

Se recomienda, y para todas las construcciones del Término Municipal, la cobertura de teja cerámica, perfil árabe.

Las construcciones situadas sobre cubierta deberán constituir un conjunto integrado con ésta y la solución general del edificio.

La pendiente máxima de cubierta será del 70 %.

Se prohíbe, con carácter general, como material de cobertura la pizarra negra y la teja de color no terroso rojizo.

3.3.9.— CORNISAS.

Se permiten, con carácter general, las cornisas o aleros.

El vuelo máximo de las cornisas será de 30 cm. a partir de la línea de fachada y del vuelo máximo permitido.

3.3.10.— EDIFICIOS SINGULARES.

En edificios de uso dotacional cuya singularidad los resalte dentro del conjunto urbano, podrán autorizarse modificaciones respecto a estas condiciones estéticas, debidamente justificadas y aprobadas por la Corporación Municipal.

3.3.11.— CONSTRUCCIONES EN EDIFICIOS INCLUIDOS EN EL INVENTARIO.

Los edificios relacionados en el Inventario así como aquellos que tengan en su fachada alguno de los escudos descritos en aquel, necesitarán informe favorable de la Comisión de Patrimonio con carácter previo a la concesión de licencia.

Los edificios a que se hace mención son los siguientes:

Iglesia Parroquial de la Natividad.

Edificio del Ayuntamiento en Plaza Mayor (escudo) N° 1.

Edificio en C/ de la Barrera.

Edificio en C/ las Reas (escudo) N° 15.

Edificio en C/ del Río (escudo) N° 8.

Edificio en C/ de las Rejas N° 7.

También necesitará informe previo de dicha Comisión cualquier uso o actividad sometido a licencia dentro de la zona delimitada como suelo urbano en el cerro de las bodegas, debido a la existencia en la zona de restos arqueológicos.

3.4.— CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS GENERALES.

En usos de vivienda se estará a lo dispuesto por la Orden de 29 de Febrero de 1.944, el acuerdo de la Comisión Central de Sanidad de 1.945 y demás legislación vigente en cada momento.

4. NORMAS DE APLICACION EN SUELO NO URBANIZABLE

4.1.— CUMPLIMIENTO DE LOS ART. 85 Y 96 DE LA LEY DEL SUELO.

Los terrenos clasificados, como no urbanizables en la Delimitación estarán sujetos a las limitaciones establecidas en los art. 15, 16 y 17 de la Ley del Suelo. En este sentido es preciso recordar lo siguiente:

No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Las citadas construcciones e instalaciones podrán ser autorizadas por los Ayuntamientos.

Podrán autorizarse por el órgano autonómico competente edificaciones e instalaciones de utilidad pública interés social que hayan de emplazarse en el medio rural así como edificios aislados destinados a vivienda familiar, en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, de acuerdo con el siguiente procedimiento:

A/.— Petición ante el Ayuntamiento, con justificación en su caso de la utilidad pública o interés social.

B/.— Informe del Ayuntamiento que junto con la documentación presentada, se elevará por este el órgano autonómico competente.

C/.— Información pública durante quince días, al menos.

D/.— Resolución definitiva del órgano autonómico.

La autorización señalada se entiende sin perjuicio de la necesidad de obtener licencia municipal.

4.2.— RELACION CON EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE NATURAL DE LA RIOJA.

El término municipal tiene la mayoría de su suelo incluido dentro de la calificación del S.P.E. (Suelo sin Protección Específica). No obstante hay dos manchas que se recogen en el plano 1:5.000 que están calificadas en el mencionado Plan como Espacio de montaña Subatlántico (M.A) estando incluidas en el subespacio OJA-NAJERILLA (M.A-1). La definición más precisa de los límites de dichos espacios se encuentra descrita en el Plan Especial y en caso de discrepancia primará con respecto a lo dicho en el plano 1:5.000 de la Delimitación.

Los usos que pueden darse en cada uno de estos espacios, así como el proceso de tramitación de las licencias para cada uno de ellos, están incluidos en el Anexo V del mencionado Plan Especial y son de obligado cumplimiento.

El proceso de tramitación de estas licencias se incluye en el Anexo 1 de esta Delimitación de Suelo.

4.3.— RELACION CON LAS NORMAS URBANISTICAS REGIONALES.

La imposibilidad técnica de incluir determinaciones edificatorias para el Suelo no Urbanizable en una Delimitación de Suelo, obliga a aplicar con carácter complementario lo que para dichas circunstancias se indica en las Normas Urbanísticas Regionales.

4.4.— RELACION ENTRE P.E.P.M.A.N Y NORMAS REGIONALES. APLICACION AL SUELO NO URBANIZABLE.

Los usos que pueden producirse en cada uno de los Suelos No Urbanizables de Medrano, son sólo y exclusivamente los autorizados por el P.E.P.M.A.N., siendo el trámite de concesión de licencias el indicado en el Anexo 1 de esta Delimitación.

Los contenidos edificatorios para cada uno son exclusivamente los especificados en las Normas Urbanísticas Regionales para el Suelo No Urbanizable.

4.5.— RIESGO DE FORMACION DE NUCLEO DE POBLACION.

A los efectos de lo dispuesto en los artículos 85 y 86 de la Ley del Suelo, se entenderá que existe posibilidad de formación de nuevo núcleo de población cuando se de alguna de la circunstancias siguientes:

a.— Existencia de vivienda unifamiliar a distancia de 150 metros de otra edificación cualquiera que sea su uso (medida entre cerramientos).

b.— Vivienda unifamiliar asentada en parcelas inferiores a 5.000 m² en suelos de regadío y 20.000 m² en suelos de secano (ello según la delimitación del plano IV de la INFORMACION-AVANCE del Plan Especial: usos agrarios) y con los siguientes máximos:

Parcela sobre la que se asienta (m ²) máxima	Superficie máx. construida (m ²)	Volumen máximo (m ³)
De 5.000 a 10.000	100	300
De 10 000 a 20 000	150	450
Superior a 20.000	200	600

Entendiendo incluidos en la superficie construida los porches y desarrollada en una sola planta.

c.— No existencia de solución de vertidos controlados mediante sistema de losa séptica que garantice los requisitos establecidos en el art. 10 del Plan Especial.

d.— Tipología constructiva no adaptada y ni integrada en el medio rural.

e.— Que se produzcan parcelaciones urbanísticas entendiendo por tales las divisiones o subdivisiones simultáneas o sucesivas de terrenos en uno o mas lotes, cuando concurren alguna de las siguientes circunstancias:

I.— Cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o cuando, aun sin tratarse de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plano o proceso de urbanización unitario.

II.— Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con la pautas tradicionales de parcelación para uso agropecuarios en la zona en que se encuentra.

III.— Disponer de accesos viarios, comunes o exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de las vías comunales rodadas en su interior asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos metros, con independencia de que cuenten con encintado de acera.

IV.— Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean canalizaciones subterráneas; de suministro de energía eléctrica para el conjunto con estación de transformación común a todas ellas; de red de saneamiento con recogida única; o cuando cualquiera de estos servicios discorra por espacios comunales.

V.— Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.

VI.— Tener construidas o en proyecto edificaciones aptas para ser utilizadas como vivienda en régimen de propiedad horizontal, como vivienda unifamiliar de utilización no permanente.

VII.— Existir publicidad claramente mercantil en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características o publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización y el Organismo que la otorga.

Según plano IV de la Información-Avance del Plan Especial, todo el suelo calificado en Medrano como S.P.E. es de secano.

ANEXO I.— PROCEDIMIENTO DE CONCESION DE LICENCIAS EN SUELO NO URBANIZABLE