

a las determinaciones de la Ordenanza 3 de estas Normas. En este supuesto, será preceptiva la redacción previa de un Estudio de Detalle y, en su caso, definir la correspondiente Unidad de Actuación.

En zona señalada expresamente en los planos, prevista como ampliación de las actuales instalaciones de la Bodega cooperativa el Arca de Noé, es aconsejable la redacción, previa edificación, de un Estudio de Detalle, al objeto de encardinar esta instalación con la trama Urbana y la posible edificación residencial de la Zona. En este caso se estará a lo establecido en las condiciones de volumen e Higiénicas de la presente Ordenanza.

La zona verde de forma triangular, ubicada en las traseras de la Casa-Cuartel de la Guardia Civil, frente a la Urbanización "la Fuentezuela", podrá regularizarse con los propietarios colindantes, mediante permuta con el Ayuntamiento, no pudiendo disminuir, en ningún caso, la superficie total destinada a zona verde. Será, preceptiva, en este supuesto, la redacción de un Estudio de Detalle para reordenar los volúmenes de acuerdo con la Ordenanza 3.

ORDENANZA 3 : "VIVIENDA UNIFAMILIAR"

Condiciones de volumen e higiénicas

- La edificación será de vivienda unifamiliar en hilera o pareada.
- La parcela mínima será de 120 m² para la vivienda unifamiliar en hilera y 500 m² (250 + 250) para la pareada.
- Ocupación de parcela: el 80% en el caso de vivienda unifamiliar en hilera, y el 50% con un máximo de 150 m², para vivienda unifamiliar pareada.
- Retranqueos: 5 metros al frente y 3 al resto de linderos, en el caso de vivienda pareada y 3 al frente en adosada o hilera.
- Altura máxima: dos plantas o 6,5 metros.
- Se exige una plaza de garaje por vivienda.

Condiciones de Uso

- Residencial con tolerancia de pequeños talleres o despachos anejos.

Condiciones de estética

Se prohíben los acabados en color blanco y la uralita en cubiertas, que necesariamente será con pendientes, y acabada con materiales y texturas que evoquen la teja curva roja, caso de no emplearse expresamente este material, que es el que se recomienda.

ORDENANZA 4: "BODEGAS"

Condiciones de volumen e higiénicas

Se autoriza la consolidación de las bodegas, así como edificaciones al exterior, dentro de las alineaciones marcadas, con una altura máxima de dos plantas o 7 metros. La altura máxima de planta baja será de 4 metros y de 2,80 la elevada con mínimo de 3 y 2,50 respectivamente.

Condiciones de uso

Se permite el uso tradicional de bodegas, salas de reunión, merenderos, etc, tanto públicos como privados y agrícolas derivados del uso principal de bodegas, así como viviendas anejas de propietarios o guardas en la planta alta, con un máximo de 90 m. útiles.

Condiciones de estética

Los acabados exteriores serán con sillería o mampuesto de piedra natural, o aplacados del mismo material. Se autorizan los revocos con texturas rugosas, pintadas de color ocre.

La carpintería exterior será de madera barnizada en su color.

Las cubiertas serán con faldones y el material obligado será la teja curva, roja tradicional.

ORDENANZA 5 : "VIVIENDA UNIFAMILIAR CON HUERTA"

Corresponde a la zona así señalada en la parte gráfica de los presentes documentos, y se caracteriza por el predominio de huertas con viviendas anexas y una gran fragmentación de la propiedad del suelo.

Condiciones de volumen e higiénicas.

- La edificación será la de vivienda unifamiliar con huerta anexa.
- La parcela mínima será la catastral existente o 200 m². en nuevas parcelaciones.
- La ocupación máxima de parcela será del 60%.
- Retranqueos: No se exigen, debiendo darse el adecuado tratamiento a las medianerías, que tendrán un nivel de acabado de idéntica calidad al de las fachadas. En caso de existir retranqueos, serán al menos de 2 metros en todos los casos.
- Altura máxima: Dos plantas o 6,50 metros.

Condiciones de uso.

— Residencial con huertas anexas de explotación familiar. Se permiten pequeños talleres artesanos o almacenes anejos.

Condiciones de estética.

Se prohíben los acabados blancos o amarillentos cualquiera que sea el material empleado, así como las cubiertas planas, que serán necesariamente con faldones, siendo el material obligado de cubrición la teja roja curva

tradicional.

Condiciones de ejecución y gestión.

En el caso que el Ayuntamiento lo considere oportuno, deberá redactarse un Estudio de detalle previo. Igualmente podrá hacerse en caso de existir acuerdo entre los propietarios, que podrán optar indistintamente por las alternativas edificatorias establecidas en la Ordenanza 3, debiendo desarrollarse mediante una Unidad de Actuación por el sistema de compensación. En todos los casos deberá referirse a la totalidad del ámbito de aplicación de esta ordenanza.

ORDENANZA 6: "EDIFICACION DEPORTIVA"

— Será de aplicación en la zona así señalada en la parte gráfica.

La edificación será de tipo deportivo y recreativo, y los restantes usos vinculados o complementarios de ellos.

La ocupación máxima de parcela será del 75%, destinándose un 25% del total para lugares de ajardinamiento y arbolado.

ORDENANZA 7: "INDUSTRIAL"

— Será de aplicación en la zona así señalada en la parte gráfica.

Condiciones de volumen e Higiénicas

- Parcela mínima 500 m².
- Altura máxima de nave será de 9 metros medidos desde la rasante a la parte inferior de los elementos de cubierta, con tolerancia de elementos funcionales que la requieran mayor.
- Retranqueos 15 metros a eje de calzada de acceso y 5 a linderos.
- Ocupación máxima 60% parcela bruta.
- Se reservarán como mínimo una plaza de aparcamiento por cada 200 m² edificados.
- A los proyectos técnicos se acompañarán los correspondientes estudios de infraestructuras, en especial en lo que se refiere a vertidos.

Condiciones de Uso

Se admiten usos industriales de transformación de productos agrarios y forestales.

Condiciones de Estética

La composición será libre, pero atendiendo al paisaje se deberá extremar al máximo su diseño. A estos efectos se prohíben los acabados en colores inadecuados y particularmente el blanco, debiendo emplearse tonos ocres o tostados. Las cubiertas se resolverán siempre con faldones, el material de cubrición será la teja roja, u otros que por su color y disposición simulen aquel. Se prohíbe expresamente la uralita en su color natural.

4.4. NORMAS EN SUELO URBANIZABLE

NORMA 1 a "RESIDENCIAL EN BAJA DENSIDAD"

- 1.— La densidad máxima será de 20 viv/Ha.
- 2.— Se admite la vivienda unifamiliar en sus tres versiones.
- 3.— Las alineaciones, rasantes y disposición de volumen será la que determine el correspondiente Plan Parcial.
- 4.— El uso será residencial con tolerancia de pequeños talleres o despachos anejos, así como el agrícola que sea compatible con la vivienda.
- 5.— La composición será libre, pero en atención a las características del entorno será obligatoria la adopción de cubiertas con faldones en color rojizo. El blanco o tonos amarillentos quedan prohibidos en acabados exteriores.
- 6.— Los Planes Parciales se referirán a un único sector, pudiendo establecer las fases que se consideren procedentes.
- 7.— En todo caso, los Planes Parciales se confeccionarán de forma que contemple la posibilidad de estructuras urbanísticas crecederas, en especial el situado al Sur del núcleo consolidado.

4.5. NORMAS EN SUELO NO URBANIZABLE

En todo el suelo clasificado como No Urbanizable, y sin perjuicio de las normas que a continuación se expresan y de lo establecido en el Artículo 86 sobre la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y concordantes de sus reglamentos, se estará a las Determinaciones del Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja.

NORMA 1b: "PROTECCION ESPECIAL"

- 1.— Es el así delimitado en la parte gráfica de las presentes Normas y coincide sensiblemente con las masas forestales, riberas de los arroyos y zonas de huertas.
- 2.— No podrán realizarse en él actividades o usos que puedan alterar sus condiciones naturales.
- 3.— Se admiten actividades recreativas que precisen ciertas instalaciones como Kioscos de bebida, mesas y bancos permanentes, papeleras, juegos infantiles, etc., pero de forma que no se alteren las condiciones naturales.