

Art. 31.— Uso residencial unifamiliar.

1) Es un uso de vivienda dedicado a alojamiento permanente con situación de viviendas en parcelas independientes y destinados al uso de una familia.

2) Los usos pormenorizados, tipologías edificatorias y tipos de ordenación permitidos son los especificados en el capítulo II de estas Ordenanzas.

Art. 32.— Uso económico, industrial -Servicios-

1) Este uso global, incluye diversas combinaciones de funciones y morfologías referentes genéricamente al sector de actividades terciarias (comercio, servicios, almacenaje, administrativo, etc...)

2) Los usos pormenorizados, tipologías edificatorias y tipos de ordenación permitidos, son los especificados en el capítulo II de estas Ordenanzas.

Art. 33.— Uso dotacional.

1) Corresponde a todo tipo de dotaciones y equipamientos comunitarios de uso y dominio público, no susceptibles de tráfico jurídico privado. Su objeto es el de servicio a la Comunidad.

2) Los usos pormenorizados, tipologías edificatorias y tipos de ordenación permitidos son los especificados en el capítulo II de estas Ordenanzas.

SECCION 4ª.— CONDICIONES GENERALES ESTETICAS.

Art. 34.— El fomento y defensa del conjunto estético de la Ciudad, corresponde al Ayuntamiento, y por tanto, cualquier clase de actuación que le afecte, deberá sujetarse a su criterio, el cual se acomodará a lo establecido en el art. 73 de la Ley del Suelo.

Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas.

CAPITULO II

ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA

Art. 35.— Definición de Zonas.

Las zonas previstas en el presente Plan Parcial que aparecen especificadas en el Plano de Zonificación, son las siguientes:

- Sistema general de espacios libres de uso y dominio públicos (Verde).
- Sistema general de equipamientos. (Equipo).
- Sistema general de comunicaciones. (Viario).
- Residencial Unifamiliar.

Art. 36.— Sistema general de espacios libres de uso y dominio público (Verde).

1) Definición.

Constituye la reserva a nivel de ciudad de zonas verdes exigidas por la Ley. Esta reserva tendrá el carácter de dominio y uso público.

2) Condiciones de edificabilidad.

En esta zona la edificación permitida se limitará a la necesaria para materializar los usos recreativos permitidos de acuerdo con los siguientes parámetros:

- a) Altura máxima total: dos plantas, seis metros de altura máxima.
- b) Coeficiente de edificabilidad neta: cero coma cinco metros cuadrados por metro cuadrado (0,05 m²/m²).
- c) Tratamiento de suelo:
 - Superficie pavimentada o cubierta: Max. 50% Min. 20%.
 - Superficie de cultivo: Resto no pavimentado.
 - Cobertura arbórea: Min. 50%.

d) Condiciones de uso: Se permiten solamente los usos públicos, con carácter de esparcimiento y la práctica de deportes al aire libre.

Podrán, asimismo, situarse estacionamientos de vehículos en el subsuelo, siempre que se respeten las condiciones mínimas de tratamiento del suelo.

e) Condiciones urbanísticas:

- Se delimitarán las diferentes áreas de tratamiento de suelo, debiendo solucionarse correctamente la separación entre éstas.
- Deberán situarse suficientes puntos de riego, al objeto de permitir el adecuado servicio a la totalidad de las zonas ajardinadas.
- Deberá disponerse de iluminación correcta en la totalidad de las zonas pavimentadas y al menos en un 40% de las zonas ajardinadas.
- Deberá estar resuelta, asimismo, la evacuación de aguas pluviales y el drenaje de las diferentes áreas, al objeto de evitar encharcamientos y acumulaciones de lodo.
- Se dispondrá del adecuado mobiliario urbano: papeleras, bancos, etc...
- El Ayuntamiento, como receptor de los espacios libres públicos, podrá supervisar las condiciones de calidad de la urbanización aludidas, pudiendo introducir las modificaciones oportunas, tanto de diseño, como de calidad de las instalaciones.

Art. 37.— Sistema general de equipamiento (Equipo).

1) Definición.

Comprende la zona si calificada en el plano de zonificación destinada a equipamiento comunitario al servicio de la población.

2) Condiciones de volumen.

- Alineaciones: son las definidas en el plano de alineaciones y rasantes.
- Retranqueos: Serán de 5 m. a cualquier lindero o alineación.

- Coeficiente de edificabilidad neta: 0.479 m²/m².
- Superficie ocupada máxima: 80% de la parcela.
- Tipología de la edificación: libre.
- Altura de la edificación: planta baja más una planta y 7 m. máximo. Esta altura solamente podrá ser sobrepasada por torres representativas, campanarios o antenas. En estas no se permitirá más superficie edificada que la necesaria para el mantenimiento de la instalación.

Las edificaciones deportivas no tendrán su altura limitada debiendo realizarse cumpliendo las normas y reglamentos de cada especialidad.

- Altura libre de pisos: La mínima no será inferior a 2,80 m.
- Cerramiento de parcela: El cerramiento de espacios podrá constar de una base maciza de 1 m. como máximo de altura, sobre la que se admitirán vallados metálicos hasta la cota + 1,80 m. sobre la rasante, con o sin incorporación de setos vegetales.

3) Condiciones de uso.

Usos permitidos: culturales, docentes, asistenciales, deportivos y en general cualquier tipo de equipamiento.

Se permite asimismo un máximo de una vivienda para el personal de servicio.

Usos obligados: plazas de aparcamiento a razón de una por cada 100 m². de edificación o fracción superior a 50 m².

Como mínimo el 50% de estas plazas se situarán dentro de la edificación.

Como mínimo dos de las plazas previstas reunirán los requisitos para ser utilizadas por usuarios minusválidos.

Usos prohibidos: Los restantes.

Art. 38.— Sistema general de comunicaciones.

1) Definición.

Se refiere a las áreas ocupadas por los viales públicos así calificados en el plano de zonificación, organizados para facilitar el acceso rodado a las distintas zonas previstas en aquél.

2) Condiciones de edificabilidad.

No se establecen condiciones de edificabilidad, permitiéndose únicamente construcciones e instalaciones al servicio del mismo las cuales vendrán reglamentadas por las disposiciones vigentes en la materia.

3) Condiciones de uso.

Se permiten únicamente los usos públicos de tránsito de vehículos y peatonales, áreas de aparcamiento, relación y descanso.

Al mismo tiempo, se deberán cumplir todas las disposiciones y reglamentos que regulan la materia (normas sobre estaciones de servicio, reglamento de actividades en la vía pública, servidumbres para infraestructura, etc...)

Art. 39.— Residencial unifamiliar.

1) Definición.

Corresponde a las áreas grafiadas en el plano de zonificación de edificación unifamiliar aislada o adosada en hilera.

2) Tipología edificatoria.

- Superficie mínima de parcela..... 100 m².
- Anchura mínima de parcela en metros..... 5 m.
- Altura máxima en número de plantas..... B + 1
- Altura mínima en número de plantas..... 1
- Altura máxima en metros..... 6 m.
- Retranqueo..... No existe
- Vuelo máximo de cuerpos y elementos volados en metros..... 0,50 m.
- Fondo edificable..... 15 m.

En la superficie de la parcela no edificada únicamente se permitirá ocupar un diez (10%) por ciento. Esta construcción tendrá una altura de 2.30 m. y su uso será de servicio o auxiliar de la vivienda por lo que no podrá destinarse a piezas habitables. No se permitirá la construcción de sótanos y semisótanos fuera de la profundidad edificable ni siquiera con la finalidad de ubicar en ellos aparcamientos obligatorios.

Las partes no edificadas de las parcelas, deberán ajardinarse.

3) Condiciones de uso.

Usos permitidos: Vivienda unifamiliar aislada o adosada.

Usos tolerados: Se permite los terciarios y comercial entendiendo como tales los definidos así en el apartado 4.1.2.2.3 de las Normas Subsidiarias de Albelda de Iregua.

Usos prohibidos: Los restantes.

Reparto de Volúmenes edificables:

La edificabilidad global máxima aplicando el índice 0,3 m²/m² a la superficie del sector, asciende a:

$$0,3 \times 78.621 = 23.586 \text{ m}^2. \text{ de techo para usos lucrativos, tal como se desprende de la correspondiente ficha de las normas subsidiarias.}$$

La superficie neta de las áreas edificables prevista en el ámbito del Plan Parcial, suma del suelo calificado como edificación unifamiliar, alcanza la cifra de: 49.250 m². de terreno.

La edificabilidad neta correspondiente, de carácter teórico, se obtiene dividiendo la edificabilidad máxima por la superficie neta edificable, resultando:

$$\text{Edificabilidad neta media} = 23.586 \text{ m}^2 / 49.250 \text{ m}^2 = 0,479 \text{ m}^2/\text{m}^2.$$

Se asigna esta edificabilidad neta a las parcelas de equipamiento y cesión obligatoria, resultando:

$$\text{Centros Docentes: } 1.600 \text{ m}^2. \times 0,479 = 766,40 \text{ m}^2.$$

Esta edificabilidad neta, se traslada a las Ordenanzas.