

3.5.2.17. Uso ganadero.

Se prohíben las instalaciones ganaderas en suelo urbano. No obstante se autoriza el criado y tenencia de animales para el consumo familiar, así como la estabulación de aquellos destinados a las labores del campo.

3.5.2.18. Uso agrícola.

No se establecen determinaciones concretas.

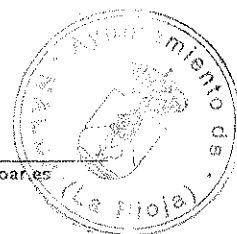
3.5.2.19. Uso forestal.

No se establecen determinaciones concretas.

3.5.2.20. Uso infraestructura.

Las redes de alta tensión deberán ir enterradas en su recorrido por Suelo Urbano o Urbanizable, cualquiera que sea su calificación.

Las antenas de telefonía móvil deberán ubicarse al menos a 250 m. del Suelo Urbano o de las edificaciones permanentemente ocupadas por personas. También deberán separarse esa misma distancia de los depósitos de agua de boca.



3.6. Normas sobre edificación. Reglamento edificatorio.

3.6.1. Definiciones y parámetros de la edificación.

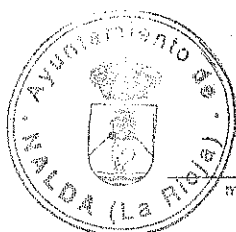
- Parcela: Finca urbana o rústica que constituye una unidad predial.
- Solar: Parcela situada en suelo urbano que además cumple las determinaciones establecidas al efecto por la L.O.T.U.R.
- Parcela mínima: Parcela que cumple las dimensiones geométricas establecidas en el Plan.
- Parcela máxima: Tamaño máximo de parcela permitida para cada zona.
- Parcela no edificable: Parcela que no cumple las dimensiones mínimas geométricas o que por determinaciones del Plan no puede ser edificada.
- Alineación exterior de parcela: Límite entre la propiedad privada y la propiedad pública.
- Alineación exterior de edificio: En general coincidirá con la exterior de parcela.
- Alineación interior de edificio: Marca el fondo edificable y/o los límites edificables dentro de cada parcela.
- Línea de fachada: Tramo de alineación perteneciente a cada parcela.
- Ancho de calle: Es la medida lineal que, como distancia entre dos lados de la calle, se toma como constante o parámetro que puede servir para determinar la altura reguladora y otras características de la edificación.
- Altura de la edificación: Es la distancia vertical entre la rasante de la calzada o de la acera en contacto con la alineación exterior del edificio, y la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

En el caso de tratarse de edificaciones retranqueadas respecto a la calzada y/o acera, la altura se define como la distancia vertical entre la rasante natural del terreno con menor cota topográfica y la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta en esa fachada, salvo que en las fichas correspondientes se diga otra cosa.

En el caso de no existir último forjado horizontal esta distancia se medirá hasta la cara inferior de la línea de cornisa.

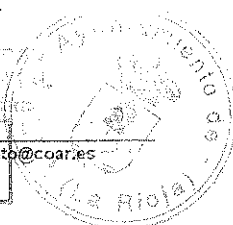
- Línea de cornisa: Encuentro entre la pared vertical de cerramiento y la cara inferior del plano de cubierta.
- Altura reguladora máxima: La altura máxima que pueden alcanzar las edificaciones, expresada en metros y/o en número de plantas medida en el punto medio de la alineación de referencia marcada en la documentación gráfica.

En calles en pendientes se deberá escalonar la altura de forma que no se supere la altura máxima.



En edificios que tengan fachada a dos calles la altura se medirá desde la calle de cota más baja.

- Línea de cumbrera: Parte más alta de la cubierta.
 - Número máximo de plantas: Número máximo de plantas permitidas dentro de la altura máxima reguladora. Se han de respetar conjuntamente estas dos constantes: altura y N° de plantas.
 - Medianera: Es la pared lateral, límite entre dos edificaciones o parcelas, que se levanta desde los cimientos a la cubierta, aunque su continuidad se interrumpa con patios de luces o de ventilación de carácter mancomunado.
 - Manzana: Superficie de suelo delimitada por las alineaciones de vialidad contiguas.
 - Profundidad edificable: Es la distancia normal a la línea de fachada que limita la edificación por la parte posterior.
 - Espacio libre interior de manzana: Es el espacio libre de edificación o solo edificable en la planta baja y sótano, que resulta de aplicar las profundidades edificables.
 - Linderos: Líneas de separación entre fincas o propiedades distintas.
 - Retranqueo de la edificación: Es la distancia de la edificación respecto a la alineación exterior. Puede ser de manzana, de edificio o de planta.
 - Separación de linderos: Es la distancia que debe guardar la edificación respecto a los linderos.
 - Coeficiente de edificabilidad de parcela neta: Coeficiente en m² de techo/ m² de suelo que, multiplicado por la superficie neta de la parcela, nos da la máxima cantidad de techo construido que se puede edificar en la misma.
- De esta superficie quedan excluidos los sótanos, los semisótanos y los aprovechamientos bajo cubierta cuando estén autorizados.
- Ocupación máxima de la parcela: Porcentaje de la superficie de la parcela que puede ser ocupada por la edificación sobre rasante o por los sótanos.
 - Densidad: N° máximo de viviendas por Hectárea que se puede construir en un terreno.
 - Superficie construida: Es la suma de cada una de las plantas del edificio medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas y los ejes de las medianerías en su caso. Los cuerpos volados, balcones o terrazas que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos formarán parte de la superficie total construida cuando se hallen limitados lateralmente por paredes; en caso contrario se computará únicamente el 50% de su superficie, medida en la misma forma.
 - Sótano: Se entiende por planta sótano la planta o parte de ella cuyo techo se encuentre, en todos sus puntos, por debajo de la rasante en la alineación de referencia.



A los efectos de esta definición debe entenderse como techo la cara inferior del forjado correspondiente.

- Semisótano: Se entiende por semisótano aquella planta o parte de ella que, sobresaliendo por encima de la rasante, en la alineación de referencia, su techo no se encuentre en ningún punto, a más de 1 m. de dicha rasante.

A los efectos de esta definición debe entenderse como techo la cara inferior del forjado correspondiente.

- Bajo Cubierta: Se entiende por bajo cubierta el espacio comprendido entre el forjado plano más elevado y la cubierta.
- Altura libre de planta: Es la distancia entre la cara superior del pavimento de una planta y la cara inferior del forjado de techo, ambos acabados.
- Patio de manzana: Es el espacio libre interior de la manzana.
- Patio de parcela: Es el espacio libre interior de la parcela.
- Altura de patios: Es la distancia entre la cara superior del piso del patio y la coronación más alta de las paredes que encierran dicho patio.
- Obra de nueva planta: La que tienen por objeto la ejecución de una edificación completa.
- Obra de rehabilitación: Será aquella que tenga por objeto restaurar y reutilizar un edificio sin proceder, en general, a su total vaciado interior.
- Obra de consolidación: Será aquella que tenga como objeto sanear elementos estructurales mediante su reforzamiento, reparación o sustitución.
- Obras de conservación o mantenimiento: Son las orientadas a mantener la edificación en adecuadas condiciones de higiene y ornato: revocos, pintura, aleros, canalones, etc.
- Obra de reconstrucción: Será aquella que tenga por objeto devolver al edificio sus características tipológicas o de fachadas, permitiéndose el vaciado interior y desmontado de fachadas.



3.6.2. Condiciones técnicas de la edificación.

3.6.2.1. Escaleras.

Las escaleras cumplirán las determinaciones contenidas en las siguientes disposiciones o en las que en el futuro las sustituyan:

- CPI-96: Condiciones de Protección Contra Incendios en los Edificios.
- Decreto 19/2.000: Reglamento de accesibilidad.
- Orden de 22 de Junio de 1.998: Accesibilidad a viviendas.
- Decreto 51/2002 sobre habitabilidad (aplicable exclusivamente a viviendas).

Con independencia de los textos legales expuesto las escaleras de edificios de uso colectivo deberán cumplir las determinaciones exigibles a los usos específicos a que se destinen, y al menos las siguientes condiciones en tanto en cuanto no contradigan las disposiciones anteriores:

- La anchura mínima libre entre paramentos verticales de cierre de un tramo de escalera será de 1,20 m., y cualquier elemento que sobresalga de ellos no podrá reducirla, de forma que la anchura mínima libre estricta sea inferior a 1,10 m.
- La anchura mínima libre entre los paramentos verticales de cierre de escaleras de dos o más tramos, será de 2,20 m.
- La anchura mínima libre estricta de peldaño será de 1,00 m.
- Las mesetas con puerta de acceso a locales o viviendas, tendrán un fondo mínimo de 1,20 m.
- La distancia mínima desde la arista de los peldaños de meseta con puertas a éstas, será de 25 cm.
- La altura mínima de pasamanos de escalera será de 95 cm., medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.
- La separación máxima entre balaustres de barandillas y antepechos, será horizontalmente, de una dimensión máxima de 12 cm. libre.
- Las escaleras tendrán, necesariamente, iluminación y ventilación directa con el exterior, en todas sus plantas alzadas, con una superficie mínima de iluminación de 1 m²., pudiendo reducirse la de ventilación a 400 cm².
- Se permiten escaleras con ventilación e iluminación cenital, con huecos situados en el plano de la cubierta que tengan una superficie acristalada que sea, como mínimo 1/2 de la superficie de la caja de escalera. La altura máxima entre el suelo de la planta más baja a la que sirve y la parte superior del hueco de iluminación de la linterna será de 14 metros.

3.6.2.2. Cubiertas.

Sólo se admite la construcción de cubiertas inclinadas, excepción hecha de las prolongaciones de planta baja que podrán resolverse con cubiertas planas, permitiendo así la formación de terrazas accesibles desde la primera planta.



La pendiente máxima será del 50%.

El material de acabado será la teja en cualquiera de sus formatos, siempre cerámica o de hormigón, y de los tonos rojizos dominantes en los núcleos.

Se admiten otros materiales de acabado, tales como paneles metálicos lacados, en el suelo industrial.

Se estará a lo dispuesto en las siguientes disposiciones o textos que las sustituyan:

- NBE-QB-90: Cubiertas con materiales bituminosos.
- NBE-MV-111-1.980: Placas y paneles de chapa conformada en acero.

3.6.2.3. Condiciones de protección contra incendios.

Se estará a lo dispuesto en las siguientes disposiciones, o textos que las sustituyan:

- CPI-96: Condiciones de Protección Contra Incendios en los Edificios.
- Real Decreto 786/2.001: Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.

3.6.2.4. Condiciones térmicas-aislamientos.

Se estará a lo dispuesto en la siguiente disposición o texto que la sustituya:

- NBE-CT-79.

3.6.2.5. Condiciones acústicas.

Se estará a lo dispuesto en la siguiente disposición o texto que la sustituya:

- NBE-CA-88.

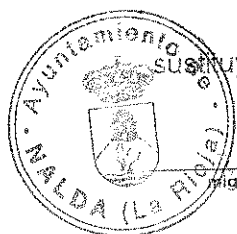
3.6.2.6. Condiciones de accesibilidad.

Se estará a lo dispuesto en las siguientes disposiciones o textos que las sustituyan:

- Decreto 38/1.988: Sobre eliminación de barreras arquitectónicas. (Comunidad Autónoma).
- Real Decreto 556/1.989: Sobre medidas mínimas de accesibilidad a los edificios. (Gobierno del Estado).
- Ley 5/1.994: Supresión de barreras arquitectónicas y promoción de la accesibilidad. (Comunidad Autónoma).
- Ley 15/1.995: Sobre límites del dominio, sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas. (Gobierno del Estado).
- Decreto 19/2.000: Reglamento de accesibilidad. (Comunidad Autónoma).

3.6.2.7. Condiciones de actividades.

Se estará, en su caso, a lo dispuesto en la siguiente disposición o texto que la sustituya.



- Reglamento de actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas.

La tramitación de expedientes se realizará según las pautas marcadas por el Acuerdo de la Comisión de Medio Ambiente en sesión celebrada el 18 de Julio de 1.996.

3.6.2.8. Condiciones de seguridad.

Se remite a lo dicho en el artículo 55 de las vigentes N.U.R. o artículo equivalente en texto que las sustituya.

3.6.2.9. Condiciones higiénico-sanitarias.

Se remite a lo dicho en el artículo 52 de las vigentes N.U.R. o artículo equivalente en texto que las sustituya.

Asimismo deberá cumplirse lo dicho en la Ordenanza 21 – artículo 21/6 de la Orden de 22 de Junio de 1.998 sobre habitabilidad.

3.6.2.10. Condiciones de los servicios.

Se remite a lo dicho en el artículo 53 de las N.U.R. o artículo equivalente en texto que las sustituya.

3.6.2.11. Instalaciones de fontanería.

En toda instalación de fontanería deberán cumplirse las siguientes disposiciones o las que en futuro las sustituyan:

- Norma básica para las instalaciones interiores de abastecimiento de agua.
- Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua.
- Reglamento para la instalación de agua caliente sanitaria.
- Normas técnicas sobre grifería sanitaria.
- Real Decreto 140/2.003 sobre prevención de la legionelosis.

3.6.2.12. Instalaciones de saneamiento.

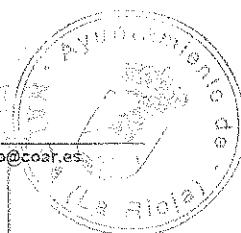
Se utilizará un sistema de recogida de aguas de carácter separativo, dividiendo en conducciones distintas la red de fecales y la de pluviales.

Las conducciones urbanas irán enterradas y hormigonadas hasta la mitad del conducto. Se situarán en todo caso por debajo de las redes de abastecimiento de agua de boca, y se ejecutarán en PVC u hormigón.

Se situarán pozos de registro a distancias nunca inferiores a 50 m.

Todas las bajantes deberán quedar convenientemente ventiladas, con el objeto de evitar fenómenos de desifonado en los aparatos sanitarios.

Se ubicará una arqueta general de registro en el interior de cada parcela al final de la red horizontal.



Las instalaciones industriales de cualquier tipo que produzcan otro tipo de residuos distintos a los orgánicos, deberán contar con un sistema de depuración previo antes del vertido a la red general.

3.6.2.13. Instalaciones de electricidad.

En toda instalación de electricidad deberán cumplirse las siguientes disposiciones o las que en el futuro las sustituyan:

- Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.
- Instrucciones Complementarias del R.E.B.T.
- Reglamento Técnico de Líneas Aéreas de Alta Tensión.

Deberán cumplirse las Normas de la Compañía.

3.6.2.14. Instalaciones de telefonía.

Las antenas de telefonía móvil deberán situarse a una distancia igual o superior a 250 m. del Suelo Urbano, de las instalaciones de depósitos de agua de boca, o de cualquier lugar en el que se produzca la presencia continuada de personas.

Deberán cumplirse las siguientes disposiciones o las que en el futuro las sustituyan:

- Real Decreto Ley de 1/1.998 sobre infraestructuras comunes en los edificios.
- Real Decreto Ley 279/1.999: Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones.
- Circular 1/1.999 de la Secretaría General de Comunicaciones.
- Real Decreto 1.066/2.001. Reglamento de protección del dominio público radioeléctrico.
- Orden CTE/23/2.002, sobre presentación de estudios y certificaciones por operadores de servicios de radiocomunicaciones.

Deberán cumplirse las Normas de las Compañías.

3.6.2.15. Instalaciones de TV y FM.

En toda instalación de TV y FM deberán cumplirse las siguientes disposiciones o las que en el futuro las sustituyan:

- Ley 1/1.998, sobre antenas en edificios.
- Normas para la instalación de antenas colectivas.
- Real Decreto 1.201/1.986, sobre antenas parabólicas.

3.6.2.16. Instalaciones de calefacción.

Se estará a lo dispuesto en las siguientes disposiciones o textos legales que las sustituyan:

- Real Decreto 1.751/1.998: RITE
- Instrucciones Técnicas Complementarias.



3.6.2.17. Instalaciones de evacuación de humos y gases.

Se estará a lo dispuesto en la siguiente disposición o texto legal que la sustituya:

- Orden de 22 de Febrero de 2.001 sobre evacuación de productos de la combustión.

Por el mismo conducto no podrán evacuar humos o gases de combustibles diferentes, quedando prohibido -entre otros- evacuar gases de cocina junto con ventilación de baños y/o aseos.

Los conductos de evacuación de humos y gases de combustión deberán estar en todo caso aislados con el fin de evitar fenómenos de condensación.

3.6.2.18. Instalaciones de depósitos de combustible.

Se estará a lo dispuesto en las siguientes disposiciones o textos legales que los sustituyan:

- Reglamento para la ubicación de productos petrolíferos en calefacción y en otros usos no industriales.
- Normas básicas de instalaciones de gas en edificios habitados.
- Reglamento del servicio público de gases combustibles.
- Reglamento de redes y acometidas de combustibles gaseosos.

3.6.2.19. Instalaciones de ventilación.

Las instalaciones pueden ser estáticas o dinámicas. En caso de utilizar las primeras deberán ejecutarse de acuerdo con lo indicado en las N.T.E.

3.6.2.20. Instalaciones de ascensores.

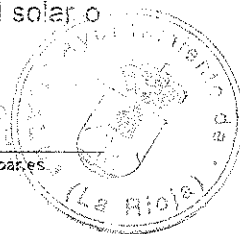
Se estará a lo dispuesto en las siguientes disposiciones o textos legales que los sustituyan:

- Reglamento de aparatos elevadores.
- Reglamento de aparatos elevadores en obras.

3.6.3. Condiciones estéticas de la edificación.

3.6.3.1. Normas generales.

- Tanto los edificios de nueva planta como las remodelaciones de los existentes deberán adecuarse al entorno en el que se inscriben respetando los esquemas de composición, modulación de huecos, volúmenes, proporciones, materiales y colores, tanto en fachadas como en cubiertas o cualquier elemento visible desde el exterior.
- Con el objeto de justificar estas circunstancias se acompañará a la solicitud de licencia esquemas de alzados o fotografías del entorno inmediato al solar o edificio donde se vayan a ejecutar las obras.



- En general se tratará de conservar las constantes tipológicas más interesantes.

3.6.3.2. Materiales de fachadas.

- En general los materiales a utilizar serán los siguientes:
 - Los revocos, estucos y acabados de pinturas, así como otros similares con técnica actual de los llamados revestimientos monocapa. Preferentemente, deberán ir pintados con colores claros blancos y en general los tradicionales del entorno.
 - Piedra natural en tonos similares a los existentes. Se utilizará en mampostería, sillería o sillarejo o aplacada con un espesor mínimo de 4 cm. Solo se utilizará donde esté específicamente permitido en fichas.
 - Ladrillo caravista en colores tradicionales no vitrificado ni esmaltado. Este último material solo se utilizará en donde esté permitido en fichas.
- Se prohíbe con carácter general la utilización en fachada de alicatados y cualquier otro tipo de aplacados que no sea el de piedra natural con espesor superior a 4 cm.
- Se prohíbe la imitación de materiales nobles, piedra y motivos ornamentales mediante elementos de hormigón prefabricado o configurados con moldes y vaciados de escayola. Sin embargo se admiten soluciones de recercado de huecos, cornisas, etc. con elementos prefabricados de formas geométricas sencillas, sin imitación de molduras historicistas.
- Si se utilizan mampuestos, se prohíbe colorear las juntas de la fábrica de piedra, y el espesor de la junta de mortero no será nunca superior a 4 cm.

3.6.3.3. Huecos.

- Se admiten las carpinterías de:
 - Aluminio lacado o pintado en cualquier color.
 - P.V.C., hierro pintado, madera pintada, regulando su uso de forma análoga al aluminio lacado, en cuanto a colores y tonalidades
 - Madera barnizada o pintada. Se utilizarán maderas nobles que garanticen la durabilidad.
- El uso de materiales en carpintería se aplicará tanto a las plantas de pisos como a las bajas, prohibiéndose la chapa metálica sin pintar en puertas de garajes
- La cerrajería será de perfilaría sencilla (barrotes o malla) de hierro o aluminio lacado, prohibiéndose la utilización de barrotes de forja o imitación, excepto en los edificios de interés recogidos en el catálogo, en los que se pretende mantener o recuperar la imagen primitiva.

3.6.3.4. Vuelos sobre paramentos de fachada.

- Quedan prohibidos los cuerpos volados cerrados de fábrica a partir del paramento de fachada.
- Se permite el vuelo de balcones, miradores, aleros y cornisas según lo señalado a continuación:



- Balcones:

- Se permite el vuelo de balcones con un saliente máximo de 0,60 m contado a partir del elemento de fachada, en calles de anchura superior a 5 metros.
- En calles de anchura menor de 5 metros. El vuelo de los balcones no superará 0,30 metros.
- Con los mismos parámetros se admiten los miradores, siempre que estén resueltos con madera o aluminio y vidrio.
- Se prohíbe la formación de balcones, aleros y cornisas mediante el vuelo del forjado en todo su espesor, por producir soluciones que no se adecuan a las características de la arquitectura tradicional.
- Especialmente quedan prohibidos los vuelos de balcones con molduras imitativas e historicistas realizadas en hormigón.
- Se permite que las cornisas y vuelos de balcones puedan llegar a tener un espesor de 12 cm. máximo, con sencillos rehundidos en su frente que aligeren el citado espesor.
- Se recomienda la formación del piso de balcones mediante estructuras complementarias, ligeras, soluciones con losa volada, etc, de pequeño espesor.
- Los salientes de balcones no computarán a efectos de edificabilidad.
- Los vuelos no ocuparán más del 50% en cada planta, pudiendo sobresalir respecto a los huecos a los que van asociados un máximo de 30 cm. a cada lado

- Aleros y cornisas.

- Los aleros tendrán un saliente máximo de 0,50 m.
- El espesor de los vuelos será de 12 cm. máximo.
- Queda prohibida la realización de aleros imitando los tradicionales con canes falsos de madera.
- En los edificios recogidos en catálogo y cuyo entramado de cubierta sea de madera se podrán reconstruir elementos imitativos a los tradicionales existentes.
- En ningún caso la altura de la cara superior del alero sobre la rasante de la acera superará la altura máxima permitida a la edificación.

3.6.3.5. Toldos y marquesinas.

Se prohíbe la utilización de toldos fijos y marquesinas en fachadas que den a espacios públicos (red viaria, zona verde y espacios libres).

3.6.3.6. Anuncios y banderolas.

Los anuncios y placas no sobrepasarán más de 15 cm. del plano de fachada.

Se prohíben la utilización de anuncios en placas en banderas, a excepción de los correspondientes a servicios públicos.

El diseño de estos elementos será el adecuado a fin de conseguir la correcta integración en el entorno.



3.6.3.7. Tendederos.

Deberán quedar ocultos del exterior mediante la utilización de celosías, vidrios traslúcidos, etc.

3.6.3.8. Medianeras.

Las medianeras deberán quedar debidamente tratadas con los mismos materiales permitidos en cada zona para la fachada, con independencia que sea previsible el que posteriormente vayan a quedar tapadas por la construcción de los edificios colindantes.

Se prohíbe dejar visto los bloques cerámicos o de hormigón cuyo acabado precise revestimiento.

3.6.3.9. Bajantes vistas en fachada.

Las bajantes de pluviales vistas en fachada serán de un material que pueda pintarse en color acorde con la fachada, o con acabado propio en el caso del cobre o del galvanizado. Llevará una protección de hierro fundido, o tubo de acero, hasta una altura de 2 m. como mínimo.

3.6.3.10. Vallas y cerramientos.

Los cerramientos de parcela serán opacos hasta 0,50 m. de altura o hasta la altura de las vallas del entorno, utilizando un sistema constructivo y materiales idóneos con el entorno.



3.7. Normas específicas del Suelo No Urbanizable y Urbanizable No Delimitado en tanto no se delimite.

3.7.1. Ámbito de aplicación.

Se define como Suelo No Urbanizable aquel que atesora determinados valores dignos de protección en función de sus valores agrícola, forestal, ganadero o en base a sus riquezas naturales.

Se define como Suelo Urbanizable No Delimitado aquel que, no teniendo la condición de Urbano ni la de No Urbanizable, no se encuentra dentro de los sectores previstos por el Plan General para garantizar un desarrollo urbano racional.

Los usos que con carácter genérico pueden darse en el No Urbanizable y en el Urbanizable, en tanto alcance la condición de Delimitado, son los vinculados al uso racional del medio rural.

3.7.2. Calificación.

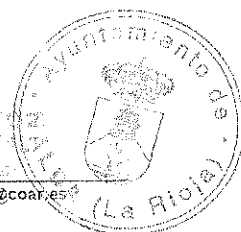
El suelo no urbanizable se divide en las siguientes categorías, correspondientes a distintos niveles de protección y regulación de usos y actividades:

- S.N.U. de Protección Grandes Espacios de Montaña Subatlántica Iregua-Alto Leza (MA-2).
- S.N.U. de Protección Grandes Espacios de Montaña Mediterránea Leza-Cidacos (MM-1).
- S.N.U. de Protección a Riberas de Interés Recreativo y Paisajístico. Río Iregua (RR-5).
- S.N.U. de Protección a Huertas Tradicionales. Huertas del Iregua (HT-7).
- S.N.U. de Protección a Paisajes Singulares de Interés Morfológico. Peñas de Viguera. (PG-2).
- S.N.U. de Protección Agrícola. Es un suelo que por sus posibilidades productivas es conveniente proteger.
- S.N.U. de Protección a Laderas. Es un suelo que conviene mantener fuera de cualquier desarrollo urbano, en evitación de problemas de erosión.
- S.N.U. mixto de Protección a laderas y valores agrícolas. Se trata de un suelo que en parte combina las características de los dos anteriores, y que en consecuencia es preciso preservar.
- S.N.U. de Protección a Vías Pecuarias.

El Suelo Urbanizable No Delimitado comprende una categoría:

- S.U.N.D. de carácter residencial. Se trata de un suelo en el que se han producido algunos asentamientos aislados de carácter manifiestamente ilegal y que se encuentra en la colina situada junto a la N-111. También se incluye dentro de esta categoría el suelo de Vía Majuelo, situado colindante al núcleo urbano.

En tanto en cuanto no se produzca a su transformación en Delimitado su régimen será el mismo que el del Suelo No Urbanizable de Protección a Laderas.



3.7.3. Definiciones de usos.

- Uso permitido: Son los que por su propia naturaleza son compatibles con los objetivos de protección de cada categoría de suelo.
- Uso autorizable: Se define como uso autorizable los que puedan ser compatibles en determinada circunstancia.
- Uso prohibido: Son los que son incompatibles con los objetivos de protección de cada categoría de suelo.

3.7.4. Definiciones de la edificación y usos.

Con carácter subsidiario se utilizarán las definiciones y parámetros de la edificación indicados en 3.6.1. a pesar de que muchas de ellas no serán de aplicación por estar tratando ahora un suelo que no es vocacionalmente urbano.

La rasante, a efectos de medir la altura reguladora máxima y N° máximo de plantas será la correspondiente a la fachada de la edificación situada en la cota más baja del terreno natural.

El retranqueo a caminos, se entiende referido al eje de los mismos salvo indicación expresa en contra. El retranqueo a vías rodadas (carreteras), se entiende referido al borde o arista exterior de las mismas.

En el caso de construcciones de naves donde el techo de la última planta no sea un forjado plano, la altura reguladora máxima se entiende referida al plano de apoyo de la estructura de cubierta.

3.7.5. Definición de los usos en Suelo No Urbanizable.

A continuación se incluyen las definiciones de los usos y actividades que, con carácter general pueden darse en el suelo no urbanizable, según el Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja:

1. ACTUACIONES RELACIONADAS CON LA EXPLOTACIÓN DE RECURSOS VIVOS.

1.1. TALA DE CONSERVACIÓN.

Se entiende por tal el derribo o abatimiento de árboles que se realiza dentro de las siguientes circunstancias o supuestos:

- a) En áreas sujetas a planes de explotación que garanticen el mantenimiento de la cubierta forestal.
- b) Como parte de la labor de limpia y entresaca y a efectos de un mayor desarrollo o conservación de las masas forestales.



- c) Como parte de la eliminación de árboles o masas forestales enfermos a efectos de un mayor control sanitario y en orden al mantenimiento de la cubierta forestal.
- d) Que tenga como fin la regeneración de la vegetación autóctona.

1.2. TALA DE TRANSFORMACIÓN.

Se entiende por ella el derribo o abatimiento de árboles o masas forestales, o su eliminación por cualquier medio, a efectos de producir el cambio del uso forestal por otro cualquiera, o de una especie por otra (por ejemplo, robles por pinos). No se ven afectados por esta definición los cultivos de choperas.

1.3. CERCAS O VALLADOS DE CARÁCTER CINEGÉTICO.

Se entiende por tales todas aquellas cercas que por sus materiales y/o diseño supongan una barrera que dificulte la libre circulación de la fauna. Se incluyen, dentro de esta categoría, entre otras, las cercas de malla. Por carácter excluyente en base al P.E.P.M.A.N., se consideran cercas o vallados de carácter cinegético todos los que no sean de carácter pecuario.

1.4. CERCAS O VALLADOS DE CARÁCTER PECUARIO.

Se entiende por tales todas aquellas cercas que tengan como fin la guarda del ganado.

1.5. DESMONTES, ATERRAMIENOS, RELLENOS.

En general se incluyen aquí todos aquellos movimientos de tierras que supongan la transformación de la cubierta vegetal y edáfica del suelo, alterando o no sus características morfotopográficas.

Están sujetos a licencia urbanística (en caso de no estar ya contemplados en planes o proyectos tramitados de acuerdo a la normativa urbanística y sectorial aplicable), cuando las obras superan una superficie de 100 m², o un volumen de 250 m³, salvo que se especifique expresamente una limitación diferente.

No será necesaria la licencia urbanística para aquellos movimientos de tierras cuyo fin sea la renovación o mejora de pastizales.

1.6. CAPTACIONES DE AGUA.

Se consideran aquí aquellas obras y/o instalaciones al efecto de posibilitar o lograr captaciones de agua subterránea o superficiales. Se incluyen dentro de éstas, entre otras, los pequeños represamientos de aguas superficiales para el abastecimiento y utilización de las propias explotaciones, así como cualquier tipo de sondeo o pozo para la captación de aguas subterráneas.

05 MAR. 2004

