

CAPITULO I

CONDICIONES DE LA EDIFICACION COMUNES A TODAS LAS ZONAS

SECCION 1ª.— NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION

Art. 1.— Condición Preliminar.

Las condiciones a que ha de ajustarse la edificación en el suelo urbano que resulte de la aprobación del Plan Parcial, serán las específicas de las ordenanzas de cada zona, complementadas con las siguientes condiciones generales.

Art. 2.— Definiciones.

A efectos de estas ordenanzas, cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican, tendrán el significado que taxativamente se expresa en los siguientes artículos:

Art. 3.— Solar.

Es la superficie de suelo urbano que resulta apto para la edificación de acuerdo con el contenido del presente Plan Parcial y se urbanice con arreglo a las normas mínimas establecidas en la Memoria y especialmente en el texto de las Normas Subsidiarias de albeda de Iregua.

Art. 4.— Alineaciones Oficiales.

Son las líneas que se señalan como tales en el presente Plan Parcial y que fijan el límite de las zonas edificables con los espacios libres exteriores, vías, calles, plazas o sendas peatonales.

Art. 5.— Retranqueos.

Es la anchura de la franja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de fachada. Se podrá fijar también a los restantes linderos de la parcela.

Art. 6.— Rasantes Oficiales.

Son las definidas en el Plano de Alineaciones y Rasantes del presente Plan Parcial y en los planos de perfiles longitudinales.

Art. 7.— Línea de edificación.

Es la que delimita la superficie ocupada por la edificación.

Art. 8.— Altura de la Edificación.

Es la distancia vertical desde la rasante del terreno en contacto con la edificación a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

Art. 9.— Altura libre de pisos.

Es la distancia de la cara del pavimento a la inferior del forjado-techo de la planta correspondiente.

Art. 10.— Superficie ocupada.

Es la comprendida entre los límites exteriores de la proyección cerrada, sin incluir vuelos, porches o terrazas pero incluyendo patios interiores si los hubiera.

Art. 11.— Superficie edificada.

Es la suma de la superficie de la construcción cerrada de todas las plantas que se edifiquen sobre la rasante del terreno.

Art. 12.— Espacio libre privado.

Es la parte de la parcela libre de edificación una vez deducida la superficie ocupada y la proyección en planta de los posibles porches existentes.

Art. 13.— Pieza Habitable.

Se entiende como pieza habitable aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas. Por tanto, no serán Piezas Habitables los vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, depósitos y garajes.

Art. 14.— Sótanos y Semisótanos.

1) Se entiende por sótano aquella planta en que la totalidad o más del 50% de la superficie construida, tiene su parámetro de techo por debajo de la rasante. De forma generalizada, se admite una planta a sótano.

La superficie resultante en estas plantas, no se computará a efectos de edificabilidad.

2) Se entiende por semisótano la planta que en su totalidad o en más de un 50% tiene el plano del suelo por debajo de la rasante y el plano del techo por encima de dicha cota.

Art. 15.— Usos permitidos.

Son los que se consideran adecuados en las zonas que se señalan en las presentes Ordenanzas, concordantes con las previsiones del Plan Parcial.

Art. 16.— Usos prohibidos.

Son aquéllos que no se consenten por ser inadecuados en las zonas que se señalan en las presentes Ordenanzas.

SECCION 2ª.— CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN E HIGIENE.

Art. 17.— Disposiciones Generales.

1) Estas condiciones establecen las limitaciones a que han de ajustarse todas las dimensiones de cualquier edificación. Así como la forma de medir y aplicar estas limitaciones y las condiciones de salubridad e higiene.

2) En los retranqueos de fachada que fijan las ordenanzas particulares de cada zona, ninguna construcción, incluidos los vuelos, porches, sótanos o semisótanos, podrán ocupar las franjas de parcela libres definidas en aquéllos. Si podrían ser ocupados estos por depósitos enterrados, piscinas e instalaciones similares.

Art. 18.— Alturas.

Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de unidades: por

número de plantas y por distancia vertical. Cuando las ordenanzas señalen ambos tipos, habrán de respetarse las dos. La altura máxima se medirá sobre la rasante máxima del terreno en contacto con la edificación.

Art. 19.— Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Las construcciones podrán cubrirse con tejados o azoteas y en uno y otro caso sólo se permitirán por encima de la altura máxima las siguientes instalaciones: Cajas de escalera, maquinaria de ascensores, locales para instalación de calefacción, agua caliente y acondicionamiento de aire y chimeneas. Excepto estas últimas, todas las demás instalaciones no podrán sobresalir de los planos trazados a 45° desde la altura máxima medida sobre cada fachada.

Las vertientes de los tejados no superarán los 45° y partirán del nivel del último forjado y a partir del borde del alero.

Art. 20.— Sótanos y semisótanos.

1) Deberán tener ventilación suficiente. En los sótanos no se permitirá la existencia de piezas habitables.

2) La altura libre no podrá ser inferior a 2,40 m.

3) Sólo se permitirá una sola planta de sótano y semisótano.

4) La parte de la superficie construida calificable como semisótano de acuerdo con la definición del art. 14.2 no será computable en la edificación asignada a cada zona. Lo mismo ocurrirá con los sótanos y aprovechamientos bajo cubierta.

Art. 21.— Chimeneas de ventilación.

Se permitirá cualquier tipo de chimenea artificial, oficialmente homologada, en la ventilación de piezas habitables.

Art. 22.— Condiciones de los Locales.

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa por medio de huecos cuya superficie total no sea inferior a un octavo de la útil que tenga la planta del local correspondiente.

Art. 23.— Escaleras.

1) Las escaleras con utilización pública no podrán tener una anchura inferior a 1 m.

En los restantes casos, la anchura mínima será de 0,80 m. a excepción de las escaleras interiores de una vivienda de uso estrictamente privado en las que la anchura mínima será de sesenta (60 cm.) centímetros.

2) Las escaleras tendrán iluminación y ventilación directa al exterior excepto en las interiores de una vivienda de uso estrictamente privado en las que no será necesario ni una ni otra.

Art. 24.— Aislamientos.

En todos los edificios, instalaciones o actividad de cualquier clase, se asegurará el aislamiento de humedad, térmico, acústico y contra el fuego, de acuerdo con las distintas normativas vigentes al respecto.

Art. 25.— Aparatos elevadores.

La instalación de ascensores, montacargas y montaplatos se ajustará a las disposiciones vigentes sobre la materia.

Art. 26.— Calefacción, Acondicionamiento de aire, Agua caliente, Gas, Telefonía, Antenas, etc.

Estas instalaciones y los accesorios, depósitos de combustible, tanques nodriza, contadores, etc. ... deberán cumplir con las condiciones vigentes y en ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los vecinos.

Art. 27.— Condiciones de las instalaciones.

Toda clase de instalaciones, subida de humos, chimeneas, conducciones, desagües, maquinaria, etc... se realizarán en forma que garanticen, tanto al vecindario como a los viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, ruidos, etc...

Art. 28.— Derrribos, Apeos y Vallado de obras.

Se ejecutarán de acuerdo con las normas vigentes que al respecto tenga establecidas el Ayuntamiento de Albelda de Iregua.

SECCION 3ª.— CONDICIONES GENERALES DE USO.

Art. 29.— Clasificación de usos.

A efectos de las presentes ordenanzas se consideran los siguientes usos básicos:

- Residencial.
- Económico.
- Dotacional.

Art. 30.— Usos permitidos.

Dentro de los grupos de usos del art. anterior, los usos permitidos se clasifican según el siguiente cuadro:

— Residencial	Unifamiliar.
— Económico	Industrial Talleres y pequeños almacenes.
	Servicios Tercario.
	Comercial ... - Comercio
	- Espectáculos, locales de reunión
	- Bares, cafeterías
— Dotacional	Espacios libres
	Equipamiento Cultural-Social
	Religioso
	Sanitario
	Asistencial
	Escolar
	Deportivo
	Servicios Públicos
	Infraestructura