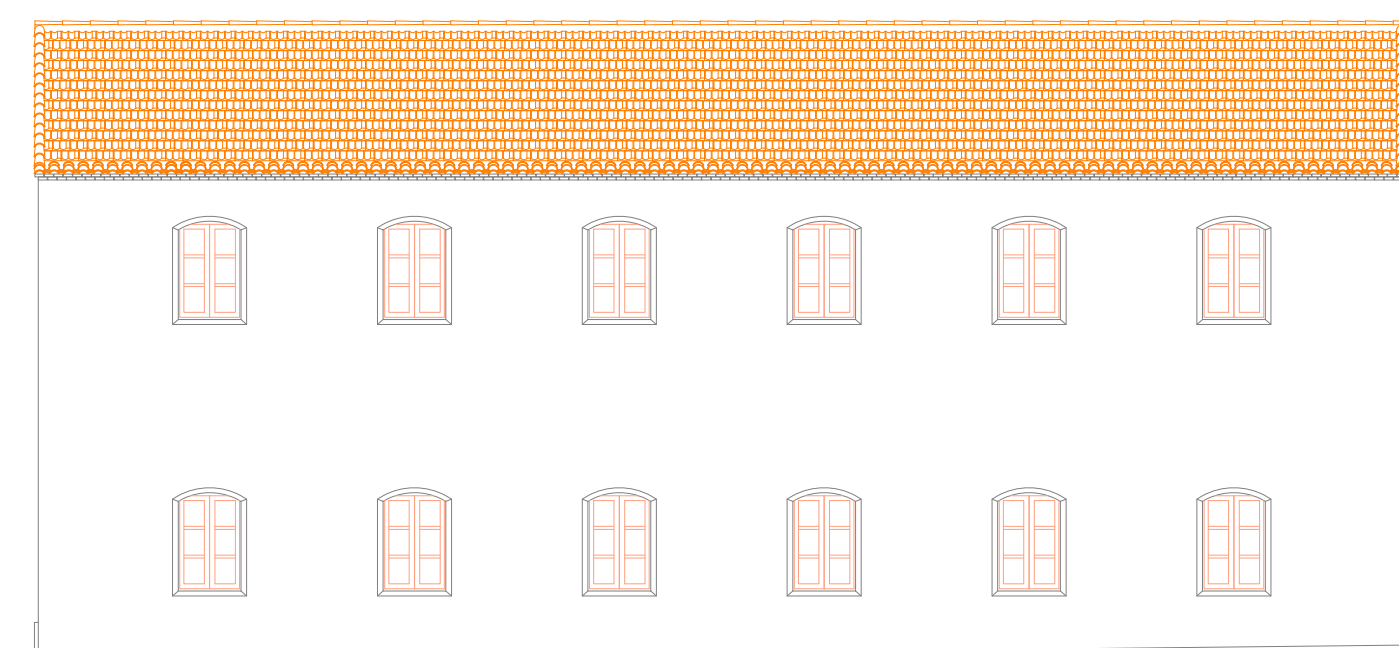




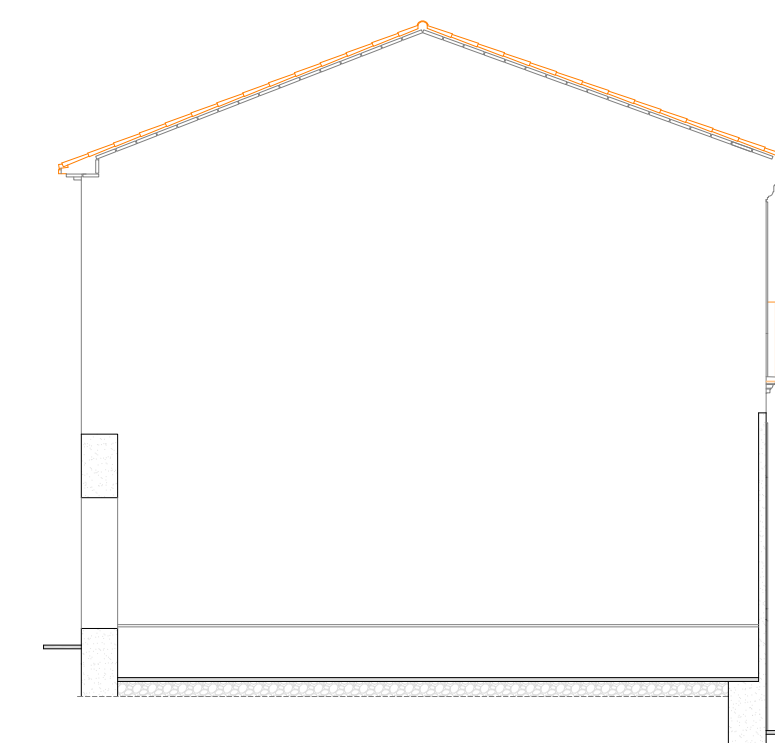
Sección B-B'



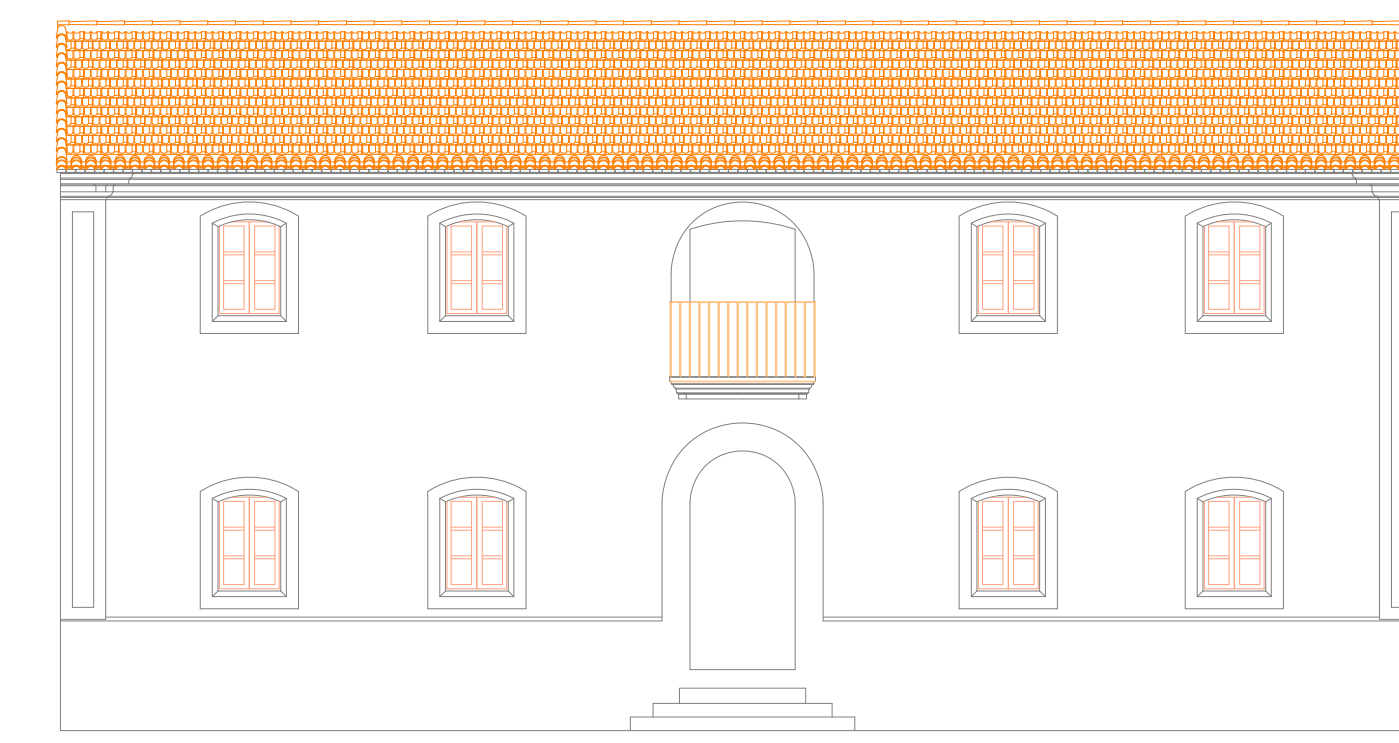
Sección A-A'



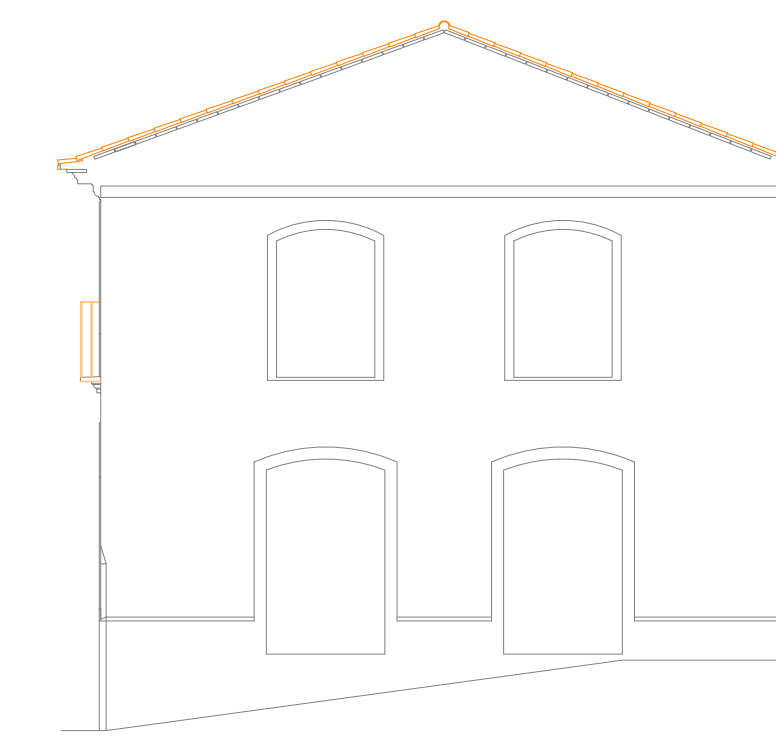
Fachada Oeste



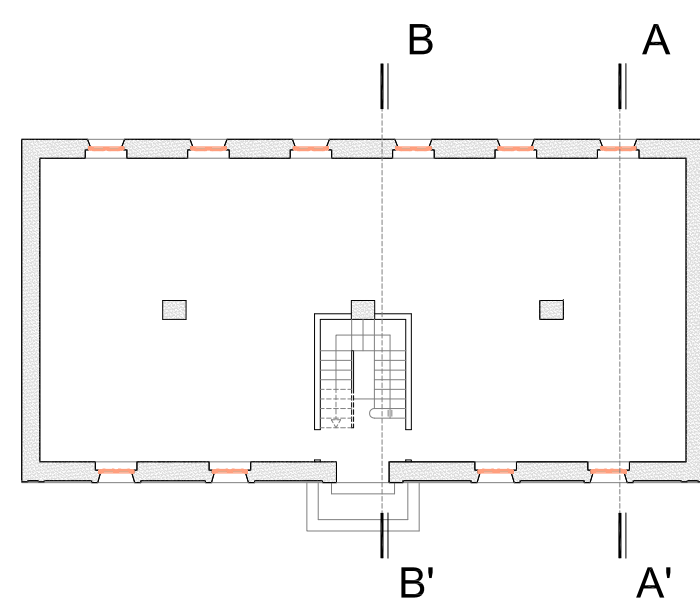
Fachada Sur

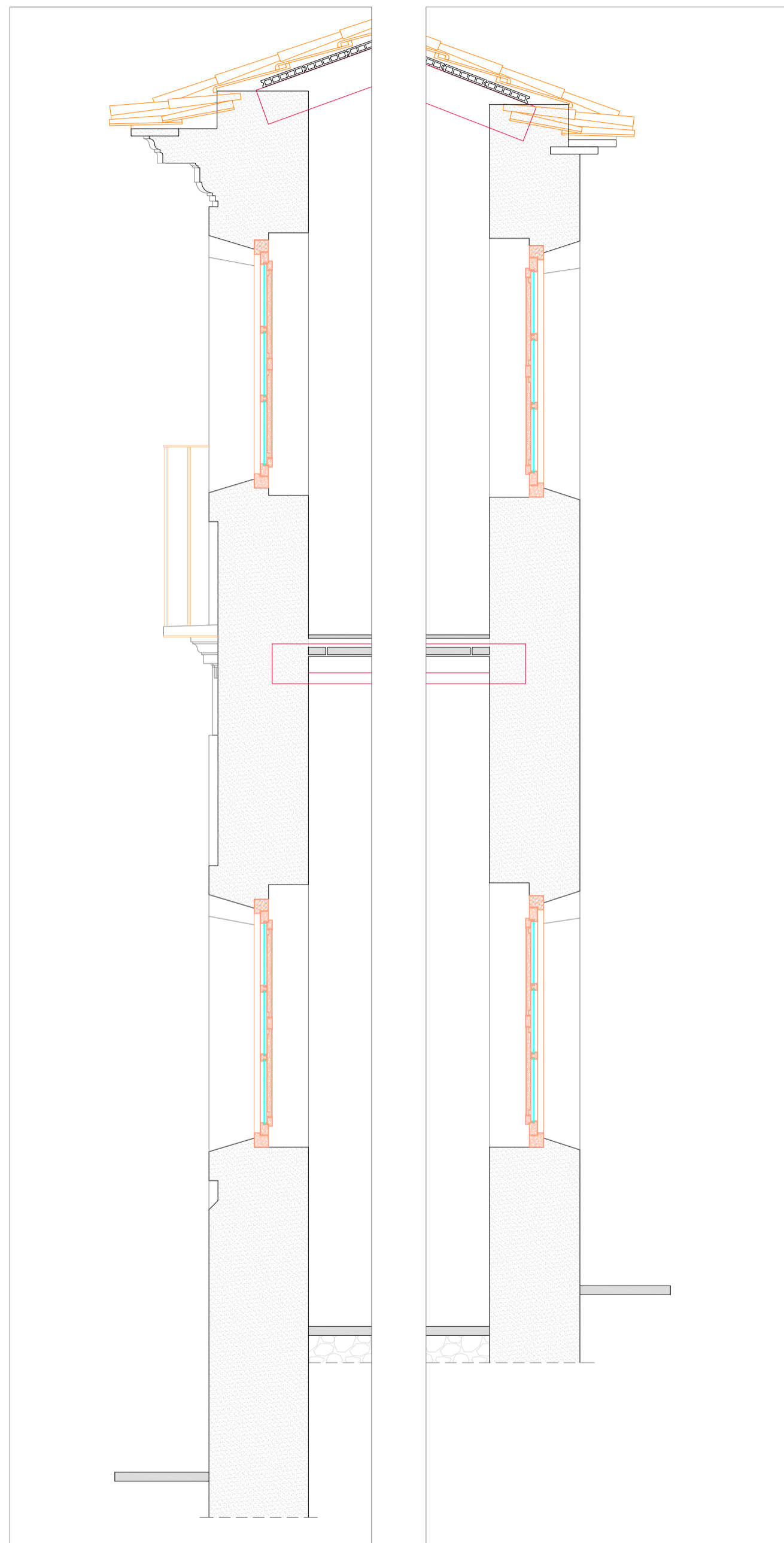


Fachada Este

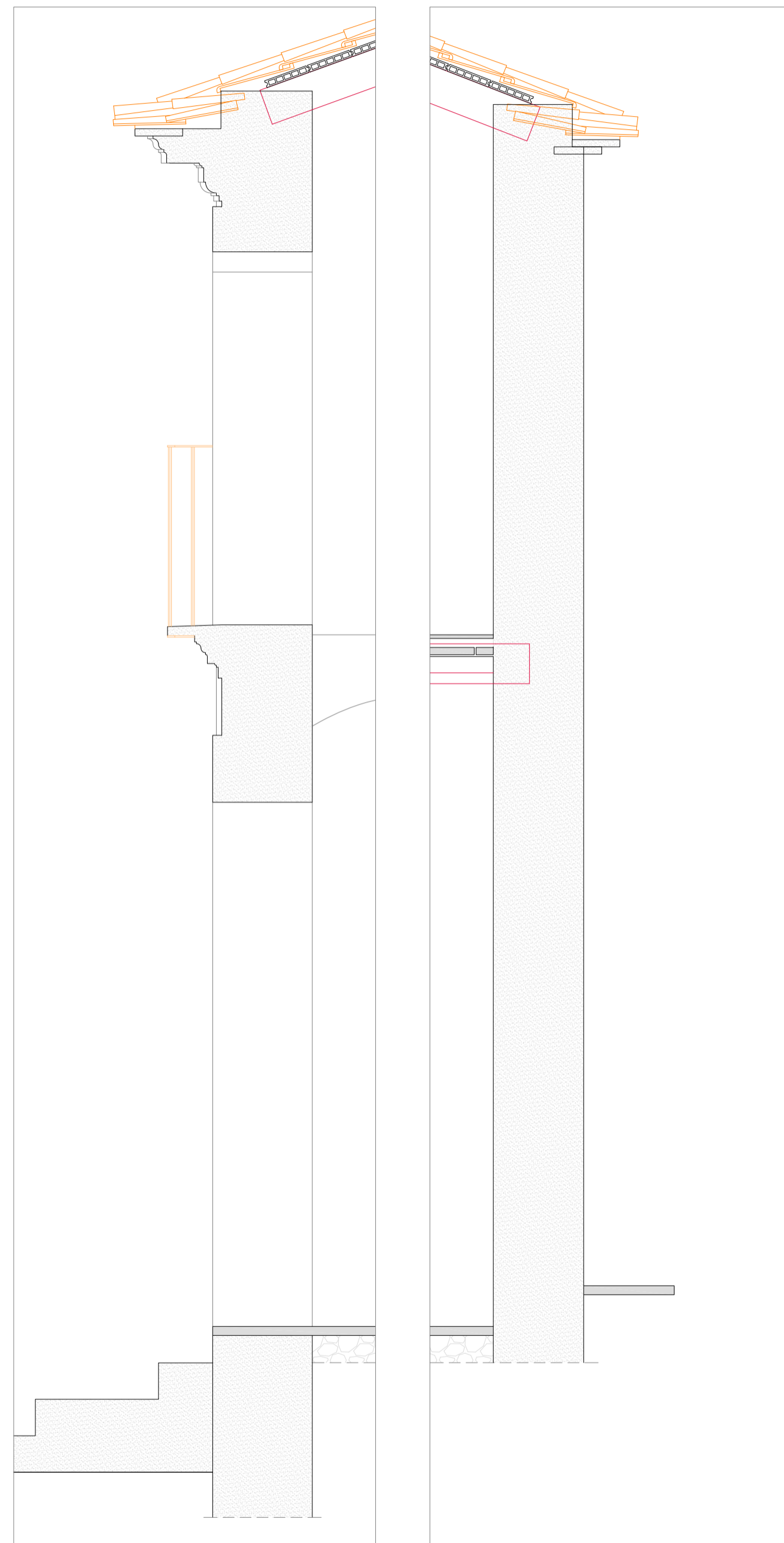


Fachada Norte





Sección A-A'



Sección B-B'



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR
INGENIERÍA DE
EDIFICACIÓN

Propuesta de recuperación y puesta en valor del grupo de viviendas de los trabajadores de la antigua "Papelera Española" en el municipio de Villanueva de Castellón

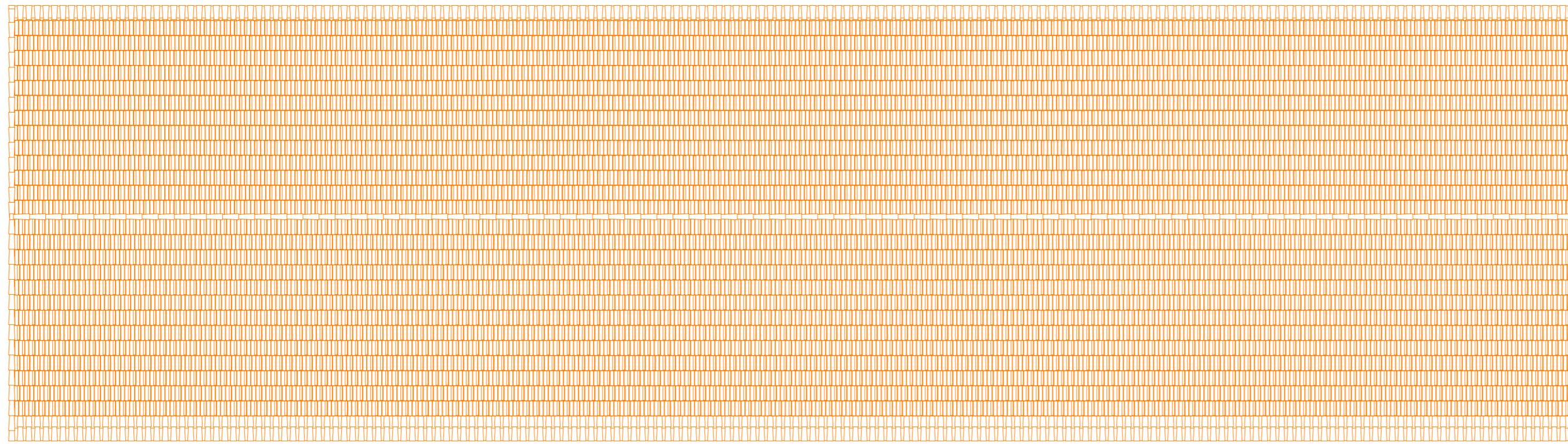
Plano: Estado actual. Bloque 1.
Detalle sección fachada.

Escala: 1/25

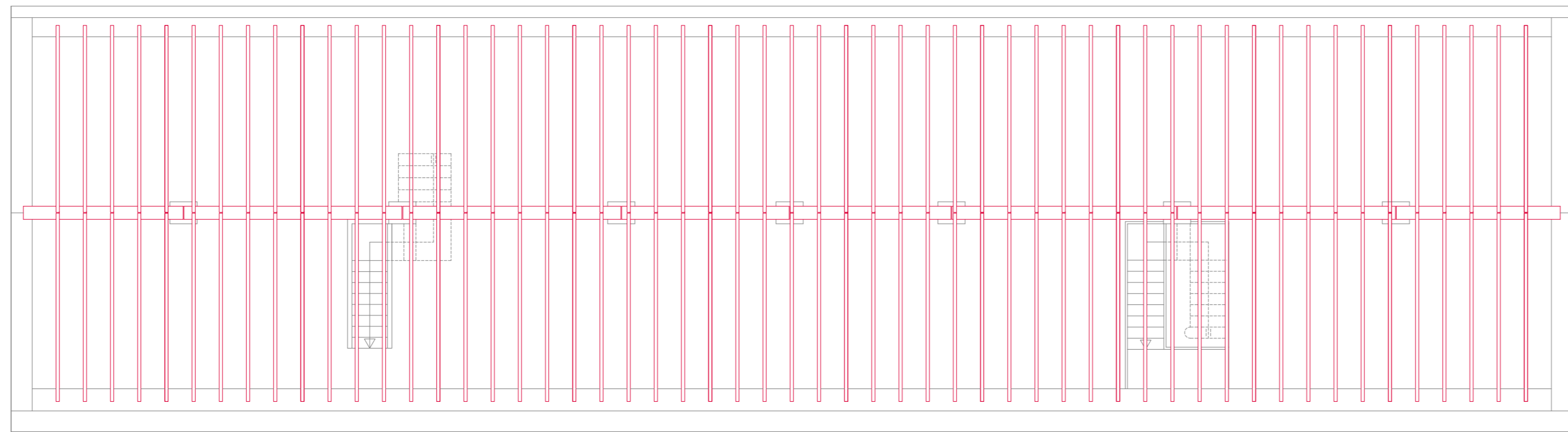
Nº Plano: 07

Donato Jiménez Herrero

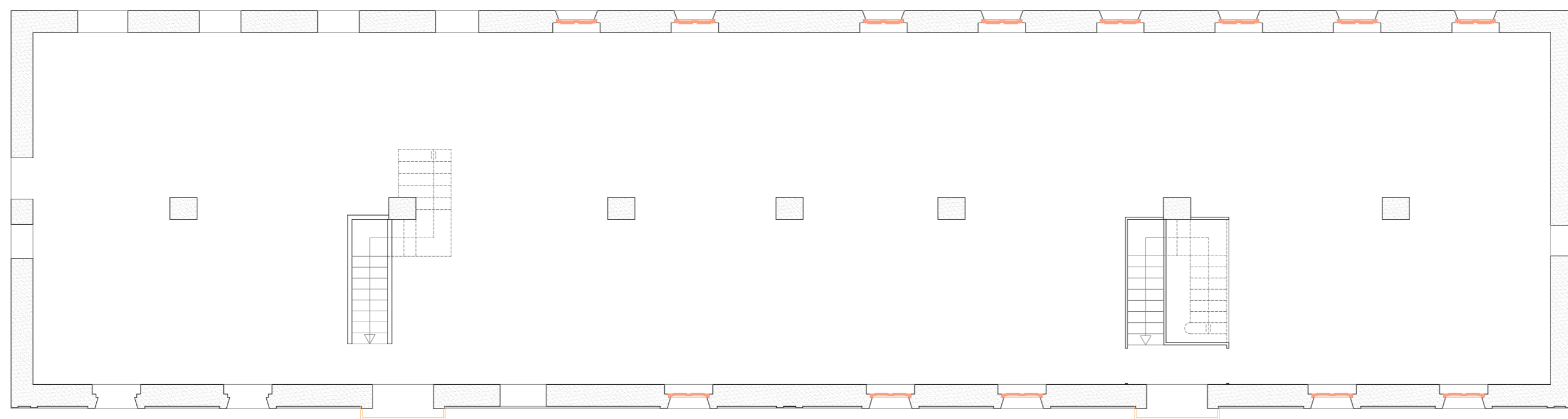
Septiembre 2017



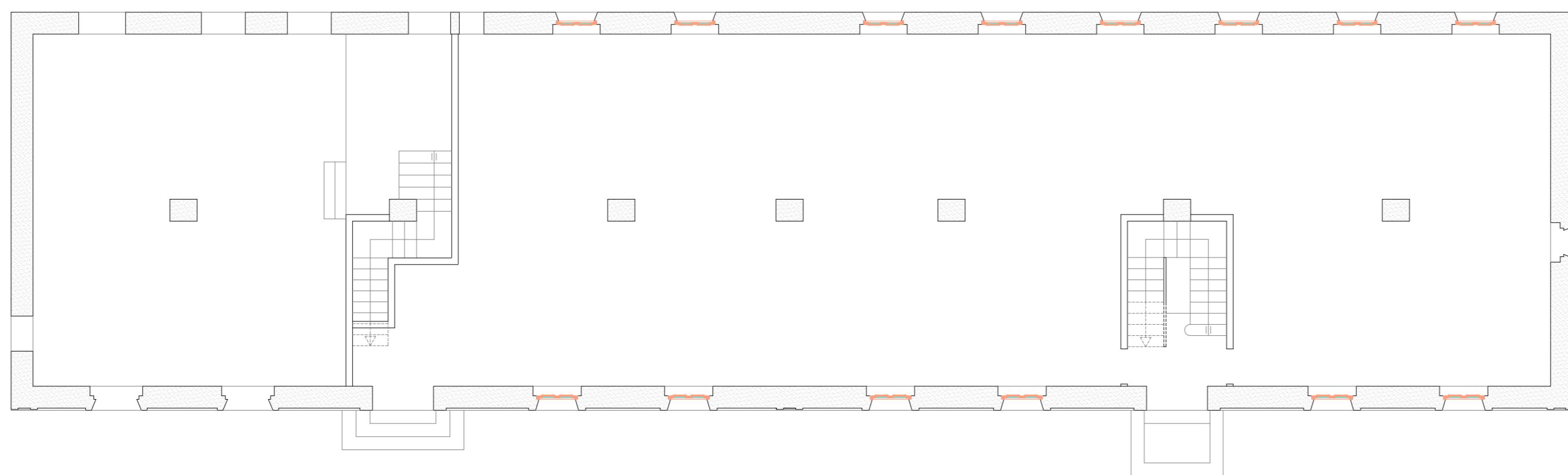
Planta de cubierta



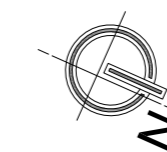
Planta estructura de cubierta



Planta piso



Planta baja



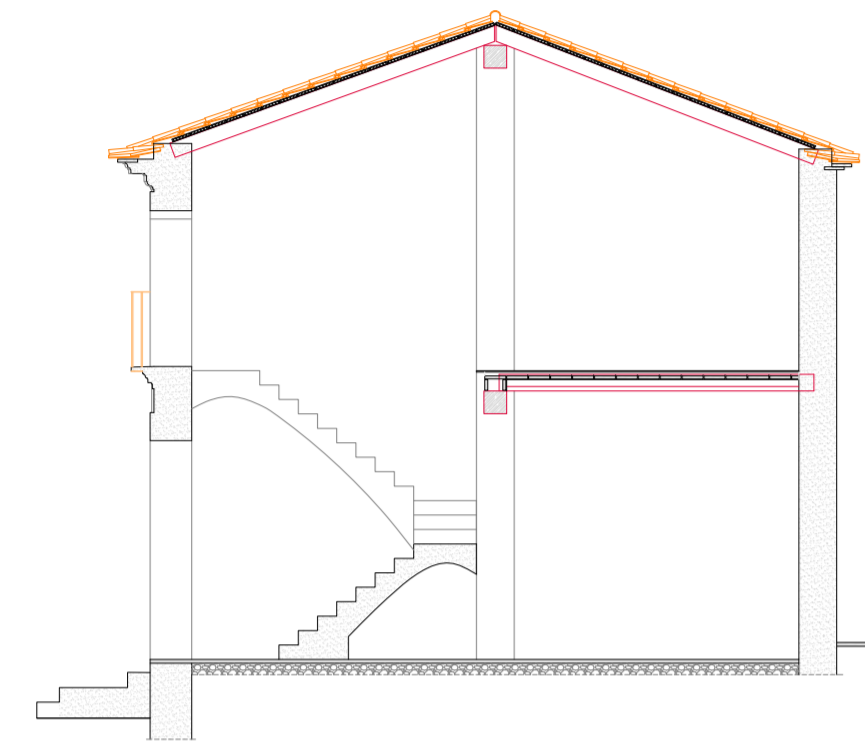
Propuesta de recuperación y puesta en valor del grupo de viviendas de los trabajadores de la antigua "Papelera Española" en el municipio de Villanueva de Castellón

Plano: Estado actual. Bloque 2.
Plantas de distribución y cubierta.

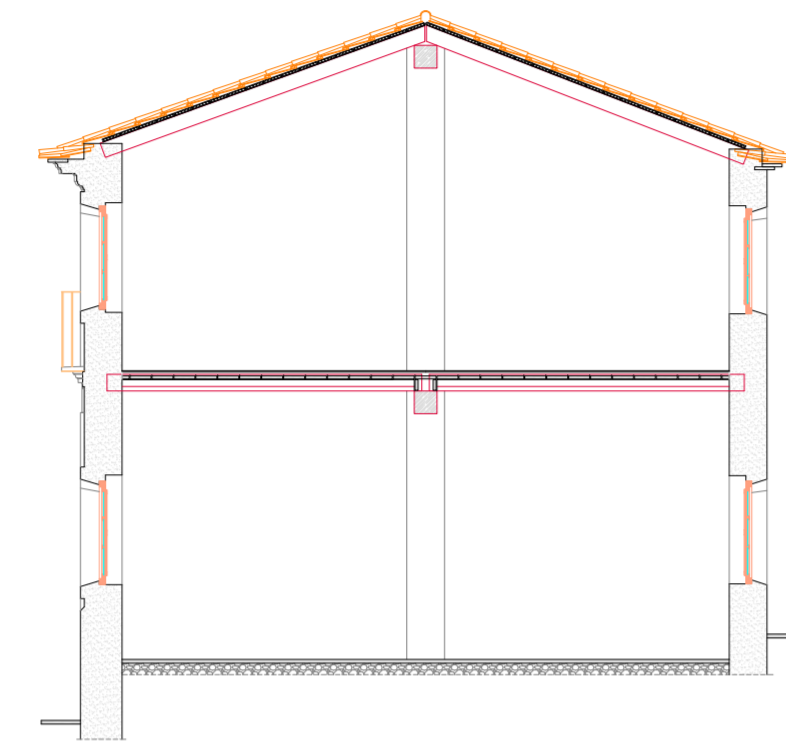
Escala: 1/100
Nº Plano: 08

Donato Jiménez Herrero

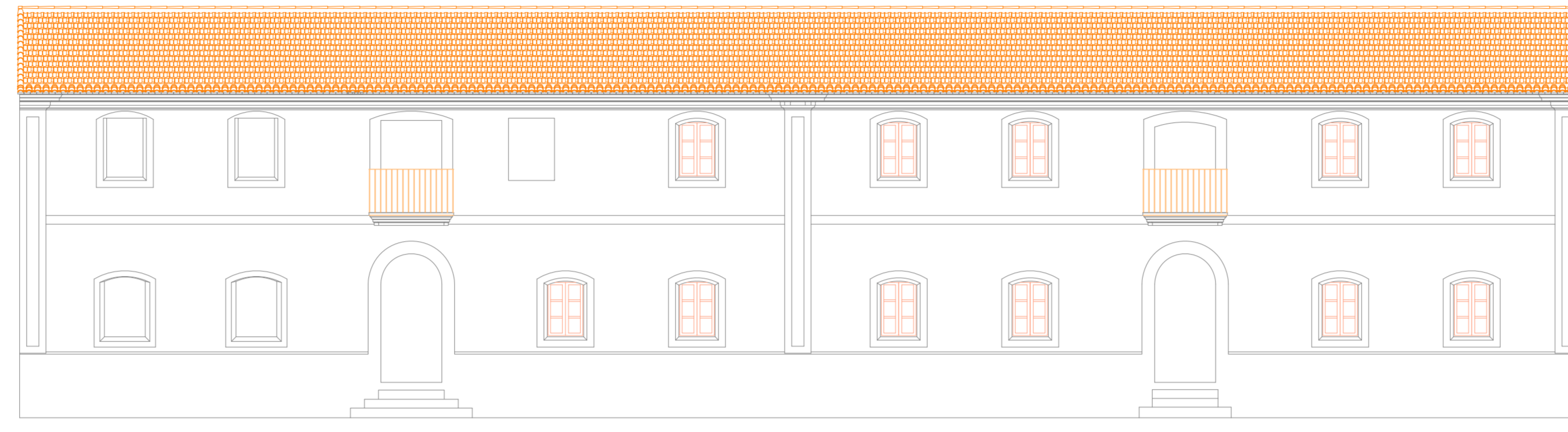
Septiembre 2017



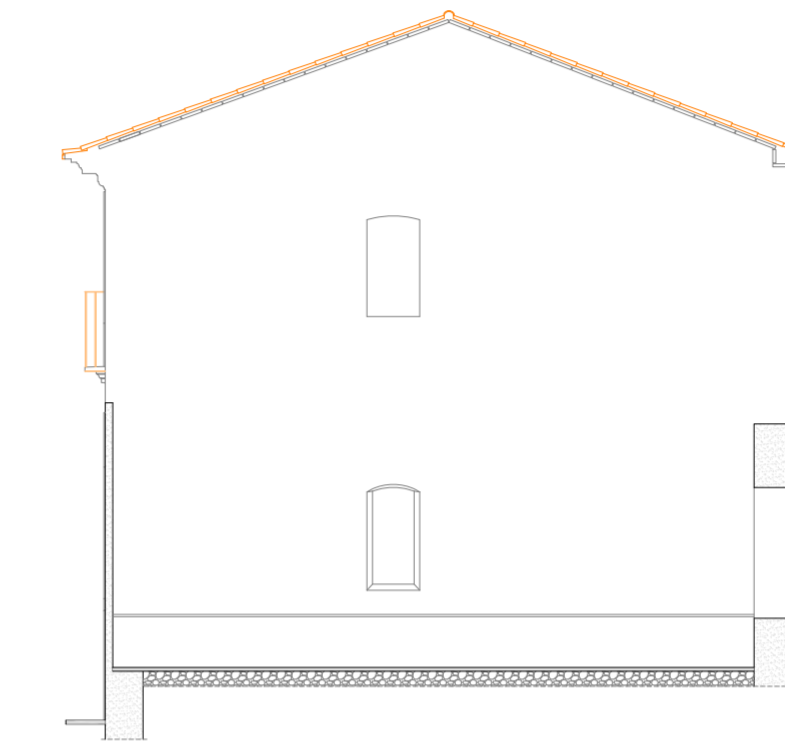
Sección B-B'



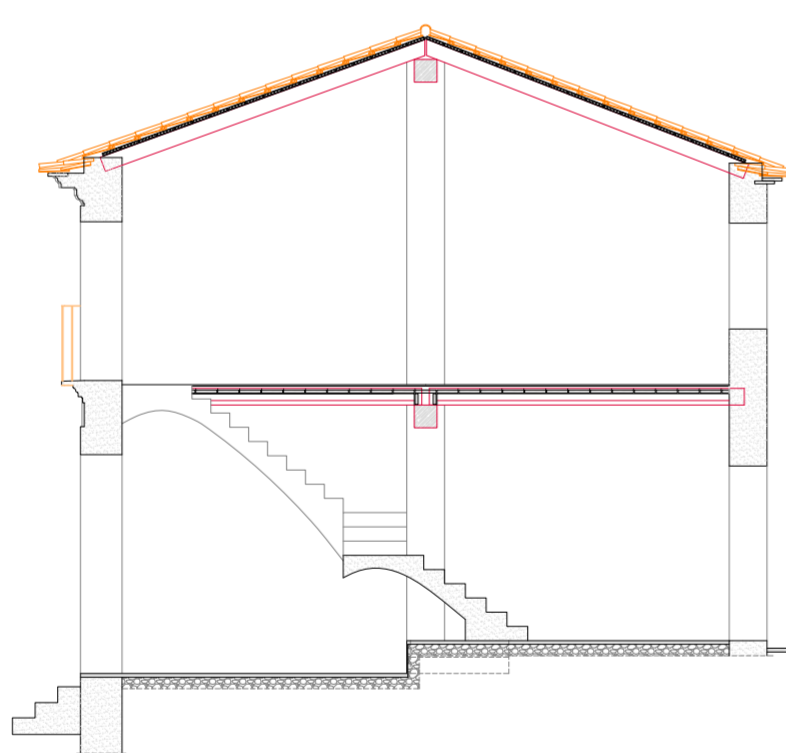
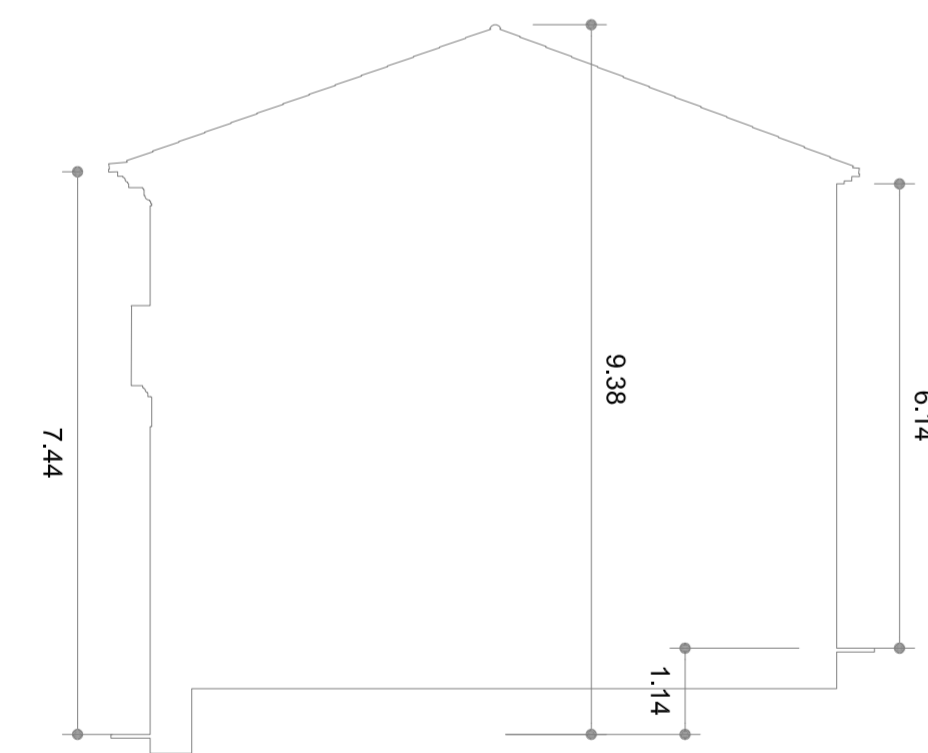
Sección A-A'



Fachada Este



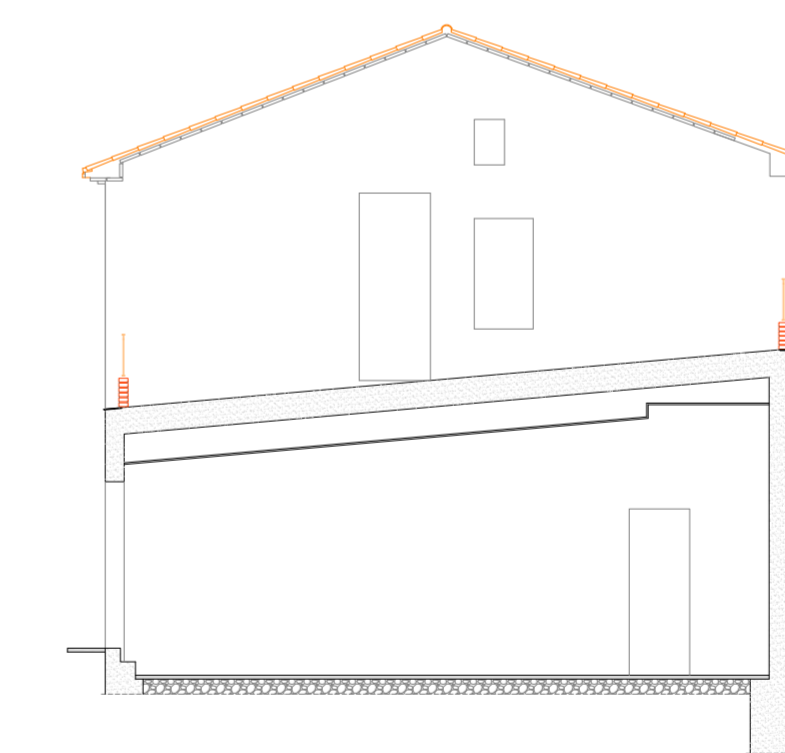
Fachada Norte



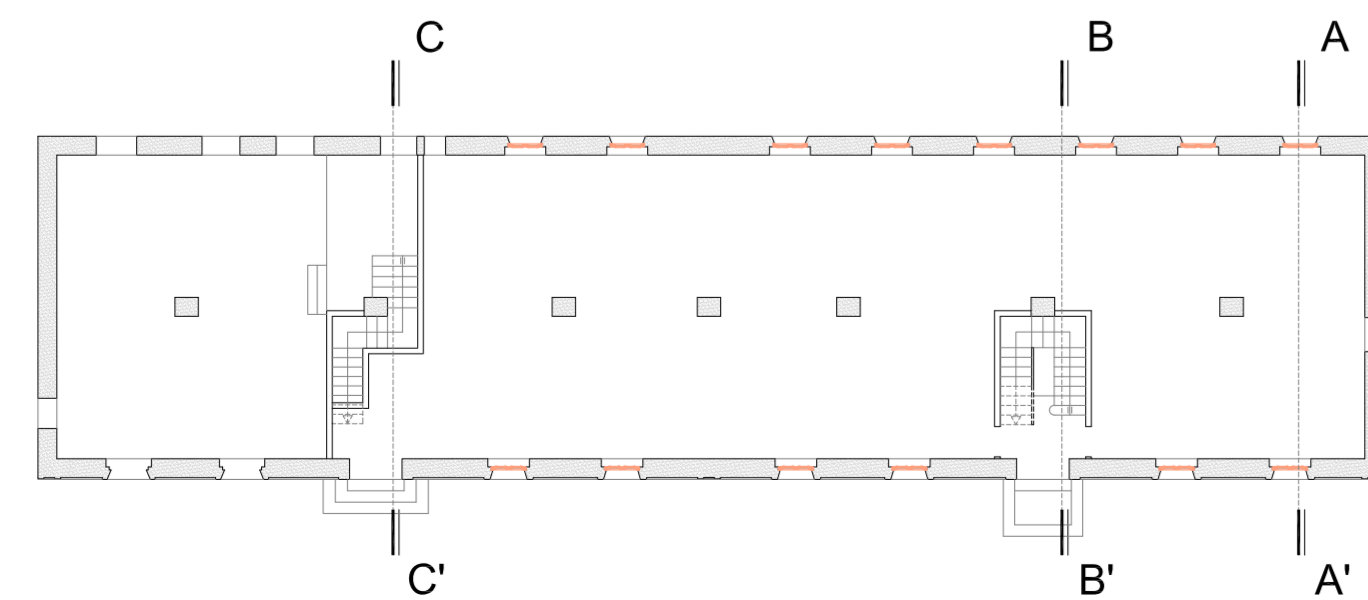
Sección C-C'

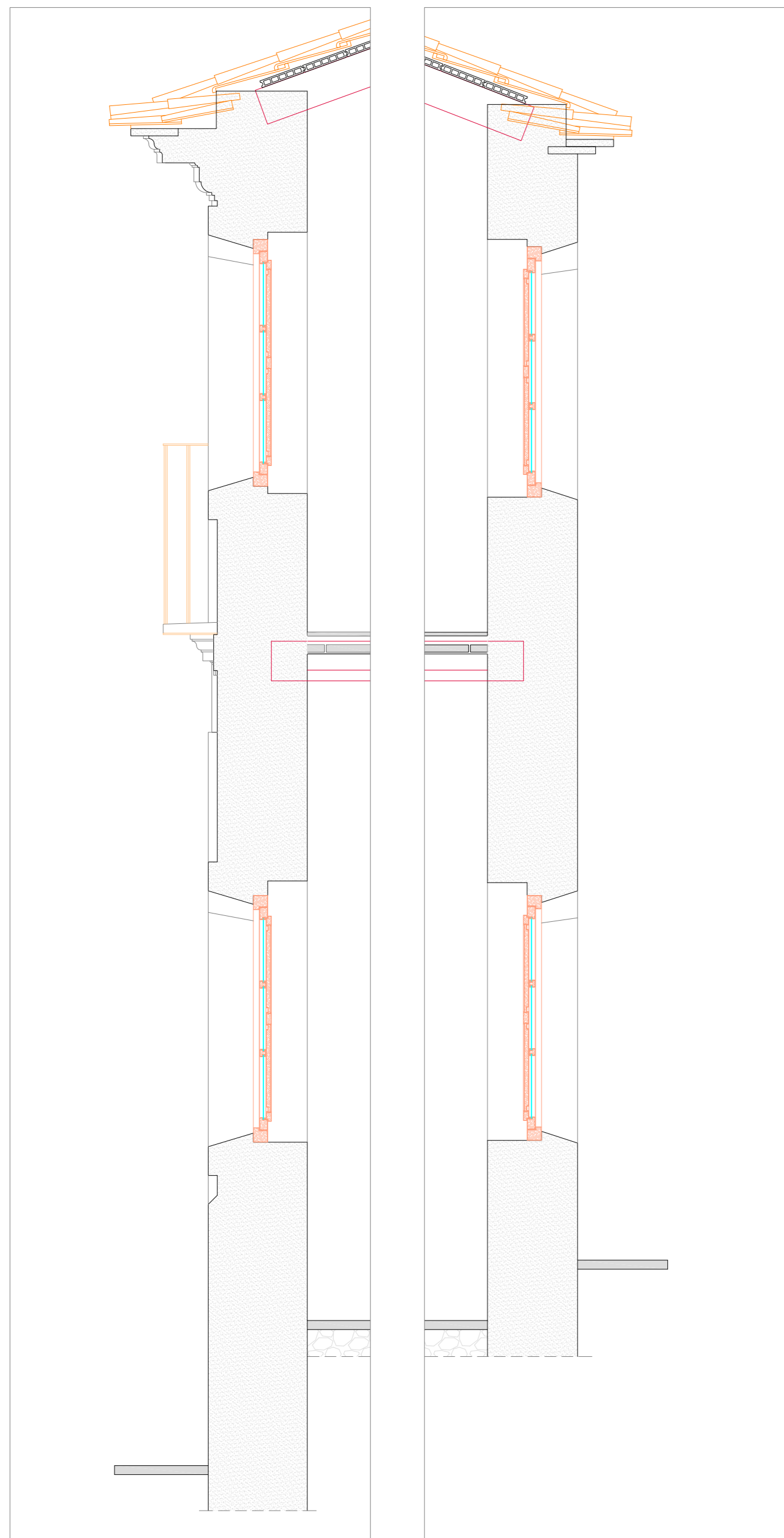


Fachada Oeste

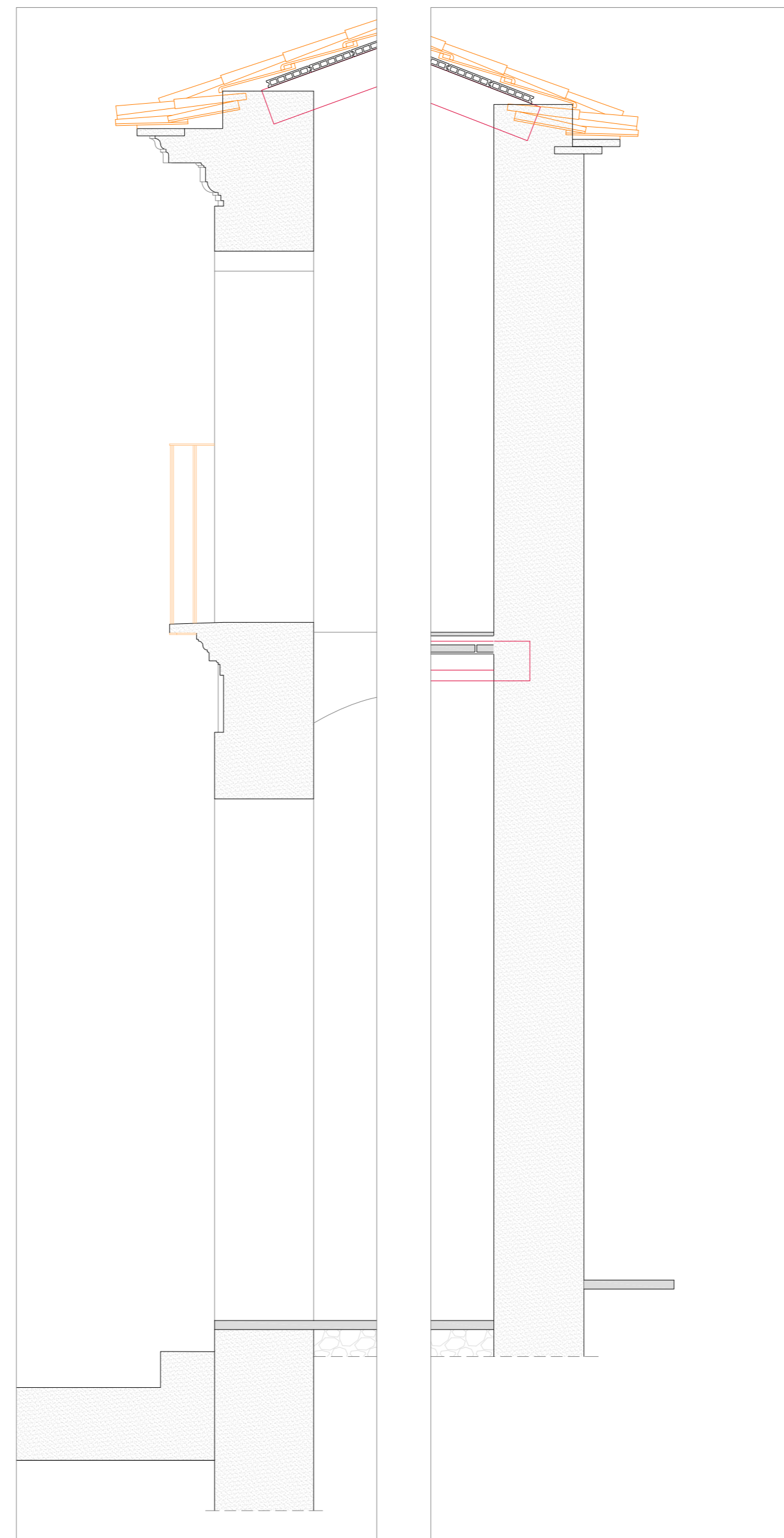


Fachada Sur

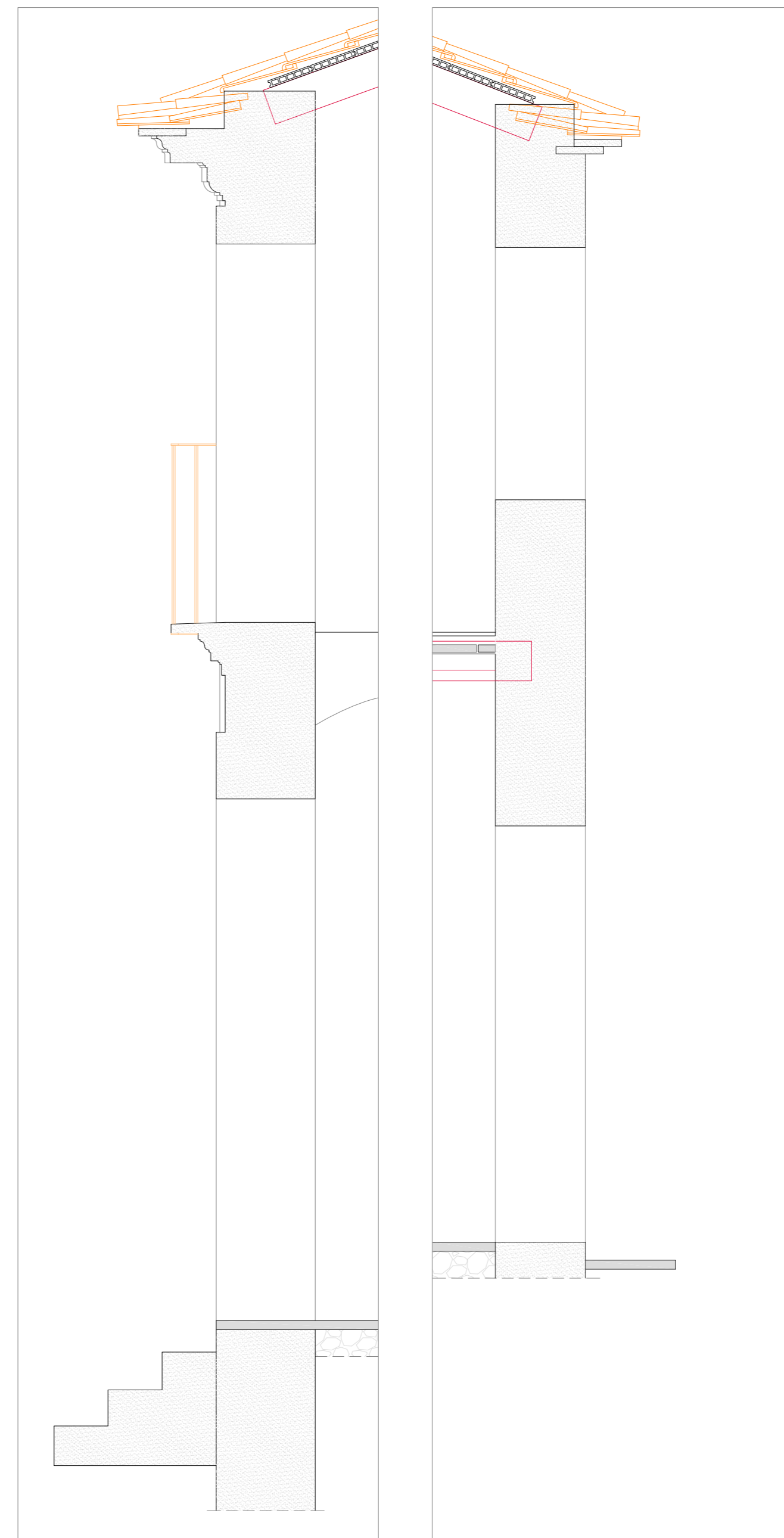




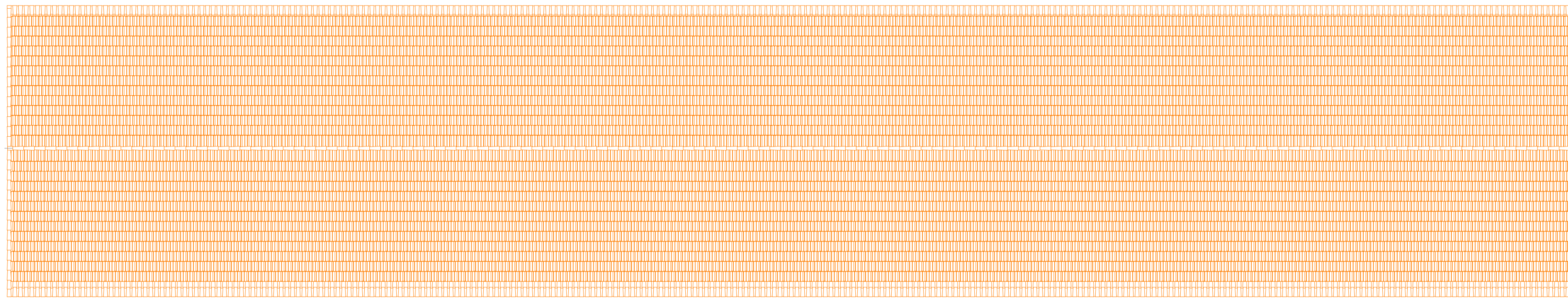
Sección A-A'



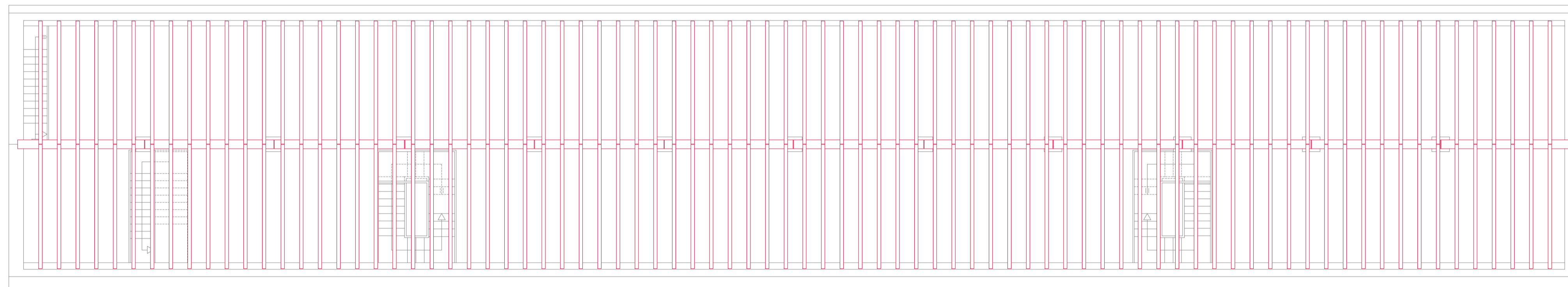
Sección B-B'



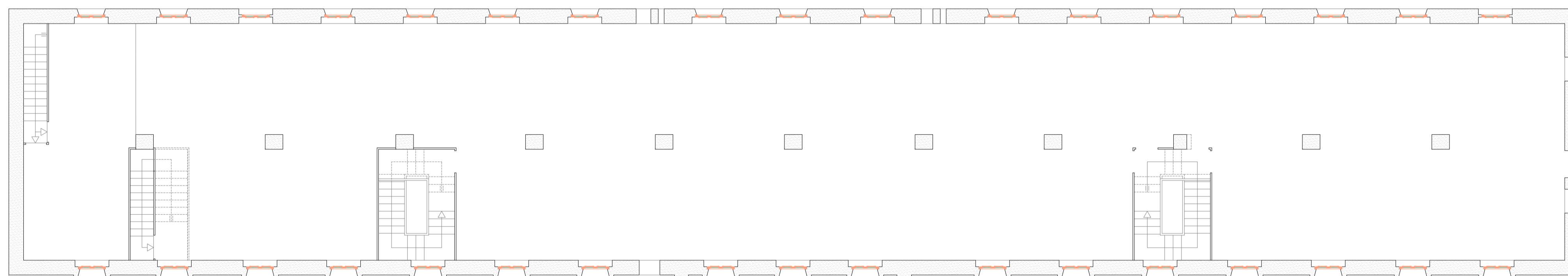
Sección C-C'



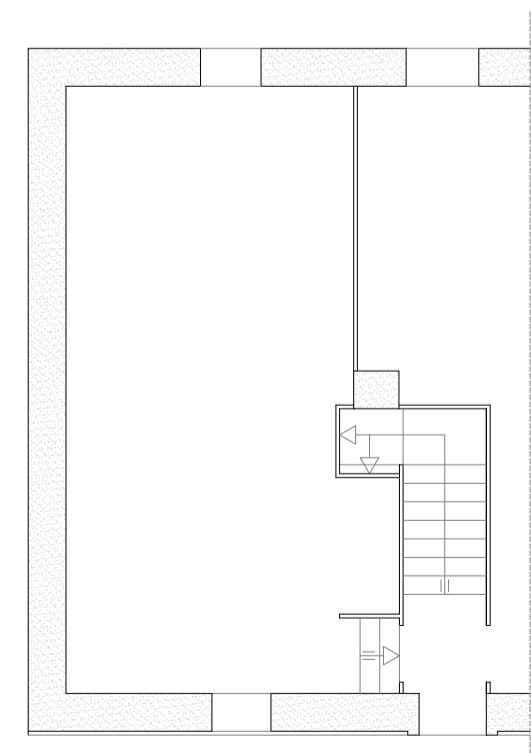
Planta de cubierta



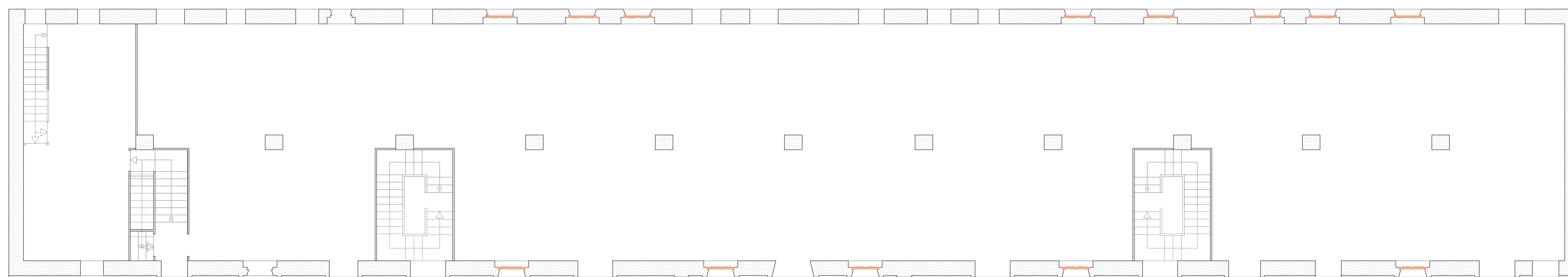
Planta estructura de cubierta



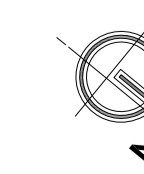
Planta piso

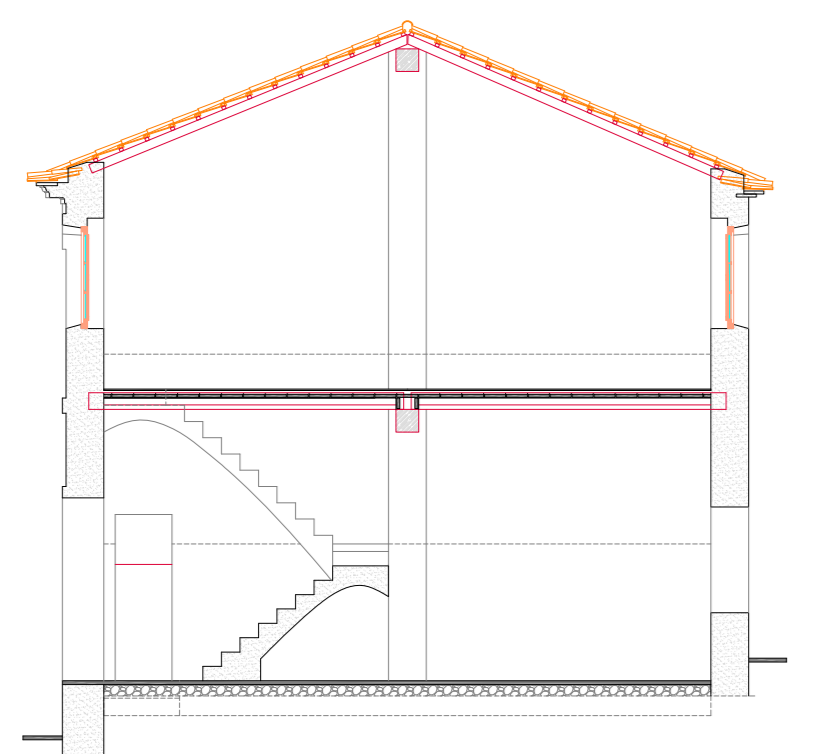


Planta baja cota -0.50

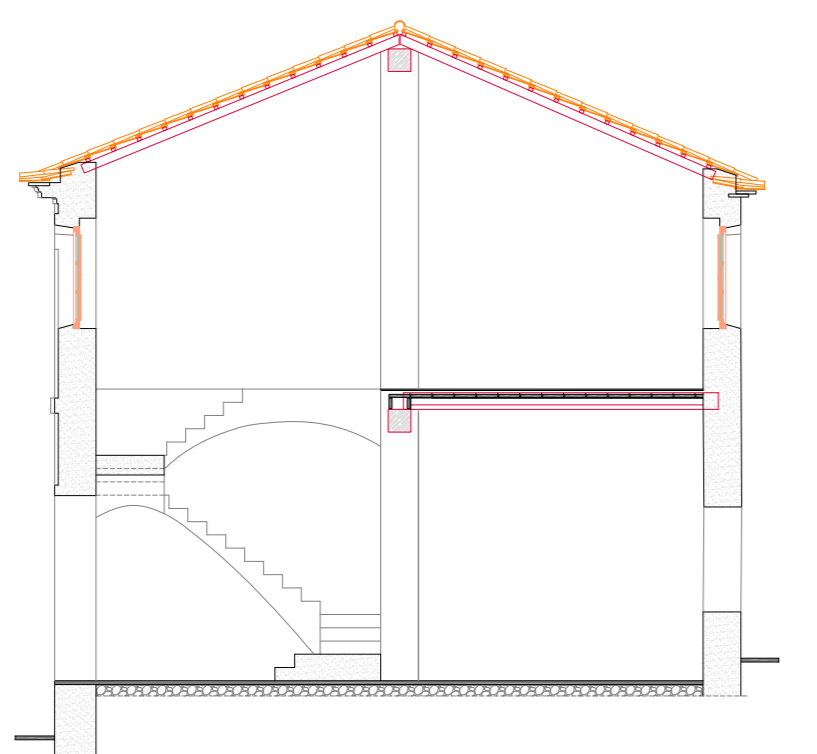


Planta baja

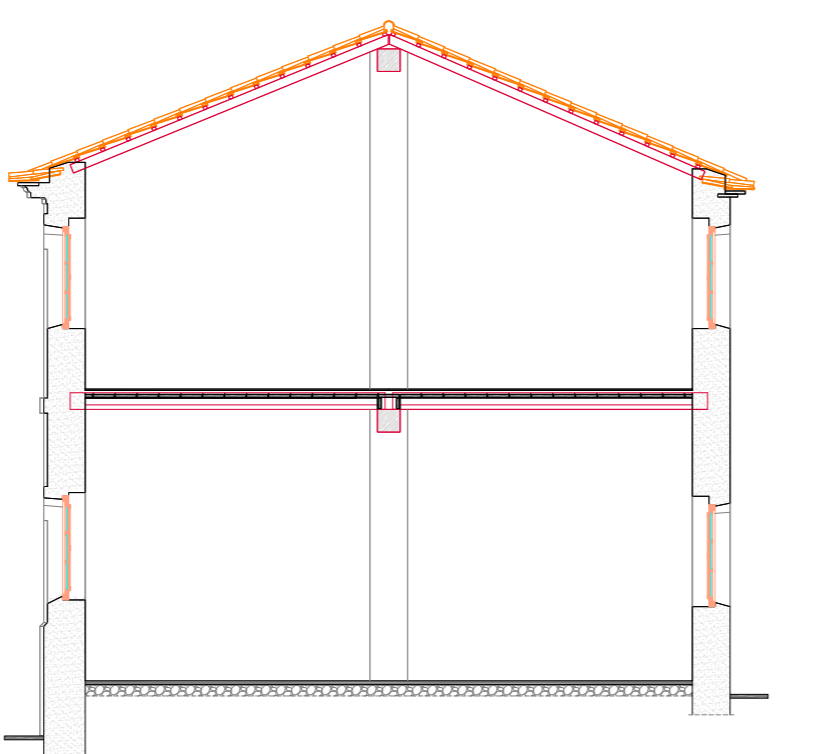




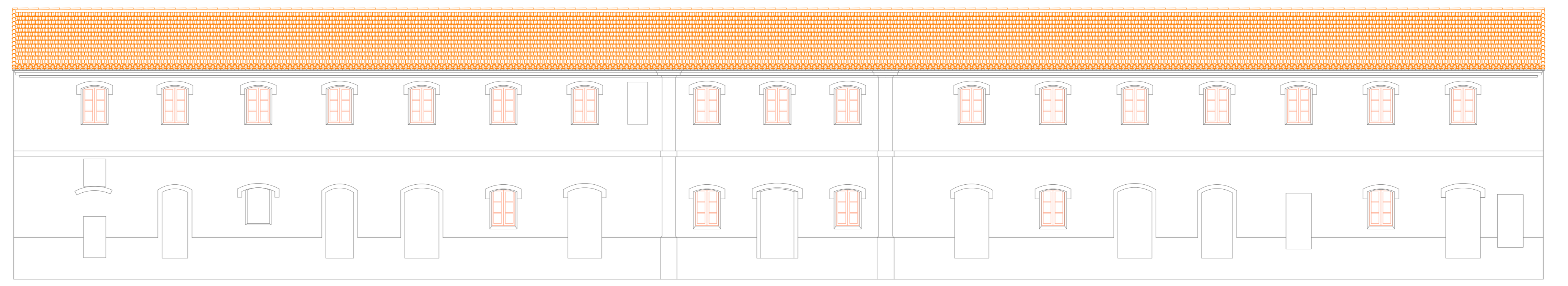
Sección C-C'



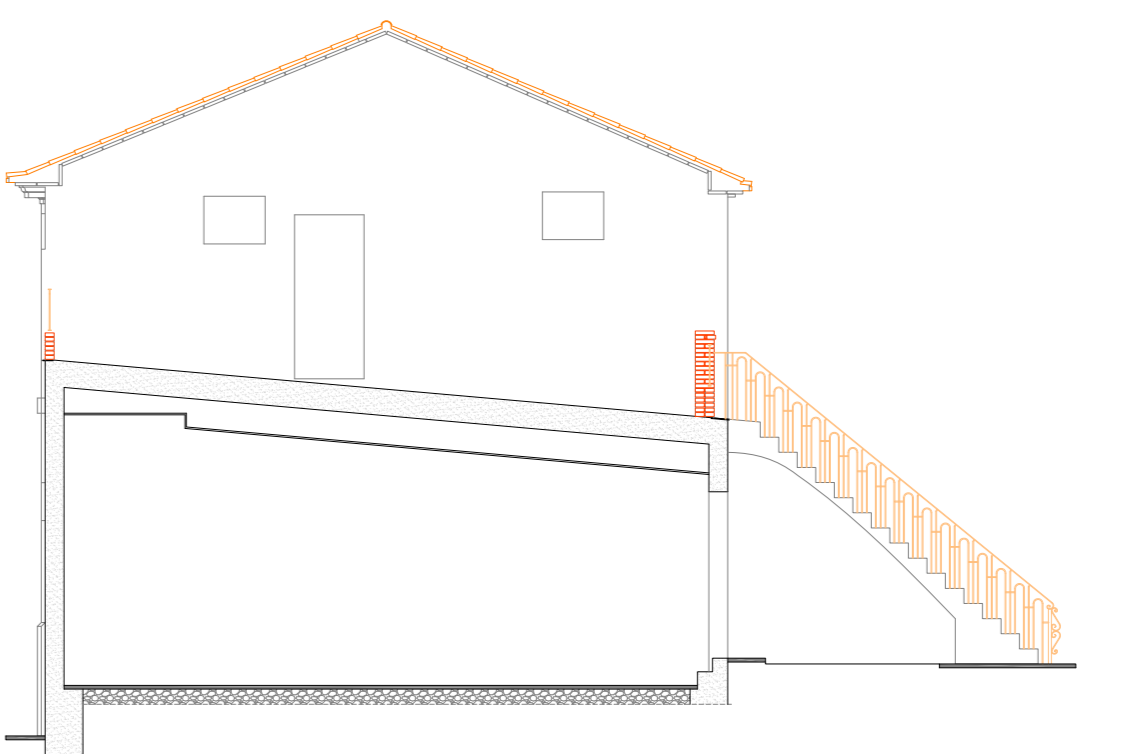
Sección B-B'



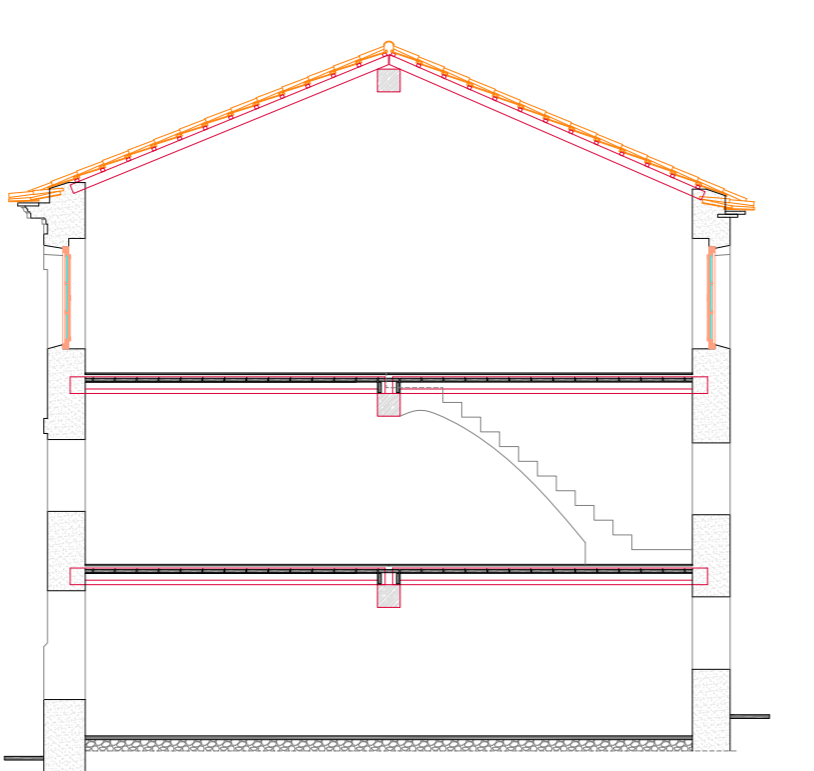
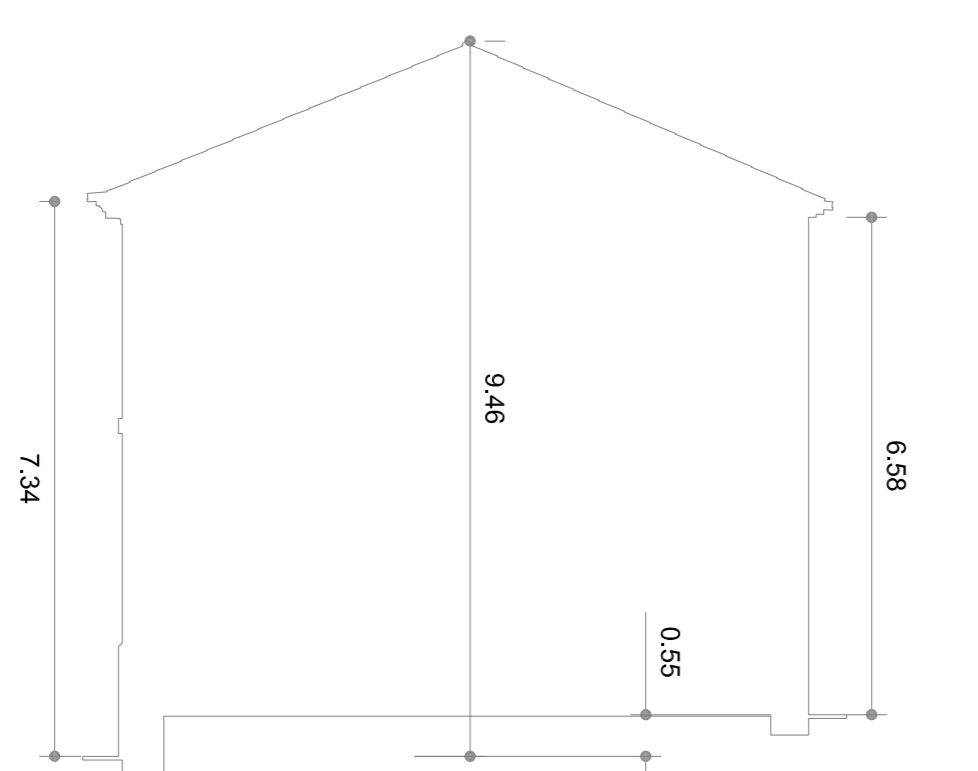
Sección A-A'



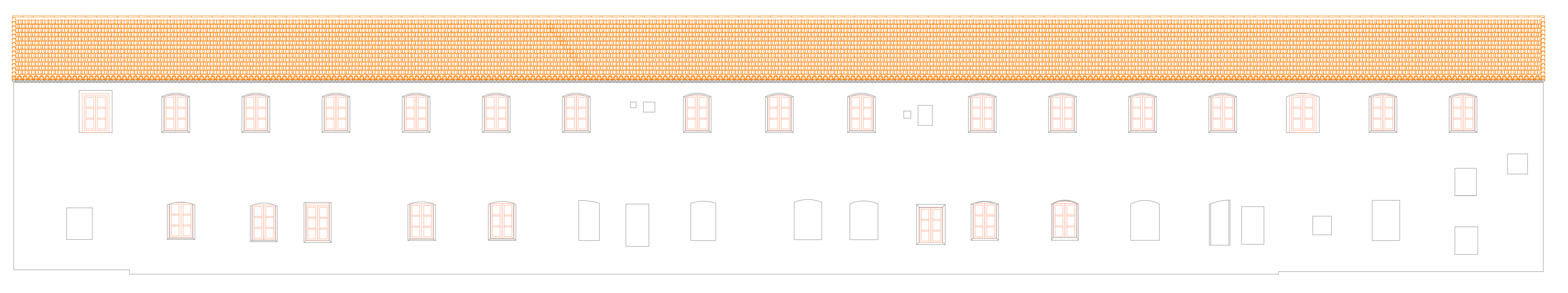
Fachada Este



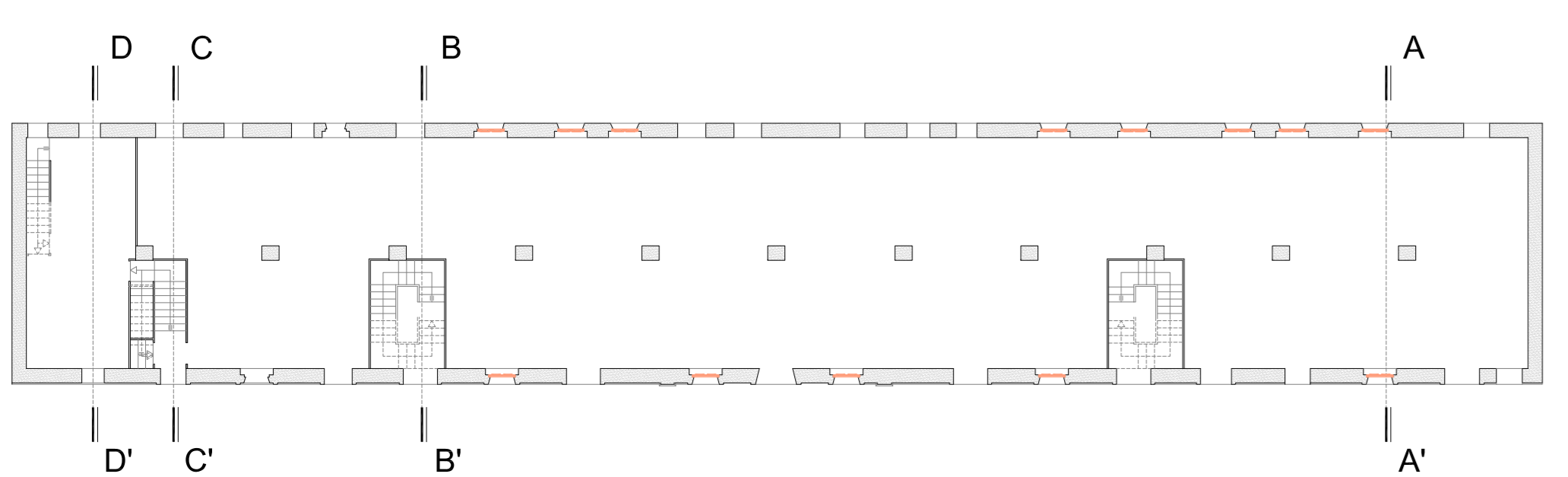
Fachada Norte



Sección D-D'



Fachada Oeste



Propuesta de recuperación y puesta en valor del grupo de viviendas de los trabajadores de la antigua "Papelería Española" en el municipio de Villanueva de Castellón

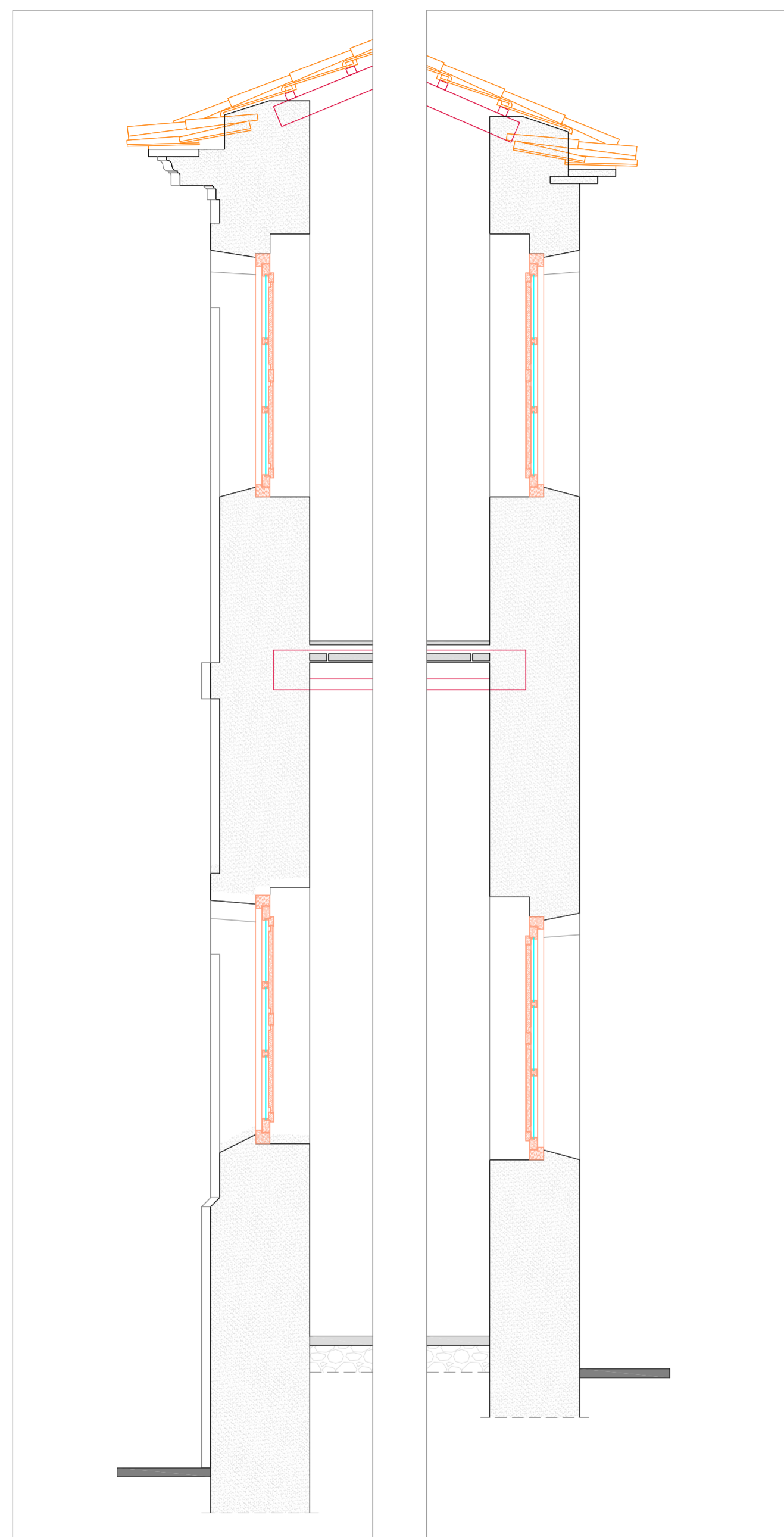
Plano: Estado actual. Bloque 3. Fachadas y secciones.

Escala: 1/100
Nº Plano: 12

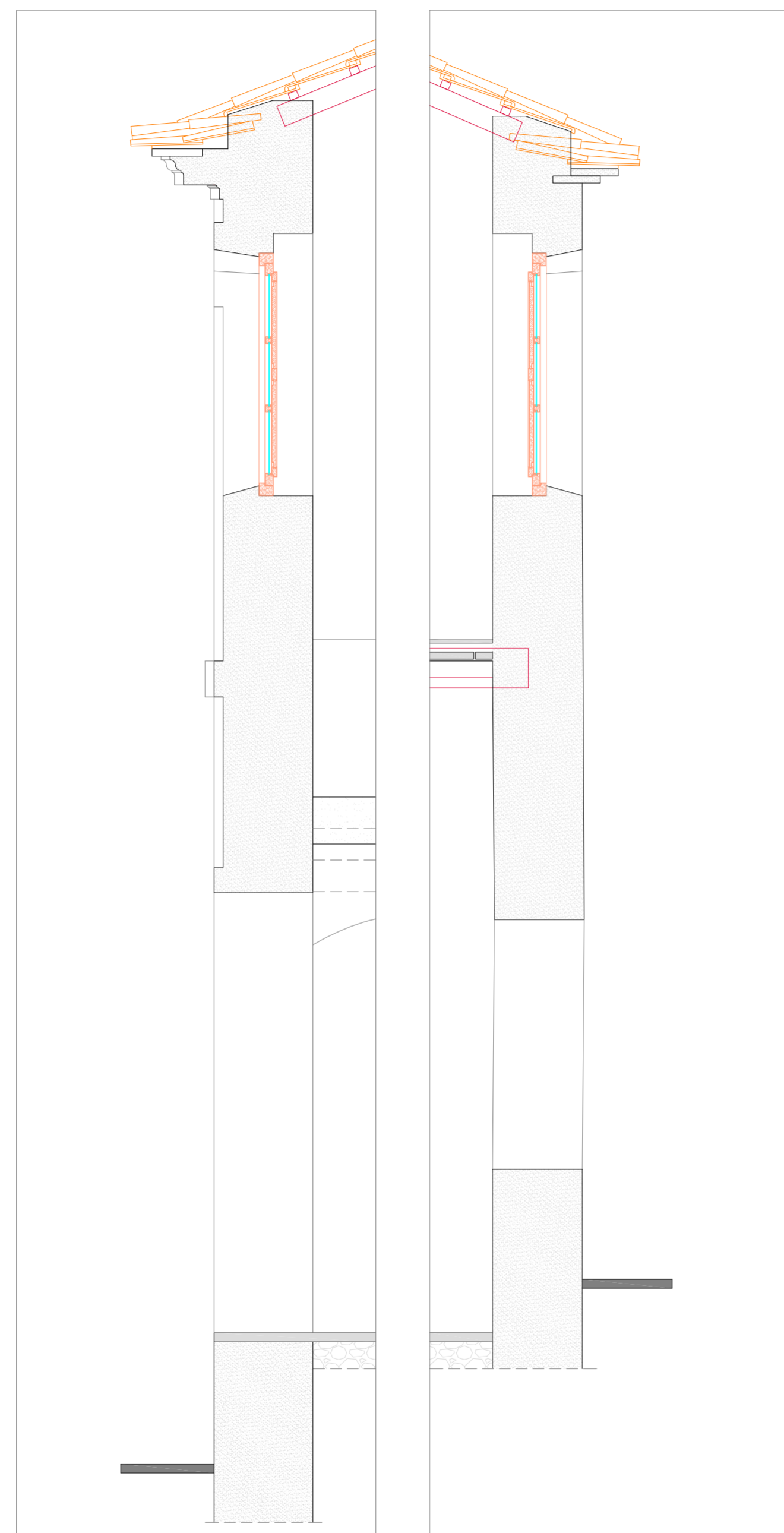
Donato Jiménez Herrero

Septiembre 2017

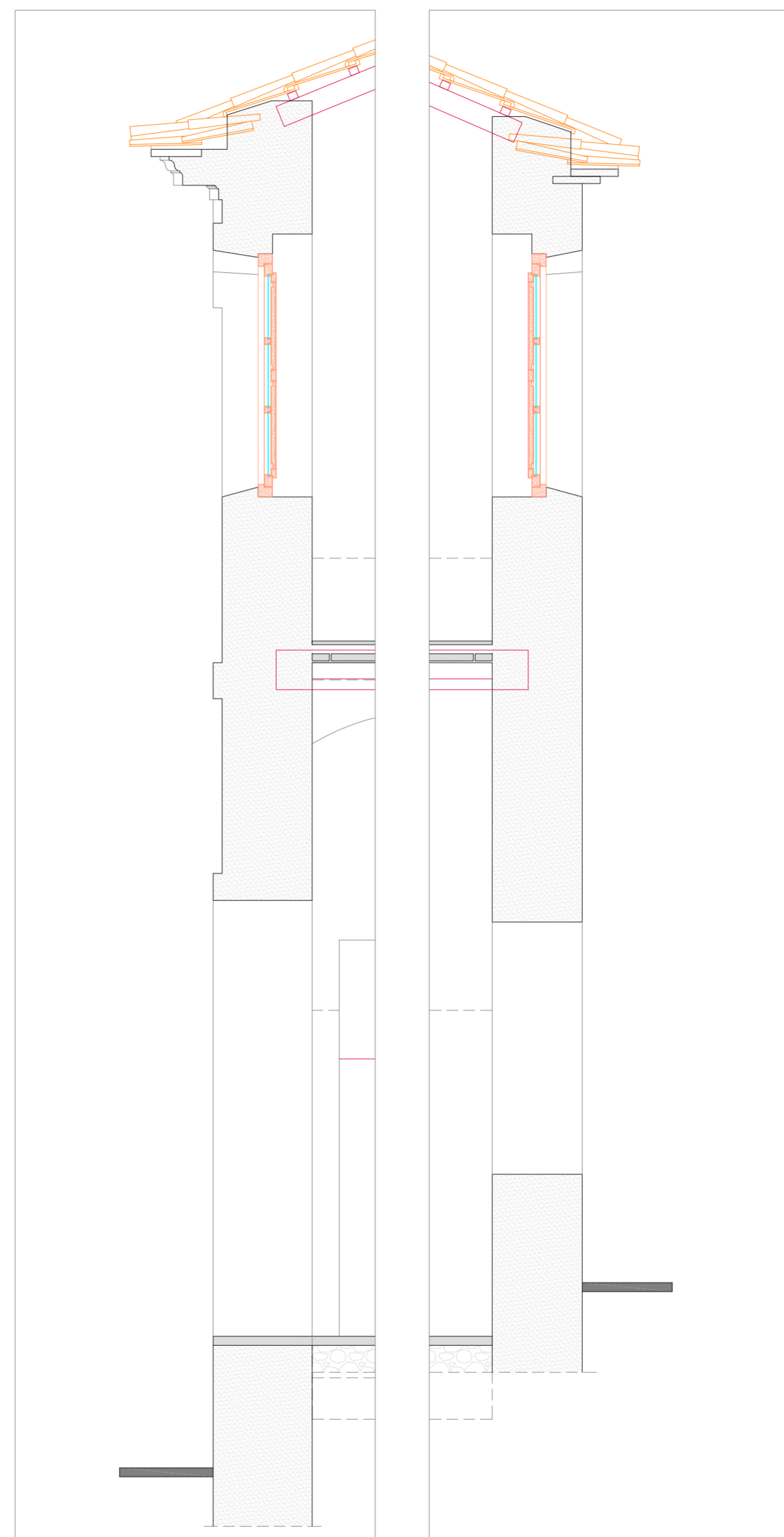
T:\4583\4685 mm L100



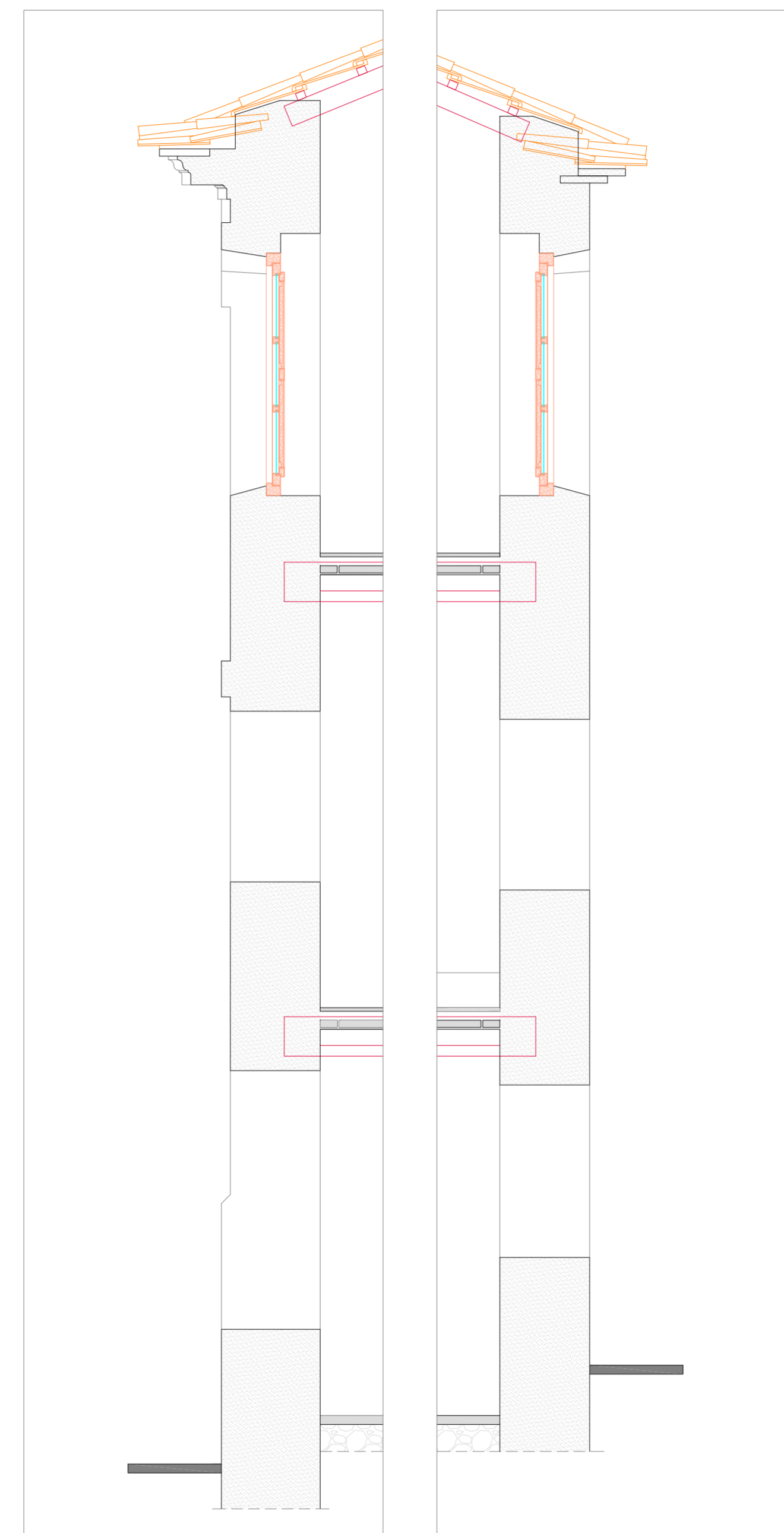
Sección A-A'



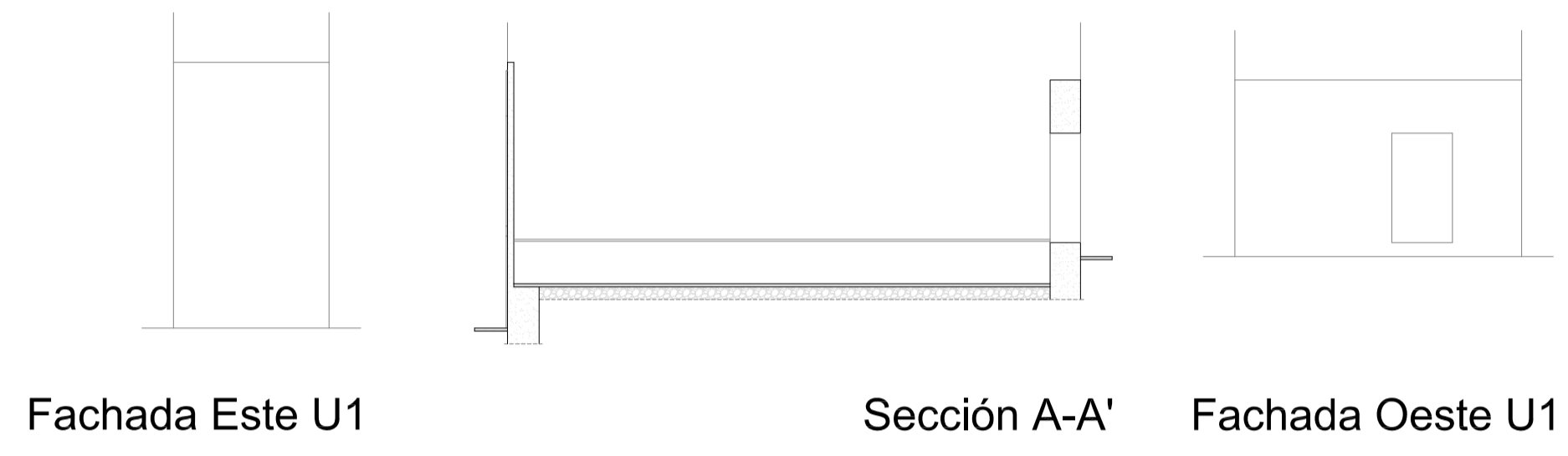
Sección B-B'



Sección C-C'



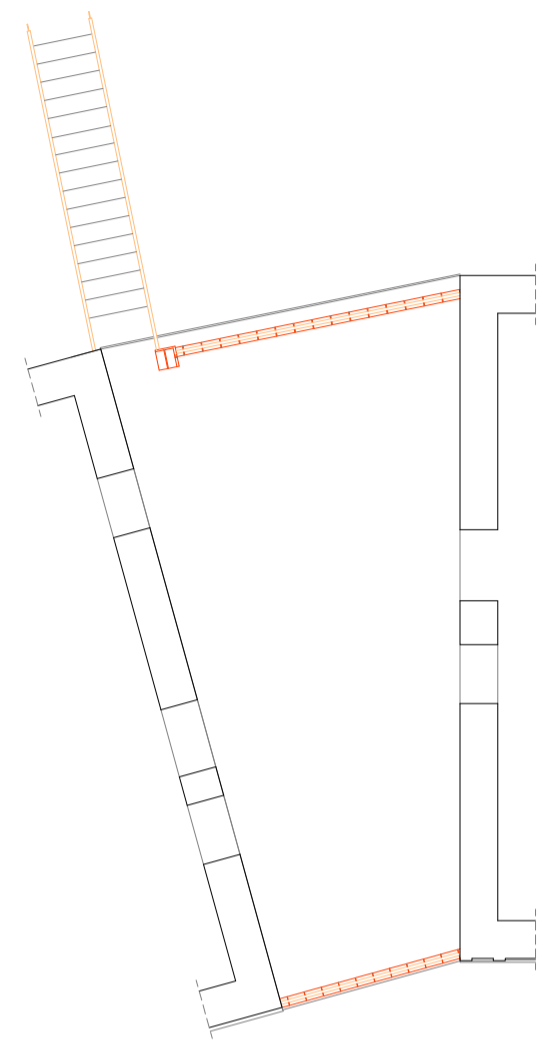
Sección C-C'



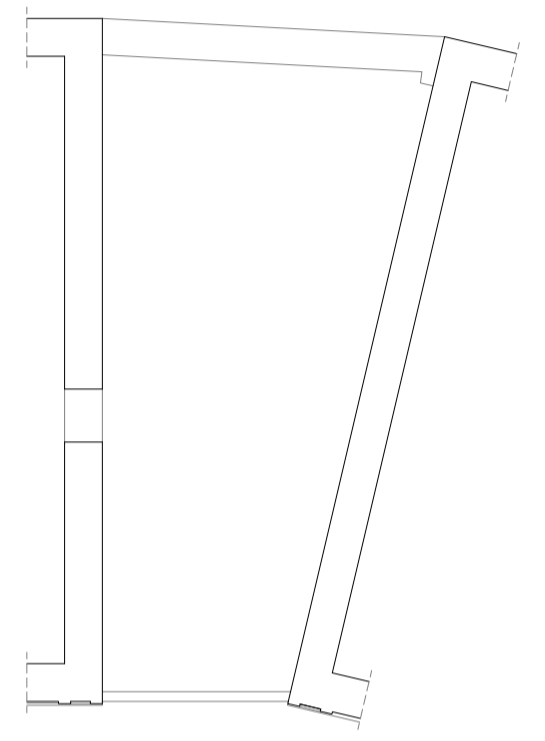
Fachada Este U1

Sección A-A'

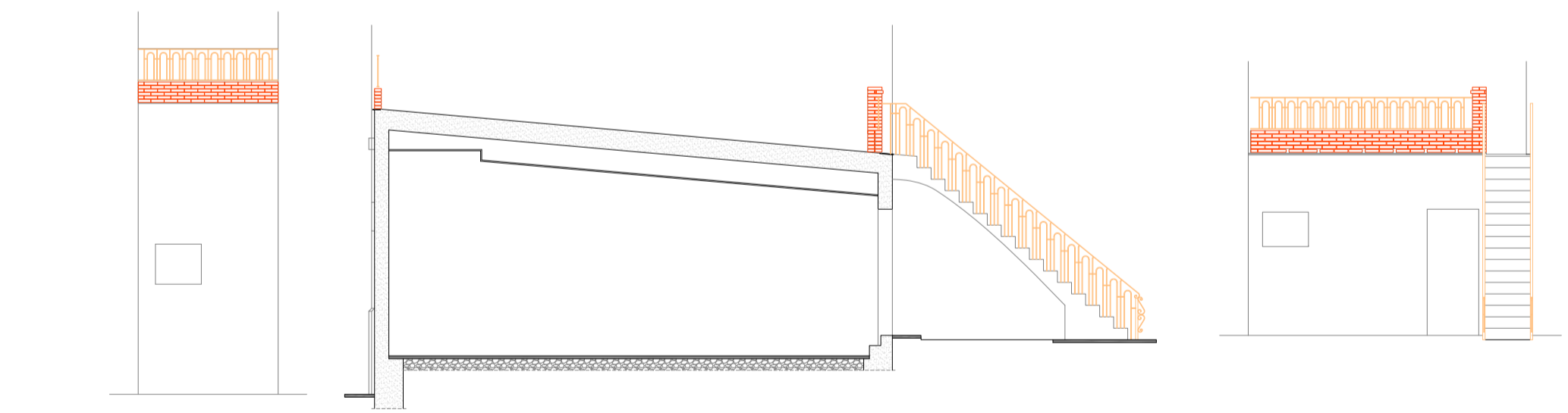
Fachada Oeste U1



Planta alta U2



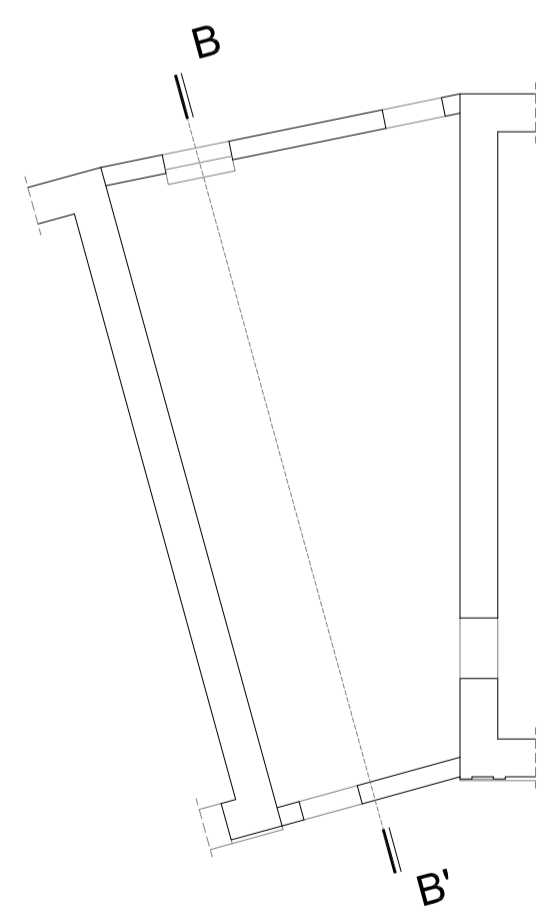
Planta alta U1



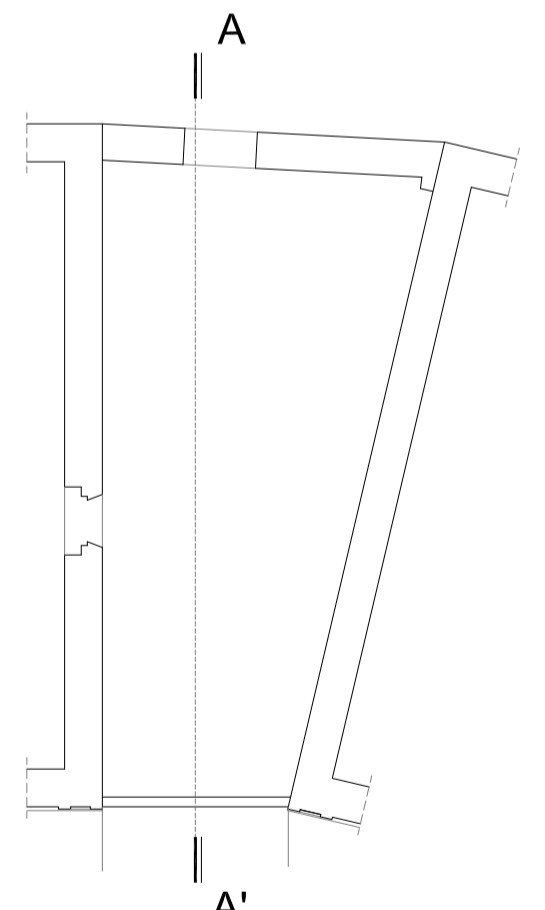
Fachada Este U2

Sección B-B'

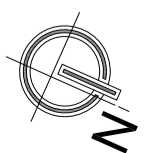
Fachada Oeste U2



Planta baja U2



Planta baja U1



Propuesta de recuperación y puesta en valor del grupo de viviendas de los trabajadores de la antigua "Papelera Española" en el municipio de Villanueva de Castellón

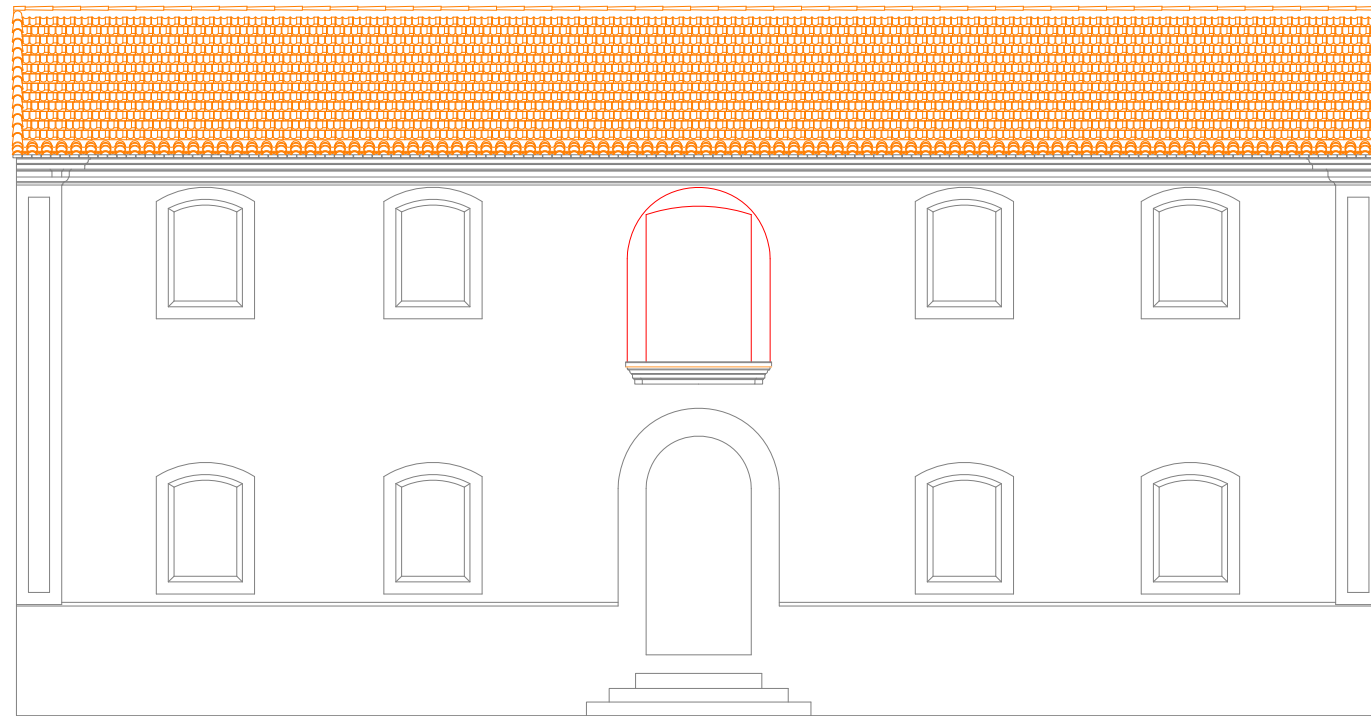
Plano: Estado actual. Unión de bloques.
Plantas de distribución, alzado y sección.

Escala: 1/100
Nº Plano: 14

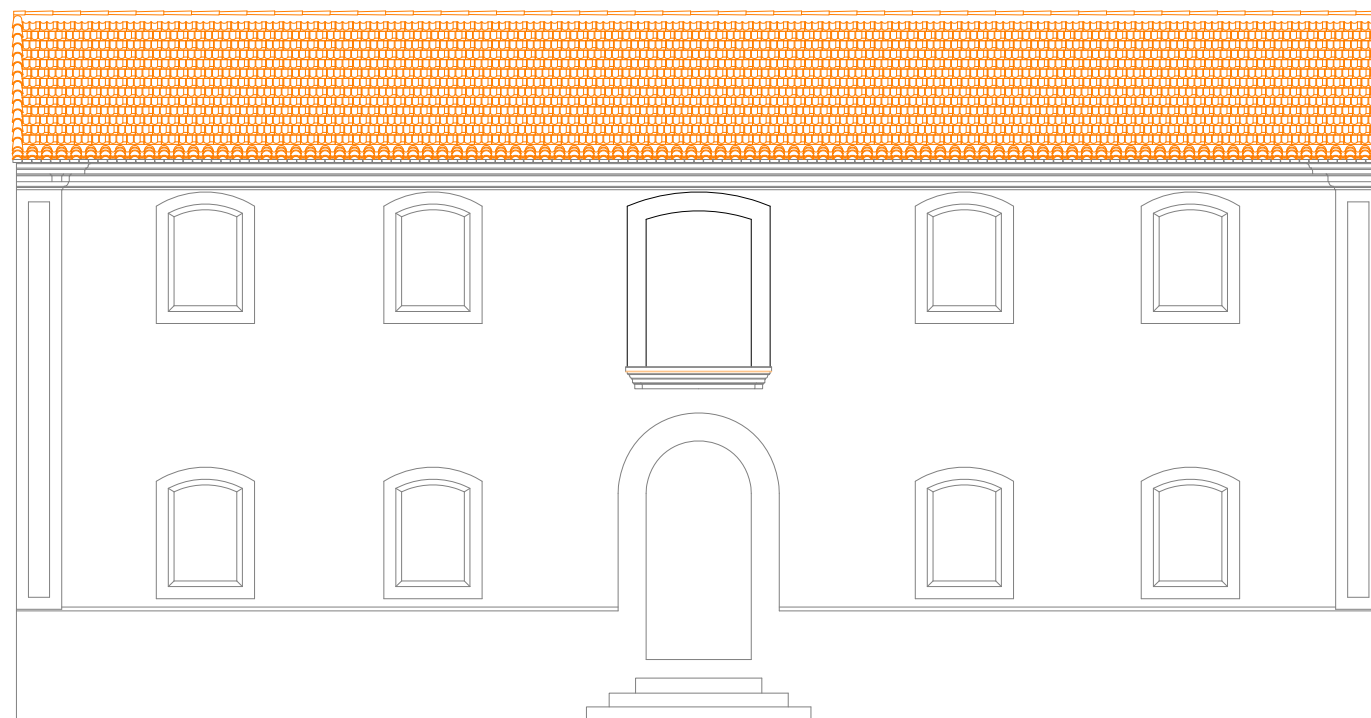
Donato Jiménez Herrero

Septiembre 2017

B46.2 x 400.1 mm 1_100



Fachada Este Existente



Fachada Este Propuesta



Propuesta de recuperación y puesta en valor del grupo de viviendas de los trabajadores de la antigua “Papelera Española” en el municipio de Villanueva de Castellón

Plano: Reposición de huecos. Bloque 1.

Escala: 1/100

Nº Plano: 15

Donato Jiménez Herrero

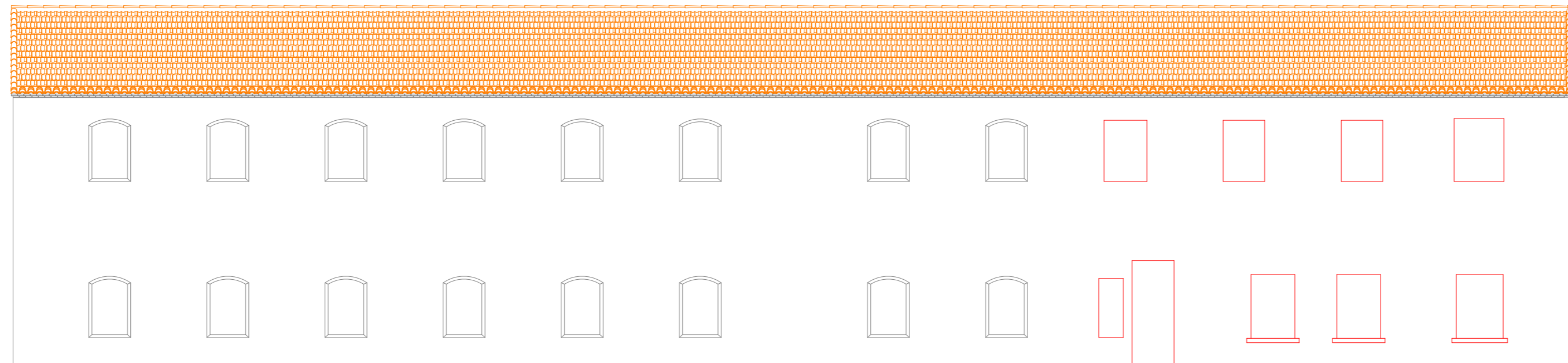
Septiembre 2017



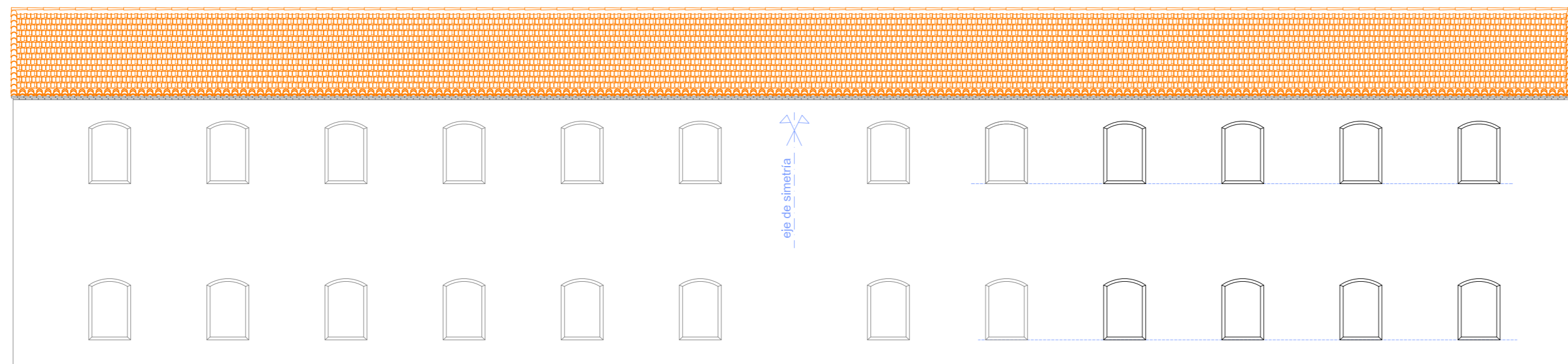
Fachada Este Existente



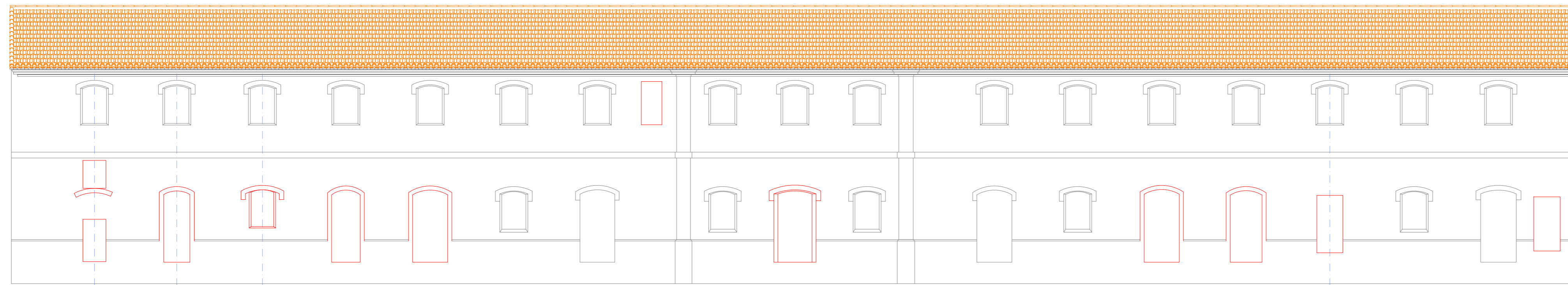
Fachada Este Propuesta



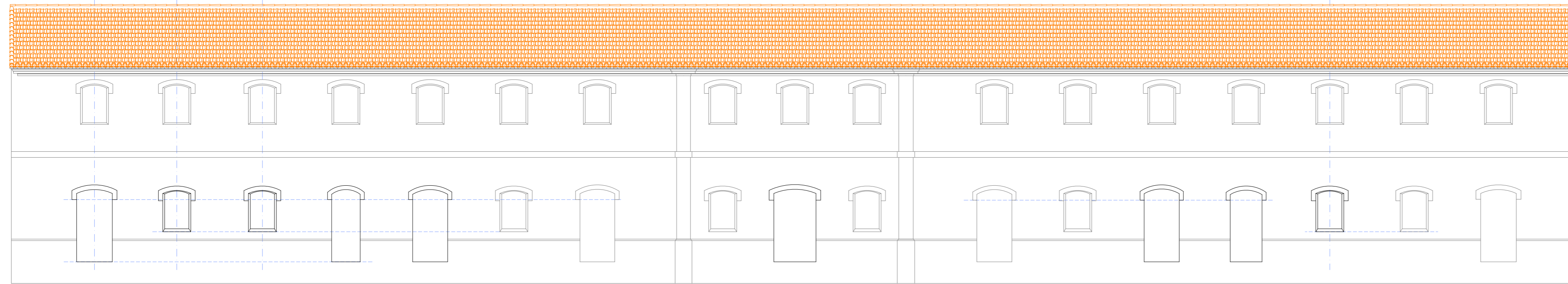
Fachada Oeste Existente



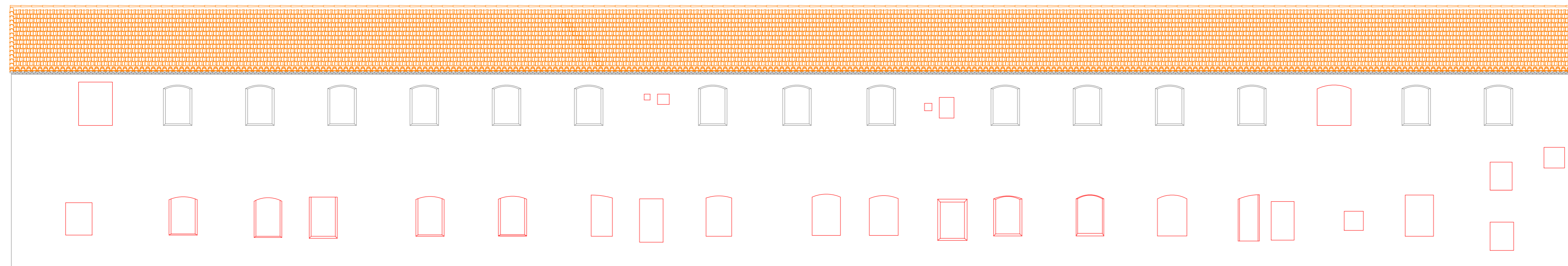
Fachada Oeste Propuesta



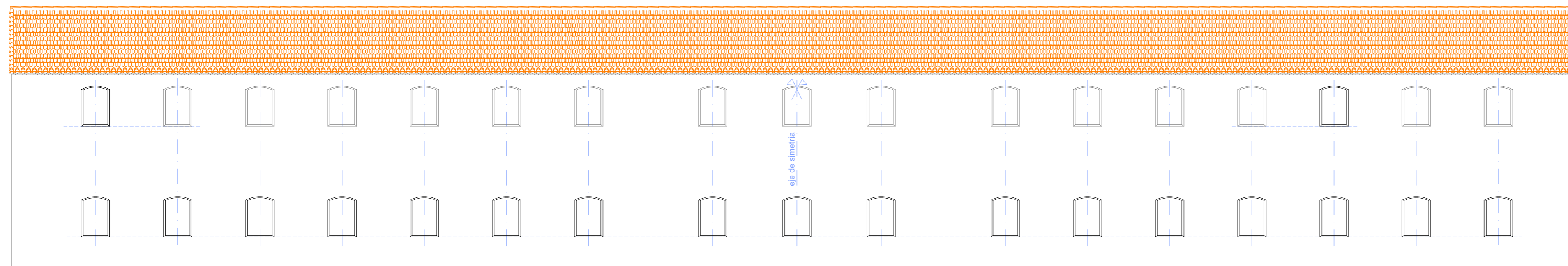
Fachada Este Existente



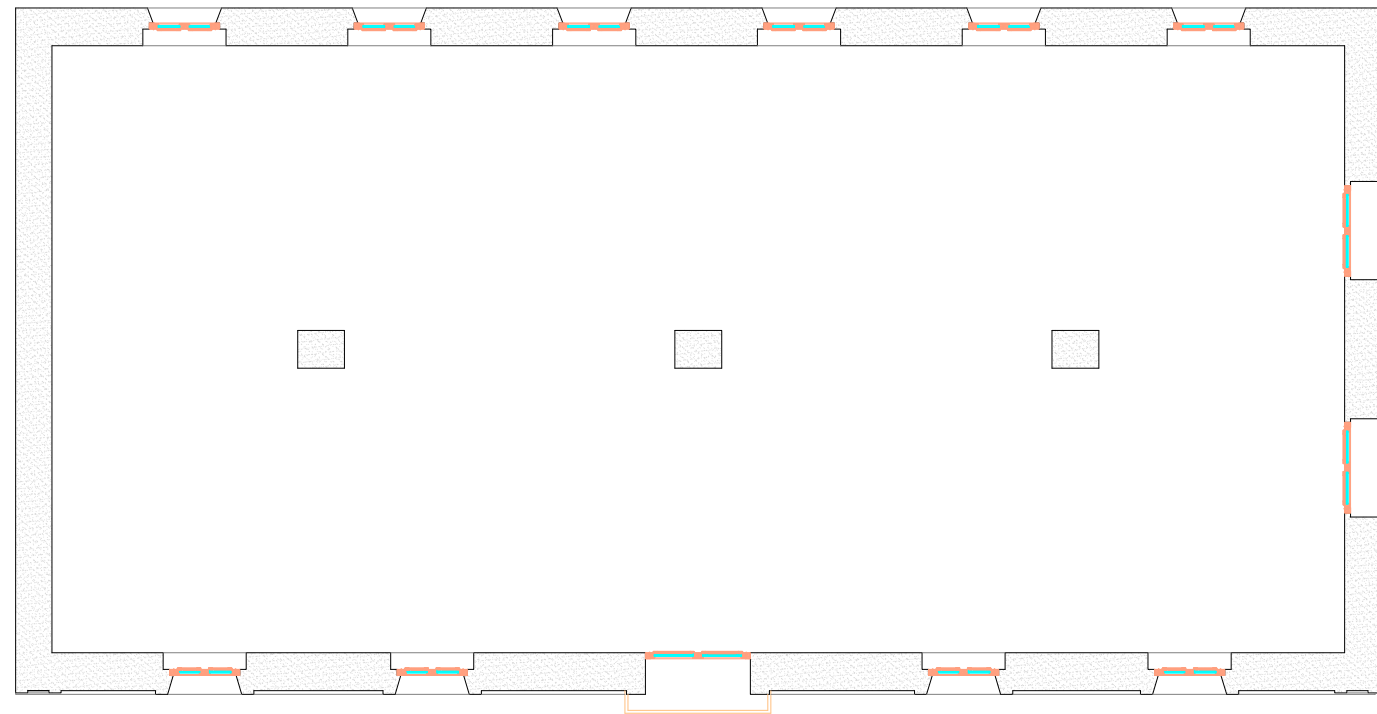
Fachada Este Propuesta



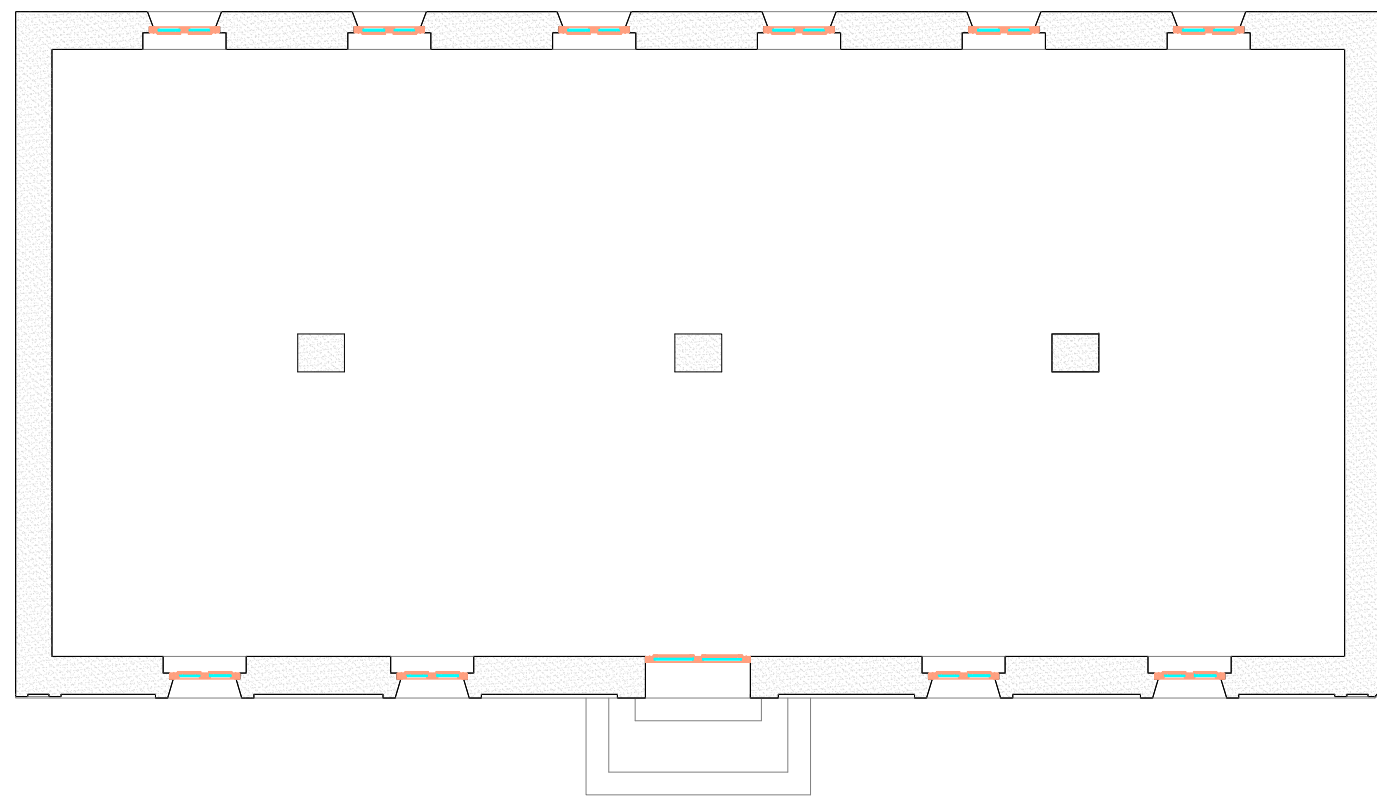
Fachada Oeste Existente



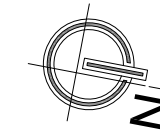
Fachada Oeste Propuesta



Planta piso



Planta baja



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR
INGENIERÍA DE
EDIFICACIÓN

Propuesta de recuperación y puesta en valor del grupo de viviendas de los trabajadores de la antigua "Papelera Española" en el municipio de Villanueva de Castellón

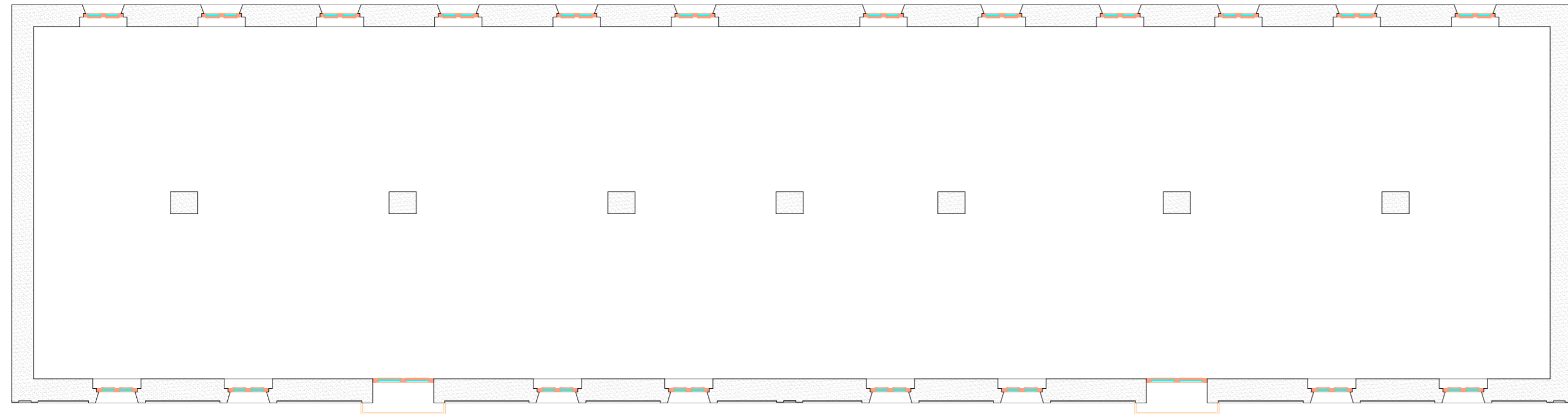
Plano: Propuesta. Bloque 1.
Plantas de distribución.

Escala: 1/100

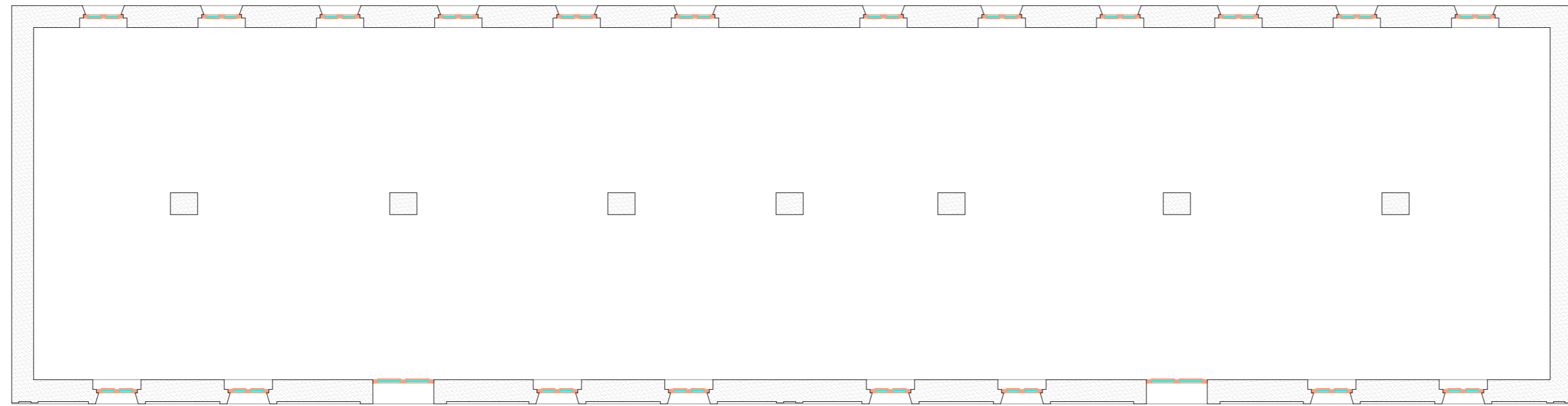
Nº Plano: 18

Donato Jiménez Herrero

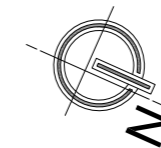
Septiembre 2017



Planta piso



Planta baja



Propuesta de recuperación y puesta en valor del grupo de viviendas de los trabajadores de la antigua “Papelera Española” en el municipio de Villanueva de Castellón

Plano: Propuesta. Bloque 2.
Plantas de distribución.

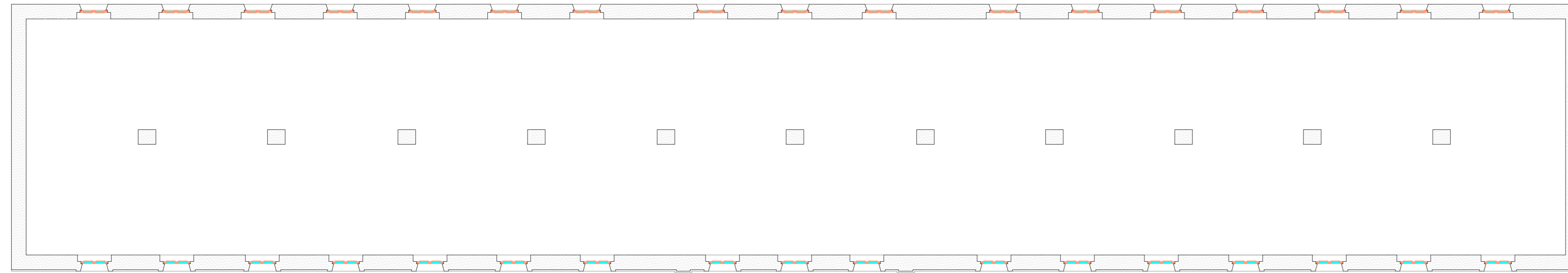
Donato Jiménez Herrero

Escala: 1/100

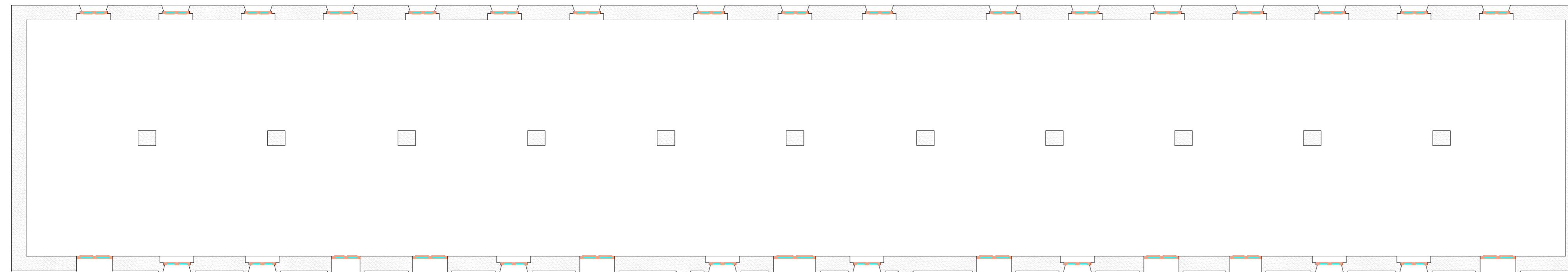
Nº Plano: 19

Septiembre 2017

847,0 x 303,0 mm 1_100



Planta piso



Planta baja



Propuesta de recuperación y puesta en valor del grupo de viviendas de los trabajadores de la antigua "Papelera Española" en el municipio de Villanueva de Castellón

Plano: Propuesta. Bloque 3.
Plantas de distribución.

Donato Jiménez Herrero

Escala: 1/100

Nº Plano: 20

Septiembre 2017

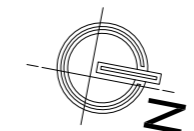


Planta piso

Planta baja

Cuadro de superficies útiles en m²

Planta baja		Planta piso	
Bloque 1		Bloque 1	
Hall	26,49	Aseos	18,86
Recepción	10,18	Fisioterapia	18,86
Administración	10,18	Psicólogo y Trabajador social	13,66
Dirección	10,18	Médico	13,66
Guardarropa	6,80	Enfermería, tratamientos y curas	22,01
Aseos visitas	12,93	Farmacia	3,98
Aseos y vestuario de personal	19,40	Sala de espera	25,04
Lavandería y almacén varios	20,02	Pasillo distribuidor	14,71
Distribuidor oficinas	13,68	Unión 1	
Unión 1		Distribuidor	16,28
Distribuidor	16,28	Ascensor	2,70
Ascensor	2,70	Escalera	12,93
Escalera	12,93	Bloque 2	
Bloque 2		Salas polivalentes	98,72
Cocina	43,42	Rehabilitación	61,63
Almacén	3,88	Aseo	17,45
Cuarto de basuras	6,00	Baño geriátrico	19,88
Comedor	68,16	Pasillo distribuidor	74,18
Aseos	17,04	Unión 2	
Sala polivalente	55,01	Distribuidor	15,06
Pasillo distribuidor	74,18	Ascensor	4,50
Unión 2		Escalera	12,64
Distribuidor	15,06	Bloque 3	
Ascensor	4,50	Habitaciones	263,38
Escalera	12,64	Pasillo distribuidor	105,50
Bloque 3		Baño geriátrico	14,20
Habitaciones	263,38	Escalera de evacuación	23,79
Pasillo distribuidor	105,50		
Baño geriátrico	14,20		
Escalera de evacuación	23,79		



Propuesta de recuperación y puesta en valor del grupo de viviendas de los trabajadores de la antigua "Papelería Española" en el municipio de Villanueva de Castellón

Plano: Propuesta Residencia y Centro de Día. Plantas de distribución

Donato Jiménez Herrero

Escala: 1/200

Nº Plano: 21

Septiembre 2017

847,7 x 485,3 mm L_200



Propuesta de recuperación y puesta en valor del grupo de viviendas de los trabajadores de la antigua “Papelería Española” en el municipio de Villanueva de Castellón

Plano: Propuesta de ocupación de parcela para Centro de Día y Residencia.

Escala: 1/1.000

Nº Plano: 22

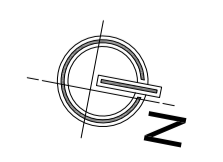
Donato Jiménez Herrero

Septiembre 2017



Cuadro de superficies en m²

Superficie de parcela	5.640,19
Ocupación total edificio	1.029,76
Zona Peatonal	237,54
Zona Tráfico de vehículos	120,45
Zona Aparcamiento	526,56
Zona Jardín	3.420,77



Propuesta de recuperación y puesta en valor del grupo de viviendas de los trabajadores de la antigua "Papelerera Española" en el municipio de Villanueva de Castellón

Plano: Propuesta de ordenación de parcela de Centro de Día y Residencia.

Donato Jiménez Herrero

Escala: 1/200

Nº Plano: 23

Septiembre 2017

864,7 x 592,7 mm T_200

12 Anexo 2: Documentación.

12.1 Índice de documentos.

01. Datos catastrales.
02. Informe de calificación urbanística emitido por el Ayuntamiento de la localidad que incluye Ficha del Catálogo de Patrimonio Arquitectónico del Termino Municipal del PGOU en vigor.
03. Reseña histórica y publicación local antigua facilitadas por Francesc Xavier Martí i Juan, investigador local.
04. Planos 5,6 y 7. Estructura general y orgánica del territorio. PGOU vigente.
05. Planos: E1. Clasificación del suelo i delimitación sectorial.
E2. Zonificación y usos globales, Calificación suelo no urbanizable y planeamiento de municipios colindantes.
E4. Servidumbres legales y tratamiento de bienes de dominio público no municipal.
C-1 Catálogo
Ficha PP-13 del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos
Todos estos planos pertenecen al PGOU en trámite.
06. Extracto literal de los artículos 197 y siguientes de la LEY 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana publicada en el DOGV núm. 7329 con fecha 31.07.2014 y Ref. Base Datos 006922/2014.
07. Instrucciones para la solicitud y tramitación de una Declaración de Interés Comunitario descargadas de la página web de la Generalitat Valenciana:
http://www.gva.es/es/inicio/procedimientos?id_proc=18322



Fecha y hora

Fecha 10/9/2017

Hora 22:36:31

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral 46259A008000050000FR

Localización PL POLIGONO 8 5(B) Polígono 8 Parcela 5
EL PLA. 46270 VILLANUEVA DE CASTELLON (VALENCIA)

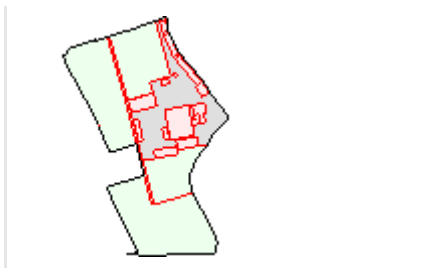
Clase Rústico

Uso principal Agrario

Superficie construida(*) 16.337 m²

Año construcción 1918

PARCELA CATASTRAL



Parcela construida sin división horizontal

Localización PL POLIGONO 8 5(B) Polígono 8 Parcela 5 000500300YJ12E
EL PLA. VILLANUEVA DE CASTELLON (VALENCIA)Superficie gráfica 50.507 m²

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	1	00	01	326
ALMACEN	1	00	01	469
ALMACEN	1	00	01	260
ALMACEN	1	00	01	160

ALMACEN	1	00	01	1.777
ALMACEN	1	00	01	792
ALMACEN	1	00	01	230
ALMACEN	1	00	01	133
ALMACEN	1	00	01	459
ALMACEN	1	00	01	412
ALMACEN	1	01	01	326
ALMACEN	1	01	01	469
ALMACEN	1	00	01	168
ALMACEN	1	01	01	168
OBR URB INT	1	00	02	9.691
ALMACEN	1	00	01	389
ALMACEN	1	00	01	88
ALMACEN	1	00	01	20

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a	NR Agrios regadío	01	12.478
b	NR Agrios regadío	02	6.961
c	I- Improductivo	00	4.922
d	I- Improductivo	00	967
e	NR Agrios regadío	01	9.805



AJUNTAMENT DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

INFORME DE QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

Interessat/Promotor	Donato Jiménez Herrero
Núm. expedient	GES 1084/2017
Objecte	Informe urbanístic de parcel·la en SNU

L'Arquitecte que subscriu, vista la sol·licitud de Informació Urbanística amb data 19 de juliol de 2017 i nombre de registre d'entrada 4.722, en atenció a la sol·licitud les dades de la qual es referencien abans, emet el següent

INFORME

La sol·licitud d'informació es realitza per l'interessat mitjançant una instància general on es demana Informe de la situació urbanística, el que s'entén pel part d'aquest tècnic com Informe de Qualificació Urbanística, de les edificacions de l'antiga paperera de la parcel·la 5 del polígon 8 de rústica de Villanueva de Castelló, amb referència cadastral 46259A008000050000FR.

A data de hui, la parcel·la anteriorment referida està subjecta al règim urbanístic que es deriva del planejament d'aplicació, que es el següent:

	Data d'aprovació definitiva:
Pla General	31 de gener de 1989 C.T.U.
Modificació Puntual 'Ronda Este y SNU'	10 de novembre de 2001 C.T.U.

D'acord amb el planejament urbanístic vigent, la parcel·la està qualificada de la següent manera:

Classe: Sòl No Urbanitzable

Qualificació: Protegit – Zona d'afecció del llit del Riu Albaida.

L'articulat de les Normes Urbanístiques del Pla General vigent indica, per al Sol No Urbanitzable Protegit, a l'article 71, el següent:

“Zona d'afecció del riu i carreteres.

En esta classe i categoria de sòl, es prohibix qualsevol tipus d'edificació donada la servitud d'afecció establida en la legislació específica de carreteres i llits públics. S'eximirà del compliment de la zona de servitud dels camins municipals marcada en els plans del Pla General als edificis integrants del patrimoni arquitectònic rural que estiguen inclosos en el Catàleg de Béns i Espais Protegits, en tot allò que entre en conflicte amb els valors edilicis del mateix, entenen-se prioritari el reconeixement de les seues característiques pròpies originàries, com ara posició, nombre d'altures i separació a límits.



AJUNTAMENT DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

Zona forestal.

Es prohibix qualsevol tipus d'edificació a excepció de què siguin auxiliars dels aprofitaments forestals de la zona i les edificacions públiques pròpies d'estes zones forestals que condicionen el lloc per a usos recreatius compatibles a fi de protegir.

Queda prohibida la curta d'arbratge i qualsevol acció que pugua produir la destrucció o disminució de qualsevol espècie vegetal, excepte els aprofitaments que autoritze la Unitat Forestal de la Conselleria d'Agricultura."

Així mateix, les edificacions per les quals es sol·licita informe estan incloses al Catàleg de Bens Inmobles Protegits del Pla General d'Ordenació Urbana de Villanueva de Castellón, amb nivell de Protecció 2 Parcial.

Respecte de les modificacions del planejament que s'estan elaborant i que poden afectar a la parcel·la, s'encontra en Revisió del Pla General, aprovat provisionalment per acord del Ple de l'Ajuntament de data 31 de Març de 2015.

La qualificació prevista a aquest instrument de planejament es la següent:

Classe: Sòl No Urbanitzable

Qualificació: Comú Caràcter General Ús Agrícola (No Permeses Vivendes)

Així mateix, les edificacions estan dins de lla zona de policia del domini públic hidràulic.

I perquè conste, i als efectes oportuns, emet el següent informe.

Villanueva de Castellón, a la data de la signatura
L'Arquitecte

José Juan Oliva Martí



1. IDENTIFICACIÓN del ELEMENTO. IDENTIFICACIÓ de L'ELEMENT

1.1. DENOMINACION DENOMINACIO CASAS EN HILERA DE PAPELERA ESPAÑOLA.		
1.2. LOCALIZACION GEOGRAFICA LOCALITZACIO GEOGRAFICA <i>Partida del Cañar.</i>		
1.3. LOCALIZACION CRONOLOGICA LOCALITZACIO CRONOLOGICA		
1.4. AUTOR AUTOR		
1.5. DESCRIPCION DESCRIPCIO <p><i>Conjunto de viviendas en hilera, construidas en las proximidades de la factoría de Papelera Española para sus obreros. La construcción tipo consta de dos plantas, con cubierta de teja a dos aguas, y fábrica de ladrillo. El exterior está enfoscado y el único motivo ornamental que aparece es el arco de ladrillo rebajado que cubre los vanos.</i></p> <p><i>Datan posiblemente de finales del XIX, y su principal interés radica en ser un ejemplo primitivo de vivienda social.</i></p>		
1.6. USOS USOS. <i>Vivienda.</i>	1.7. ESTADO de CONSERVACION. ESTAT de CONSERVACIO <i>Malo.</i>	1.8. PROTECCION EXISTENTE PROTECCIO EXISTENT.

PROVINCIA. VALENCIA
PROVINCIA. RIBERA ALTA COMARCA. RIBERA ALTA
MUNICIPIO. VILLANUEVA DE CASTELLÓN MUNICIPI. CASTELLÓN

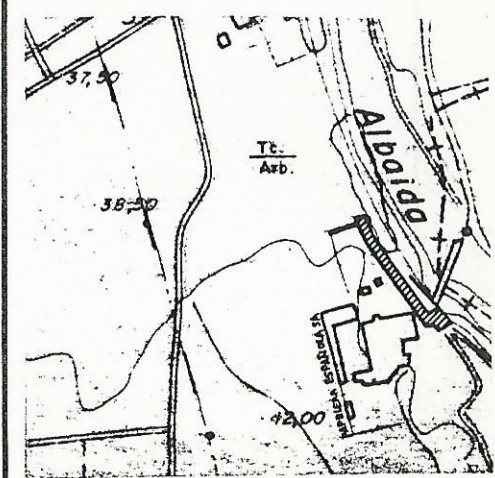
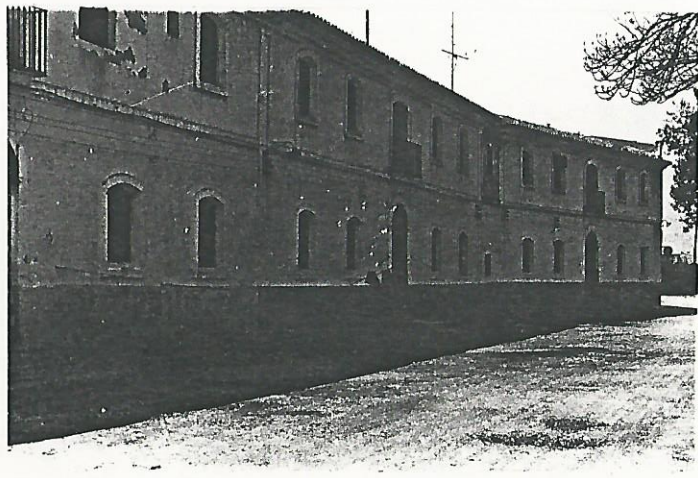
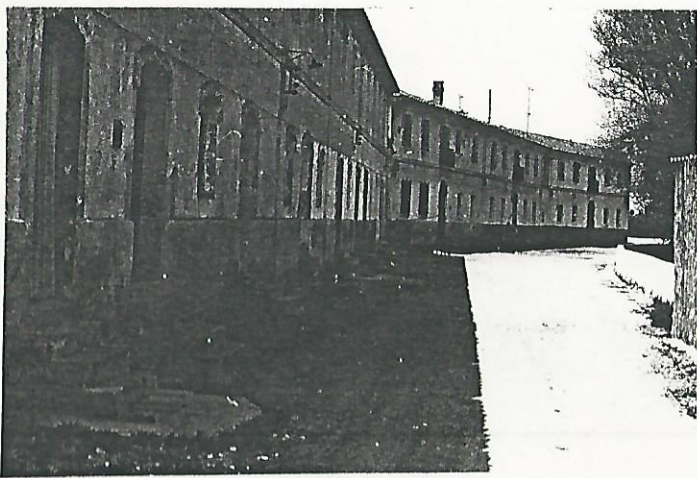
2. CONTEXTO. CONTEXT.

2.1. ENTORNO ENTORN

Aunque próximo al casco urbano, la edificación queda entre la antigua fábrica de Papelera Española y el cauce del Río Albaida, dirigiendo su fachada principal a este último.

1.9. IDENTIFICACION FOTOGRAFICA (fechas). IDENTIFICACIO FOTOGRAFICA (dates). *fotografías mayo 1982*

2.2. SITUACION (escala) 1: 5.000
SITUACIO (escala).



AUTOR. AUTOR
REVISION. REVISIÓ.

FECHA. DATA *jun/82*
FECHA. DATA.

3. INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA.
INFORMACIÓ COMPLEMENTÀRIA.

3.1. CRONOLOGIA. CRONOLOGIA.

3.5. INFORMACIÓN BIBLIOGRAFICA. INFORMACIÓ BIBLIOGRAFICA

3.2. NOTICIA del AUTOR. NOTICIA de L'AUTOR

3.6. NOTAS. NOTES.

3.3. RÉGIMEN URBANISTICO. RÉGIM URBANISTIC.

P.G.O.U. entrámite.

3.4. RÉGIMEN JURIDICO y de PROPIEDAD. RÉGIM JURÍDIC y de PROPIETAT.

Propietario: Papelera Española S.A.

3.7. INFORMACIÓN DOCUMENTAL.
INFORMACIÓ DOCUMENTAL.

3.8. INFORMACIÓN GRÁFICA. INFORMACIÓ GRÁFICA.



CATÁLOGO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO DEL TÉRMINO MUNICIPAL
VILLANUEVA DE CASTELLÓN
CATÀLEG DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC DEL TERME MUNICIPAL
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

Ref. Ayto.

Ref. A. H.

Clave

42 B

PROVINCIA.

VALENCIA

PROVINCIA. RIBERA ALTA
COMARCA.

MUNICIPIO. VILLANUEVA DE
MUNICIPI. CASTELLÓN

3. INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA.
INFORMACIÓ COMPLEMENTÀRIA.

CASAS EN HILERA DE PAPELERA ESPAÑOLA. *Fotografías mayo 1982.*



3. INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA.
INFORMACIÓ COMPLEMENTÀRIA.

Ficha Fitxa		FECHA. DATA <i>jun/82</i>	
AUTOR. AUTOR	<i>verger 4</i>	FECHA. DATA	
REVISION. REVISIÓ.		FECHA. DATA	



INFORMACIÓ COMPLEMENTÀRIA
INFORMATION COMPLEMENTARY

INSTITUT DE CIÈNCIES DE L'EDIFICACIÓ I DEL DISENY
INSTITUT DE CIÈNCIES DE L'EDIFICACIÓ I DEL DISENY
INSTITUT DE CIÈNCIES DE L'EDIFICACIÓ I DEL DISENY

Canyar, barri del. Nom que l'administració estadística dona des de 1940 a una entitat municipal menor del terme de Castelló, constituïda per la colònia fabril del Canyar i altres vivendes disseminades per la zona sud del terme. Any 1940: 419 h; 1950: 495 h; 1960: 381 h; 1969: 207 h. *El Cañar*, per a l'*Instituto Nacional de Estadística*, que el cataloga com una *colonia fabril* (1940) o *barrio*. El nucli estava constituït per les cases adossades a la mateixa Fàbrica i acarades al riu. Van ser construïdes a finals del segle XIX i estan catalogades com a bé de protecció general perquè són un exemple primitiu de vivendes socials. *Var.*: la Fàbrica.

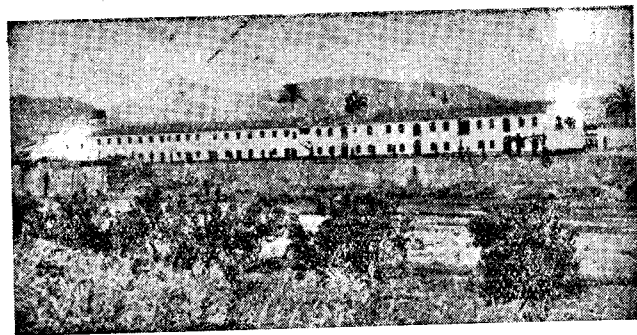
Canyar, colònia del. Colònia fabril situada a l'3 km del casc urbà, prop del pont de la carretera de Sumacàrcer a la Pobla Llarga, formada per unes vivendes adossades a la fàbrica de paper del Canyar, i ocupades pels seus treballadors. L'any 1888 consta en el *Nomenclátor* com a *colonia agrícola*, amb 84 h. i 12 edificis habitables. L'any 1900 consta en el *Nomenclátor* com a *colonia agrícola*, amb 93 h. i 12 edificis habitats. L'any 1910 consta en el *Nomenclátor* com a *colonia fabril*, amb 100 h. i 12 edificis habitats. L'any 1920 hi vivien unes 17 famílies. L'any 1950 tenia 22 vivendes i 114 h; 1960: 30 vivendes amb 131 h. A partir dels anys 70 va anar despoblant-se a causa de les pèssimes condicions d'habitabilitat. Tingué escola durant la Segona República i fins als anys 60. Celebrava festes a Sant Pançaç. El PGOU en tramitació proposa la catalogació com Bé de Protecció Parcial i recomana un ús preferentment residencial que justifique la inversió per a la seua posada en funcionament; considera que la seua localització és idònia per a albergar una residència juvenil o de la tercera edat (*Catálogo* 2007). *Var.*: les cases de la Fàbrica.

Descripció

La construcció tipo consta de dos plantas, con cubierta de teja a dos aguas y fábrica de ladrillo. El exterior está enfoscado y el único motivo ornamental que aparece es el arco de ladrillo rebajado que cubre los vanos. [...] su principal interés radica en ser un ejemplo primitivo de vivienda social. (*Catálogo* 2007).

Canyar, escola del. Va ser creada amb caràcter provisional el 20 d'abril de 1934 (*Gaceta de Madrid*, nº 122, 1934 maig 2, pp. 793-802). El mes de juny es va elegir el local. El mes de juliol va rebre la visita de la Inspecció Provincial. Se celebrà la seua obertura el 16 de setembre de 1934.

Canyar, fàbrica de paper del. La fàbrica de paper "El Canyar" fou fundada l'any 1879 pels germans Moroder (MARTÍ: *HVC2*, p. 426). Ha estat la indústria més important que hi ha hagut a Castelló en tots els temps i, segons l'historiador Vicent Ribes Iborra, una "indústria especialment rellevant a nivell espanyol". Es tractava d'una colònia fabril paperera, sistema industrial que ofería als obrers no solament un lloc de treball sinó també vivenda i altres serveis, de tal manera que esdevenia una mena de llogaret separat del nucli de població més important. A Castelló se situà al marge esquerre del riu d'Albaida en la seua confluència amb la Reial Séquia de Castelló, a l'antic molí del Canyar, a fi d'aprofitar el salt d'aigua que hi havia com a font d'energia. La majoria dels edificis que encara es conserven es van construir l'any 1890. Es conserva en molt bon estat una ximenera industrial de base quadrada i canya de secció octogonal. L'any 1920 hi treballaven més de 100 obrers, que provenien de Castelló i de Senyera. A primeries de la dècada de 1930 passa a ser propietat de *Papelera del Grao S.A.*, empresa que s'integrà el 1943 en la biscaïna *Papelera Española S.A* (RIBES 1996, pp. 127-134). A causa d'una crisi del sector paperer l'any 1972 hi hagué una reestructuració de l'empresa, la qual cosa va suposar jubilacions anticipades, trasllats a altres fàbriques i acomiadaments. L'any 1974 *Papelera Española S.A.* i *Lacabex Hnos S. A.* constitueixen l'empresa *Sociedad Anónima de Productos Sanitarios e Higiénicos SANCEL*, que continuarà la fabricació i comercialització de les marques *El Elefante*, *Cel* i *Celus*. L'any 1978 fabricava rotllos higiènics per a SANCEL S. A. (*La Vanguardia*, 1978, maig 5, p. 2). La fàbrica només mantingué el taller d'higiènics i va trontollar fins al seu tancament definitiu a començament de 1984. *Var.*: la Fàbrica. *Bibliografia*: RIBES 1993, ROMÀ 1950.



“ EL CAÑAR ”

Poblado fabril perteneciente al Municipio de Villanueva de Castellón. Dista del Ayuntamiento 1200 metros. Constituido por treinta y siete familias afectas a la Fábrica de Papel y Cartón LA PAPELERA ESPAÑOLA, C. A. Está situado a la margen izquierda del Río Albaida.

Después de la Liberación, año 1945, sus vecinos representados por jóvenes amantes de la tradición católica española, organizan los primeros festejos del lugar. Fiestas encauzadas a honrar y fundir en el alma obrera la devoción a su patrono, San Pancracio, aquel jovencuelo de la aristocracia romana que descolgó de su pecho la hola de oro de su alcurnia y cambiola por la Cruz de Cristo-Obrero; profesó la Fe que culpaba la actuación de los grandes y que ensalzaba la condición de los humildes.

Cada año prosperan en su esplendor las fiestas de «El Cañar». Cada vez la afluencia de forasteros de pueblos circunvecinos es más concurrida.

En la preparación del programa todos tienen su parte. La solicitud del vecindario, la abnegación de sus clavarios, la cooperación de la católica Empresa.

Es justo consignemos que en todo orden la Empresa coopera en beneficio de sus obreros. Su director, D. Luis Zabildea, es respetadísimo. El Administrador, Sr. Irazusta Arolas, mirado con cariño por toda la clase obrera.

La preciosa imagen del Santo Patrono fué adquirida por suscripción popular, bendecida por el Vicario D. Vicente Avila y transportada entre aplausos y vitores a la capilla provisional del poblado.

Este acercamiento a la verdad, este revivir la tradición de sus mayores, ha dado lugar a que «El Cañar» fuese considerado como vecindario que vive, siente y se suera.

Cuando la Stma. Virgen del Rosario de Fátima recorría triunfalmente los pueblos de la Comarca, no pasó sin llegar a ver a sus predilectos hijos —los trabajadores— quienes se honraron tributando a la Madre de Dios el recibimiento más entusiasta y fervoroso.

Los Padres Paúles de la Gran Misión Castellonense esparcieron su semilla evangélica en campo predispuerto. Las conferencias se vieron concurridísimas. El triunfo de la Misión en «El Cañar» fué notorio. La Doctrina del Obrero de Nazaret triunfó en su propio ambiente.

La Acción Católica en “El Cañar”

Funciona en «El Cañar», en el mismo local de su Escuela Nacional, una Sub-Delegación de Aspirantes de A. C. Los Aspirantes-Obreros, modelo de ejemplaridad en el cumplimiento de sus deberes, a quienes el Párroco Dr. D. Rafael Gallart y Miguel les impuso el distintivo de Soldados de Cristo Rey, son discípulos de un Maestro que sólo de Dios espera el premio que merecen sus desvelos. D. José María Albert Erans, quien une a sus dotes intelectuales el amor que siente hacia sus muchachos. La Acción Católica de Villanueva de Castellón guárdale respeto emocionado y admiración sincera.

En el Maestro Nacional de «El Cañar», nuestro Sub-Delegado, ha encontrado decidido apoyo para ejercer la labor formativa que la Jerarquía le ha encomendado.

Estos muchachos obreros de la Acción Católica, han de ser quienes proclamen con sus obras el verdadero triunfo de Cristo en la conciencia obrera.

Quienes heredamos de nuestros viejos abuelos amor profundo a esa Fábrica que consideramos propia, nos enorgullecemos de ver florecer, en nuestros hermanos obreros, esos sentimientos espirituales y de progreso que dignifican a un pueblo

A. Roma Martorell

“NOSTRE POBLE” se complace en publicar la precedente crónica de Fiestas de “El Cañar”. Sabemos que, sus Clavarios Sres. Escalera, Arau, Doménech y Rosa, no han regateado esfuerzo alguno en la confección de un programa que pretende superar al de años anteriores.

Felicítamos efusivamente a “El Cañar” y deseamos que sus vecinos no desfallezcan en la marcha emprendida.

Fiestas en honor a San Pancracio

— PROGRAMA —

Día 22

A las 19.—Entrada y pasacalle por la Banda de Señera. Disparo de una traca de colores

A las 21.—Tradicional traslado de la imagen de San Pancracio.

A las 24.—Disparo de una magnífica «cordá» a cargo del pirotécnico Sr. Oltra, de Ollería.

Día 23

A las 6.—«Gran despertá». Disparo de infinidad de truenos y carcasas.

A las 8.—Pasacalle por la Agrupación Musical de Señera.

A las 11.—Solemnísima Función Religiosa. Ocupará la Sagrada Cátedra el Padre Juan Munárriz.

Al final, fuegos aéreos y pasacalle.

A las 15.—«Cuhets solts».

A las 17.—Juegos infantiles y «trencá de perols».

A las 18.—Concierto.

A las 21.—Solemne Procesión, con asistencia de Clero, Autoridades y Comisión de Fiestas, disparándose a su entrada una bonita traca de colores.

A las 23.—Bailes folklórico-regionales.

A las 24.—Fuegos aéreos. Final de Fiestas.

El Cañar de Villanueva de Castellón, Julio 1950.

El Alcalde,

Vicente Grimaltos

El Clavario Mayor,

Peregrin Escalera

CRITICA CINEMATOGRAFICA

Películas que han de proyectarse en el «California»:

El Gran Pecador. 3. Para mayores, Drama.

La Atlántida. 4. Peligrosa, Fantasia.

Las Hermanas. 4. Peligrosa.

Los Tres Mosqueteros. 3. Para mayores, Drama.

Salomé la Embrujada. 3. Para mayores, Melodrama.

Konga Roja. Sin censura.

El Infierno de los Celos. 4. Peligrosa.

Raíces de Pasión. Sin censura.

Donde mueren las palabras. Sin censura.

De hoy en adelante. 2. Para Jóvenes y Mayores.

Hermanos Karamazoff. Sin censura.


Hamlet. 3. Para Mayores, Tragedia.


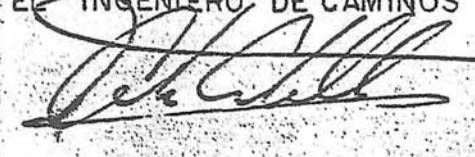
Lucha contra el Crimen. 2. Para Jóvenes y Mayores.



MUNICIPALIDAD DE VILA NOVA DE CASTELLO
 Aprobación definitiva
 en sesión
 31 ENE. 1989
 de la Comisión Territorial
 de Urbanismo

Observación: El presente Plan fue aprobado inicialmente por el Pleno en fecha 14-XII-1985, provisionalmente en fecha 27-XII-1985, modificación introducida por la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 31. enero. 1989. Alcabara de Castello, 19 abril. 1989.
 EL SECRETARIO


 INGENIERO EN CARRETERAS


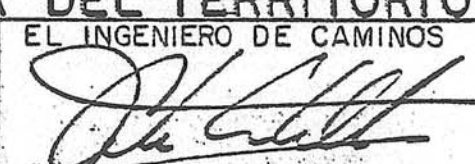
PROYECTO PLAN GENERAL DE VILA NOVA DE CASTELLO - VALENCIA-		 PROEIN URBANISMO
PROPIETARIO AYUNTAMIENTO DE VILA NOVA DE CASTELLO		
CONCEPTO ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DE TERRITORIO		
NO. VDC-01	ESCALA 1:5000	EL INGENIERO EN CARRETERAS
PLANO 5		
FECHA XII-1988		



GENERALITAT VALENCIANA
 Aprobado en sesión
 en sesión
 31 ENE 1989
 de la Comisión Territorial
 de Urbanismo

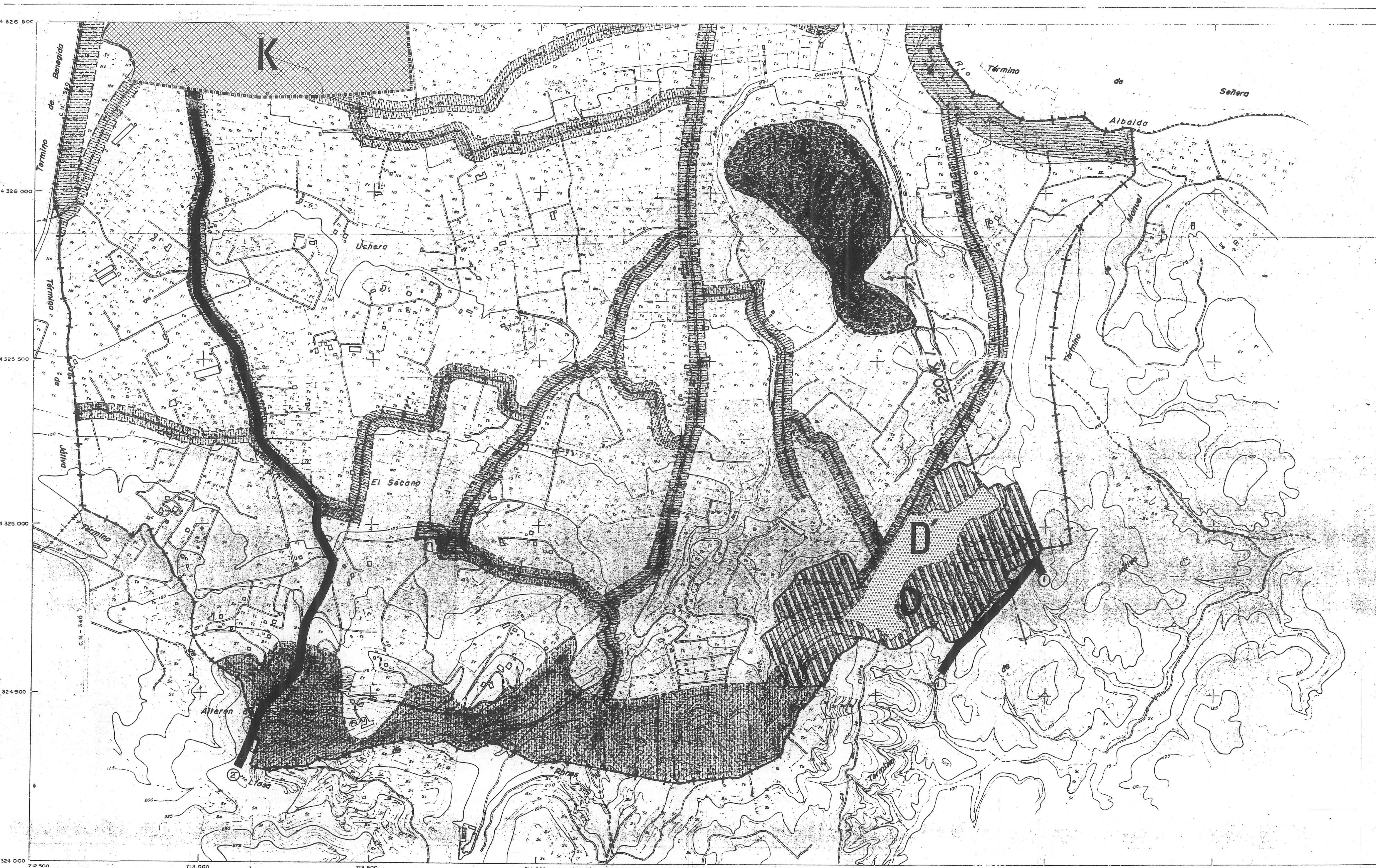
*Intervenció: El present Plaú s'ha aprovat inicialment
 per el Pleu en fecha 14-XII-1988 i provisionalment en fecha
 14-XII-1988 i modificació introduïda per la Comisión Pro-
 vincial de Urbanismo de fecha 31 enero-1989
 Villanueva de Castelló, 14 abril 1989*

EL SECRETARIO,

PROYECTO PLAN GENERAL DE VILA NOVA DE CASTELLO - VALENCIA-		
PROPIETARIO AYUNTAMIENTO DE VILA NOVA DE CASTELLO		
CONCEPTO ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL TERRITORIO		
REP. VDC-01	ESCALA EL INGENIERO DE CAMINOS	
PLANO Nº 6	1:5.000	
FECHA XII-1988		

Dibuixat per el comissari del Pla Municipal de Vila Nova de Castello, 1988.

Dibuixat per el comissari del present Pla Municipal de Vila Nova de Castello, 1988.



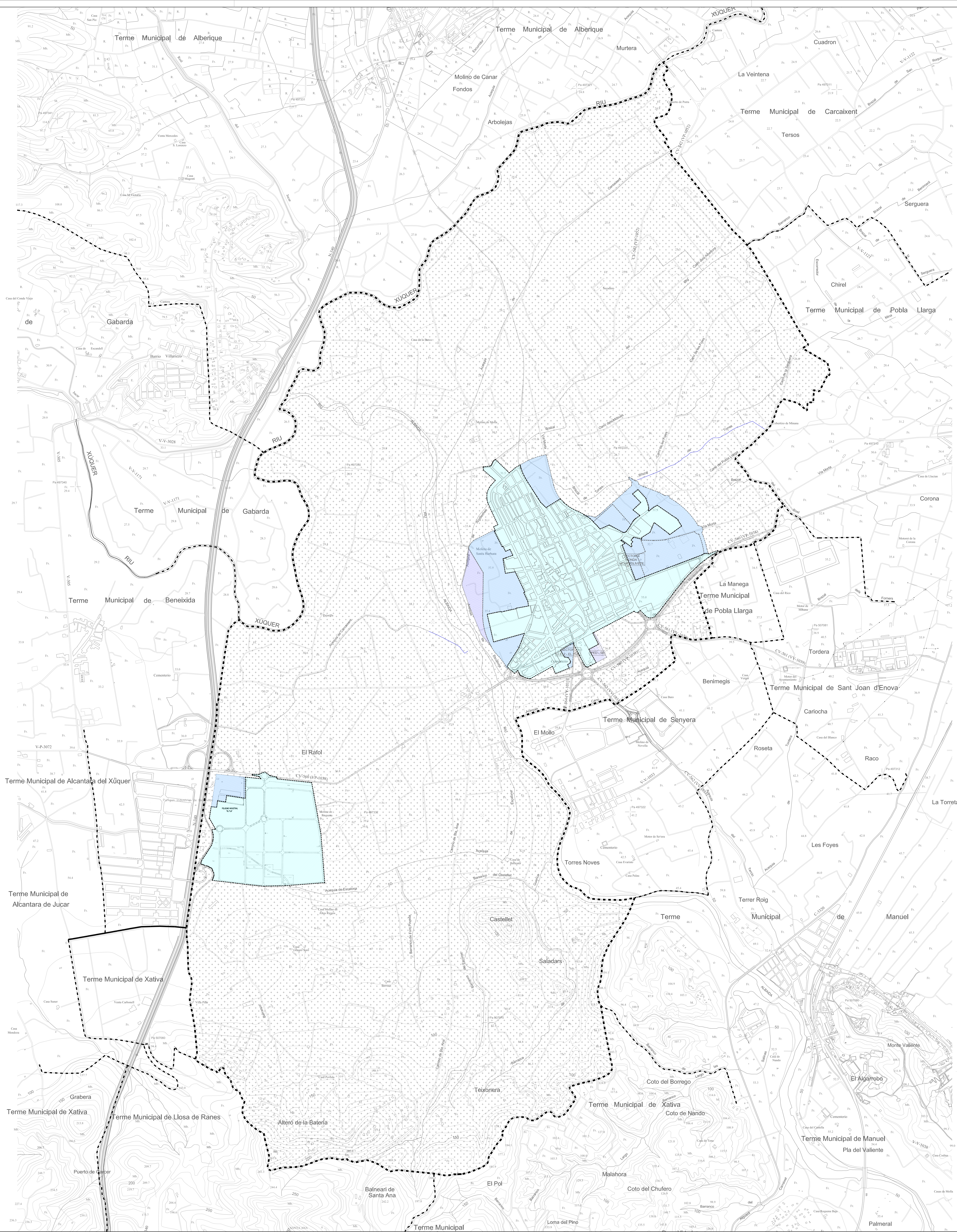
- PARQUE PUBLICO PUBLICO 175.170 m²
- ZONA DE AFECCION 4.569.500 m²
- POZOS
- CENTRO TRANSFORMACION
- AMPLIACION CEMENTERIO
- VERTEDERO DE RESIDUOS SOLIDOS
- FUTURO ENLACE DE CARRETERAS
- LINEAS DE ALTA TENSION
- ESTACION DEPURADORA
- VIAS PECUARIAS
 - ① CAÑADA REAL DE CASTILLA. ANCHURA 75,22 m.
 - ② COLADA DE RAFOL. ANCHURA DE 3 a 4 m.
- COLECTOR PREVISTO
- EQUIPAMIENTO FERROVIARIO
- SUELO URBANO CASCO
- SUELO URBANO INDUSTRIAL
- SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO 1ª RESIDENCIA
- SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO INDUSTRIAL
- PARQUE PUBLICO MUNICIPAL
- SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO 2ª RESIDENCIA
- SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO
- SUELO NO URBANIZABLE

Aprobación definitiva
 en sesión
 31 ENE. 1989
 de la Comisión Territorial
 de Urbanismo

Diligencia: El presente Plan fue aprobado inicialmente por el Pleno en fecha 14-VII-1975, provisionalmente en fecha 14-VII-1978 y modificación introducida por la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 31-ene-1989 y Villanueva de Castellón, 19-abr-1987
 EL SECRETARIO,



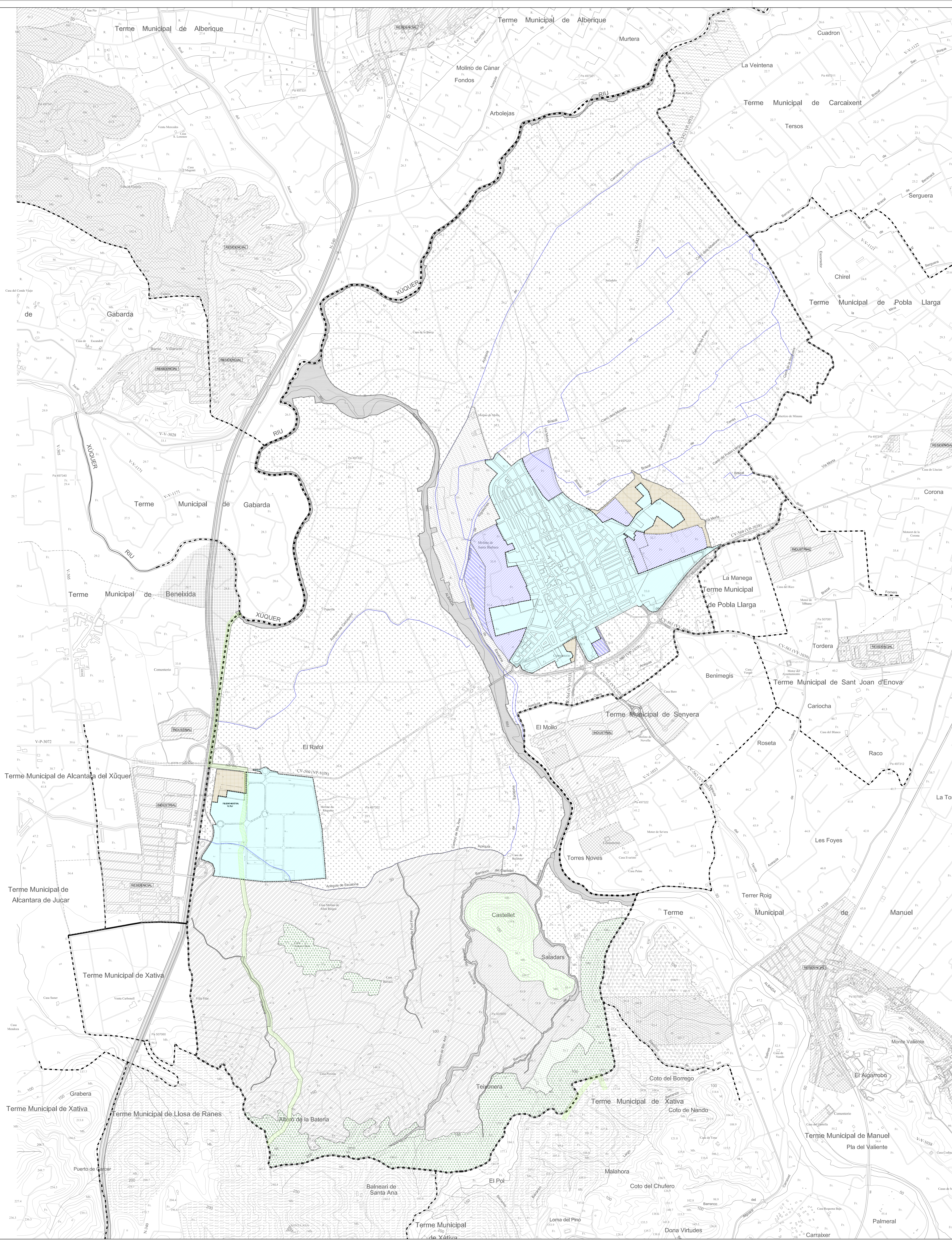
PROYECTO PLAN GENERAL DE VILA NOVA DE CASTELLO - VALENCIA -		
PROPIETARIO AYUNTAMIENTO DE VILA NOVA DE CASTELLO		
CONCEPTO ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL TERRITORIO		
REF. VDC-01	ESCALA 1:5.000	
PLANO 7	EL INGENIERO DE CAMINOS	
FECHA XII-1-1988		



Aquest document és còpia de les dades de la base de dades de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya, elaborada a partir de les dades de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya, amb els drets de propietat intel·lectual reservats.

<ul style="list-style-type: none"> ■■■■■ LÍMIT DEL TERME MUNICIPAL — — — LÍMIT DEL SÒL URBÀ - - - LÍMIT DELS SECTORS LÍMIT DE RESERVA DE SÒL DOTACIONAL EN SÒL URBANITZABLE — — — SÈQUIES I BARRANCS 	<ul style="list-style-type: none"> ■ SÒL URBÀ ■ URBANITZABLE ■ NO URBANITZABLE ■ RESERVA DOTACIONAL DE LA XARXA PRIMÀRIA EN SÒL URBANITZABLE ■ PQL - 1A ■ PED - 59
<p>CLASSIFICACIÓ</p>	<p>SECTORITZACIÓ</p>
<p> <ul style="list-style-type: none"> ■ SÒL URBÀ ■ URBANITZABLE ■ NO URBANITZABLE ■ RESERVA DOTACIONAL DE LA XARXA PRIMÀRIA EN SÒL URBANITZABLE ■ PQL - 1A ■ PED - 59 </p>	<p> SECTOR 1 "ALBADA" SECTOR 2 "EST" SECTOR 3 "LA GRAVETA" SECTOR 4 "TRONCA MONTOLIVET" SECTOR HORTS LLEVANT II (PLAN. ASSUMIT AP. DEF. CONS. 23/01/07) SECTOR "COOPERATIVA" SECTOR U.E.-2 EL PLA (PLAN. ASSUMIT AP. DEF. C.T.U. 27/01/12) </p>

PLÀ GENERAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN
 PLAN D'ORDENACIÓ ESTRUCTURAL
CLASSIFICACIÓ DEL SÒL I DELIMITACIÓ SECTORIAL

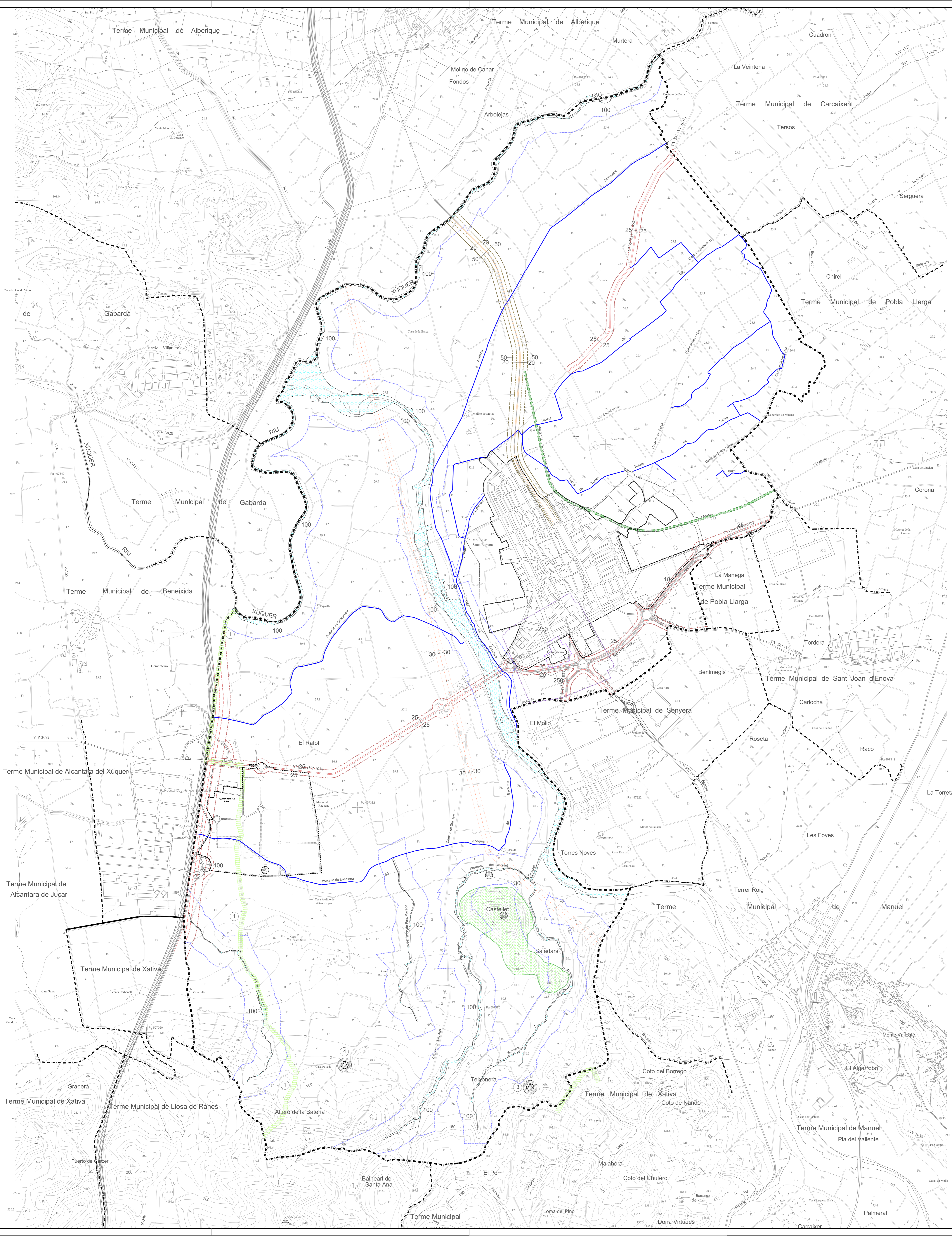


Aquest document és propietat de l'Ajuntament de Villanueva de Castellón. La seva difusió, venda o ús no autoritzat està expressament prohibida.

LÍMIT DELS SÒLS		
■■■■■	LÍMIT DEL TERME MUNICIPAL	
■ ■ ■ ■ ■	LÍMIT DEL SÒL URBÀ	
■ ■ ■ ■ ■	LÍMIT DELS SECTORS	
■■■■■	LÍMIT DE RESERVA DE SÒL DOTACIONAL EN SÒL URBANITZABLE	
■■■■■	LÍMIT DE LA RESERVA DE SÒL DOTACIONAL EN SÒL URBÀ	
— — — — —	SÈQUES	
CLASSIFICACIÓ I QUALIFICACIÓ		
[Color]	SÒL URBÀ	QUALIFICACIÓ
[Color]	SÒL URBANITZABLE	RESIDENCIAL
[Color]	SÒL URBANITZABLE	INDUSTRIAL
[Color]	SÒL URBANITZABLE	DOTACIONAL
[Color]	SÒL NO URBANITZABLE	COMO CARACTER GENERAL O'S AGRICOLA NO PERMESSES VIUENDES
[Color]	SÒL NO URBANITZABLE	COMO CARACTER GENERAL PERMESSES VIUENDES
[Color]	SÒL NO URBANITZABLE	PROTECCIÓ Paisaística - Forestal
[Color]	SÒL NO URBANITZABLE	PROTECCIÓ Hidràulica
[Color]	SÒL NO URBANITZABLE	PROTECCIÓ Cultural - Forestal - Paisaística D'INTERÉS DEL CASTELLÓ
[Color]	SÒL NO URBANITZABLE	PROTECCIÓ Corredor Verd
[Color]	SÒL NO URBANITZABLE	PROTECCIÓ De la Natura
[Color]	SÒL NO URBANITZABLE	PROTECCIÓ Ecològica - Font Amarga
[Color]	SÒL NO URBANITZABLE	PROTECCIÓ VES PECUÀRIES
CLASSIFICACIÓ I QUALIFICACIÓ DELS MUNICIPIS COL·LINDANTS		
[Color]	SÒL URBÀ	S.U. COMO
[Color]	SÒL URBANITZABLE	S.U. PROTEGIT
[Color]	S.U. FORESTAL PAISAJÍSTICA	S.U. DE RIBERES I LUTS
[Color]	S.U. PROTECCIÓ ESPECIAL ZONA MILITAR	S.U. AMB PROTECCIÓ ECOLÒGIC-PAISAJÍSTICA

PLÀ GENERAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN
 PLÀN D'ORDENACIÓ ESTRUCTURAL
 ZONIFICACIÓ I USOS GLOBALS
 QUALIFICACIÓ SÒL NO URBANITZABLE
 PLANIFICACIÓ DELS MUNICIPIS COL·LINDANTS





LÍMIT DEL TERME MUNICIPAL	
[Dotted line]	LÍMIT DEL SÒL URBÀ
[Dashed line]	LÍMIT DELS SECTORS URBANITZABLES
[Dash-dot line]	LÍMIT DE RESERVA DE SÒL DOTACIONAL EN SÒL URBANITZABLE
[Blue line]	RIU ALBADA

PROTECCIÓ I RESERVA DE LA RED VIARIA	
[Red line]	Autovia de Levante, N-340 de València a Albacete
[Dotted line]	Zona de Domini Públic 8 m.
[Dashed line]	Zona de Servitud 25 m.
[Dash-dot line]	Límit de l'edificació 50 m.
[Dotted line]	Zona d'afecció 100 m.
[Red line]	PRV-1 CARRETERA CV-560 A POBLA LLARGA
[Dotted line]	Zona de Domini Públic 3 m.
[Dashed line]	Zona de Protecció 25 m.
[Red line]	PRV-3 CV-562 CARRETERA A MANUEL I SENYERA
[Dotted line]	Zona de Domini Públic 3 m.
[Dashed line]	Zona de Protecció 25 m.
[Red line]	PRV-4 CV-561 CARRETERA A S. JOAN D'ENOVA
[Dotted line]	Zona de Domini Públic 3 m.
[Dashed line]	Zona de Protecció 25 m.
[Red line]	PRV-16 VARIANT DE LA CV-560
[Dotted line]	Zona de Domini Públic 3 m.
[Dashed line]	Zona de Protecció 25 m.

PROTECCIÓ DE LA RED FERROVIARIA FOV	
[Red line]	PRV-10 FOV VALENCIA - VILANUEVA DE CASTELLÓN
[Dotted line]	Zona de Domini Públic 5 m. S.U. 8 m. S.URLE. i S.N.U.
[Dashed line]	Zona de Servitud 8 m. S.U. 20 m. S.URLE. i S.N.U.
[Dash-dot line]	Zona d'afecció 25 m. S.U. 50 m. S.URLE. i S.N.U.

PROTECCIÓ DE LINES AÈRIES ELÈCTRIQUES	
[Red line]	LÍNEA ELÈCTRICA ALTA TENSIÓ
[Dotted line]	Zona de Protecció de la Construcció 25-30m. (variable RD 1955/2000)
[Dash-dot line]	Zona de Protecció de les Masses Arbòries 2 m.

PROTECCIÓ DEL DOMINI PÚBLIC HIDRÀULIC	
[Blue line]	RIU XÚQUER, RIU ALBADA I BARRANCS
[Dotted line]	Zona de Servitud per a Ús Públic 5 m.
[Dashed line]	Zona de Polícia 100 m.
[Blue line]	SÈQUES
[Blue line]	Zona d'afecció 1,5 m.

PROTECCIÓ DEL DOMINI CORREDOR VERD 'VIA MORTA'	
[Green line]	PRV-8 CORREDOR VERD 'VIA MORTA'
[Dotted line]	Zona de Servitud 5 m.

PROTECCIÓ DEL DOMINI DEL CEMENTERÍ	
[Blue line]	PID-13 CEMENTERÍ
[Dotted line]	Perímetre de Protecció 25 m.
[Dash-dot line]	Zona d'afecció 250 m.

VIES PECUÀRIES PRV	
①	CANADA REAL DE CASTELLA. Amplada 75,22m.
②	COLADA DE RAFOL. Amplada de 3 a 4m.

PROTECCIONS ARQUEOLÒGIQUES	
[Green circle]	ENTORN BIC 'EL CASTELLÉ'
[Dotted line]	Zona de Protecció Arqueològica
[Green circle]	Jaciments Arqueològics. Detall en plànols Catòleg.

PROTECCIONS HIDRÀULIQUES	
③	FONT AMARCA. Zona d'afecció 4 100m.
④	FONT POVEDA. Zona d'afecció 4 100m.

PLÀ GENERAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

PLÀNOL D'ORDENACIÓ ESTRUCTURAL

SERVITUTS LEGALS I TRACTAMENT DEL BENS DE DOMINI PÚBLIC NO MUNICIPAL

E.4

E: 1/10.000

AJUNTAMENT DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

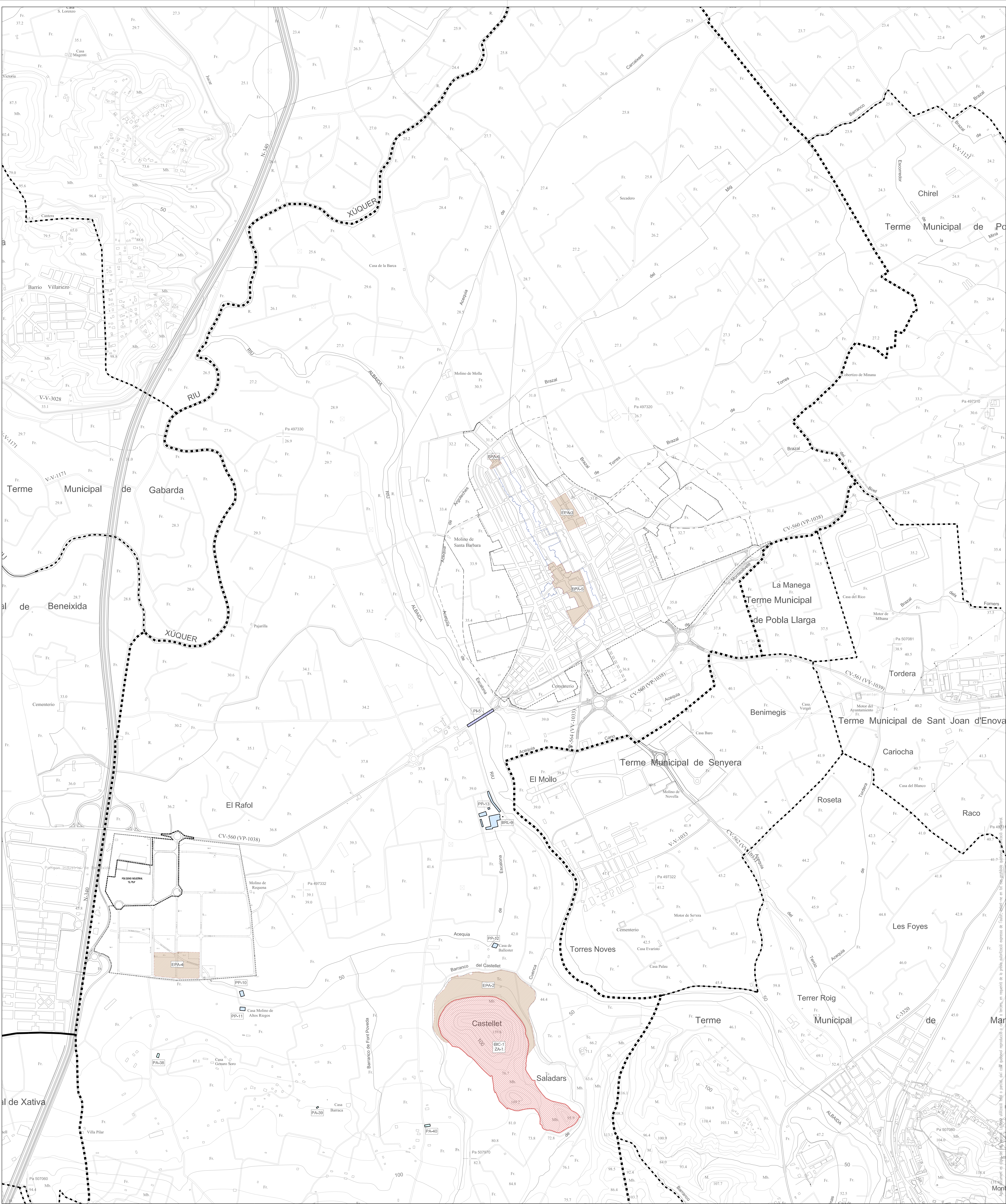
equip col·laborador arquitecte director

Francisco Taberner Pastor MÀRIA JESÚS GOZALVO ZAMORANO

José Juan Oliva Martí

arquitectes JUNY 2014





■■■■■	LÍMIT DEL TERME MUNICIPAL	
■■■■■	LÍMIT DEL SÒL URBÀ	
■■■■■	LÍMIT DELS SECTORS	
■■■■■	LÍMIT DE RESERVA DE SÒL DOTACIONAL EN SÒL URBANITZABLE	
ORDENACIÓ ESTRUCTURAL		
■	BIC	Bé d'Interès Cultural
■	BRL	Bé de Relevància Local
ZONES D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA I ENTORNS DE PROTECCIÓ		
■	BIC-Castell	Entorn B.I.C. CASTELL
■	NH	Zona de Nucli Històric (Bé de relevància local)
NIVELLS DE PROTECCIÓ DELS ELEMENTS CATALGATS		
■	PI	PROTECCIÓ INTEGRAL
■	PP	PROTECCIÓ PARCIAL
■	PA	PROTECCIÓ AMBIENTAL
ARQUEOLOGIA		
■	ZA-1	ZONA ARQUEOLÒGICA B.I.C. 'EL CASTELL'
■	EPA-2	ESPAI DE PROTECCIÓ ARQUEOLÒGICA -2 VILLA RÚSTICA 'EL CASTELL'
■	EPA-3	ESPAI DE PROTECCIÓ ARQUEOLÒGICA -3 FONDS ROMANS DE L'ESTACIÓ DE FERROCARRIL
■	EPA-4	ESPAI DE PROTECCIÓ ARQUEOLÒGICA -4 EL PLA
■	EPA-5	ESPAI DE PROTECCIÓ ARQUEOLÒGICA -5 NUCLI ANTIC
■	EPA-6	ESPAI DE PROTECCIÓ ARQUEOLÒGICA -6 ERMITA DE SANTA BÀRBARA

PLÀ GENERAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN
 PLANOL D'ORDENACIÓ ESTRUCTURAL I FORMENORITZADA
CATÀLEG C.1
 E: 1/10.000





PLAN GENERAL DE VILLANUEVA DE CASTELLON

CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

FICHA NÚM. PP-13

DESCRIPCION: Conjunto fabril de la Antigua Papelera Española, formado por naves de la antigua papelera española, chimenea y conjunto de viviendas en hilera. Estas últimas, construidas en las proximidades de la factoría de para sus obreros. La construcción tipo consta de dos plantas, con cubierta de teja a dos aguas y fábrica de ladrillo. El exterior está enfoscado y el único motivo ornamental que aparece es el arco de ladrillo rebajado que cubre los vanos. Datán posiblemente de finales del XIX, y su principal interés radica en ser un ejemplo primitivo de vivienda social. Las naves anexas dotan al antiguo conjunto fabril de coherencia, por la tipología estructural de que están formadas, como lo es las cerchas de madera con tirantes que conforman la estructura de cubierta.

PROTECCION:

Propuesta:
PROTECCION PARCIAL

Previa:
NIVEL 2: PROTECCION GENERAL

ENTORNO: Suelo rústico.

Aunque próximo al casco urbano, la edificación queda junto al cauce del Río Albaida, con la fachada principal de las viviendas en hilera dirigidas a éste.

DENOMINACION:

CONJUNTO FABRIL DE ANTIGUA PAPELERA ESPAÑOLA

ESTADO DE CONSERVACION:

Regular

ACTUACIONES RECOMENDADAS Y ELEMENTOS IMPROPIOS

Sería necesario adjudicarle un nuevo uso, preferentemente residencial que justifique la inversión necesaria para su puesta en funcionamiento. Su localización es idónea para albergar una residencia juvenil o de la tercera edad así como cualquier centro asistencial. Forman parte del conjunto las naves anexas que tendrán la calificación de protección ambiental.

UTILIZACION:

Actual:
Sin uso

Propuesta:
Residencial

LOCALIZACION: ANTIGUA FÁBRICA DE PAPEL, Diseminados

425
Polígono 8, Parcela 5

Estructura:

Cubiertas:

Fachada:

Interior:

AUTOR:

EPOCA: finales del XIX o principios del XX

PLANO DE SITUACION: E:1/5000



IDENTIFICACION FOTOGRAFICA:



OBSERVACIONES:

Bibliografía:

Datos de interés

Elemento singular



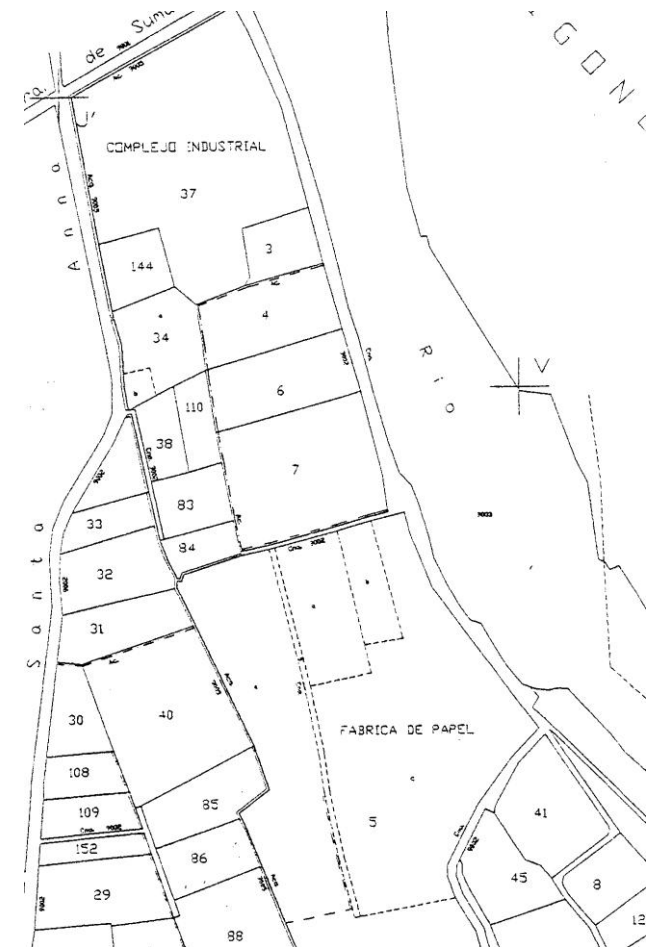
INFORMACION COMPLEMENTARIA:





INFORMACION COMPLEMENTARIA:

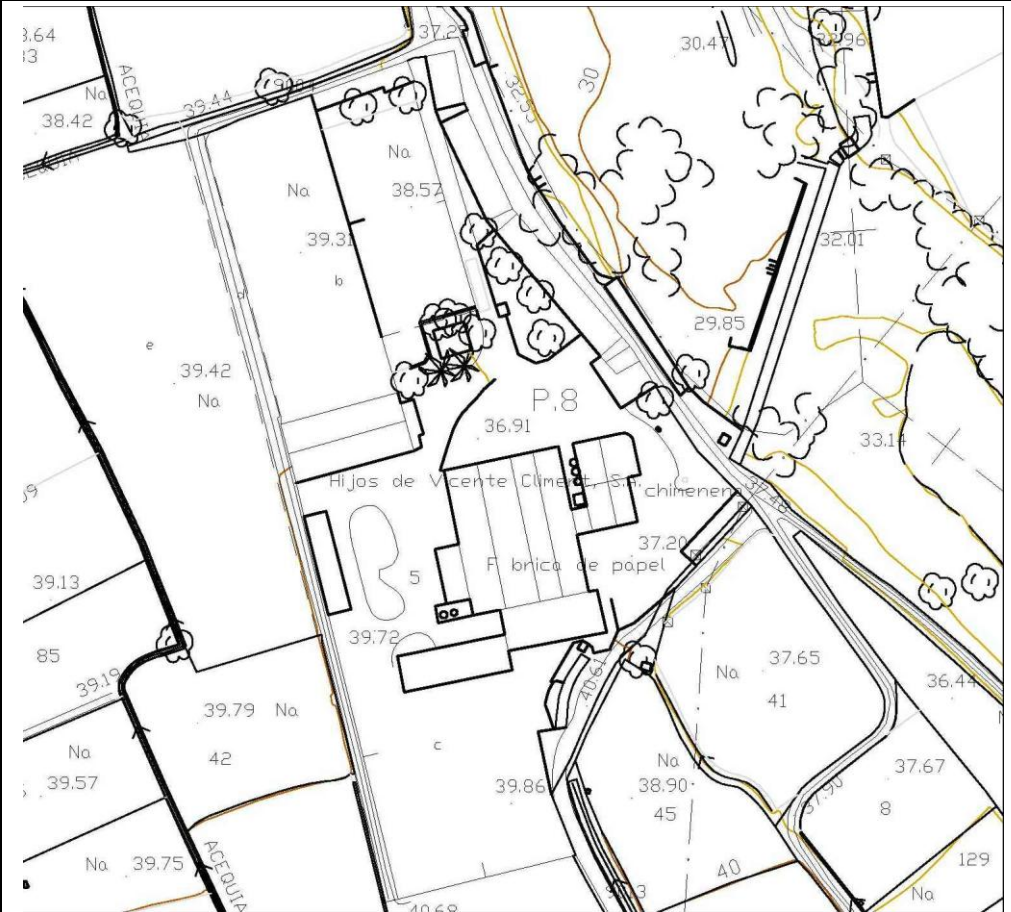
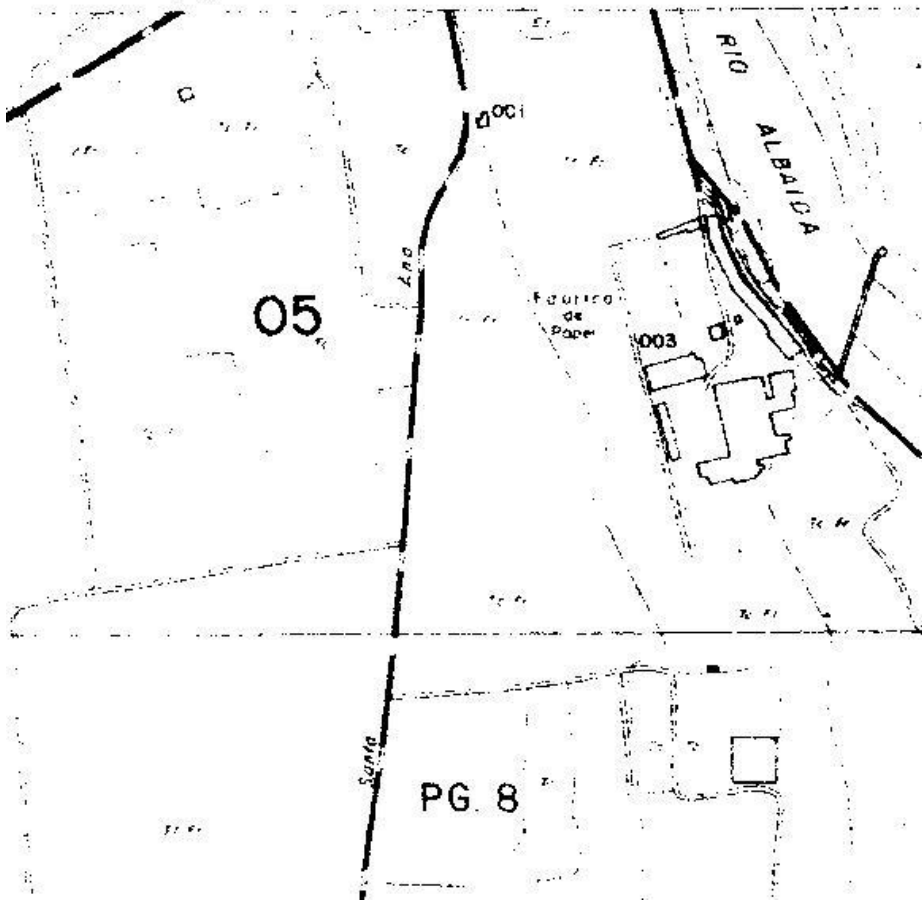
CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS





INFORMACION COMPLEMENTARIA:

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS



E:1/2500

Extracto literal de los artículos 197 y siguientes de la **LEY 5/2014, de 25 de julio**, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana publicada en el DOGV núm. 7329 con fecha 31.07.2014 y Ref. Base Datos 006922/2014, relativos a los fundamentos de las Declaraciones de Interés Comunitario:

Artículo 197. Ordenación de usos y aprovechamientos en el suelo no urbanizable

La zonificación del suelo no urbanizable podrá prever, en función de sus características y con carácter excepcional, los siguientes usos y aprovechamientos:

a) Construcciones e instalaciones agrícolas, ganaderas, cinegéticas o forestales, así como las destinadas a piscifactorías de tierra, que sean las estrictamente indispensables para la actividad propia de la explotación para la que se solicita autorización, o para la implantación, en su caso, de tiendas de productos agrícolas, o de plantas ornamentales o frutales, que se produzcan en la propia explotación vinculada a la actividad y cumplan las medidas administrativas reguladoras de la actividad correspondiente. Al menos la mitad de la parcela deberá quedar libre de edificación o construcción y mantenerse en su uso agrario o forestal, o con sus características naturales propias. También se admitirá, con las mismas exigencias, el uso e instalaciones estrictamente necesarias para la cría particular o comercial de animales, así como las de estancia de animales de compañía, siempre que se ajusten a la normativa sectorial aplicable.

b) Vivienda aislada y familiar, cumpliendo los siguientes requisitos:

1.º Se permitirá, excepcionalmente, edificar en parcelas de perímetro ininterrumpido que, tanto en la forma como en la superficie, abarquen la mínima exigible según el planeamiento, que en ningún caso será inferior a una hectárea por vivienda.

2.º La superficie ocupada por la edificación no excederá nunca del dos por cien de la superficie de la finca rústica; el resto de ella habrá de estar y mantenerse con sus características naturales propias o en cultivo. No obstante, el plan podrá permitir servicios complementarios de la vivienda familiar, sin obra de fábrica sobre la rasante natural, cuya superficie no exceda del dos por cien de la superficie de la finca rústica en que se realice.

3.º La edificación estará situada fuera de los cursos naturales de escorrentías y se respetarán las masas de arbolado existente y la topografía del terreno.

4.º Se exigirá una previsión suficiente de abastecimiento de agua potable, una adecuada gestión de los residuos y un tratamiento adecuado de las aguas residuales que impida la contaminación del suelo. Los costes de estas infraestructuras o instalaciones serán a cargo del propietario.

5.º La construcción no formará núcleo de población conforme lo establecido en el planeamiento urbanístico, quedando prohibidas las agrupaciones de viviendas en una misma parcela, así como las que tengan características propias de las viviendas colectivas.

c) *Explotación de canteras, extracción de áridos y de tierras o de recursos geológicos, mineros o hidrológicos, que se regularán mediante planes territoriales o urbanísticos adecuados y con capacidad para ordenar usos. Es imprescindible el mantenimiento de una franja de al menos quinientos metros de ancho alrededor de todo el ámbito de la explotación con prohibición expresa del uso residencial, salvo que la adopción de medidas correctoras permita reducir dicho ancho. Si procede, se permitirá la realización de construcciones e instalaciones destinadas a la transformación de la materia prima obtenida de la explotación que convenga territorialmente emplazar cerca de su origen natural.*

d) *Generación de energía renovable, en los términos que establezca la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico.*

e) *Actividades industriales y productivas, de necesario emplazamiento en el medio rural. Sólo puede autorizarse la implantación de las siguientes actividades:*

1.º *Industrias que, por exigencia de la normativa que las regule, deban ubicarse alejadas de las zonas residenciales o terciarias, y no exista, en un radio de cinco kilómetros, con centro en el de la parcela donde se pretenda realizar la actividad, suelo con clasificación y calificación aptas para su ubicación. La parcela deberá tener un perímetro ininterrumpido que delimite una superficie no inferior a una hectárea y, en todo caso, con el cincuenta por cien libre de edificación y ocupación, dedicado al uso agrario o forestal efectivo.*

2.º *Actividades de transformación y comercialización de productos del sector primario que, teniendo en cuenta su especial naturaleza y características, precisen emplazarse cerca de las parcelas de origen de la materia prima, en una parcela no inferior a una hectárea de perímetro ininterrumpido y, en todo caso, con el cincuenta por cien libre de ocupación y dedicado al uso agrario o forestal efectivo.*

3.º *Industrias de baja rentabilidad por unidad de superficie que requieran dedicar gran parte de esta a depósito, almacenamiento o secado de mercancías al aire libre y que requieran una parcela de una superficie mínima de una hectárea, en recinto que, en todo caso, deberá cercarse adecuadamente y, como regla general, mediante pantalla vegetal.*

f) *Actividades terciarias o de servicios. Sólo puede autorizarse la implantación de las siguientes actividades:*

1.º *Establecimientos de alojamiento turístico y restauración, cuando se acredite que su emplazamiento diste más de cinco kilómetros de suelo vacante con calificación apta para albergar estos usos y, además, concorra alguna de estas circunstancias: la conveniencia de la situación aislada del establecimiento para el disfrute del medio natural y del paisaje o la oportunidad de su situación a partir de la línea de edificación de las carreteras, para la prestación de servicio a los usuarios de las mismas, con justificación de las instalaciones y los servicios previstos en las necesidades objetivas del tráfico rodado y de su compatibilidad con la ordenación sectorial de la carretera de que se trate. Los establecimientos de alojamientos turísticos no tendrán características*

urbanas ni propiciarán la formación de núcleos de población.

Cuando la implantación de los mencionados usos sea de interés para el desarrollo turístico rural o pueda acometerse mediante la recuperación del patrimonio arquitectónico radicado en el medio rural, podrá exceptuarse el requisito de distancia mínima antes mencionado, así como el de parcela mínima a que se refiere este artículo, previo informe favorable del órgano competente en materia de turismo.

2.º Centros recreativos, deportivos, de ocio, así como instalaciones de empresas dedicadas al turismo activo y de aventura, cuando se acredite suficientemente la procedencia de su implantación en el medio rural, por estar relacionados con las características del entorno natural o requerir grandes superficies de suelo no edificado para su desarrollo, y siempre que colaboren a la sostenibilidad y al mantenimiento del medio rural no afectado directamente por la actuación.

3.º Campamentos de turismo e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico, regulados por la legislación de turismo y que no propicien, por sus características y emplazamiento, la formación de núcleos de población o de características urbanas.

4.º Actividades culturales y docentes, asistenciales, religiosas y benéficas, centros sanitarios y científicos, y servicios funerarios y cementerios, cuando, además de cumplir con la normativa sectorial que específicamente las regule, se acredite suficientemente, en razón a sus características concretas, la procedencia de su emplazamiento aislado y la imposibilidad de ubicarlos en suelos con calificación urbanística idónea del municipio afectado.

5.º Plantas para el tratamiento, valorización, depósito y eliminación de residuos que, por sus características, deban emplazarse alejadas de áreas habitadas.

6.º Obras, infraestructuras e instalaciones propias de las redes de suministros, transportes y comunicaciones, de necesario emplazamiento en el suelo no urbanizable.

7.º Estaciones de suministro de carburantes y áreas de servicio de las carreteras, que se tramitarán por la normativa prevista en este título IV cuando no estén expresamente delimitadas por el planeamiento u ordenación sectorial de la vía.

8.º Estacionamiento de maquinaria y vehículos pesados, así como almacenamiento de vehículos, en recinto al aire libre, que requiera la ocupación mínima de una hectárea y deberá cercarse adecuadamente y, como regla general, mediante pantalla vegetal. Se exceptúa el almacenamiento de vehículos al final de su vida útil, el cual se entenderá incluido en las actividades a las que se refiere el párrafo 5.º del presente apartado.

La parcela exigible para las actuaciones terciarias o de servicios en el medio rural será al menos de media hectárea de perímetro ininterrumpido, debiendo quedar el cincuenta por cien de la misma libre de construcción o edificación. Este porcentaje no será de aplicación a los campamentos de turismo, a los centros recreativos, deportivos o de ocio o a las actividades de almacenamiento de vehículos y maquinaria pesada que, por sus características, requieran ocupar al aire libre una gran superficie de

instalaciones sin edificación.

Para cualquier uso y aprovechamiento se exigirá una previsión suficiente del abastecimiento de agua potable y una completa evacuación, recogida y depuración de los residuos y aguas residuales. El coste que pudiera implicar la extensión de las redes de estos u otros servicios correrá a cargo del promotor.

Artículo 198. Actos de uso y aprovechamiento en el medio rural

La administración y los particulares podrán realizar actos de uso y aprovechamiento en el suelo no urbanizable en los casos previstos en este capítulo, con el cumplimiento de los requisitos establecidos en él y conforme a los principios y criterios establecidos en el título I, del libro I, de esta ley, a las determinaciones del planeamiento territorial o urbanístico y a las resoluciones administrativas correspondientes.

Artículo 199. Actuaciones promovidas por las administraciones públicas territoriales

1. En las actuaciones promovidas por las distintas administraciones públicas territoriales, directamente o bajo su control, mediante sus concesionarios o agentes, para la ejecución de obras públicas o construcciones e instalaciones de servicio público esencial o actividades de interés general, que precisen ubicarse en el suelo no urbanizable, se observará lo previsto en la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, en la legislación reguladora del servicio o actividad a implantar y en la legislación de régimen local.

2. Cuando las construcciones, obras e instalaciones sean promovidas por los concesionarios o agentes de la administración, se requerirá que el solicitante acredite ante el ayuntamiento correspondiente el título jurídico que ampare esta condición de agente público por la que promueve la actuación en el desarrollo y explotación de la actividad normal de servicio público.

3. Las actuaciones a que se refiere el apartado anterior no están sujetas a declaración de interés comunitario; además, tampoco estarán sujetas a licencia municipal aquellas obras, servicios e instalaciones que, conforme a su legislación sectorial, estén exentas de la misma.

4. La licencia municipal urbanística que se otorgue podrá imponer, en su caso, la exigencia de compartir por diferentes empresas públicas o privadas las instalaciones autorizadas, de acuerdo con la normativa sectorial específica correspondiente. También podrá imponer la exigencia de adoptar las medidas que se consideren necesarias para evitar o reducir su impacto paisajístico en el medio rural.

5. Cuando, para poder ejercer sus respectivas competencias sectoriales, dichas administraciones necesiten establecer nuevas determinaciones en la ordenación urbanística vigente, deberán promover planes especiales o catálogos de bienes y espacios protegidos en los términos previstos en esta ley.

Artículo 200. Actuaciones promovidas por los particulares

- 1. Estarán sujetos a licencia urbanística municipal y, en su caso, a previa declaración de interés comunitario, en los términos previstos en este capítulo, los actos de uso y aprovechamiento que promuevan los particulares en el suelo no urbanizable.*
- 2. No se podrán otorgar licencias municipales, ni de obras ni de actividad, que legitimen usos y aprovechamiento en suelo no urbanizable que, en los casos y mediante las técnicas reguladas en este capítulo, estén sujetos a previo informe, declaración de interés comunitario o autorización correspondiente, hasta que conste en el expediente su emisión y, en su caso, se acredite el cumplimiento de las condiciones impuestas por ellos.*
- 3. La solicitud de las licencias que autoricen actos de edificación en suelo no urbanizable que requieran la previa declaración de interés comunitario, deberán incorporar dicha declaración junto con la solicitud.*
- 4. Las licencias que autoricen actos de edificación en el suelo no urbanizable se otorgarán tras hacer constar el propietario en el registro de la propiedad la vinculación de la finca o parcela, o parte de ellas, con superficie suficiente según esta ley y el planeamiento urbanístico, a la construcción autorizada, y la consecuente indivisibilidad de la misma, así como a las demás condiciones impuestas en la licencia y, en su caso, en la declaración de interés comunitario.*
- 5. En todo caso, el transcurso del plazo previsto legalmente para otorgar la licencia municipal en estos supuestos tendrá efectos desestimatorios, considerándose denegada la autorización.*
- 6. No podrán iniciarse obras o instalaciones en el medio rural sin que previamente se obtengan las licencias municipales para su lícito funcionamiento.*

Artículo 201. Actividades, actos de uso y aprovechamiento en el suelo no urbanizable sujetos a licencia municipal sin la previa declaración de interés comunitario

- 1. Los actos de uso y aprovechamiento en suelo no urbanizable previstos en el artículo 197, párrafos a, b y c de esta ley, serán autorizables por el ayuntamiento mediante el otorgamiento de las correspondientes licencias municipales, sin previa declaración de interés comunitario. En estos casos, además de los informes o las autorizaciones legalmente exigibles, deberán emitirse informes por las conselleries competentes por razón de la materia, debiendo incorporarse en las licencias correspondientes las condiciones incluidas en los mismos. La solicitud de dichos informes o autorizaciones se efectuará previa comprobación por el ayuntamiento de la compatibilidad urbanística de la actuación solicitada.*
- 2. Sin perjuicio de la solicitud de aquellos otros informes que se consideren necesarios por aplicación de la normativa sectorial o por las características propias de la solicitud, el ayuntamiento, antes de otorgar la licencia de obras, deberá solicitar los siguientes informes:*
 - a) En los supuestos del artículo 197.a de esta ley, deberá solicitar informe de la consellería*

competente en materia de agricultura, ganadería, caza, gestión del medio natural o animales domésticos, en función del uso y de su ubicación.

b) En los supuestos del artículo 197.c de esta ley, deberá solicitar informe de la consellería competente en materia de urbanismo y en materia de carreteras.

c) Si el uso o aprovechamiento se ubica en el suelo no urbanizable protegido, será preceptivo el informe de la consellería competente en materia de urbanismo y, en su caso, el de la administración competente por razón de los valores que determinan la protección de dicho suelo.

3. La reutilización de arquitectura tradicional para la implantación de alojamiento turístico rural, bodegas, almazaras y establecimientos de restauración o asimilados en vivienda rural o construcción agraria o industrial legalmente edificada, está exenta de declaración de interés comunitario, pero sujeta a informe vinculante de las consellerías competentes en materia de turismo, de urbanismo, de agricultura y de carreteras, en su caso, así como a licencia municipal. Las solicitudes realizadas al amparo de este precepto podrán conllevar una ampliación de hasta un veinte por cien de la edificación legalmente construida.

"Artículo 202. Actividades que requieren declaración de interés comunitario

1. La Generalitat interviene en la autorización de usos y aprovechamientos en suelo no urbanizable, dentro de los límites y en las condiciones establecidas en esta ley, mediante su declaración de interés comunitario previa a la licencia municipal, en los supuestos contemplados en el artículo 197, párrafos d, e y f de esta ley. Asimismo, será exigible tramitar este procedimiento para la implantación de dichas actividades en edificaciones existentes y para la ampliación o reforma de las ya autorizadas, salvo en los supuestos previstos en el apartado siguiente.

2. No requerirán declaración de interés comunitario:

a) Los usos y aprovechamientos en suelo no urbanizable que sean objeto de asignación mediante planes especiales, sin que ello exima del pago del correspondiente canon.

b) Los usos y aprovechamientos que vengan atribuidos por un plan de acción territorial, sin que ello exima del pago del correspondiente canon.

c) Los usos y aprovechamientos que, excepcionalmente, vengan atribuidos en los instrumentos de ordenación ambiental previstos en la normativa de espacios naturales protegidos que califiquen el suelo como protegido, requiriéndose en este caso, con carácter previo a la implantación del uso o aprovechamiento correspondiente, el informe favorable de la consellería competente en materia de espacios naturales y de paisaje.

d) Las instalaciones de energías renovables:

1.º Si cuentan con un plan especial aprobado que ordene específicamente estos usos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales en el medio rural.

2.º *Las instalaciones generadoras de energía solar fotovoltaica cuya potencia de producción energética sea menor o igual a doscientos cincuenta kW. y abarquen la parcela mínima exigible por el planeamiento urbanístico, no inferior a una hectárea.*

3.º *Las instalaciones generadoras de energía solar fotovoltaica que se ubiquen en las cubiertas de las edificaciones legalmente emplazadas en el medio rural.*

4.º *Las instalaciones generadoras de energía eólica, para consumo propio, cuya potencia de producción energética sea menor o igual a quince kW.*

5.º *Las instalaciones generadoras de energía solar térmica para producción o generación de agua caliente sanitaria para uso propio.*

3. *La consellería competente en materia de urbanismo resolverá en cada caso concreto si la modificación de las determinaciones en las declaraciones de interés comunitario exige cumplir el mismo procedimiento legalmente previsto para su aprobación. No obstante, no será necesario obtener nueva declaración de interés comunitario cuando se trate únicamente de una reforma, sin ampliación exterior de edificaciones o instalaciones afectas, de actividades autorizadas por una declaración previa, o cuando la modificación consista en un cambio de uso sin incidencia sobre el territorio. En este último caso, el interesado deberá comunicar al ayuntamiento las razones por las que considera que el cambio de uso solicitado no tiene incidencia sobre el territorio y no requiere por ello declaración de interés comunitario. La resolución de la consellería resolverá expresamente la solicitud en atención a la incidencia o no de la actuación solicitada en el territorio. La falta de resolución expresa en el plazo de tres meses permitirá iniciar el procedimiento de declaración de interés comunitario.*

Artículo 203. Régimen general de la declaración de interés comunitario

1. *La declaración de interés comunitario atribuye usos y aprovechamientos en el medio rural. Esta declaración deberá estar motivada y fundarse en:*

a) *Una valoración positiva de la actividad solicitada.*

b) *La necesidad de emplazamiento en el medio rural.*

c) *La mayor oportunidad y conveniencia de la localización propuesta frente a otras zonas del medio rural.*

d) *La utilización racional del territorio.*

2. *La justificación de la necesidad de emplazamiento en el medio rural se realizará valorando la imposibilidad física de ubicar la actividad en otro tipo de suelo, la incidencia de la actividad en el desarrollo sostenible o en la recuperación natural de las zonas deprimidas, la compatibilidad de la actuación con la infraestructura verde y el paisaje, la cercanía de la actividad a las redes de infraestructuras ya existentes y la contribución de la actividad a mejorar los niveles de ocupación*

laboral de la zona. Lo anterior se entenderá sin perjuicio de otros parámetros que puedan ser tenidos en cuenta para la justificación particularizada de la necesidad de emplazamiento respecto de cada actividad concreta que se pueda realizar en el medio rural.

3. La autorización de usos y aprovechamientos en suelo no urbanizable mediante su declaración de interés comunitario requerirá la elaboración de un estudio de integración paisajística, cuyo contenido se adaptará al tipo de actuación propuesta y al paisaje donde se ubica. Si, de acuerdo con la legislación ambiental fuera necesaria la evaluación de impacto ambiental del proyecto, el estudio de alcance previsto en esta legislación sectorial se emitirá con carácter previo a la declaración de interés comunitario, y la declaración o estimación de impacto ambiental se emitirá con carácter previo a la autorización ambiental integrada o a la licencia ambiental de la actividad.

4. Las declaraciones de interés comunitario no podrán contener pronunciamientos contradictorios ni incompatibles con el documento de evaluación ambiental que proceda emitir según la legislación sectorial, ni con los contenidos en los informes preceptivos emitidos en materia de patrimonio cultural, cuando alguno de ellos fuera preceptivo por su legislación sectorial.

Artículo 204. Canon de uso y aprovechamiento en las declaraciones de interés comunitario

1. La declaración de interés comunitario estará vinculada a una actividad concreta y obligará al promotor o propietario a pagar el correspondiente canon de uso y aprovechamiento y a cumplir los restantes compromisos asumidos y determinados en la misma.

2. El canon de uso y aprovechamiento se establecerá por cuantía equivalente al coste económico que se derivaría de la transformación urbanística del suelo para la obtención de una parcela de superficie, uso y aprovechamiento equivalente a la efectivamente ocupada por la actividad autorizada por la declaración de interés comunitario. El canon se devengará de una sola vez con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística, pudiendo el ayuntamiento acordar, a solicitud del interesado, el fraccionamiento o aplazamiento del pago, siempre dentro del plazo de vigencia concedido.

3. El ayuntamiento podrá proponer la exención del pago del canon de uso y aprovechamiento cuando se trate de actividades benéfico-asistenciales y sin ánimo de lucro suficientemente acreditado, o su reducción hasta un cincuenta por cien cuando se trate de actividades industriales, productivas, terciarias o de servicios susceptibles de crear empleo de forma significativa, en relación con el empleo local.

El impago dará lugar a la caducidad de la declaración de interés comunitario y de la licencia urbanística. La percepción del canon corresponde a los municipios y las cantidades ingresadas por este concepto se integrarán en el patrimonio municipal del suelo.

Artículo 205. Plazo del uso y aprovechamiento en las declaraciones de interés comunitario

1. La consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, a propuesta motivada del ayuntamiento afectado, establecerá un determinado plazo de vigencia del uso y aprovechamiento atribuido por la declaración de interés comunitario, que no podrá exceder de treinta

años, salvo en los casos exceptuados por esta ley.

2. El transcurso del plazo de vigencia del uso y aprovechamiento atribuido producirá la caducidad de la declaración de interés comunitario y de la licencia urbanística, si bien el interesado podrá, antes del vencimiento de dicho plazo, solicitar de la consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo prórroga por un período igual o inferior al inicialmente asignado. Transcurridos tres meses desde la solicitud de prórroga formulada por el interesado sin que la consellería hubiera resuelto sobre aquella, se producirán prórrogas tácitas anuales sucesivas, contadas desde el vencimiento del plazo precedente, hasta que se declare la caducidad o la prórroga expresa para cuando termine el periodo anual correspondiente.

3. Caducada la declaración de interés comunitario, su titular procederá al cese de la actividad, a desmantelar las instalaciones y a demoler las construcciones realizadas, con reposición del suelo a su estado original. La resolución por la que se acuerde la caducidad deberá fijar, en función de las características propias de cada actividad, el plazo para el cumplimiento de dichas obligaciones.

Artículo 206. Otorgamiento de la declaración de interés comunitario

1. Las actuaciones sujetas a previa declaración de interés comunitario iniciarán el procedimiento mediante solicitud del interesado presentada ante la consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, acompañando, además de la documentación pertinente, conforme a lo establecido en los artículos anteriores, un documento descriptivo de la actuación, suscrito por técnico competente, cuya estructura y contenidos se fijarán por la consellería competente en materia de urbanismo, comprensivo de memoria informativa y justificativa, planos de información y ordenación y estudio de integración paisajística.

2. La instrucción y resolución del procedimiento corresponderá a la consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, la cual no admitirá a trámite, previa audiencia al interesado, aquellas iniciativas que no se ajusten a los presupuestos exigidos por esta ley y el planeamiento aplicable.

3. En todo caso, la admisión a trámite de la solicitud no prejuzga el sentido de la resolución definitiva que se adopte. El plazo para resolver sobre la admisión a trámite y convocar información pública será de dos meses, aplicándose la regla del silencio positivo.

4. La consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, admitida a trámite la solicitud, someterá el expediente simultáneamente a:

a) Información pública por un período mínimo de 20 días hábiles, anunciada en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana y en el tablón de edictos del ayuntamiento afectado. Durante ella, el proyecto se encontrará depositado, para consulta pública, en un local de la consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo situado en la capital de provincia.

No será preceptivo reiterar este trámite en un mismo procedimiento, ni aun cuando se introduzcan modificaciones sustanciales en el proyecto, bastando la notificación de la resolución definitiva que se

adopte a los interesados personados en las actuaciones y a aquellos que pudieran resultar afectados en sus derechos subjetivos con las modificaciones introducidas.

b) Informes de los distintos departamentos y órganos competentes de las administraciones estatal, local y autonómica que pudieran verse afectados en sus respectivas competencias, así como de los ayuntamientos colindantes. Se solicitará asimismo informe del ayuntamiento sobre cuyo término municipal se solicite implantar la actuación. Estos informes podrán versar sobre el contenido de su planeamiento u otras consideraciones de oportunidad. La falta de emisión en el plazo de un mes de los informes no interrumpirá la tramitación, todo ello sin perjuicio de lo que se derive de la legislación sectorial.

c) Audiencia, con notificación expresa, a los titulares de bienes y derechos afectados por la actuación y de las fincas colindantes, para que puedan alegar, reclamar o sugerir lo que estimen oportuno.

5. El procedimiento de declaración de interés comunitario deberá resolverse y notificarse al interesado en el plazo máximo de seis meses por el órgano competente de la consellería con competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo. Transcurrido dicho plazo sin que se hubiera notificado la resolución expresa, se podrá entender desestimada la solicitud.

6. Cuando se trate de actividades industriales, productivas y terciarias o de servicios, y en atención a su capacidad para crear empleo, la consellería competente en materia de urbanismo podrá acordar su tramitación urgente a propuesta del ayuntamiento. En ese caso, los plazos previstos en esta ley se reducirán a la mitad, y el plazo de información pública será de 20 días hábiles.

En la solicitud de informes y dictámenes se hará constar la declaración de urgencia. No se tramitarán con carácter de urgencia aquellas actuaciones que, por razón de su objeto, estén sujetas a informes exigidos por la legislación de patrimonio cultural inmueble o impacto ambiental.

7. La resolución de declaración de interés comunitario se adoptará motivadamente y será coherente con las directrices, criterios y determinaciones del planeamiento territorial y urbanístico aplicable; ponderará la necesidad del emplazamiento propuesto en el medio rural, la incidencia de la actividad en el desarrollo sostenible económico y social, el medio natural, la infraestructura verde y el paisaje y las redes de infraestructuras o servicios públicos existentes, y en la oportunidad de acometer la actuación propuesta en el marco de la correcta vertebración del territorio.

8. La declaración de interés comunitario se otorgará siempre condicionada a que antes del inicio de las obras se obtengan las licencias, autorizaciones y permisos que sean necesarios para el lícito ejercicio de la actividad, así como a inscribir en el registro de la propiedad la vinculación del terreno al uso y aprovechamiento autorizado, con las demás condiciones establecidas en aquella. Se podrá iniciar el procedimiento de declaración de caducidad de la declaración de interés comunitario si, en el plazo de seis meses a contar desde su notificación, no se solicita la preceptiva licencia municipal urbanística, en los términos previstos en la legislación urbanística, o no se inscribe en el registro de la propiedad correspondiente.

Artículo 207. Caducidad y revocación de las declaraciones de interés comunitario

- 1. La declaración de caducidad se adoptará mediante resolución motivada del conseller competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, previo expediente instruido al efecto con audiencia del interesado y del ayuntamiento, conforme a la tramitación establecida en la legislación reguladora del procedimiento administrativo común. Igualmente, procederá dejar sin efecto la declaración de interés comunitario, sin derecho a indemnización, cuando se incumplan las condiciones o modos a los que se hubiera subordinado.*
- 2. La revisión de la declaración de interés comunitario tendrá lugar cuando desaparecieran las circunstancias que motivaron su otorgamiento o sobrevinieran otras que, de haber existido a la sazón, habrían justificado la denegación.*
- 3. Las resoluciones en virtud de las cuales se acuerde declarar la caducidad, revisar o dejar sin efecto la declaración de interés comunitario, se inscribirán en el registro de la propiedad a efectos del cambio del estatuto jurídico que afecta al propietario y de las repercusiones que, para las licencias municipales, pudieran derivarse de tales actos.*
- 4. Las resoluciones definitivas que se adopten en este sentido irán acompañadas de la suspensión inmediata de la actividad y, si procede, de la orden de desmantelamiento de las instalaciones y erradicación de la actividad, con reposición de los terrenos afectados a su estado original, fijando el plazo para el cumplimiento de dichas obligaciones. Estas circunstancias se harán constar en el asiento de cancelación de la declaración de interés comunitario"*

¿Qué se puede solicitar?

Nombre del trámite

Declaración de Interés Comunitario (DIC). Solicitud de uso y aprovechamiento en suelo no urbanizable de actividades industriales o terciarias o instalaciones para generación de energía renovable.

Objeto del trámite

Autorizar excepcionalmente, con determinadas condiciones y plazos, usos ajenos a los propios del suelo no urbanizable en los supuestos contemplados en el artículo 197, letras d), e) y f) de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (DOCV núm. 7329 de 31.07.2014).

¿Quién puede iniciarlo?

Interesados / Solicitantes

Los particulares (personas físicas o jurídicas).

Requisitos

- Disponibilidad legal sobre los terrenos objeto de la actuación.
- Ubicación total sobre terrenos clasificados como suelo no urbanizable según el planeamiento municipal.

¿Cuándo solicitarlo?

Plazos de presentación

Durante todo el año

¿Dónde dirigirse?

Presencial

- En los registros de los órganos administrativos a que se dirijan.
- En los registros de cualquier órgano administrativo, que pertenezca a la Administración General del Estado, a la de cualquier Administración de las Comunidades Autónomas, a la de cualquier Administración de las Diputaciones Provinciales, Cabildos y Consejos Insulares, a los Ayuntamientos de los Municipios a que se refiere el artículo 121 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, o a la del resto de las entidades que integran la Administración Local si, en este último caso, se hubiese suscrito el oportuno convenio.
- En las oficinas de Correos, en la forma que reglamentariamente se establezca.
- En las representaciones diplomáticas u oficinas consulares de España en el extranjero.
- En cualquier otro que establezcan las disposiciones vigentes.

Y, preferentemente, en:

REGISTRO DE LA DIRECCIÓN TERRITORIAL DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y VERTEBRACIÓN DEL TERRITORIO - CASTELLÓN - Castellón

AVDA. DEL MAR, 16

12003-Castelló de la Plana/Castellón de la Plana

Tel.: 012

REGISTRO DEL SERVICIO TERRITORIAL DE URBANISMO - ALICANTE - Alicante

AVDA. AGUILERA, 1

03007-Alacant/Alicante

Tel.: 012

Fax: 965936777

REGISTRO DEL SERVICIO TERRITORIAL DE URBANISMO - VALENCIA - Valencia

C/ GREGORIO GEA, 27

46009-València

Tel.: 012

Fax: 963426684

¿Qué documentación se debe presentar?

1. IMPRESO DE SOLICITUD normalizado.
2. En el supuesto de que actúe en nombre de otra persona en representación del interesado, debe acreditarse tal representación. En el caso de personas jurídicas deberá presentarse escritura de constitución y poderes de representación, así como copia del NIF (de la persona jurídica).
3. Justificación de la propiedad o disponibilidad civil de los terrenos a favor del peticionario:
 - Escritura de propiedad u
 - Otro documento que acredite la disponibilidad civil de los terrenos, en cuyo caso deberá aportar documento suscrito por la propiedad del terreno asumiendo los compromisos derivados de la concesión de la DIC.
4. Relación de las parcelas catastrales afectadas y su equivalencia registral.
5. FICHA RESUMEN DATOS EMPLAZAMIENTO firmada por el solicitante con indicación:
 - Parcelas afectadas y sus referencias catastrales
 - Relación de titulares colindantes (en sentido amplio) y de los titulares de bienes y derechos afectados por la actuación (incluidos los bienes de dominio público), indicando nombre, apellidos, y dirección de los mismos a efectos de notificaciones. (Deberán entenderse fincas colindantes las que presenten una continuidad física con la que sea objeto del proyecto y aquellas otras que aún no presentando continuidad física no tengan entre sí parcelas privadas).
6. FICHA MODELO RESUMEN DATOS TÉCNICOS
7. PROYECTO URBANÍSTICO de la actuación suscrito por técnico competente (que deberá acreditarse por habilitación legal correspondiente), comprensivo de:
 - a) Memoria informativa y justificativa, integrada por los siguientes apartados:
 - Descripción de la actividad, distinguiendo las edificaciones e instalaciones existentes (en su caso) y las que se pretenda realizar en la DIC que se solicita, expresando respecto de todas ellas sus características fundamentales (superficie de la finca, superficie ocupada por la actividad, superficie que queda en su estado original, superficie ocupada por construcciones e instalaciones, incluyendo viales y zonas de aparcamiento y/o almacenamiento, volumen sobre rasante, edificabilidad, altura máxima de la edificación, nº de plantas y separación a lindes y a caminos).
 - Justificación de que la actuación cumple los requisitos que le impone su regulación específica y no propicia, por sus características y emplazamiento, la formación de núcleo de población o de características urbanas.
 - Justificación de que la actuación cumple con las condiciones urbanísticas (superficie mínima de parcela, ocupación, distancias, etc.), previstas en la LOTUP, en los artículos 197 y concordantes, y en el vigente planeamiento territorial y municipal.
 - Valoración de las siguientes cuestiones:
 - . Necesidad de emplazamiento en el medio rural, así como la mayor oportunidad y conveniencia de la localización propuesta frente a otras zonas del medio rural. La justificación de emplazamiento en el medio rural se realizará valorando la imposibilidad física de reubicar la actividad en otro tipo de suelo.
 - . Distancia a cualquier suelo urbano o urbanizable incluso si se encuentra en municipio colindante.
 - . Incidencia de la actividad en el desarrollo sostenible o la recuperación natural de las zonas deprimidas, haciendo especial mención a la utilización racional del territorio.
 - . Cercanía de la actividad a las redes de infraestructuras ya existentes.

- . Contribución de la actividad a mejorar los niveles de ocupación laboral de la zona.
- . Otros parámetros a tener en cuenta para la justificación pormenorizada de la necesidad de emplazamiento en el medio rural.
- . Descripción sobre el entorno de un radio de dos kilómetros alrededor de la actividad, incluyendo las edificaciones existentes, cuenten o no con licencia municipal.
 - Estudio justificativo y motivado del sistema de abastecimiento de agua potable (justificando los recursos hídricos necesarios: origen del agua y volumen de dicho incremento), saneamiento y depuración de aguas residuales, recogida y gestión de residuos y suministro de energía eléctrica, con la representación gráfica en caso de ser necesario de la extensión de nuevas redes exteriores al ámbito objeto del proyecto y haciendo mención expresa sobre la posibilidad de acometida de red pública.
 - Descripción de accesos a la actividad y obras necesarias, en su caso, para su acondicionamiento de acuerdo con los criterios fijados por la administración sectorial correspondiente.
 - Justificación pormenorizada de los indicadores de sostenibilidad.
 - Propuesta de canon y modalidad de pago (art. 204 LOTUP).
 - Propuesta de plazo de vigencia (art. 205 LOTUP).
 - Plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados y la reposición de terrenos al finalizar el plazo de vigencia.

b) Planos de información y de ordenación:

- Plano de situación a escala, referido al de clasificación del suelo del planeamiento general vigente (señalando el nº del plano del que es copia), que contenga las indicaciones precisas para identificar la parcela y que refleje los lindes de la finca.
- Plano de emplazamiento de la parcela referido al plano catastral, indicando la superficie en m².
- En el supuesto de ampliaciones o modificaciones de declaraciones de interés comunitario ya concedidas, deberá identificarse en el plano las parcelas cuentan con declaración de interés comunitario previa y las que son objeto de ampliación o modificación y en el caso que hayan sufrido modificaciones en su numeración catastral la equivalencia actual.
- Plano de ordenación de los terrenos a escala mínima 1:2.000 en el que se reflejen las construcciones e instalaciones existentes, en su caso, y aquellas para las que se solicita la declaración de interés comunitario, con expresión de las diferentes zonas (edificios y viales, aparcamientos, instalaciones, etc.), acotando las distancias a lindes y señalando la solución de conexión a redes (si procede).
- Plano señalando el itinerario de accesos a la actividad desde la red general de comunicaciones (carreteras).
- Información gráfica sobre el entorno de un radio de dos kilómetros alrededor de la actividad, recogiendo todas las edificaciones existentes, cuenten o no con licencia municipal, así como todas las afecciones territoriales.
- Ficha de datos de consulta descriptiva y gráfica de las parcelas afectadas extraídas de la Oficina Virtual del Catastro en la siguiente dirección de internet: <http://ovc.catastro.minhac.es/>
- Planos de representación sobre la cartografía temática y estudios integrantes del Sistema de Información Territorial de la Conselleria. Es de necesaria observancia las cartografías temáticas y estudios integrantes del Sistema de Información Territorial de la Conselleria, así como el uso de las cartografías oficiales de la Comunidad Valenciana suministradas por el Instituto Cartográfico Valenciano (Orden de 8 de marzo de 1999 y art. 25 Decreto 120/2006).

Deberá presentarse TRES COPIAS en soporte PAPEL y OCHO COPIAS en soporte DIGITAL del proyecto urbanístico.

8. ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA redactado de conformidad con los artículo 203 y ANEXO II LOTUP.

Deberá presentarse DOS COPIAS en soporte PAPEL y DOS COPIAS en soporte DIGITAL.

9. JUSTIFICACIÓN de que la actuación NO requiere someterse a procedimiento de evaluación ambiental de conformidad con la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, o en caso contrario, SOLICITUD DE DETERMINACIÓN

DEL ALCANCE DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL, acompañada del documento inicial del proyecto que contendrá, como mínimo la información a que hace referencia el artículo 34 de la Ley citada.

Deberá presentarse DOS COPIAS en soporte PAPEL y UNA COPIA en soporte DIGITAL.

10. En las ampliaciones de declaraciones de interés comunitario ya concedidas deberá incluirse la resolución de declaración de interés comunitario en su día otorgada y las demás autorizaciones y licencias concedidas y que amparen la actividad en funcionamiento. Asimismo, deberá acompañarse documentación acreditativa del cumplimiento de los compromisos impuestos en la resolución dictada de vinculación de los terrenos a la declaración de interés comunitario concedida.

11. Decreto o acuerdo municipal por el que se propone la tramitación de urgencia, en su caso.

Impresos Asociados

FICHA RESUMEN DE DATOS TÉCNICOS

http://www.gva.es/downloads/publicados/IN/12216_BI.pdf

FICHA RESUMEN DE DATOS DEL EMPLAZAMIENTO

http://www.gva.es/downloads/publicados/IN/12217_BI.pdf

SOLICITUD DE OTORGAMIENTO DE LA DECLARACIÓN DE INTERES COMUNITARIO (Actividades industriales o terciarias o instalaciones generadoras de energía renovable)

http://www.gva.es/downloads/publicados/IN/27215_BI.pdf

¿Cómo se tramita?

Pasos

- Presentación de la documentación exigida.
 - Si la documentación es incompleta se requerirá al promotor/a para que subsane en un plazo máximo de 15 días.
 - En la propia resolución de admisión a trámite la Jefatura del Servicio territorial ordenará simultáneamente la apertura del período de información pública. Este período será mínimo de 20 días hábiles, y se anunciará en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana (DOGV), en el tablón de edictos del Ayuntamiento y se dará audiencia a las personas propietarias de fincas colindantes y titulares de bienes y derechos afectados, aprovechando el mismo para dar intervención a Ayuntamientos afectados y a los distintos órganos estatales y autonómicos competentes.
 - El procedimiento deberá resolverse y notificarse en el plazo de 6 meses mediante resolución de la Comisión Territorial de Urbanismo.
- Transcurrido dicho plazo sin que se hubiera notificado resolución expresa se entenderá desestimada la solicitud.
- Notificación de la resolución a la persona interesada y al Ayuntamiento.

Recursos que proceden contra la resolución:

Los previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (BOE núm. 236, de 02/10/2015).

Información complementaria

Se presentará una copia en papel de todo lo solicitado y otra copia en formato digital pdf, (soporte CD o DVD), preferiblemente firmado con certificado electrónico. Para la firma válida del documento se necesita estar en posesión de certificados reconocidos de ciudadano, entidad y empleado público, emitidos por la ACCV o el DNI electrónico.

Para la firma on-line del PDF:

Firma On-Line PDF es la aplicación desarrollada por la Agencia de Tecnología y Certificación Electrónica (ACCV) que permite la firma electrónica y el sellado de tiempo de documentos PDF.

Con esta aplicación se simplifica el procedimiento para generar documentos firmados electrónicamente en el formato PDF. Además se integra el sellado de tiempo en los mismos. El sello de tiempo del documento electrónico permite garantizar la existencia del documento en un momento determinado.

El uso de Firma On-Line PDF es gratuito, multiplataforma (accesible desde los principales sistemas operativos, como Windows, Linux y MacOS) y multinavegador (funciona a través de cualquier navegador web, como por ejemplo Internet Explorer o Mozilla Firefox).

Los certificados admitidos por Firma On-Line PDF son los reconocidos de ciudadano, entidad y empleado público emitidos por la ACCV y el DNI electrónico.

Enlaces

Ver firma on-line de pdf

<http://www.accv.es/ciudadanos/firma-on-line-pdf/>

Certificado electrónico

<http://www.accv.es/>

Fuentes jurídicas y/o documentales

Normativa

- Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (DOCV nº. 7329 de 31/07/2014).
- Ley 13/2016, de 29 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat (DOCV nº 7948 de 31/12/2016).

Lista de normativa

Ver Ley 5/2014 de 25 de julio

http://www.dogv.gva.es/datos/2014/07/31/pdf/2014_7303.pdf

Ver Ley 13/2016, de 29 de diciembre

http://www.dogv.gva.es/datos/2016/12/31/pdf/2016_10576.pdf

La Generalitat desea que esta información le sea de utilidad.

La presente información tiene exclusivamente carácter ilustrativo, por lo que no originará derechos ni expectativas, ni vinculará con el procedimiento a que se refiere, cuya tramitación se sujetará siempre a las instrucciones específicas.

13 Anexo 3: Fuentes consultadas.

13.1 Páginas Web y medios digitales.

- Ayuntamiento de Villanueva de Castellón: <<http://www.villanuevadecastellon.es>>
- Colegio Oficial de la Comunidad Valenciana: <<http://www.coacv.org>>
- Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, de la
- Generalitat Valenciana, consultas de planeamiento:
- <[http://www.citma.gva.es/web/evaluacion-ambiental-y-territorial/buscador-por -municipios](http://www.citma.gva.es/web/evaluacion-ambiental-y-territorial/buscador-por-municipios)>
- Google earth: <https://www.google.es/intl/es_es/earth>
- Oficina virtual de catastro: <<http://www.sedecatastro.gob.es>>
- Universitat Politècnica de Valencia: <<http://www.upv.es>>

13.2 Planeamiento urbanístico.

- Planeamiento vigente:
 - ✓ Plan General de Villanueva de Castellón, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de la Generalitat Valenciana el 31-1-1989, autor PRODEIN.
 - ✓ Modificación del Plan General inclusión de Casa Roja en el Catálogo y artículo 71 de las Ordenanzas, aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de la Generalitat Valenciana el 30-9-2009, autor Gozalvo Zamorano, M^aJesús.
 - ✓ Modificación del Plan General 10 puntos (punto 1 aprobado es el Catálogo de Protecciones Arquitectónicas vigente), aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de la Generalitat Valenciana el 22-12-1993, autor PRODEIN.
- Planeamiento en trámite:
 - ✓ Nuevo Plan General de Villanueva de Castellón, aprobado provisionalmente por el Pleno municipal en sesión 31-3-2015

13.3 Entrevistas.

A continuación se cita la fuente de información de las entrevistas personales efectuadas. Se omiten los nombres concretos de los funcionarios por razones obvias de protección de datos:

- Arquitecto municipal en funciones de Villanueva de Castellón.
- Arquitecta municipal funcionaria de carrera de Villanueva de Castellón.
- Francesc Xavier Martí i Juan, profesor de valenciano e investigador de la historia local.
- Cecilia Climent Pons, familiar de la propiedad del inmueble.

14 Anexo 4: Archivo fotográfico.

Al no poderse incluir todas las fotos en el desarrollo del trabajo se crea este archivo fotográfico con todas las fotos que se han hecho de los edificios. El orden es puramente cronológico y como en todo archivo existen tanto imágenes de interés y otras con no tanto.



PROPUESTA DE RECUPERACIÓN Y PUESTA EN VALOR DEL GRUPO DE VIVIENDAS DE LOS TRABAJADORES DE LA ANTIGUA "PAPELERA ESPAÑOLA". VILLANUEVA DE CASTELLÓN



PROPUESTA DE RECUPERACIÓN Y PUESTA EN VALOR DEL GRUPO DE VIVIENDAS DE LOS TRABAJADORES DE LA ANTIGUA "PAPELERA ESPAÑOLA". VILLANUEVA DE CASTELLÓN



PROPUESTA DE RECUPERACIÓN Y PUESTA EN VALOR DEL GRUPO DE VIVIENDAS DE LOS TRABAJADORES DE LA ANTIGUA "PAPELERA ESPAÑOLA". VILLANUEVA DE CASTELLÓN



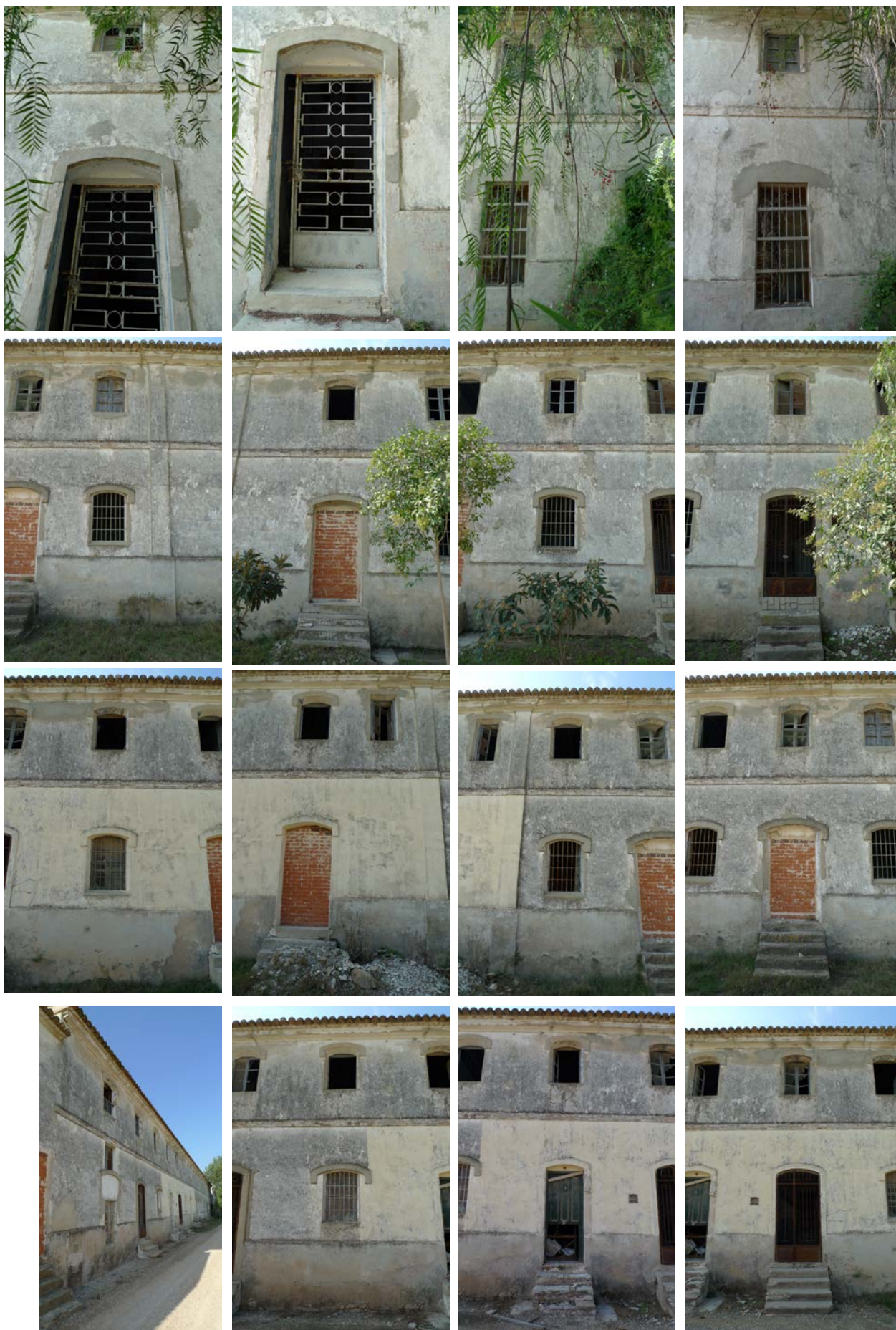
PROPUESTA DE RECUPERACIÓN Y PUESTA EN VALOR DEL GRUPO DE VIVIENDAS DE LOS TRABAJADORES DE LA ANTIGUA "PAPELERA ESPAÑOLA". VILLANUEVA DE CASTELLÓN



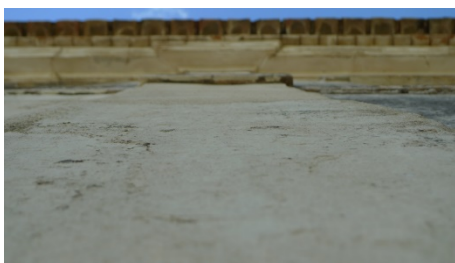
PROPUESTA DE RECUPERACIÓN Y PUESTA EN VALOR DEL GRUPO DE VIVIENDAS DE LOS TRABAJADORES DE LA ANTIGUA "PAPELERA ESPAÑOLA". VILLANUEVA DE CASTELLÓN



PROPUESTA DE RECUPERACIÓN Y PUESTA EN VALOR DEL GRUPO DE VIVIENDAS DE LOS TRABAJADORES DE LA ANTIGUA "PAPELERA ESPAÑOLA". VILLANUEVA DE CASTELLÓN



PROPUESTA DE RECUPERACIÓN Y PUESTA EN VALOR DEL GRUPO DE VIVIENDAS DE LOS TRABAJADORES DE LA ANTIGUA "PAPELERA ESPAÑOLA". VILLANUEVA DE CASTELLÓN



PROPUESTA DE RECUPERACIÓN Y PUESTA EN VALOR DEL GRUPO DE VIVIENDAS DE LOS TRABAJADORES DE LA ANTIGUA "PAPELERA ESPAÑOLA". VILLANUEVA DE CASTELLÓN



PROPUESTA DE RECUPERACIÓN Y PUESTA EN VALOR DEL GRUPO DE VIVIENDAS DE LOS TRABAJADORES DE LA ANTIGUA "PAPELERA ESPAÑOLA". VILLANUEVA DE CASTELLÓN



PROPUESTA DE RECUPERACIÓN Y PUESTA EN VALOR DEL GRUPO DE VIVIENDAS DE LOS TRABAJADORES DE LA ANTIGUA "PAPELERA ESPAÑOLA". VILLANUEVA DE CASTELLÓN



PROPUESTA DE RECUPERACIÓN Y PUESTA EN VALOR DEL GRUPO DE VIVIENDAS DE LOS TRABAJADORES DE LA ANTIGUA "PAPELERA ESPAÑOLA". VILLANUEVA DE CASTELLÓN



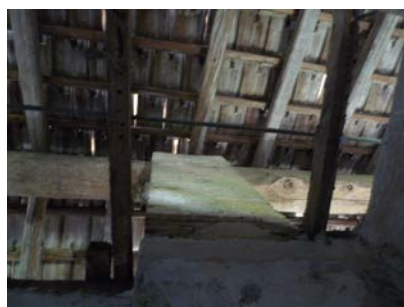
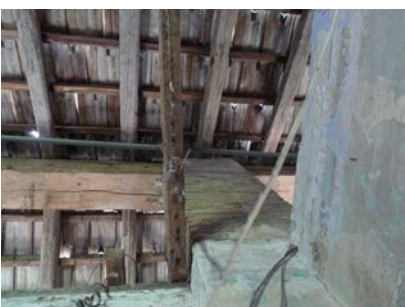
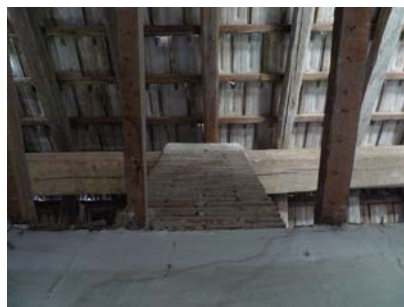
PROPUESTA DE RECUPERACIÓN Y PUESTA EN VALOR DEL GRUPO DE VIVIENDAS DE LOS TRABAJADORES DE LA ANTIGUA "PAPELERA ESPAÑOLA". VILLANUEVA DE CASTELLÓN



PROPUESTA DE RECUPERACIÓN Y PUESTA EN VALOR DEL GRUPO DE VIVIENDAS DE LOS TRABAJADORES DE LA ANTIGUA "PAPELERA ESPAÑOLA". VILLANUEVA DE CASTELLÓN



PROPUESTA DE RECUPERACIÓN Y PUESTA EN VALOR DEL GRUPO DE VIVIENDAS DE LOS TRABAJADORES DE LA ANTIGUA "PAPELERA ESPAÑOLA". VILLANUEVA DE CASTELLÓN



PROPUESTA DE RECUPERACIÓN Y PUESTA EN VALOR DEL GRUPO DE VIVIENDAS DE LOS TRABAJADORES DE LA ANTIGUA "PAPELERA ESPAÑOLA". VILLANUEVA DE CASTELLÓN



PROPUESTA DE RECUPERACIÓN Y PUESTA EN VALOR DEL GRUPO DE VIVIENDAS DE LOS TRABAJADORES DE LA ANTIGUA "PAPELERA ESPAÑOLA". VILLANUEVA DE CASTELLÓN



PROPUESTA DE RECUPERACIÓN Y PUESTA EN VALOR DEL GRUPO DE VIVIENDAS DE LOS TRABAJADORES DE LA ANTIGUA "PAPELERA ESPAÑOLA". VILLANUEVA DE CASTELLÓN



PROPUESTA DE RECUPERACIÓN Y PUESTA EN VALOR DEL GRUPO DE VIVIENDAS DE LOS TRABAJADORES DE LA ANTIGUA "PAPELERA ESPAÑOLA". VILLANUEVA DE CASTELLÓN



PROPUESTA DE RECUPERACIÓN Y PUESTA EN VALOR DEL GRUPO DE VIVIENDAS DE LOS TRABAJADORES DE LA ANTIGUA "PAPELERA ESPAÑOLA". VILLANUEVA DE CASTELLÓN



PROPUESTA DE RECUPERACIÓN Y PUESTA EN VALOR DEL GRUPO DE VIVIENDAS DE LOS TRABAJADORES DE LA ANTIGUA "PAPELERA ESPAÑOLA". VILLANUEVA DE CASTELLÓN



PROPUESTA DE RECUPERACIÓN Y PUESTA EN VALOR DEL GRUPO DE VIVIENDAS DE LOS TRABAJADORES DE LA ANTIGUA "PAPELERA ESPAÑOLA". VILLANUEVA DE CASTELLÓN



PROPUESTA DE RECUPERACIÓN Y PUESTA EN VALOR DEL GRUPO DE VIVIENDAS DE LOS TRABAJADORES DE LA ANTIGUA "PAPELERA ESPAÑOLA". VILLANUEVA DE CASTELLÓN



PROPUESTA DE RECUPERACIÓN Y PUESTA EN VALOR DEL GRUPO DE VIVIENDAS DE LOS TRABAJADORES DE LA ANTIGUA "PAPELERA ESPAÑOLA". VILLANUEVA DE CASTELLÓN



PROPUESTA DE RECUPERACIÓN Y PUESTA EN VALOR DEL GRUPO DE VIVIENDAS DE LOS TRABAJADORES DE LA ANTIGUA "PAPELERA ESPAÑOLA". VILLANUEVA DE CASTELLÓN

