

Plan General de Jérica (Castellón)

NORMAS URBANISTICAS

Subzona de Ordenación Urbanística: Núcleo Histórico		CÓDIGO: NUH
Sistema De Ordenación: <i>Alineación de calle</i>	Tipología Edificatoria: <i>Manzana compacta</i>	Uso Global: <i>Residencial</i>

Usos Pormenorizados				
Uso Dominante	Usos Compatibles		Usos Incompatibles	
Ru	TCO-r (en planta baja y primera)	THO	Todos los usos no definidos como compatibles o dominantes	
Rm	TOF	ALM-r		
	TAR-r	PAR (b y d)		
	Todos los dotacionales públicos			
	Todos los equipamientos, excepto Funerario			

Parámetros Urbanísticos			
Parcela		Posición de la edificación	
Parcela mínima (m2)	50	Distancia mín. a la alineación (m)	Según plano de ordenación
Frente mínimo (m)	4	Distancia mín. a los linderos (m)	no aplica
Círculo inscrito mínimo (m diámetro)	4	Profundidad máx. edificación (m)	no aplica
Ángulo mín. medianera con fachada (º)	40		
Serán edificables todas las parcelas configuradas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General, aunque no cumplan los parámetros anteriores.			
Intensidad		Volumen y Forma	
Coefficiente de edificabilidad neta (m2t/m2s)	no aplica	Número máx. plantas:	
Coefficiente de ocupación (%)	no aplica	Serán las históricas que se han conservado hasta el momento actual. Las parcelas no edificadas en el momento de entrada en vigor del Plan General, podrán alcanzar la altura reguladora media del tramo en el que se ubique el edificio, no pudiendo en ningún caso sobrepasar la altura media del tramo de manzana en que esté situado.	

Otras Condiciones
1.- Número mínimo de plantas: Se permiten edificaciones con una planta menos de las señaladas en los planos de ordenación. El número mínimo de plantas será aquella que en ningún caso deje una medianera vista de más de una planta.
2.- Cubiertas: Será preceptivo el tejado inclinado de teja árabe, con cumbrera paralela a la calle, al menos en un 80% de la superficie cubierta. El resto puede ser terraza, que deberá retirarse un mínimo de 3 m respecto a la alineación de fachada. La cumbrera no podrá situarse a más de 3,20 m sobre la altura de cornisa. Las pendientes de la cubierta serán análogas a las dominantes en la zona. Para la formación de cubiertas se utilizarán tejas cerámicas curvas en su color natural. Preferentemente se contrapearán tejas nuevas con antiguas. El espacio bajo cubierta será habitable ligado a la vivienda inferior. Se permiten trasteros bajo cubierta. Por encima de los faldones de cubierta no se admite ningún cuerpo de edificación.
3.- Aleros: Deberán ser similares en vuelo y composición a los existentes en el Recinto Histórico. Podrán ser de soporte de madera, de teja, o de ladrillo (finales siglo XIX).

4.- Sótanos y entreplantas:

Se admite la construcción de plantas de sótano. No se autoriza la construcción de entreplantas.

5.- Aparcamientos:

No será de aplicación la dotación mínima en las parcelas donde no pueda inscribirse un rectángulo de 14x20 metros, en cuyo caso no será exigible dicha reserva.

6.- Cuerpos volados:

No se permiten los cuerpos volados cerrados. Los únicos vuelos permitidos serán los correspondientes a balcones y aleros.

El vuelo máximo de balcones será de máximo de 0,40 m. La altura mínima desde la rasante de la calle hasta el plano inferior del vuelo o saliente será de 2,70 m. Los balcones serán de cerrajería, a ser posible de forja, y el espesor máximo del forjado no podrá exceder de 0,10 m, pudiendo colocar azulejos de modelo antiguo con soporte metálico en la parte inferior.

7.- Volúmenes:

En la composición de volúmenes de las nuevas edificaciones se tendrán en cuenta las características singulares del conjunto, tramo de calle, modulación, variedad, y movimiento de forma, intentando conservar la composición volumétrica actual. Se integrarán en la cubierta las casetas de ascensor, escaleras y chimeneas en general.

8.- Fachadas:

La composición de las fachadas responderá a las que configuran las fachadas del entorno, tanto en sentido vertical como en horizontal, predominando el macizo sobre el vano.

Los huecos en fachadas, puertas de acceso y ventanas, serán de proporciones y disposición similares a la de los edificios antiguos que permanecen, se tenderá a la proporción vertical, salvo en el caso de los huecos del desván o cambra cuyo destino originario era el agrícola, en el que predominan los huecos horizontales.

9.- Medianeras:

Se prohíbe el dejar medianeras vistas sin acabar, éstas deberán tener el tratamiento de fachadas en cuanto a revocos, textura y color. Las medianeras recayentes a la Torre de las Campanas que sean de piedra vista, deberán conservarse según su estado actual. Los cerramientos de los patios de parcela tendrán una altura máxima de 3 metros.

10.- Condiciones estéticas:**a) Materiales de fachada.**

La pintura de la cerrajería será negra. La carpintería exterior será de madera. Se prohíbe la imitación de materiales de cualquier tipo. En el caso de restauración de elementos antiguos se deberá recabar dictamen de la D. G. del Patrimonio Histórico. El color y textura de los materiales deberá ser similar al de los edificios del entorno. Se podrán utilizar revocos y revestimientos pétreos en tonos ocres, térreos y blancos con texturas lisas o semilisas. No es preceptivo los colores blancos en todas las calles, siendo más adecuada la combinación de tonos. Las fachadas de piedra de sillería, ángulos o elementos aislados (arcos, dinteles, alfeizares, etc.), deberán limpiarse. El uso de piedra natural como material de construcción podrá utilizarse salvo en el caso de aplacados con excesivo brillo o pulimentados. Los aplacados de piedra sólo podrán colocarse en zócalos hasta un máximo de 1,20 m. Todos los edificios recayentes a la Torre, que por su composición actual sus fachadas sean de piedra vista, la apertura de huecos o la sustitución de paramentos, deberá realizarse con el mismo material, así mismo no podrán enlucirse ni pintarse, debiendo quedar la piedra en el exterior con sus características actuales. No se admite el uso de hormigón visto en elementos estructurales. Se prohíbe el uso de ladrillo visto, con excepción de ladrillos macizos viejos y aparejos tradicionales, los alicatados cerámicos en paramentos verticales, los muros cortina, y la estructura metálica vista. Las nuevas edificaciones se adecuarán con carácter general a la tipología modelo del área, es decir, edificación entre medianeras sin retranqueos de fachada. La composición de fachada se ajustará obligatoriamente a las tipologías tradicionales, con huecos verticales, carpintería de despiece y acabado tradicional, predominio del macizo sobre el hueco y revestimientos de fachada con predominancia del revoco o análogos.

b) Carpinterías.

Obligatoriamente la carpintería exterior deberá ser de madera, intentando reproducir la carpintería clásica que predomina en esta zona, formada por tablonos macizos con molduras formando recuadros de tamaño grande, dos, tres o cuatro según la altura, y colores oscuros mate. No se utilizarán puertas metálicas enrollables ni otras de tipo industrial. Los vidrios no ocuparán toda la superficie de la hoja. Esta deberá estar subdividida en cristales múltiples. No se emplearán persianas enrollables con guías. Las persianas serán las típicas de esta zona y serán de madera. No se emplearán marquesinas y toldos.

c) Cerrajerías.

En los balcones y ventanas deberán ser exclusivamente verticales, a ser posible según modelos antiguos sencillos. El acabado deberá ser de color oscuro mate. No se permite la incorporación de cristales, ni jardineras. Si se emplean rejas en las ventanas serán de hierro e irán pintadas en color negro.

d) Bajantes y canalones.

Las bajantes exteriores y canalones de recogida de aguas pluviales serán de materiales nobles (cobre, fundición, etc.). Se evitarán expresamente los materiales plásticos, los de fibrocemento y los de aluminio.

e) Chimeneas y ventilaciones.

Las chimeneas se colocarán protegiendo los conductos con medio pie de ladrillo o mampostería, debiendo ir acabado de la misma manera que la fachada. Los remates de las ventilaciones se realizarán con bardos cerámicos colocados en forma de V invertida o tejadillos de teja. En ningún caso las chimeneas serán de tubo metálico o de elementos que desentonen con el ambiente.

f) Colores de fachada.

Siempre que afecte a elementos exteriores, será necesario adjuntar el correspondiente estudio cromático de la fachada según se explica a continuación. Los colores a emplear en las fachadas serán de tonos de las gamas de ocre, cremas y blancos.

g) Rótulos.

Se admitirán siempre que hagan coincidir con los huecos o se realicen sobre materiales nobles (pétreos, cerámicos, hierro, etc., en ningún caso sobre materiales plásticos) y únicamente en planta baja. No se admitirán aquellos que se salgan del plano de fachada. La altura de los rótulos será menor de 50 cm.

h) Antenas e instalaciones en fachada.

No se admitirán las antenas parabólicas visibles. A ser posible serán colectivas por manzanas y deberán ubicarse en la parte menos visible de los edificios. Tampoco aparatos de aire acondicionado visibles ni farolas o luces diferentes a las del Ayuntamiento. Las conducciones eléctricas, de telefonía, etc. a ser posible irán enterradas, no obstante si tienen que ir por la fachada se preverá que no queden vistas, bien empotradas o mediante una ménsula corrida a lo largo de la fachada.

i) Placas solares.

No se admitirán las placas solares.

11.- Acústica:

El nivel sonoro exterior máximo en el entorno de las parcelas destinadas a uso educativo deberá estar dentro de los límites admitidos para uso dominante docente (niveles de recepción externos) según la Ley 7/2002, y las actividades industriales en la zona serán compatibles con el uso educativo (no molestas, insalubres, nocivas o peligrosas), todo ello conforme al artículo 10 del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas.

Plan General de Jérica (Castellón)

NORMAS URBANISTICAS

Subzona de Ordenación Urbanística: Ampliación de Casco		CÓDIGO: ACA
Sistema De Ordenación: <i>Alineación de calle</i>	Tipología Edificatoria: <i>Manzana compacta</i>	Uso Global: <i>Residencial</i>

Usos Pormenorizados				
Uso Dominante	Usos Compatibles		Usos Incompatibles	
Rm	TCO-r	Todos los equipamientos, excepto Funerario	Todos los usos no definidos como compatibles o dominantes	
Ru	THO	TOF		
	ALM-r	PAR (b y d)		
	TAR-r	TRE		
	Todos los dotacionales públicos			

Parámetros Urbanísticos*			
Parcela		Posición de la edificación	
Parcela mínima (m2)	50	Distancia mín. a la alineación (m)	según plano ordenación
Frente mínimo (m)	4	Distancia mín. a los linderos (m)	no aplica
Círculo inscrito mínimo (m diámetro)	4	Profundidad máx. edificación (m)	16
Ángulo mín. medianera con fachada (º)	no definido		
Los parámetros urbanísticos sólo se aplicarán si la consolidación de las parcelas colindantes lo permite. Se exceptúa del cumplimiento de estos parámetros a las manzanas ACA consolidadas antes de la entrada en vigor del Plan General.			
Intensidad			
Coefficiente de edificabilidad neta (m2t/m2s)	no aplica	Número máx. plantas	Según plano de ordenación
Coefficiente de ocupación (%)	no aplica		
		Altura máx. reguladora (p.II) (m)	7,5
		Altura máx. reguladora (p.III) (m)	10,5
		Altura máx. reguladora (p.IV) (m)	13,5
		Altura mín. planta baja (m)	2,5
		Altura máx. planta baja (m)	4,5

Otras Condiciones
1.- Número mínimo de plantas: Se podrá edificar un mínimo de una planta por debajo de la altura máxima establecida en el plano de ordenación.
2.- Altura libre mínima Planta Baja y Planta Piso: La altura libre mínima será de 2,5 metros para la Planta baja y Plantas Piso.
3.- Construcciones por encima de la altura reguladora: Por encima de la altura máxima antes definida, solo se autorizarán las cubiertas, las cajas de escalera o ascensor,

las chimeneas y trasteros y pieza habitables de la vivienda inferior, máximo al 40% de la planta inferior. No se admitirán las placas solares visibles desde cualquier visual existente de la vía pública, siendo necesario un estudio de visibilidad que justifique dicho extremo.

4.- Huecos entrantes en fachada:

Se admiten patios exteriores siempre que no se dejen medianeras vistas y se ajusten a las dimensiones establecidas:

- 1) Lado mínimo será menor o igual que 1/3 de la altura total del edificio, con un mínimo de 3 m.
- 2) La profundidad máxima será la del ancho del patio en la línea de fachada.

No se considerará patios abiertos los meros retranqueos cuya profundidad sea inferior a 1,50 m., desde la línea de fachada hasta la apertura de huecos.

5.- Edificaciones en patio de manzana:

Se podrá edificar un máximo de una planta en los patios de manzana. Por encima de ellos solo se podrán realizar cubiertas ajardinadas, tabiques separadores de propiedad y la realización de conductos de ventilación.

6.- Cuerpos volados:

A partir de las alineaciones exteriores se podrán autorizar voladizos con las siguientes normas:

a) en las calles de ancho menor de 8 metros, sin ningún tipo de cerramiento (tipo balcón), con un vuelo igual o inferior a 1/12 del ancho de la calle, no pudiendo ser mayor de 0,40 metros.

b) En las calles iguales o superiores a 8 metros, será el vuelo igual o inferior a 1/12 del ancho de la calle, con un máximo de 0,60 metros.

c) En las calles ubicadas dentro de la zona clasificada como Zona Histórico-Artística del expediente incoado para la declaración de Conjunto Histórico-Artístico de Jérica, que se hallen situadas en zona de ordenanza ACA será obligatoria la composición de los edificios y materiales de fachada según establecen las normas particulares de la zona NUH.

En estas calles tan sólo se permiten los vuelos tipo balcón.

7. Elementos salientes:

El resto de elementos ornamentales (molduras, impostas, etc.), tendrán un vuelo máximo de 15 cm.

A nivel de planta baja no está permitido sobrepasar la alineación oficial exterior o de fachada con cuerpos avanzados, peldaños, escaparates, molduras, aparatos de aire acondicionado o cualquier otro elemento que perturbe la circulación del peatón por la acera o cause cualquier molestia.

8.- Acústica:

El nivel sonoro exterior máximo en el entorno de las parcelas destinadas a uso educativo deberá estar dentro de los límites admitidos para uso dominante docente (niveles de recepción externos) según la Ley 7/2002, y las actividades industriales en la zona serán compatibles con el uso educativo (no molestas, insalubres, nocivas o peligrosas), todo ello conforme al artículo 10 del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas.

Plan General de Jérica (Castellón)

NORMAS URBANISTICAS

Subzona de Ordenación Urbanística: Edificación aislada		CÓDIGO: AIS-1
Sistema De Ordenación: <i>Edificación aislada</i>	Tipología Edificatoria: <i>Edificación aislada o agrupada</i>	Uso Global: <i>Residencial</i>

Usos Pormenorizados			
Uso Dominante	Usos Compatibles		Usos Incompatibles
Ru	TCO-r	ALM-r	Todos los usos no definidos como compatibles o dominantes
Rm	THO	TAR-r	
	TOF	PAR (a, b y d)	
	Todos los dotacionales públicos		
	Todos los equipamientos, excepto Funerario		

Parámetros Urbanísticos			
Parcela		Posición de la edificación	
Parcela mínima (m2)	300	Distancia mín. a la alineación (m)	5
Frente mínimo (m)	12	Distancia mín. a los linderos (m)	3
Circulo inscrito mínimo (m diámetro)	10	Profundidad máx. edificación (m)	no definida
Ángulo mín. medianera con fachada (°)	70		
Los parámetros anteriores solamente son aplicables a nuevas construcciones. Las parcelas que se encuentren entre dos parcelas ya consolidadas se podrán desarrollar aunque tengan una parcela mínima inferior, reduciendo la distancia a lindes a 2 metros.			
Intensidad		Volumen y Forma	
Coeficiente de edificabilidad neta (m2t/m2s)	0,6	Numero máx. plantas	2
Coeficiente de ocupación (%)	40	Altura máx. reguladora (p.I) (m)	4,5
		Altura máx. reguladora (p.II) (m)	7,5
		Altura mín. planta baja (m)	no definida
		Altura máx. planta baja (m)	no definida
		Altura máx. total (m)	1,5 por encima de la reguladora

Otras Condiciones
1.- Altura mínima edificable: Se podrá edificar un mínimo de una planta con una altura reguladora mínima de 3 m.
2.- Sótanos y semi-sótanos: No serán computables a efectos de edificabilidad los sótanos y semisótanos siempre que no sobrepasen 1,2 m. de la rasante y se destinen a usos complementarios no residenciales.

3.- Acústica:

El nivel sonoro exterior máximo en el entorno de las parcelas destinadas a uso educativo deberá estar dentro de los límites admitidos para uso dominante docente (niveles de recepción externos) según la Ley 7/2002, y las actividades industriales en la zona serán compatibles con el uso educativo (no molestas, insalubres, nocivas o peligrosas), todo ello conforme al artículo 10 del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas.

Plan General de Jérica (Castellón)

NORMAS URBANISTICAS

Subzona de Ordenación Urbanística: Edificación aislada		CÓDIGO: AIS-2 (San Antón)
Sistema De Ordenación: <i>Edificación aislada</i>	Tipología Edificatoria: <i>Edificación aislada o agrupada</i>	Uso Global: <i>Residencial</i>

Usos Pormenorizados			
Uso Dominante	Usos Compatibles		Usos Incompatibles
Ru	TCO-r	ALM-r	Todos los usos no definidos como compatibles o dominantes
Rm	THO	TAR-r	
	TOF	PAR (a, b y d)	
	Todos los dotacionales públicos		
	Todos los equipamientos, excepto Funerario		

Parámetros Urbanísticos*			
Parcela		Posición de la edificación	
Parcela mínima (m2)	150	Distancia mín. a la alineación (m)	4
Frente mínimo (m)	8	Distancia mín. a los linderos (m)	2
Círculo inscrito mínimo (m diámetro)	8	Profundidad máx. edificación (m)	no definida
Ángulo mín. medianera con fachada (°)	70		
Sólo aplicable a nuevas construcciones. Las parcelas que se encuentren entre dos parcelas ya consolidadas se podrán desarrollar aunque tengan una parcela mínima inferior.			
Intensidad		Volumen y Forma	
Coefficiente de edificabilidad neta (m2t/m2s)	0,6	Numero máx. plantas	1 planta (con semisótano)
Coefficiente de ocupación (%)	60	Altura máx. reguladora (p.l) (m)	3,5
		Altura mín. planta baja (m)	no definida
		Altura máx. planta baja (m)	no definida
		Altura máx. total (m)	1,5 por encima de la reguladora

Otras Condiciones
1.- Altura mínima edificable: Se podrá edificar un mínimo de una planta con una altura reguladora mínima de 3 m.
2.- Sótanos y semi-sótanos: No serán computables a efectos de edificabilidad los sótanos y semisótanos siempre que no sobrepasen 1,2 m. de la rasante y se destinen a usos complementarios no residenciales.
3.- Acústica: El nivel sonoro exterior máximo en el entorno de las parcelas destinadas a uso educativo deberá estar dentro de los límites admitidos para uso dominante docente (niveles de recepción externos) según la Ley 7/2002, y las actividades industriales en la zona serán compatibles con el uso educativo (no molestas, insalubres, nocivas o peligrosas), todo ello conforme al artículo 10 del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas.

Plan General de Jérica (Castellón)

NORMAS URBANISTICAS

Subzona de Ordenación Urbanística:		CÓDIGO:
Edificación aislada		AIS-3 "El Regajo"
Sistema De Ordenación:	Tipología Edificatoria:	Uso GLOBAL:
<i>Edificación aislada</i>	<i>Edificación aislada o agrupada</i>	Residencial

Usos Pormenorizados			
Uso Dominante	Usos Compatibles		Usos Incompatibles
Ru	TCO-r	ALM-r	Todos los usos no definidos como compatibles o dominantes
Rm	THO	TAR-r	
	TOF	PAR (a, b y d)	
	Todos los dotacionales públicos		
	Todos los equipamientos, excepto Funerario		

Parámetros Urbanísticos*			
Parcela		Posición de la edificación	
Parcela mínima (m2)	400	Distancia mín. a la alineación (m)	5
Frente mínimo (m)	12	Distancia mín. a los linderos (m)	3
Circulo inscrito mínimo (m diámetro)	10	Profundidad máx. edificación (m)	no definida
Ángulo mín. medianera con fachada (º)	70		
Los anteriores parámetros solamente son aplicables a nuevas construcciones. Las parcelas que se encuentren entre dos parcelas ya consolidadas se podrán desarrollar aunque tengan una parcela mínima inferior, reduciendo la distancia a lindes a 3 metros.			
Intensidad		Volumen y Forma	
Coeficiente de edificabilidad neta (m2t/m2s)	0,3	Numero máx. plantas	2
Coeficiente de ocupación (%)	30	Altura máx. reguladora (p.I) (m)	4,5
		Altura máx. reguladora (p.II) (m)	7,5
		Altura mín. planta baja (m)	no definida
		Altura máx. planta baja (m)	no definida
		Altura máx. total (m)	1,5 por encima de la reguladora

Otras Condiciones
1.- Altura mínima edificable: Se podrá edificar un mínimo de una planta con una altura reguladora mínima de 3 m.
2.- Sótanos y semi-sótanos: No serán computables a efectos de edificabilidad los sótanos y semisótanos siempre que no sobrepasen 1,2 m. de la rasante y se destinen a usos complementarios no residenciales.
3.- Previamente a cualquier actuación en este ámbito: Aportar informe favorable de la administración autonómica competente sobre afecciones por el perímetro de protección del Pozo Camino de la Mojonada.

3.- Acústica:

El nivel sonoro exterior máximo en el entorno de las parcelas destinadas a uso educativo deberá estar dentro de los límites admitidos para uso dominante docente (niveles de recepción externos) según la Ley 7/2002, y las actividades industriales en la zona serán compatibles con el uso educativo (no molestas, insalubres, nocivas o peligrosas), todo ello conforme al artículo 10 del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas.

Plan General de Jérica (Castellón)

NORMAS URBANISTICAS

Subzona de Ordenación Urbanística: Edificación adosada		CÓDIGO: ADO-1
Sistema De Ordenación: <i>Edificación aislada</i>	Tipología Edificatoria: <i>Bloque adosado</i>	Uso Global: <i>Residencial</i>

Usos Pormenorizados				
Uso Dominante	Usos Compatibles		Usos Incompatibles	
Ru	Rm	Todos los equipamientos, excepto Funerario	Todos los usos no definidos como compatibles o dominantes	
	TCO-r	ALM-r		
	THO	TAR-r		
	TOF	PAR (a, b y d)		
	Todos los dotacionales públicos			

Parámetros Urbanísticos*			
Parcela		Posición de la edificación	
Parcela mínima (m2)	100	Distancia min. a la alineación (m)	
Frente mínimo (m)	5	Respetando el coeficiente de ocupación, la edificación podrá adosarse a cualquiera de las alineaciones. No obstante, en los frentes retranqueados la distancia mínima será de 3 metros.	
Intensidad		Volumen y Forma	
Coeficiente de edificabilidad neta (m ² t/m ² s)	1,2	Numero máx. plantas	2+ático
Coeficiente de ocupación (%)	50		
		Altura máx. reguladora (p.I) (m)	4,5 (con semisótanos)
		Altura máx. reguladora (p.II) (m)	7,5
		Altura máx. reguladora (p.III) (m)	10
		Altura mín. planta baja (m)	2,5
		Altura máx. planta baja (m)	3,5
		Altura máx. total (m)	1,5 por encima de la reguladora

Otras Condiciones
1.- Altura libre mínima Planta Baja y Planta Piso: La altura libre mínima será de 2,5 metros para las Plantas Piso y de 3 metros para la Planta Baja.
2.- Construcciones por encima de la altura reguladora: Por encima de la altura máxima antes definida, no se autorizará otra construcción que las cubiertas, y las chimeneas.
3.- Cuerpos volados: No hay límites para la dimensión y forma de los cuerpos volados en el interior del espacio delimitado por alineaciones configuradas por las separaciones mínimas a los lindes.

4.- Zonas sujetas a riesgo de inundación:

En las manzanas señaladas como ADO-1* (próximas a la c/ del Río) son de aplicación las siguientes condiciones, conforme a lo indicado en el Art. 27 PATRICOVA (aprobado por Acuerdo de 28 de enero de 2003, de la GV):

a) Las edificaciones de una planta que se realicen deberán contar con cubierta o azotea accesible desde su interior mediante escalera.

b) La disposición de las nuevas edificaciones se realizará de forma que se orienten en el sentido del flujo desbordado. Se evitará su disposición transversal para no causar efectos barrera que produzcan sobreelevación del calado alcanzado por las aguas en el entorno.

c) El forjado correspondiente a la planta baja de las futuras construcciones se situará por encima de la rasante de la calle circundante.

d) Se prohíben los usos residenciales, industriales y comerciales, salvo la parte destinada a almacenaje, a cota inferior a la rasante del terreno o de la calle.

3.- Acústica:

El nivel sonoro exterior máximo en el entorno de las parcelas destinadas a uso educativo deberá estar dentro de los límites admitidos para uso dominante docente (niveles de recepción externos) según la Ley 7/2002, y las actividades industriales en la zona serán compatibles con el uso educativo (no molestas, insalubres, nocivas o peligrosas), todo ello conforme al artículo 10 del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas.

Plan General de Jérica (Castellón)

NORMAS URBANISTICAS

Subzona de Ordenación Urbanística:		CÓDIGO:
Edificación adosada		ADO-2
Sistema De Ordenación:	Tipología Edificatoria:	Uso Global:
<i>Edificación aislada</i>	<i>Bloque adosado</i>	<i>Residencial</i>

Usos Pormenorizados			
Uso Dominante	Usos Compatibles		Usos Incompatibles
Ru	Rm en B-1 y B-10 (ver imagen adjunta)	TCO-r	Todos los Industriales que no sean compatibles
	ALM		Aparcamiento no vinculado a vivienda de la Unidad de Ejecución
	TAR-r sólo en planta baja de las edificaciones recayentes a las Calles Valencia, Santa Águeda, Cuesta de Zalón y Plaza Mariano Rodríguez		Aparcamiento en edificio exclusivo

Parámetros Urbanísticos*			
Parcela		Posición de la edificación	
Parcela mínima (m2)	80	Distancia mín. a la alineación (m)	Según plano
Frente mínimo (m)	5	Distancia mín. a los linderos (m)	Según plano
Dimensión rectángulo inscrito	5x6	Profundidad máx. edificación (m)	no definida
Ángulo mín. medianera con fachada (°)	60		
Intensidad		Volumen y Forma	
Coeficiente de edificabilidad neta (m2t/m2s)	-	Numero máx. plantas	3
Coeficiente de ocupación (%)	-		
		Altura máx. reguladora (p.I) (m)	4
		Altura máx. reguladora (p.II) (m)	7
		Altura máx. reguladora (p.III) (m)	9,5
		Altura mín. planta baja (m)	no definida
		Altura máx. planta baja (m)	no definida
		Altura máx. total (m)	Según documentación técnica del PRI

Otras Condiciones**1.- Número máximo de plantas:**

El número máximo de plantas será el que se define en la documentación gráfica del Plan de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución 4. Se admite la edificación de una planta menos que las indicadas en dicha documentación gráfica.

La altura máxima de cornisa, en función del número de plantas, será la siguiente:

1 planta - 4 metros

2 plantas - 7 metros

3 plantas - 9,5 metros

En el bloque 2, se considerará planta sótano o bajo rasante a aquella que, teniendo como cota de piso un máximo de 20 cm por encima de la rasante de la acera en la línea de fachada de la parcela, tenga la parte superior del forjado de techo a un máximo de 20 cm, por encima del terreno natural en la zona trasera.

2.- Voladizos:

No se permiten vuelos cerrados (miradores) a las calles de Santa Águeda, Valencia, Cuesta de Zalón y Plaza Mariano Rodríguez, sólo vuelos abiertos (balcones) cuya longitud no supere el 60% de la longitud de la fachada y cuyo vuelo máximo no exceda de 60 cm. Estos balcones se protegerán con antepechos ligeros metálicos.

En el resto de las calles se permiten vuelos abiertos y cerrados, cuya longitud no supere el 60% de la fachada y cuyo vuelo máximo no exceda de 80 cm.

Tanto los vuelos cerrados como los abiertos se separarán de las esquinas un mínimo de 1 metro.

3. - Aleros y Cornisas:

Se permiten aleros como continuación de la cubierta plana (plana o inclinada), que pueden ocupar toda la longitud de la fachada y no han de separarse de las esquinas.

El vuelo máximo de los aleros será, en cada calle, el mismo que se ha fijado para los voladizos en el artículo anterior.

Ningún elemento (cornisas, impostas, recercados, etc..) sobresaldrá del plano de fachada 20 cm, salvo los vuelos y aleros permitidos a que se refiere el presente artículo y el artículo anterior.

4. - Cubiertas:

El espacio comprendido entre el último forjado y la cubierta, cuando ésta se resuelva inclinada, podrá destinarse a vivienda, siempre que dicho espacio esté vinculado directamente a la vivienda situada en la planta inmediatamente inferior y sin posibilidad de que dicho espacio constituya vivienda independiente y autónoma.

El arranque o nacimiento de la cubierta inclinada recayente en fachada/s (alineación oficial exterior) se hará desde la intersección de la línea de fachada con un plano horizontal paralelo al último forjado ejecutado, y a una altura máxima sobre él de 1 metro. En el caso de que el último forjado ejecutado no sea continuo, se tomará como punto de referencia la cara de abajo del techo de la última planta. Ningún faldón de la cubierta podrá arrancar a más de un metro por encima del último forjado.

Las cubiertas se resolverán con pendientes máximas de 30° (equivalente al 57,74%) y mínima de 18° (equivalente al 32,5%), no permitiéndose variaciones de pendiente en un mismo faldón.

La altura máxima de cumbre, contada desde la cara inferior del último forjado ejecutado a la cara inferior de la cubierta inclinada en su inflexión, será de 3,5 m.

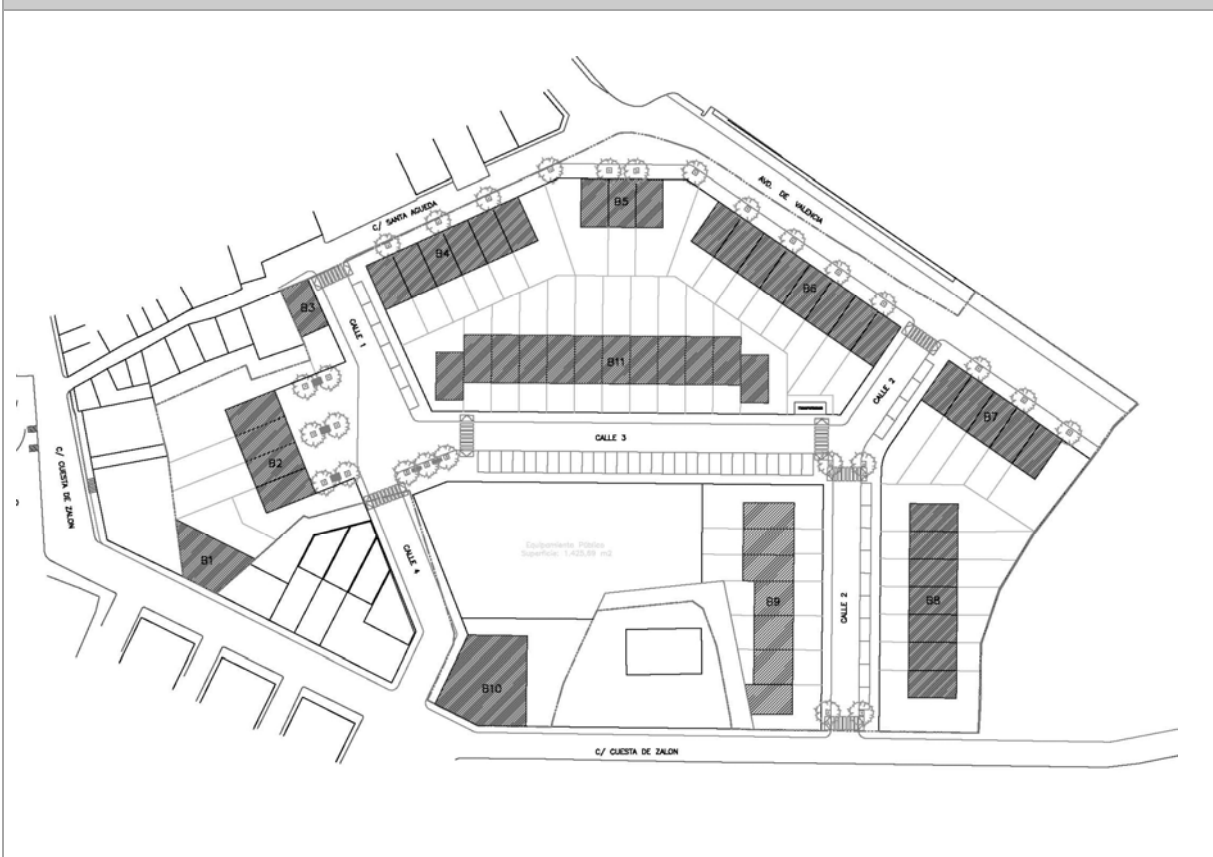
Ningún elemento constructivo podrá interrumpir el plano de la cubierta recayente a la fachada, excepto chimeneas, shunts, elementos de captación de energía solar, antenas y pararrayos.

Si por las características del solar, la vertiente de la cubierta llega a intersectar con una medianera, la altura máxima del paramento vertical en la intersección se limitará a 2,50 m.

11.- Acústica:

El nivel sonoro exterior máximo en el entorno de las parcelas destinadas a uso educativo deberá estar dentro de los límites admitidos para uso dominante docente (niveles de recepción externos) según la Ley 7/2002, y las actividades industriales en la zona serán compatibles con el uso educativo (no molestas, insalubres, nocivas o peligrosas), todo ello conforme al artículo 10 del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas.

Plano Imagen



Plan General de Jérica (Castellón)

NORMAS URBANISTICAS

Subzona de Ordenación Urbanística:		CÓDIGO:
Terciario		TEA-1
Sistema De Ordenación:	Tipología Edificatoria:	Uso Global:
<i>Edificación aislada</i>	<i>Edificación aislada o agrupada</i>	<i>Terciario</i>

Usos Pormenorizados			
Uso Dominante	Usos Compatibles	Usos Incompatibles	
TER	Todos los dotacionales públicos, excepto educativo	Dotacional educativo y todos los usos no definidos como compatibles o dominantes	
	Todos los equipamientos, excepto Funerario		
	Usos industriales : TAR-r, ALM, IND-p, IND-a		

Parámetros Urbanísticos			
Parcela		Posición de la edificación	
Parcela mínima (m2)	300	Distancia mín. a la alineación (m)	5
Frente mínimo (m)	8	Distancia mín. a los linderos (m)	Se permite adosada a lindes previo acuerdo con parcelas colindantes
Circulo inscrito mínimo (m diámetro)	8		
Ángulo mínimo medianera con fachada (°)	no definido		
Intensidad		Volumen y Forma	
Coefficiente de edificabilidad neta (m2t/m2s)	1	Numero máx. plantas	2
Coefficiente de ocupación (%)	70	Altura máx. reguladora (m)	8,5
		Altura mín. planta baja (m)	no definida
		Altura máx. planta baja (m)	no definida
		Altura máx. total (m)	12

Otras Condiciones
1.- Altura máxima reguladora: La altura máxima podrá ser superada por determinadas instalaciones de infraestructuras inherentes a los usos siempre y cuando no excedan del 5% de la superficie de los mismos.
2.- Reserva de aparcamientos en parcela: Serán de aplicación los estándares de aparcamiento, en función del uso pormenorizado de la edificación, de acuerdo con lo dispuesto en los arts. 209 y 210 del ROGTU. En cualquier caso, deberá reservarse un mínimo de 10% de la superficie de la parcela para aparcamientos.
3.- Régimen transitorio Fábrica de Harinas. Se define una régimen transitorio para la Fabrica de Harina, ubicada en la parcela de referencia catastral 7714902YK0271S0001UE, según el que se permitirán obras de conservación y rehabilitación en la misma, pero no de ampliación ni de nueva planta, sin perjuicio de la normativa ambiental aplicable.

4.- Acústica:

El nivel sonoro exterior máximo en el entorno de las parcelas destinadas a uso educativo deberá estar dentro de los límites admitidos para uso dominante docente (niveles de recepción externos) según la Ley 7/2002, y las actividades industriales en la zona serán compatibles con el uso educativo (no molestas, insalubres, nocivas o peligrosas), todo ello conforme al artículo 10 del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas.

Plan General de Jérica (Castellón)

NORMAS URBANISTICAS

Subzona de Ordenación Urbanística:		CÓDIGO:
Industrial		IND-1
Sistema De Ordenación:	Tipología Edificatoria:	Uso Global:
<i>Edificación aislada</i>	<i>Edificación aislada o agrupada</i>	<i>Industrial</i>

Usos Pormenorizados			
Uso Dominante	Usos Compatibles		Usos Incompatibles
IND-p (pequeña industria)	TAR-R	ALM-r	Todos los usos no definidos como compatibles o dominantes
	IND-p	IND-g	
	Ru. Residencial Unitario		
	TCO-r. Comercial compatible con vivienda		
	TOF. Oficinas.		
	PAR. Aparcamientos en todas sus categorías.		
	EFU. Equipamiento Funerario		

Parámetros Urbanísticos			
Parcela		Posición de la edificación	
Parcela mínima (m2)	350	Distancia mín. a la alineación (m)	no definida
Frente mínimo (m)	8	Distancia mín. a los linderos (m)	0 m / 3 m (se admite adosada o con retranqueo de 3 m)
Círculo inscrito mínimo (m diámetro)	no definido	Profundidad máxima de la edificación (m)	no definida
Ángulo mínimo medianera con fachada (°)	no definido		
Intensidad		Volumen y Forma	
Coefficiente de edificabilidad neta (m2t/m2s)	0,8	Numero máx. plantas	2
Coefficiente de ocupación (%)	70	Altura máx. reguladora (m)	7,5
		Altura mín. planta baja (m)	no definida
		Altura máx. planta baja (m)	no definida
		Altura máx. total (m)	7,5

Otras Condiciones
1. Alineaciones: Sin perjuicio de lo dispuesto en las legislaciones sectoriales (Ley y Reglamento de Carreteras u otras que le sean de aplicación), las alineaciones a que debe ajustarse la edificación son las que se determinan en los planos de Ordenación. Se admite la edificación adosada a lindes de parcela salvo que se abran huecos en la línea de medianera, en cuyo caso debe observarse un retranqueo de 3 metros medidos sobre la perpendicular de ésta.
2. Altura Reguladora de Elementos Auxiliares: Podrán construirse elementos auxiliares que sirvan directamente al funcionamiento de la instalación, tales como chimeneas, torres, etc., con una altura de hasta 10 m. sobre la rasante.

3. Reserva de aparcamientos en parcela:

Serán de aplicación los estándares de aparcamiento, en función del uso pormenorizado de la edificación, de acuerdo con lo dispuesto en los arts. 209 y 210 del ROGTU. En cualquier caso, deberá reservarse un mínimo de 10% de la superficie de la parcela para aparcamientos.

4.- Acústica:

El nivel sonoro exterior máximo en el entorno de las parcelas destinadas a uso educativo deberá estar dentro de los límites admitidos para uso dominante docente (niveles de recepción externos) según la Ley 7/2002, y las actividades industriales en la zona serán compatibles con el uso educativo (no molestas, insalubres, nocivas o peligrosas), todo ello conforme al artículo 10 del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas.