

La evacuación de aguas residuales se establecerá normalmente mediante una red de alcantarillado, adecuado a la zona que se va a servir, a más de 2 mts. de profundidad y por debajo de la red de agua potable.

Cuando el efluente no vierta directamente al colector municipal, sino a alguna vaguada, arroyo o cauces públicos, deberá preverse el correspondiente sistema de depuración y será necesario acompañar la oportuna concesión de la Consejería de Obras Públicas y Urbanismo con el expediente aprobado y el Proyecto ajustado a las condiciones de vertido que imponga.

Energía eléctrica y alumbrado público.

La dotación mínima de energía para uso doméstico será de 0,6 Kw-H por habitante.

Las líneas de distribución de energía eléctrica en sectores residenciales y la de alumbrado público en todo caso serán subterráneas.

El nivel de iluminación de las vías se fijará de acuerdo con la importancia del tráfico. A este efecto, la iluminación requerida para el alumbrado público (a 1- 1,50 mts. del pavimento) será:

— En vías principales: 15 lux.

— En vías secundarias: 7 lux.

7.— Regulación Ordenancística.

Los Planes Parciales deberán regular en sus ordenanzas todos los aspectos específicos de los Sectores que ordenan, y en cualquier caso los siguientes:

— Aspectos relativos a la parcelación; con expresión de la parcela mínima y del procedimiento para la agregación y segregación.

— Número de plantas, volumen (preferiblemente en m²/m².) y número de viviendas por parcela (en el caso de área residencial).

— Regulación de las parcelas destinadas a dotaciones complementarias.

Usos en las distintas situaciones dentro de la edificación.

En cualquier caso, y de conformidad con el Art.2 de estas Normas Urbanísticas, las Ordenanzas del Plan Parcial podrán remitirse a las Generales de la Edificación para Suelo Urbano.

D. — NORMAS URBANÍSTICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE.

1. — Disposiciones Generales.

De conformidad con lo dispuesto en los Arts. 86 y 85 de la Ley del Suelo, los terrenos calificados como suelo no urbanizable estarán sujetos a las limitaciones siguientes:

“...1.— Deberán respetarse las incompatibilidades de usos señaladas en el Plan General (en este caso Normas Subsidiarias).

2.— No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso ...

3.— Los tipos de construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada, conforme a las Normas que el Plan establezca, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas ...”

2.— Clases de suelo no urbanizable.

De acuerdo con el Art. 86.2 de la misma Ley se debe distinguir entre suelo no urbanizable indiferenciado y suelo no urbanizable que requiera protección específica. En consecuencia se establece las siguientes clases de suelo no urbanizable:

— Suelo no urbanizable de alto valor agrícola.

— Suelo no urbanizable de protección paisajística.

— Suelo no urbanizable de protección de áreas residenciales.

— Suelo no urbanizable indiferenciado.

3.— Usos permitidos en las distintas clases de suelo.

Los usos compatibles en las distintas clases de suelos son los señalados en el apartado de “Asignación de Usos” de la Memoria, sin perjuicio de las construcciones vinculadas a las obras públicas y edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social a que alude el precepto legal citado.

4.— Parcela mínima.

Además de lo dispuesto en la limitación 4ª del Art. 85.1 de la Ley del Suelo se establece una superficie mínima de parcela en el suelo no urbanizable igual a 2.000 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 2.000 m². y superiores a 1.000 m². de edificios destinados al uso agropecuario 8a, siempre que se trate de parcelas existentes en la actualidad y no procedentes de nuevas parcelaciones posteriores.

Respecto a la posibilidad de edificar viviendas unifamiliares se distinguen tres zonas dentro del término municipal:

— Zona con peligro existente de formación de núcleo de población comprendiendo las calificadas como aptas para urbanizar en tanto no se desarrollen como tales mediante Planes Parciales.

— Zonas de riesgo razonable, comprendiendo sendas franjas de 100 m. de anchura a cada lado de todas las carreteras del término municipal.

— Zona de riesgo escaso o nulo, comprendiendo el resto del término municipal.

En la primera de las zonas se prohíbe la construcción de viviendas unifamiliares mientras no se desarrollen los correspondientes Planes Parciales.

En la segunda de las zonas se exige una parcela mínima de 4.000 m².

En la tercera de las zonas no se exige parcela mínima determinada.

A las tres zonas les será de aplicación lo dispuesto en la legislación

agraria, no pudiéndose efectuar segregaciones por debajo de la unidad mínima de cultivo.

5.— 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 mts. de las construcciones al eje del camino o vía pública a que la parcela diere frente, o a cada uno de ellos si fuera parcela de esquina o recayera sobre vías supuestas.

— Separación de los linderos igual o superior al doble de la altura de la edificación.

— Separación de otras edificaciones en parcelas circundantes: 75 m.

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

— La altura máxima edificable no podrá superar los 7 m.

6.— Edificabilidad máxima permitida.

Excepto en el suelo no urbanizable de alto valor agrícola que sólo permite la construcción de casetas inferiores a 30 m²., la edificabilidad máxima se establece en un índice de 0,15 m². de edificación por cada metro cuadrado de parcela.

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

7.— Vinculación de la parcela a lo edificado.

Se deberá 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 construida que diere lugar a sub-parcelas inferiores a la mínima.

8.— Servicios.

El peticionario de licencia en el 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 resuelva 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.

9.— 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 de esas áreas de protección deberá asumir el riesgo de una vecindad potencialmente molesta.

10.— Vallado de fincas.

El vallado de fincas con alambre, estacas, y cualquier otro cerramiento transparente está sujeto únicamente a las limitaciones que el Ayuntamiento señale en orden a garantizar la seguridad de tránsito por los caminos y vías públicas.

No obstante, cualquier vallado de obra, opaco o semitransparente realizado sobre una vía pública o camino deberá separarse del eje del camino cuatro metros como mínimo, pudiendo el Ayuntamiento señalar distancias mayores (no superiores a 8 m.) o achaflanamientos en esquinas, cuando circunstancias de visibilidad o comodidad del tránsito lo aconsejen.

3/90.— Pradejón.— Conocimiento por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de La Rioja del texto refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento III.A.540

El Pleno de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de La Rioja, en sesión celebrada el día 23 de febrero de 1990, acordó darse por enterada del Texto Refundido de aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias del municipio de Pradejón.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, en este mismo anuncio y mediante anexo se procede a publicar la Normativa Urbanística.

Contra este acuerdo cabe interponer recurso de alzada ante el Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas y Urbanismo, en el plazo de quince días hábiles contados a partir del siguiente, igualmente hábil, al de la presente publicación.

Logroño, a 8 de octubre de 1991.— El Director General de Urbanismo y Vivienda. Presidente de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de La Rioja. Luis Miguel Muñoz Vega.