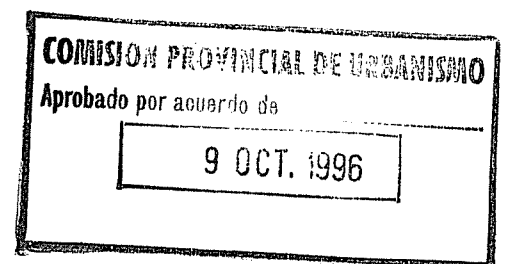




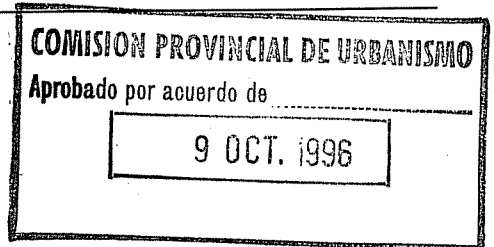
TITULO III

REGIMEN DEL SUELO URBANO.



CAPITULO 7. REGIMEN DEL SUELO URBANO.

ART. 7.1 AMBITO DE APLICACION.



7.1.1 Clasificación del Suelo Urbano.

Las Normas Subsidiarias clasifican como Suelo Urbano aquel que, por su situación dentro del núcleo urbano, o por su grado de urbanización determinado en el artículo 10 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, merece aquella clasificación. La delimitación de este suelo viene representada en el plano de Clasificación del Suelo.

7.1.2 Areas en Suelo Urbano.

1. Areas Plenamente Ordenadas.

- A.** Las Normas consideran la mayor parte del suelo urbano como un área plenamente ordenada, es decir, terrenos sobre los que no se impone ninguna obligación especial de desarrollo al planeamiento o gestión, por lo que podrán aprobarse proyectos u otorgarse licencias directamente, de acuerdo con las condiciones fijadas en cada caso.

- B.** No obstante, con carácter previo a la concesión de licencia, deberán formalizarse, en su caso, las cesiones de viario a las que hubiese lugar según lo estipulado en el plano de Calificación del Suelo de estas Normas, libres de cargas a favor del Ayuntamiento. Igualmente, deberá garantizarse la urbanización necesaria con carácter previo o simultáneo a la edificación, para dotar de la condición de solar a la parcela en cuestión.

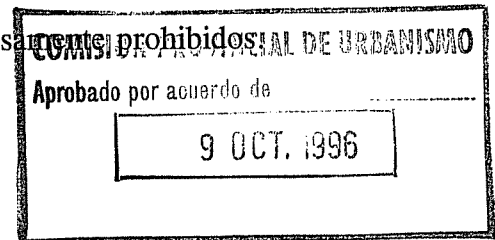
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

Por último, el Ayuntamiento deberá garantizar la inexistencia de parcelas colindantes en situación de inedificables en aplicación de la normativa correspondiente.

En todo caso, y ante la conveniencia o necesidad, el Ayuntamiento podrá delimitar Unidades de Ejecución, para hacer viable la ejecución del Planeamiento.

C. Las previsiones establecidas por las Normas en estas áreas podrán ser objeto de ajustes puntuales siempre que:

- No haya apertura de nuevo viario público no previsto en las Normas Subsidiarias ni se modifique el ya existente.
- No haya aumento de edificabilidad.
- No haya merma de espacios libres dotacionales.
- No haya aumento en el número máximo de plantas asignado a cada parcela.
- No se introduzcan usos expresamente prohibidos



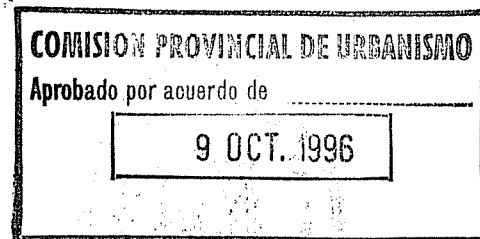
2. Areas de Remodelación:

Constituyen las áreas en las que las Normas establecen o que en su caso, el Ayuntamiento delimite en las que procede la aprobación de alguna figura de planeamiento o gestión, con objeto, bien de la realización de cesiones de viario o espacios libres, bien de efectuar una reparcelación, bien de establecer medidas precisas de protección del patrimonio histórico y edificado.

7.1.3. Calificación del Suelo Urbano.

1. El Suelo Urbano se califica según los siguientes usos:

- Residencial
- Público-comercial
- Dotacional
- Industrial y almacenamiento
- Espacios libres y zonas verdes
- Deportivo
- Red viaria
- Agropecuario
- Aparcamiento



2. Los usos en Suelo Urbano se regulan mediante zonas de ordenanza y complementariamente por las condiciones de usos y edificación establecidas en los Capítulos 8 y 9 de estas Normas y las directrices para los ámbitos remitidos a proyecto específico.

ART. 7.2 CESIONES GRATUITAS EN SUELO URBANO.

Las cesiones gratuitas en las Unidades de ejecución, podrán ser:

- El suelo destinado a la apertura o ampliación de viario.
- El suelo destinado a jardines públicos locales.
- El suelo destinado a equipamiento.
- El aprovechamiento lucrativo indicado en las fichas de desarrollo de cada Unidad de Ejecución.

La cesión gratuita y obligatoria se extiende a la totalidad de los terrenos necesarios para los destinos antes indicados.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

Aprobado por acuerdo de

9 OCT. 1996

ART. 7.3 OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

Las obligaciones de los propietarios de terrenos clasificados en las Normas como Suelo Urbano son las que establece la Ley para esta clase de Suelo y las que se derivan del cumplimiento de las especificaciones siguientes:

7.3.1 Terrenos incluidos en Areas Plenamente Ordenadas.

Los derechos y obligaciones de los propietarios de terrenos que se encuentren en esta situación, y sin perjuicio de que en su momento se incluyan en unidades de ejecución que pudieran delimitarse, serán los que se derivarán del cumplimiento de los establecido por la Ley y de las determinaciones de ordenación que estas Normas establecen para cada parcela o unidad edificatoria, así como, en su caso las derivadas de los establecido en el punto 7.1.2, en su apartado 1.B de estas Normas.

7.3.2 Terrenos incluidos en Areas de Remodelación.

La delimitación de los terrenos incluidos en Areas de remodelación que el Ayuntamiento en su caso defina deberán tramitarse con arreglo al Reglamento de Gestión.

Entre ellas y con el procedimiento legalmente establecido se deberá declarar la suspensión del otorgamiento de licencias hasta que sea firme en vía administrativa, el acuerdo aprobatorio de la figura de planeamiento o gestión que determina, la ejecución de las obras de urbanización necesarias y la cesión de los terrenos destinados a viario, espacios libres, equipamientos pertinentes así como cesión del 15% del Aprovechamiento neto de la Unidad de Ejecución, en su caso.

CAPITULO 8.- CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS.

ART. 8.1 REGULACION DE LOS USOS.

Las Normas Subsidiarias regulan de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como suelo urbano a través de las condiciones de uso establecidas para cada zona de ordenanza en el Capítulo 11 de la presente Normativa.

En el desarrollo de los sectores de Suelo Apto para Urbanizar (Suelo Urbanizable) se estará en cualquier caso a la regulación de usos que a continuación se desarrolla por tratarse de una regulación de carácter general para todo el ámbito territorial municipal.

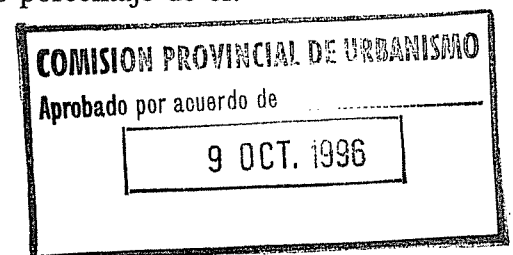
En el Suelo clasificado como No Urbanizable se determinan para cada categoría del mismo definida, los usos admisibles.

AR. 8.2. TIPOS DE USOS.

Por la idoneidad para su localización un uso puede ser considerado según estas Normas como uso principal, uso complementario y uso prohibido.

8.2.1. Uso Principal.

Es aquel de implantación prioritaria en una determinada zona del territorio. Por tanto, se considera mayoritario y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.



8.2.2. Uso complementario.

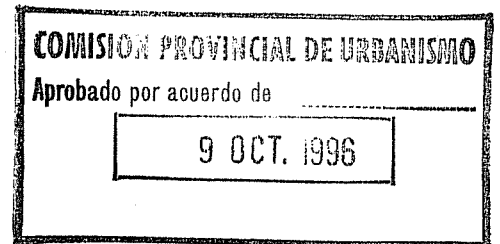
Es aquel que puede coexistir con el uso principal sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios.

Todo esto, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso principal.

8.2.3. Uso Prohibido.

Es aquel que por su incompatibilidad por sí mismo o en su relación con el uso principal debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su precisión puede quedar establecida bien por expresa definición en la ordenanza que se trate, o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos principales y complementarios en cada zona de ordenación o grado de la misma.

ART. 8.3 USO RESIDENCIAL.



8.3.1. Definición y categorías.

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente que quedan regulados en el apartado 8.3.2 de las presentes Normas.

Dentro del uso residencial se establecen las siguientes Categorías:

Categoría 1º. Vivienda Unifamiliar, que es la situada en una única parcela con acceso independiente desde la vía o espacio público. En función de su relación con las edificaciones colindantes puede ser adosada, pareada o aislada con otras edificaciones.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

Dentro de la presente Categoría de viviendas unifamiliares se consideran como tales los conjuntos de viviendas en edificaciones de una o dos plantas y con acceso independiente que se asienten sobre una parcela mancomunada, con servicios colectivos al servicio de la misma (piscina, área deportiva, garaje, etc.) y que tengan un régimen de propiedad similar al establecido por la Ley de Propiedad Horizontal.

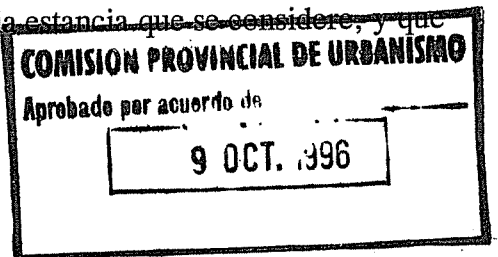
Es condición común a todas las Categorías la localización de la residencia en la edificación principal, prohibiéndose expresamente su localización en edificaciones auxiliares excepto cuando estas se adosen a la principal y forme un continuo edificado.

8.3.2 Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

Se consideran condiciones generales para todas las Categorías las siguientes:

A.- Condiciones de iluminación natural y visibilidad desde el alojamiento.

El alojamiento de viviendas deberá disponer de una fachada con huecos en contacto con el espacio exterior cuya superficie acristalada no sea menor de una sexta parte de la superficie en planta de la estancia que se considere, y que a su vez sea practicable.



B.- Condiciones de ventilación.

Toda pieza habitable deberá disponer de aberturas practicable, sobre cerramientos de fachada, dando al espacio exterior. Las piezas no habitables podrán abrir exclusivamente a patios de ventilación.

En ambos casos la dimensión mínima de dichas aberturas será de 0,50 m².

ANULADO

C. Condiciones de servicios e instalaciones.

C.1 De agua. Toda vivienda deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia, que garantice una dotación mínima de 200 litros por día y por habitante, que asegure un caudal de 0,15 litros por segundo para agua fría y de 0,10 litros por segundo para agua caliente.

C.2 De energía eléctrica. Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia garantizando un mínimo de:

Tamaño Familiar	< 5 individuos	> 5 individuos
Potencia mínima	5.000 W.	8.000 W.

C.3 De red de Saneamiento. Las aguas pluviales y residuales serán recogidas y eliminadas conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigentes, a través de su conexión con la red municipal existente en el Suelo Urbano y Apto para urbanizar, y a través de sistema de depuración en el caso de instalaciones en el Suelo No Urbanizable.

C.4 De calefacción. La instalación de calefacción cumplirá las condiciones establecidas en los reglamentos correspondientes.

C.5 De servicios. Los edificios multifamiliares deberán contar con un local en planta baja destinado a basuras, el cual deberá estar debidamente ventilado y contará con un grifo y un desagüe para su mantenimiento y limpieza.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

Aprobado por acuerdo de

9 OCT. 1996

D. Condiciones de evacuación de humos y gases.

Se prohíbe evacuar humos y gases al exterior por fachadas. Los Humos deberán llevarse por conductos apropiados convenientemente aislados hasta su altura que como mínimo sea de 0,80 metros por encima del caballete de la cubierta.

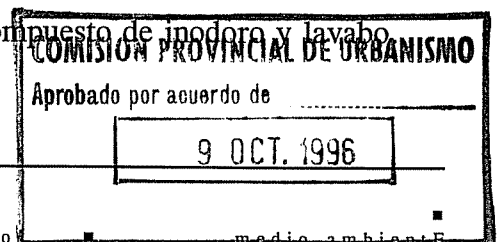
En caso de diferencia de altura entre edificaciones lindantes, se considerará dicha altura por encima del caballete de la edificación más alta.

En todos los casos será necesario que las ventilaciones y chimeneas de garajes y cuartos de calderas e instalaciones sean totalmente independientes de las ventilaciones forzadas y de las columnas de ventilación (shunt) de las viviendas.

E. Condiciones de superficie y dimensiones mínimas.

El programa mínimo de vivienda permitido en la presente Normativa Urbanística es el formado por un estar-comedor, una cocina, un dormitorio y un aseo, estableciéndose las siguientes dimensiones o estancias de alojamiento de viviendas:

- Cocina: 5 m².
- Estar-comedor: 15 m². en viviendas de tres o menos dormitorios, y 20 m² en viviendas de más de tres dormitorios.
- Dormitorio: 6 m² el individual y 10 m² el doble, de superficie útil, sin armarios.
- Baño: 3 m². que estará compuesto de inodoro, lavabo, bidet y ducha.
- Aseo: 1,10 m². que estará compuesto de inodoro y lavabo.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

El ancho mínimo de los pasillos interiores a la vivienda será en todo su trazado de 0,80 metros. En caso de pasillos o corredores de zonas comunes de viviendas colectivas este ancho no será inferior a 1,10 metros.

Será obligada la existencia de un baño o aseo por vivienda, cuyo acceso no se produzca a través de los dormitorios en el caso de tener dos o más dormitorios.

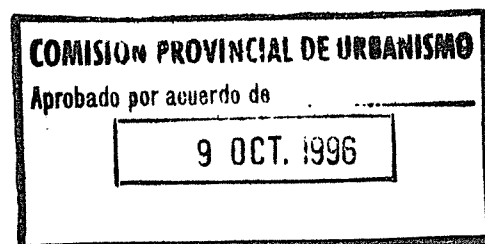
F.- Condiciones de aparcamiento.

Toda edificación de nueva planta deberá contar con al menos una plaza de aparcamiento por vivienda o 100 m². construidos dentro de la parcela correspondiente excepto cuando se establezca lo contrario en la ordenanza de aplicación.

ART 8.4 USOS PUBLICO COMERCIAL: COMERCIO, OFICINAS, HOSTELERO Y CENTRO SE REUNION.

8.4.1. Definición y categorías:

Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias de carácter privado, artesanos, oficinas y despachos profesionales, así como los abiertos al usos público destinados a compraventa de mercancías al por menor (comercio minorista en general), a espectáculos y ocio (centros de reunión, cines, teatros, salas de juego, discotecas, etc.) o a procurar servicios privados a la población (peluquería, bares, academias, oficinas, etc.) que quedan reguladas en el artículo 8.4.2. de las presentes Normas.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

Por su diferenciación funcional y espacial se diferencian 3 grandes ramas y sectores estableciéndose para su totalidad del uso las siguientes categorías:

- Rama comercial:

- **Categoría 1ª.** Pequeños locales comerciales de venta de productos alimentarios en establecimiento independiente de dimensión no superior a 500 m² de superficie.

- **Categoría 2ª.** Pequeños locales comerciales de venta de productos no alimentarios en establecimiento independiente de dimensión no superior a 1.000 m² de superficie.

- **Categoría 3ª.** Agrupaciones comerciales de diversas razones comerciales con acceso e instalaciones comunes en forma de galería, centros y complejos comerciales con una superficie total destinada a venta no superior a los 1.000 m² de superficie.

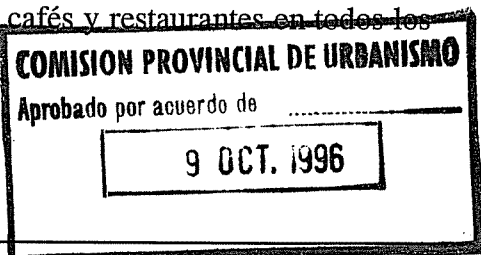
- **Categoría 4ª.** Grandes superficies comerciales con una única o varias razones comerciales con superficie total construida destinada a venta superior a 1.000 m² de superficie o mercados municipales.

- **Categoría 5ª.** Despachos profesionales domésticos correspondientes a servicios prestados por el titular en su propia vivienda utilizando parte de ellas para tal fin.

- **Categoría 6ª.** Oficinas privadas y pequeños talleres artesanales de venta de servicios y reparación de pequeños aparatos de consumo.

- Rama hostelería:

- **Categoría 7ª.** Establecimientos de bebidas, cafés y restaurantes en todos los casos sin espectáculo ni hospedaje.



- **Categoría 8ª.** Establecimientos para alojamiento temporal con inclusión de sus instalaciones complementarias de corredores, cafetería, garaje, bebidas, tiendas, pistas deportivas, etc.

- **Rama centros de reunión.**

- **Categoría 9ª.** Establecimientos de reunión y espectáculos en locales cerrados.

- **Categoría 10ª.** Establecimientos de reunión y espectáculo en instalaciones al aire libre.

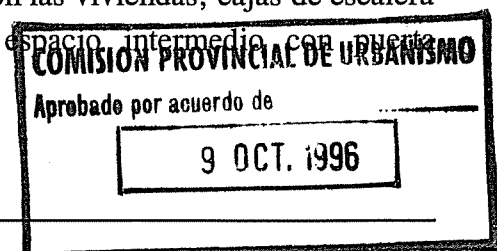
8.4.2. Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene.

Se consideran condiciones generales para el presente uso las señaladas en los apartados A,B,C y D del uso residencial, teniendo en cuenta que la instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia, y en particular el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y las Normas para los centros dedicados a la rama de Hostelería.

A.- Condiciones particulares de los espacios públicos comerciales:

Además de la legislación vigente sobre la materia los locales destinados a la venta al público deberán cumplir:

- La zona destinada a público en el local no será inferior a 8 m² de superficie.
- Los locales no podrán comunicarse con las viviendas, cajas de escalera o portal sino es a través de un espacio intermedio con puerta antiincendios.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

- No se admitirán los usos públicos comerciales en las plantas sótano excepto las que se destine a almacén o área de instalaciones (calefacción, aire acondicionado, etc.) de la edificación.
- Los locales dispondrán de una plaza de aparcamiento dentro de la parcela cada 100 m² de superficie destinada a las categorías 3, 4, 8 y cada 50 m² en las categorías 9 y 10.

ART. 8.5. USO DOTACIONAL.

8.5.1. Definición y Categorías.

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso público y dominio tanto público como privado, tales como, escuelas, guarderías, clubs sociales, centros culturales, centros sanitarios, religiosos, etc., situados en diferentes zonas de ordenanza que quedan reguladas en el Art. 8.5.2. de las presentes Normas.

Dentro del usos dotacional se establecen las siguientes categorías para cada una de las ramas diferenciadas:

- Rama de enseñanza:

- **Categoría 1^a.** Centros de enseñanza de titularidad pública en los niveles de Preescolar, Educación General Básica y Bachillerato Unificado Polivalente.
- **Categoría 2^a.** Centros de Formación Profesional, de Perfeccionamiento Profesional y de investigación científica y técnica de la titularidad pública o privada.
- **Categoría 3^a.** Otros centros de educación privados o públicos y centros de personal docente independiente destinados a la venta de servicio de enseñanza

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

Aprobado por acuerdo de

9 OCT. 1996

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

- Rama de Sanidad:

- **Categoría 4ª.** Establecimientos sanitarios para la medicina humana sin internamiento (ambulatorios, consultas, clínicas odontológicas, matronas, enfermeras, laboratorios análisis, etc.).
- **Categoría 5ª.** Establecimientos sanitarios para la medicina humana con internamiento (hospitales, clínicas y sanatorios, etc.).
- **Categoría 6ª.** Otros centros y clínicas veterinarias.

-Rama Asistencial:

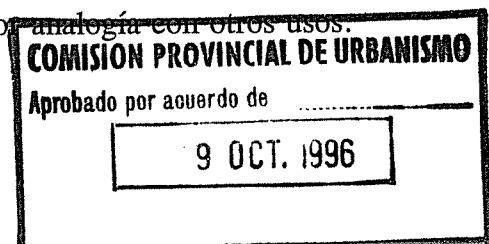
- **Categoría 7ª.** Centros de asistencia social (centros ancianos, comedores etc.), de titularidad pública o privada, asociaciones profesionales, sindicales, etc. sin residencia colectiva aneja.
- **Categoría 8ª.** Idem anterior con residencia colectiva aneja.

- Rama Religiosa:

- **Categoría 9ª.** Centros de culto y reunión sin residencia colectiva aneja.
- **Categoría 10ª.** Centros de culto y reunión con residencia colectiva aneja.

8.5.2. Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene.

- A.- Cuando acojan actividades de reunión y espectáculos cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos así como todas aquellas otras disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que desarrolla y las que le sean aplicables por analogía con otros usos.



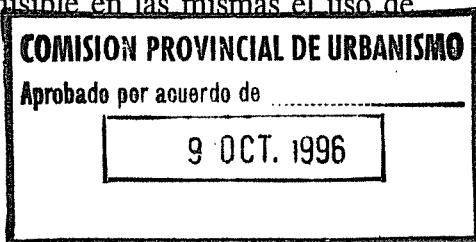
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

- B.- Cuando acojan actividades de educación cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine el Ministerio de Educación y Ciencia.
- C.- Cuando acojan actividades sanitarias cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad o en su caso, los órganos competentes de la Comunidad Autónoma.
- D.- Cuando acojan actividades deportivas cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen específicamente las disposiciones vigentes sobre materia deportiva, así como las disposiciones vigentes sobre espectáculos que les sean de aplicación. (Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos).
- E.- Cuando acojan actividades de servicios urbanos e infraestructuras se regularán por la normativa de ámbito estatal o regional que las afecte, por las necesidades propias del uso requerido, por las establecidas en estas Normas, y, en su caso, por la reglamentación de las Compañías que las tutelen.

8.5.3. Condiciones particulares de los espacios dotacionales.

Todos los centros tendrán dentro de su parcela un espacio destinado a aparcamiento a razón de una plaza por cada 50 espectadores en los centros de reunión, cada 10 personas en el religioso con residencia, y cada 5 camas en el hospitalario con internamiento. Los centros escolares de más de 1.000 metros cuadrados de superficie construida deberán contar con una plaza de estacionamiento de autobús para transporte escolar, para subida y bajada, por cada 200 plazas escolares.

En ninguna de las ramas y categorías se permitirá el usos de las plantas en sótano para estancias vivideras, siendo por tanto admisible en las mismas el uso de almacén e instalaciones del centro.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

ART. 8.6. USO INDUSTRIAL Y ALMACENAMIENTO.

8.6.1. Definición.

Son aquellos que corresponden a los establecimientos dedicados tanto a la obtención y transformación de materias primas o semielaboradas como al almacenamiento de las mismas.

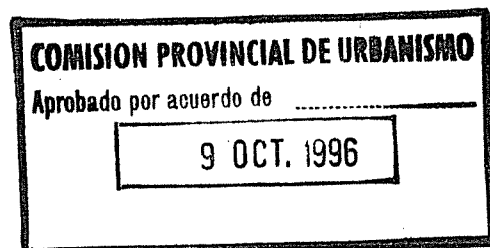
Se consideran las siguientes Categorías:

Categoría 1^a. Actividades que son totalmente compatibles con los usos residenciales. Comprende los pequeños talleres e industrias que por su pequeña potencia instalada no desprenden gases, polvo ni olores, ni originan ruidos ni vibraciones que pudieran causar molestias al vecindario.

Categoría 2^a. Actividades tolerables con el uso residencial únicamente previa adopción de las adecuadas medidas correctoras y protectoras y que tienen una compatibilidad total con usos no residenciales. Se refiere a la pequeña industria que no está clasificada o que estando clasificada puede ser compatible con usos residenciales previa adopción de las medidas correctoras citadas.

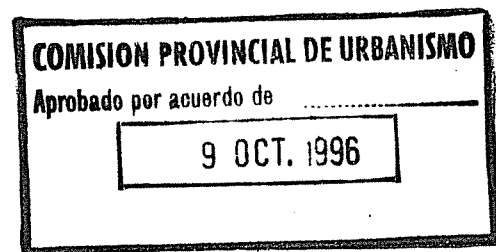
Categoría 3^a. Actividades incompatibles con otros usos que no sean industriales. Comprende a la mediana y gran industria que aunque eventualmente pueda ser nociva o insalubre puede compatibilizarse con las industrial anejas.

Categoría 4^a. Actividades especiales solamente admisibles en edificio exento de uso exclusivo y único, que por su singularidad, peligrosidad o relación con el medio en que se implanta, requieren de su instalación aislada, alejada o no de las zonas urbanas o habitadas, y en lugares específicos que faciliten su desarrollo y servicio.



8.6.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

- A.- En general las instalaciones industriales han de cumplir las disposiciones vigentes sobre la materia en relación a la actividad que desarrollan, así como las que establezcan las presentes Normas.
- B.- Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2.414/1.961 del Ministerio de Industria) y su desarrollo posterior, y cumplirán lo establecido en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.
- C.- Los límites máximos admisibles para cada una de las Categorías industriales definidas en el apartado anterior son las que exponen en la siguiente tabla:



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

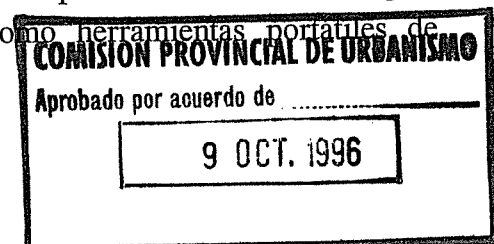
LIMITES DE LAS INSTALACIONES INDUSTRIALES.

CATEGORIA	FUERA DE POLIGONO	EN	EN
	Edificio No Exclusivo		
INDUSTRIAL	Cualquier planta	Planta baja	Edif. Exclusivo
	300	500	Libre
1º	0,05	0,05	0,1
	5	10	60
		500	Libre
2º		0,085	0,1
		10	90
			Libre
3º			ilimit.
			ilimit.
			Libre
4º			ilimit.
			ilimit.

Con la limitación derivada de la edificación y condiciones de volumen máximos de la ordenanza de aplicación que en cada caso se trate.

Debiendo de tener en cuenta que para la aplicación de los límites de densidad de potencia y potencia mecánica se tendrá en cuenta lo siguiente:

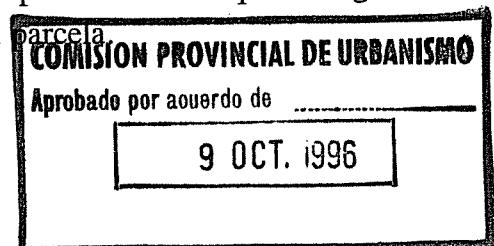
- En la potencia no se computará la necesaria para accionar montacargas, ascensores, climatización del local, así como herramientas portátiles de potencia inferior a medio caballo de vapor.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

- La superficie computada no incluirá nada más que la destinada a producción con exclusión de la destinada a almacenes, oficinas u otras dependencias no ligadas directamente ni funcionalmente al proceso productivo.
 - Excepcionalmente los límites de potencia para el total de la instalación podrán ser rebasados en aquellos casos en que, previo, informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, se impongan a la actividad las medidas correctoras necesarias para suprimir el grado de molestias, nocividad o peligrosidad.
- D. Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de recogida de basuras deberán ser llevados directamente al vertedero adecuado por cuenta del titular de la instalación industrial.
- E. Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las condiciones de los Vertidos de Aguas Residuales expresados en el apartado correspondiente de las presentes Normas Urbanísticas.
- F. Cuando la superficie de producción y/o almacenaje destinados a tal fin la actividad dispondrá dentro de la parcela de:
- Una zona de carga y descarga de 32 m² de superficie mínima con su lado menor de al menos 4 metros.
 - Una plaza de aparcamiento de 15 m² de superficie mínima con su lado menor de la menos 2,5 metros por cada 200 m². construidos o fracción destinados a tal fin.

Dichas plazas de aparcamiento y carga y descarga podrán localizarse en su caso en los espacios de retranqueo obligatorio de la edificación dentro de la parcela.



ART. 8.7. USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

8.7.1. Definición y categorías.

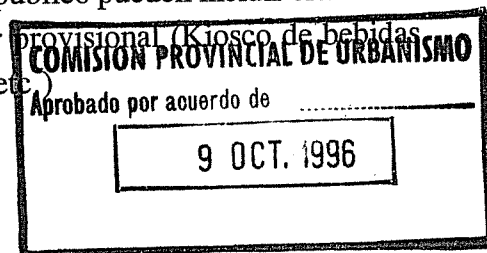
Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, y cuyo objeto es garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y la obtención de mejores condiciones ambientales.

Dentro del presente uso se distinguen las siguientes categorías:

- **Categoría 1^a.** Area ajardinada que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a defensa ambiental, el reposo y recreo de los habitantes, y el amueblamiento urbano.
- **Categoría 2^a.** Parque urbano formado por los espacios libres en que existe predominio de la zona forestada sobre las zonas verdes urbanizadas.
- **Categoría 3^a.** Franjas de protección de vías de comunicación e infraestructuras de tipo lineal, constituidas por las bandas longitudinales normalmente de ancho constante, situadas en los márgenes de aquellas.

8.7.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

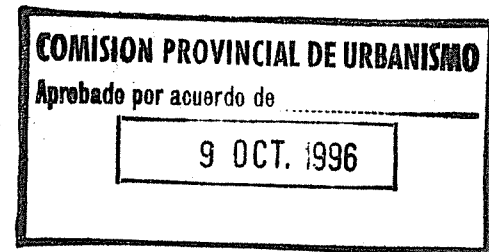
Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (Kiosco de bebidas o prensa, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.)



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

Los espacios libres de edificación de carácter privado en las presentes Normas, no admiten ningún tipo de edificación dentro de la superficie delimitada como tal, si bien podrán admitir tanto instalaciones deportivas en superficie y al descubierto sin espectadores, como así mismo instalaciones diáfanas abiertas por todos sus lados (cenadores, pérgolas, etc.) hasta un máximo del 5% de la superficie de la zona verde privada en este último caso.

ART. 8.8. USO DEPORTIVO.



8.8.1 Definición y categorías.

Comprende los espacios y dependencias destinados a la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes.

A los efectos de la distribución del presente uso y del establecimiento de las condiciones particulares de edificación se establecen las siguientes categorías:

- **Categoría 1^a.** Espacios y locales para práctica deportiva sin espectadores.
- **Categoría 2^a.** Espacios y locales para práctica deportiva con espectadores.

8.8.2 Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

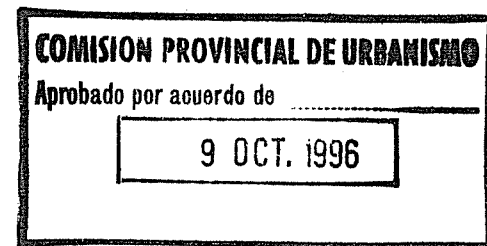
Las instalaciones deportivas cumplirán las condiciones fijadas por las disposiciones vigentes y en concreto la Categoría 2^a, centros con espectadores, las establecidas para los centros de espectáculos y salas de reunión de las presentes Normas.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

Cuando se proyecten instalaciones deportivas sobre suelo público se utilizará como normativa de diseño la establecida por la Delegación Nacional de Educación Física y Deportes.

Cuando se localicen instalaciones deportivas en edificios con otro usos se cumplirán las condiciones de aplicación de la zona en que se ubiquen.

En instalaciones cubiertas y en obras de nueva planta la altura mínima entre plantas de la edificación será de 3,60 metros, no admitiéndose sótanos con estancias habitables o que no estén destinadas a almacén de material o instalaciones mecánicas del centro.



ART. 8.9. USO DE RED VIARIA.

8.9.1. Definición y categorías.

Corresponde al espacio destinado al viario existente o a las de nueva creación destinadas a la circulación rodada, ciclable o peatonal

Todas las vías de nueva creación serán de uso y dominio público, aunque el mantenimiento de algunas de ellas pudieran correr a cargo de organismos públicos o de entidades urbanísticas colaboradoras creadas entre otros fines a tales efectos.

Dentro del uso de red viaria se establecen las siguientes Categorías:

- **Categoría 1^a.** Peatonal o viaria que puede admitir además del tránsito de bicicletas y vehículos sin motor en general.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

- **Categoría 2ª.** De coexistencia o viario propio tanto del suelo urbano como del apto para urbanizar, como así mismo de la red de comunicación intermunicipal, destinado a la circulación, y estacionamiento en algunos casos, de vehículos a motor a la vez que el tránsito de peatones, bicicletas y carruajes, teniendo prioridad en cualquier caso el peatonal sobre el resto de los modos citados.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

Aprobado por acuerdo de

9 OCT. 1996

8.9.2. Condiciones particulares.

El viario se ajustará en el suelo urbano y el apto para urbanizar a las condiciones técnicas y de dimensiones establecidas en el Capítulo correspondiente de las presentes Normas, y en el suelo no urbanizable a lo dispuesto por la Dirección General de Carreteras cuando se refiera a vías de tráfico para automóviles.

Cualquier construcción o instalación deberá respetar los galibos mínimos establecidos en la legislación vigente.

La separación entre áreas dominadas por el peatón y el automóvil, en el suelo urbano y el apto para urbanizar, deberá manifestarse con el cambio de color o de materiales, de modo que queden claramente definidos sus perímetros sin que sea imprescindible que se produzca diferencia de nivel entre ambas zonas. Las bandas peatonales tendrá un ancho mínimo de 0,75 metros.

Los estacionamiento para automóviles que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tráfico de éstas debiendo contar en cualquier caso con las siguientes dimensiones mínimas:

- Plaza de aparcamiento (automóvil turismo): 450 cm. de largo y 250 cm. de ancho.
- Carril interior de aparcamiento: en línea 230 cm., en batería (90°) 450 cm y en espina (batería a 45°) 350 cm.

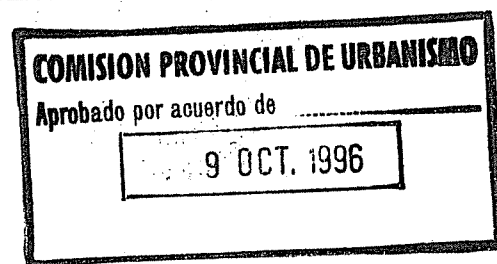
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

- En el caso de aparcamiento con carriles interiores de doble sentido los valores anteriores se ampliarán en 150 cm. 150 cm. y 100 cm. respectivamente.

En ningún caso en suelo urbano o apto para urbanizar se admitirán plazas de aparcamiento en superficie superiores a las 50 plazas excepto en las áreas colindantes a las estaciones de transporte público, en cuyo caso podrá rebasarse dicho límite si bien deberá arbolarse interiormente diferenciándose además las sendas de peatones de acceso a la zona de aparcamiento.

Para las condiciones de edificabilidad máxima correspondientes a este usos se estará a lo dispuesto en la ordenanza correspondiente.

ART. 8.10 USO AGROPECUARIO.



8.10.1. Definición y categorías.

Comprende los espacios, dependencias e instalaciones destinados al cultivo, almacenamiento de productos o maquinaria agrícolas, o al alojamiento y estabulación de animales de granja, correspondientes a actividades comprendidas dentro del sector productivo primario.

Dentro del uso agropecuario se establecen las siguientes Categorías:

- **Categoría 1ª.** Cultivos exclusivos sin ningún tipo de edificación complementaria aneja (invernaderos, almacenes, etc.).
- **Categoría 2ª.** Instalaciones para almacenamiento de productos o maquinaria agrícolas.
- **Categoría 3ª.** Instalaciones pecuarias extensivas sin estabulación, que no requieran edificaciones especiales..

- **Categoría 4ª.** Instalaciones pecuarias intensivas de ganadería estabulada con edificaciones especiales.

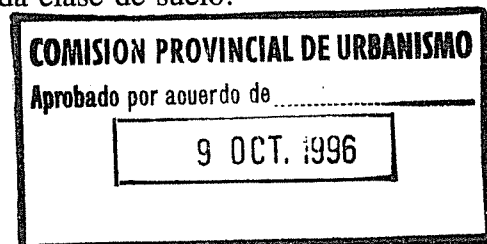
8.10.2. Condiciones de habitabilidad e higiene.

- A.- Les serán de aplicación la legislación agraria o industrial, así como las condiciones establecidas por estas Normas Urbanísticas relativas al uso de almacén comercial, industrial, infraestructuras y muy especialmente al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
- B.- Cada instalación dispondrá de la iluminación y ventilación naturales adecuadas.
- C.- Se prohíbe la evacuación de vertidos sólidos de animales a la red general de saneamiento.
- D.- No se permite este uso en plantas sótano o semisótano.
- E.- En función de la situación en suelo urbano, apto para urbanizar o no urbanizable, cumplirán todas las condiciones establecidas en las presentes Normas Urbanísticas para cada clase de suelo.

ART. 8.11. USO DE APARCAMIENTO.

8.11.1. Definición.

Corresponde a los espacios edificados y no edificados destinados al aparcamiento de vehículos.



8.11.2. Condiciones particulares.

Cada plaza de aparcamiento tendrá unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 m. con acceso libre suficiente y si la plaza estuviera cerrada por ambos lados por muros, se considerará una dimensión mínima libre de ancho de plaza de 3 m.

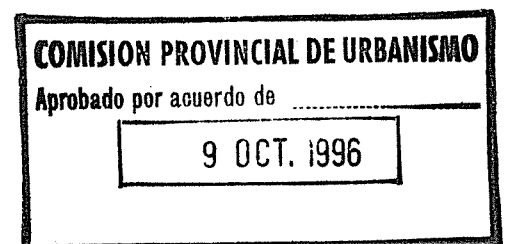
En las plantas, locales y edificaciones destinadas a aparcamiento la ubicación de las plazas se marcarán sobre el pavimento y el número máximo de plazas no podrá exceder del correspondiente a 20 metros cuadrados por coche.

Los radios de giro mínimos serán de 6 m. y los accesos tendrán un ancho de 2,50 m. Las rampas necesarias no superarán el 16% de pendiente en tramos rectos y el 12% en tramos curvos.

En salidas directas a aceras, la rampa de salida deberá terminar con una curva vertical de enlace de radio no inferior a cinco metros.

El recinto de garaje o aparcamiento deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por paredes y forjados altamente resistentes al fuego, con aislamiento acústico de 50 decibelios y estará desprovisto de huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos. Sólo podrá comunicarse el garaje-aparcamiento con la escalera o ascensor del inmueble cuando disponga de vestíbulo de aislamiento con puertas metálicas de cierre automático.

La ventilación natural o forzosa estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o polvos nocivos en proporción no superior a 0,1% en volumen de óxido de carbono. Dispondrá de sistemas de ventilación propia, no pudiendo utilizar patios o chimeneas que sirvan al resto de la finca.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

La iluminación artificial se realizará solo mediante lámpara eléctrica y las instalaciones de energía y alumbrado eléctrico responderán a las características exigidas por el reglamento de instalaciones eléctricas y disposiciones complementarias vigentes. Cuando haya de utilizarse otro tipo de iluminación se requerirá una autorización especial.

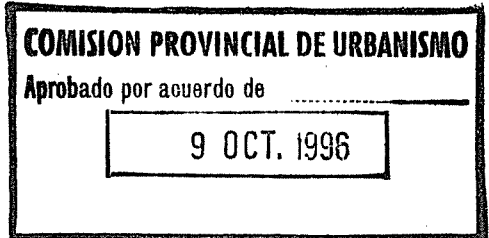
Las licencias que comparten división de unidades anteriores de viviendas o transformación de uso exigirá que vayan acompañadas del número de plazas correspondientes en cualquiera de los casos señalados.

Aparcamientos temporales: En los solares vacíos y vallados con frente a calle que no este cerrada al tráfico, se autorizará, previo informe Municipal, la apertura y explotación de aparcamiento en superficie por cuenta del propietario, con las debidas dimensiones y condiciones de seguridad; tendrán este uso de carácter provisional y no habrá de cesar la explotación y demoler las instalaciones cuando así lo acuerde el Ayuntamiento y sin derecho a indemnización.

Cuando la calle de acceso a la parcela sea menor de 3 metros de ancho o claramente inaccesible al vehículo, o la dimensión al frente de fachada sea menor a 7 metros, podrá considerarse que técnicamente existe imposibilidad manifiesta para exigir el aparcamiento en el interior de la parcela.

El Ayuntamiento podrá denegar la apertura de garajes y talleres del automóvil en aquellas fincas situadas en vías que, por sus condiciones geométricas, urbanísticas o de tráfico, así se aconseje. La denegación del uso del garaje no relegará a los propietarios de suplir dichas instalaciones en lugar y forma adecuados.

Los talleres del automóvil estarán obligados a ejercer su actividad dentro de su parcela, en la que estarán previstos los espacios necesarios para que el estacionamiento de los vehículos que de ellos dependan, prohibiéndose la utilización de la vía pública.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

ART. 9.2.- TIPOS DE OBRAS.

Las Normas Subsidiarias consideran los siguientes tipos de obras:

9.2.1 Mantenimiento.

9.2.2 Consolidación.

9.2.3 Recuperación.

9.2.4 Acondicionamiento.

9.2.5 Reestructuración.

9.2.6 Ampliación.

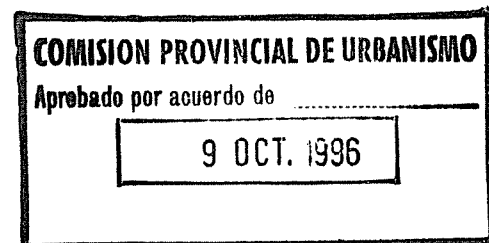
9.2.7 Demolición.

Todas ellas según se definen en el Art. 4.4.

9.2.8 Nueva planta.

Son obras de nueva construcción.

Las condiciones particulares de ordenanza y las Normas de protección podrán limitar los distintos tipos de obras que se pueden ejecutar en una zona o edificio.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

ART. 9.3 UNIDAD EDIFICATORIA.

9.3.1 Definición y regulación.

Es la edificación tradicional cuyo volumen y morfología están concebidos de forma unitaria, podrán coincidir o no con una unidad parcelaria.

Los parámetros básicos que la definen son las fachadas en su disposición original, composición, forma y disposición de los huecos y materiales tradicionales, la cubierta en su formación, inclinación y materiales tradicionales, y aquellos elementos compositivos y de ornato singulares y característicos.

Todas las obras permitidas en la zona de ordenanza de Casco Histórico están referidas a la unidad edificatoria tradicional, y deberán respetar los parámetros básicos que la definen.

ART. 9.4 CONDICIONES QUE AFECTAN A LOS AMBITOS.

9.4.1 Ambitos de actuación.

Son áreas establecidas por la Normas a los efectos de determinar las condiciones específicas de las actuaciones urbanísticas que se realicen en desarrollo de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal.

Se consideran los siguientes tipos de ámbitos:

- Parcela (se describe en el siguiente artículo).
- Manzana (se describe en el siguiente artículo).

COMISION PROVINCIAL DE URBANIS

Aprobado por acuerdo de

9 OCT. 1996

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

- Unidad de Ejecución: Ambito mínimo de actuación delimitado a los efectos de gestión y ejecución del planeamiento en suelo urbano, salvo cuando se trate de la ejecución de sistemas generales, de alguno de sus elementos o de actuaciones aisladas. Su objeto es permitir, al menos, la justa distribución de las cargas y beneficios derivados del planeamiento entre los propietarios afectados por una actuación urbanística.
- Polígono de ejecución. Ambito de actuación urbanística que en suelo urbano pueda delimitarse para proceder a ejecutar parcialmente las determinaciones de las presente Normas Subsidiarias de Planeamiento, y en suelo apto para urbanizar, tienen la consideración de unidad mínima indivisible para la ejecución de las determinaciones del planeamiento parcial, debiendo actuar siempre por polígonos completos.
- Zona de ordenación. Superficie de carácter homogéneo en lo que se refiere a ordenación urbanística y a la asignación de coste del suelo y su intensidad, así como a las condiciones de edificación.
- Sector (de suelo apto para urbanizar). Ambito mínimo de planeamiento en que se divide el suelo apto para urbanizar a efectos de su desarrollo posterior mediante Planes Parciales de Ordenación.

9.4.2 Aprovechamiento.

Determina la cantidad de metros cuadrados edificables sobre un ámbito de actuación determinado.

Esta determinación podrá efectuarse por el valor total de los mismo (número total de metros cuadrados edificables), por un índice relativo al suelo total del ámbito (índice de edificabilidad), o bien por otras condiciones dependientes del ámbito en cuestión (en función de un fondo máximo edificable por un número fijo de alturas permitido, etc.).

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

Aprobado por acuerdo de

9 OCT. 1996

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

9.4.3 Densidad residencial.

Se entenderá por tal el número máximo de unidades de vivienda que puede asentarse, proyectarse o considerarse por unidad de superficie, generalmente en hectáreas, en un determinado ámbito de actuación. Hay que distinguir dos tipos:

Densidad residencial bruta. Cuando se refiere a la superficie bruta total del ámbito de actuación considerado.

Densidad residencial neta. Cuando se refiere a la superficie neta adscrita a los usos residenciales en el ámbito de actuación considerado, es decir, una vez descontadas del total las superficies destinadas a sistemas generales, sistemas locales y otras eventuales áreas no residenciales o de cesión.

ART. 9.5 CONDICIONES QUE AFECTAN A LA PARCELA.

9.5.1 Alineaciones oficiales.

Son las definidas por los planos de ordenación que forman parte de las Normas Subsidiarias, o de los Planes y Proyectos que las desarrollen.

Las cualidades que las caracterizan son las siguientes:

- A. Definen los límites exteriores de las parcelas edificables con los espacios exteriores públicos constituidos por la red viaria y el sistema de espacios públicos.
- B. Definen la separación entre las zonas de diferente ordenanza dentro de los ámbitos pertenecientes al suelo urbano y al suelo apto para urbanizar desarrollado por el planeamiento parcial.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

Aprobado por acuerdo de

9 OCT. 1996

9.5.2 Parcela.

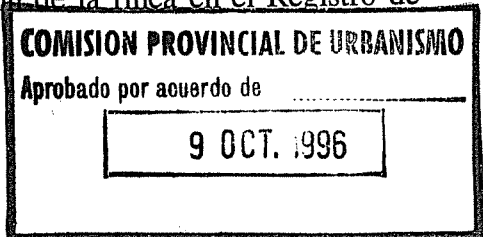
Se define como parcela toda porción de suelo delimitado con el fin de hacer posible la ejecución de la edificación y de la urbanización, dar autonomía a la edificación por unidades de construcción, servir de referencia a la intensidad de edificación y poder desarrollar un uso admitido.

9.5.3 Parcela edificable. Parcela neta.

Se entiende como parcela edificable la parte de la parcela descrita en el epígrafe anterior que queda incluida dentro de la delimitación de alguna de las zonas de ordenanza y que cumple con las condiciones urbanísticas fijadas para su zona por las Normas Subsidiarias y, una vez efectuadas las cesiones correspondientes, es susceptible de ser edificada.

Deberá cumplir en todo caso las siguientes condiciones:

- A. La unidad de parcela resultante del planeamiento, no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.
- B. Deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones establecidas para cada zona por esta Normativa, salvo que se trate de parcelas debidamente registradas, o bien que provengan de un expediente de parcelación o reparcelación firme en vía administrativa, con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas.
- C. Las parcelas mínimas serán indivisibles de acuerdo con el número 1 del artículo 258 de la Ley del Suelo, debiendo hacerse constar obligatoriamente dicha condición de indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

- D. Se prohíben expresamente las divisiones de parcelas que den origen a parcelas inferiores a la mínima.

A los efectos de la aplicación de los índices de aprovechamiento edificable, ocupación superficial, etc., en las diferentes zonas de ordenación definidas por estas Normas, se considerará la parcela neta definida en los mismos términos que la parcela edificable.

9.5.4 Frente de parcela.

Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela, medida ésta sobre la alineación oficial exterior (colindante con vías públicas) de la misma.

Por frente mínimo se entiende el menor permitido para que pueda considerarse parcela edificable.

9.5.5 Fondo de parcela.

Es la distancia existente entre la alineación oficial exterior y el lindero posterior de la parcela, medido perpendicularmente desde el punto medio del frente de la parcela.

El fondo de parcela se regula en ciertos casos por su dimensión mínima, la cual debe mantenerse al menos en una longitud igual al frente mínimo de parcela en cada caso.

9.5.6 Ancho de calle. Distancia entre alineaciones.

Se entiende por ancho de calle o distancia entre alineaciones la dimensión mínima existente entre las alineaciones exteriores que definen dicha calle, considerando ello en el punto más desfavorable por manzanas.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
Aprobado por acuerdo de

9 OCT. 1996

9.5.7 Finca fuera de alineación.

Es aquella en que la alineación oficial no coincide con las alineaciones actuales, cortando la superficie de la finca.

9.5.8 Espacios libres privados.

Se consideran como espacios libres privados la parte no edificable de la parcela que, con independencia de la titularidad pública o privada, son de uso privado.

Estas superficies podrán acoger usos deportivos o de recreo que no supongan edificabilidad sobre rasante, aunque puedan conllevar tratamientos superficiales del suelo.

9.5.9 Espacios libres públicos.

Son los integrantes del sistema de espacios libres de dominio y uso público, más aquellas partes no edificables de las parcelas que, independientemente de su titularidad, sean de uso público.

9.5.10 Solar.

Es aquella porción de suelo urbano que reúne los requisitos establecidos por estas Normas Urbanísticas para considerarse parcela edificable y que se encuentra totalmente urbanizada, entendiéndose por esto que cuenta con los siguientes servicios en el frente de la misma:

- Acceso rodado por viario con calzada pavimentada y con encintado de aceras.
- Abastecimiento de agua potable.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

Aprobado por acuerdo de

9 OCT. 1996

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

Aprobado por acuerdo de

9 OCT. 1996

- Evacuación de aguas residuales, y
- Suministro de energía eléctrica.

Todo ello reuniendo los requisitos mínimos que en cuanto a grado de urbanización se establecen en las Condiciones Generales de Urbanización de esta Normativa Urbanística.

9.5.11 Manzana. Manzana edificable.

Se entenderá por manzana la agrupación de parcelas en áreas urbanas limitadas por vías o espacios públicos.

Se considerará manzana edificable el suelo de la manzana, tal como se describe en el párrafo anterior, comprendido dentro de las alineaciones oficiales.

9.5.12 Rasantes. Rasantes oficiales.

Se entenderá por rasante la línea intersección del plano de la calle con el plano vertical que discurre por la directriz de la anterior.

A los efectos de las presentes Normas Subsidiarias se entenderá por rasantes oficiales las definidas a través de los planos de ordenación de las mismas o de los instrumentos de Planeamiento que se redacten en desarrollo de las citadas Normas, y servirán de nivel de referencia a efectos de medición de la altura de la edificación, excepto para las tipologías edificatorias retranqueadas de la alineación oficial en que se tomará como rasante oficial la del terreno circundante en contacto con la edificación.

En principio, y si no existen determinaciones expresas en contra, se considerarán las rasantes actuales en el suelo urbano de desarrollo directo a través de esta Normativa urbanística como rasantes oficiales.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

ART. 9.6 CONDICIONES QUE AFECTAN A LAS CONSTRUCCIONES.

Las construcciones en general, con independencia de su uso o titularidad, se encuentran sujetas a tres tipos de condiciones que se determinan específicamente en cada zona de ordenanza. Estas son:

- Condiciones de posición de las construcciones dentro de las parcelas.
- Condiciones de aprovechamiento para las construcciones asignadas a las parcelas.
- Condiciones de forma y buena construcción.

Estas clases de condiciones se desarrollan con carácter general a continuación.

ART. 9.7 CONDICIONES DE POSICION DE LAS CONSTRUCCIONES DENTRO DE LAS PARCELAS.

La posición en planta de las construcciones en cada parcela edificable está sujeta a las condiciones de separación que para las mismas se establecen en cada zona de ordenanza, y cuyos conceptos se entenderán en los siguientes términos:

9.7.1 Retranqueo de fachada.

Se entiende por retranqueo de fachada la distancia mínima que debe de separar la edificación principal de la alineación oficial exterior de la parcela, medida en toda su longitud sobre la perpendicular a esta última, y que debe de quedar libre en cualquier caso de todo tipo de edificación, sobre y bajo rasante, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en las normas particulares de las correspondientes zonas de ordenanza.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

Aprobado por acuerdo de

9 OCT. 1996

9.7.2 Retranqueo a linderos.

Se entiende por retranqueo a linderos la distancia mínima que debe separar la edificación principal de los linderos de la parcela no coincidentes con alineaciones oficiales. Podrán establecerse diferentes retranqueos para los linderos laterales y lindero de fondo o testero.

9.7.3 Area de movimiento de la edificación.

Se entenderá como área de movimiento el área dentro de la cual puede situarse la edificación principal, deduciéndose ésta como consecuencia de aplicar la condiciones particulares de posición de cada zona de ordenanza.

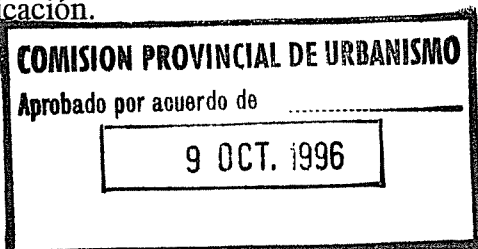
9.7.4 Fachadas de la construcción. Línea de fachada.

Se entiende por fachada de un edificio los paramentos descubiertos que cierran y delimitan verticalmente al mismo cualquiera que sea su posición dentro de la parcela.

Se llama línea de fachada a la proyección vertical sobre el terreno de dicha fachada.

9.7.5 Fachada exterior. Línea de edificación.

La fachada, o fachadas, más próxima a las alineaciones oficiales de la parcela se denominarán fachadas exteriores. La proyección vertical de las fachadas exteriores sobre el plano horizontal se denomina línea de edificación.



9.7.6. Alineación fija de fachada.

Es la alineación de la edificación definida gráficamente en los planos de ordenación de las Normas Subsidiarias, o de los planes que las desarrollen, sobre la cual debe apoyarse la línea de edificación o fachada de la edificación principal.

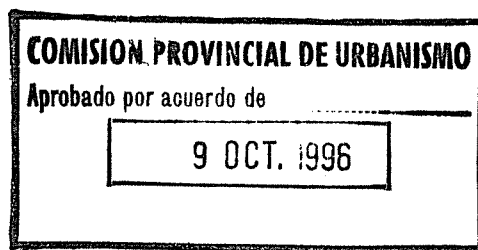
ART. 9.8 CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO PARA LAS CONSTRUCCIONES ASIGNADAS A LAS PARCELAS.

9.8.1 Índice de edificabilidad superficial máxima.

Es la máxima relación de superficie edificable que se asigna por las Normas Subsidiarias a un ámbito edificable. Se expresa en metros cuadrados construibles sobre cada metro cuadrado de suelo.

Según el ámbito de actuación considerado en el que se detalla el valor de la edificabilidad, se aplicará de la forma siguiente:

- Se considerará edificabilidad superficial neta, o simplemente edificabilidad, y se aplicará sobre parcelas netas edificables, definidas por sus linderos y las alineaciones oficiales.
- Se considerará edificabilidad superficial bruta y se aplicará sobre la superficie total del ámbito considerado, según la delimitación del mismo determinada por las Normas Subsidiarias.

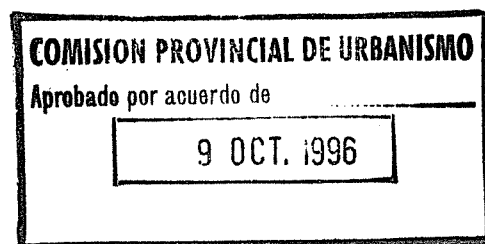


9.8.2 Superficie máxima construible.

La máxima superficie que se puede construir en cada ámbito, de acuerdo con lo asignado por las Normas Subsidiarias, se deducirá multiplicando el índice de edificabilidad, bien sea neto o bruto, por la superficie del ámbito considerado. Vendrá expresada en metros cuadrados y su aplicación se regulará por los criterios siguientes:

- A. A los efectos de su medida esta se realizará por el perímetro envolvente exterior de las construcciones, computando a tal efecto toda la edificación realizada sobre rasante, incluidos los cuerpos volados en el caso de estar cubiertos, de tal forma que si estuviesen cerrados por uno o dos de sus lados computarán el 50%, y el 100% en caso de estar cerrados por tres de sus lados.
- B. Computará así mismo la edificación bajo rasante cuando los sótanos o semisótanos no estén destinados a aparcamiento o a alguna de las instalaciones para el servicio exclusivo del edificio (calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de basuras, contadores, trasteros, centros de transformación, etc).
- C. La edificación bajo cubierta no computará si cumple las condiciones que se exponen en el siguiente punto 9.9.4.

La superficie máxima construible será, por tanto, la resultante de la suma de las superficies construibles de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la calle, o en su defecto del terreno en contacto con la edificación, más la superficie en posición bajo rasante con las precisiones realizadas en los puntos A, B y C.



9.8.3. Superficie ocupable de parcela edificable.

Es la máxima fracción de suelo de la parcela edificable que podrá quedar comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la edificación, incluidos los cuerpos volados. Se expresa como porcentaje respecto de la superficie neta de la parcela edificable.

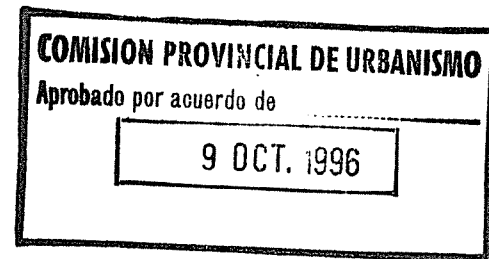
La máxima superficie de ocupación se calculará como resultado de aplicar el porcentaje fijado sobre la superficie total de la parcela edificable, expresándose en metros cuadrados.

El cálculo de la superficie ocupable de parcela edificable vendrá expresado en metros cuadrados y en este caso se define como resultado de multiplicar el frente de parcela por el fondo máximo edificable, descontando, en su caso, la superficie de este fondo que no corresponda a la parcela.

Si la zona de ordenanza permite la existencia de edificaciones auxiliares, la superficie ocupable de estas se expresa como porcentaje respecto de la superficie libre de la parcela una vez descontada la superficie ocupada por la edificación principal.

9.8.4 Fondo máximo edificable.

Es la mayor profundidad recta de la edificación permitida por las Normas Subsidiarias a partir de la alineación oficial exterior de la parcela. Se expresa en metros lineales y se medirá sobre la perpendicular a la alineación exterior en cualquiera de sus puntos.



ART. 9.9 CONDICIONES DE FORMA Y BUENA CONSTRUCCION.

9.9.1. Tipos edificatorios.

Se entiende por tipos (o tipologías) edificatorios los modelos constructivos básicos que sirven de contenedores edificados de los usos permitidos por estas Normas. Su elección se basa en los propios tipos existentes en el municipio que, bien se han utilizado tradicionalmente o bien son de reciente aparición en áreas nuevas.

Los tipos edificatorios permitidos en cada zona de ordenanza se aplicarán obligatoriamente a los mismos, definiendo esta Normativa Urbanística tanto su morfología como los parámetros dimensionales que acotan sus medidas.

Los tipos admisibles son los siguientes:

A. Edificación entre medianerías.

Construcciones que ocupan todo el frente de la alineación oficial correspondiente a su parcela, de forma que sus límites se encuentran en los lindes parcelarios laterales.

En general se puede decir que si la línea de edificación se localiza sobre la alineación oficial de la manzana considerada, da lugar a las tipologías en manzana cerrada, y si la línea de la edificación se localiza retranqueada respecto de la alineación oficial, con independencia de la distribución zonal en el conjunto de la manzana considerada, da lugar a tipologías agrupadas en hilera o adosadas.

B. Edificación aislada.

Construcciones que se encuentran separadas de otras edificaciones o lindes parcelarios distintas de la alineación oficial, en todas las caras o fachadas de la citada construcción.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

Aprobado por acuerdo de

9 OCT. 1996

C. Edificación pareada:

Construcción que posee una de sus caras unida a uno sólo de los lindes parcelarios, en contigüidad con otra construcción o edificación, con independencia de su situación con respecto a la alineación oficial.

D. Edificación en bloque.

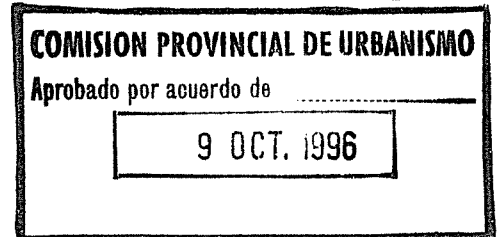
Construcciones que respondiendo a cualquiera de los tipos descritos en A, B y C puede o no tener su frente paralelo a la alineación oficial, y la edificación principal posee un fondo superior a 10 metros, un frente mayor que 15 metros, y una altura igual o superior a tres plantas computando como tal la planta baja.

9.9.2 Altura de la edificación.

Es la dimensión vertical de la misma medida de la forma siguiente:

A. En las edificaciones principales.

La altura se medirá desde la rasante oficial de la acera para las tipologías edificatorias en que coincida la alineación oficial con la línea de edificación, o desde la rasante del terreno en contacto con la edificación para las tipologías edificatorias en donde no se cumpla la condición anterior, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta por la fachada considerada. En el caso de no existir este último forjado la altura se medirá hasta la línea definida por la intersección del plano de cubierta con el del paramento vertical exterior considerado. En todos los casos la medida se efectuará en el punto medio de la fachada que se considere.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

Si la calle en que se mide la altura tiene una pendiente comprendida entre el 0% y el 8% será preciso comprobar el cumplimiento de la altura cada 18 metros de alineación de la edificación comenzando desde los cinco metros a partir del punto más alto de la calle o terreno en la alineación considerada. En caso de que en algún punto de medida se supere la altura máxima permitida en la zona que se considere, la edificación que se proyecte deberá adecuarse a este límite, bien banqueándose, etc., en todo caso respetando las dimensiones mínimas de altura libre consideradas para cada planta.

Si la pendiente de la calle o terreno en la alineación considerada tuviese una pendiente comprendida entre el 8% y el 17%, la comprobación anteriormente expuesta se efectuará en las mismas condiciones cada 9 metros, y si superase el 17% esta comprobación se efectuará cada 6 metros.

En cualquier caso, tanto si se trata de calles o terreno sensiblemente plano como si tiene pendiente en cualquier grado, la altura medida por el número de plantas, considerada en el párrafo que sigue será así mismo restrictiva y limitada en las condiciones que cada zona de ordenanza fija.

También puede expresarse la altura de la edificación por el número de plantas completas que tiene la edificación sobre la rasante oficial, o en su defecto sobre el terreno en contacto con la edificación. A tal efecto computarán como plantas completas todas aquellas cuyo techo, cara inferior del forjado que se considere, se encuentre a más de 1,25 metros sobre la rasante oficial citada, o en su defecto desde el terreno en contacto con la edificación considerado en su punto más desfavorable.

B. En las edificaciones auxiliares.

Esta altura se medirá desde la rasante del terreno hasta el punto más elevado de la cubierta.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

Aprobado por acuerdo de

9 OCT. 1996

C. Edificación con frente a dos calles de rasante diferente.

En aquellas edificaciones que dan frente a dos calles de diferente rasante, o cuando en ausencia de aquella existe diferencia entre la rasante de la fachada exterior y la cota del terreno en la fachada opuesta o interior, la altura de la edificación se computará independientemente para cada una de las fachadas o alineaciones que se consideren, debiendo resolver estructuralmente en el cuerpo de la edificación la diferencia de altura significativa.

9.9.3 Altura máxima de la edificación.

Será la mayor altura que se podrá alcanzar en aplicación de lo que determinan las presentes Normas Subsidiarias según la zona de ordenación en que se ubique la edificación o parcela que se considere.

Podrá expresarse tanto en metros lineales como en número de plantas máximas sobre rasante, y su aplicación se regulará por los criterios descritos en el epígrafe anterior. Si la zona de ordenanza en cuestión fijase ambos límites máximos, altura en metros y número máximo de plantas, dichos límites se considerarán simultáneamente a efectos de su cumplimiento y adecuación.

La altura se define por su medida en metros lineales, medidos sobre la vertical, o en número de plantas sobre la rasante, contabilizando siempre la planta baja.

9.9.4 Altura libre de pisos.

Es la distancia medida sobre la vertical entre la cara inferior del techo de una planta y el pavimento de la misma planta, ambos totalmente terminados y en el punto mas desfavorable en caso de escalonamientos en planta.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

Aprobado por acuerdo de

9 OCT. 1996

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

A efectos de estas Normas Urbanísticas se consideran las siguientes plantas:

- Plantas sobre rasante.

- Planta baja:

Se considera como tal la planta por la que se produce el acceso principal a la edificación, y que sirve de referencia horizontal y cota cero para la edificación. Con referencia a la rasante oficial se situará entre los valores +0,15 m. y +1,25 m.

Su altura libre no será inferior a 280 cm. ni superior a 400 cm. en zona de casco y ensanche, ni inferior a 250 cm. en las áreas unifamiliares.

- Plantas altas o planta tipo:

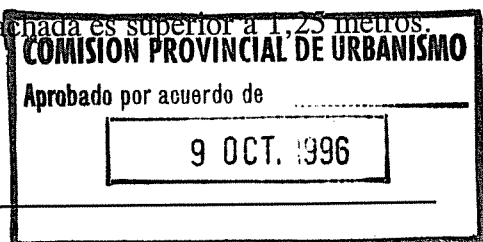
Se consideran como tales las plantas de la edificación situadas por encima de la planta baja.

Su altura libre no será inferior a 250 centímetros.

- Bajo cubierta o planta bajo cubierta o sobrado:

Se considera como tal la planta que se sitúa por encima del forjado de techo de la última planta que computa como tal planta sobre rasante en cada zona considerada, y cuyo espacio se localiza entre el precitado forjado y los planos que conforman la cubierta, con independencia de la estructura portante de esta.

Se computará como planta sobre rasante si la altura libre medida en la línea de fachada es superior a 1,25 metros.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

- Plantas bajo rasante.

- **Semisótano:** Es aquella cuyo techo, terminado, se encuentra en todos aquellos puntos por encima de la rasante oficial, o en su defecto del terreno en contacto con la edificación, más de veinticinco centímetros y menos de un metro con veinticinco centímetros. Por encima de esta última medida en cualquiera de los puntos estimados la planta en cuestión se considerará sobre rasante.

Su altura libre no será inferior a 220 centímetros.

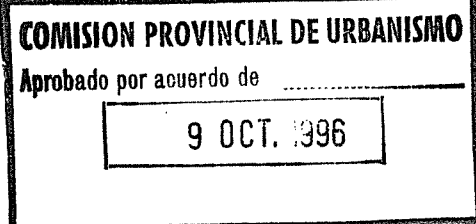
- **Sótano:** Es aquella cuyo techo, terminado, se encuentra en todos sus puntos bien por debajo de la rasante oficial, o en su defecto de la rasante del terreno en contacto con la edificación, o bien considerado dicho plano de techo por encima de las rasantes descritas sin sobrepasar los veinticinco centímetros por encima de las mismas, estableciéndose esta condición en cualquiera de los puntos del perímetro de la edificación.

Su altura libre no será inferior a 220 centímetros.

9.9.5 Cubierta de la edificación.

Se entiende por cubierta de la edificación el elemento, o elementos, constructivo que cierra la edificación por encima de la cara superior del último forjado.

Las cubiertas serán en cualquier caso inclinadas con pendientes mínimas del 30% y máximas del 50%.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

El espacio existente entre el último forjado y la cubierta podrá destinarse a alojamiento y unirse a la planta inferior, permitiéndose el uso de vividero, de almacenaje, trastero, etc. En caso de que el uso sea vividero la cubierta o plano de cubierta deberá tener un coeficiente de transmisión térmica a través de ella inferior a $0,53 \text{ kcal/h.m}^2 \cdot ^\circ\text{C}$. ($0,6 \text{ w/m}^2 \cdot ^\circ\text{C}$) y tener una altura libre media igual o superior a 2,20 metros y una altura libre mínima de 1,50 metros en su punto más desfavorable.

9.9.6 Construcciones por encima de la cubierta.

Se permiten por encima de la cubierta, las siguientes construcciones:

- A. Los elementos decorativos y de remate de carácter estético que completan la fachada.
- B. Los elementos técnicos y de servicios, anejos a la edificación (almacenamiento de agua, chimeneas, etc.) debiendo quedar en cualquier caso inscritos dentro de un plano de 45° sexagesimales apoyado sobre la línea de altura máxima permitida en la fachada.

No obstante para, cada zona, la correspondiente Ordenanza podrá fijar las Condiciones específicas de estos elementos.

9.9.7 Pared medianera. Línea medianera.

Se entiende por pared medianera aquella que se construye sobre el terreno de dos propietarios contiguos. Se entiende por pared contigua aquella construida dentro de los límites de una sola finca, cuya cara exterior se apoya sobre la línea de la propia linde, y que puede quedar oculta al adosarle otra pared contigua de la edificación colindante.

La superficie de pared medianera o contigua que queda expuesta a la intemperie se denomina medianería.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

Aprobado por acuerdo de

9 OCT. 1996

Se entiende por línea de medianería la proyección vertical sobre el terreno de la pared contigua o de la mitad de la pared medianera.

Las medianerías que queden al descubierto, bien por realizarse edificación de diferente altura sobre paredes contiguas o medianeras, o bien por derribo de una de las construcciones, deberán tratarse como fachadas por el particular o propietario causante de su exposición a vistas, debiendo ser su tratamiento al menos por pintado lo enfocado en tonos concordantes con el entorno.

El uso y servidumbres atenderán a los establecido en su caso en el Código Civil y demás normativa de aplicación.

9.9.8 Cuerpos salientes sobre la línea de fachada.

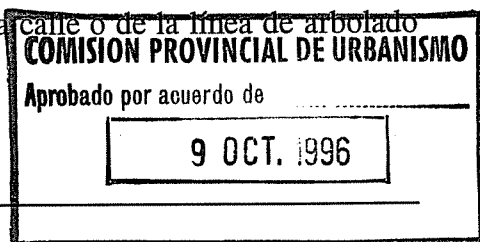
Se entiende por tales a los elementos construidos que siendo solidarios y pertenecientes a la edificación, sobresalen de la misma por delante del plano que contiene a cada fachada.

Estos cuerpos salientes podrán ser cerrados (miradores, galerías y cuerpos edificados opacos) o abiertos (balcones).

Se prohíben los cuerpos salientes que disten menos de 3,00 metros desde cualquiera de sus puntos a la rasante de la cota o terreno.

Se prohíben cuerpos salientes en calles de ancho inferior a dos (2) metros. Entre 3 y 6 metros se permiten con ancho menor de 0,40 metros.

En calles de ancho entre seis y ocho metros se permiten cuerpos salientes con un vuelo no superior a 0,60 metros. Para calles de anchura superior a ocho metros, el vuelo no será superior a 1,00 metros. En cualquier caso los cuerpos salientes deberán retranquearse 0,40 metros del encintado de la calle o de la línea de arbolado existente.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

La longitud máxima, medida en la dirección paralela a la fachada, de cada balcón será de 2,50 metros, no permitiéndose la disposición de balcón corrido a lo largo de toda la fachada, debiendo de dejar una distancia de separación mínima entre ellos de 0,80 metros.

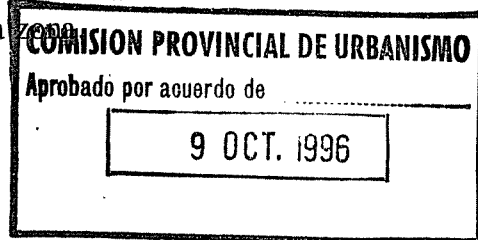
La distancia mínima que deberá respetar cualquier balcón hasta el extremo de la fachada será de 0,60 metros. El espesor máximo del suelo del cuerpo saliente será de 12 cm., incluyendo pavimento y no podrá definirse constructivamente como prolongación del forjado.

9.9.9 Elementos salientes.

Son elementos integrantes de la edificación, o elementos constructivos no habitables, de carácter fijo o móvil, que sobresalen de la línea de fachada.

Los elementos salientes tales como zócalos, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles, rejas y otros semejantes, se limitarán en su vuelo por las mismas condiciones que las descritas en el epígrafe anterior, con las siguientes excepciones:

- A. Se admiten zócalos, rejas, y otros elementos de seguridad en todas la situaciones respecto de su posición en la fachada, que podrán sobresalir en máximo de 0,05 metros respecto de la línea de fachada.
- B. Se admiten los elementos salientes en planta baja (marquesinas, toldos, etc.) siempre que den frente a calles con ancho superior a 6,00 metros, dejando como mínimo una altura libre a la rasante del terreno desde cualquiera de los puntos de aquel de 3,00 metros y que no tenga una longitud superior a 4,00 metros. En cualquier caso deberán retranquearse 0,60 metros del encintado de la calle o de la línea de arbolado existente y siempre que no indiquen lo contrario las ordenanzas particulares de cada zona.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

- C. Los aleros de cubierta podrán sobresalir del plano de fachada hasta un máximo de 0,60 metros en cualquier caso. Ello siempre que no se indique lo contrario en las ordenanzas particulares de cada zona.

9.9.10 Entrantes en línea de fachada.

Son los elementos de la edificación situados al interior del plano que contiene a la fachada más cercana a la alineación exterior, quedando total o parcialmente abiertos al exterior y pudiendo estar cubiertos o descubiertos.

Se admitirán cuando así lo autoricen las ordenanzas particulares de cada zona.

Los entrantes serán de los siguientes tipos:

- A. En planta baja: patios paralelos a la alineación oficial, pasadizos perpendiculares y oblicuos con ángulo mayor de 60° sexagesimales a la alineación de la edificación, espacios aporricados abiertos paralelos a la alineación oficial.

Su ancho mínimo será de 3,00 metros, con una altura libre igual a la de la planta baja.

- B. Por encima de la planta baja: Terrazas cubiertas o descubiertas, su ancho mínimo será de 1,50 metros y su altura libre igual a la de la planta donde se localice.

9.9.11 Patios de luces y ventilación.

Se definen como patios de luces y ventilación al espacio no edificado situado dentro del cuerpo edificable principal, destinados a proporcionar luz y ventilación a las dependencias que dan a él, sean o no piezas habitables.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

Aprobado por acuerdo de

9 OCT. 1996

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

Se establecen las siguientes condiciones de dimensiones y superficies de dichos patios:

- Patios cerrados.

La distancia entre los paramentos opuestos de los patios cerrados se establece en función del uso de los locales que abren a ellos y de la altura del patio (H).

- La altura (H) del patio se medirá desde el nivel del pavimento de las viviendas o estancias más bajas, cuyos locales abren a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica del paramento frontal considerado.

El cuadro siguiente determina las distancias mínimas requeridas:

A. Patios de viviendas unifamiliares: La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a $H/3$, con un mínimo de 3,00 m.

B. Patios con otras tipologías edificatorias: Las distancias mínimas se establecen en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura H del patio.

A. Piezas habitables. $H/3 \geq 3$ m.

B. Piezas no habitables, escaleras y paramentos ciegos $H/5 \geq 2,50$ m.

Los patios situados en las medianerías de los edificios cumplirán las anteriores condiciones considerándose como paramento frontal ciego el plano de medianería, o bien se podrá considerar como patio único mancomunado perteneciente a dos edificios colindantes si se formaliza para ello escritura pública adecuada y se procede a la inscripción de dicha condición en el Registro de la Propiedad con respecto a ambos edificios.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

Aprobado por acuerdo de

9 OCT. 1996

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

Ningún patio cerrado tendrá la consideración de espacio exterior, salvo que sea patio de manzana establecido en los planos de ordenación.

9.9.12 Acceso.

Se entiende por tal cualquier hueco de la edificación que permite el acceso al interior de la edificación o de la parcela.

Los accesos a la vivienda, en edificaciones multifamiliares o colectivas tendrán un ancho mínimo de 1,50 metros y una altura libre mínima de 2,10 metros, y en viviendas unifamiliares 1,00 metros de ancho y 2,10 metros de altura.

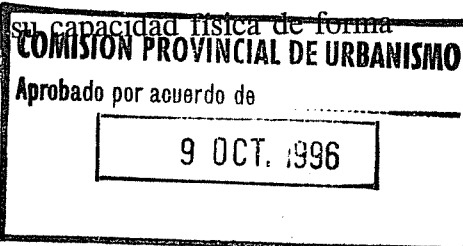
Los portones y cancelas de acceso al interior de la parcela tendrán un ancho máximo de 3,00 metros y una altura libre máxima de 4,00 metros.

En el caso de que sean de material metálico, deberán miniarse y limpiarse posteriormente.

La abertura de las hojas se efectuará hacia el interior de la edificación o parcela. No obstante si se trata de edificaciones de uso público, cualquiera que sea su naturaleza, si las hojas debieran abrir hacia afuera en cumplimiento de la Normativa de Protección Contra Incendios, deberá quedar el hueco retranqueado hacia el interior en la profundidad equivalente al ancho de la hoja de cierre.

Todo acceso a la edificación deberá estar convenientemente señalizado de manera que sea reconocible e identificable a cualquier hora del día y desde la acera opuesta de la calle.

En las construcciones destinadas a usos distinto del residencial unifamiliar, el acceso permitirá su utilización sin dificultad a personas con movilidad reducida, bien por edad (ancianos y niños) o bien por disminución de su capacidad física de forma temporal o permanente.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

En las construcciones que además se consideren de uso público (con independencia de su titularidad) esta accesibilidad deberá garantizarse en su interior, dotándolo de barandillas, pasamanos y elementos complementarios para facilitar el desplazamiento a los itinerarios de uso público, con diseños y formas adecuadas a los sentidos de circulación y a los recorridos previsibles.

9.9.13 Escaleras.

Se entiende por tales los elementos de comunicación vertical entre las plantas del edificio.

El ancho mínimo de la escalera será de 0.80 metros en viviendas unifamiliares, 1,10 metros en edificios de viviendas (multifamiliares), y 1,20 metros en edificios públicos y de uso público, debiendo en cualquier caso cumplir simultáneamente la normativa sectorial vigente que les sea de aplicación.

Se admite la iluminación y ventilación de escaleras con lucernarios cenitales de superficie en planta igual o superior a los dos tercios (2/3) de la que tenga la caja de escaleras para edificios de hasta tres plantas (incluida la baja)

La dimensión de los peldaños se determinará de forma que cumpla la siguiente expresión:

$$0,64 \text{ m} = h + 2t$$

Siendo "h" la dimensión de la huella en metros y "t" la altura de la tabica en metros, oscilando dichas dimensiones entre los siguientes valores:

$$0,20 \text{ m.} > t > 0,14 \text{ m.}$$

$$0,36 \text{ m.} > h > 0,24 \text{ m.}$$

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

Aprobado por acuerdo de

9 OCT. 1996

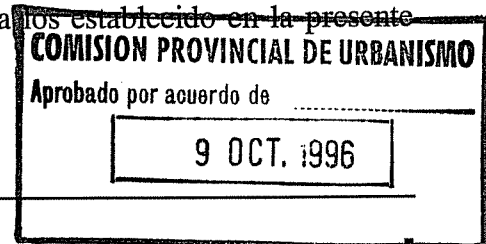
La longitud máxima de un tramo de escalera será la determinada por 18 tabicas.

9.9.14 Cerramientos exteriores.

Se entiende por cerramientos exteriores todos los elementos de las construcciones y edificaciones susceptibles de ser visibles desde la vía pública.

En todos los casos deberán cumplir las siguientes condiciones:

- A.** Las fachadas de la edificación, vallados de parcelas, etc., deberán enfoscarse en sus caras exteriores y tratarse mediante, la aplicación de pinturas, encalados, etc., o bien ejecutarse exteriormente con ladrillo o elementos vistos cuando se realicen con materiales de buen aspecto, reducida conservación y coloración adecuada al entorno, siempre que ello no esté prohibido por las condiciones particulares de las distintas zonas de ordenación.
- B.** Las cubiertas de las edificaciones principales tendrán acabado de teja de color rojo o similares. Tan sólo se permite el uso de placas de fibrocemento en ejecuciones provisionales de cubrición de cubierta en las edificaciones de polígonos industriales.
- C.** Los cierres de parcela, cercas o vallados, en definitiva, los elementos que sirven para delimitar o cerrar las parcelas o propiedades deberán cumplir:
- Los cierres de parcela con el espacio público podrán ejecutarse en una parte opaca, a base de fábrica, etc., con una altura máxima de un metro medido sobre cada punto de la rasante del terreno donde se proyecte, pudiéndose llegar hasta los 2,50 metros en las mismas condiciones anteriores, con un cerramiento permeable a vistas, vegetal, de cerrajería, etc., salvo que la normativa específica de la zona que se considere estime otros valores de la altura citada. En el Casco Histórico la parte opaca tendrá un mínimo de 2,00 metros y un máximo de 4.
 - Queda expresamente prohibida la preparación o apertura de huecos en cercados y vallados que no se ajusten a los establecidos en la presente Normativa.



- En su ejecución se ofrecerán las suficientes garantías de estabilidad frente a impactos horizontales y acciones horizontales continuas. Los materiales utilizados, su aspecto y calidad, cuidarán su buen aspecto, una reducida conservación y una coloración adecuada al entorno en donde se sitúen.

- Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales potencialmente peligrosos, tales como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, etc.

9.9.15. Humedades e impermeabilización.

En todos los elementos verticales de las edificaciones principales que se encuentran en contacto con el terreno, será necesaria la colocación de un material impermeabilizante que, situado a una altura no superior a 0,50 metros de la rasante del terreno, evite el paso de humedades por capilaridad, resistiendo una previsible presión hidrostática.

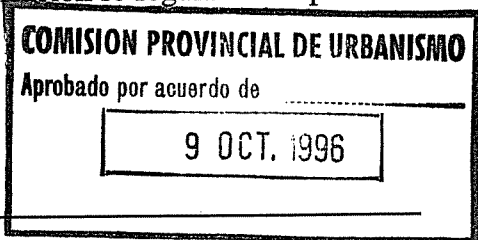
Se aconseja la realización de cámaras de aire que aíslen la planta baja de dichas humedades del terreno.

9.9.16 Condiciones interiores de los locales.

Toda pieza habitable tendrá iluminación y ventilación directas desde el exterior por medio de huecos de superficie total no inferior a un octavo y un sexto respectivamente de la superficie que tenga el local que se considere.

No se podrá ventilar o iluminar una estancia habitable a través de otra, quedando expresamente prohibido.

El resto de las condiciones interiores de la edificación se regula en las presentes Normas Urbanísticas para cada uso en concreto.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

9.9.17 Humos, olores y residuos.

Ninguna actividad productiva o residencial, o servicio de esparcimiento, ni cualquier otra, puede producir humos, olores y residuos que causen molestias a la actividad familiar comunitaria y productiva, produciéndose, una vez verificado el efecto de estos agentes sobre el entorno, a su corrección inmediata por el causante. Si en el plazo concedido no se subsana el impacto denunciado, podrá proceder a su corrección sustitutoria por el Ayuntamiento.

9.9.18 Ruidos.

En el desempeño de cualquier actividad se cuidará que se trasmitan a la viviendas próximas ruidos de mayor nivel de 50 Db durante el día y 35 Db durante la noche, de 23 a 8 horas de la mañana. Esta medición se realizará en dos días distintos y para cada uno de los períodos por técnicos acreditados que expenderán el certificado correspondiente.

9.9.19 Normativa de rango superior.

Los Servicios Técnicos del Ayuntamiento velarán por el cumplimiento de las Normas Básicas de la Edificación, de obligado cumplimiento, y de la restante normativa específica que sea de aplicación a las construcciones que se realicen en todo el término municipal.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

Aprobado por acuerdo de

9 OCT. 1996

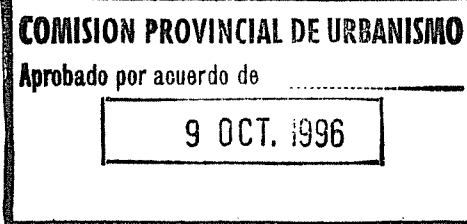
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

9.9.20 Condiciones especiales para las construcciones provisionales.

Las construcciones provisionales, cobertizo de obra, cantería, campings, venta de caravanas y material de campings, tentaderos, circos, etc, exposición de productos de tamaño y características que sean claramente perceptibles en el suelo urbano, y no urbanizable, cuya permanencia rebase tres meses de plazo, deberán ser objeto de licencia de obra o instalaciones provisionales en la que se adjunte un informe del carácter de actividad de que se trate, justificando la solución funcional y sus condiciones higiénicas y condiciones de protección del medio, que comprenda también un programa detallado y completo de la duración del plazo de su actividad. Se adjuntará el aval de una fianza por la cuantía que el Ayuntamiento determine, que estará condicionada al desmontado de la instalación, exposiciones, etc, una vez transcurrido el plazo concedido.

Dicho plazo podrá imponer condiciones adicionales que garanticen la regeneración del medio durante la instalación o una vez desmontada esta.

Las construcciones provisionales de usos público que tengan afluencia de público deberán ser informadas por el técnico municipal previamente a su apertura.



CAPITULO 10 .- CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACION

ART. 10.1. AMBITOS DE APLICACION:

Estas Normas Generales serán de aplicación en el espacio exterior urbano del término municipal, y en los equipamientos, zonas verdes y espacios libres, y en la red viaria, con independencia de la clase de suelo en que se sitúen. Se considera espacio exterior urbano a estos efectos el suelo libre de edificación situado en los terrenos clasificados como Suelo Urbano o Apto para Urbanizar.

Este espacio exterior podrá ser público (uso y dominio público) y no accesible (uso y dominio privado).

10.1.1

En el espacio exterior no accesible, la propiedad deberá hacer manifiesta su inaccesibilidad a través del cierre exterior con las características marcadas por la presente Normativa Urbanística, y atenderá a lo especificado en el artículo 10,5 de este Capítulo.

10.1.2

En el espacio exterior público se deberá garantizar por intervención municipal donde corresponda, las funciones de paso y plantación de arbolado y vegetación, así como de canalización de servicios urbanos, en desarrollo de lo contenido en estas Normas y en concordancia con un adecuado nivel de seguridad, conservación y mantenimiento.

Para la aplicación de estas normas el espacio libre público se clasifica en:

- Red viaria en Suelo Urbano o Apto para Urbanizar.
- Red de caminos en Suelo No Urbanizable.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
Aprobado por acuerdo de
9 OCT. 1996

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

- Sistema de espacios libres y zonas verdes.
- Espacios libres en parcela de equipamientos.

ART. 10.2. RED VIARIA EN SUELO URBANO O APTO PARA URBANIZAR.

Constituyen espacios libres públicos destinados a circulación y estancia de personas y vehículos, de forma separativa, como áreas de dominio de cada modo de transporte, o combinada, como coexistencia de ambos modos de tránsito.

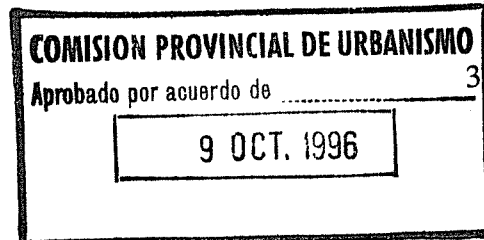
Para las obras de urbanización de estos espacios exteriores se tendrá en cuenta las determinaciones que se desarrollan en los siguientes epígrafes.

10.2.1. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación o las que se fijan a través de los instrumentos de planeamiento que se redacten en desarrollo de las presente Normas Subsidiarias.

En caso de no especificarse, los valores mínimos de sección de las nuevas vías serán los que se significan en la siguiente tabla:

Aceras (ancho mínimo)	1,00 m.
Vías peatonales exclusivas	3,50 m.
Máx. pendiente	8%.
Vías urbanas de acceso rodado	8-10 m.
Máx. pendiente	12%.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

Vías principales distribuidoras	12-15 m.
Máx. pendiente	10%.
Vías en áreas industriales	12-18 m.
Máx. pendiente	7,5%.
Vías de ronda y accesos	16-20 m.
Máx. pendiente	7%.

Las previsiones anteriores podrán ser reducidas siempre que tal modificación se deba a razones topográficas debidamente justificadas.

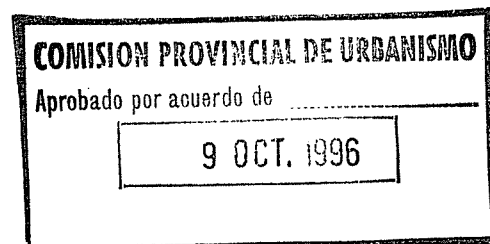
10.2.2 Tránsito peatonal y de vehículos.

La separación entre el tránsito peatonal y el de vehículos señalado en los planos de ordenación tiene el carácter indicativo, pudiendo ser variado en su disposición sin que represente modificación de estas Normas Subsidiarias, si bien su alteración deberá ser motivada y considerada por la Corporación municipal una vez sometida a una mes de información pública y estudiadas las alegaciones que contra esta variación pudieran presentarse.

10.2.3 Materiales y tratamientos.

A. Sendas públicas para peatones.

La pavimentación se realizará de forma uniforme, continua en toda su longitud y sin desniveles, con diseño tal que permita el acceso excepcional de vehículos, bien con carácter exclusivo a los residentes o bien a los servicios de urgencia en cada caso.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

Su pendiente transversal no será superior al 2% y la pendiente longitudinal deberá ser menor del 8%. Cuando sobrepase este último valor deberá existir un itinerario alternativo que suprima estas barreras arquitectónicas para el normal uso por personas de movilidad reducida.

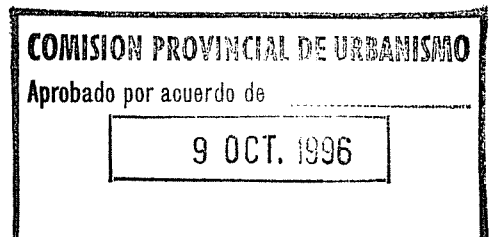
En todo caso la solución constructiva adoptada deberá garantizar un desagüe adecuado bien superficialmente, por canalización central o laterales, o bien por la disposición adecuada de sumideros y canalización subterránea a la red de saneamiento.

Los materiales a utilizar pueden ser variados, debiendo en cualquier caso reunir las siguientes características:

- Calidad de aspecto e integración ambiental.
- Adecuación a la exposición exterior y al soleamiento intenso del verano.
- Reducido coste de mantenimiento.
- Coloración clara.

Podrán utilizarse mezclas bituminosas en su color ordinario o coloreadas, hormigón ruleteado y cepillado, baldosa hidráulica o elementos prefabricados.

Se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función y categoría, circulación que soporte, lugares de estancia, cruces de peatones, etc.



Como complemento a los anteriores y combinándolos con las soluciones que se adopten, podrán disponerse zonas restringidas para vegetación a la red de espacios libres con la finalidad de ornato o complemento compositivo y estético de la red viaria, ejecutándose su delimitación con ladrillo cerámico macizo en su color natural (rojo o pardo, y uniforme), cantos rodados de tamaño mayor de 80 mm., adoquinados de granito, piedras naturales o piezas prefabricadas de hormigón.

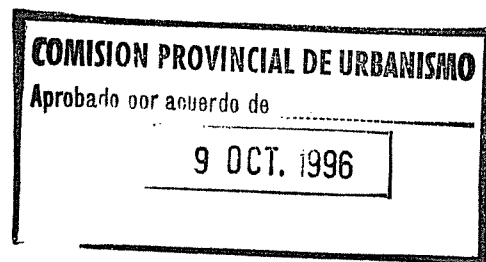
El tránsito entre sendas y calles con tipo de nivel de restricción se señalará adecuadamente por el cambio de coloración de los materiales de pavimentación, realizándose de forma suave por la interposición de bordillos saltables rebajando el desnivel entre rasantes a 10 centímetros.

La decisión de pavimentación deberá garantizar una solución constructiva que dé, como resultado, un suelo antideslizante.

B. Calles de coexistencia.

Se trata a distinto nivel el área de movimiento y circulación del vehículo del reservado para el peatón, con inclusión de bordillo saltable. Se utilizarán los mismos materiales para la pavimentación señalados en el apartado anterior.

Se realizarán intersecciones para paso de peatones a su nivel, de forma que el vehículo a motor deberá superarlos para continuar su marcha con la solución ya descrita. Se situarán en donde sean necesarios y preferentemente en las esquinas de las manzanas para dar continuidad a las rutas peatonales que discurran por el acerado anejo a la red viaria en. En todo momento se estará a lo establecido en la normativa vigente sobre Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas.



Se señalarán horizontalmente, preferentemente por cambio de color, tratamiento, texturas o diferencia de los materiales de pavimentación, las entradas en las áreas de coexistencia.

Los materiales utilizados para pavimentación se dispondrán en soluciones constructivas que permitan una adherencia adecuada y la correcta evacuación de grasas, aceites y residuos líquidos y semisólidos.

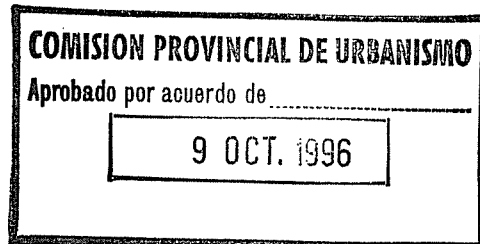
C. Calles con separación de tránsito.

Las aceras tendrán el ancho mínimo y características señaladas para cada tipo de sección, con un tránsito suave hasta la calzada, bien con la interposición de un bordillo resaltado, o bien con la configuración de encuentros al mismo nivel con distinta pendiente que garantice de esta forma el encauzamiento de las aguas pluviales de escorrentía.

En el primer caso el desnivel entre acera y calzada no será mayor de 0,17 metros, salvo en casos que se consideren excepcionales por las circunstancias que concurra.

En ambos casos el pavimento de acera será continuo, con clara distinción en color, textura y disposición del material respecto del de la calzada.

El pavimento de las aceras será antideslizante y tendrá un ancho mínimo de 1,00 metros, diferenciándose por diferencia de cota. Cuando la sección total de la vía no permita la existencia de aceras a ambos lados con ancho superior a 1,25 metros en el 60% de su longitud, ambos planos de tránsito, calzada y aceras se situarán en el mismo plano, diferenciándose éstas mediante el pavimento y la interposición de un bordillo de resalto con solución a nivel.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

En aquellos puntos de previsible ocupación por vehículos del espacios adscrito al uso peatonal se dispondrán convenientemente bolardos y mojonos para impedir la invasión.

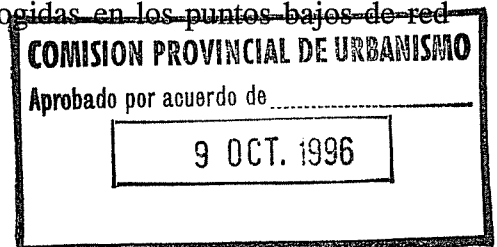
La pavimentación de las calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que vaya a rodar sobre él en función de los distintos tipos de calles en cuanto a intensidad, velocidad media y tonelaje, y el carácter urbano de cada trazado.

En su pavimentación se tendrá en cuenta el tratamiento y características de las aceras, pasos de peatones y vegetación a implantar, pudiendo diversificar los materiales de acuerdo con su función y categoría, pudiendo elegir entre aglomerados asfálticos sobre solera de hormigón hidráulico, pavimento de enlosado con piezas naturales o artificiales, hormigón ruleteado o enlistonado, de forma que se compatibilice su función como soporte de rodadura del tránsito de vehículos con la adecuación estética de la red viaria en cada una de las zonas urbanas diferenciadas.

Las tapas de arquetas, registros, etc., dispondrán teniendo en cuenta el despiece y los salientes de los elementos del pavimento, nivelándolas con su plano.

Se admite la evacuación superficial de aguas de lluvia, debiendo habilitar a tal fin el procedimiento más acorde con el tratamiento y jerarquía de la red viaria, de manera que se encaucen hacia una red de drenaje, cuneta o cauce de aguas próximo, prohibiéndose expresamente el usos de pozos filtrantes para las aguas residuales de otra naturaleza.

Se considera recomendable la incorporación del agua de escorrentía al riego de alcorques, áreas terrizas o cursos de agua próximos, bien a través de repartos en la longitud de la red o por recogidas en los puntos bajos de red viaria.



Los materiales y elementos a utilizar en la red viaria tendrán en cuenta las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.

10.2.4 Vados permanentes.

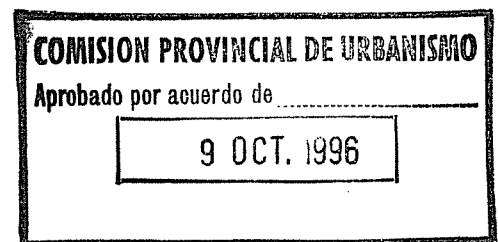
Los vados permanentes autorizados en las calles con separación de tránsito deberán resolverse mediante rebaje de altura del bordillo, hasta un altura máxima comprendida entre los 3 y 4 centímetros, y rampa con un desarrollo inferior a los 40 centímetros medidos desde el borde exterior del bordillo, dejando por lo menos 3/4 del ancho de la acera al mismo nivel de rasantes de la misma antes del establecimiento del vado, de manera que no sufra variaciones den el tramo considerado el perfil longitudinal de la misma.

10.2.5 Canalizaciones de infraestructuras.

Las canalizaciones de infraestructuras de suministro de agua y red de saneamiento se situarán discurriendo por la red viaria y los espacios libres, siempre de dominio y uso público para evitar problemas de establecimiento de servidumbres sobre fincas privadas.

10.2.6 Alumbrado público.

El alumbrado público podrá ser de brazo horizontal mural o de báculo o columna vertical colocado sobre la acera, siendo obligatoria la primera disposición cuando la distancia entre alineaciones en el punto considerado sea inferior a cinco metros (5 m.)



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

Los báculos o columnas verticales se colocarán con una separación mínima de 1,50 metros de las alineaciones oficiales en caso de tipologías edificatorias cuya edificación se sitúe sobre la alineación oficial, y de 1,00 metros en caso contrario en que la edificación se retranquee respecto de la alineación oficial.

Las luminarias serán preferentemente cerradas, armonizando su diseño y tamaño con el emplazamiento función y altura de montaje.

Las redes de alimentación serán subterráneas cuando la distancia entre alineaciones de la edificación sea superior a cinco metros. En caso contrario, y siempre que no se trate de áreas urbanas sometidas a medidas de protección específicas en que se tratarán de la forma antes descritas, las luminarias o puntos de alumbrado podrán alimentarse mediante red que vaya grapada a las fachadas, protegiéndose por los aleros de las construcciones y líneas de imposta, situándose en las aceras que no dispongan de arbolado.

Los componentes visibles de la red e instalaciones armonizarán con las características urbanas de la zona, y el nivel de iluminación dará satisfacción a los objetivos visuales deseados de seguridad en el tráfico rodado, seguridad en la circulación peatonal, señalización o balizamiento de itinerarios, o ambientación, estando sujetos en su aspecto exterior a selección y dictamen de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

10.2.7 Alcorques.

Las aceras que se establecen según los tipos de sección de las calles, se acompañarán de alineaciones de arbolado plantados en alcorques construidos con este fin, o bien en áreas terrazas lineales y continuas. La anchura libre mínima entre alcorque o borde de área terraza y alineaciones oficiales será de 1,50 metros.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

Aprobado por acuerdo de

9 OCT. 1996

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

En el caso de construirse alcorques para el arbolado, éstos serán de forma cuadrada o circular, con dimensión mínima de anchura o diámetro de un metro (1 m.), manteniendo una separación en planta entre centros de alcorques entre 4,50 metros y 6,50 metros dependiendo de las especies a plantar, concitando el respeto a los vados y accesos existentes o proyectados con la necesidad estética y ordenación regular.

Sus bordes se realizarán en fábrica de ladrillo a sardinel o testa en todo su perímetro, o se realizará con cantos rodados en zunchos recibidos con mortero aligerado. Por cada árbol se inclinará una pica perforada y hueca de 30 mm. de diámetro mínimo y de una metro de longitud que facilite el rendimiento de agua de riego.

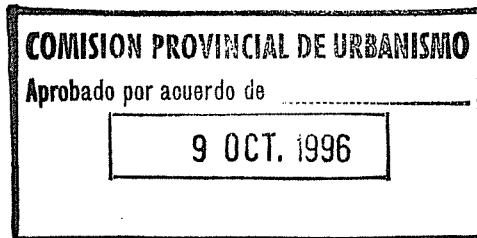
ART. 10.3 SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

Está constituido por los espacios libres públicos dedicados a la estancia de personas, creación de la imagen paisajística del entorno urbano, incorporación de formaciones vegetales en uniformidad o contraste cromático, y regeneración de espacios abiertos o urbanos para proporcionar calidad ambiental en el uso del espacio público y en la observación y contemplación.

Para las obras que se realicen sobre estos espacios se tendrá en cuenta las siguientes determinaciones:

10.3.1 Alineaciones.

Son las señaladas en los correspondientes planos de ordenación de las presentes Normas Subsidiarias.



10.3.2 Topografía.

Se mantendrán sin alteraciones sustanciales las rasantes originales de las áreas destinadas a este fin, y las intervenciones que se realicen tenderán a evitar su degradación y vulnerabilidad con respecto a los procesos litológicos así como la estructura y textura de los materiales sobre los que se incida.

10.3.3 Materiales y texturas.

Los materiales a utilizar se deberán adecuar al aspecto y características del paisaje, comportando el uso de fábricas de ladrillo y piezas cerámicas, preferentemente hechas a mano, piedras naturales y/o áridos vistos armonizando con la disposición y tipo de plantaciones.

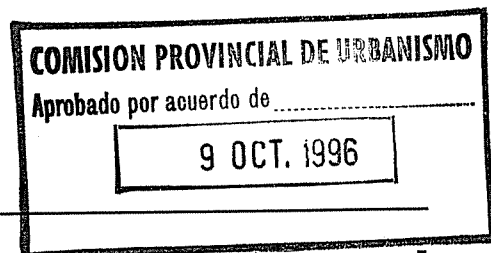
La solución a incorporar tendrá en cuenta, en tamaño y forma, la escala del paisaje en que se sitúa.

Queda prohibida la ejecución de soluciones e incorporación de materiales, que den como resultado grandes superficies de obra continua, elementos lineales de gran longitud, superficies artificiales impermeables o coloraciones en superficies distintas de las existentes.

10.3.4 Arbolado.

El arbolado se podrá plantar en alineaciones, masas vegetales, áreas terrazas localizadas, zonas de ordenación natural o ajardinamiento.

En el caso de disponer de alcorques, el volumen de excavación no será inferior a un metro cúbico. Si el árbol se planta en alcorques, la superficie de éste no será inferior a un metro cuadrado. La profundidad mínima de la excavación será de 0,60 metros.



10.3.5 Dotaciones y servicios.

Los espacios de estancia, circulación y servicios o dotaciones de todo tipo que se incorporen, deberán adecuarse a las necesidades de los usuarios con movilidad reducida o con deficiencias sensoriales.

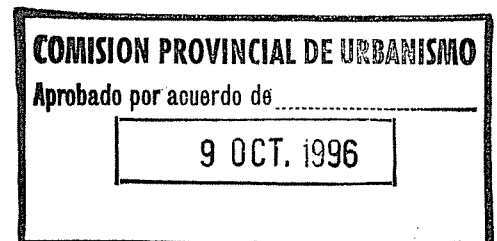
10.3.6 Infraestructuras.

Las redes de infraestructura se adecuarán a lo señalado en el siguiente artículo 10.6. La red de riego deberá adecuarse a la utilización racional del agua de escorrentía, procurando garantizar un riego natural y eficaz que reduzca el consumo de agua y el coste de mantenimiento.

10.3.7 Protección.

Los árboles existentes en el espacio libre deberán ser protegidos y conservados. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causas imponderables, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte. Toda Pérdida de arbolado deberá ser repuesta de forma inmediata.

La necesaria sustitución del arbolado por deterioro u otras causas será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiera dar origen, la sustitución se hará con las especies más adecuadas desde el punto de vista edafológico.



ART. 10.4 ESPACIOS LIBRES DE PARCELA DE EQUIPAMIENTOS.

Los distintos tipos de equipamientos deberán disponer de forma que el suelo ocupado por la edificación se integre en la ordenación urbana completando las zonas verdes y espacios libres con acondicionamiento que facilita la incorporación al paisaje urbano.

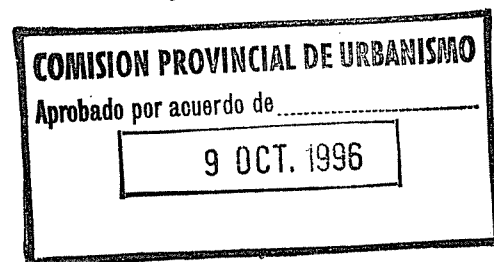
Se dispondrá en los espacios exteriores hidrantes de carga y suministro de agua que contemplen las condiciones del entorno de acuerdo con las medidas de protección contra incendios que establezcan los Servicios Técnicos municipales (como complemento de la NBE-CPI "Norma Básica de Protección contra Incendios" y R.T.2ABA. "Regla Técnica para los abastecimientos de agua contra incendios" CEPREVEN).

ART. 10.5 OTRAS CONDICIONES DE EQUIPAMIENTOS.

En el espacio exterior privado o no accesible son de aplicación las exigencias establecidas en el artículo 10.6 y las que a continuación se detallan:

10.5.1 Aparcamientos.

Las plazas de aparcamiento que se establecen como de disposición y reserva obligatoria se consideran inseparables de las edificaciones a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente licencia municipal.



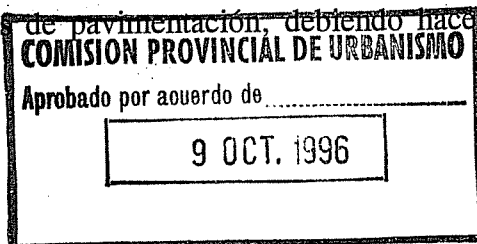
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados mediante alguna de las soluciones siguientes:

- En la propia parcela, bien sea en espacio libre o edificado.
- En un espacio comunal, bien sea libre, en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente, o bien edificado.

Se entenderá como plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las dimensiones de 4,50 metros de longitud por 2,20 metros de anchura como valores mínimos.

En los espacios libres que se destinen a aparcamientos de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación, debiendo hacerse compatible el usos con el arbolado.



10.5.2 Seguridad.

Toda edificación deberá ser señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera opuesta. Los Servicios Municipales señalarán los lugares en que deberán exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar el tamaño, forma y posición del número del edificio.

Ninguna instalación de las edificaciones, elemento del cerramiento o evacuación podrá sobresalir del plano de la alineación exterior desde la rasante de la acera hasta una altura de 3,40 metros ni perjudicar la estética del espacio exterior.

El acceso a las edificaciones por el espacio exterior accesible deberá realizarse teniendo en cuenta criterios de seguridad y comodidad, y sin creación de barreras arquitectónicas a los usuarios. Por tanto, se prohíbe la incorporación de escalones o resaltes del pavimento en todo el acceso a las edificaciones, situar obstáculos en un ancho de 2,00 metros y hasta una altura de 3,40 metros, y la disposición de pavimentos deslizantes en períodos de lluvia e iluminación inadecuada.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones y medidas de seguridad en el espacio exterior no accesible, para garantizar la protección de las personas en el acceso a edificaciones principales y auxiliares.

10.5.3 Vegetación.

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en planos topográficos de estado actúa que aporten.

En estos casos se garantizará que durante el transcurso de las obras se protegerán los troncos de los árboles o éstos en su conjunto con un adecuado recubrimiento que impida su lesión o deterioro.

Los espacios exteriores no accesibles que se encuentren en la actualidad con vegetación arbórea, deberán conservar y mantener un buen estado lo existente cualquiera que sea su porte. En todo caso deberá ajardinarse con las especies locales el 50% de la superficie exterior no accesible, prohibiéndose expresamente la incorporación de otras variedades vegetales salvo el arbolado preexistente.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones o la eliminación de ornamentaciones vegetales con efectos de lograr una disminución y racionalización del consumo de agua para riego.



ART. 10.6 BASES DE CALCULO PARA LAS REDES Y PAVIMENTACIONES.

10.6.1 Alumbrado público.

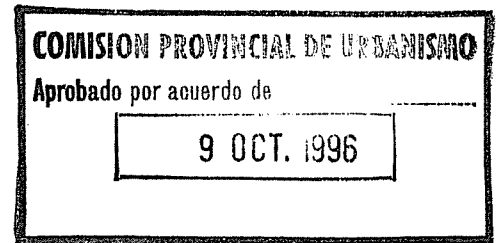
Las lámparas a utilizar serán preferentemente de vapor de sodio a alta presión o de vapor de mercurio de color corregido. Se evitará el uso de lámparas de vapor de sodio a baja presión por las disfunciones cromáticas que producen.

Se admitirá el uso de innovaciones técnicas de iluminación siempre que aúnen buen rendimiento y buenas características cromáticas.

En sendas peatonales y alumbrados ambientales se admiten luminarias con bajo control de deslumbramiento, cuando la potencia instalada sea reducida.

Como alternativa al uso de circuitos de alumbrado reducido, se valorará en cada caso la inclusión de reductores de potencia.

La red de alimentación de las luminarias será subterránea y discurrirá por el viario o áreas de dominio y uso público.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

La red de alumbrado público se adecuará a las exigencias de iluminación establecidas en el cuadro adjunto, teniendo en cuenta en su disposición y selección su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano. Los valores de iluminación que se establecen deberán tener en cuenta el coeficiente de reflexión del pavimento.

Tabla NIVELES DE ILUMINACION

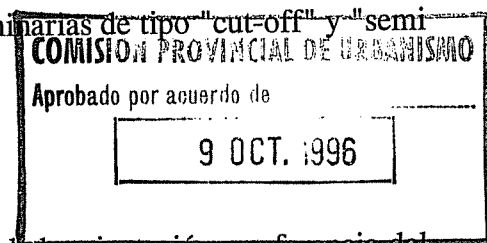
Tipo de calle	Luminancia (lux)	Uniformidad media	Lámpara 1)recom.
Calles principales	12-15 lux	0,30 - 0,40	V.S.A.P.
Calles locales	7-12 lux	0,25 - 0,30	V.S.A.P.
Sendas peatonales y zonas verdes.	5-7 lux	0,15 - 0,20	V.S.A.P. V.M.C.C.

1) En el ámbito del casco antiguo se utilizarán lámparas de mercurio de color corregido con carácter general.

Se admitirán para el control del deslumbramiento luminarias de tipo "cut-off" y "semi cut-off".

Los criterios de diseño a utilizar son los siguientes:

- En las calles principales. Función de la seguridad, orientación y referencia del entorno. Atención a la uniformidad longitudinal, al reforzamiento del nivel de



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

iluminación en cruces y en puntos singulares de la calzada. Iluminación de los aledaños de la misma.

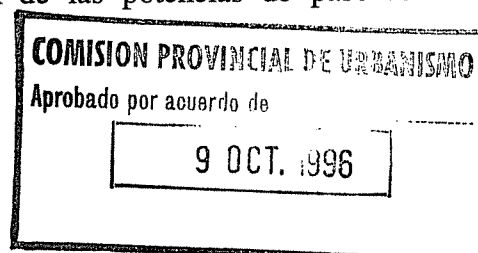
- En calles locales. Función de la seguridad vial y ciudadana. Código de iluminación claro reconocimiento de itinerarios peatonales y orientación de conductores. Atención a la uniformidad longitudinal y adecuación a la escala del entorno.
- Sendas peatonales y zonas verdes. Función de seguridad ciudadana, ambientación y orientación. Reforzamiento del carácter estático en zonas de estancia. Iluminación de elementos relevantes (fachadas, monumentos, masas arbóreas, topografía, etc.).

El centro de mando y maniobra, que deberá estar dotado de accionamiento automático, cuando sea posible se integrará en la edificación aledaña o en el mismo centro de transformación. Cuando esto no ocurra, el centro de mando tendrá el carácter de mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general del espacio público, su ubicación, acabados, etc.

Todos los puntos de luz estarán adecuadamente cimentados (según las normativas vigentes) así como conectados a tierra bien sea mediante pica individual o bien mediante tendido al efecto.

10.6.2 Distribución de energía.

El cálculo de las redes de distribución de energía en baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes, previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MIBT010 y el grado de electrificación deseado para las viviendas. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cálculo de las redes se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes siguientes:



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

SECTOR RESIDENCIAL:

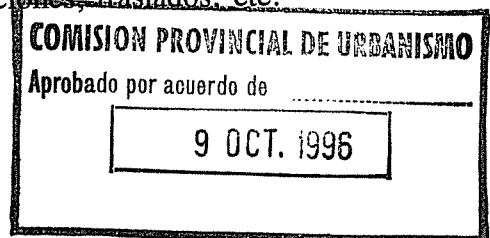
Número de acometidas conectadas	Coefficiente de simultaneidad.
1	1
2	1
3	0,95
4	0,95
5	0,90
6	0,90
7	0,85
8	0,85

Sólo se admitirán tendidos aéreos de media y baja tensión en Suelo No Urbanizable. En Suelo Urbano y Apto para urbanizar la red se canalizará subterránea bajo la red viaria y espacios de dominio y uso público.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada, y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación subterránea siempre que se resuelva su acceso directo desde la vía pública, y su drenaje directo a la red de alcantarillado.

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y en aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de la prestación del servicio lo exija. En este caso la utilización del suelo se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc.



10.6.3 Abastecimiento de agua potable.

Cuando la procedencia de agua de suministro domiciliario no sea directa de la red municipal, para su primera implantación deberá adjuntarse autorización del Organo competente en materia de aguas, descripción de su procedencia, análisis químico y bacteriológico, emplazamiento y garantía del suministro, así como compromiso y procedimiento de control periódico de la potabilidad para el suministro de poblaciones, de forma que se cumplan los requisitos de calidad expresados en el Real Decreto 1.423/1.982, de 18 de Junio, en aplicación de los dispuesto en el Real Decreto 928/1.979, de 16 de marzo.

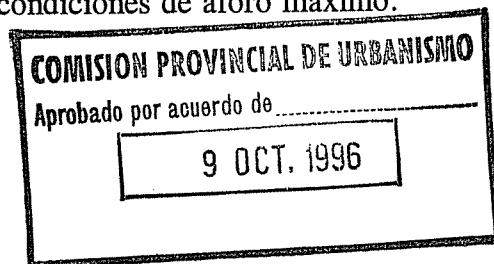
Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia igual o superior a 50 metros del punto de vertido de las aguas residuales, debiendo éste último emplazarse, o estar emplazado, aguas abajo en relación con aquel.

En el caso de existir diversas o próximas captaciones de un mismo acuífero subterráneo, se recomienda concentrar la captación en un único pozo a fin de racionalizar y controlar el consumo.

Cualquier instalación de elevación colectiva del agua deberá disponer al menos de dos bombas.

En caso de ser necesarios depósitos de regulación, su capacidad será la suficiente para regular al menos la dotación media diarias.

Los elementos privados contenedores o acumuladores de agua concertados de forma directa o indirecta a la red de suministro, tales como acequias, aljibes, estanques para riego o albercas, indistintamente a la clase de suelo en donde se sitúen, que no formen parte de las instalaciones de infraestructura de la propia red, tendrán una capacidad no superior a 13 metros cúbicos en condiciones de aforo máximo.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial de capacidad superior a 13 metros cúbicos se considerará piscina. Toda piscina con independencia del sistema de alimentación que utilice deberá estar dotado de un sistema de depuración terciaria del agua almacenada, prohibiéndose el vertido directo a cauce libre público, debiendo en todo caso disponer del sistema de utilización posterior del agua desechada.

Las piscinas privadas tendrán una capacidad de acumulación no superior a 100 metros cúbicos. Se exceptúan las localizadas en complejo deportivos y recreativos de titularidad municipal.

Ante la necesidad de racionalizar el consumo de agua como recurso escaso, se considerará a todos los efectos consumo suntuario aquel que exceda de 24 metros cúbicos por mes y por vivienda (equivalente a un consumo de 200 litros por habitante y día, con una media familiar de cuatro miembros por vivienda) con independencia del sistema de suministro utilizado.

10.6.4 Red de distribución de agua.

La disposición y trazado de la red de distribución urbana tenderá a ser mallada en las conducciones de mayor jerarquía.

La instalación deberá garantizar una presión normalizada de 15 atmósferas. Las acometida domiciliarias deberán contar con llave de paso registrable según modelo dictado por el Ayuntamiento.

Los materiales constitutivos de la red podrán ser de los sancionados como adecuados por la práctica, pudiendo utilizarse entre otros la fundición dúctil o gris, el acero, el fibrocemento de presión, el policloruro de vinilo (PVC) y el polietileno de alta y baja densidad. Para la red principal se restringirá el uso a la fundición y al fibrocemento de presión.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

Aprobado por acuerdo de

9 OCT. 1996

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

En cualquier caso los materiales de las tuberías deberán acreditar el cumplimiento de las normativa de calidad, teniendo una resistencia suficiente a la presión interior y una estanqueidad adecuadas. Los materiales cumplirán las condiciones requeridas por el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua (MOPU 1.974).

La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar en los puntos más desfavorables la desaparición del cloro residual por estancamiento. Además se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido. A título orientativo, no se deberán sobrepasar los valores de 0,6 metros por segundo como velocidad mínima de circulación y 2,50 metros por segundo como velocidad máxima, pudiendo admitirse en tramos cortos velocidades algo superiores y siempre en las conducciones de mayor nivel jerárquico.

El recubrimiento mínimo de la tubería en la zona en donde pueda estar sometida a cargas de tráfico rodado no será inferior a un metro medido desde la generatriz superior de la tubería. En el resto de los casos la profundidad mínima tolerable será de 0,60 metros, siempre medidos desde la generatriz superior de la tubería. El diámetro nominal mínimo permitido en redes de distribución será de 50 mm.

A efectos del cálculo de la demanda de agua se establece un mínimo de 300 litros por habitante y día al que le aplicará un coeficiente de punta de 2,4.

Se preverá en la red que se proyecte una presión residual mínima en la entrada de las parcelas de 15 m.c.a.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

Aprobado por acuerdo de

9 OCT. 1996

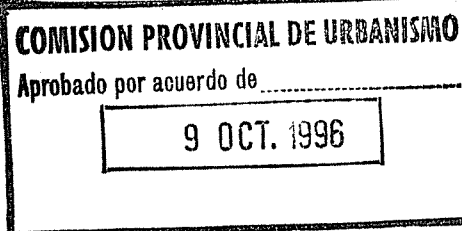
10.6.5 Red de evacuación y saneamiento.

Cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, el drenaje superficial se producirá por sumideros de rejilla convenientemente dimensionados. En tramos separativos la red de aguas pluviales se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a 0,15 metros, hacia un dren, cuneta, curso de agua próximo o bien hacia el terreno a través de un pozo filtrante. Esta última solución se admitirá en el caso de que el suelo sea suficientemente permeable, si bien los pozos de filtrado nunca se dispondrán bajo áreas de tránsito rodado a fin de evitar problemas de hundimiento de las mismas.

En tramos unitarios se descargará directamente a la red de alcantarillado, conectandose el sumidero con la canalización o alcantarilla a través de pozos de registro. En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán sumideros o absorvederos de aguas pluviales, en cualquier caso cada 50 metros de desarrollo de la red.

Los aliviaderos de crecida se dimensionarán, salvo justificación expresa, para una dilución de 5:1 (cinco partes de agua de lluvia por una de aguas residuales) y se situarán tan próximos a los cauces naturales como se posible.

La velocidad máxima del fluido en la tubería será de 3 metros por segundo, pudiendo admitirse hasta 6 metros por segundo en tramos cortos y reforzados para evitar problemas de abrasión, por arrastre de partículas sólidas del material de la canalización. La velocidad mínima será de 0,5 metros por segundo a fin de evitar deposiciones de material y estancamientos, caso de ser inferior será exigible la disposición de cámaras de descarga o de limpia en las cabeceras de los ramales, que serán de 0,6 metros cúbicos para ramales inferiores a 0,3 metros de diámetro y de 1,00 metros cúbicos para canalizaciones superiores.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

La red estará formada por tubos de hormigón vibrocentrifugado o vibroprensado para secciones de hasta 0,60 metros de diámetro, debiendo ser de hormigón armado para secciones superiores. Las uniones podrán ser encorchetadas con ladrillos cerámicos macizos recibidos con mortero de cemento no atacable por aguas selenitosas.

Podrán utilizarse también tuberías de fibrocemento sanitario, policloruro de vinilo (PVC) y polietileno. Se aconseja el uso de juntas estancas y flexibles.

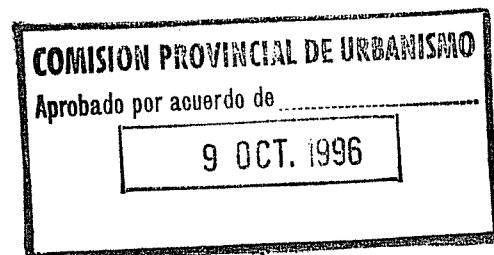
En cualquier caso los materiales de la red cumplirán las condiciones establecidas por el Pliego de Condiciones Facultativas para abastecimiento y saneamiento (MOPU) y se acreditará el cumplimiento de su correspondiente normativa de calidad. Las tuberías se asentarán sobre un lecho adecuado.

En las conducciones y alcantarillas colectoras la sección nominal será de 0,30 metros. Este diámetro podrá reducirse en las acometidas domiciliarias a 0,15 metros. En este último supuesto las pendientes mínimas exigibles serán 1,25% (1 en 80).

Los pozos de registro o resalto se dispondrán en todos los cambios de alineación, tanto vertical como horizontal, y así mismo en las cabeceras de todos los ramales. La distancia máxima entre pozos consecutivos será de 50 metros.

Las tuberías se situarán a una profundidad mínima de 0,75 metros medida desde la generatriz superior externa de la conducción. Cuando atravesase áreas sometidas a tránsitos rodados, y sin perjuicio de los refuerzos mecánicos que procedan, la profundidad mínima será de 1,20 metros.

En el Suelo Urbano Apto para urbanizar se prohíbe expresamente la existencia de puntos de vertido no concertados a la red municipal, salvo en los casos previstos en la presentes Normas Subsidiarias.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

En Suelo No Urbanizable la evacuación deberá incorporar depuración individual o compartida, admitiéndose la solución de fosa séptica y la de tanque "imhoff", siempre que técnica y económicamente se garantice una correcta ejecución y mantenimiento, prohibiéndose expresamente el uso de pozos negros estancos o filtrantes.

Las fosas sépticas estarán compuestas de dos compartimentos, de dimensiones con una relación 4:1 accesibles por tapas superiores, que deberán cumplir la NTE-40 respecto de la relación población/caudal servido, tipo de terreno, profundidad de la capa freática, etc.

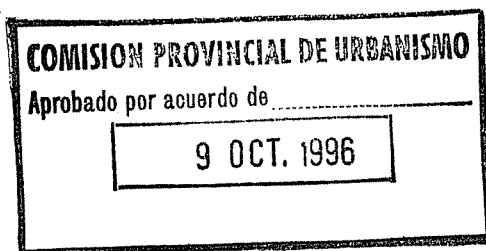
En cualquier caso cuando las aguas residuales, una vez tratadas se viertan al terreno, deberán proyectarse las instalaciones necesarias para que la evacuación se produzca adecuadamente (zanjas filtrantes, filtros de arena, etc.).

Los puntos de vertido de las aguas residuales en Suelo No Urbanizable deberán unificarse siempre que la topografía y la proximidad de las zonas que produzcan vertido lo permitan.

10.6.6 Dimensionado de firmes (S. Urbano y Apto para urbanizar).

Salvo justificación en contrario, avalada por cálculos y ensayos geotécnicos realizados al efecto, o por el cumplimiento de la normativa municipal, se establecen por tipo de calle las secciones mínimas de firme ² a que habrá de ajustarse la ejecución de los mismos, y que recogen se recogen en el cuadro siguiente:

(2 Los firmes de la tabla están en base a la Instrucción de Carreteras (61IC y 62IC) y al Manual de Pavimentos de Hormigón para vías de baja tensión de tráfico (IECA), para las calles de cierta intensidad de tráfico rodado.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

TABLAS DE SECCIONES MINIMAS DE FIRMES.

	Flexibles cm.	Mixtos cm.	Rígidos cm.	Por elementos cm.	Observaciones
CALLES DE TRAFICO DENSO E INDUSTRIA LES PRINCIPALES	5 D-12/S-20 7 G-20 20 Z.A. 25 Z.N.	5 D-12/S-20 20 H-175 15 Z.N.	23 H-275 15 G.C. 15 Z.N.	12 A.P./B.H. 3 A.M. 12 H-175 15 Z.N.	Tráfico > 50 vehículos de seis ruedas al día.
CALLES DE TRAFICO DENSO E INDUSTRIA LES SECUNDARIAS	4 D-12/S-20 4 G-20 20 Z.A. 20 Z.N.	4 D-12/S-20 15 H-175 15 Z.N.	20 H-275 15 Z.N.	10 A.P./B.H. 3 A.M. 10 H-175 15 Z.N.	Tráfico < 50 vehículos de seis ruedas al día.
CALLES MAYORES Y LOCALES	5 D-12/S-20 15 Z.A. 20 Z.N.	4 D-12/S-20 10 H-175 15 Z.N.	16 H-275 15 Z.N.	8 A.P./B.H. 3 A.M. 8 H-175 15 Z.N.	
CALLES/SENDAS PEATONALES ACERAS	4 D.12/S-20 10 Z.A.		10 H-275	6 A.P./B.H. 3 A.M. 15 Z.A.	En aceras: 2 cm. L.H. 3 cm. M.C. 15 cm. H-125

