

Parcela mínima: 3.000 m²
 Edificabilidad máxima: 12 m²/100 m² parcela
 Número máximo de plantas: Tres
 Altura máxima cerramientos verticales: 10 m
 Retranqueo mínimo a linderos: 10 m
 Retranqueo mínimo con caminos: 10 m

Las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad.

Deberá preverse una plaza de aparcamiento por cada 50 m² de edificación.

5.2.2.15.- Edificaciones y obras de conservación de elementos culturales (orientativo).

Las construcciones de ampliación y mejora de edificios deberán adecuarse al carácter de los mismos y a tal fin mantener las líneas de referencia de la composición; utilizar los mismos materiales de fachada o enlucidos y enfoscados que guarden armonía con el color y textura del edificio y mantener la continuidad del trazado y material de cubiertas y coberturas, así como de los materiales y composición de elementos de carpintería y cerrajería.

5.2.2.16.- Edificaciones de vivienda familiar.

1) Concepto Se entenderá por vivienda familiar la destinada a la residencia de un único núcleo familiar. Se incluyen en este grupo las siguientes.

- Vivienda familiar vinculada a explotación agrícola
- Vivienda familiar vinculada a explotación maderera
- Vivienda familiar vinculada a explotación ganadera
- Vivienda familiar vinculada a piscifactoría
- Vivienda familiar vinculada a actividades cinegéticas
- Vivienda familiar vinculada a la defensa y mantenimiento del medio natural
- Vivienda familiar vinculada a explotación minera
- Vivienda familiar vinculada al entretenimiento de una obra pública
- Vivienda familiar vinculada a la producción industrial
- Vivienda familiar autónoma.

2) Condiciones de tramitación La construcción de edificios de carácter residencial destinados tanto para uso permanente como temporal, deberán tramitarse siguiendo el procedimiento que establece el Art.

42.2 del Reglamento de Gestión. En todo caso se justificará que no existe riesgo de formación de núcleo de población según lo especificado en estas Normas.

3) Condiciones de edificación Serán de aplicación las normas correspondientes a la actividad a la que se hallen vinculadas, además de las normas siguientes.

En fincas de dimensión superior a la indicada en cada caso cabrá autorizar la edificación de tantas viviendas familiares ligadas a la explotación como números enteros resulten de dividir la superficie de la finca por la de la unidad mínima.

En este supuesto, las viviendas no podrán construirse con tipologías de vivienda colectiva, y para su autorización deberán justificar su vinculación con la explotación agropecuaria, que se proyecta ocupar con ellas los suelos de menor rentabilidad agraria y que no constituyen riesgo de formación de núcleo de población.

Las edificaciones caso de no estar especificadas sus condiciones en las condiciones particulares de edificación para cada uno de los usos permitidos en el suelo no urbanizable, se separarán de los linderos una distancia mayor de su altura y como mínimo 4 metros, 16 metros en linderos con caminos. La superficie edificada por vivienda no superará los 150 m² incluyendo en estos la superficie de las dependencias anejas. La altura máxima será de 4 metros desarrollándose en un máximo de una planta. Cumplirán las condiciones generales de edificación para el suelo no urbanizable, y las que señalen estas Normas para las viviendas en los suelos con destino urbano.

Art.5.2.3.- Núcleo de población.

1) Concepto de núcleo de población Se entiende por núcleo de población todo asentamiento humano que genera demandas o necesidades de servicios urbanísticos característicos de las áreas con destino urbano.

2) Condiciones objetivas de formación de núcleos de población A los efectos de lo dispuesto en los artículos 85 y 86 de la Ley Sobre el Régimen del Suelo, se entenderá que existe posibilidad de formación de núcleo de población cuando se de alguna de las circunstancias siguientes.

a) Que existan más de 4 edificaciones de vivienda familiar próximas. Se entenderá por próximas cuando la distancia entre ellas sea igual o menor a 150 metros.

b) Que la densidad existente sea igual o superior a 5 viviendas por hectárea o cuando en un círculo de 300 metros de diámetro queden inscritas 10 o más viviendas.

Art.5.2.4.- Cercas y vallados.

1) El vallado de fincas, como norma general, será transparente, con malla, alambre, cañizos, etc., o de carácter vegetal (setos, etc.). Podrá permitirse un zócalo de ladrillo, hormigón, etc., de hasta 30 cms. de altura.

2) También podrán admitirse cerramientos opacos siempre que sean realizados con materiales adecuados y con carácter de obra terminada, entendiéndose por tal aquella que tiene el carácter de obra vista (ladrillo cara vista, hormigón visto, piedra, etc.) o convenientemente revocada y pintada. No se admiten rótulos o leyendas pintadas directamente sobre la cerca.

3) La altura máxima de los cerramientos en cualquier caso será de 3,00 metros.

CAPITULO III.- SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.

Art.5.3.1.- Definición.

Es el que por su excepcional valor agrícola, las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, por sus valores paisajísticos, históricos o culturales, tiene medidas complementarias para impedir usos o construcciones contrarios a los intereses a proteger.

Art.5.3.2.- Suelo no urbanizable de protección de elementos naturales.

1) Se incluyen en esta categoría terrenos afectados por alguno de los siguientes supuestos.

A. Riberas y parajes con masas arbóreas de interés o posibilidad de las mismas.

B. Ríos, láminas de agua extensas y zonas inundables.

2) Para este suelo se permiten los usos señalados en la Tabla de Compatibilidad de Usos, en las mismas condiciones que el resto del suelo no urbanizable, aunque con las siguientes limitaciones suplementarias.

Albergues: Sólo los de iniciativa pública.

Estación de servicio: Sólo al servicio de carreteras nacionales.

Guarderías infantiles, preescolares, E.G.B., Educación Especial: Se exige la redacción de un Estudio de Impacto, previamente a la concesión de la licencia.

Restaurantes y bares: Se permiten casetas desmontables de temporada con una superficie de hasta 30 m².

Instalaciones deportivas: Se permiten las que no supongan un predominio del deporte-espectáculo y garanticen la integración en el medio con un Estudio de Impacto previo a la concesión de la licencia.

Extracción de áridos, minas y canteras: Se permite exclusivamente la extracción temporal con el compromiso de reconstrucción del estado natural y la redacción de un Estudio de Impacto de los definidos en el art. 5.1.2. previamente a la concesión de licencia.

Art.5.3.3.- Suelo no urbanizable de protección paisajística.

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

2) Para este suelo se permiten los usos señalados en la Tabla de Compatibilidad de Usos en las mismas condiciones que el resto del suelo no urbanizable aunque con las siguientes limitaciones.

3) En el correspondiente Estudio de Impacto se estudiarán las posibles alteraciones, del perfil natural y las medidas complementarias a adoptar (vegetación, etc.).

Art.5.3.4.- Suelo no urbanizable de protección de alto valor agrícola.

1) Se incluyen en esta categoría terrenos de excepcional calidad agrícola.

2) Para este suelo se permiten los usos señalados en la Tabla de Compatibilidades de Usos en las mismas condiciones que el resto del suelo no urbanizable.

Art.5.3.5.- Protección de Especies Arbóreas.

1) Para los árboles que por su porte o rareza deben ser protegidos, queda prohibida su tala salvo justificación de enfermedad o daños irreversibles.

2) Asimismo deberá ser controlada por el Servicio Municipal correspondiente cualquier intervención en los mismos.

Art. 5.3.6.- Protección a las vías de comunicación.

Se señalan en el plazo de «Clasificación del suelo» las superficies que quedan afectadas por la protección a las vías de comunicación tal y como se expresa en la Tabla de Compatibilidad de Usos, al margen de lo especificado en la reglamentación de carreteras nacionales, provinciales y ferrocarriles.

Art. 5.3.7.- Suelo no urbanizable común con prohibición de instalaciones agropecuarias molestas.

La normativa a aplicar será la misma que para el suelo no urbanizable común pero prohibiéndose la construcción de instalaciones agropecuarias molestas. Se considera instalación agropecuaria molesta toda aquella que establezca un número de animales superior a 50 (pollos, conejos...) o superior a 10 (ovino y caprino ...) o superior a 5 (caballar o vacuno) o cualquiera que por sus condiciones específicas provoque olores.

Art. 5.3.8.- Espacio natural protegido HT-7 huerta tradicional del Iregua.

Se señalan en el plano de clasificación del suelo y corresponde con la delimitación establecida para este espacio por el Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja sobre el término municipal de Villamediana (ya que el espacio abarca toda la vega del Iregua). Sobre este espacio se aplicará además de la normativa específica definida para los otros suelos no urbanizables no protegidos, la que el propio PEPMAN establece para el conjunto del HT-7.

Art. 5.3.9.- Suelo de protección de área arqueológica.

Este suelo lo constituyen los terrenos vinculados a áreas arqueológicas conocidas y que se ampliarán automáticamente a cualquier área que pueda descubrirse.

Sobre el ámbito reflejado en el plano 1 y 2 vinculado a estos yacimientos, no podrá realizarse obra alguna de edificación ni movimientos de tierra en cota inferior a 0,30 m. sin autorización previa de la Comisión Regional del Patrimonio Histórico Artístico.

TITULO VI.- DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y FINALES.

PRIMERA.-

Tolerancia industrias o instalaciones industriales existentes inadecuadamente emplazadas, artículos 38, 39 y 137 del Texto Refundido.

1) En suelo urbano no se especifica ninguna tolerancia especial, estando er general a lo dispuesto en artículo 137 del Texto Refundido.

2) En suelo urbanizable se señalan las siguientes.

- Prohibición de ampliación, aumento de volumen y ocupación así como la reconstrucción generalizada.

- No aplicación de los supuestos de los artículos 38, 39 y 137 del Texto Refundido en un plazo de ocho años contados desde la aprobación definitiva de las Normas, plazo que en todo caso puede acortarse con la aprobación del Plan Parcial correspondiente.