

4,00 m. hasta la cumbre de la cubierta.

Ambas medidas tomadas desde la rasante del terreno y en el punto medio de cada fachada.

En caso de realizar la casilla en el borde de un terraplén, no podrán existir ningún hueco de puerta, ventana, etc., por debajo de la rasante principal que se adopte, permitiéndose la realización de una escalera que salve el desnivel de la finca, situada en el exterior de la casilla.

4.7. Retranqueos: Separación mínima de 8 m. del eje del camino o vía pública a que la parcela diera frente o a cada uno de ellos si fuera parcela en esquina o recayera sobre varias opuestas.

Separación mínima de 3 m. de los linderos de fincas colindantes.

Separación a vías o carreteras, de conformidad con las determinaciones de distancias previstas en los Reglamentos de Carreteras y en el Plano D.7.2. (Red viaria) del Plan General de Ordenación Urbana de Calahorra.

Se considerarán caminos a efectos de retranqueos, aquéllos que figuren en los planos parcelarios de Catastro de Contribución Rústica, o los de nuevo trazado que tengan comienzo y salida a dichos caminos figurados.

Se adoptará como límite entre fincas, en todo caso el eje de las acequias de regadío, cuando existan.

4.8. Tipología de la edificación: Las edificaciones deberán ser adecuadas a su condición de aislada y adaptarse básicamente a la forma de construcción tradicional de estas casillas en el municipio de Calahorra. En consecuencia, se prohibirán aquéllas casillas prefabricadas cuyos materiales y diseño no respondan a dicha tipología tradicional en la zona. Por el mismo motivo, no se permitirá, a tal fin, la utilización de vehículos o partes de ellos, caravanas, etc.

Los parámetros podrán ser de fábrica de ladrillo caravista o enfoscado y pintado, permitiéndose únicamente los colores blanco, ocre, tierra y gris, en sus diversas combinaciones.

La cubierta deberá ser inclinada en forma de tejado con pendientes comprendidas entre el 30 y 45%, rematándose con teja cerámica roja y prohibiéndose expresamente la cubierta plana aterrazada.

Se procurará reducir al máximo el número de colores empleados en pintura de elementos, tratando de este modo conseguir un efecto estético ordenado.

4.9. Se podrá autorizar discrecionalmente el adecentamiento de aquellas casillas que, construidas con anterioridad a la aprobación de esta normativa, se encuentren disconformes con la misma.

Dicho adecentamiento no podrán suponer, en ningún caso, reconstrucción parcial o total de la casilla, estando prohibidos los aumentos de volúmen.

4.10. Por el fin al que deben destinarse, no se autorizarán construcciones anexas a las casillas, tales como casillas para elavación de aguas, guarda de perros, asadores, etc.

4.11. Caso de división de una finca en la que existiere ya construída una casilla, la finca en que quede ubicada la casilla, deberá tener una extensión mínima de 3.000 m² de superficie, en caso contrario se deberá demoler la construcción.

4.12. La infracción de los apartados anteriores, o de cualquiera de ellos, se considerará como INFRACCION MUY GRAVE, toda vez que las construcciones en suelo no urbanizable son excepcionales, lo que provocarán la demolición de la construcción, y la imposición de sanciones económicas a los responsables, mediante la incoación del preceptivo expediente sancionador.

5.— Otras construcciones en suelo no urbanizable: a) Parcela mínima: Además de lo dispuesto en la limitación del art. 85.1 de la Ley del Suelo, se establece una superficie mínima de parcela en el suelo no urbanizable, igual a 3.000 m². Toda parcela que no llegue a esa superficie no podrá ser edificable, debiéndose proceder a las agrupaciones necesarias para alcanzar dicha cifra.

No obstante, se tolerará la construcción en parcelas inferiores a 3.000 m² y superiores a 1.000 m² de edificios destinados a almacenes o naves, cuadras, etc., siempre que se tratase de parcelas existentes en la actualidad y no procedentes de nuevas parcelaciones posteriores.

b) Clases de suelo no urbanizable en las que están permitidas las construcciones a las que se alude en este apartado: Habrá que estar, al cuadro de afinidades y compatibilidades de las Ordenanzas del Plan General para el Suelo no urbanizable.

c) Tipología de las edificaciones: De acuerdo con la limitación 3ª del art. 85.1 de la Ley del Suelo las edificaciones han de ser adecuadas a su condición aislada; a tal fin, se establece lo siguiente:

— La separación mínima de 8 m. al eje del camino o vía pública a que la parcela diera frente, o a cada uno de ellos si fuera parcela de esquina o recayera sobre vías opuestas.

— La separación de 3 m. como mínimo a los linderos restantes.

— La prohibición de medianeras, hasta los muros ciegos que presenten el aspecto de construcción destinada a ser adosada a otra u otras; a tal efecto dispondrán los muros de tal forma que deberán estar actados con la calidad correspondiente a fachada.

— La altura máxima se fija en 7 m. salvo para edificios de utilidad pública o interés social en los que se permitirá una altura de hasta 18 m. cuando lo requieran las condiciones justificadas del programa.

El acabado de las construcciones será adecuado a su condición

aislada, debiéndose revocar todos los muros y fachadas, tratándolos en tonos y colores adecuados al marco paisajístico en que se encuentren. prohibiéndose expresamente la obra inacabada o incompleta (por ejemplo ladrillo hueco sin revocar).

d) Edificabilidad máxima permitida: La edificabilidad máxima se establece en un índice de 0,15 m² de edificación por cada m² de parcela.

Se entiende que computa en el índice toda aquella edificación situada por encima de la rasante del terreno; los semisótanos no computar mientras no sobresalga en más de 1 m. de la citada rasante.

e) Vinculación de la parcela a lo edificado: Se deberán garantizar que por sucesivas segregaciones no se incumpla la normativa anterior; a tal fin se vinculará registralmente el terreno correspondiente a la edificabilidad consumida, y en todo caso se prohibirá la división de una parcela construída que diere lugar a subparcelas inferiores a la mínima.

f) Servicios: El peticionario de licencia en suelo no urbanizable no puede exigir del Ayuntamiento que le resuelva los problemas relativos a los servicios urbanísticos; en consecuencia deberá justificar que por su cuenta resuelve el acceso, obtención de agua potable, depuración de aguas fecales y suministro de energía eléctrica.

El Ayuntamiento podrá imponer condiciones y estándares a cada uno de estos servicios, a fin de evitar situaciones de infra-dotación de los mismos.

g) Conflictualidad de usos: Por las características indeterminadas de los usos permitidos en suelo no urbanizable, y la imprevisibilidad de su ubicación, pueden producirse conflictos entre usos dispares (por ejemplo: chalet de segunda residencia y granja porcina). A fin de establecer una cierta prioridad en el establecimiento de usos, se han protegido ciertas áreas potencialmente residenciales de la instalación de actividades pecuarias claramente molestas (vaquerías industriales y granjas porcinas).

Toda vivienda unifamiliar situada fuera de esas áreas de protección deberá asumir el riesgo de una vecindad potencialmente molesta.

6.— Vallado de Fincas Rústicas: 6.1. Denominación de la obra: Vallado de fincas rústicas.

6.2. Zonas permitidas: Suelo Urbanizable No Programado. Suelo No Urbanizable.

Dichas clasificaciones de suelo, están reflejadas gráficamente en los planos D.3. del Plan General de Ordenación Urbana de Calahorra.

6.3. Retranqueos: Separación mínima a una vía pública o camino, 5 m. de eje. Se considerarán caminos, a efectos de retranqueos, aquéllos que figuren en los planos parcelarios del Catastro de Contribución Rústica, o los de nuevo trazado que tengan comienzo y salida a dichos caminos figurados.

No obstante, el Excmo. Ayuntamiento de Calahorra podrá señalar distancias mayores (no superiores a 8 m.) o achafanamientos en sus esquinas, cuando circunstancias de visibilidad o comodidad de tránsito lo aconsejen.

No se señala retranqueo entre los límites de propiedades, si bien se deberán dejar los pasos establecidos por la Cámara Agraria Local y/o el Sindicato de Riegos, o la costumbre del lugar, especialmente cuando los límites sean acequias de riego.

Idénticos retranqueos son exigibles en la construcción de muros de contención de fincas con respecto a los caminos, aunque no se realice sobre ellos vallado de la finca.

6.4. Tipología de la construcción: El vallado podrá ser de obra o de elementos naturales.

El vallado de obra, deberá ser diáfano en toda su longitud, resuelto exclusivamente mediante tela metálica sobre piquetas; quedan en consecuencia prohibidas las demás soluciones en celosía, etc., con el fin de unificar el tipo de cerramiento en el término municipal.

La altura máxima será de 2,50 m.

Se permitirá la colocación de un zócalo opaco (de piedra, ladrillo, hormigón, etc.) para sustentación de los postes, siendo la altura máxima de este zócalo de 0,50 m. sobre la rasante del terreno medida por el exterior de la finca.

Cuando los accidentes del terreno acusen una diferencia superior a 1,00 m. entre los puntos extremos, el vallado deberá escalonarse en los tramos que sean necesarios para no sobrepasar este límite.

El vallado con elementos naturales podrá realizarse mediante seto vegetal, alar de cañas, etc., en la forma típica y tradicional del lugar, permitiéndose un zócalo opaco de iguales características que para el vallado de obras.

Se permite, en todos los casos, la realización de un acceso singular de dimensiones máximas 6 m. de longitud de 4 m. de altura y marquesina de protección de anchura máxima de 1,50 m. cuyo diseño responderá a criterios de sencillez y buen gusto.

6.5. Condiciones estéticas: El Excmo. Ayuntamiento de Calahorra podrá denegar aquellas licencias de vallado, cuando las condiciones estéticas de los materiales a emplear sean contrarios a la tipología corriente en la zona, o rompan la armonía del paisaje.

Igualmente, no se permitirá que la situación, masa, altura, etc. de los cierres o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa o desfigure la perspectiva propia del entorno.

6.6. Tapias existentes: Se permite la reconstrucción de tapias opacas, cuando éstas existan con anterioridad a junio de 1985 y siempre que el