

Se prohíbe la construcción de zonas cubiertas al exterior no incluidas dentro de la superficie máxima ocupada y las obras de pavimentación.

Las cubiertas deberán ser incluidas en su totalidad prohibiéndose las cubiertas planas y los accesos exteriores a la misma. El edificio carecerá de cimentación.

4.3.5.— Condición aislada de las edificaciones.

1. a condición aislada de las construcciones deberá garantizarse como mínimo por las siguientes condiciones:

— Separación entre la edificación que se proyecta y cualquier otro cuerpo de edificación existente, o con licencia concedida, de al menos 50 metros.

— Separación a los linderos en una distancia igual al doble de la altura proyectada y como mínimo de 10 m. Esta distancia mínima absoluta es aplicable también a construcciones bajo rasante.

— Edificabilidad máxima de 0,1 m²/1m²s.

4.3.6.— Parcela mínima.

1. Se establece un tamaño mínimo de parcela capaz de recibir edificación que se fija en 20.000 m². Esta cifra se reduce a 5.000 m² en las zonas de regadío.

2. La superficie a computar será la que conste en el Catastro, debiéndose acreditar mediante Certificación del Servicio la titularidad, superficie, término catastral al que pertenece y polígono. Se admitirán igualmente mediciones reales verificadas por técnico competente y visadas por el Colegio respectivo.

3. Cuando se trate de dos o más parcelas colindantes o separadas por acequias, caminos o carretera, podrán considerarse acumuladas, tanto a efectos de parcela mínima como a efectos de edificabilidad, que podrán acumular en una de ellas, sin que la ocupación resultante neta sea mayor del 25%. Se excluyen las parcelas separadas por el río Ebro o autopista.

En caso de que una parcela figure en dos términos o más se aplicará la parcela mínima mayor de las correspondientes.

4. Toda parcela que no tengan acceso desde una vía o camino públicos, registrados como tal en el Catastro, será considerada como no apta para la edificación.

Como consecuencia de lo señalado en el art. 3.2.1., la parcela mínima en el suelo no urbanizable se fija en 6.000 m². para uso de bodegas y construcciones agroindustriales.

Sección 3ª.— Suelo no urbanizable protegido.

4.3.7.— Protección al paisaje.

1. Se incluyen en esta categoría terrenos que por su situación y configuración suponen una influencia visual en áreas amplias del territorio, contándose con la calificación impedir usos y construcciones en los mismos que supongan un impacto visual negativo.

2. Se permiten: la tala para la mejor conservación de la masa arbórea autóctona, la creación de adecuaciones naturalistas, las obras de protección hidrológica, las obras de captación de aguas, las obras e instalaciones anejas a la agricultura, los vallados pecuarios y la adecuación de la edificación existente a usos turísticos y recreativos, con exigencia de tramitación por el procedimiento del artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística; las adecuaciones recreativas, los parques rurales y la infraestructura de servicios a la explotación agraria, con el requisito de la correspondiente evaluación de impacto Ambiental.

3. Se permiten también: los desmontes, aterrazamientos y rellenos, la instalación o construcción de infraestructura energética y miniembalses, así como de sistemas generales de abastecimiento de agua y saneamiento, y de viario de carácter general; las instalaciones provisionales para la ejecución de obras públicas, con exigencia de tramitación por el procedimiento del art. 44.2 del R.G.U.

4. Se permite la construcción de piscifactorías.

5. Se prohíben todas las actuaciones sujetas a licencia no incluidas en los precedentes párrafos 2, 3 y 4.

6. En las Evaluaciones de Impacto Ambiental y en los procesos de autorización de la Comisión de Urbanismo de La Rioja previamente a la concesión de Licencia, se insistirá en evitar al máximo la supresión o degradación de la vegetación natural existente, y en el impacto de los aparcamientos, tanto formalizados como eventuales.

4.3.8.— Protección a la agricultura.

1. Se incluye en este concepto una serie numerosa de espacios de vega y regadíos tradicionales de gran productividad y calidad paisajística y ecocultura. Los objetivos y criterios de las Normas para estos espacios coinciden en gran medida con los definidos para las riberas de interés paisajístico, sobre todo porque las actuaciones eventualmente agresoras son similares, aunque en las huertas se pone más énfasis en el uso agrícola, en la protección mediante la explotación correcta, y en el valor de sus rutas naturales, y bastante menos en las dimensiones naturalistas y recreativa.

2. Se permiten las actuaciones indicadas en los párrafos 2 y 3 del artículo 4.3.7., a excepción de los parques rurales; se mantienen los mismos requisitos cautelares allí señalados, a excepción de los que se refieren a vallados pecuarios y a infraestructura de servicios a la explotación agraria.

3. Se permiten las instalaciones de servicio de la carretera.

4. Se prohíben todas las actuaciones sujetas a licencia no consideradas en los dos párrafos precedentes.

CAPITULO 4º.— NORMAS DE URBANIZACION.

4.4.1.— Generalidades.

Las Normas de este apartado definen las condiciones mínimas que deben reunir los proyectos de obras de servicios públicos.

4.4.2.— Abastecimientos y distribución de aguas.

Para el cálculo del consumo medio diario se tendrán en cuenta los siguientes sumandos:

a) Agua potable para usos domésticos, con un mínimo de 200 l/ha/día.

b) Agua para riego, piscinas, industrias y cualquier otro previsible de acuerdo con las determinaciones de estas Normas.

El consumo máximo se obtendrá de multiplicar el consumo medio por 2,5.

En caso de usarse aguas de procedencia distinta a la red municipal, deberá analizarse las mismas para que quede probada su pureza química y bacteriológica.

4.4.3.— Evacuación de aguas residuales y pluviales.

En las zonas en las que no existe alcantarillado, se tratará de ir a una red separativa.

Los nuevos tramos de colector estarán sujetos a las determinaciones habituales de este tipo de proyectos.

a) Velocidad del agua a sección llena superior a 0,5 m/seg. e inferior a 3 m./seg.

b) Pozos de registro en los cambios de dirección y cada 50 m. en tramos rectos.

c) Cámaras de descarga en cabecera de red, de 1 m³ de capacidad.

d) Sección mínima de 20 cm. de diámetro.

e) Tuberías de hormigón centrifugado hasta 60 cm. de diámetro y ovoides para diámetros superiores.

f) Para el cálculo de la red de evacuación de aguas pluviales se tomará un período de retorno de 10 años con una intensidad de lluvia de 160 l/seg/ha.

4.4.4.— Depuración de aguas residuales.

Deberá realizarse la obra de construcción de una depuradora para las aguas negras antes de su vertido al río.

4.4.5.— Energía eléctrica y alumbrado público.

La dotación mínima para usos domésticos será de 3 kw/vivienda.

La conducción en baja tensión discurrirá subterráneamente por aceras o en su defecto se empleará la red trenzada llevando las líneas bajo cornisas y aleros.

Quedarán expresamente prohibidos los tendidos aéreos sobre postes de madera y a alturas peligrosas en suelo urbano.

El alumbrado público deberá cumplir las siguientes condiciones mínimas para iluminación de las calles según las diversas categorías de vías:

| vía | iluminación | factor de uniformidad |
|------------|-------------|-----------------------|
| Acceso | 30 lux. | 1/3 |
| colectora | 30 lux. | 1/3 |
| secundaria | 20 lux. | 1/3 |
| peatonal | 8 | 1/4 |

4.4.6.— Pavimentación.

Una vez fijadas las alineaciones en suelo urbano, la proporción acera/calzada, las características de la solera y capas de rodadura y otras características técnicas de cada tipo de vía serán las adecuadas, en relación con la intensidad, realidad y porcentaje del tráfico previsto.

ANEXO

REGULACION DETALLADA DE LAS UNIDADES DE ACTUACION

U.1. En los planos de ordenación se regulan las alineaciones, volúmenes y usos.

El objetivo en esta delimitación se centra en la consecución de suelo público para uso dotacional que se utilizará para la ampliación del actual campo de fútbol al objeto de lograr una mayor variedad de instalaciones.

Se contempla asimismo la posibilidad, por parte del Ayuntamiento, de que esta zona sea igualmente receptora posible de la ubicación del nuevo centro de E.G.B. de modo que participe de las instalaciones deportivas previstas.

No será precisa la reparcelación por tratarse de terrenos de propietario único, tal como se indica en el art. 73 a) del Reglamento de Gestión.

Previamente a la concesión de licencia deberán cederse los terrenos para dotaciones reflejadas en el plano 3.5. de usos del suelo urbano, como consecuencia del convenio urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento y la propiedad.

U.2. En los planos de ordenación se regulan las alineaciones, volúmenes y usos.

La edificabilidad prevista es la considerada en el Plan Parcial correspondiente al planeamiento anterior aprobado provisionalmente con la deducción del 10% de aprovechamiento que le hubiera correspondido al Ayuntamiento en el desarrollo del sector en el que se encontraba enclavado.

En esta Unidad, si será necesaria la reparcelación por tratarse de suelo perteneciente a varios propietarios. En el proyecto de reparcelación se seguirán las prescripciones establecidas en el Título II del R.G.

Previamente a la concesión de licencias se resolverá la reparcelación y deberán cederse gratuitamente al Ayuntamiento la zona calificada como espacio libre público.

U.3. En los planos de ordenación se regulan las alineaciones, volúmenes