

III. Otras disposiciones

A. Administración de la Comunidad Autónoma de La Rioja

CONSEJERIA DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE

Aprobación definitiva del Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja y de las Normas Urbanísticas Regionales
III.A.286

En el día de la fecha el Excmo. Sr. Consejero de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente ha adoptado la siguiente RESOLUCION:

Visto el expediente tramitado por la Comisión de Urbanismo de La Rioja para la redacción del Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural y de las Normas Urbanísticas Regionales, dictados de conformidad con lo dispuesto en los artículos 17 y ss. y 70 y siguientes del T.R. de La Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y 76-3 y 88 y ss. de su Reglamento de Planeamiento y,

CONSIDERANDO:

1º.— Que en la sustanciación del procedimiento de ambos instrumentos de ordenación se ha respetado el legalmente establecido, con estricto cumplimiento de las exigencias derivadas de los principios de información pública y participación ciudadana, habiéndose otorgado los correspondientes plazos legales de audiencia a las Corporaciones Locales, sin que quepa ahora realizar pronunciamiento alguno respecto a vicio que acaree la nulidad o retroacción de las actuaciones.

2º.— Que entrando a conocer, de acuerdo con lo dispuesto en el nº 2 del artículo 41 del T.R. de la Ley, el contenido de los instrumentos de planeamiento sometidos a aprobación definitiva, debe este órgano manifestar que ambos encuentran perfecta justificación, respecto a su contenido y función, en el vigente sistema legal de planeamiento, estimándose, de otro lado, técnicamente correcto el contenido de sus determinaciones, tal como éstas han quedado formuladas una vez otorgada la aprobación provisional por la Comisión de Urbanismo, tras dictaminar las alegaciones presentadas e introducir las oportunas modificaciones.

3º.— Que en su virtud, de conformidad con el Dictamen de la Comisión de Urbanismo de La Rioja, este órgano estima no son de recibo las alegaciones rechazadas al momento de la aprobación provisional, en los términos expresados en el Acuerdo de I.C.U.R. de 2 de mayo del presente año, considerando, a su vez, que las modificaciones introducidas a propuesta de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda, sin alterar el espíritu y fin último del Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural y de las Normas Urbanísticas Regionales, vienen a matizar su contenido, al objeto de lograr una mejor y más eficaz adecuación al contexto social en que ambos instrumentos de ordenación han de aplicarse.

Por todo lo cual, esta Consejería, en uso de sus atribuciones, visto el T.R. de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1.346/1976 de 9 de abril, su Reglamento de Planeamiento aprobado mediante Real Decreto 2.159/1978, de 23 de junio, y demás disposiciones de general aplicación,

RESUELVE

Aprobar definitivamente el Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja y las Normas Urbanísticas Regionales en los términos de su aprobación provisional.

Ordenar la publicación en el Boletín Oficial de La Rioja del Texto íntegro de la presente resolución y de las normas urbanísticas de ambos instrumentos de ordenación.

Fdo.: Jesús de Pablo Pastor.

Contra esta Resolución, que pone fin al procedimiento administrativo, cabrá interponer, sin perjuicio de cuantas acciones se estimen adecuadas a derecho, recurso de reposición, previo al contencioso-administrativo, en el plazo de un mes, computado de fecha a fecha a partir del día siguiente hábil al de la presente publicación.

El Plan Especial de Protección y las Normas Urbanísticas Regionales, cuyas disposiciones normativas se publican como Anexos I y II, entrarán en vigor el día 1 de julio del presente año.

Logroño, 28 de junio de 1988.— El Secretario General Técnico, José Félix Morán Vélez.

ANEXO I

NORMATIVA DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE NATURAL DE LA RIOJA

TITULO I.—DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.—Naturaleza

La naturaleza del presentet Plan es la de Plan Especial, redactado

al amparo de los artículos 17 a 22 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (en adelante "Ley del Suelo") aprobado mediante Real Decreto 1346/1976 de 9 de abril y 76 a 82 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico aprobado mediante Real Decreto 2159/1978 de 23 de junio, y R.D. Ley 16/81 de 16 de octubre.

Artículo 2.—Finalidad

El presente Plan Especial tiene como finalidad establecer las medidas necesarias, en el orden urbanístico, para asegurar la protección, conservación, catalogación y mejora de los espacios naturales, del paisaje y del medio físico y rural.

A estos efectos se entenderá que la finalidad protectora del Plan se extiende a los siguientes elementos:

- a) Suelos destinados a huertas, cultivos y espacios forestales considerados de interés productivo.
- b) Espacios naturales de interés paisajístico, histórico o ecológico.
- c) Cursos y masas de agua con sus márgenes y riberas, así como los acuíferos subterráneos y sus zonas de recarga.
- d) Bellezas naturales o urbanas que contribuyan a realzar el panorama.
- e) Monumentos y yacimientos históricos o arqueológicos situados en el medio rural.
- f) La flora, la fauna y cuantos otros elementos del medio natural contribuyan al mantenimiento del equilibrio ecológico.
- g) En general todos los valores ambientales susceptibles de protección mediante el establecimiento de limitaciones al uso del suelo.

Artículo 3.—Ambito

El ámbito territorial del presente Plan Especial se extiende a la totalidad de la Comunidad Autónoma de La Rioja, siendo de aplicación sus Normas Generales en toda la superficie de la misma, y limitándose el efecto de las Normas Particulares a los espacios de catálogo expresamente señalados.

Artículo 4.—Contenido

1. Normativa:
 - a) La normativa del presente Plan, a partir del presente Título I, se divide en dos grandes apartados. El primero (título II) se halla dedicado al establecimiento de normas generales para la protección de recursos naturales (capítulo primero) y para la regulación de determinadas actividades que inciden en el medio natural (capítulo segundo). El segundo gran apartado (título III) se dedica al establecimiento de normas específicas para la protección de espacios de catálogo determinados en función de los valores que encierran. Finalmente, los títulos IV (normas de régimen jurídico) y V (normas transitorias), y varios Anexos, cierran el documento.
 - b) El establecimiento de zonas de protección y categorías de suelos o actividades se realiza únicamente a los efectos protectores de este Plan, sin que ello presuponga la existencia de otras consideraciones urbanísticas o de ordenación territorial. Las normas y recomendaciones contenidas en este Plan constituyen un elemento más a tener en cuenta a la hora de proceder a la ordenación integral del territorio mediante el correspondiente planeamiento general o director.
 - c) Las determinaciones contenidas en este Plan no suponen clasificación urbanística del suelo ni prejuzgan la clasificación que el mismo haya de recibir en los Planes Generales de Ordenación Municipal o las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

2. Planos:

El Plan Especial incluye los siguientes Planos:

- 1.— Hipsométrico.
- 2.— Pendientes.
- 3.— Barreras orográficas.
- 4.— Precipitación media anual.
- 5.— Precipitación media estival.
- 6.— Temperatura media anual.
- 7.— Isoterma del mes más cálido.
- 8.— Isoterma del mes más frío.
- 9.— Evapotranspiración potencial media anual.
- 10.— Duración media del período seco.
- 11.— Duración media del período frío.
- 12.— Índice de humedad.
- 13.— Clasificación climática de Allué.
- 14.— Geología.
- 15.— Red hidrográfica y estaciones de aforo.
- 16.— Hidrogeológico.
- 17.— Edafológico.
- 18.— Areas de especial interés faunístico.

- 19.- Trashumancia.
- 20.- Elementos constituyentes del modelo territorial.
- 21.- Areas de influencia comarcal.
- 22.- Jerarquía urbana.
- 23.- Dinámica Demográfica.
- 24.- Distribución Territorial de la 2.^a residencia.
- 25.- Número de incendios forestales.
- 26.- Núcleos de población en suelo no urbanizable.
- 27.- Explotaciones Mineras a cielo abierto.
- 28.- Vulnerabilidad de los acuíferos.
- 29.- Concentración parcelaria.
- 30.- Zona de ordenación de explotaciones de Rioja Baja.
- 31.- Zonas de agricultura de montaña (ZAM).

- I. Unidades morfoestructurales.
- II. Unidades naturales.
- III. Unidades ambientales.
- IV. Mapa de usos agrarios.
- V. Mapa de usos agrícolas.
- VI. Mapa de usos silvícolas.
- VII. Mapa de usos del suelo.
- VIII. Vías pecuarias.
- IX. Erosión actual.
- X. Vulnerabilidad a la erosión
- XI. Estado de calidad de los rios en La Rioja.
- XII. Localización y valoración de los vertederos de residuos sólidos y urbanos.
- XIII. Afecciones de Montes públicos.
- XIV. Afecciones cinegéticas y piscícolas.
- XV. Afecciones hidráulicas.
- XVI. Red de transporte de energía. Afecciones mineras.
- XVII. Precatálogo de espacios naturales protegidos.
- XVIII. Planeamiento urbanístico.
- XIX. Plano resumen, clasificación del suelo vigente.
- XX. Catálogo de espacios naturales protegidos.

3. Catálogo:

a) Como documento complementario de las determinaciones del Plan Especial y tramitado conjuntamente con el mismo se incluye el Catálogo de espacios naturales protegidos.

b) De conformidad con el artículo 86.1 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico se incluyen en dicho Catálogo los espacios que por sus valores ecológicos, paisajísticos, culturales o productivos hayan de ser objeto de una especial protección.

4. Registro de Bienes Catalogados.

a) En aplicación del artículo 87 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, la Comisión de Urbanismo de La Rioja llevará un Registro de Bienes catalogados en el que se inscribirán todos los bienes incluidos en los Catálogos de los Planes aprobados en la Comunidad Autónoma.

i) Con carácter preventivo se anotarán en dicho registro los bienes catalogables incluidos en el planeamiento a partir de la aprobación inicial del mismo y los afectados por la legislación de protección del patrimonio histórico-artístico o de espacios naturales a partir de la incoación del correspondiente expediente.

ii) Asimismo podrán anotarse con carácter preventivo, y previo informe del organismo competente en razón a la materia, aquellos bienes que puedan ser objeto de protección con arreglo a lo dispuesto en este Plan.

iii) La inscripción preventiva podrá realizarse de oficio o a instancia de cualesquiera Administraciones, entidades públicas o privadas o particulares que lo soliciten razonadamente y caducará en el plazo de un año si antes no se hubiera incoado el procedimiento para la elaboración de un Plan Especial o para la modificación del planeamiento vigente con el fin de recoger las oportunas medidas de protección.

Artículo 5.-Efectos

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 57 de la Ley del Suelo, las disposiciones de este Plan vincularán tanto a la Administración como a los particulares.

2. Las determinaciones de este Plan serán de aplicación directa, con carácter subsidiario, en todos aquellos municipios que:

a) Carezcan de Plan General de Ordenación Urbana o Normas Subsidiarias de Planeamiento de ámbito municipal en vigor, aunque cuenten con su correspondiente proyecto de Delimitación de Suelo Urbano.

b) Aun contando con planeamiento urbanístico municipal, éste no contenga las determinaciones oportunas y detalladas para la Protección del Medio Físico.

3. Con carácter complementario será de aplicación en todos los demás municipios, siempre que ello no afecte a la ordenación integral del territorio establecida mediante dichos instrumentos.

4. Los Planes Generales de Ordenación Urbana, las Normas Complementarias o Subsidiarias de Planeamiento y demás instrumentos de planeamiento urbanístico del mismo o inferior rango que se

aprueben con posterioridad a la entrada en vigor de este Plan Especial deberán ajustarse a las determinaciones contenidas en el mismo, asignando las calificaciones del suelo con arreglo a las normas y criterios aquí establecidos, de forma que se respeten las limitaciones de uso impuestas por el Plan Especial.

5. Cuando de la información detallada elaborada para la redacción de los planes urbanísticos resultase discrepancia entre los documentos de este Plan y la realidad existente, se aplicará la normativa que mejor se ajuste a dicha realidad, salvo en el supuesto de que dicha discrepancia se deba a acciones o intervenciones producidas con posterioridad a la aprobación de este Plan, en cuyo caso serán de aplicación las determinaciones del mismo y se exigirá la adopción de las medidas necesarias para restituir el terreno al estado reflejado en el Plan Especial. Cuando no exista Plan se estará a la realidad fáctica de la zona, según la definición de cada espacio.

6. Las determinaciones de este Plan se entenderán sin perjuicio de las contenidas en la legislación agraria, forestal, de aguas, y demás legislaciones sectoriales. En el caso de que la normativa contenida en este Plan resultara más detallada o protectora se aplicará ésta con preferencia sobre la contenida en la legislación sectorial, siempre que no esté en contradicción con la finalidad de la misma. En todo caso el aprovechamiento urbanístico de los terrenos se realizará de acuerdo con las previsiones de este Plan Especial.

Artículo 6.-Vigencia y Revisión

1. Las determinaciones del Plan Especial entrarán en vigor al día siguiente de la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva en el diario oficial, y seguirán vigentes hasta tanto no se revise el Plan por haber cambiado suficientemente las circunstancias o los criterios que han determinado su aprobación.

2. La revisión o modificación de las determinaciones del Plan podrá realizarse en cualquier momento siguiendo los mismos trámites que se han seguido para su aprobación.

3. No se considerará revisión o modificación del Plan Especial la alteración de los límites de los espacios de catálogo señalados en el mismo introducida por los Planes Generales de Ordenación o Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal que se aprueben con posterioridad siempre que dicha alteración:

a) tenga como finalidad ajustar las determinaciones del Plan Especial a la realidad existente en el momento de la aprobación del mismo;

b) sea de escasa entidad, entendiéndose por tal la alteración que no supere el porcentaje de superficie que se concreta a continuación para cada categoría genérica de espacios, referido siempre al total de la superficie del espacio catalogado en cuestión, contenida en el término municipal objeto de dicho planeamiento:

- Enclaves de excepcional vegetación de ribera 0,5%
- Riberas de interés recreativo y paisajísticos 1,0%
- Grandes espacios de montaña subatlántica 1,0%
- Grandes espacios de montaña mediterránea 1,0%
- Areas de protección de cumbres 1,0%
- Huertas tradicionales 1,0%
- Complejos de vegetación de ribera 1,0%
- Zonas húmedas 2,0%
- Sierras de interés singular 2,0%
- Parajes singulares de interés geomorfológico 2,0%
- Areas de avifauna rupícola de especial valor 2,0%
- Areas de vegetación singular 2,0%
- Espacios de interés paleontológico o arqueológico 2,0%
- Complejos periurbanos de interés ambiental 5,0%
- Entornos de embalses de interés recreativo 5,0%

c) se halle justificada a juicio del órgano que haya de conceder la aprobación definitiva del Plan General o las Normas Subsidiarias de que se trate.

4. No se considerará revisión o modificación del Plan Especial cuando por la redacción del planeamiento municipal se clasifique suelo urbano o urbanizable en núcleos incluidos en el interior de espacios de catálogo, siempre y cuando estas alteraciones cumplan las siguientes condiciones:

a) que el nuevo suelo clasificado como urbano o urbanizable se encuentre contiguo a los núcleos existentes en el interior del espacio catalogado.

b) que el nuevo suelo clasificado como urbano o urbanizable tenga una superficie que como máximo sea la relacionada a continuación en porcentaje de incremento sobre la superficie ocupada por el suelo urbano existente en el momento de redactar el planeamiento, entendiéndose que este suelo urbano será el que resulte de aplicar los criterios del artículo 78 de la Ley del Suelo:

Tamaño de los núcleos (población de derecho)	Máximo Incremento de Suelo
Menores de 100 hab.	200%
Entre 100 y 499 hab.	150%
Entre 500 y 999 hab.	100%
Entre 1.000 y 5.000 hab.	80%

Entre 5.000 y 20.000 hab.	60%
Mayor de 20.000 hab.	40%

En ningún caso, por otra parte, dejarán de cumplirse las limitaciones indicadas en el precedente párrafo 3b.

c) En el caso de que el nuevo suelo urbano o urbanizable clasificado por la redacción o revisión del planeamiento municipal para los núcleos de población localizados en el interior de los espacios catalogados pueda afectar a suelos protegidos que se incluyen en diferentes categorías genéricas de protección, la afectación a dichas categorías y siempre que lo permitan las condiciones topográficas del terreno, se hará con el siguiente orden de prelación:

- Entornos de embalses de interés recreativo.
- Grandes espacios de montaña mediterránea.
- Espacios de interés paleontológico.
- Grandes espacios de montaña subatlántica.
- Sierras de interés singular.
- Complejos periurbanos de interés ambiental.
- Riberas de interés recreativo y paisajístico.
- Huertas tradicionales.
- Áreas de avifauna rupícola de elevado valor.
- Parajes singulares de interés geomorfológico.
- Complejos de vegetación de ribera.
- Áreas de protección de cumbres.
- Zonas húmedas.
- Áreas de vegetación singular.
- Enclaves de excepcional vegetación de ribera.

5. La calificación de terrenos de espacios catalogados como zonas verdes en el planeamiento municipal, dentro de suelo urbanizable, no será considerada como modificación de este Plan Especial ni tendrá en cuenta como suelo urbano o urbanizable a efectos de los precedentes párrafos 3 y 4, siempre que la regulación de dicha calificación no contradiga la de este Plan Especial para esos mismos terrenos, y que en el tratamiento otorgado por dicho planeamiento municipal esos terrenos no queden aislados del resto del espacio catalogado en cuestión.

Artículo 7.—Documentación Complementaria

Estas Normas de Protección se ven complementadas por los siguientes Anejos:

- I. Actividades, Proyectos y Actuaciones que habrán de someterse a la previa realización de un estudio de evaluación del impacto ambiental.
- II. Determinaciones a incluir en el planeamiento urbanístico.
- III. Normativa sectorial aplicable.
- IV. Definiciones y conceptos.
- V. Esquema simplificado de tramitación.

TÍTULO II.—NORMAS GENERALES DE REGULACION DE USOS Y ACTIVIDADES

CAPÍTULO PRIMERO.—NORMAS SOBRE PROTECCION DE RECURSOS Y DEL DOMINIO PUBLICO

Sección I.—Protección de Recursos Hidrológicos

Artículo 8.—Cauces, Riberas y Márgenes

1. En caso de no hallarse formalmente deslindadas las áreas correspondientes a los cauces, riberas y zonas de policía y seguridad en las márgenes, el planeamiento urbanístico deberá contener una estimación de las mismas realizada con arreglo a los artículos 4 y 6 de la Ley de Aguas de 2 de agosto de 1985, instándose, además, del correspondiente organismo de cuenca la iniciación de los trámites correspondientes para la realización de los oportunos deslindes.

2. La realización de obras o actividades en los cauces públicos y sus márgenes se someterá a los trámites y requisitos exigidos por el artículo 69 de la Ley de Aguas de 1985. Quedan prohibidas las obras, con trunciones, plantaciones o actividades que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de ríos, arroyos, rambblas y barrancos, así como en las zonas inundables delimitadas con arreglo a lo previsto en la legislación de aguas, cualquiera que sea el régimen de propiedad y la calificación de los terrenos. Podrá autorizarse la extracción de áridos siempre que se obtenga la autorización prevista en dicho Decreto y la correspondiente licencia municipal para la realización de movimientos de tierras, de acuerdo con lo dispuesto más adelante en este Plan Especial.

3. En aplicación del artículo 90 de la Ley de Aguas de 2 de agosto de 1985, en la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras, con cualquier finalidad, incluyendo la corrección de cuencas, que puedan afectar a los cauces y sus zonas de protección se exigirá la presentación de un estudio de Evaluación de Impacto Ambiental en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten adversamente a la calidad de las aguas o la seguridad de las poblaciones y aprovechamientos inferiores.

4. La realización de obras para la instalación de piscifactorias, con independencia de lo previsto en la Orden de 24 de enero de 1974, en los artículos 222-225 de la Ley de Aguas y en el artículo 35 de la Ley de Pesca Fluvial, estará sometida a la autorización de la Comisión de Urbanismo de La Rioja. Para obtener dicha autorización será necesario acompañar a la correspondiente solicitud un estudio del estado actual de la zona, en el cual se señalarán, en planos de escala adecuada, los cauces naturales y las canalizaciones previstas. La solicitud deberá acompañarse, además, de un estudio de Evaluación del Impacto Ambiental debidamente tramitado en el que se considere los efectos de las retenciones en el río, los vertidos, la sanidad de las aguas, etc.

5. Las riberas de los ríos y cauces públicos se dedicarán a usos forestales, bien mediante la repoblación con especies apropiadas, bien mediante la conservación de las especies existentes. La ordenación de los usos del suelo que se realice desde el planeamiento establecerá las medidas necesarias para impedir la ocupación de los cauces y garantizar la protección de los sotos de ribera.

6. Las disposiciones de las Normas Particulares para las categorías de "Enclaves de excepcional vegetación de ribera", "Complejos de vegetación de ribera", "Riberas de interés recreativo y paisajístico" y "Huertas tradicionales" complementan las del presente artículo para los casos de los espacios catalogados en alguna de dichas categorías.

Artículo 9.—Embalses

1. Cualquiera que sea el destino de los embalses se estará a lo que disponga la legislación de aguas.

2. Hasta tanto no se determinen, a través del correspondiente planeamiento sectorial o urbanístico, los usos y actividades compatibles con el destino del embalse sólo se admitirán en la franja de protección de 500 metros aquellas actividades ligadas al mantenimiento y explotación del mismo, y de su vegetación protectora; así como los usos recreativos que no comporten nuevas edificaciones permanentes ni tengan carácter residencial, siempre que se ajusten a las previsiones de las Ordenes de 28 de junio de 1968 y 31 de Octubre de 1970 sobre usos recreativos secundarios de los embalses. Asimismo podrán admitirse eventualmente las instalaciones e infraestructuras de servicio a la explotación agraria y las cercas pecuarias; la construcción de viario de carácter general e instalaciones anejas; y de sistemas generales de abastecimiento y saneamiento; y la construcción de centros de enseñanza y culturales ligados al medio.

En la concesión de licencias o autorizaciones para la realización de adecuaciones naturalistas y recreativas y parques rurales o la instalación de campamentos deberán exigirse al promotor las suficientes garantías en cuanto a eliminación de residuos y vertidos, de manera que se asegure la máxima protección de la calidad de las aguas embalsadas.

3. En los perímetros de protección de los embalses, cualquiera que sea su finalidad, se promoverá como uso preferente el forestal, basado en las especies arbóreas o arbustivas más adecuadas.

4. La construcción de nuevos embalses en la Comunidad Autónoma, cualquiera que fuese su destino o capacidad, estará sujeta al requisito previo de realización de un Estudio del Impacto Ambiental.

5. Los Planes Generales Municipales de Ordenación y las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal que se redacten deberá recoger con la suficiente precisión la zona de protección de embalses definida por este Plan, así como inventariar aquellas actividades presentes en estas áreas, como vertidos, actividades mineras, vertederos, etc., que por su carácter resulten incompatibles con el mantenimiento del adecuado estado limnológico de los embalses según su destino.

6. De las consideraciones anteriores se exceptúan los embalses de La Grajera y del Perdiguero, de los que se trata en las Normas Particulares para las categorías de "Complejos periurbanos de interés ambiental" y "Zonas húmedas". Las disposiciones de las Normas Particulares para la categoría de "Entornos de Embalses de Interés Recreativo" complementan las de este artículo para los espacios catalogados con dicho carácter.

Artículo 10.—Protección de Aguas Subterráneas

1. Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, el establecimiento de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

2. La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas. En caso de existir dudas sobre la inocuidad de las fosas o cuando así lo aconseje la magnitud o concentración del proyecto, se exigirá la presentación con la solicitud de licencia urbanística de los estudios hidrogeológicos necesarios para garantizar tales extremos.

3. Para la obtención de autorización de cementerios y vertederos de residuos sólidos es requisito imprescindible justificar, mediante los estudios oportunos de Evaluación de Impacto Ambiental, que no se afecta negativamente a los recursos hidrológicos.

4. Los Planes Generales Municipales de Ordenación y las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal deberán definir con la precisión necesaria para su identificación sobre el terreno, Zonas de Protección de Acuíferos, e identificar los elementos de impacto que pudieran estar localizados sobre ellas, tales como núcleos de población, instalaciones, industriales, depósitos de residuos, etc., señalando las medidas necesarias para corregir, o en su caso erradicar, tales impactos, de manera que se asegure el mantenimiento cuantitativo y cualitativo de las aguas subterráneas. La aprobación del Plan Hidrológico de la cuenca correspondiente comportará la obligación de adecuar las Zonas de Protección de Acuíferos a los perímetros de protección delimitados en el mismo.

Artículo 11.—Vertidos

1. En aplicación del artículo 89 de la Ley de Aguas de 2 de agosto de 1985 se prohíbe el vertido directo o indirecto en un cauce público, canal de riego, o acuífero subterráneo, de aguas residuales cuya composición química o contaminación bacteriológica puedan impurificar las aguas con daños para la salud pública o para los aprovechamientos inferiores, tanto comunes como especiales.

2. Para la concesión de licencia urbanística relacionada con cualquier actividad que pueda generar vertidos de cualquier naturaleza, exceptuando las autorizadas para conectar directamente con la red general de alcantarillado, se exigirá la justificación del tratamiento que haya de darse a los mismos para evitar la contaminación de las aguas superficiales o subterráneas. El tratamiento de aguas residuales deberá ser tal que se ajuste a la capacidad autodepuradora del cauce o acuífero receptor para que las aguas resultantes tengan la calidad exigida para los usos a que vaya destinada.

3. En todo caso las solicitudes de licencia para actividades generadoras de vertidos de cualquier índole deberán incluir todos los datos exigidos por la legislación vigente para la concesión de autorizaciones de vertidos. En aplicación del artículo 95 de la Ley de Aguas de 2 de agosto de 1985, el otorgamiento de licencia urbanística o de apertura para estas actividades quedará condicionado a la obtención de la correspondiente autorización de vertido.

4. Los vertidos industriales a la red general de alcantarillado sin tratamiento previo serán autorizados cuando exista estación depuradora común en funcionamiento y no concurra ninguno de los siguientes supuestos:

a) Que tales vertidos supongan algún tipo de riesgo para la red general, ya sea por sus características corrosivas, por la concentración de materiales sólidos o viscosos, por su naturaleza inflamable o explosiva o por producirse fuertes oscilaciones en el caudal de vertido.

b) Que éstos incidan significativamente, por sí mismos o en combinación con otros vertidos, sobre la eficacia o el funcionamiento de la estación depuradora.

c) Que contengan contaminantes tóxicos en cantidad tal que supongan una amenaza para la calidad de las aguas receptoras del vertido común final.

5. El planeamiento urbanístico municipal, de acuerdo con las determinaciones anteriores, deberá prever las necesidades de depuración existentes, establecer los límites de depuración adecuados a las características físicas de autodepuración, funcionales y legales, de los cauces receptores, y establecer el carácter de la tecnología aplicable en cada caso. Los Planes Generales de Ordenación Urbanística Municipal incluirán asimismo en su Programa de Actuación los convenios, plazos y medios financieros disponibles para realizar la política de saneamiento.

Artículo 12.—Regulación de Recursos

Para la obtención de licencia urbanística o de apertura correspondiente a actividades industriales o extractivas y para usos residenciales en suelo no urbanizable será necesario justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la falta de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.

Sección II.—Protección de la Vegetación

Artículo 13.—Masas arbóreas

La realización de actividades agropecuarias o forestales deberá someterse en todo caso a las normas y planes sectoriales que la regulen, sin perjuicio de la aplicación específica de las presentes Normas de protección.

1. Se considerarán masas arbóreas sujetas a las determinaciones del presente Plan las que reúnan alguna de las siguientes características:

- Se hallen destinadas por el planeamiento a usos recreativos.
- Se sitúen en zonas de dominio público, de protección de infraestructuras o destinadas a sistemas generales.

c) Estén integradas en espacios catalogados o zonas expresamente señaladas en las Normas Particulares de este Plan.

d) En todo caso se considerará masa arbórea protegida por las determinaciones de este Plan la vegetación arbórea o arbustiva de los sotos de ribera de vegetación natural, así como las dehesas y todos los enclaves de vegetación definidos como vegetación singular por este Plan.

Artículo 14.—Tala de árboles

La tala de árboles situados en masas arbóreas sujetas a las determinaciones de este Plan quedará sometida al requisito de previa licencia urbanística, tramitada con arreglo al procedimiento del artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia. Se exceptúan de este requisito las talas realizadas en explotaciones forestales con arreglo a Planes Técnicos debidamente aprobados por la Consejería de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente. Se recomienda para evitar contradicciones, pero sin carácter vinculante, que estos Planes Técnicos estén de acuerdo con el presente Plan Especial.

Artículo 15.—Mantenimiento de la superficie arbolada

Cualquier cambio de uso permitido en zonas arboladas que implique eliminación de parte de ellas sólo se autorizará cuando se garantice la reposición de una cobertura arbolada equivalente al 150% de la originaria eliminada, con la misma especie arbórea u otra más próxima a la climas, en un entorno inmediato compatible. Se considera cambio de uso, a estos efectos, el de la vegetación climax en estado arbóreo, o de matorral en grandes masas en trance avanzado de regeneración, sustituida por repoblación de coníferas u otro uso cualquiera. Esta operación de reposición deberá integrarse en el proyecto presentado para la obtención de licencia, formando un todo indivisible, al que deberá adjuntarse un estudio de Evaluación de Impacto Ambiental en el que se considere todo tipo de transformaciones ecológicas generadas por la actuación.

Artículo 16.—Delimitación de masas arbóreas

El planeamiento urbanístico deberá contemplar entre sus determinaciones la delimitación de las masas arbóreas reguladas desde el Plan, así como los tratamientos específicos para su conservación, uso y, en la medida de lo posible, ampliación.

Sección III.—Protección de la Fauna

Artículo 17.—Cercas y Vallados

El planeamiento urbanístico señalará aquellas zonas en las que el levantamiento de cercas y vallados haya de someterse al requisito de obtención de previa licencia urbanística con el fin de garantizar la libre circulación de la fauna. Mientras este señalamiento no ocurra, dicho requisito será preceptivo para todos los casos, no exigiéndose autorización previa de la Comisión de Urbanismo de La Rioja para las cercas y vallados de carácter pecuario, salvo cuando las Normas Particulares dispongan lo contrario, pero sí exigiéndose esta autorización para los de carácter cinegético.

Artículo 18.—Puestos fijos de caza

Se prohíbe la construcción de nuevos puestos fijos dedicados a la guarida y acecho de cazadores de aves migratorias.

Artículo 19.—Obras en cauces naturales

En la solicitud de licencia para la realización de obras que puedan afectar a la libre circulación de especies piscícolas en cauces naturales deberá incluirse entre la documentación a presentar los estudios que justifiquen la ausencia de impacto negativo sobre la fauna piscícola.

Artículo 20.—Consideración de los valores faunísticos

A la hora de establecer la clasificación urbanística del suelo el planeamiento urbanístico municipal tendrá en consideración, entre otros criterios, la presencia de especies faunísticas de interés y sus hábitats naturales.

Sección IV.—Protección Atmosférica

Artículo 21.—Consideración de las condiciones ambientales

1. En el señalamiento de zonas para el emplazamiento de usos que puedan generar contaminación atmosférica, el planeamiento urbanístico deberá tener en cuenta las condiciones ambientales derivadas de las condiciones climatológicas de la zona, y en particular de la capacidad de dispersión de contaminantes.

2. La regulación de los usos potencialmente contaminantes se realizará de tal modo que se tengan en cuenta los posibles efectos acumulativos por la creación de nuevas instalaciones o la transformación o ampliación de las existentes. Para la concesión de las correspondientes licencias urbanísticas y de apertura se exigirá la realización de estudios

que demuestren que la actividad propuesta no supera los límites de contaminación aplicables, ni por sí misma ni una vez sumada a las instalaciones existentes.

Sección V.—Protección de los Suelos

Artículo 22.—Movimientos de tierras

Están sujetos a previo informe de la Comisión de Urbanismo de La Rioja cuando las obras superen una extensión de 100 m² o un volumen de 250 m³, salvo que se especifique expresamente una limitación diferente.

Los Proyectos de Urbanización y las solicitudes de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad que lleve aparejada la realización de movimientos de tierras en pendientes superiores al 15% cuando la altura sea mayor de 3 metros y del 30% con carácter general, o que afecten a una superficie de más de 5.000 m², o supongan el manejo de más de 5.000 m³, o se sitúen en el interior de espacios de catálogo, deberán ir acompañados de la documentación y estudios necesarios para garantizar su ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos. Para la concesión de la licencia en esos casos, podrán exigirse garantías que permitan asegurar la realización de las actuaciones correctoras necesarias para garantizar la estabilidad de los suelos, y será exigida la autorización previa de la Comisión de Urbanismo de La Rioja. La concesión de la licencia podrá realizarse únicamente cuando se justifiquen debidamente dichos extremos, y quedará condicionada a la no aparición de tales impactos negativos así como a la adopción de las medidas necesarias para su corrección.

Artículo 23.—Actividades Agrarias

No será necesaria la obtención de previa licencia urbanística para la realización de actos de preparación y acondicionamiento de suelos para la realización de operaciones de transformación agrícola o forestal con arreglo a Planes o Proyectos aprobados por la Consejería de Agricultura y Alimentación, así como para aquellos movimientos de tierras cuya finalidad sea la renovación y mejora de pastizales.

Artículo 24.—Consideración de las características del suelo

Al establecer la clasificación urbanística del suelo en el planeamiento urbanístico municipal se tendrán en cuenta las características del suelo, tanto como factor limitativo de la urbanización y edificación por sus características mecánicas y topográficas, como por tratarse de suelos con cualidades agronómicas que aconsejen el mantenimiento de su uso productivo, señalándose expresamente en la Memoria del Plan o Norma correspondiente la influencia que estos factores han tenido en la clasificación de los suelos.

Artículo 25.—Señalamiento en los planes municipales

El planeamiento municipal delimitará las zonas de agricultura intensiva, entendiendo por tales las de cultivos en huertas, las plantaciones de árboles frutales en regadío y los viveros o invernaderos dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales. Dentro de dichas zonas el planeamiento urbanístico municipal establecerá las limitaciones de uso que resulten necesarias para el mantenimiento de su utilización agrícola, y regulará las condiciones de parcelación, cerramiento, uso y características de las construcciones e instalaciones, infraestructuras, etc., siguiendo los mismos criterios establecidos para este tipo de zonas en las Normas Particulares de este Plan.

Artículo 26.—Ganadería estabulada

1. El planeamiento urbanístico municipal deberá definir criterios de localización para instalaciones vinculadas a la ganadería estabulada, delimitar áreas donde tales actividades puedan ser autorizadas y establecer, en función de las características concretas de cada zona, las limitaciones y condiciones de implantación necesarias.

2. En ningún caso podrá autorizarse estas instalaciones sin que se acredite la ausencia de riesgo de contaminación de los recursos hídricos subterráneos o de superficie como consecuencia de los vertidos que originen, así como de los efectos nocivos sobre la salud.

Sección VI.—Protección del Paisaje

Artículo 27.—Impacto paisajístico

1. La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico, tales como minas, canteras, vertederos, depósitos de vehículos y chatarra, etc., deberá realizarse de manera que se minimice su impacto negativo sobre el paisaje natural o edificado.

2. Para la concesión de las licencias y autorizaciones necesarias se valorará especialmente su ubicación en lugares de gran incidencia visual, tales como la proximidad a las vías de comunicación, laderas, vecindad de monumentos o edificios y construcciones de interés histórico-cultural, etc.

Artículo 28.—Carteles de propaganda

1. La colocación de carteles de propaganda, inscripciones o arte-

factos de cualquier naturaleza con fines publicitarios estará sujeta a licencia en todo el ámbito del Plan Especial y queda expresamente prohibida en las áreas en que así se señale en las Normas Particulares. Asimismo queda expresamente prohibida la publicidad apoyada directamente o construida sobre elementos naturales del territorio, tales como roquedos, árboles, laderas, etc., así como la incluida en el interior de espacios de catálogo, y la que se apoye en, o impida la visibilidad de monumentos o edificios y construcciones de carácter histórico-cultural.

2. Se consideran fuera de ordenación los elementos de publicidad actualmente existentes que se hallen en contradicción con lo dispuesto en este Plan, por lo que no podrán renovarse las concesiones actualmente vigentes y deberá procederse a desmontarlas una vez cumplidos los plazos actuales de autorización.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación vigente sobre la materia, el planeamiento local delimitará perímetros de emplazamiento de publicidad autorizados, siguiendo un criterio de minimización de su incidencia visual sobre el paisaje rural y urbano y declarará fuera de ordenación los elementos de publicidad existentes en contradicción con sus prescripciones, disponiendo que se proceda al desmantelamiento de los elementos publicitarios al término de los plazos de autorización.

4. Hasta el momento en que el planeamiento local no haya procedido de esa forma, la concesión de licencia urbanística requerirá autorización previa de la Comisión de Urbanismo de La Rioja.

Artículo 29.—Imágenes y monumentos

Quedarán prohibidas estas actuaciones en el interior de Espacios de Catálogo, salvo si se trata de reproducciones de la vida prehistórica, de tamaño natural, localizadas en la proximidad de los yacimientos y concebidas como ilustración didáctica.

Los proyectos de construcción de imágenes y símbolos conmemorativos en suelo no urbanizable estarán sometidos al requisito de obtención de licencia urbanística, con informe previo del organismo sectorial competente, y autorización previa de la Comisión de Urbanismo de La Rioja, y deberán ir acompañados de un estudio de Evaluación de Impacto Ambiental en el que se valore su incidencia en el conjunto de la cuenca visual afectada.

Artículo 30.—Integración paisajística de las poblaciones

El planeamiento urbanístico tendrá presente, y cuidará en su ordenación, el perfil característico de los núcleos de población, procurando su correcta integración en el paisaje y evitando la ruptura del mismo mediante la aparición de edificios o instalaciones que por su altura, volumen, carácter o aspecto exterior, sean discordantes con el resto.

Artículo 31.—Hitos paisajísticos o de interés histórico-cultural

Asimismo se recogerá en el planeamiento local la existencia de hitos o singularidades paisajísticas bien de carácter natural, tales como peñones, piedras, árboles gigantes o de edad extraordinaria, bien de carácter construido, como pueden ser torres de vigia, ermitas, conjuntos de cercas o vallados, etc., estableciendo para los mismos unos perímetros de protección sobre la base de cuencas visuales que garanticen su prominencia en el entorno, y fijando las normas precisas para su conservación.

Sección VII.—Protección de los Yacimientos de Interés Científico y de las Construcciones de Interés Histórico-Cultural.

Artículo 32.—Concepto

1. A los efectos de este Plan Especial se entenderá por Yacimientos de Interés Científico no sólo los de interés histórico que constituyen el Patrimonio Arqueológico con arreglo al artículo 40 de la Ley del Patrimonio Histórico Español de 25 de junio de 1985, sino cuantos tengan especial interés para el estudio de las condiciones geológicas y geomorfológicas de la zona.

2. Se entenderán por construcciones de interés histórico-cultural no solamente las formalmente declaradas como tales con arreglo a la legislación protectora del patrimonio histórico, sino las construcciones y edificaciones, cualquiera que sea su naturaleza y uso, que por su antigüedad, características constructivas, representatividad cultural, etc., sean merecedoras de un tratamiento diferenciado. En especial, se consideran todas las edificaciones comprendidas en el perímetro del Camino de Santiago, tal y como se define en el Anexo al Catálogo de Espacios Naturales Protegidos.

Artículo 33.—Yacimientos al descubierto

En las zonas en que existan yacimientos de interés científico al descubierto, e identificados en este Plan o catalogados por la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, se establecerá por el planeamiento municipal un área de protección en la que se prohíbe toda actuación que lleve aparejada la alteración del medio. La edificación y urbanización se consideran usos incompatibles y por tanto específicamente excluidos de estos suelos. En tanto que el planeamiento municipal no proceda en ese sentido, se considerará como área de protección la definida por la distancia de menos de doscientos metros

del borde exterior del yacimiento en cuestión.

Artículo 34.—Yacimientos detectados y hallazgos

1. En los suelos en que se haya detectado la existencia de yacimientos de interés científico o existan indicios que hagan suponer la existencia de los mismos, la concesión de licencia para actividades que impliquen la alteración del medio deberá ser tramitada por la Comisión de Urbanismo de La Rioja, quien recabará el informe preceptivo de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes.

2. Cuando en el transcurso de cualquier obra o actividad surjan vestigios de tales yacimientos deberá notificarse a la Corporación Municipal correspondiente, quien ordenará la inmediata paralización de la obra o actividad y lo comunicará a la Consejería de Educación, Cultura y Deportes para que proceda a su evaluación y tome las medidas protectoras oportunas.

Artículo 35.—Consideración por el planeamiento

1. El planeamiento urbanístico deberá recoger y señalar la existencia o probabilidad de dicho tipo de yacimientos y adoptará en cada caso particular las medidas de protección que resulten necesarias de acuerdo con la legislación específica vigente y las determinaciones de este Plan. Asimismo deberán arbitrase las correspondientes medidas de control para la protección de los yacimientos. Asimismo se reflejará en los planes urbanísticos la existencia de construcciones y edificaciones de interés histórico-cultural, estableciendo a su alrededor los perímetros y fijando las medidas que se considere necesarias para garantizar su protección.

Sección VIII.—Protección de las Vías Pecuarias

Artículo 36.—Señalamiento

El planeamiento urbanístico municipal recogerá la existencia de las vías pecuarias, señalando el emplazamiento de cañadas, coladas, cordeles, veredas, descansaderos, majadas y abrevaderos, señalando su extensión de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 570 del Código Civil, y adoptando las medidas oportunas para asegurar su conservación de acuerdo con la Ley de 27 de junio de 1974 y el Reglamento de 24 de junio de 1975. En el caso de que no se haya realizado el correspondiente deslinde y amojonamiento de dichas vías con anterioridad a la redacción del planeamiento municipal, los Ayuntamientos instarán a los organismos competentes la realización de los mismos para su incorporación al planeamiento.

Artículo 37.—Prohibición de ocupación definitiva

En aplicación de la Ley de 27 de junio de 1974 queda prohibida la ocupación definitiva o interrupción de las mismas mediante cualquier construcción, actividad o instalación, incluidos los cercados de cualquier tipo. Las ocupaciones temporales que pudieran, en su caso, autorizarse estarán sujetas a la obtención de licencia urbanística en los términos contemplados en el artículo 58.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, sin que en ningún caso originen derecho alguno en cuanto a la ocupación de las vías. Para la expedición de dicha licencia deberá contarse previamente con el informe favorable de la Dirección Regional de Medio Ambiente.

Capítulo Segundo.—Normas de regulación de actividades

Sección IX.—Infraestructuras

Artículo 38.— Requisitos

La realización de obras para la instalación de infraestructuras de cualquier clase en suelo no urbanizable deberá atenerse, además de a las disposiciones que le sean propias en razón de la materia, a los siguientes requisitos:

1. Los trazados y emplazamientos deberán realizarse teniendo en cuenta las condiciones geotécnicas y morfológicas del terreno para evitar la creación de fuentes de erosión, obstáculos a la libre circulación de las aguas o impacto paisajístico.

2. Durante la realización de las obras deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar la destrucción de la cubierta vegetal en las zonas adyacentes, debiéndose proceder a la terminación de las obras a la restauración del terreno mediante la plantación de especies fijadoras. Asimismo asegurarán el drenaje de las cuencas vertientes en forma suficiente para la evacuación de las avenidas.

Artículo 39.—Evaluación del impacto ambiental

1. La realización de obras de infraestructura deberá llevarse a cabo teniendo en cuenta, entre otros aspectos, la necesidad de minimizar el impacto medioambiental de las mismas. A tal fin, los proyectos de obras de nueva planta o ampliación para la construcción de tendidos eléctricos, infraestructuras de abastecimiento de aguas y saneamiento, instalaciones de tratamiento de residuos sólidos, carreteras, vías férreas, aeropuertos y otras infraestructuras análogas deberán acompañarse de una Evaluación del Impacto Ambiental. Queda prohibida la construcción de aeropuertos en el inte-

rior de espacios catalogados, salvo la ejecución de pequeñas pistas destinadas a la extinción de incendios.

2. La Evaluación del Impacto Ambiental de las obras de infraestructura se referirá a las medidas que deban tomarse para la restauración y paisajística del área, y analizará no solo el impacto final de las infraestructuras, sino también el de las obras necesarias para su realización, presentando las alternativas de trazado o emplazamiento consideradas, los criterios de evaluación utilizados y la justificación de la alternativa escogida.

3. La presentación de la Evaluación del Impacto ambiental, o en su caso la Declaración de Impacto Ambiental del órgano ambiental correspondiente, será requisito indispensable para la tramitación de la correspondiente licencia urbanística.

Sección X.—Actividades Extractivas

Artículo 40.—Autorización de la Comisión de Urbanismo

1. Con independencia de las autorizaciones exigidas por su legislación específica, las actividades extractivas que lleven aparejada la realización de obras de construcción, modificación o ampliación de edificios e instalaciones de cualquier clase o la realización de movimientos de tierras, precisarán la autorización de la Comisión de Urbanismo de La Rioja, que se tramitará con carácter previo a la concesión de la licencia urbanística de acuerdo con el procedimiento del art. 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística. La solicitud de autorización deberá venir acompañada del informe de la Consejería de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente relativo al Plan de Restauración del Espacio Natural, redactado con arreglo al R.D. 2994/1982 de 15 de octubre, o justificativo de la ausencia de dicho Plan de Restauración en virtud de la poca entidad de las alteraciones del espacio natural que hayan de producirse.

2. Quedan exceptuadas de los anteriores requisitos las extracciones ocasionales y de escasa importancia de recursos minerales, siempre que se lleven a cabo por el propietario del terreno para su uso exclusivo y no exijan la aplicación de técnicas mineras. En todo caso, será necesaria la obtención de licencia municipal cuando supongan la realización de obras o instalaciones de cualquier clase o lleven aparejado el movimiento de tierras, debiéndose indicar en la solicitud de dicha licencia las medidas que se tomarán al final de la explotación para restituir los terrenos a su condición natural.

Artículo 41.—Requisitos de las solicitudes de licencia

1. En las solicitudes de licencia para estas actividades deberá justificarse que no van a producirse acumulaciones de materiales en pendientes, barrancos o cauces que supongan un obstáculo al libre paso de las aguas y riesgos de arrastres de materiales y substancias.

2. En las solicitudes de licencia para la realización de extracciones de áridos que se desarrollen en cauces o zonas inundables deberán indicarse las medidas específicas que van a tomarse para prevenir posibles riesgos a personas, edificios, terrenos y bienes de todas clases situadas en cotas inferiores y para restituir los terrenos a su estado natural una vez finalizada la explotación.

3. El otorgamiento de licencia urbanística para la realización de actividades extractivas quedará, en todo caso, condicionado a la obtención de la correspondiente autorización o concesión administrativa otorgada por el organismo competente en razón de la materia o de la zona donde haya de desarrollarse la actividad.

Sección XI.—Actividades relacionadas con los Usos agrarios

Artículo 42.—Concepto y normas aplicables

Se considerarán agrarias o agropecuarias las actividades relacionadas directamente con la explotación de los recursos vegetales del suelo y la cría, reproducción y aprovechamiento de especies animales. El ejercicio de estas actividades deberá sujetarse a las normas y planes sectoriales que les sean de aplicación, así como a la obtención de licencia urbanística en los casos señalados en los artículos 8.4, 14, 17, 22, 37, 43 y 44 de estas Normas.

Artículo 43.—Construcciones e instalaciones anejas a la explotación agraria, instalaciones de primera transformación de productos, e infraestructura de servicios a la explotación

1. Las construcciones e instalaciones vinculadas a las explotaciones agrarias, las instalaciones de primera transformación de productos, y las infraestructuras de servicios a la explotación, guardarán una relación de dependencia y proporción adecuadas a la tipología de los aprovechamientos a los que se dedique la explotación en que hayan de instalarse, que se justificará mediante informe previo de la Consejería de Agricultura.

2. Las construcciones, instalaciones e infraestructuras dedicadas al servicio de mas de una explotación, e incluso al de una sola explotación si se sitúan en el interior de un Espacio de Catálogo, incluyéndose en ellos los invernaderos; así como las instalaciones de primera transformación de productos ganaderos, en todos los casos, deberán autorizarse siguiendo el procedimiento previsto en el

artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

3. En todos los casos será necesario, para la concesión de la licencia, la garantía de un informe previo de la Consejería de Agricultura y Alimentación en el que se demuestre la vinculación directa de estas construcciones, instalaciones o infraestructuras a la explotación agraria, así como su cumplimiento de planes o normas de carácter sectorial. Se exceptúan de este requisito los invernaderos.

4. Las Normas Particulares de este Plan establecen las categorías de protección en las que estas construcciones, instalaciones o infraestructuras quedan prohibidas.

Artículo 44.—Autorización de instalaciones ganaderas

1. La obtención de la licencia urbanística para la instalación o ampliación de instalaciones ganaderas con estabulación en suelo no urbanizable, fuera de los espacios expresamente previstos para ello en el planeamiento municipal, precisará, en todo caso, la autorización de la Comisión de Urbanismo de La Rioja, tramitada con arreglo a lo dispuesto en el artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística. Para ello se detallarán en el proyecto las condiciones de localización, las distancias a otras instalaciones, y la vinculación a una parcela de dimensiones tales que garanticen su aislamiento y la absorción de los impactos producidos por los residuos y desechos.

A estos efectos se estará al informe que emita la Dirección Regional de Medio Ambiente o la Subcomisión de Saneamiento.

2. Cuando se trate de construcciones o instalaciones vinculadas a explotaciones ganaderas en los casos señalados en el Anexo I de la Normativa de este Plan Especial, se exigirá, cualquiera que sea el régimen del suelo en que hayan de establecerse, la correspondiente Evaluación de Impacto Ambiental y la autorización o informe expresos de la Consejería de Agricultura y Alimentación. En los casos de explotaciones por debajo de las cantidades allí señaladas, sus instalaciones asimilarán, para los efectos de este Plan Especial, al tipo general de instalaciones vinculadas a la explotación agraria, siempre con las precisiones del párrafo 1 de este artículo.

Sección XII.—Actividades Industriales

Artículo 45.—Localización

1. La implantación de actividades industriales, salvo aquellas para las que se justifique lo imprescindible de su localización en Suelo No Urbanizable, habrá de realizarse en suelos clasificados como urbanos o urbanizables y debidamente calificados para tal uso por el planeamiento urbanístico municipal.

2. Esta justificación será solamente admisible en los casos de industrias agrarias y de procesos industriales incompatibles con el medio urbano, así como del almacenaje de productos.

3. A los efectos de este Plan Especial, no se considerarán actividades industriales las instalaciones de almacenaje o primera transformación de productos primarios, vinculados al entorno en que se localizan.

Artículo 46.—Requisitos para la concesión de licencia urbanística

La implantación de las actividades industriales recogidas en el Anexo I, apartado 2.a. en toda la Comunidad Autónoma excepto en el suelo urbano delimitado (salvo disposición en contra de la legislación sectorial o planes municipales) así como de las industrias que deben instalarse en suelo no urbanizable, incluida la infraestructura de servicios y siempre que ocupen más de 1.000 m² en planta. Se verán sujetas al requisito de previa elaboración de un estudio de impacto ambiental y a la previa autorización o informe de la Consejería de Industria, Comercio y Turismo y de Agricultura y Alimentación dentro de sus competencias debiéndose tramitar la licencia por el procedimiento del art. 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística. Las instalaciones de almacenaje no precisarán de los mismos requisitos, salvo donde las Normas Particulares dispongan lo contrario.

Artículo 47.—Consulta

Con carácter previo a la solicitud de autorización y licencia urbanística para la construcción y ampliación de industrias fuera de las zonas expresamente designadas para ello en el planeamiento urbanístico municipal, podrá elevarse consulta a la Comisión de Urbanismo de La Rioja relativa a las posibilidades de que se autorice la actuación propuesta. Para la formulación de dicha consulta deberá aportarse la información necesaria para evaluar el impacto ambiental de la industria propuesta, pero no será necesario presentar la documentación exigida para la tramitación de la licencia urbanística.

Sección XIII.—Actividades Turísticas y Recreativas

Artículo 48.—Instalaciones, adecuaciones y parques rurales

La creación de instalaciones deportivas, Parques Rurales o Áreas de Adecuación Recreativa o Naturalista fuera de las zonas expresa-

mente designadas con este fin por el planeamiento urbanístico municipal, será objeto de autorización de la Comisión de Urbanismo de La Rioja, previo informe del órgano ambiental competente, y a la vista de las prohibiciones y cautelas señaladas por las Normas Particulares del presente Plan Especial

Artículo 49.—Construcciones

La construcción de instalaciones o edificaciones de cualquier clase que hayan de emplazarse en el interior de zonas deportivas, parques rurales o adecuaciones recreativas, estará, en todo caso, sujeta a la previa obtención de licencia urbanística, aunque se trate de instalaciones desmontables de carácter provisional. La construcción de parques de atracciones en suelo no urbanizable estará sujeta a licencia tramitada con arreglo al artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, previa autorización de la Consejería de Industria, Comercio y Turismo y presentación de un estudio de Evaluación de Impacto Ambiental; queda prohibida dicha construcción en el interior de espacios catalogados.

Artículo 50.—Campamentos de Turismo

1. Los campamentos de turismo se consideran como uso excepcionalmente autorizable en Suelo No Urbanizable siempre que no medie disposición sectorial o de planeamiento en contrario.

2. La obtención de la licencia urbanística precisará la autorización de la Comisión de Urbanismo de La Rioja tramitada con arreglo al artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, para cuya obtención deberá justificarse la adecuación al correspondiente plan sectorial y presentarse el proyecto de campamento de turismo con los datos técnicos y de diseño referentes a accesos, zonas de acampada, instalaciones y servicios comunes, zonas de protección, dotación de agua y evacuación de residuales, que justifiquen el cumplimiento de lo dispuesto en este Plan, sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Real Decreto de 27 de agosto de 1982, la Orden Ministerial de 28 de julio de 1966 y demás normativa sectorial aplicable. En ningún caso podrá autorizarse la instalación de albergues que no sean enteramente transportables, entendiéndose por tales aquellos que cuentan con sus propios medios de propulsión o pueden ser fácilmente transportados por un automóvil de turismo.

3. Cuando lo juzgue necesario la Comisión de Urbanismo de La Rioja podrá autorizar la instalación del campamento a título de precario, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 58.2 de la Ley del Suelo, fijando las garantías a exigir por el Ayuntamiento para garantizar la restitución del terreno a su estado primitivo.

4. Las fincas sobre las que se autorice la instalación de campamentos de turismo adquirirán la condición de indivisibles, haciéndose constar la misma mediante anotación en el Registro de la Propiedad. Para la cancelación de dicha anotación será necesario presentar certificación acreditativa de la terminación del uso de la finca como campamento de turismo, expedida por la Comisión Provincial de Urbanismo. La existencia de viario e infraestructuras exigidos para la instalación del campamento no podrá en ningún caso generar derechos de reclasificación del suelo.

Artículo 51.—Actividades de Hostelería en medio rural

1. La concesión de licencia urbanística para la implantación de actividades de hostelería en suelo no urbanizable, si se trata de nuevas construcciones, estará sujeta al requisito de previa autorización por parte de la Comisión de Urbanismo de La Rioja, que ésta decidirá a la vista del correspondiente Proyecto y del correspondiente Informe emitido desde su perspectiva sectorial por la Consejería de Industria, Comercio y Turismo.

2. Se considerarán actividades de hostelería, a los efectos de las disposiciones anteriores, tanto las instalaciones hoteleras y las instalaciones permanentes de restauración, como los albergues sociales.

3. La adaptación o transformación de edificaciones existentes en suelo no urbanizable al uso turístico-recreativo será en todo caso prioritaria sobre la nueva construcción para el mismo tipo de uso en el mismo entorno, siempre que las características y estado actual de aquéllas presenten condiciones adecuadas. Para la concesión de la debida licencia urbanística se deberá decidir a la vista del correspondiente Informe de la Consejería de Industria, Comercio y Turismo, pero no será en general exigible la autorización previa de la Comisión de Urbanismo de La Rioja, salvo donde las Normas Particulares lo indiquen expresamente.

Artículo 52.—Consideración por el planeamiento

El planeamiento urbanístico municipal valorará las características de su territorio en orden a sus posibilidades recreativas y de ocio ligadas a la naturaleza, señalando para ello las áreas aptas para su adecuación y el diseño apropiado según las actividades que vaya a soportar, así como las edificaciones existentes en suelo no urbanizable que actualmente carezcan de uso definido o con uso residual, y cuyas características y estado actual presenten condiciones adecuadas para la adaptación a usos turístico-recreativos; todo ello de acuerdo con lo dispuesto en este Plan.

Sección XIV.—Actividades de Urbanización y Edificación**Artículo 53.—Criterios de localización**

Salvo en los espacios MA, MM y SPE se prohíbe en suelo no urbanizable las viviendas no vinculadas directamente a las explotaciones agrarias o a la guardería de instalaciones o infraestructuras. En MA, MM y SPE se permitirán las viviendas unifamiliares autónomas siempre que se salvaguarde la protección del Medio Físico, entendiéndose que queda protegido con la concurrencia de todas y cada una de las siguientes condiciones:

a) No existencia de vivienda unifamiliar a distancia de 150 m. de otra edificación cualquiera que sea su uso (medida entre cerramientos).

b) Vivienda unifamiliar asentada en parcelas superiores 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 Información —avance del Plan Especial: Usos Agrarios) y con los siguientes máximos:

Parcela sobre la que se asienta (m ²)	Superficie construida máxima (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) Solución de vertidos controlados mediante sistema de fosa séptica que garantice los requisitos establecidos en el art. 10 del Plan Especial.

d) Tipología constructiva adaptada y perfectamente integrada en el medio rural.

Artículo 54.—Vivienda vinculada a la explotación agraria

El planeamiento municipal deberá definir una tipología funcional de edificaciones y construcciones ligadas a las explotaciones agrarias razonablemente establecida en función de las características de las actividades primarias presentes en el término. En el caso de la vivienda ligada a la explotación deberá considerarse tanto el modelo de explotación actual como las pautas históricas de localización y ocupación del territorio. Dicha relación tipológica deberá servir como criterio a la hora de conceder autorizaciones y licencias urbanísticas.

La construcción de viviendas unifamiliares aisladas ligadas directamente a la explotación de recursos agrarios o a la guardería de instalaciones o infraestructuras, queda excluida en todas aquellas zonas en que así lo dispongan expresamente las Normas Particulares de este Plan Especial. En todo caso, la implantación de viviendas en suelo no urbanizable estará sujeta al requisito de previa autorización de la Comisión de Urbanismo de La Rioja, tramitada con arreglo al artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, previo Informe del organismo sectorial competente, o Autorización si se refiere a infraestructuras, independientemente del uso al que se destine la finca en que se asienten, y deberá someterse a los requisitos y condiciones establecidos por el planeamiento urbanístico municipal o las Normas Subsidiarias Regionales adaptándose siempre al medio en que se localicen.

Sección XV.—Vertederos**Artículo 55.—Vertederos incontrolados**

Se prohíbe cualquier vertido incontrolado de residuos sólidos.

Artículo 56.—Requisitos para su implantación

La creación de vertederos y otros depósitos de desechos urbanos, agrarios, mineros o industriales estará siempre sujeta a la obtención de licencia urbanística que sólo podrá otorgarse cuando cuenten con autorización previa del organismo sectorial competente y se justifique debidamente el emplazamiento mediante el correspondiente estudio de Evaluación de Impacto Ambiental. Dicho Estudio deberá referirse entre otros a los siguientes extremos:

—Estimación del volumen de residuos a tratar, justificando la capacidad para hacer frente a los mismos y vida útil para la instalación.

—Sistema de captación y tratamiento.

—Impacto sobre el medio ambiente atmosférico, con el correspondiente análisis de vientos y afecciones por olores o humos.

—Impacto sobre el suelo, analizando las condiciones en que quedarán los suelos al término de la actividad si se trata de vertidos al aire libre.

—Impacto sobre los recursos hidráulicos, justificando la no afección de los recursos subterráneos y la protección contra posibles avenidas.

—Impacto paisajístico

Artículo 57.—Autorización

La instalación de vertederos deberá ser autorizada por la Comisión de Urbanismo de La Rioja siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística. Las Normas Particulares del presente Plan indican las zonas en que estas actividades quedan expresamente prohibidas.

Artículo 58.—Emplazamientos

El planeamiento urbanístico municipal deberá, en función de las actividades generadoras de residuos sólidos, basuras o desechos existentes en el término municipal y su ámbito geográfico de influencia, delimitar las áreas idóneas y las no aptas para esta actividad, en aplicación de los criterios derivados de este Plan Especial. Asimismo deberán analizarse en el planeamiento las condiciones de los vertederos existentes, al objeto de detectar los posibles impactos derivados tanto de su emplazamiento como de las técnicas de tratamiento utilizadas. De acuerdo con el resultado de dicho análisis el propio planeamiento deberá asignar el emplazamiento más idóneo, calificándolo como Sistema General Técnico, y prever los instrumentos, plazos y medios financieros disponibles para la eliminación de los impactos identificados y, en su caso, la relocalización de las instalaciones.

Sección XVI.—Construcciones y edificaciones públicas singulares**Artículo 59.—Requisitos**

1. La construcción o edificación vinculada a la defensa nacional, así como la de centros sanitarios especiales y de centros de enseñanza y culturales ligados al contacto directo con el medio agrario o natural, dentro de suelo no urbanizable, precisará del otorgamiento de la correspondiente licencia urbanística, tramitada con arreglo al artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

— Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental.

— Autorización expresa del organismo sectorial competente, salvo para los centros de enseñanza y culturales en que se exigirá solamente el correspondiente Informe.

2. La adaptación o transformación de edificaciones existentes a los usos citados precisará de los mismos requisitos, salvo para los centros de enseñanza y culturales, que se asimilarán al caso de la adaptación de edificaciones existentes a usos turístico-recreativos.

3. La concesión de la debida licencia urbanística para la construcción de cementerios en suelo no urbanizable precisa de autorización de la Comisión de Urbanismo de La Rioja, que decidirá a la vista del informe del Organismo sectorial competente. Las Normas Particulares de este Plan Especial dictaminan las zonas en que estas construcciones y edificaciones públicas queden expresamente prohibidas.

TITULO III.—NORMAS PARTICULARES PARA LA PROTECCIÓN ESPECIFICA DE LOS ESPACIOS DE CATALOGO.**Artículo 60.—Concepto y aspectos generales**

1. Así como las Normas Generales de Regulación de Usos y Actividades afectan a todo el territorio de La Rioja, estas Normas Particulares se refieren a las distintas medidas protectoras, restrictivas o cautelares, que complementan o modifican a las primeras para cada una de las distintas Categorías de Protección en que se agrupan por homogeneidad los diversos espacios incluidos en el Catálogo. Toda posible contradicción entre Normas Generales y Particulares se resolverá a favor de lo dispuesto por las segundas.

2. Se consideran quince categorías de Protección, cuyos espacios correspondientes se distinguen en el Mapa del Catálogo con los símbolos siguientes, acompañados de números correlativos:

MA = Grandes espacios de montaña subatlántica.

MM = Grandes espacios de montaña mediterránea.

PA = Espacios de interés paleontológico o arqueológico.

PC = Areas de protección de cumbres.

SS = Sierras de interés singular.

ER = Enclaves de excepcional vegetación de ribera.

RR = Riberas de interés recreativo y paisajístico.

CR = Complejos de vegetación de ribera.

HT = Huertas tradicionales.

VS = Areas de vegetación singular.

PG = Parajes singulares de interés geomorfológico.

AF = Areas de avifauna rupícola de elevado valor.

EE = Entornos de embalses de interés recreativo.

CP = Complejos periurbanos de interés ambiental y recreativo.

ZH = Zonas húmedas.

3. En los espacios catalogados se prohíbe la colocación de sopor-

tes de publicidad exterior cuando lo señalen las Normas Particulares (Art. 28.1.), las imágenes y monumentos (salvo las reproducciones de la vida prehistórica concebidas como ilustración didáctica, en determinados casos, Art. 29), la ejecución de aeropuertos (salvo las pequeñas pistas destinadas a la extinción de incendios, Art. 39.1.) y los parques de atracciones (Art. 49).

Se establece el procedimiento del Art. 44.2. del Reglamento de Gestión Urbanística para las construcciones, instalaciones e infraestructuras, incluso invernaderos, y para las instalaciones de primera transformación de productos ganaderos; así como la obligatoriedad del informe previo de la Consejería de Agricultura y Alimentación para todos los casos citados excepto los invernaderos. Para todos ellos, las Normas Particulares establecen las categorías de protección en que quedan prohibidos (Art. 42.2.).

Asimismo, en los espacios catalogados, cualquier obra o actividad que lleve aparejada la realización de movimientos de tierra requerirá estudio de impacto ambiental y autorización previa de la Comisión de Urbanismo de La Rioja (Art. 22).

Por último, en todo el suelo no urbanizable se prohíbe la construcción de nuevos puestos fijos de caza de aves migratorias (Art. 18), la implantación de actividades industriales salvo en el supuesto de industrias agrarias o de procesos industriales incompatibles con el medio urbano, así como del almacenamiento de productos (en todos los casos justificando lo imprescindible de su localización en esta clase de suelo, Art. 45); y, salvo en los espacios MA, MM, y SPE, las viviendas no vinculadas directamente a las explotaciones agrarias o a la guardería de instalaciones o infraestructuras (Art. 53).

4. Cuando las Normas Generales o las Particulares dispongan la exigencia de un estudio de Evaluación de Impacto Ambiental en un espacio catalogado, el contenido de dicho estudio se referirá explícitamente al concepto, valores, recursos, riesgos, tendencias y oportunidades característicos de la correspondiente Categoría de Protección, así como a los indicados en la ficha del espacio catalogado de que se trate.

5. Cuando las Normas Generales o las Particulares dispongan la exigencia de autorización previa de la Comisión de Urbanismo de La Rioja en un espacio catalogado, el criterio de dicha Comisión se referirá explícitamente al concepto, valores, recursos, riesgos, tendencias y oportunidades característicos de la correspondiente Categoría de Protección, así como a los indicados en la ficha del espacio catalogado de que se trate.

6. Las Normas Generales y Particulares serán aplicables a los eventuales nuevos espacios que puedan incluirse en el Catálogo con posterioridad a la aprobación de este Plan, para lo cual en el correspondiente acto de inclusión se les deberá asignar una Categoría de Protección entre las quince reseñadas en el apartado 2.

Artículo 61.—Grandes espacios de montaña subatlántica (MA)

1. Se incluyen en este concepto aquellos conjuntos de la montaña riojana que, por su climatología de influencia atlántica, han podido regenerar mayoritariamente la cubierta arbórea tras el importante abandono de su población y, consiguientemente, de una intensa y continua carga ganadera. De ello se deduce su alto valor ecológico en cuanto gran espacio, así como productivo y paisajístico, siendo preciso limitar los posibles impactos de ciertas actuaciones, sea por su carácter puntualmente agresivo, sea por contribuir a procesos degenerativos en gran escala.

2. Se prohíbe la instalación de industrias incompatibles con el medio urbano.

3. Para la autorización de la Comisión de Urbanismo de La Rioja, previa a la concesión de licencia a las actuaciones de construcción o instalación de almacenes de productos no agrarios y campamentos de turismo se exige la presentación del correspondiente estudio de Evaluación de Impacto Ambiental.

4. Para la concesión de licencia a las adaptaciones de edificaciones existentes a usos turístico-recreativos, y a las instalaciones provisionales para la ejecución de obras públicas, se precisará autorización previa de la Comisión de Urbanismo de La Rioja.

5. Se permite la tala de árboles en el caso de aquellas plantaciones de especies alóctonas que tuvieran un régimen de explotación regular que asegure el mantenimiento de la cubierta forestal, siempre y cuando esta explotación no elimine el sotobosque de vegetación autóctona y se realice de acuerdo a planes aprobados por el organismo competente, requiriéndose la correspondiente Evaluación de Impacto Ambiental.

6. Se permite la preparación preventiva del monte contra los incendios forestales, con las actuaciones que ello conlleva de cortalegas, vías de acceso, depósitos y puntos de agua, etc., que se realice de acuerdo a planes aprobados por el organismo competente.

7. Se permite la vivienda familiar autónoma siempre que no se deteriore el medio natural, estableciendo condiciones para ello.

Artículo 62. Grandes espacios de montaña mediterránea (MM)

1. Se incluyen en este concepto aquellos conjuntos de la montaña riojana que, por su climatología de influencia netamente mediterránea, apenas han podido regenerar la cubierta arbórea tras el aban-

dono mayoritario de su población y de la consiguiente desaparición de la intensidad y continuidad de su tradicional explotación ganadera. Por ello sus valores ambientales y paisajísticos se presentan aislados o discontinuos, siendo menos relevantes los objetivos de protección a gran escala que los de las protecciones puntuales y la inversión de tendencias degenerativas.

2. A todos los efectos de este Plan, las denominadas "dehesas" generalmente adosadas o próximas a la mayoría de los núcleos urbanos, y en general todas las masas de arbolado autóctono, aun en estado de monte bajo en proceso de regeneración, serán consideradas Enclaves de vegetación singular, categoría protectora regulada por el artículo 70 de las presentes Normas. La localización de estas dehesas y masas vegetales análogas se contiene en la cartografía de Usos del Suelo a escala 1:50.000 que se incluye en la documentación de este Plan Especial, señalada con los símbolos correspondientes a carrascal, robledal, quejigal, rebollar, hayedo, y formaciones boscosas en mezclas diversas de los anteriores.

3. Se permiten las actuaciones definidas en los párrafos 5, 6, y 7 del artículo 61 de estas Normas, dentro de los supuestos allí señalados y siempre que no afecten a las dehesas y masas vegetales análogas que se han mencionado en el precedente párrafo 2. Con esta última salvedad se permiten en general aquellas actuaciones orientadas al fomento del aprovechamiento de los recursos y de la utilización del patrimonio edificado en aras de la recuperación demográfica de la zona y las viviendas unifamiliares autónomas siempre que no se deteriore el medio natural, estableciendo condiciones para ello.

Artículo 63.—Espacios de Interés paleontológico o arqueológico (PA).

1. Se incluyen en este concepto terrenos relativamente amplios delimitados por un perímetro en cuyo interior se presenta una gran frecuencia de indicios de importantes yacimientos paleontológicos o arqueológicos que todavía no han sido investigados con la suficiente intensidad como para poderse definir los perímetros estrictos de protección que se mencionan en el artículo 33 de estas Normas. El tratamiento específico que dispone el presente Plan para esta categoría de espacios tiene carácter cautelar, y será sustituido cuando, tras una investigación suficiente, pueda concretarse con mayor detalle en un futuro instrumento de planeamiento especial que lo incluya entre sus objetivos explícitos y cuyo ámbito abarque al menos la totalidad del espacio en cuestión.

2. La protección cautelar transitoria dispuesta por el presente Plan para esta categoría de espacios se añade a las disposiciones que por otros conceptos se definen en estas Normas para los terrenos comprendidos en aquéllos, y consiste en la exigencia de una Evaluación de Impacto Ambiental específicamente referida a este tema, para cualquier actuación de desmontes, aterrazamientos, rellenos y en general movimientos de tierras vinculados a la explotación agrosilvopastoril o a obras de construcción de infraestructuras, sin limitación de dimensiones mínimas, siendo en todo caso actuaciones sujetas a licencia, previa autorización de la Comisión de Urbanismo de La Rioja. El resultado del estudio de Evaluación de Impacto Ambiental deberá garantizar la inexistencia de los restos paleontológicos o arqueológicos cuyos indicios han dado lugar a la catalogación del correspondiente espacio; o en su caso la inocuidad de la referida actuación respecto a la posible destrucción de yacimientos no descubiertos.

El estudio de evaluación de impacto ambiental podrá sustituirse por una justificación suficiente a juicio de la Comisión de Urbanismo de La Rioja, de que no afecta a yacimientos descubiertos o sin descubrir.

3. En el Mapa del Catálogo de Espacios Naturales Protegidos, los que pertenecen a esta categoría se señalan en el interior de grandes espacios de montaña mediterránea, lo que significa que en ellos las disposiciones de los dos párrafos precedentes se suman a la normativa particular de dichos grandes espacios (art. 62). En el caso de ampliarse el Catálogo posteriormente con nuevos espacios de interés paleontológico o arqueológico incluidos dentro de espacios catalogados en otra categoría, o fuera de cualquier género de áreas con protección específica, las disposiciones del presente artículo se sumarán a las correspondientes a aquella categoría, o sólo a las Normas Generales, respectivamente.

4. En los espacios afectados por esta categoría se atenderá específicamente a lo dispuesto en los artículos 32 a 35 de estas Normas, teniendo en cuenta en caso de hallazgos lo estipulado por la Ley del Patrimonio Histórico Español en sus artículos 40-45.

Artículo 64.—Áreas de protección de cumbres (PC)

1. Se incluyen en este concepto los terrenos delimitados perimetralmente por la isohipsa de 1.700 m alrededor de las cumbres con más de 2.000 m de altitud: Sierras de la Demanda y San Lorenzo, Picos de Urbión y Sierra Cebollera. Estas áreas presentan actualmente, en general, muy limitados procesos de transformación antrópica, y están sujetas a aprovechamientos productivos de escasa entidad.

El objetivo genérico planteado para estos espacios, dada la excepcionalidad y fragilidad de los valores que comportan, es la total preservación de sus caracteres actuales y/o la recuperación de su estado climático, y su utilización preferente con fines culturales o científicos, recreativos y ganaderos, de acuerdo a modalidades ecológicamente integradas que aseguren el mantenimiento de los valores que se pretende proteger.

2. En estas áreas se permiten las siguientes actuaciones sujetas a licencia: Las imágenes o símbolos conmemorativos, la tala de árboles dirigida a la mejor conservación de la masa arbórea, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 61.5; la creación de adecuaciones naturalistas; las obras de protección hidrológica; los vallados pecuarios; las instalaciones e infraestructuras estrictamente vinculadas a la explotación forestal o ganadera; las viviendas necesarias para la actividad de los guardabosques. La construcción de caminos forestales expresamente dedicados a la gestión del monte se permitirá siempre y cuando se realice de acuerdo con un plan redactado por el organismo competente.

3. Se permiten asimismo, con el requisito de la presentación de un estudio de Evaluación de Impacto Ambiental, las obras de captación de aguas y la adecuación de edificaciones existentes a usos turístico recreativos siempre que no se trate de alojamientos.

4. Las actividades y usos de carácter didáctico o científico que exijan instalaciones de cualquier clase deberán estar previstos en un Plan o Proyecto específico. Estas actuaciones deberán, en todo caso, tramitarse a través del procedimiento establecido en el artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, y requerirán informe favorable de los organismos competentes en razón de la materia y ámbito territorial correspondientes.

5. Se prohíben en estos espacios todas las demás actuaciones sujetas a licencia, no incluidas en los precedentes párrafos 2, 3 y 4.

6. Dentro del área de protección de cumbres de la Demanda y San Lorenzo se señala en el Mapa del Catálogo el ámbito de protección cautelar transitoria correspondiente a la estación de esquí de Valdezcaray, a la que se aplican las disposiciones correspondientes a esta categoría de protección, hasta que éstas puedan ser sustituidas por otras más detalladas mediante un Plan Especial circunscrito al menos a dicho ámbito, en el que se regulen además las posibles operaciones de ampliación o reforma de la estación, de forma que se minimicen los impactos ambientales negativos.

En cualquier caso, no se consideran fuera de ordenación las infraestructuras e instalaciones existentes en dicha estación de Valdezcaray.

Artículo 65.—Sierras de interés singular (SS)

1. Se incluyen en este concepto una serie de enclaves montañosos relativamente extensos cuyo perímetro va siempre por encima de las cotas más altas del poblamiento de borde, y que por sus características ambientales y valores presentan una cierta homogeneidad con los Grandes espacios de montaña subatlántica, ya que exhiben un buen nivel de regeneración forestal autóctona, con más o menos intervención de repoblaciones con pinos. Los objetivos del Plan para estos espacios coinciden con los referidos a la montaña subatlántica, con matices, ya que existe menor demanda de actuaciones y, sobre todo, mayor singularidad de los valores, pues se trata de islotes rodeados de influencia climática mediterránea con sus consiguientes factores degenerativos, de los que escapan por efecto de la altura.

2. En virtud de su semejanza con el caso de los Grandes espacios de montaña subatlántica, son aplicables en esta categoría las disposiciones de los párrafos 2 a 6 del artículo 61 de estas Normas, salvo en lo correspondiente a las instalaciones deportivas en medio rural, que son aquí prohibidas.

3. Asimismo se prohíben las instalaciones de vertidos mineros, las grandes instalaciones pecuarias, los almacenes de productos no agrarios y las piscifactorias.

4. Se exige Evaluación de Impacto Ambiental para las instalaciones de primera transformación de productos agrarios.

Artículo 66.—Enclaves de excepcional vegetación de ribera (ER)

1. Se incluyen en este concepto algunos pequeños ámbitos de ribera que por su localización y características no han presentado ni presentan apenas transformaciones antrópicas, lo que en la práctica sólo se da en ciertas islas del Ebro. El objetivo genérico planteado para las muestras de mayor pureza naturalística de toda La Rioja no es sino la total preservación de sus caracteres actuales, tendiéndose a limitar al máximo la intervención humana. Sólo se permitirán, en general, actividades científicas y culturales.

2. Se tolerarán cuatro tipos de actuaciones sujetas a licencia: talas de conservación, obras de protección hidrológica, creación de adecuaciones naturalistas e imágenes o símbolos conmemorativos. Evaluación de Impacto Ambiental para las tres últimas.

3. Se prohíben todas las demás actuaciones sujetas a licencia.

Artículo 67.—Riberas de interés recreativo y paisajístico (RR)

1. Se incluyen en este concepto aquellas riberas ubicadas dentro

de los Grandes espacios de montaña subatlántica, en las que por su interés paisajístico, su riqueza vegetal y su utilización recreativa interesa limitar la realización de actividades constructivas o transformadoras del medio a excepción de aquellas estrictamente necesarias para el aprovechamiento de los recursos agrarios y turísticos y de sus oportunidades como rutas naturales, siempre que resulten compatibles con el mantenimiento de sus características y valores dignos de protección.

2. Se permiten: la tala para la mejor conservación de la masa arbórea autóctona, la creación de adecuaciones naturalistas, las obras de protección hidrológica, las obras de captación de aguas, las obras e instalaciones anejas a la agricultura; los vallados pecuarios y la adecuación de la edificación existente a usos turísticos y recreativos, imágenes o símbolos conmemorativos, con exigencia de tramitación por el procedimiento del artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística; las adecuaciones recreativas, los parques rurales y la infraestructura de servicios a la explotación agraria, con el requisito de la correspondiente Evaluación de Impacto Ambiental.

3. Se permiten también: los desmontes, aterrazamientos y relleños relacionados con la ejecución de obras promovidas por organismos de la Administración; la instalación o construcción de infraestructura energética y miniembalses, así como de sistemas generales de abastecimiento de agua y saneamiento, y de viario de carácter general; las instalaciones provisionales para la ejecución de obras públicas, con exigencia de tramitación por el procedimiento del art. 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

4. Se permite la construcción de piscifactorias.

5. Se prohíben todas las actuaciones sujetas a licencia no incluidas en los precedentes párrafos 2, 3 y 4.

6. En las Evaluaciones de Impacto Ambiental y en los procesos de autorización de la Comisión de Urbanismo de La Rioja previamente a la concesión de Licencia, se insistirá en evitar al máximo la supresión o degradación de la vegetación natural existente, y en el impacto de los aparcamientos, tanto formalizados como eventuales.

Artículo 68.—Complejos de vegetación de ribera (CR)

1. Se incluyen en este concepto las muestras mejor conservadas de los sotos del Ebro, con vegetación natural de riqueza, porte y densidad considerablemente superiores a los de las Riberas del artículo precedente, y uso recreativo semejante a éstas; las transformaciones antrópicas los diferencian básicamente de los Enclaves del artículo 66, no sólo por la afluencia de visitantes sino también por la introducción de cultivos de chopos, vías de comunicación, etc. Los objetivos del Plan para estos espacios son intermedios entre los expresados para las otras dos categorías citadas de ribera.

2. Se permiten las actuaciones señaladas en el párrafo 2 del presente art. 67, con los mismos requisitos allí indicados, y con las disposiciones del párrafo 6 del mismo artículo. Siempre que no se perjudiquen los complejos de vegetación existentes por actuaciones en áreas protegidas por escolleras, se admitirán las extracciones de áridos limitadas a los depósitos que se producen en las crecidas del río, debiendo tramitarse su autorización de acuerdo con lo estipulado en el art. 41.

3. Se prohíben todas las otras actuaciones sujetas a licencia.

Artículo 69.—Huertas tradicionales (HT)

1. Se incluye en este concepto una serie numerosa de espacios de vega y regadíos tradicionales de gran productividad y calidad paisajística y eco-cultural, que se localizan en la montaña mediterránea (río Alhama y afluentes), en el Ebro, y en la trama de afluentes del Valle Riojano. Los objetivos y criterios del Plan para estos espacios coinciden en gran medida con los definidos para las Riberas de interés recreativo y paisajístico, sobre todo porque las actuaciones eventualmente agresoras son similares, aunque en las Huertas se pone más énfasis en el uso agrícola, en la protección mediante la explotación correcta, y en el valor de sus rutas naturales, y bastante menos en las dimensiones naturalista y recreativa.

2. Se permiten las actuaciones indicadas en los párrafos 2, 3 y 4 del artículo 67, incluso extracción de arena y áridos, a excepción de los parques rurales; se mantienen los mismos requisitos cautelares allí señalados y los del párrafo 6, a excepción de los que se refieren a vallados pecuarios y a infraestructura de servicios a la explotación agraria.

3. Se permiten las instalaciones de servicio de la carretera.

4. Se prohíben todas las actuaciones sujetas a licencia no consideradas en los dos párrafos precedentes.

5. En el Mapa del Catálogo de Espacios Naturales Protegidos se diferencia la mayor parte de la huerta del Cidacos, entre el término de Arnedo y el de Calahorra, ambos inclusive, así como la totalidad de la del Iregua, asignándoles la normativa de las Huertas Tradicionales con carácter cautelar transitorio, en espera de que sendos planes especiales regulen en detalle su ordenación y encaucen su reestructuración tras las abundantes intrusiones de viviendas y naves industriales descontroladas en suelo no urbanizable.

Artículo 70.—Áreas de vegetación singular (VS)

1. Se incluyen en este concepto varios tipos de enclaves vegetales que convergen en un mismo objetivo genérico del Plan, consistente en la total preservación de sus caracteres actuales y su utilización preferente con fines ganaderos, culturales o científicos, compatibles con el mantenimiento de los frágiles valores que se pretende proteger.

Los enclaves corresponden a cinco fenómenos distintos: enclaves forestales con fuerte componente natural interrumpiendo la continuidad intensamente cultivada del Valle Riojano; relictos endorreales de vegetación natural correspondiente a un clima generalizado en otra época; muestras complejas de bosque atlántico particularmente desarrollado; pequeños bosquetes de especies relativamente escasas; dehesas en la montaña mediterránea. De algunos de ellos puede decirse que son reservas genéticas para la regeneración de los bosques autóctonos.

2. Se permite la tala para la mejor conservación de la masa arbórea autóctona, siempre que se realice de acuerdo con una previa ordenación, formalizada, que tenga en cuenta la protección de los valores específicos de esta categoría de espacios y los riesgos individuales del espacio en cuestión; se permiten los vallados pecuarios, las adecuaciones naturalistas, y las obras de protección hidrológica; así como las obras de captación de agua y las adaptaciones de edificaciones existentes a usos turísticos o recreativos, ambas con Evaluación de Impacto Ambiental.

3. Se prohíben todas las restantes actuaciones sujetas a licencia.

Artículo 71.—Parajes singulares de interés geomorfológico (PG)

1. Se incluyen en este concepto varios tipos de "monumentos naturales" de gran atractivo paisajístico que puede aniquilarse fácilmente con actuaciones relativamente pequeñas de movimientos de tierras, canteras, edificaciones o infraestructuras; su fragilidad paisajística es casi comparable a la fragilidad ecológica de las Áreas de vegetación singular; por lo que ambas categorías convergen en los mismos objetivos totalmente preservadores desde la perspectiva del Plan; las transformaciones antrópicas son casi inexistentes.

2. Se permiten las mismas actuaciones indicadas en el párrafo 2 del artículo 70, relativo a las Áreas de vegetación singular, con los mismos requisitos cautelares, incluso imágenes o símbolos conmemorativos.

3. Se permiten además las instalaciones o construcciones de sistemas generales de abastecimiento y saneamiento, así como las extracciones mineras subterráneas y sus correspondientes infraestructuras de servicio, pero no las instalaciones anejas a dicha explotación.

4. Se permiten asimismo las adecuaciones recreativas, exigiéndose cautelarmente el requisito de un estudio de Evaluación de Impacto Ambiental.

5. Se prohíben todas las actuaciones sujetas a licencia que no han sido consideradas en los párrafos precedentes números 2, 3 y 4.

Artículo 72.—Áreas de avifauna rupícola de elevado valor (AF)

1. Se incluyen en este concepto varios parajes geomorfológicos singulares cuya relevancia no es tanto paisajística como faunística, en cuanto habitat insustituible para especies a veces de gran porte, cuyo censo disminuye progresivamente. Desde el punto de vista del Plan Especial los objetivos para esta categoría de espacios no pueden diferenciarse de los relativos a la de los Parajes geomorfológicos singulares.

2. Las actuaciones sujetas a licencia que son prohibidas, o permitidas, así como los requisitos cautelares para su autorización, coinciden enteramente con el caso de los Parajes geomorfológicos singulares, desarrollado en el precedente artículo 71.

Artículo 73.—Entornos de Embalses de interés recreativo (EE)

1. Se incluyen en este concepto aquellas zonas del entorno de los embalses ubicados dentro de los grandes espacios de montaña subatlántica que resultan especialmente relevantes por su atractivo paisajístico y valor recreativo, teniendo una cierta vocación de bases para el contacto de los turistas y visitantes con la naturaleza de dichos grandes espacios. En el Mapa de Catálogo figuran dentro de esta categoría los entornos de los embalses de Mansilla y del Rasillo, para los que el Plan propone una protección cautelar transitoria relativamente severa, que será sustituida cuando sendos planes especiales detallados, acompañados de los correspondientes Proyectos de Ordenación de Embalses, de carácter sectorial, configuren la restauración de la integración territorial de los respectivos ámbitos, rota por la intrusión de los embalses, y la organización de la mencionada base recreativa. Mientras dicha sustitución no tenga lugar, la protección cautelar debe ser relativamente dura, a fin de no hipotecar la ordenación futura, y de frenar la reciente construcción incontrolada de viviendas secundarias aisladas.

2. Se prohíben: instalaciones de primera transformación de productos agrarios, grandes instalaciones pecuarias, invernaderos, vallados cinegéticos, construcción de viviendas aisladas ligadas a la explotación de recursos agrarios, todas las actividades mineras e industriales y todos los tipos de vertederos, instalaciones vinculadas

a la defensa nacional, centros sanitarios especiales, cementerios, infraestructura energética y nuevos embalses, helipuertos, instalaciones hoteleras.

3. Se prohíben las instalaciones deportivas en medio rural y las obras de captación de agua.

4. Se permiten todas las actuaciones sujetas a licencia que no estén incluidas en los precedentes párrafos 2 y 3, con exigencia de Evaluación de Impacto Ambiental para los albergues de carácter social, campamentos de turismo, instalaciones permanentes de restauración, parques rurales, infraestructura de servicios a la explotación agraria; y con exigencia de tramitación según el procedimiento del art. 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, para las instalaciones provisionales de ejecución de obras públicas.

Se permiten imágenes o símbolos conmemorativos.

5. En los estudios de Evaluación de Impacto Ambiental y en los procesos de autorización de la comisión de Urbanismo de La Rioja según el procedimiento del referido art. 44.2 del Reglamento de Gestión, se atenderá especialmente a los objetivos de la protección cautelar transitoria.

Artículo 74.—Complejos periurbanos de interés ambiental y creativo (CP)

1. Se incluirán en este concepto aquellos espacios del Valle Riojano, próximos a algunos de los mayores núcleos de población de la Comunidad Autónoma, que constituyen singularidades ambientales destacadas respecto a su entorno, y presentan además características propicias a la configuración de parques recreativos de cercanías con algunas posibilidades de atracción a turistas o viajeros de paso. Los objetivos protectores del Plan Especial para esta categoría no difieren mucho de los referidos a los Entornos de embalses: se trata de otra modalidad de bases para el contacto recreativo con la naturaleza, en este caso mucho menos rural, con exclusión total no sólo de las actividades industriales y mineras, sino también de las agrarias no forestales.

2. Se prohíben todas las actuaciones sujetas a licencia que aparecen indicadas en el párrafo 2 del precedente artículo 73, relativo a los Entornos de los embalses.

3. Se prohíben los vallados pecuarios y las instalaciones de servicio de la carretera.

4. Se permiten todas las actuaciones sujetas a licencia que no estén incluidas en los precedentes párrafos 2 y 3, con exigencia de Evaluación de Impacto Ambiental para los albergues de carácter social, campamentos de turismo, instalaciones permanentes de restauración, instalaciones deportivas en medio rural, e infraestructura de servicios a la explotación forestal.

Artículo 75.—Zonas húmedas (ZH)

1. Se incluye en este concepto el embalse del Perdiguero, cuyo ya histórico origen artificial ha dado lugar, con el paso del tiempo, a una profunda naturalización del espacio circundante, que alberga en la actualidad una singular avifauna y vegetación característica de zonas húmedas.

Existe un claro conflicto entre la exigencia de protección de la única zona húmeda relevante en La Rioja, cuyos valores y fragilidad la hacen comparable a las mejores áreas de vegetación singular, y las demandas de los regantes cercanos que hacen inminente la ejecución de un proyecto de recrecimiento del embalse, que la hará desaparecer por completo. Pero cabe la posibilidad de recrear con obras poco costosas una nueva zona húmeda artificial en las cercanías, apoyada en la vecindad de pequeñas lagunillas, o en la misma periferia del embalse recrecido.

2. Se permiten los mismos usos que en las Áreas de vegetación singular, con los mismos requisitos, tal como se recogen en el artículo 70 de estas Normas, y se permiten además las adecuaciones recreativas exigiéndose Evaluación de Impacto Ambiental.

3. Se prohíben todas las demás actuaciones sujetas a licencia, incluida la construcción de nuevos embalses.

4. En el Mapa del Catálogo de Espacios Naturales Protegidos se asigna a esta zona un tipo de protección cautelar transitoria que difiere de los otros casos análogos así dispuestos en este Plan: consiste en condicionar el recrecimiento del embalse a la obra de recuperación de la zona húmeda perdida en la periferia del embalse recrecido o en las cercanías lagunillas y su entorno, mediante un plan especial redactado al efecto, extendido a un ámbito que deberá abarcar, al menos, uno y otra.

TITULO IV. NORMAS DE REGIMEN JURIDICO**Artículo 76.—Licencias Urbanísticas**

1. Actuaciones sujetas a licencia:

Para garantizar la efectividad de las disposiciones de este Plan se consideran actos sometidos a la exigencia de previa obtención de licencia urbanística todas las actuaciones previstas en los artículos 178 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y 1 del Reglamento de Gestión Urbanística, así como aquellos para los que se establezca dicho requisito en estas normas y que a continuación

se relacionan:

ACTUACIONES RELACIONADAS CON LA EXPLOTACION DE LOS RECURSOS VIVOS:

- Tala de árboles (conservación).
- Tala de árboles (transformación de uso).
- Cercas o vallados de carácter cinegético.
- Cercas o vallados de carácter pecuario.
- Desmontes, aterrazamientos, rellenos.
- Obras de captación de agua.
- Obras e instalaciones anejas a la explotación agraria.
- Instalaciones de primera transformación de productos agrarios.
- Instalación o construcción de invernaderos.
- Grandes instalaciones pecuarias.
- Construcción de piscifactorías.
- Infraestructura de servicios a la explotación agraria.
- Vertederos de residuos agrarios.
- Construcciones fijas para la caza.

ACTUACIONES RELACIONADAS CON LA EXPLOTACION DE LOS RECURSOS MINEROS:

- Extracción de arenas y áridos.
- Extracciones mineras a cielo abierto.
- Extracciones mineras subterráneas.
- Instalaciones anejas a la explotación minera.
- Infraestructuras de servicio.
- Vertidos de residuos.

CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES INDUSTRIALES:

- Almacén de productos no agrarios.
- Industrias incompatibles con el medio urbano.
- Instalaciones industriales ligadas a recursos agrarios.
- Infraestructuras de servicios industriales.
- Vertidos de residuos industriales.
- Otras construcciones o edificaciones industriales.

ACTUACIONES DE CARACTER TURISTICO-RECREATIVO:

- Adecuaciones naturalistas.
- Adecuaciones recreativas.
- Parques rurales.
- Instalaciones deportivas en medio rural.
- Parques de atracciones.
- Albergues de carácter social.
- Campamentos de turismo.
- Instalaciones permanentes de restauración.
- Construcción de instalación hotelera.
- Usos turístico-recreativos en edificación existente.

CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES PUBLICAS SINGULARES:

- Construcción o edificación vinculada a la defensa nacional.
- Centros sanitarios especiales.
- Centros de enseñanza y culturales ligados al medio.
- Cementerios.

ACTUACIONES DE CARACTER INFRAESTRUCTURAL:

- Instalaciones provisionales para la ejecución de obras públicas.
- Instalaciones de entretenimiento de obras públicas.
- Instalaciones de servicio de la carretera.
- Instalaciones vinculadas al sistema general de telecomunicaciones.
- Instalaciones o construcciones de infraestructura energética y nuevos embalses.
- Instalaciones o construcciones de sistemas generales de abastecimiento o saneamiento.
- Viario de carácter general.
- Obras de protección hidrológica.
- Helipuertos.
- Aeropuertos.
- Vertederos de residuos sólidos e instalaciones anejas.

CONSTRUCCIONES RESIDENCIALES AISLADAS:

- Vivienda ligada a la explotación de recursos agrarios.
- Vivienda ligada al entretenimiento de una obra pública.
- Vivienda guardería de complejo rural.
- Edificación aislada de vivienda autónoma.

OTRAS INSTALACIONES:

- Soportes de publicidad exterior.
- Imágenes o símbolos conmemorativos.

Los conceptos a que se refieren las denominaciones anteriores son los definidos en el Anexo IV.

2. Tramitación de licencias:

La tramitación de las licencias urbanísticas se hará de acuerdo con lo establecido en los artículos 1 a 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística, en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y, en su caso, el planeamiento general o las Normas Subsidiarias o Complementarias de Planeamiento de ámbito Provincial. Con carácter general, y sin perjuicio de lo que se disponga para

casos particulares en estas normas, las solicitudes de licencia referentes a usos o actuaciones incluidos entre los enumerados en el párrafo anterior, que pretendan desarrollarse en suelo no urbanizable, deberán incluir una memoria en la que se justifique el emplazamiento, se describan las transformaciones o repercusiones territoriales o paisajísticas que comporten y se expliquen las medidas a adoptar para garantizar su adaptación al medio.

Artículo 77.—Autorizaciones o concesiones administrativas

Además de la licencia urbanística será necesario obtener también la correspondiente autorización o concesión administrativa para aquellas actuaciones sujetas a dicho requisito por la legislación sectorial aplicable en función de la materia de que se trate o del lugar en que hayan de realizarse. En cualquier caso el otorgamiento de la licencia urbanística se realizará con carácter condicionado a la obtención de la autorización o concesión administrativa.

La obtención de las autorizaciones o concesiones administrativas que resulten exigibles para el desarrollo de una actividad no eximirá nunca de la necesidad de obtener la correspondiente licencia urbanística ni presupondrá el otorgamiento de la misma.

La tramitación de las autorizaciones o concesiones administrativas que resulte necesario obtener se realizará con arreglo a la normativa sectorial aplicable.

Independientemente del lugar en que se realicen, necesitarán este requisito las siguientes actuaciones en suelo no urbanizable:

- Tala de árboles (conservación o transformación).
- Cercas o vallados de carácter cinegético.
- Obras de captación de agua.
- Grandes instalaciones pecuarias.
- Piscifactorías.
- Vertederos de residuos de todo tipo.
- Actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos mineros, de todo tipo.
- Construcciones y edificaciones industriales de todo tipo, salvo almacenes.
- Parques de atracciones.
- Construcción o edificación vinculada a la defensa nacional.
- Centros sanitarios especiales.
- Instalaciones de servicio de la carretera.
- Instalaciones vinculadas al sistema general de telecomunicaciones.
- Instalaciones o construcciones de infraestructura energética y nuevos embalses.
- Instalaciones o construcciones de sistemas generales de abastecimiento o saneamiento.
- Viario de carácter general.
- Obras de protección hidrológica.
- Helipuertos.
- Aeropuertos.
- Vivienda ligada al entretenimiento de obra pública.

Artículo 78.—Información

Para las actividades expresamente indicadas y con carácter previo a la obtención de licencia urbanística, podrá elevarse a información de la Dirección Regional de Medio Ambiente, aportando los datos necesarios para estimar la compatibilidad de la actuación propuesta con las determinaciones de este Plan y la legalidad urbanística. El contenido y plazos de dicha consulta será definido posteriormente mediante Orden de la Consejería de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente.

Artículo 79.—Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental

A los efectos de este Plan Especial se entenderá por Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental el conjunto de informes y análisis encaminados a identificar, predecir, interpretar y prevenir las consecuencias o los efectos que los proyectos o actuaciones puedan originar sobre los distintos sectores del medio ambiente. Sin perjuicio de las exigencias concretas que para los distintos tipos de actividad puedan plantearse, el contenido genérico de los Estudios de Evaluación de Impacto Ambiental abarcará los siguientes extremos:

- a) Descripción general del Proyecto o actuación en el que se incluya la justificación de su emplazamiento y las alternativas consideradas.
- b) Descripción del estado inicial del entorno territorial-ambiental en que ha de situarse el proyecto o actuación.
- c) Evaluación de los efectos ambientales previsibles y descripción de las medidas correctoras previstas.
- d) Previsiones de evolución ambiental y territorial a medio y largo plazo.
- e) Identificación de los principales aspectos socioeconómicos del proyecto o actuación.
- f) Relación de los criterios e indicadores utilizados en el estudio, y descripción de la metodología empleada.

Los Estudios de Evaluación de Impacto Ambiental serán presentados por el promotor de la actividad o proyecto a que se

refieran, y se integrarán dentro de la documentación necesaria para la tramitación de la autorización o licencia.

En el Anexo I se detalla la relación de actividades para las cuales se exige este requisito, sea cual sea la categoría de protección de su localización. Las Normas Particulares indican las categorías de Espacios Catalogados en las cuales este requisito es exigido en función de características ambientales especialmente frágiles.

Artículo 80.—Informes Administrativos

En todos los casos en que expresamente lo requiera este Plan Especial o la normativa sectorial aplicable, así como en aquellas ocasiones en que lo consideren necesario, los Ayuntamientos o la Comisión de Urbanismo de La Rioja solicitarán del organismo competente informe sobre la procedencia o no de autorizar la actuación propuesta a la luz de las normas y planes sectoriales que rijan la materia de que se trate.

La emisión de informes por los organismos sectoriales se efectuará en los plazos máximos que se determinen mediante Orden de la Consejería de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente.

El informe positivo del organismo sectorial competente no presupondrá la concesión de la licencia o autorización solicitada.

Asimismo se solicitará este informe como garantía exigida por las Normas Generales del presente Plan para determinadas actividades.

Las actividades en suelo no urbanizable para las cuales se exige informe del organismo sectorial competente, sea cual sea el lugar en que se realicen, son las siguientes:

- Desmontes, aterrazamientos, rellenos.
- Obras e instalaciones anejas a las explotaciones agrarias.
- Instalaciones de primera transformación de productos agrarios.
- Infraestructuras de servicios a la explotación agraria.
- Actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos mineros, de todo tipo.
- Actuaciones de carácter turístico-recreativo, de todo tipo, a excepción de los parques de atracciones.
- Centros de enseñanza y culturales ligados al medio.
- Cementerios.
- Instalaciones provisionales para la ejecución de obras públicas.
- Instalaciones para el entretenimiento de obras públicas.
- Vivienda ligada a la explotación de recursos agrarios.
- Vivienda-guardería de complejo rural.
- Imágenes o símbolos conmemorativos.

Artículo 81.—Infracciones y Sanciones

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 52 del Reglamento de Disciplina Urbanística, toda vulneración del planeamiento que suponga la destrucción o puesta en peligro de los valores protegidos por este Plan obligará, en todo caso, y en la medida en que sea posible, a la restitución del bien dañado a la situación en que se pretendía conservarlo, independientemente de las sanciones que puedan imponerse. En ningún caso, aun mediando la imposibilidad de restituir el valor vulnerado, podrán levantarse las limitaciones de uso que con arreglo a este Plan pesen sobre el predio afectado.

Asimismo, toda infracción de las normas sectoriales sobre montes, aguas, etc., cuyos mecanismos de protección hayan sido expresamente invocados en este Plan al servicio de los fines del mismo, será puesta por la Administración urbanística en conocimiento del organismo competente, con el fin de que, con arreglo a dicha legislación, se inicie, en su caso, el correspondiente expediente sancionador. Todo ello sin perjuicio de la inmediata aplicación de las medidas contempladas en el párrafo anterior para corregir el daño causado por la vulneración de las normas del presente Plan.

TITULO V. NORMAS TRANSITORIAS

PRIMERA. Modificación y Revisión del planeamiento vigente

En el caso de hacerse necesaria la modificación o revisión del planeamiento urbanístico para adaptarlo a las determinaciones de este Plan, y durante el tiempo que dure la tramitación de dichas revisiones o modificaciones, no podrán concederse licencias urbanísticas en contradicción con la normativa y criterios establecidos en el Plan Especial.

SEGUNDA. Normas aplicables a los edificios e instalaciones existentes

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del Presente Plan Especial que resulten disconformes con el mismo quedarán considerados como fuera de ordenación.

2. Los edificios e instalaciones que resulten disconformes con la ordenación y las limitaciones de usos del suelo que este Plan determina quedan sometidos al régimen transitorio definido en los apartados 2 y 3 del artículo 60 de la Ley del Suelo.

3. En los edificios e instalaciones que, adecuándose a la ordenación establecida por el presente Plan, resultasen disconformes con

las Normas Regulatoras de Usos y Actividades, se autorizarán por el procedimiento ordinario establecido para la concesión de licencias toda clase de obras de consolidación, conservación, reforma interior y cualesquiera otras encaminadas a su mantenimiento siempre que:

- a) No se encuentre en situación legal de ruina.
- b) Las obras no aumenten el volumen edificado.
- c) Las obras no excedan del deber normal de conservación.
4. No obstante lo anterior y de acuerdo con la aprobación inicial del Plan se admitirá la ampliación de las industrias inadecuadamente emplazadas, existentes en el momento de la aprobación definitiva del presente Plan Especial, siempre y que como requisito imprescindible el Planeamiento General de ámbito municipal lo autorice.

ANEXO II

NORMAS URBANISTICAS DE LAS N.U.R.

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.—Naturaleza y ámbito de aplicación

Las presentes Normas Regionales tienen el carácter de Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento, de acuerdo con lo previsto en los artículos 70 y 71 de la Ley sobre Régimen Jurídico del Suelo y Ordenación Urbana, y los artículos 88 a 90 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Serán de aplicación en la totalidad del ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

Artículo 2.—Vigencia

Las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento tendrán vigencia indefinida y entrarán en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma.

Artículo 3.—Revisión y modificación

La Comisión de Urbanismo de La Rioja podrá, en cualquier momento, sobre la base de la inadecuación de estas Normas a la realidad existente, iniciar los trámites para su revisión, o bien, una vez detectada la necesidad de incorporar nuevas determinaciones con carácter complementario, realizar la modificación correspondiente.

Se consideran como otras circunstancias para la modificación o revisión la aparición de nueva legislación o modificación de la vigente que aconseje adaptar el texto normativo, o la aprobación de un planeamiento de rango superior que así lo disponga o lo haga necesario

Artículo 4.—Efectos

1. Las Presentes Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento serán de obligado cumplimiento tanto para la Administración como para los particulares.

2. En su calidad de Normas Subsidiarias serán de aplicación directa en todos aquellos municipios que no cuenten con planeamiento municipal definitivamente aprobado, y tendrán carácter orientativo para la redacción de planeamiento que se formule con posterioridad a su entrada en vigor.

3. En su calidad de Normas Complementarias resultarán también de aplicación en aquellos municipios que cuenten con Planes Generales, Normas Subsidiarias Municipales o Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano definitivamente aprobados en todos aquellos aspectos no regulados o insuficientemente desarrollados y como Norma de interpretación cuando fuese necesario.

Artículo 5.—Contenido

1. Las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento de La Rioja se componen de los siguientes documentos:

- a) Memoria
 - b) Normativa
 - c) Anexos
2. En su interpretación se dará preferencia a los textos que figuren en la Normativa.

Artículo 6.—Aplicación y desarrollo

La aplicación de estas Normas se realizará por los Organismos competentes para la aprobación, gestión y ejecución de los actos e Instrumentos de Planeamiento.

TITULO II. NORMAS DE APLICACION EN EL SUELO URBANO**Capítulo 1.—Concepto y requisitos del Suelo Urbano****Artículo 7.—Concepto y Requisitos**

En los municipios que cuenten con planeamiento municipal aprobado tendrá la consideración de suelo urbano el que aparezca delimitado como tal en dichos instrumentos, así como el que llegue a tener dicho carácter en ejecución de los Planes Generales o las Normas Subsidiarias de ámbito municipal. En los demás municipios únicamente podrá considerarse suelo urbano el que expresamente aparezca clasificado como tal en el correspondiente Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano.

Artículo 8.—Delimitación del Suelo Urbano

1. En aplicación de lo dispuesto en el artículo 90.b) del Reglamento de Planeamiento se elaborará el correspondiente Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano para cada uno de los núcleos urbanos relacionados en el Anexo II de estas Normas que no cuente aún con dicha delimitación en el momento de la aprobación de las presentes Normas Subsidiarias y Complementarias.

2. La Comisión de Urbanismo de La Rioja podrá establecer los plazos en los cuales los Municipios deben proceder a la elaboración de los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano correspondientes a los núcleos urbanos en ellos enclavados. Transcurridos dichos plazos la redacción de dichos Proyectos podrá ser realizada con carácter subsidiario por la Comisión de Urbanismo de La Rioja o por la Dirección Regional de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda.

3. En la elaboración de los proyectos de Delimitación de Suelo Urbano se entenderá que constituyen suelo urbano los terrenos que reúnan los siguientes requisitos:

- Cuenten con los servicios de acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, en las condiciones previstas en el Capítulo 4 del Título II de estas Normas.
- Aun careciendo de alguno de los servicios previstos en el párrafo anterior, los que se sitúen en áreas consolidadas por la edificación en más de un 50% de su superficie. Se entenderá que constituyen tales áreas aquellos terrenos comprendidos entre las zonas totalmente consolidadas por la edificación y los elementos naturales, sistemas generales de comunicación o envolventes de edificación existente que sirvan para establecer límites concretos, sin que el conjunto de estas áreas pueda exceder del 20% del total de la superficie totalmente consolidada por la edificación en cada núcleo urbano.
- A los efectos de determinar la consolidación por la edificación se computarán únicamente las construcciones residenciales y dotacionales así como las de carácter agrícola, ganadero o artesanal directamente vinculadas a las mismas e integradas en la estructura urbana.
- En lo no previsto en estas Normas Subsidiarias se aplicará preferentemente la metodología y procedimientos establecidos en la Instrucción número 12, de junio de 1979 de la Dirección General de Acción Territorial y Urbanismo sobre alcance y objetivos de los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano.

Capítulo 2.—Condiciones Generales de Uso**Artículo 9.—Uso principal dominante.**

1. El uso principal dominante del suelo urbano es el residencial, abarcando tanto los usos de vivienda unifamiliar como colectiva, residencias, pensiones, albergues, etc.

Artículo 10.—Usos tolerados o compatibles con el principal.

1. Se admitirá la coexistencia con el uso principal residencial, adaptándose en cada caso a las limitaciones que para cada uno de ellos se dicten, de los siguientes usos:

- Agropecuario.
- Comercial y oficinas.
- Industrial y almacenaje.
- Público e Institucional.
- Cultural y recreativo.
- Aparcamiento.

Artículo 11.—Uso agropecuario.

1. En las condiciones prescritas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y demás leyes sectoriales aplicables, podrá autorizarse en el suelo urbano las instalaciones ganaderas así como el almacenaje y manipulación de productos agrarios e industria menor agroalimentaria.

2. Se permite la coexistencia con el uso de vivienda de la cuadra para estancia del ganado de labor, y la cría de pequeños animales domésticos como conejos, gallinas, etc. dedicados al consumo exclusivamente familiar.

En todos los casos el Ayuntamiento podrá exigir un informe en el

que se demuestre la inexistencia de peligros sanitarios y molestias para la propia vivienda y el vecindario.

3. Se prohíbe la cría de ganado porcino en el suelo urbano en unidades de producción superiores a ocho animales adultos.

4. Toda explotación ganadera que supere los supuestos anteriores no podrá instalarse en el suelo urbano, debiendo hacerlo en el suelo no urbanizable, siempre y cuando cumpla las condiciones establecidas en estas normas para este uso en las Normas De Regulación del Suelo Urbanizable.

5. Todas las actividades antes relacionadas se permiten en planta baja o en edificios anejos a la vivienda, debiendo estar independizadas de ésta y de los posibles locales comerciales o de otro tipo. Igualmente se podrá utilizar estas dependencias como cocheras para guardar vehículos, maquinaria y aperos de labranza y almacenamiento y manipulación de productos agrarios así como industria agroalimentaria menor de productos agrarios. Se permite para aperos de labranza y almacenamiento la utilización de los espacios bajo cubierta, someros y solanas para el aireado, secado y almacenaje de estos productos.

6. Se permite la existencia de almacenes para productos agropecuarios y maquinaria agrícola en edificio exclusivo. La altura máxima permitida será en este caso de 7 m.

Artículo 12.—Uso comercial y oficinas.

1. Se permite el uso de locales y tiendas en planta baja y primera destinados a la compra-venta y exposición al público de bienes y servicios.

2. En el caso en que el uso comercial se dé simultáneamente al de vivienda los accesos y escaleras serán independientes.

3. La luz y ventilación podrá ser natural o artificial, exigiéndose en el segundo caso los proyectos de instalaciones técnicas de iluminación y ventilación.

4. Se exigirán en cada caso las instalaciones y características de materiales, necesarias para garantizar la supresión de molestias, olores, humos, ruidos, vibraciones y peligros de propagación de incendios.

Artículo 13.—Uso industrial y de almacenaje.

1. El uso industrial y de almacenaje se limita a las siguientes categorías:

- Talleres domésticos o artesanales: Comprende las actividades de carácter familiar con una potencia máxima instalada de 2 C.V. y una superficie máxima de 50 m², que no transmitan molestia alguna ni puedan originar un peligro especial. Se podrán situar en planta baja, semisótano o incluso en las plantas de pisos.
- Talleres o almacenes de servicio en planta baja. Correspondientes a las actividades denominadas de pequeña industria con una superficie máxima de 200 m² de actividad pudiendo completarse con usos complementarios (aseos, oficina, almacenaje, etc.) hasta 300 m². Se situarán únicamente en plantas bajas y su instalación debe ser aprobada por la Comisión de Medio Ambiente de La Rioja de conformidad con las especificaciones del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. El nivel de inmisión sonora en cualquier vivienda no superará los 28 dB, de 22 a 8 horas, ni los 30 dB de 8 a 22 horas.
- Talleres o almacenes de servicio en edificio exclusivo: Se ajustarán a los requisitos exigidos para la categoría b) salvo en lo referente a superficie que será de 500 m² de actividad pudiendo completarse con usos complementarios hasta 800 m². La altura máxima de edificación no podrá exceder de 7 metros. El nivel de inmisión sonora en cualquier vivienda no superará los 28 dB, de 22 a 8 horas, ni los 30 dB de 8 a 22 horas.
- Industrias menores de manipulación y primera transformación de productos agrarios.

2. Los locales destinados a actividades industriales deberán tener suficiente ventilación natural o forzada y se exigirán las instalaciones y características de materiales necesarias para garantizar la supresión de molestias, olores, humos, ruidos, vibraciones y peligros de propagación de incendios.

Artículo 14.—Uso Público e Institucional

Es el destinado a equipamientos y dotaciones de carácter público o privado (administrativo, deportivo, sanitario, religioso, etc.). Este uso se permitirá en cualquier caso sin más limitaciones que las establecidas para la parcela donde se sitúen, cumpliendo en cada caso con la legislación específica que les corresponda.

Artículo 15.—Uso cultural y recreativo

Es el destinado a actividades de carácter cultural y recreativo, tanto públicas como privadas y de uso público.

1. Será de aplicación la legislación general y fundamentalmente el Reglamento de Espectáculos Públicos. También se deberán cumplir las condiciones establecidas para el uso comercial.

2. En aquellos locales como bares, cafeterías, restaurantes, etc., en

los que, por tener cocina u oficio, se preparen comidas, se dispondrán las convenientes instalaciones de evacuación de humos y olores por los conductos generales del edificio o en su defecto por conductos independientes que deberán sobresalir al menos 40 cm por encima de la cubierta del edificio.

3. El uso cultural no tiene limitaciones de superficie, ni situación.
4. Deberán disponer como mínimo de un aseo con retrete y lavabo.

Artículo 16.—Uso de aparcamiento

Se permite el uso de aparcamiento en planta baja, semisótano y sótano, siempre que el carácter y dimensiones de la vía a la que dé frente el solar lo permita.

Las rampas de acceso tendrán una pendiente máxima del 16% en tramos rectos y del 12% en tramos curvos. La altura libre mínima en sótano será de 2,00 metros.

El recinto de garaje-aparcamiento deberá estar aislado del resto del edificio con muros y forjados resistentes al fuego, con el aislamiento acústico suficiente y carecer de patios y de huecos de comunicación con espacios destinados a otros usos.

Se exigirán las instalaciones y características de materiales necesarios para garantizar la supresión de molestias, olores, humos, ruidos, vibraciones y peligros de propagación de incendios. Se permite la existencia de garajes y talleres en edificación exclusiva. Con un máximo de 7 m.

Capítulo 3.—Condiciones Generales de Edificación

Sección Primera: Condiciones de Parcela

Artículo 17.—Parcela mínima edificable

1. Para ser edificable una parcela en suelo urbano deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) Reunir la condición de solar, según los requisitos establecidos en el art. 130 de estas Normas.
 - b) Frente mínimo de fachada en vía pública: 4,50 metros.
 - c) Superficie mínima: 60 m².
2. Cuando no se cumplan las condiciones mínimas anteriores la parcela se considerará inedificable.

3. En cualquier caso la edificación deberá respetar las características del tejido urbano y trama parcelaria tradicional del casco urbano o parte diferenciada del mismo, debiendo justificarse estas circunstancias en el proyecto técnico cuando la actuación diera lugar a agrupaciones de parcelas o reparcelaciones.

Artículo 18.—Parcelas exceptuadas

1. Quedan exceptuadas de las condiciones de fachada y superficie las parcelas situadas junto a entre edificios colindantes ya construidos que no estén fuera de ordenación, ni en estado ruinoso.

Sección Segunda: Alineaciones y Rasantes

Artículo 19.—Alineaciones

1. Se entenderá por alineación real el límite de separación de las fincas con los espacios libres de dominio público existentes. La estimación de las alineaciones reales deberá ser siempre realizada por el Ayuntamiento correspondiente.

2. Se entenderá por alineación oficial el límite de separación de las fincas con los espacios libres de dominio público según se establezca en cada caso en los documentos de ordenación urbanística municipal vigentes.

Artículo 20.—Rasantes

1. Se entenderá, en todo caso, por rasante el nivel del acerado en la alineación, representado por una línea que marca la inclinación del terreno mediante un perfil longitudinal.

2. Toda edificación deberá ajustarse a las alineaciones y rasantes, oficiales y, en su defecto, a las reales o actuales o las provisionales que para una parcela específica, o para una parte o la totalidad de un solar sean señaladas por el Ayuntamiento.

Sección Tercera: Altura de los edificios

Artículo 21.—Altura Máxima de la edificación

1. La altura máxima de cualquier edificación será, con carácter general, de tres plantas o 9,50 metros.

2. No obstante lo anterior, las edificaciones que se pretendan realizar en solares enclavados en núcleos o manzanas edificadas en sus dos terceras partes podrán alcanzar la altura media de los edificios ya construidos en el tramo de fachada comprendido entre dos calles adyacentes o consecutivas a las cuales tenga fachada el solar, aunque de esta aplicación resulte una altura o número de plantas superior a la máxima establecida en el párrafo anterior. Dicha altura media será el cociente de dividir la suma de los productos del número de plantas de cada edificio por su longitud de fachada, entre la longitud total de fachada de los edificios construi-

dos en el tramo considerado. Del número de plantas que así resulte se despreciará la fracción decimal igual o inferior a cinco décimas y si esta fracción es superior a las cinco décimas se redondeará en exceso para la obtención del número de plantas.

3. En todo caso cuando de la aplicación de este artículo resulte una altura y número de plantas superior al máximo establecido en el apartado 1 de este artículo, la altura total en metros de la edificación se ajustará a la altura media de las edificaciones contiguas, calculada de idéntica forma que en el apartado 2 de este artículo. El número de plantas máximas para estos casos será de cuatro.

4. En edificación de dos plantas, la altura máxima permitida será de 6,50 metros.

Artículo 22.—Medición de Alturas

1. A los efectos del cómputo de plantas se incluirán, en todos los casos, la planta baja, los áticos y los semisótanos que sobresalgan más de un metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.

2. La altura de la edificación se medirá desde la rasante de la acera o terreno hasta el plano superior del último forjado. La altura se medirá en el eje de cada una de las fachadas.

3. En calles de fuerte pendiente se podrá escalonar la edificación aplicándose la altura máxima en cada tramo según el apartado anterior. En todo caso se respetará en cada tramo el frente mínimo de fachada exigido en estas Normas.

Artículo 23.—Construcciones por encima de la altura máxima

Sobre la altura máxima permitida sólo se permitirá la construcción de las cubiertas del edificio, y las chimeneas y conductos de ventilación.

Los espacios bajo cubierta podrán destinarse a trasteros o someros, solanas e instalaciones.

Artículo 24.—Terrenos en pendiente

Cuando la edificación se produzca en terrenos en pendiente, en cada sección de la manzana, los forjados de techo de la última planta del edificio deberán quedar incluidos dentro del sólido capaz definido por el terreno, las fachadas a las vías públicas y el plano teórico que va desde la altura máxima permitida en la alineación en la vía pública más baja hasta 3 m por encima de la altura máxima en la alineación más alta.

Sobre la envolvente así definida sólo podrán sobresalir las cubiertas de los edificios con las condiciones de máxima pendiente reguladas en estas Normas.

Sección Cuarta: Altura de las plantas

Artículo 25.—Alturas máximas y mínimas

Las alturas máximas y mínimas libres entre pavimento y techo acabados serán las siguientes:

Planta baja y semisótano no habitable o sótano con acceso a nivel de calle	Planta pisos y semisótano habitable	Sotano y semisótano
MAXIMA 3,50 m	3,00 m	2,50 m
MINIMA 2,50 m	2,40 m	2,00 m

Artículo 26.—Viviendas en Planta Baja

Cuando las viviendas se sitúen en planta baja, se elevará como mínimo el nivel de su pavimento 30 cm. sobre la rasante de la calle o terreno.

Artículo 27.—Reducciones de Altura

En vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo, la altura libre mínima podrá ser de 2,20 metros, en las restantes habitaciones también podrá permitirse esta altura en una superficie que no sobrepase el 30% de la superficie útil de la habitación en la que se produzca la reducción.

Sección Quinta: Patios

Artículo 28.—Patios de luces

Se permitirán patios de luces interiores con las siguientes dimensiones mínimas.

- a) Patios a los que abren dormitorios, estancias y cocinas:

Se deberá poder inscribir en los mismos un círculo de diámetro igual o superior a 1/3 de la máxima altura de los paramentos que lo encuadren, con un mínimo de 3,00 metros.

La superficie mínima será de 9 m²

La altura se medirá desde el nivel de pavimento de la planta más baja con uso residencial hasta las coronaciones de los paramentos verticales delimitados del patio.

- b) Patios a los que no abran dormitorios, estancias, ni cocinas:

Deberán permitir que se inscriba en su interior un círculo de diámetro igual o superior a 3 m siendo la superficie mínima de

9 m².

- c) Se prohíben los patios abiertos a fachada.
 d) Los patios deberán tener acceso directo para su limpieza y mantenimiento, bien desde dependencias comunes, o a través de alguna de las viviendas que, teniendo uso exclusivo del mismo, soporte la limpieza y mantenimiento de éste.

Artículo 29.—Patios Mancomunados

Se permitirán mancomunidades de patios que sirvan para completar las dimensiones de los mismos, siempre que se ajusten a las siguientes normas:

- a) Se establecerá mediante escritura pública un derecho real de servidumbre sobre las fincas que se inscribirá en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.
 b). Esta servidumbre no podrá cancelarse mientras subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.
 c). Los niveles o rasantes de los patios mancomunados no diferirán en más de 3 m debiendo estar comunicados entre sí en el resto de las alturas, aunque se permitirá su separación con muros cuya altura no sobrepasen los 2 m a contar desde la rasante del patio más alto.

Artículo 30.—Cobertura de patios

Los patios podrán cubrirse o aterrarse a nivel de planta baja, siempre que ésta no se destine a uso de vivienda, de manera que a nivel del primer piso de vivienda no exista ningún elemento de esta cubierta que obstaculice las luces rectas mínimas de 3 m de todas las viviendas que recaigan sobre la terraza.

Sección Sexta: Cuerpos Volados

Artículo 31.—Normas Generales

1. Se prohíben los cuerpos volados salvo justificación en contrario, excepto los miradores totalmente acristalados en sus tres lados.
 2. Los vuelos y miradores acristalados podrán sobresalir como máximo 1/10 del ancho de la calle medido en el centro de la fachada, con un máximo de 0,80 m. El saliente se contará a partir del plano de fachada del edificio y quedará separado como mínimo 0,60 m de las medianerías.
 3. Los vuelos tendrán su plano inferior a una altura igual o superior a 3,50 metros sobre la rasante.
 4. En calles de anchura inferior a 4 metros se prohíbe cualquier tipo de vuelo, excepto los balcones si constituyen una invariante tipológica del entorno y los aleros, molduras y cornisas. En cualquier caso el vuelo máximo será de 0,30 metros, excepto en los aleros.
 5. El vuelo de aleros podrá sobresalir un máximo de 0,30 m del máximo permitido en la fachada.
 6. La longitud máxima de vuelos en cada fachada será del 50% de la longitud de fachada en planta 1.^a y superiores, en planta baja y semisótano se guardará la alineación. Esta longitud máxima podrá distribuirse libremente en toda la fachada.

Artículo 32.—Salientes

Se permiten salientes de jambas, molduras, pilastras, etc, que podrán sobresalir un máximo de 0,05 m sobre la fachada. El saliente máximo de cornisas será de 0,15 metros.

Artículo 33.—Vuelos en patios

En los patios no se permite ningún tipo de saliente o vuelo y cobertura que disminuya o altere las condiciones mínimas de diámetro y superficie.

Sección Séptima: Retranqueos

Artículo 34.—Retranqueos en fachadas

Como norma general se prohíben los retranqueos en fachadas.

Artículo 35.—Retranqueos en última planta

Se permitirán retranqueos en la última planta a hastiales para formar solanas que deberán tener cubierta como prolongación del paño del tejado. Podrán ser abiertos o acristalados debiendo tener antepecho o barandilla metálica. No podrán tener ningún cerramiento de obra.

Artículo 36.—Retranqueos en planta baja

Los retranqueos en planta baja únicamente se permitirán cuando existan en el entorno y constituyan invariantes o permanencias de la arquitectura vernácula y siempre que pasen a ser espacios de uso y dominio público.

Sección Octava: Fondo edificable

Artículo 37.—Fondo máximo

1. El fondo máximo edificable en construcciones entre medianerías será de 16 m.
 2. En el caso de que la alineación de las fachadas posteriores de las edificaciones pertenecientes a la misma calle y manzana del edificio sobrepasare esta dimensión podrá superarse esta limitación para alcanzar la alineación impuesta por el resto de las fachadas posteriores.

Artículo 38.—Resto de parcela

En el caso de edificaciones en manzana cerrada entre medianerías o en hilera, se permitirán, en el resto del fondo de la parcela, construcciones complementarias de una sola planta y altura máxima idéntica a la de la planta baja de la edificación con una ocupación máxima del 20% de la superficie de parcela no ocupada por la edificación. Estas deberán compartir los mismos criterios de composición, materiales y acabados que éste.

Sección Novena: Condiciones Estéticas

Artículo 39.—Normas generales

1. 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.
 2. 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.
 3. Las condiciones estéticas establecidas en los artículos siguientes serán de aplicación con carácter orientativo, siempre que se justifique expresamente el cumplimiento de las condiciones generales establecidas en el párrafo primero de este artículo. En todo caso se justificarán las variaciones del proyecto con respecto a las características que a continuación se indican como recomendables.

Artículo 40.—Fachadas (orientativo)

1. Todas las fachadas y cerramientos que hayan de quedar vistos desde el exterior o patio de manzana deberán terminarse exteriormente con revocos enfoscados o enlucidos, pintados, permitiéndose únicamente como material visto la piedra natural en mampostería, sillaría o sillarejo y los aplacados de piedra natural.
 3. Los revocos enfoscados y enlucidos deberán ir pintados con colores claros, ocre, tierras, blancos, y en general los tradicionales de la calle o el entorno del edificio.
 4. Se prohíbe la imitación de la piedra, así como colorear las juntas de la fábrica de piedra.
 5. En su caso la piedra natural a utilizar deberá ser la propia o usual en el lugar.

Artículo 41.—Huecos en fachada (orientativo)

Los huecos de fachada serán de dominante vertical integrados en la composición general del edificio. Los huecos de planta baja deberán corresponder al resto de la fachada prohibiéndose abrir huecos horizontales que recorran toda la fachada, los huecos en esquina y los que se pretendan ubicar en ángulos retranqueados del plano de fachada.

Artículo 42.—Locales en planta baja (orientativo)

En los proyectos de edificación que incluyan locales en planta baja, deberá figurar en los alzados el tratamiento y composición exterior de los mismos, ejecutándose los elementos primarios de su fachada simultáneamente al conjunto de la obra.

Artículo 43.—Toldos, marquesinas y repisas (orientativo)

1. Se prohíben los toldos y marquesinas de carácter fijo.
 2. No se permiten las repisas de balcones de hormigón que presenten un frente de espesor superior a 15 cm.

Artículo 44.—Obras de reforma (orientativo)

En las obras de ampliación y reforma se respetarán los materiales originales de la fachada, salvo que su adquisición no sea posible, en cuyo caso se admitirá el revoco, enfoscado o enlucido.

Artículo 45.—Carpintería y Cerrajería (orientativo)

1. La carpintería exterior deberá ser preferentemente de madera barnizada o pintada. Se permiten las carpinterías metálicas pintadas, de aluminio lacado y anodizado y plástico.
 2. La cerrajería en balcones y balaustradas deberá ser metálica y pintada. Deberán primar en su diseño criterios de sencillez y respeto a las soluciones tradicionales del lugar.

Artículo 46.—Conducciones eléctricas y telefónicas (orientativo)

Se procurará empotrar u ocultar en los paramentos las líneas de

conducción de energía eléctrica y redes telefónicas.

Artículo 47.—Medianerías (orientativo)

1. Todas las medianerías que hubieran de quedar vistas por encima de otras edificaciones o lindantes a espacios libres de otras parcelas deberán recibir tratamiento de fachada.

2. No se permitirán medianerías lindantes a suelo no urbanizable. Las edificaciones colindantes a este suelo, si no pueden presentar fachada a él, deberán retranquearse y tratar como fachada el paramento resultante.

Artículo 48.—Cubiertas (orientativo)

1. Las cubiertas deberán ser inclinadas con una pendiente máxima del 50%. Los aleros deberán resolverse a la manera tradicional con borde de alero del mismo material y en el mismo plano que el faldón de cubierta a que corresponda. Quedan prohibidos los petos y la elevación del borde de alero sobre la altura máxima permitida.

2. Cuando se permita el uso en entrecubierta éste deberá adecuarse a la pendiente máxima no permitiéndose los huecos de iluminación verticales o inclinados que rompan el plano de la cubierta.

3. Se prohíben las faldas de cubierta quebradas, las cubiertas planas y las realizadas con fibrocemento, plástico, aluminio, chapa o pizarra como materiales vistos.

4. El material de cobertura será de teja cerámica, perfil árabe o laja de piedra. Tan sólo se autorizará como caso excepcional el uso de la teja de cemento de perfil árabe y color rojo-teja.

5. Los cuerpos construídos sobre las cubiertas deberán quedar integrados en la composición del edificio u ocultos. Se procurará que las antenas de TV-FM no sean visibles desde la vía pública.

Artículo 49.—Vallas y cerramientos (orientativo)

1. En el caso de que la tipología de la edificación lo permita, los cerramientos de parcela serán de fábrica de piedra hasta 1 metro de altura y el resto de cerrajería o vegetación

2. En el caso que en el entorno existan vallas de mayor altura de carácter tradicional en piedra natural, se podrá llegar a la altura de éstas utilizando el mismo sistema constructivo y materiales.

Artículo 50.—Anuncios publicitarios (orientativo)

1. No se permitirán anuncios publicitarios sobre edificios ni en espacios libres públicos, salvo señales de circulación o información institucional.

2. Los anuncios o muestras colocados en el plano de fachada deberán ocupar únicamente una franja de 0,80 m situada sobre el dintel de los huecos. La altura máxima será de 4,00 metros.

3. Los anuncios perpendiculares al plano de fachada o banderines irán colocados a una altura superior a 3,00 metros sobre la rasante.

Sección Décima: Condiciones Técnicas y de Habitabilidad

Artículo 51.—Condiciones de superficie y programa de vivienda.

1. Toda vivienda tendrá una superficie útil mínima de 30 m², y contará, como mínimo, con una habitación capaz para estar comer y cocinar, un dormitorio y un cuarto de aseo.

2. La compartimentación será libre con la única condición de que las habitaciones sean independientes entre sí de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio o sirva de paso al cuarto de baño o aseo.

3. En viviendas de un solo dormitorio la zona de estancia deberá ser independizable funcionalmente del resto de la vivienda, incluso de la zona de cocina, no siendo paso obligado a cualquier otra habitación.

4. En toda vivienda la superficie útil mínima de la estancia (E) y la acumulada de estar, comedor y cocina (E + C + K) serán en función del número de dormitorios los siguientes:

VIVIENDAS DE	E (M ²)	E + C + K (M ²)
Un dormitorio	14	18
Dos dormitorios	16	20
Tres dormitorios	18	22
Cuatro dormitorios	20	24

5. Si la cocina es independiente tendrá como mínimo 7 m², de los cuales podrán corresponder 5 m² a cocina y 2 m² a terraza tendero. Cuando se incorpore a la zona de estancia se reforzará la ventilación mediante un ventilador centrifugo.

6. La superficie útil mínima de los dormitorios de una cama será de 6 m² y de dos camas de 8 m². En toda vivienda habrá al menos un dormitorio de superficie útil no menor de 10 m².

7. Los pasillos tendrán una anchura útil mínima de 0,85 m, salvo en la parte de vestíbulo o entrada a la vivienda donde la anchura mínima será de 1,20 metros.

8. Los retretes tendrán una superficie mínima de 1,50 m².

Artículo 52.—Condiciones higiénicas

1. Toda vivienda ha de ser exterior, disponiendo para ello de al

menos dos habitaciones vivideras volcadas a las vías o espacios públicos o abiertos.

2. No se permiten viviendas en sótanos ni semisótanos.

3. Las plantas de semisótano sólo serán habitables cuando sobresalgan más de un metro sobre la rasante de todas sus fachadas y siempre que sea posible la ventilación cruzada.

4. Se procurará que toda vivienda tenga posibilidad de ventilación cruzada, entendiéndose que existe esta posibilidad cuando tiene huecos practicables orientados en, al menos, dos sentidos distintos cuya diferencia de orientación sea como mínimo de 90°.

5. Todas las piezas habitables tendrán luz y ventilación directa por medio de huecos de superficie total superior a 1/10 de la superficie útil del local. La superficie real de ventilación podrá reducirse a un mínimo de 1/3 de la de iluminación.

6. En las cocinas, será obligatorio la colocación de un conducto de ventilación activada y evacuación de humos hasta la cubierta.

7. En los baños, retretes y despensas que no tengan ventilación natural se dispondrá de un sistema de ventilación activada.

8. Los humos procedentes de calderas, calentadores, etc. tendrán evacuación directa al exterior por medio de conductos independientes de los de ventilación.

Artículo 53.—Condiciones de los servicios

1. En toda edificación de vivienda serán preceptivas las instalaciones de energía eléctrica para alumbrado y usos domésticos, agua fría y caliente. Estas instalaciones tendrán que cumplir las reglamentaciones particulares vigentes para cada una de ellas.

2. En todas las viviendas se instalará, cuando menos, un cuarto de aseo compuesto de retrete, lavabo y ducha. En la cocina o dependencia aneja se instalará un fregadero y un lavadero o toma de desagüe para lavadora.

3. En todos los edificios o parte de ellos donde se localicen actividades de carácter público (comercio, oficinas, institucional, cultural, recreativo, etc) se dispondrá de un aseo con retrete y lavabo si la superficie es inferior a 100 m². Si la superficie supera los 100 m² deberán disponerse dos aseos. En todo caso se dispondrá un vestíbulo de independencia entre los aseos y el resto de los locales.

4. Cada uno de los aparatos sanitarios y fregaderos o lavaderos irá provisto de su correspondiente sifón hidráulico, registrable y accesible.

5. Todas las aguas negras o sucias deberán recogerse en bajantes y colectores y ser conducidas a la red general de saneamiento. En núcleos urbanos quedarán prohibidas las fosas sépticas. Los pozos negros estarán prohibidos en todo caso.

6. El sistema de cierre de los aparatos sanitarios será siempre hidráulico.

7. Los cuartos de aseo deberán ir revestidos de azulejos u otro material impermeable en todos sus paramentos hasta una altura mínima de 1,40 metros. Los paramentos afectados por el uso de la ducha hasta 1,95 m.

8. El acceso al aseo en viviendas no se permitirá desde las estancias comedores, cocinas ni dormitorios. Si la vivienda está dotada de dos cuartos de aseo completos, uno de ellos podrá tener puerta a un dormitorio.

Artículo 54.—Condiciones de accesibilidad

1. Toda edificación que se realiza en un núcleo urbano deberá contar con acceso público desde la red viaria.

2. El portal en edificios de vivienda colectiva, deberá tener una anchura mínima de 2 metros y una longitud mínima de 1,50 metros.

3. Los espacios de circulación hasta las escaleras y ascensor tendrán una anchura mínima de 1,20 metros.

4. Las escaleras cumplirán las siguientes condiciones:

a) Altura máxima de tabicas: 18,5 cm.

b) Anchura mínima de huella sin contar su vuelo sobre la tabica: 28 cm.

c) Ancho mínimo de escalera entre paramentos: 2,20 m.

d) Ancho mínimo de tramo: 1,00 m.

e) Número máximo y mínimo de peldaños o alturas en un solo tramo: 18 y 3.

f) En escaleras curvas, longitud mínima de peldaño: 1,20 m. Los peldaños tendrán como mínimo una línea de huella de 28 cm, medida a 50 cm de la línea interior del pasamanos, no sobrepasando dicha huella los 42 cm en el borde exterior.

g) Las mesetas con puertas de acceso a viviendas tendrán un fondo mínimo de 1,20 m. Las mesetas intermedias tendrán un fondo mínimo de 1,00 m.

h) Altura mínima del pasamanos: 0,95 m medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.

i) Cuando la escalera comunique con un sótano, semisótano o local comercial, la puerta de acceso a éstos será incombustible.

j) La separación entre balaustas de barandillas y antepechos no será superior a 12 cm.

5. En viviendas unifamiliares se permitirán mayores tabicas, menores anchos y escaleras compensadas.

6. En edificios colectivos, las escaleras tendrán iluminación y ven-

tilación directa al exterior en todas sus plantas, con unas superficies mínimas de iluminación y ventilación de 1 m² y 400 cm² respectivamente.

7. En edificios de hasta cuatro plantas, se permiten escaleras con iluminación cenital por medio de lucernarios que tengan una superficie en planta que sea, como mínimo, 2/3 de la de la escalera, dejando un hueco libre en toda la altura en el que se pueda suscribir un círculo de 1,10 m de diámetro.

8. En viviendas colectivas y cuando se instala ascensor, éste tendrá unas dimensiones mínimas de 1,20 x 0,90 y una puerta de al menos 0,80 m.

9. En portales de viviendas colectivas se eliminarán las barreras arquitectónicas hasta el ascensor, existiendo un desnivel máximo del 11%.

10. En viviendas colectivas las puertas tendrán un mínimo de 0,70 m.

Artículo 55.—Condiciones de seguridad

1. Las ventanas o huecos que presupongan peligro de caída estarán protegidas por un antepecho o barandilla de 0,95 m de altura como mínimo. Por debajo de esta altura no habrá huecos de dimensión mayor de 12 cm.

2. Cuando por debajo de la altura de protección existan cerramientos de vidrio, éstos deberán ser templados o armados.

3. En el acceso a las viviendas existirá un dispositivo de llamada desde el exterior y posibilidad de reconocimiento visual desde el interior.

Artículo 56.—Condiciones acústicas

Deberán cumplirse las determinaciones de la Norma Básica NBE-CA-82 sobre condiciones acústicas en los edificios.

Artículo 57.—Condiciones térmicas

Deberán cumplirse las determinaciones y exigencias de aislamiento contenidas en las Normas Básicas NBE-CT-79 sobre condiciones térmicas en los edificios.

Artículo 58.—Condiciones de protección contra incendios

Deberán cumplirse las determinaciones vigentes con carácter obligatorio de la Norma Básica NBE-CPI-81 sobre condiciones de protección contra incendios en los edificios.

Capítulo IV. Condiciones Generales de Urbanización

Sección Primera: Abastecimiento de Agua

Artículo 59.—Condiciones sanitarias

Las aguas que se destinan al consumo de la población deberán poseer las condiciones sanitarias de potabilidad química y bacteriológica que se marcan en la legislación vigente, debiéndose proceder a la periódica comprobación de sus características.

Artículo 60.—Depósito regulador

Se precisará la instalación de un depósito regulador cuando no exista un sistema de abastecimiento continuo o cuando, en caso de existir, no tenga presión suficiente y se trate de poblaciones mayores de 500 habitantes.

Artículo 61.—Red de distribución

1. La red de distribución se diseñará siguiendo el trazado viario o espacios públicos no edificables.

2. Las conducciones se situarán bajo las aceras pudiendo situarse bajo las calzadas cuando el trazado de las calles sea muy irregular. Se instalarán conducciones en ambas aceras cuando el ancho de calzada sea superior a 20 metros y cuando la importancia del tráfico o tipo de pavimento lo requiriese.

3. La red de distribución podrá ser ramificada o mallada, con arreglo a los siguientes criterios:

- a) Se utilizará preferentemente la red mallada, que será obligatoria en núcleos cuya población supere los 1.000 habitantes, que tengan una longitud de arteria superior a 1.000 m o cuya configuración urbana no sea básicamente lineal.
- b) Cuando el núcleo tenga menos de 300 viviendas se dispondrá una sola malla.
- c) La presión estática en cualquier punto de la red no será superior a 60 m.c.d.a. ni inferior a 18 m.c.d.a.
- d) Se colocarán bocas de riego cada 100 metros situadas en las aceras próximas al bordillo y en las zonas de paso de jardines. En calles de anchura no superior a 15 m se colocarán al tresbolillo.
- e) La red quedará dividida en sectores mediante llaves de paso y se colocarán llaves de desagüe colocadas en arquetas registrables.

Artículo 62.—Profundidad y separación a otras instalaciones

1. Las conducciones estarán separadas de los conductos de otras

instalaciones las siguientes distancias mínimas medidas en cm :

	Distancia horizontal	Distancia vertical
Electricidad alta	30	30
Electricidad baja	20	20
Alcantarillado	60	50
Telefonía	30	
Gas	50	50

2. Las conducciones de agua siempre quedarán por encima de las de Alcantarillado.

3. La profundidad de las zanjas garantizará la protección de las tuberías contra el tráfico rodado y otras cargas exteriores así como de las variaciones de temperatura. La profundidad mínima bajo calzadas desde la generatriz superior de las tuberías a la superficie no será inferior a 1 metro. En aceras este recubrimiento mínimo podrá reducirse hasta 0,60 m.

Artículo 63.—Instalación de hidrantes de incendios

Se cumplirá la Normativa vigente de protección contra incendios y en particular la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-82 en cuanto a las condiciones de instalaciones en núcleos urbanos (Art. 5.2.).

Artículo 64.—Consumo diario y caudal punta

1. El consumo diario y caudal punta total se calculará multiplicando el número de viviendas de cálculo por las dotaciones de la siguiente tabla (considerando una media familiar de 4.2 personas):

	Hasta 1.000 hab.	De 1.000 a 6.000 hab.
Dotación l/vivienda/día	630	945
Caudal punta l/vivienda/seg.	0,030	0,035

2. Para obtener el número de viviendas de cálculo se sumarán a las viviendas reales las equivalentes a otros usos según la siguiente tabla:

	Hasta 1.000 hab.	De 1.000 a 6.000 hab.
Boca de incendios tipo 80	280	240
Piscinas públicas	250	215
Hoteles (cada 100 plazas)	100	90
Mercados (cada 100 puestos)	125	100
Hospitales (cada 100 camas)	155	130
Oficinas (cada 1.000 m ²)	40	35
Comercios (cada 1.000 m ²)	35	30
Colegios (cada 100 plazas)	20	17
Jardines (cada 1.000 m ²)	2	1,5

3. En el caso de existir instalaciones ganaderas en suelo urbano o urbanizable se considerará también el consumo de éstos en las siguientes dotaciones de carácter orientativo:

Consumo de ganado	Dotación litro/cabeza y día
Avícola	5
Equino	75
Ovino	15
Porcino de engorde	10
Porcino de reproducción	20
Vacuno	90

Artículo 65.—Normativa aplicable

1. Para el dimensionado de las canalizaciones y ejecución de la red se utilizarán los criterios de la NTE-IFA. Si fuera necesario potabilizar el agua se cumplirán las prescripciones de la NTE-ITF.

2. Se podrán utilizar distintos criterios siempre que se justifiquen adecuadamente en el Proyecto redactado por técnico competente.

Artículo 66.—Acometidas

Las acometidas se realizarán a costa de los particulares interesados, previa la obtención de la correspondiente licencia municipal.

Artículo 67.—Documentación del proyecto

1. Memoria en la que se describa el proyecto, con referencia a la situación actual del abastecimiento y a las características de la solución adoptada, cálculos justificativos, captaciones, depósitos re-

guladores, distribución interior materiales así como la previsión y valoración de su mantenimiento.

2. Planos: Se incluirán como mínimo los siguientes:
 - Planta general de la red.
 - Plano de situación de las captaciones y depósitos y conducción del abastecimiento.
 - Plano de detalles y otros especiales.
3. Presupuesto conteniendo los siguientes documentos:
 - Mediciones de todas las unidades y elementos de obra.
 - Cuadro de precios, unitarios, auxiliares y descompuestos.
 - Presupuesto general.
 - Fórmula de actualización de precios si procede.
4. Pliego de condiciones técnicas.

Sección Segunda: Saneamiento y Alcantarillado

Artículo 68.—Trazado y características

1. La red se diseñará siguiendo el trazado viario o zonas públicas no edificables y siempre que el cálculo lo permita, su pendiente se adaptará a la del terreno o calle.
2. En cualquier caso deberá ir a una profundidad mínima de 1,20 metros, reforzarse con hormigón cuando la generatriz superior del conducto esté a menos de 1,20 m de profundidad respecto de las aceras o de 2,50 m respecto a calzadas.
3. Se utilizará preferentemente el sistema unitario. Se admitirá el sistema separativo en núcleos de población contiguos a riberas de río o con una edificabilidad inferior a 1 m³/m².

Artículo 69.—Elementos de la red

1. Se colocará cámara de descarga en la cabecera de la red adosa da al primer pozo de registro. Se colocarán sumideros para agua de lluvia y riego por cada 600 m² y a separación máxima de 50 m. Se acometerán a pozos. Se colocarán pozos de registros en acometidas a la red, encuentro de conductos, cambios de pendiente, de sección o dirección, a distancia máxima de 50 m. En cambios de cota mayores de 80 cm se utilizarán pozos de resalto.
2. Los conductos pueden ser de hormigón, fibrotuvo, PVC o fundición con medidas circulares u ovoides, con diámetro interior mínimo de 300 mm, recibiendo sobre lecho de hormigón y rellenándose las zanjas con tierras exentas de áridos mayores de 80 mm de diámetro, apisonadas.

Artículo 70.—Depuración

1. En ningún caso, dentro del suelo urbano, se permitirá la utilización de pozos negros ni fosas sépticas. Cuando el afluyente vierta a vaguada, arroyo o cauce público, deberá preverse el correspondiente sistema de depuración.
2. El desagüe de canales domésticos se realizará a la red de alcantarillado previa colocación de rejillas de 2 cm de abertura máxima con retirada diaria de residuos.
3. En el caso de vertidos industriales, si el vertido no requiere tratamiento previo por ser susceptible de tratamiento biológico, podrá acometer directamente a la red municipal. En el supuesto contrario se garantizará el tratamiento adecuado previo en la acometida.
4. Los vertidos industriales deberán ajustarse, en todo caso, a las normas establecidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.
5. La depuración de aguas residuales se hará por el sistema de depuración biológica con cloración posterior. Para verter al subsuelo en los casos en que resulte admisible, deberán aportarse los estudios pertinentes que demuestren su permeabilidad y la ausencia de impactos negativos en los acuíferos subterráneos.

Artículo 71.—Normativa aplicable

1. Para el dimensionado de las canalizaciones y ejecución de la red se procurará utilizar los criterios de la NTE-ISA.
2. Cuando sea necesario instalar estación depuradora, su ejecución se adaptará a lo previsto en la NTE-ISD.
3. Los correspondientes proyectos, redactados por técnico competente, podrán utilizar distintos criterios siempre que se justifiquen adecuadamente.

Artículo 72.—Acometidas

Las acometidas se harán a costa de los particulares interesados, previa la obtención de la correspondiente licencia. Se prohíbe expresamente la perforación de los conductos.

Artículo 73.—Documentación mínima del Proyecto

1. Memoria en la que se describe el proyecto, con referencia a la situación actual del saneamiento y a las características de la solución adoptada: tipo de red y depuración de aguas residuales, materiales a emplear y soluciones constructivas, y un anejo en el que se recojan los cálculos justificativos de la red y de la depuración.
2. Planos: se incluirán como mínimo los siguientes:
 - Planta general de la red.

- Perfiles longitudinales.
 - Plano de vertido y estación depuradora si procede.
 - Planos de detalle y otros especiales.
3. Presupuesto conteniendo los siguientes documentos:
 - Mediciones de todas las unidades y elementos de obra.
 - Cuadro de precios unitarios, auxiliares y descompuestos.
 - Presupuesto en general.
 - Fórmula de actualización de precios, si procede.
 4. Pliego de Condiciones Técnicas.

Sección Tercera: Suministro de Energía Eléctrica

Artículo 74.—Previsión de cargas

1. A efectos de previsión de cargas se consideran los siguientes valores:

Uso:	Potencia:
Viviendas	3.000, 5.000, 8.000 w (según grado de electrificación).
Locales comerciales o de oficinas	100 w/m ² (mínimo por abonado de 3.000 w).
Industrias	125 w/m ²

2. Para el cálculo de la carga correspondiente a un conjunto de viviendas se multiplicará el número de ellas por la demanda máxima prevista por vivienda. Este valor vendrá afectado por un coeficiente de simultaneidad que se calculará según la siguiente tabla:

N.º de abonados	Electrificación mín. y media	Electrificación elevada
2 a 4	1	0,8
5 a 15	0,8	0,7
15 a 25	0,6	0,5
25	0,5	0,4

Artículo 75.—Potencia mínima por vivienda

1. El grado de electrificación de las viviendas será el que de acuerdo con su utilización determine el propietario, sin embargo, como mínimo, dependerá de su superficie, según el siguiente cuadro.

Grado de electrificación	Superficie máxima m ²
Mínima (3.000 w)	80
Media (5.000 w)	150
Elevada (8.000 w)	200

Artículo 76.—Previsión de centros de transformación

1. Cuando se construya un local, edificio o agrupación de estos cuya previsión de cargas exceda de 50 KVA, la propiedad del inmueble deberá reservar un local destinado al montaje de la instalación de un centro de transformación que pueda adaptarse al cumplimiento de las condiciones impuestas por el Reglamento Electrotécnico para Alta Tensión o certificado de la empresa suministradora en el caso de que no sea necesario el Centro de Transformación.
2. Se prohíbe la instalación de líneas aéreas de alta tensión dentro del suelo urbano. En suelo urbano industrial se estará a lo que señalen las normas municipales y en su defecto a la normativa sectorial.

Artículo 77.—Características de la red

1. La distribución en baja tensión será preferentemente a 380/220 V y el tendido de cables deberá ser subterráneo. Tan sólo se permitirá el tendido aéreo con carácter provisional hasta que el Ayuntamiento lo considere, no corriendo en ningún caso a cargo de éste las obras correspondientes.
2. Cuando sea subterránea, los conductores deberán instalarse en el interior de conductos enterrados a una profundidad mínima de 0,60 metros, estableciéndose registros suficientes y convenientes dispuestos de modo que la sustitución, reposición o ampliación de los conductores pueda efectuarse fácilmente. La profundidad mínima será de 0,60 metros.
3. Los centros de transformación y redes de distribución tienen el carácter de sistemas generales debiendo preverse, por el planeamiento, las reservas de suelo público necesarias.

Artículo 78.—Normativa aplicable

El cálculo y ejecución de la red se ajustará a lo previsto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones complementarias que lo desarrollan.

Artículo 79.—Documentación mínima del proyecto

1. Memoria en la que se describa el proyecto, con referencia a la situación actual y a las características de la solución adoptada y

aneo en el que se recojan los cálculos justificativos de las redes de alta, media y baja tensión y de los centros de transformación.

2. Planos: se incluirán como mínimo los siguientes:
 - Planta general de cada una de las redes.
 - Detalles, secciones y tipos de canalización.
 - Detalle de los centros de transformación.
3. Presupuesto conteniendo los siguientes documentos:
 - Mediciones de todas las unidades y elementos de obra.
 - Cuadro de previsiones unitarias, auxiliares y descompuestos.
 - Presupuesto general.
 - Fórmula de actualización de precios, si procede.
4. Pliego de Condiciones Técnicas.

Sección Cuarta: Alumbrado Exterior

Artículo 80.—Condiciones estéticas

Deberá tenerse en cuenta el que los puntos de luz contribuyan a la ambientación y ornato del lugar, armonizando con el carácter de la zona, ya que su estética tendrá en la mayor parte de los casos tanta importancia como sus características luminotécnicas.

Artículo 81.—Nivel medio de iluminación

En el cálculo del alumbrado se considerarán los siguientes valores orientativos del nivel medio de iluminación y factor de uniformidad a adoptar según el tipo de espacio urbano:

Tipo de espacio urbano	Iluminación media (lux)	Factor de uniformidad
Travesía	22	0,30
Calle de tráfico rodado	12	0,25
Calle preferentemente peatonal	10	0,20
Plazas	12	0,25
Paseos	15	0,25
Parques	10	0,25

Artículo 82.—Sustentación

1. Se restringirá el uso de báculos o postes a las zonas que cuenten con acerados de ancho superior a 2,00 metros y donde la anchura de la vía así lo demande, excepto en los casos de paseos, plazas y parques.
2. Se aconseja en calles la utilización de brazos murales.

Artículo 83.—Luminarias y lámparas

1. Igualmente se recomienda que la disposición de las luminarias sea bilateral, al tresbolillo o pareadas. Debiendo colocarse a tresbolillo cuando la anchura de la calzada sea igual o inferior al doble de la altura del punto de luz, y pareadas en los demás casos. Como valores mínimos recomendados de la relación entre la altura del punto de luz y la anchura de calzada se dan los siguientes:

Disposición	Valor mínimo	Valor recomendado
Bilateral al tresbolillo	1/2	2/3
Bilateral pareadas	1/3	1/2

2. Como relación aconsejable entre la separación de los puntos de luz y su altura, en función de la iluminación media que se pretenda conseguir, se dan los siguientes valores:

Iluminación media (lux)	Relación separación/altura
De 2 a 7	De 4 a 5
De 7 a 15	De 3,5 a 4
De 15 a 30	De 2 a 3,5

3. Las luminarias serán de distribución asimétrica, cerradas con reflector de aluminio y difusor de plicarbonato.
4. Las lámparas podrán ser de vapor de mercurio alta presión, color corregido, de vapor de sodio o de halógenos metálicos.

Artículo 84.—Características de la red

La red podrá ser subterránea o sobre fachada: En el primer caso los conductores se situarán a una profundidad mínima de 0,40 metros y su sección no será inferior a 6 mm². En el segundo caso se cuidará especialmente el trazado de la instalación que deberá ser extremadamente respetuosa con las edificaciones a las que se adose. La sección mínima de los conductores será de 2,5 mm².

Artículo 85.—Normativa aplicable

1. Para el dimensionado de la red así como en la ejecución de la misma se utilizarán los criterios de la NTE/IEE, Reglamento Electrónico de Baja Tensión e Instrucciones Técnicas Complementarias.

2. El correspondiente proyecto, redactado por técnico competente, podrá utilizar distintos criterios siempre que se justifiquen adecuadamente.

Artículo 86.—Previsión de centros de transformación

Si la instalación tiene una previsión de cargas superior a 30 KVA de potencia instalada, se deberá prever un centro de transformación que deberá cumplir con todos los requisitos en el Reglamento Electrónico para Alta Tensión.

Artículo 87.—Documentación mínima del proyecto

1. Memoria en la que se describa el proyecto con referencia a la situación actual y a las características de la solución adoptada en cuanto a niveles de iluminación, tipo de punta de luz, materiales y modelos.
2. Planos : Se incluirán como mínimo los siguientes:
 - Planta general de la red.
 - Detalles y otros especiales.
3. Presupuesto conteniendo los siguientes documentos:
 - Mediciones de todas las unidades y elementos de obra.
 - Cuadro de precios unitarios, auxiliares y descompuestos.
 - Presupuesto General.
 - Fórmula de actualización de precios, si procede.
4. Pliego de Condiciones Técnicas.

Sección Quinta: Pavimentación, jardinería y mobiliario urbano

Artículo 88.—Parques

1. Se consideran como parques los espacios libres de uso público de gran superficie con predominio de árboles y jardinería.
2. La pavimentación deberá ser preferentemente terriza pudiendo incluirse zonas con pavimento de piedra, empedrado, hormigón prefabricado o lavado o baldosa hidráulica antideslizante.
3. La jardinería y fundamentalmente las alineaciones de árboles marcando los itinerarios peatonales, serán los principales conformadores de su estructura interna.

Artículo 89.—Paseos

1. Se consideran como paseos los espacios libres de uso público de carácter lineal y uso peatonal. Se tendrán en cuenta los siguientes criterios:
 - a) Predominio de la pavimentación dura de carácter peatonal: piedra, empedrado, hormigón prefabricado o lavado o baldosa hidráulica antideslizante. En su defecto o combinando con ésta se admite la pavimentación terriza.
 - b) La jardinería se basará en alineaciones de árboles y, en su caso, pequeños parterres longitudinales en las lindes de separación con el tráfico rodado.

Artículo 90.—Plazas

1. Tendrán esta consideración los espacios libres de uso público en el cruce de dos o más calles.
2. Se aplicará en las mismas los siguientes criterios:
 - a) Predominio de pavimentación dura de carácter peatonal, piedra, empedrado, hormigón prefabricado o lavado o baldosa hidráulica antideslizante. Cuando no se distinga mediante bordillos la zona de tráfico de la zona de peatones se irá a una pavimentación que aunque resista bien las cargas del tráfico no invite a la velocidad: adoquinado, empedrado, mixto, etc.
 - b) La jardinería se basará en disposiciones de árboles y parterres de separación con las zonas de tráfico rodado.
 - c) El mobiliario urbano al igual que en parques y paseos estará compuesto de bancos, pérgolas, farolas, papeleras, fuentes, esculturas, kioscos de música, etc., y elementos focales que determinen la composición.

Artículo 91.—Travesías

1. Se entiende por travesía la calle que atraviesa o bordea un núcleo de población con un tráfico de carácter interurbano.
2. Las travesías se ajustarán a las siguientes características:
 - a) Deben contar con una anchura mínima de calzada de 9 metros y aceras de 3 metros.
 - b) En el caso que la travesía tenga al mismo tiempo carácter de calle principal, la pavimentación, aun resistiendo bien las cargas de tráfico, no debe invitar a la velocidad.
 - c) Bordillos de piedra u hormigón y acerados de piedra, empedrado, hormigón prefabricado o lavado o baldosa hidráulica antideslizante.
 - d) La jardinería se limitará, en su caso, a las alineaciones de árboles, paralelos a la calzada y pequeños parterres ajardinados.

Artículo 92.—Calles de tráfico rodado

1. Salvo en zonas consolidadas deben contar con un ancho mínimo de 6,50 m distribuidos en 3,50 m de calzada y dos aceras de 1,50 metros. En caso de ser de doble dirección el ancho mínimo será de

9 metros con 6,00 m de calzada y dos aceras de 1,50 m. Cuando existan aparcamientos el espacio para vehículos será de 2,50 x 4,50 metros.

2. La pavimentación no debe invitar a la velocidad y debe responder a las características tipológicas y ambientales del lugar.

3. La jardinería podrá ser igual que en las travесías, siempre que el ancho de las aceras lo permita.

Artículo 93.—Calle preferentemente peatonal

1. En calles de anchura inferior a 6 metros deberán suprimirse los acederos elevados conduciendo la escorrentía al centro de la calle y ejecutando una pavimentación con carácter preferentemente peatonal aunque resista cargas de tráfico.

2. Deberán evitarse las calles con pavimentación absolutamente peatonal que imposibilite la circulación rodada, con excepción de los que deban escalonarse debido a la fuerte pendiente.

Artículo 94.—Elementos singulares

Los elementos singulares de pavimentación, jardinería o mobiliario urbano, como por ejemplo empedrados, arboles de gran porte, rotulos, numeración de calles, etc., deberán ser respetados, debiendo, los de nueva implantación, seguir un criterio de diseño acorde con lo existente.

Artículo 95.—Documentación mínima del proyecto

1. Memoria en la que se describa el proyecto: definición de las obras, instalaciones y servicios, descripción de los elementos de señalización y mobiliario urbano (señales, carteles, bancos, papeletras, etc.), pavimentos: tipos y materiales, descripción de las áreas de reposo y de juego con el mobiliario que los integran; mención expresa de cada una de las plantaciones.

2. Planos: se incluirán como mínimo los siguientes:

- Planta general de calles, plazas, paseos y construcciones.
- Planta general de instalaciones y redes de servicios.
- Planta general de plantaciones.
- Detalle de construcciones.
- Detalle de servicios.

3. Presupuesto conteniendo los siguientes documentos:

- Mediciones de todas las unidades y elementos de obras, incluso de las plantaciones.
- Cuadros de precios unitarios, auxiliares y descompuestos.
- Presupuesto general.
- Fórmula de actualización de precios, si procede.

4. Pliego de Condiciones Técnicas.

TITULO III.—NORMAS DE APLICACION EN EL SUELO NO URBANIZABLE

Capítulo 1.—El concepto de suelo no urbanizable

Artículo 96.—Definición

1. Constituyen suelo no urbanizable aquellas áreas del territorio regional que por sus condiciones naturales, valor forestal, sus características ambientales o paisajísticas, su valor productivo, agropecuario o minero, su localización dentro de los municipios o que por razones semejantes deban ser mantenidas al margen de los procesos de urbanización.

2. En todo caso tendrán dicha consideración todos los suelos que no hayan sido expresamente clasificados como urbanos o urbanizables mediante el correspondiente planeamiento general o proyecto de delimitación de suelo urbano.

Capítulo 2.—Núcleo de población

Artículo 97.—Concepto de núcleo de población

1. Se entiende por núcleo de población todo asentamiento humano que genera objetivamente demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes tales como red de abastecimiento de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público, sistema de accesos viarios, etc., que son característicos de las áreas con destino urbano.

2. Los núcleos de población actualmente existentes se relacionan en el Anexo n.º 2 a la Normativa.

Artículo 98.—Condiciones objetivas de formación de núcleos de población

1. 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 dé alguna de las circunstancias siguientes:

a) Que existan más de cuatro edificaciones de vivienda familiar contiguas o próximas. Se entenderá que las edificaciones son contiguas o próximas entre sí cuando la distancia entre ellas sea menor o igual a 150 metros.

b) Que la densidad existente sea igual o superior a cinco vivien-

das por hectárea o cuando en un círculo de 300 metros de diámetro queden inscritas diez o más viviendas, en el supuesto de edificación diseminada.

c) Que se produzcan parcelaciones urbanísticas entendiéndose por tales las divisiones o subdivisiones simultáneas o sucesivas de terrenos en uno o más 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 plan o proceso de urbanización unitario.

ii) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos 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 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 discurra 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 viviendas 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 Órgano que la otorgó.

2. Caso particular de las zonas MA, MM y SPE del Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja. En los espacios MA, MM y SPE (según el Art. 53 de la Normativa del Plan Especial) y a estos efectos, se sustituirá lo dispuesto en las letras (a) y (b) del punto anterior de este artículo por la exigencia de que se cumplan todas y cada una de las condiciones siguientes:

a) No 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 superiores 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)	Superficie construida máxima (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) Solución de vertidos controlados mediante sistema de fosa séptica que garantice los requisitos establecidos en el art. 10 del Plan Especial.

d) Tipología constructiva adaptada y perfectamente integrada en el medio rural.

Capítulo 3.—Condiciones generales de uso

Artículo 99.—Usos característicos

1. Se consideran usos característicos en suelo no urbanizable los siguientes:

a) Los que engloban actividades de producción agropecuaria, entendiéndose por tal la agricultura extensiva en secano y regadío, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la intemperie o bajo invernadero, la explotación maderera, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre, la cría de especies piscícolas, la caza y la pesca.

b) La defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies, la conservación, mejora y formación de reservas naturales.

c) Los usos recreativos, educativos y culturales, vinculados al disfrute de la naturaleza.

Artículo 100.—Usos permitidos

1. Con carácter general y sin perjuicio de otras limitaciones que se deriven de la categoría del suelo de que se trate, se consideran

usos permitidos en el suelo no urbanizable:

- a) Los relacionados con la producción agropecuaria.
- b) Los relacionados con la defensa y el mantenimiento del medio natural.
- c) Las explotaciones mineras.
- d) Los usos ligados al ocio y actividades lúdicas o culturales de la población.
- e) Los infraestructurales.
- f) Los que se declaren de utilidad pública o interés social.

2. Excepcionalmente, podrá autorizarse la implantación de usos ligados a la producción industrial, cuando la actividad a desarrollar pertenezca a una de las cuatro categorías siguientes:

- a) Los que por su sistema de producción estén vinculados a la extracción de la materia prima.
- b) Producción de energía eléctrica mediante minicentrales hidroeléctricas.
- c) Actividades cuya principal fuente de energía la constituyan energías alternativas o la combustión de derivados del petróleo o la energía hidroeléctrica, siempre que se demuestre la inviabilidad del transporte de la energía hasta suelos industriales.
- d) Las que se destinen al primer almacenaje y primera transformación de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria.
- e) Los que, por el carácter o dimensión de las instalaciones, resulten incompatibles con los usos residenciales.
- f) Los relacionados con actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas.

3. Asimismo queda expresamente permitida la ampliación o mejora de las industrias situadas en el suelo no urbanizable de acuerdo con lo previsto en el planeamiento municipal.

En estos casos habrá de acreditarse la concurrencia de circunstancias que impidan o desaconsejen llevarlas a cabo en las áreas del territorio que el planeamiento urbanístico califica expresamente para acoger el uso industrial.

4. La vivienda familiar directamente vinculada a explotaciones agropecuarias o al servicio de alguno de los usos permitidos y la vivienda unifamiliar autónoma en los espacios MA, MM y SPE definidos en el Plan Especial. En todo caso la vivienda se vinculará a una parcela mínima según el uso de que se trate y tendrá un tamaño máximo, tal como se expresa en las Condiciones Particulares de Uso y Edificación.

Artículo 101.—Usos incompatibles

1. Se consideran usos incompatibles los restantes que no se contemplan en el artículo anterior.

Capítulo 4.— Condiciones generales de edificación y regulación de servicios

Artículo 102.— Condiciones de volumen y superficie. Conceptos básicos

1. Alturas. Se entiende por altura de cerramientos verticales la distancia vertical entre la rasante del terreno y el borde del alero o cubierta o, en su caso, cara superior del último forjado.

La altura máxima para cada uso o actividad se regula en las Condiciones Particulares de Uso del Suelo y Edificación.

Como norma general no se permiten construcciones de altura superior a los 7,00 metros, salvo en los casos expresamente permitidos en la regulación del uso o actividad correspondiente.

La altura máxima no podrá ser sobrepasada en ninguna de las rasantes del terreno quedando prohibidas por encima de ésta todo tipo de construcciones a excepción de la cubierta del edificio.

Se considera altura máxima de cumbrera la máxima altura que puede alcanzar el edificio incluidos todos los elementos de cubierta del mismo. Esta será para cada uso o actividad la regulada en las Condiciones Particulares de Uso del Suelo y Edificación.

2. Superficies: Superficie máxima ocupada por la edificación es la máxima superficie, en planta, de terreno que puede ocupar el edificio incluidas las zonas exteriores cubiertas.

Superficie edificada es el total de superficie construida de la edificación incluyendo todas sus plantas y el 50% de los espacios cubiertos exteriores. Esta puede determinarse como tal o como edificabilidad o porcentaje de superficie edificada respecto a la superficie de la finca.

Ambos índices se fijan para cada uso o actividad en las "Condiciones Particulares de Uso del Suelo y Edificación".

3. Parcela y Retranqueos. Se considera parcela mínima edificable la mínima superficie de una finca que permite implantar un determinado uso o actividad.

Se considera retranqueo la separación entre una edificación y cualquier lindero de la finca con otras propiedades. Se determina para cada uso o actividad distinguiendo entre el retranqueo a linderos y el retranqueo con caminos.

En lo referente al retranqueo respecto a carreteras, ferrocarriles y cauces públicos se estará a disposición de lo que marque la legislación sectorial correspondiente.

Como norma general las edificaciones se situarán en puntos no

destacados del paisaje evitando las divisorias de las pendientes del terreno.

Artículo 103.—Condiciones estéticas y constructivas

Las condiciones estéticas de las construcciones se ajustarán en todo caso a lo dispuesto en el Art. 73 de la Ley del Suelo, en virtud del cual habrán de adaptarse en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas y a tal efecto:

a) Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.

b) En los lugares de paisaje abierto y natural, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar la perspectiva propia del mismo.

1. Composición. Las construcciones deberán adaptarse a las invariantes formales y tipológicas de la arquitectura tradicional de su entorno. Estos se traducen al tratamiento de composición, volumen, altura, cubierta, huecos de fachada, materiales, etc.

En toda solicitud de licencia de edificación se exigirá la justificación documental, mediante fotografía y descripción del entorno, tanto a nivel del medio físico como de edificaciones, del cumplimiento de estas condiciones de adecuación y del Art. 73. de la Ley del Suelo.

En este sentido se respetará, justificando en su caso la imposibilidad de hacerlo, el arbolado y vegetación existentes y el manto de tierra vegetal. En el caso de sustitución o ampliación de la vegetación y arbolado se utilizarán las especies autóctonas del lugar, justificando su elección.

2. Fachadas. En general se deja libertad en cuanto a la composición y técnicas constructivas de las fachadas. Se procurará evitar los materiales de construcción vistos o de revestimiento y la composición de huecos y volúmenes que, en función de los epígrafes anteriores, no se adecúen al entorno natural y construido de la edificación.

Todas las fachadas del edificio deberán tener el mismo tratamiento o existir una armonía entre los diferentes materiales empleados.

3. Cubiertas. Las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad con una pendiente máxima del 50%

Los aleros deberán resolverse de la manera tradicional con borde de alero del mismo material y en el mismo plano que el faldón de cubierta a que corresponda. Quedan prohibidos los petos.

El vuelo máximo del alero sobre los cerramientos verticales de fachada es de 60 cm.

El material de cobertura será preferentemente la teja cerámica perfil árabe y color rojo. Se podrá sustituir por la teja de hormigón siempre que ésta presente el mismo perfil y color que la cerámica.

En edificaciones de uso agrario e industrial se podrá utilizar el fibrocemento siempre que el radio de la onda y el color sean iguales o semejantes a los de la teja cerámica.

Excepto en el uso de invernadero se prohíben los materiales plásticos traslúcidos en una superficie superior a 1/10 de la superficie total de cubierta.

4. Cerramiento de Fincas. Los cierres de fincas podrán hacerse con alambradas, excepto de espino, empalizadas de madera o cañizo y setos arbustivos, con una altura máxima de 2,00 metros.

En el caso de fincas dedicadas a la cría y guarda de animales se permitirá el cerramiento con fábrica de mampostería cuya altura no puede sobrepasar 1,50 m.

El cerramiento deberá adecuarse en cualquier caso a las características tipológicas, constructivas y estéticas de su entorno.

En el caso de que el cierre de la finca limite el campo visual, como por ejemplo en carreteras en ladera, y en todas las vías que tengan un potencial de vista de interés paisajístico, los cerramientos se retranquearán o reducirán su altura hasta que no obstaculicen dicho campo visual.

5. Movimiento de Tierras. Los movimientos de tierras sólo serán autorizables cuando sean indispensables para el desarrollo de una actividad o edificación exigiéndose la justificación documental de estos supuestos.

Los desmontes y terraplenes no podrán tener una altura superior a tres metros y las pendientes deberán ser inferiores al 30%.

Se prohíbe la formación de muros de contención y las pendientes superiores, excepto en el supuesto de necesidad para la ejecución de una obra pública debiendo presentarse en este caso un Estudio de Evaluación del Impacto Ambiental, así como el proyecto constructivo correspondiente, que justifiquen la necesidad de llevar a cabo tales actuaciones y las medidas correctoras imprescindibles para salvaguardar las características naturales del terreno y la conservación del ambiente y del paisaje.

6. Carteles y Elementos de Señalización. La instalación de carteles y artefactos publicitarios, con excepción de los elementos de señalización de zonas públicas e información u orientación oficiales, estará sujeta al requisito de obtención de licencia urbanística, previa presentación de un informe justificativo de la falta de incidencia visual negativa sobre el paisaje o los monumentos.

Queda prohibida la publicidad pintada sobre elementos naturales.

7. Ampliación de Edificios Existentes. La ampliación de los edificios existentes, siempre que su uso o actividad sea permitido o autorizado, deberá mantener, si se trata de un edificio de carácter tradicional, las líneas generales de composición, fachadas, aleros, huecos, materiales, colores, etc. del mismo.

En el caso de tratarse de la ampliación o remodelación de un edificio que no cumpla con todas o alguna de las condiciones generales y particulares de edificación y servicios, las obras deberán incluir las correspondientes de remodelación y adecuación a dichas condiciones y la coherencia del total de edificación resultante.

Artículo 104. Condiciones higiénicas y de infraestructura básicas

1. Abastecimiento de Agua. Toda edificación destinada a vivienda o estancia de personas deberá contar con suministro de agua con el caudal mínimo necesario para la actividad y las condiciones de potabilidad determinadas por la autoridad sanitaria competente.

En el caso de edificaciones de vivienda la dotación mínima será de 150 litros por habitante y día.

La condición de caudal y potabilidad deben establecerse en función del tipo de actividad. Considerando que el agua es un bien escaso, no deben utilizarse las aguas de gran pureza para actividades industriales, extractivas o agropecuarias que no lo requieran, excepto cuando no existan otras alternativas de utilización.

2. Saneamiento. Las aguas residuales deben conducirse a las redes generales de saneamiento, si existen, o a pozos absorbentes, previa depuración de fosas sépticas o plantas depuradoras, según el carácter de la actividad que las genera.

Queda prohibido el vertido de aguas residuales a cauces públicos, barrancos o acequias.

La utilización de pozos absorbentes se prohibirá en aquellas zonas donde exista riesgo de contaminación de aguas subterráneas. Para controlar los peligros de contaminación, la separación mínima entre un pozo absorbente de aguas residuales y otro de abastecimiento de agua no deberá ser inferior a treinta y cinco (35) metros.

Todo vertido procedente de actividades ganaderas, extractivas o industriales, que pueda contener elementos no biodegradables, deberá contar con un sistema previo de autodepuración según regule y apruebe el Organismo competente.

3. Acceso rodado a las edificaciones. Se prohíbe el tratamiento superficial de las zonas destinadas a acceso rodado o peatonal con pavimentos rígidos típicos de las zonas urbanizadas como el hormigón, asfalto, solados continuos, etc., salvo que resulte imprescindible para el desarrollo de la actividad y así lo estime la Comisión de Urbanismo de La Rioja.

Capítulo 5.—Condiciones particulares de uso y edificación

Artículo 105.—Actividades relacionadas con los usos agrarios

1. Concepto. Se considerarán agrarias las actividades relacionadas directamente con la explotación de los recursos vegetales del suelo y la cría y reproducción de especies animales. El ejercicio de estas actividades deberá sujetarse a las normas y planes sectoriales que les sean de aplicación. Dentro de dichas actividades se incluirán las siguientes:

- a) Agricultura de secano.
- b) Agricultura en regadío, incluyendo los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la intemperie y la horticultura y floricultura bajo invernadero.
- c) Explotación forestal.
- d) Explotaciones ganaderas.
- e) Explotaciones piscícolas.
- f) Almacenamiento y manipulación de productos agrarios.
- g) Primera transformación de productos agrarios.

2. Las construcciones e instalaciones vinculadas a las explotaciones agrarias guardarán una relación de dependencia y proporción adecuadas a la tipología de los aprovechamientos a los que se dediquen las explotaciones a las que están vinculadas. Las construcciones ligadas a las explotaciones agrarias podrán incluir viviendas en aquellos casos en que se justifique la necesidad de las mismas y se demuestre su vinculación directa con la explotación de que se trate.

3. Directrices para el planeamiento urbanístico. El planeamiento urbanístico tendrá en consideración la existencia de zonas de importante productividad primaria bien sea agrícola, forestal, acuícola, piscícola, etc., estableciendo las medidas necesarias para su protección y regulando la implantación de las instalaciones necesarias, de forma que se evite la intrusión de usos ajenos al aprovechamiento primario.

El planeamiento municipal identificará, en particular, las zonas de agricultura intensiva, entendiéndose por tales las de cultivos en huertas, las plantaciones de árboles frutales en regadío y los viveros o invernaderos dedicados al cultivo de plantas o árboles en condiciones especiales. Dentro de dichas zonas establecerá las limitaciones de uso que resulten necesarias para el mantenimiento de su utilización agrícola y regulará las condiciones de implantación, utilización y características de las construcciones, instalaciones, cerramientos, infraestructuras, vertederos, etc.

El planeamiento urbanístico municipal deberá definir criterios de localización para instalaciones vinculadas a la ganadería estabulada, delimitar áreas donde tales actividades puedan ser autorizadas y establecer, en función de las características concretas de cada zona, las limitaciones y condiciones de implantación necesarias.

4. Condiciones de tramitación.

4.1. A la solicitud de construcción en la cual se indiquen el tipo de obras a realizar se acompañará:

- Certificado oficial del uso agrícola de la finca.
- Certificado municipal de los locales o construcciones que, en su caso, el promotor posee en suelo no urbanizable, describiendo su emplazamiento, tipología de la construcción y superficie.

- Proyecto redactado por técnico competente y en el caso de que éste no sea exigible por las características de la construcción, descripción detallada de la edificación en cuanto a emplazamiento dentro de la finca, superficie, altura de alero y cubierta, materiales, instalaciones y presupuesto de las obras, así como justificación agronómica conteniendo al menos descripción de la finca o fincas, situación sobre plano parcelario y descripción de los cultivos, rendimientos y maquinaria para los cuales se precisa la construcción o, en su caso número de cabezas del tipo de ganadería a establecer.

4.2. La autorización de cualquier construcción, excepto el cerramiento de fincas y las casetas de aperos en las condiciones en que se regulan en este apartado, deberán tramitarse siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 44.2. del Reglamento de Gestión Urbanística.

4.3. En el caso de nuevas construcciones o ampliación de instalaciones ganaderas con estabulación, el Proyecto incluirá las condiciones de localización, distancias a otras instalaciones, y vinculación a una parcela de dimensiones tales que garanticen su aislamiento y la absorción de los impactos producidos por los residuos y desechos.

En todo caso para construcciones o instalaciones vinculadas a explotaciones ganaderas, se exigirá la correspondiente Evaluación de Impacto Ambiental en los siguientes casos:

- a) Instalaciones de estabulación para más de 250 cabezas de ganado bovino y 1.000 cabezas de ganado ovino o caprino.
- b) Granjas de más de 200 cerdas o 400 cerdos.
- c) Granjas de más de 12.000 aves o 700 conejas.

En ningún caso podrán autorizarse estas instalaciones sin que se justifique la ausencia de riesgo de contaminación de los recursos hidráulicos subterráneos o de superficie como consecuencia de los vertidos que originen, así como la falta de impactos negativos de los olores, en función de su ubicación, en los núcleos próximos.

5. Condiciones de Edificación y Construcción. Según sus características propias las construcciones cumplirán las siguientes condiciones:

5.1. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES ACCESORIAS DE LA ACTIVIDAD AGRICOLA "CASILLAS"

Las edificaciones para guarda de aperos de labranza podrán instalarse en cualquier parcela con independencia del tamaño de la misma, con las siguientes condiciones:

Superficie máxima ocupada	20 m ²
Número de plantas	1 p. baja
Altura máxima cerramientos verticales	2,50 m.
Altura máxima cumbrera	4,00 m.
Retranqueo mínimo a lindero	4,00 m.
Retranqueo mínimo a caminos	4,00 m.
Huecos en paramentos exteriores	
a excepción de los de reglamento	Máximo 2

Se prohíbe la construcción de zonas cubiertas al exterior no incluidas dentro de la superficie máxima ocupada y las obras de pavimentación.

Las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad prohibiéndose las cubiertas planas y los accesos exteriores a la misma. El edificio carecerá de cimentación a excepción de la imprescindible para la estabilidad de la construcción.

5.2. CERRAMIENTO DE FINCAS.

El cerramiento de fincas de mampostería u obra de fábrica queda prohibido, excepto en los casos de uso para explotaciones ganaderas o de especies piscícolas.

La altura máxima será, en general, de 2,00 metros ajustándose la situación y materiales a las especificaciones de las Condiciones Generales de Edificación e Instalación, excepto en las de mampostería cuya altura máxima será de 1,50 m.

5.3. INVERNADEROS.

La instalación de invernaderos no se halla sometida a ningún

requisito en cuanto al tamaño mínimo de la finca en que se asienten, salvo en el caso en que pretenda emplazarse también una vivienda destinada al servicio de la explotación, en cuyo caso la superficie mínima de parcela será de 5.000 m². Las condiciones edificatorias aplicables serán las siguientes:

Número de plantas	1 p. baja
Altura máxima cerramientos verticales	4,50 m.
Altura máxima cumbre	6,00 m.
Retranqueo mínimo a lindero	6,00 m.
Retranqueo mínimo a caminos	6,00 m.

Se separarán al menos 50 m de cualquier otra construcción en la que se produzca la presencia habitual o concentración temporal de personas.

Deberán construirse con materiales traslúcidos y con estructura fácilmente desmontable.

Resolverán en el interior de la parcela el aparcamiento de vehículos quedando prohibidas las obras de pavimentación, exterior e interiormente, salvo en el caso especificado en el apartado siguiente.

Se prohíben las obras de urbanización exterior y las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad. Se permitirán las obras de pavimentación imprescindibles para el servicio de la explotación.

En el caso de precisar construcciones complementarias para guardería de la instalación, éstas cumplirán las mismas condiciones que las casillas de guarda de aperos de labranza a excepción de su superficie que será del 10% de la ocupada por el invernadero con un máximo de 30 m².

5.4. ESTABLOS, RESIDENCIAS Y CRIADEROS DE ANIMALES EN REGIMEN DE ESTABULACION.

En ningún caso ocuparán una superficie superior al treinta por ciento de la finca y cumplirán las siguientes condiciones:

Parcela mínima edificable	3.000 m ²
Número de plantas	1 p. baja
Altura máxima cerramientos verticales	4,00 m.
Altura máxima cumbre	6,00 m.
Retranqueo mínimo a lindero	8,00 m.
Retranqueo mínimo a caminos	10,00 m.

Para las explotaciones de ganado ovino y caprino directa y personalmente explotadas en régimen familiar, la Comisión de Urbanismo de La Rioja podrá reducir dichas condiciones en función de las características de la explotación.

En ningún caso estas condiciones supondrán la situación de fuera de ordenación de las construcciones de este tipo existentes en el suelo no urbanizable de La Rioja en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas siempre que se ajusten a las condiciones exigibles en cuanto a la separación de núcleos de población y de las afecciones sectoriales que les afecten debiendo ajustarse las obras de reconstrucción o reparación a las condiciones generales de edificación fijadas en estas Normas.

Las distancias mínimas entre estas construcciones y los núcleos de población o lugares donde se desarrollen actividades que exijan presencia permanente o concentraciones de personas así como equipamientos (mataderos, depósitos de agua, captaciones de suministro) se ajustarán a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, sin que en ningún caso puedan ser inferiores a 500 metros, salvo causa justificada a juicio de la Comisión de Urbanismo de La Rioja. Esta separación será como mínimo de 100 m. de los cursos de agua, pozos y manantiales.

Los proyectos contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas que en ningún caso podrán ser vertidos a cauces, barrancos, ni caminos o a la intemperie. En todo caso cumplirán cuanto les sea de aplicación de las disposiciones de carácter sectorial.

Se prohíben las obras de pavimentación exterior y las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad. Se permitirán las obras de pavimentación interior imprescindibles para el servicio de la explotación.

5.5. EXPLOTACIONES GANADERAS EN REGIMEN DE ESTABULACION LIBRE Y SEMIESTABULADO

Para la práctica de esta actividad no se considera necesario establecer un tamaño mínimo de parcela, quedando prohibida la construcción de viviendas vinculadas a este tipo de explotaciones. Las condiciones edificatorias aplicables serán las siguientes:

Superficie máxima construida	8% del total de la finca
Número de plantas	1 p. baja
Altura máxima cerramientos verticales	4,00 m.
Altura máxima cumbre	6,00 m.
Retranqueo mínimo a lindero	15,00 m.
Retranqueo mínimo a caminos	15,00 m.

Se prohíben las obras de urbanización exterior y las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad. Se permiten las obras de pavimentación interior imprescindibles para el servicio de la explotación.

Los cobertizos no podrán tener cerrados todos sus paramentos. Están permitidos los abrevaderos.

5.6. CRIA DE ESPECIES PISCICOLAS

Para la implantación de esta actividad no se fija tamaño mínimo

de parcela, pero será necesario justificar la ausencia de incidencias negativas sobre el medio ambiente mediante la presentación del correspondiente Estudio de Evaluación del Impacto Ambiental. Las edificaciones deberán atenerse a las siguientes condiciones:

Número máximo de plantas	2
Altura máxima de cerramientos verticales	7 m.
Retranqueo mínimo a linderos	10 m.
Retranqueo mínimo a caminos	10 m.

Las cubiertas serán inclinadas en su totalidad.

Se prohíben las obras de urbanización exterior y las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad. Se permiten las obras de pavimentación interior imprescindibles para el servicio de la explotación.

5.7. NAVES PARA EL CULTIVO DE CHAMPIÑON Y OTROS CULTIVOS AGRICOLAS

1. Concepto. Se entiende por este tipo de naves a las destinadas a los cultivos intensivos que deban protegerse de la luz solar.

2. Condiciones de tramitación. La construcción de estas naves deberá someterse a la previa autorización de la Comisión de Urbanismo de La Rioja, siguiendo el trámite establecido en el artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

3. Condiciones de edificación.	
Superficie mínima de parcela	3.000 m ²
Edificabilidad máxima	0,3 m ² /m ²
Número de plantas	1 p. baja
Altura máxima cerramientos verticales	4,5 m.
Altura máxima cumbre	6,0 m.
Retranqueo mínimo a lindero	6,0 m.
Retranqueo mínimo a caminos	6,0 m.
Distancia mínima a carretera asfaltada	100 m.

Se prohíben las obras de urbanización exterior y las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad. Se permitirán las obras de pavimentación interior imprescindibles para el servicio de la explotación.

5.8. VIVIENDAS DIRECTAMENTE VINCULADAS A LOS USOS AGRARIOS

1. Concepto. Se consideran viviendas vinculadas a los usos agrarios únicamente aquellas que resulten necesarias para albergar a los empleados o titulares de las correspondientes explotaciones, siempre que la naturaleza de estas últimas, o su distancia a los núcleos de población más cercanos, exija la presencia en la finca de personas dedicadas a su guarda o explotación.

2. Condiciones de tramitación. La construcción de viviendas vinculadas a explotaciones agrarias deberá someterse a la previa autorización de la Comisión de Urbanismo de La Rioja, siguiendo el trámite establecido en el artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística. Se exigirá para la concesión de licencia, a efectos de justificar el destino de la finca, el recibo más reciente de la contribución territorial rústica.

3. Condiciones de edificación.	
Superficie mínima de parcela:	
a) Agricultura de Secano	20.000 m ²
b) Agricultura en Regadío	3.000 m ²
c) Explotación Forestal	50.000 m ²
d) Cria y guarda de animales en régimen de estabulación	3.000 m ²
e) Cria y guarda de animales en régimen libre	no aplicable
f) Cria de especies piscícolas	no aplicable
Número de plantas	1 p. baja
Altura máxima cerramientos verticales	4,00 m.
Altura máxima cumbre	6,00 m.
Retranqueo mínimo a lindero	8,00 m.
Retranqueo mínimo a caminos	10,00 m.

Se prohíben las obras de urbanización exterior y las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad. Se permitirán las obras de pavimentación interior imprescindibles para el servicio de la explotación.

Artículo 106.—Actividades relacionadas con el almacenaje de maquinaria y productos agrarios

1. Concepto. Constituyen los denominados "Pabellones" agrícolas destinados al almacenaje de productos procedentes de cosechas y de la maquinaria precisa para la actividad, cuyo carácter no guarda relación directa con la naturaleza y destino de la finca.

2. Condiciones de Tramitación. La solicitud de construcción deberá ir acompañada de la documentación descrita en el artículo 4.1. de este capítulo.

La autorización deberá tramitarse en todos los casos siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 44.2. del Reglamento de Gestión Urbanística.

3. Condiciones de Edificación e Instalaciones. En función de su destino ligado al desarrollo de una explotación agrícola, el volumen y superficie de la construcción deberá ser proporcionada a las necesidades de la explotación.

Se cumplirán las siguientes condiciones:

Parcela mínima edificable	2.000 m ²
Edificabilidad máxima	0,25 m ²
Superficie máxima ocupada	1.000 m ²
Número de plantas	1 p. baja
Altura máxima cerramientos verticales	6,00 m.
Altura máxima cumbre	8,00 m.
Retranqueo mínimo a lindero	6,00 m.
Retranqueo mínimo a caminos	6,00 m.

Separación al menos de 50 m. de cualquier otra construcción en la que se produzca la presencia habitual o contrataciones temporales de personas.

Se prohíbe la construcción de zonas cubiertas al exterior no incluida dentro de la superficie máxima ocupada, así como las obras de pavimentación exterior y el cerramiento o vallado de la finca.

Las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad.

Artículo 107.—Actividades relacionadas con la producción y secado de embutidos y salazones

1. Concepto: Construcciones destinadas al secado de embutidos y salazones que por sus características no puedan situarse en suelo urbano o urbanizable.

2. Condiciones de Tramitación.

2.1. La solicitud de construcción, además de lo relacionado en este capítulo, deberá ir acompañada de la siguiente documentación:

— Descripción de la finca, situación sobre plano parcelario y descripción de la actividad, rendimiento y maquinaria, para las que se precisa la construcción.

— Proyecto redactado por técnico competente que incluirá las condiciones de localización, distancias a otras instalaciones y resolución de los medios de eliminación de residuos, evacuación de aguas y depuración.

2.2. En todo caso se exigirá la correspondiente Evaluación de Impacto Ambiental.

En ningún caso podrán autorizarse estas construcciones sin que se justifique la ausencia de riesgo de contaminación de los recursos hidráulicos subterráneos o de superficie como consecuencia de los vertidos que originen, así como el impacto visual sobre el entorno.

La autorización deberá tramitarse, en todos los casos, siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 44.2. del Reglamento de Gestión Urbanística.

3. Condiciones de Edificación e Instalaciones. Las construcciones deberán cumplir las siguientes condiciones:

Parcela mínima edificable	1.000 m ²
Edificabilidad máxima	0,3 m ²
Número de plantas	1 p. baja
Altura máxima cerramientos verticales	10,00 m.
Altura máxima cumbre	11,50 m.
Retranqueo mínimo a lindero	8,00 m.
Retranqueo mínimo a caminos	15,00 m.

Las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad.

Se separarán como regla general 500 m de los núcleos de población y 100 m de los cursos de agua, pozos, manantiales y edificios dotacionales ubicados en suelo no urbanizable.

Se resolverán la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidos a cauces, barrancos o caminos. En todo caso se cumplirán todas las disposiciones de carácter sectorial.

La edificación y su uso quedarán vinculados registralmente a la parcela no permitiéndose el cambio de uso del edificio a no ser que se cumplan todas las condiciones específicas que para el nuevo uso se especifiquen en estas Normas Regionales.

Artículo 108.—Actividades relacionadas con la defensa y el mantenimiento del medio natural

1. Concepto.

a) Defensa y mantenimiento del medio natural.

b) Conservación, mejora y formación de reservas naturales. Tala eventual de árboles para el mantenimiento de la cubierta forestal.

2. Condiciones de Tramitación. A la solicitud de construcción en la cual se indique el tipo de obra a realizar se acompaña la siguiente documentación:

— Descripción de la finca y de la actividad y justificación de su relación con la defensa y mantenimiento del medio natural.

— Proyecto redactado por técnico competente o en su defecto si no es exigible, descripción de las características de la edificación y presupuesto de las obras.

3. Condiciones de Edificación. Los edificios necesarios podrán instalarse en cualquier parcela con independencia del tamaño de ésta. Se separarán cuatro metros de cualquier lindero. Su superficie podrá alcanzar una ocupación del veinte por ciento de la de la finca. La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de tres metros y la máxima total de cuatrocientos cincuenta centímetros.

Artículo 109.—Actividades Extractivas

1. Concepto.

a) Captación de agua.

b) Salinas.

c) Extracciones mineras a cielo abierto.

d) Extracciones mineras subterráneas.

2. Directrices para el Planeamiento. El planeamiento urbanístico señalará las zonas en las que la concentración o la envergadura de las instalaciones y obras relacionadas con las actividades mineras aconseje proceder a su ordenación conjunta mediante planeamiento especial; regulará las condiciones de implantación, utilización y características de las construcciones, instalaciones, cerramientos, infraestructuras, vertederos, etc.

3. Condiciones de Tramitación.

3.1. Con independencia de las autorizaciones exigidas por su legislación específica, las actividades extractivas que lleven aparejada la realización de obras de construcción, modificación o ampliación de edificios e instalaciones de cualquier clase o la realización de movimientos de tierras, precisarán la autorización de la Comisión de Urbanismo de La Rioja, que se tramitará con carácter previo a la concesión de la licencia urbanística de acuerdo con el procedimiento del art. 44.2. del Reglamento de Gestión Urbanística. La solicitud de autorización deberá venir acompañada del informe de la Consejería de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente relativo al Plan de Restauración del Espacio Natural, redactado con arreglo al R.D. 2994/1982 de 15 de octubre, o justificativo de la ausencia de dicho Plan de Restauración en virtud de la poca entidad de las alteraciones del espacio natural que hayan de producirse.

Quedan exceptuadas de los anteriores requisitos las extracciones ocasionales y de escasa importancia de recursos minerales, siempre que se lleven a cabo por el propietario del terreno para su uso exclusivo y no exijan la aplicación de técnicas mineras. En todo caso, será necesaria la obtención de licencia municipal cuando supongan la realización de obras e instalaciones de cualquier clase o lleven aparejado el movimiento de tierras, debiéndose indicar en la solicitud de dicha licencia las medidas que se tomarán al final de la explotación para restituir los terrenos a su condición natural.

3.2. En las solicitudes de licencia para la realización de extracciones de áridos a desarrollar en cauces o zonas inundables deberán indicarse las medidas específicas que van a tomarse para prevenir posibles riesgos a personas, edificios, terrenos y bienes de todas clases situados en cotas inferiores, y para restituir los terrenos a su estado natural una vez finalizada la explotación.

En las solicitudes de licencia para estas actividades deberá justificarse que no va a producirse acumulación de materiales en pendientes, barrancos o cauces, que supongan un obstáculo al libre paso de las aguas o riesgo de arrastre de materiales y substancias.

3.3. El otorgamiento de licencia urbanística para la realización de actividades extractivas quedará, en todo caso, condicionado a la obtención de la correspondiente autorización o concesión administrativa otorgada por el organismo competente en razón de la materia o de la zona donde haya de desarrollarse la actividad.

Al solicitar la autorización municipal para la ejecución de cualquier actividad extractiva deberá garantizarse documentalmente la existencia del material a extraer. Será necesario aportar una descripción exhaustiva del estado actual de los terrenos que vayan a ser afectados, así como un proyecto de la situación en que quedarán una vez realizada la extracción, en orden a conocer y condicionar la evolución paisajística de la zona, pudiendo llegar a exigirse fianzas, avales u otras garantías para asegurar las condiciones que se establezcan para la evolución paisajística y, en concreto, para la restitución de la superficie explotada a su estado natural.

Si existiera residuos mineros, los vertidos se localizarán de modo que no afecten gravemente al paisaje, al equilibrio natural de la zona, a sus condiciones físicas y edáficas, a la población de las áreas habitadas próximas ni a los acuíferos, evitando éstos y otros impactos similares.

4. Condiciones de Edificación. Deberá justificarse en todo caso la necesidad de las edificaciones, que deberán estudiarse adecuadas al paisaje tanto en su localización como en su volumetría y diseño. Cumplirán las mismas condiciones que se establecen más adelante para los edificios vinculados a la producción industrial.

Artículo 110.—Actividades relacionadas con el ocio. Actividades lúdicas o culturales

1. Concepto.

a) Ocio, estancia, paseo

b) Actividades culturales

c) Actividades recreativas

2. Directrices para el Planeamiento. El planeamiento urbanístico municipal valorará las características de su territorio en orden a sus posibilidades recreativas y de ocio ligadas a la naturaleza, señalando las áreas aptas para su adecuación y el diseño apropiado según las actividades que vaya a soportar; regulará las condiciones de implantación, utilización y características de las construcciones, instalaciones, cerramientos, infraestructuras, vertederos, etc.

3. Condiciones de Tramitación.

3.1. La creación o ampliación de instalaciones deportivas y recreativas, Parques Rurales o Areas de Adecuación Recreativa, campamentos y albergues juveniles o similares, en Suelo No Urbanizable, serán objeto de autorización previa de la Comisión Provincial de Urbanismo con arreglo a lo dispuesto en el artículo 44.2 del Reglamento de Gestión, mediante la presentación de un proyecto en el que se contemple el conjunto de la actuación y su incidencia en el medio.

3.2. La construcción de instalaciones o edificaciones de cualquier clase que hayan de emplazarse en el interior de zonas deportivas, parques rurales o adecuaciones recreativas estará sujeta en todo caso a la previa obtención de licencia urbanística, aunque se trate de construcciones desmontables de carácter provisional.

3.3. En todo caso se exigirá la justificación de la necesidad de emplazamiento de estas instalaciones y actividades en el suelo no urbanizable debido a su carácter incompatible con el suelo urbano o urbanizable.

3.4. Los campamentos de turismo se consideran como uso autorizable excepcionalmente en Suelo No Urbanizable, siempre que no medie disposición sectorial o de planeamiento en contrario. La obtención de licencia urbanística precisará la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo, tramitada con arreglo al artículo 44 del Reglamento de Gestión, para cuya obtención deberá presentarse un proyecto con todos los datos técnicos y de diseño referentes a accesos, zonas de acampada, instalaciones y servicios comunes, zonas de protección, dotación de agua y evacuación de residuales, que justifiquen su adecuación a lo dispuesto, en su caso en los documentos de planeamiento, sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Real Decreto de 27 de agosto de 1.982, la Orden Ministerial del 28 de Julio de 1.966 y demás normativa sectorial aplicable.

En ningún caso podrá autorizarse la instalación de albergues, con excepción de los destinados al personal de servicio, que no sean enteramente transportables, entendiéndose por tales aquellos que cuentan con sus propios medios de propulsión o puedan ser fácilmente transportados por un automóvil de turismo.

Cuando lo juzgue necesario la Comisión de Urbanismo de La Rioja, podrá autorizarse la instalación del campamento a título de precario, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 58.2 de la Ley del Suelo, fijando las garantías a exigir por el Ayuntamiento, cara a la restitución de los terrenos a su estado primitivo.

Las fincas sobre las que se autorice la implantación de campamentos de turismo adquirirán la condición de indivisibles, haciéndose constar tal condición mediante anotación en el Registro de la Propiedad. Para cancelar dicha anotación será necesario presentar certificación acreditativa de haber finalizado dicho uso, expedida por la Comisión de Urbanismo de La Rioja. La existencia del viario y de las infraestructuras que se hayan exigido para la implantación del campamento no generará derechos de reclasificación del suelo.

3.5. La implantación de actividades de hostelería en Suelo No Urbanizable, bien mediante construcción de nuevas instalaciones o por cambio de uso o ampliación de las existentes, estará sujeta al requisito de previa autorización por parte de la Comisión de Urbanismo de La Rioja con arreglo a lo dispuesto en el artículo 44.2 del Reglamento de Gestión. La documentación que se presente para tramitar dicha autorización previa deberá contener, además del proyecto detallado de las instalaciones, previsión o propuesta de eliminación de los residuos o vertidos que vayan a generarse. Deberá presentarse asimismo un Estudio de Evaluación del Impacto Ambiental y Paisajístico.

4. Condiciones de Edificación.

4.1. EDIFICACION VINCULADA AL OCIO Y ACTIVIDADES LUDICAS O CULTURALES

Conjunto de obras e instalaciones emplazadas en el medio rural a fin de permitir el alojamiento, en general en tiendas de campaña, a efectos del desarrollo de actividades pedagógicas, culturales o similares. Pueden suponer un reducido núcleo de instalaciones de servicio, en general de carácter no permanente.

Deberán cumplirse las siguientes condiciones:

Parcela mínima	20.000 m ²
Edificabilidad máxima	7 m ² /100 m ² parcela
Número máx. de plantas	Dos
Altura máx. cerramientos vertic.	7,00 m.
Altura máxima de cumbre	8,50 m.
Retranqueo mínimo a linderos	10,00 m.
Retranqueo mínimo con caminos	20,00 m.

Las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad.

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 50 m² edificados.

4.2. EDIFICACION VINCULADA A LA ACAMPADA

Edificaciones vinculadas a los campamentos de turismo destinados a la implantación de servicios o el alojamiento del personal empleado.

Deberán cumplirse las siguientes condiciones:

Parcela mínima	20.000 m ²
----------------------	-----------------------

Edificabilidad máxima	25 m ² /1.000 m ² parcela
Número máximo de plantas	Una
Altura máxima de cerramientos verticales	4,00 m.
Altura máxima de cumbre	6,50 m.
Retranqueo mínimo a linderos	10,00 m.
Retranqueo mínimo con caminos	10,00 m.

La ocupación de la superficie de la finca para el área de acampada no será superior al 70%.

Se deberá prever una superficie mínima del 15% de la finca para espacios libres y deportivos.

Se dispondrá arbolado perimetral en toda la finca.

Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y caravanas, entendiéndose por tal la que se prolongue por espacio superior a 6 meses.

Todas las plazas de acampada deberán tener acceso directo desde una calle interior.

Se deberá dotar a las edificaciones de los servicios mínimos de abastecimiento de agua, saneamiento con depuración si no existe red de alcantarillado, suministro de energía eléctrica y alumbrado.

Se deberá prever una superficie mínima del 20% de la finca para espacios espacios libres y deportivos.

4.3.ADECUACIONES NATURALISTAS Y RECREATIVAS Y PARQUES RURALES

1.-Concepto.

Se entiende por adecuaciones naturalistas las instalaciones fácilmente desmontables y de escasa entidad, destinadas a facilitar la observación y disfrute de la naturaleza. Las adecuaciones recreativas excluyen toda instalación de carácter permanente, con excepción de los refugios de montaña de menos de 30 metros cuadrados construidos, y se hallan destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto con la naturaleza. Se consideran parques rurales los conjuntos de obras e instalaciones, incluidas las de carácter permanente, destinadas a facilitar el recreo y la práctica del deporte al aire en zonas rurales.

2.-Condiciones de edificación.

Se aplicarán las siguientes:

Parcela Mínima	No aplicable
Edificabilidad Máxima:	
a) Adecuaciones Naturalistas	100 m ²
b) Adecuaciones Recreativas	200 m ²
c) Parques Rurales	500 m ²
Número máximo de plantas	UNA
Altura máxima de cerramientos verticales	4,50 m.
Altura máxima de cumbre	6,00 m.
Retranqueo mínimo a linderos	20 m.
Retranqueo mínimo con caminos	10 m.

Las cubiertas de las construcciones serán siempre inclinadas.

4.4.-INSTALACIONES DEPORTIVAS EN MEDIO RURAL

1.-Concepto

Se incluyen dentro de esta categoría las instalaciones permanentes destinadas a la práctica de deportes, con o sin espectadores, que convenga emplazar en el medio rural.

2.-Condiciones de edificación.

Se aplicarán las siguientes:

Parcela mínima	10.000 m ²
Edificabilidad máxima	0,60 m ² /m ²
Número máximo de plantas	UNA
Altura máxima de cerramientos verticales	4,50 m.
Altura máxima de cumbre	6,00 m.
Retranqueo mínimo a linderos	10 m.
Retranqueo mínimo con caminos	20 m.

La altura máxima de las instalaciones para la práctica del deporte podrán ser superiores hasta adecuarse a las condiciones dictadas por el Consejo Superior de Deportes.

3.-Condiciones de tramitación.

En las solicitudes de licencia urbanística se incluirá informe justificativo de la ausencia de incidencia negativa sobre el paisaje.

4.5.-INSTALACIONES PERMANENTES DE RESTAURACION

1.-Concepto.

Se incluyen en esta categoría las instalaciones destinadas a servir comidas y bebidas que no incluyan habitaciones dedicadas al alojamiento de huéspedes.

2.-Condiciones de edificación

Parcela mínima	1.000 m ²
Edificabilidad máxima	0,2 m ² /m ²
Número máximo de plantas	UNA
Altura máxima de cerramientos verticales	4,50 m.
Altura máxima de cumbre	6,00 m.
Retranqueo mínimo a linderos	6 m.
Retranqueo mínimo con caminos	20 m.
Distancia mínima a núcleo urbano	1 km.

Las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad.

Incluirán una plaza de aparcamiento por cada 15 m² edificados.

4.6.-EDIFICACIONES DEDICADAS A LA HOSTELERIA**1.-Concepto.**

Se entiende por edificación dedicada a la hostelería todas las instalaciones propias para dar alojamiento y en ocasiones comidas, a personas en tránsito, así como las instalaciones complementarias. Incluye hoteles, hostales, mesones, paradas, pensiones, etc.

2.-Condiciones de edificación.

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

Parcela mínima	3.000 m ²
Edificabilidad máxima	12 m ² /100 m ² parcela
Número máx. de plantas	TRES
Altura máx. cerramientos vertic.	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.

Distancia mínima a núcleo urbano 1 km.

4.7.-EDIFICACIONES Y OBRAS DE CONSERVACION DE ELEMENTOS CULTURALES

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.

Artículo 111.-Actividades relacionadas con las infraestructuras**1.-Concepto.**

a) Ejecución y mantenimiento de los servicios públicos

b) Ejecución y mantenimiento de las obras públicas.

No se consideran como usos y actividades al servicio de una obra pública a las instalaciones hoteleras, equipamientos comerciales y de ocio, industrias y talleres, excepto en el caso particular de las áreas de servicio de Autopistas.

2.-Condiciones de Tramitación. Deberán cumplirse cuantas disposiciones de esta Norma o de la regulación sectorial de carácter supramunicipal les sean de aplicación.

La realización de obras de infraestructura deberá llevarse a cabo atendiendo, entre otros aspectos, a la *minimización de los impactos ambientales*. A tal fin, los proyectos de obras para la construcción de nuevos tendidos eléctricos, infraestructuras de abastecimiento y saneamiento de agua, instalaciones de tratamiento de residuos sólidos, carreteras y vías férreas, corrección de cuencas y márgenes, aeropuertos y otras análogas, deberán acompañarse del correspondiente Estudio de Evaluación del Impacto Ambiental, sin el cual no podrá tramitarse la solicitud de licencia urbanística.

Dentro de dicho estudio se contemplarán expresamente, entre otros extremos, las actuaciones de restauración ambiental y paisajística que hayan de emprenderse y se analizará no sólo el impacto final de la infraestructura, sino también el de las obras necesarias para su realización, presentando las alternativas de trazado o emplazamiento que se hayan considerado, los criterios de evaluación utilizados y la justificación de la alternativa propuesta.

Las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas sólo podrán ser autorizadas cuando no exista posibilidad de instalarlas en suelo urbano o urbanizable en el entorno próximo a su emplazamiento idóneo.

3.-Condiciones de la Edificación.

Dadas las especiales características de estas edificaciones, estarán exceptuadas del cumplimiento de las condiciones generales de parcela mínima, la construcción de viviendas ligadas a la ejecución y mantenimiento de las obras públicas no podrán en ningún caso abarcar una superficie superior a 10.000 m², siendo la máxima ocupación por edificación el veinticinco por ciento de la parcela. Los edificios o instalaciones se separarán al menos cincuenta metros de cualquier otra edificación existente en parcelas vecinas. La altura máxima será de cuatrocientos cincuenta centímetros.

En el caso particular de las gasolineras, la altura máxima podrá alcanzar los doce metros y la parcela mínima será de 1.000 m² y la máxima de 5.000 m². Cumplirán las disposiciones de las regulaciones sectoriales que les sean de aplicación.

Estas condiciones no resultarán exigibles para las edificaciones provisionales que deban instalarse durante la construcción de la infraestructura.

Los trazados y emplazamientos deberán realizarse teniendo en cuenta las características geotécnicas y morfológicas del terreno para evitar la creación de fuentes de erosión, obstáculos a la libre circulación de las aguas o impacto paisajístico.

Durante la realización de las obras deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar la destrucción de la cubierta vegetal en las zonas adyacentes debiéndose proceder, a la terminación de las mismas, a la restauración del terreno mediante la plantación de especies fijadoras. Se asegurará el drenaje de las cuencas vertientes

de forma que sea suficiente para la evacuación de avenidas.

Artículo 112.-Otras actividades declaradas de utilidad pública o interés social**1.-Concepto.**

Se incluyen en este grupo únicamente las otras actividades que deban emplazarse en el medio rural y sean declaradas expresamente de utilidad pública o interés social, no previstas en los artículos de este capítulo.

2.-Condiciones de Tramitación.

La licencia de instalación y construcción exigirá la autorización previa de la Comisión de Urbanismo de La Rioja, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 44 del Reglamento de Gestión, mediante la presentación de un proyecto en el que se contemple el conjunto de la actuación y su incidencia en el medio.

A este fin se exigirá un Estudio de Evaluación del Impacto Ambiental.

Sólo se entenderá que existe necesidad de emplazamiento en el medio rural cuando por razones de molestia, higiene, nocividad o peligro o por la necesidad de vinculación a un tipo de suelo concreto para la actividad, los usos o actividades no puedan emplazarse en el suelo urbano o urbanizable.

En ningún caso se entenderá que construcciones o instalaciones que no cumplan este requisito puedan instalarse en el suelo no urbanizable por el hecho de carecer el Municipio correspondiente de planeamiento y suelo clasificado a tal fin.

3.-Condiciones de Edificación.

No podrá levantar ninguna construcción en parcelas de superficie inferior a cinco mil metros cuadrados. Las construcciones o instalaciones se separarán al menos veinte metros de los linderos. La ocupación no superará el veinticinco por ciento de la superficie de la finca, salvo en obras de ampliación de edificios existentes, en cuyo caso podrá alcanzar el treinta y tres por ciento. La edificabilidad no superará diez metros cuadrados por cada cien metros cuadrados de parcela.

Se respetarán las distancias establecidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas con informe de la Dirección Regional de Medio Ambiente.

Artículo 113.-Actividades industriales**1.-Concepto.**

a) Actividades de producción industrial o de almacenaje vinculadas a la extracción o producción de materias primas y su primera transformación.

b) Actividades de producción industrial o almacenaje que resulten molestas, nocivas, insalubres o peligrosas.

2.-Condiciones de Tramitación.

La implantación de industrias, salvo aquellas para las que se justifique la necesidad de su localización en Suelo No Urbanizable, habrá de realizarse en suelos clasificados como urbanos o urbanizables y debidamente calificados para tal uso por el planeamiento urbanístico municipal.

La implantación de industrias que deban instalarse en suelo no urbanizable y que ocupen una extensión superior a 1.000 m² en planta no será sujeta al requisito de previa elaboración de un estudio de evaluación de impacto ambiental y en aquellos casos en los que la Comisión de Urbanismo de La Rioja lo estime pertinente.

Con carácter previo a la solicitud de autorización y licencia urbanística para la construcción y ampliación de industrias fuera de las zonas expresamente designadas para ello en el planeamiento urbanístico municipal, podrá elevarse consulta a la Comisión de Urbanismo de La Rioja relativa a las posibilidades de que se autorice la actuación propuesta. Para la formulación de dicha consulta deberá aportarse la información necesaria para evaluar el impacto ambiental de la industria propuesta, pero no será necesario presentar la documentación exigida para la tramitación de la licencia urbanística.

En cualquier caso la licencia se tramitará con arreglo al artículo 44 del Reglamento de Gestión.

3.-Condiciones de Edificación.

A los efectos de su regulación diferencial se distinguirá entre las industrias señaladas en los apartados a) y b) anterior. No se podrá levantar ninguna construcción industrial en parcelas con superficie inferior a los diez mil metros cuadrados.

Las industrias señaladas como a) y b) se separarán al menos cincuenta metros de cualquier otra edificación existente y en todo caso 20 m. de los linderos de la finca. Las que pertenezcan al apartado b), además, deberán cumplir su legislación específica, siendo preceptivo el informe previo de la Dirección Regional de Medio Ambiente, y en cualquier caso las Insalubres y Peligrosas se separarán al menos 50 m. de los linderos y no estarán, como regla general, a menos de dos mil metros de cualquier núcleo habitado.

La edificabilidad máxima será la correspondiente a un metro cuadrado por cada diez metros cuadrados de parcela en el caso b), y 2,5 m² por cada 10 en el caso a). La ocupación máxima será el veinticinco por ciento de la superficie de la parcela en el caso a) y del diez por ciento en el b).

La altura máxima de la edificación será de nueve metros, desarrollándose en un máximo de dos plantas. La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción.

Las fincas en las que se implanten actividades industriales se arbolarán perimetralmente; en el caso de industrias del tipo b) el arbolado perimetral serán en doble hilera. Se dispondrá una plaza de aparcamiento para cada cien metros cuadrados que se construyan. Se cumplirán las condiciones generales que para el uso industrial se señalan más adelante en los suelos con destino urbano.

Artículo 114.—Vertederos

1.—Concepto.

Tendrán la consideración de vertederos los espacios acotados para el depósito de residuos urbanos, industriales o agrarios, así como las instalaciones destinadas a la selección y tratamiento de dichos residuos. Se incluirán, entre otros, los siguientes:

- a) Vertedero de residuos, producción agropecuaria.
- b) Vertedero de residuos, producción maderera.
- c) Vertedero de residuos, producción ganadera.
- d) Vertedero de residuos, piscifactorías.
- e) Vertedero de residuos, explotaciones mineras.
- f) Residuos sólidos. Vertedero, transformación e instalaciones anejas.
- g) Vertedero de residuos, producción industrial.
- h) Vertedero de residuos, actividad constructiva.

2.—Directrices para el Planeamiento.

El planeamiento urbanístico municipal deberá delimitar las áreas idóneas y las no aptas para esta actividad, en función de las actividades generadoras de residuos sólidos, basuras o desechos existentes en el término municipal y/o en su ámbito de influencia. Deberá analizar asimismo las condiciones de los vertederos existentes, al objeto de destacar los posibles impactos derivados tanto de su emplazamiento como de las técnicas de tratamiento utilizadas. De acuerdo con el resultado de dicho análisis, el propio planeamiento deberá localizar los emplazamientos idóneos, calificándolos como Sistema General, y prever los instrumentos, plazos y medios financieros disponibles para la eliminación de los impactos identificados y, en su caso, la relocalización de las instalaciones.

La disposición de residuos sólidos, basuras o desechos fuera de los lugares específicamente designados para ello podrá considerarse como una vulneración del planeamiento y dar lugar a la obligación de restituir el suelo a su estado original, sin perjuicio de las sanciones en que pueda haberse incurrido con arreglo a la legislación sectorial correspondiente.

3.—Condiciones de Tramitación.

La instalación de vertederos deberá ser autorizada por la Comisión de Urbanismo de La Rioja siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 44.2. del Reglamento de Gestión Urbanística.

La creación de vertederos y otros depósitos de desechos estará siempre sujeta a la obtención de licencia urbanística, que sólo podrá otorgarse cuando se justifique debidamente el emplazamiento, mediante el correspondiente Estudio de Evaluación del Impacto Ambiental. Dicho Estudio deberá referirse, entre otros, a los siguientes extremos:

—Estimación del volumen de residuos a tratar, justificación de la capacidad para hacer frente a los mismos y vida útil de la instalación.

—Sistema de captación y tratamiento.

—Impacto sobre el medio ambiente atmosférico, con el correspondiente análisis de vientos y afecciones por olores o humos.

—Impacto sobre el suelo, analizando las condiciones en que quedarán los suelos al término de la actividad, si se trata de vertidos al aire libre.

—Impacto sobre los recursos hidráulicos, justificando la no afección de los recursos subterráneos y la protección contra posibles avenidas.

—Impacto paisajístico.

Para determinar los lugares en los que puede procederse a su vertido, los residuos se clasifican en:

—Residuos de tierras: aquellos procedentes de actividades de vaciado o desmonte, por lo que sólo contienen áridos o tierras y no materiales procedentes de derribos de construcciones, de desecho de las obras ni originados en el proceso de fabricación de elementos de construcción.

—Residuos de tierras y escombros: aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener además de áridos otros componentes y elementos de materiales de construcción.

—Residuos orgánicos: aquellos procedentes de actividades domésticas, que no contienen tierras ni escombros y, en general, todos los que no sean radiactivos, mineros o procedentes de la limpieza de fosas sépticas. No se consideran en este apartado los residuos industriales u hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de tierras y a los de tierras y escombros se determinarán por los Ayuntamientos actuantes dentro de las incluidas en el Suelo No Urbanizable común y en función de la evolución de las necesidades de eliminación de residuos.

Las áreas aptas para residuos orgánicos y para los industriales, hospitalarios y otros se determinarán por el planeamiento municipal en función de las necesidades de cada caso.

Para garantizar la defensa de la calidad ambiental, las solicitudes de licencia para vertidos definirán las condiciones en las que se pretenden realizar y, en particular, las siguientes:

a) Si la altura del vertido no va a superar los cuatro metros medidos sobre cada punto del área en que se vierta, un anteproyecto que señale el proceso por el que se va a llegar a la colmatación del área.

b) Si la altura del vertido va a superar los cuatro metros medidos en algún punto del área en que se vierta, además de lo señalado anteriormente se acompañará:

- Un estudio en el que pueda comprobarse el impacto ambiental de la situación final al llegar a la colmatación del área, mediante secciones, fotomontajes, perspectivas u otros modos de representación.

- Un estudio de las escorrentías y vaguadas.

- Un estudio del tratamiento de los taludes y bordes con señalamiento de arbolado o plantaciones que ayuden a consolidar los una vez abandonado el vertido.

- Un plano de la imagen final del vertedero colmatado y su restitución paisajística.

Cualquiera que sea la altura del vertido, los taludes no tendrán en ningún caso pendiente superior a la relación de tres a dos, con una calle mínima de tres metros entre cada dos taludes, que tendrán una altura máxima de dos metros.

2.—Condiciones de edificación.

La edificación e instalaciones no están sujetas a ningún tipo de limitación particular.

Artículo 115.— Vivienda Familiar

1.— Concepto.

Se entenderá por vivienda familiar la destinada a la residencia de un único núcleo familiar. Se hallará dotada, en todo caso, de un único acceso. Se incluyen en este grupo las siguientes:

- a) Vivienda familiar vinculada a explotación agrícola.
- b) Vivienda familiar vinculada a explotación maderera.
- c) Vivienda familiar vinculada a explotación ganadera.
- d) Vivienda familiar vinculada a piscifactoría.
- e) Vivienda familiar vinculada a actividades cinegéticas.
- f) Vivienda familiar vinculada a la defensa y el mantenimiento del medio natural.
- g) Vivienda familiar vinculada a explotación minera.
- h) Vivienda familiar vinculada al entretenimiento de una obra pública.
- i) Vivienda familiar vinculada a la producción industrial.
- j) Vivienda familiar autónoma.

2.— Condiciones de Tramitación.

Los usos residenciales se restringirán al máximo en todo el Suelo No Urbanizable de la provincia, debiendo orientarse preferentemente hacia las zonas urbanas. La construcción de edificios de carácter residencial destinados tanto a uso tanto permanente como temporal, deberán tramitarse siguiendo el procedimiento que establece el artículo 44.2 del Reglamento de Gestión. En todo caso se justificará que no existe riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con lo especificado en estas normas.

3.— Condiciones de Edificación.

Serán de aplicación las normas correspondientes a la actividad a 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 que su altura y como mínimo cuatro metros, dieciséis metros en linderos con caminos. La superficie edificada por vivienda no superará los ciento cincuenta metros cuadrados, incluyendo en éstos la superficie de las dependencias anejas. La altura máxima será de cuatro metros, desarrollándose en un máximo de una planta.

Cumplirán las condiciones generales de edificación para el suelo no urbanizable, las que señalan estas normas para las viviendas en los suelos con destino urbano y cuantas les sean de aplicación de

carácter municipal, supramunicipal y derivadas de la normativa sectorial correspondiente.

TITULO IV. NORMAS DE APLICACION EN EL SUELO NO URBANIZABLE EN ESPACIOS DE CATALOGO

Artículo 116.— Ambito de aplicación

1.— Las normas de este capítulo se aplican a todos los terrenos incluidos en los espacios catalogados por el Plan Especial de Protección del Medio Físico. En el Anexo se ofrece la relación de estos espacios, así como su delimitación cartográfica.

2.— No serán de aplicación estas normas a los suelos clasificados como urbanos o urbanizables en el planeamiento municipal o Delimitaciones de Suelo Urbano, aunque se encuentren incluidos dentro de los espacios catalogados.

Artículo 117. Condiciones generales de edificación y regulación de servicios

1.— Excepto las actividades expresamente prohibidas por las normas particulares del Plan Especial de Protección del Medio Físico de La Rioja para cada espacio de catálogo serán de aplicación en este tipo de suelo las condiciones Generales de Edificación y Regulación de Servicios y las Normas Particulares de uso y edificación para el suelo no urbanizable común establecidas en las Normas Regionales.

2.— Las definiciones y conceptos expresados en el referido capítulo son de entera aplicación para el suelo no urbanizable de espacios catalogados.

TITULO V. NORMAS DE PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS

Artículo 118.— Normas Generales

1.— En la realización de actividades de construcción, demolición, movimiento de tierras, implantación de instalaciones, etc., reguladas por estas Normas Subsidiarias, deberán observarse, en todo caso, las normas establecidas para la protección de las infraestructuras en sus correspondientes legislaciones sectoriales.

2.— Salvo previsión expresa en contrario contenida en la legislación específica de cada infraestructura, las solicitudes de licencia urbanística deberán ir acompañadas de las autorizaciones, concesiones o informes que dicha legislación exija para la realización de las actividades de que se trate en el emplazamiento propuesto.

3.— En el supuesto de que la legislación sectorial aplicable exija la obtención de licencia urbanística con carácter previo al otorgamiento de las autorizaciones o concesiones correspondientes, el Ayuntamiento concederá la licencia con expreso sometimiento a la condición de que previamente a la realización de las actuaciones amparadas por la misma se obtengan las autorizaciones o concesiones sectorialmente exigidas.

Artículo 119.— Carreteras

1.— La realización de obras, plantaciones o implantación de instalaciones en las zonas ocupadas por las carreteras, autopistas o autovías y sus áreas de protección deberán someterse en todo caso a las prescripciones contenidas en la Ley de Carreteras de 19 de diciembre de 1974, el Reglamento de 8 de febrero de 1977 y la Ley de Autopistas de 11 de mayo de 1972.

2.— En los terrenos comprendidos entre la zona de afección y la línea de edificación correspondiente a cada vía se autorizarán únicamente los usos y actividades destinados directamente al servicio de la obra pública, con excepción de aquellos tramos en los que dicho espacio reciba la clasificación de especialmente protegido en virtud del planeamiento urbanístico.

Artículo 120.— Ferrocarriles

1.— La realización de obras y actividades en las zonas próximas de las instalaciones ferroviarias se regirán por lo dispuesto en la Ley de 23 de noviembre de 1877.

2.— En suelo urbano las edificaciones deberán separarse como mínimo 20 metros del eje de las vías férreas, siempre que entre dichas edificaciones y la vía no medie un vial ya existente, en cuyo caso seguirán la línea de este último dejando una distancia mínima de 5 metros contados a partir del carril exterior más próximo.

3.— En las demás clases de suelo la distancia mínima que deberán guardar las edificaciones será de 40 metros contados a partir del eje de la vía férrea.

4.— Las franjas libres de edificación resultantes de la aplicación de este artículo se dedicarán a zonas verdes o estacionamientos siempre que ello resulte compatible con la vecindad del ferrocarril.

Artículo 121.— Aeropuertos e instalaciones de ayuda a la navegación aérea

La realización de obras de edificación, localización de instalaciones, plantaciones, etc., en las proximidades de los aeropuertos, helipuertos e instalaciones de ayuda a la navegación aérea estará sometida a las limitaciones y servidumbres impuestas por la Ley sobre Aeropuertos, de 2 de noviembre de 1940, la Ley sobre Navegación Aérea de 21 de julio de 1960 y los Decretos de 17 de julio de 1968, 24 de febrero de 1972 y 10 de julio de 1975.

tida a las limitaciones y servidumbres impuestas por la Ley sobre Aeropuertos, de 2 de noviembre de 1940, la Ley sobre Navegación Aérea de 21 de julio de 1960 y los Decretos de 17 de julio de 1968, 24 de febrero de 1972 y 10 de julio de 1975.

Artículo 122.— Líneas Eléctricas

Las construcciones, instalaciones y plantaciones en la vecindad de las líneas eléctricas de alta tensión estarán sujetas a las servidumbres determinadas por el Reglamento de líneas aéreas de alta tensión, de 28 de noviembre de 1968, así como la Ley de expropiación forzosa en materia de instalaciones eléctricas, de 18 de marzo de 1966, y su Reglamento de 20 de octubre de 1966.

Artículo 123.— Instalaciones vinculadas a la Defensa Nacional

La realización de obras y edificaciones en las proximidades de las instalaciones vinculadas a la Defensa Nacional y sus zonas de seguridad se regirá por lo dispuesto en la Ley de 12 de marzo de 1975, de Zonas e Instalaciones de Interés para la Defensa Nacional, y su Reglamento de 10 de febrero de 1978.

TITULO VI. NORMAS DE REGIMEN JURIDICO

Capítulo I.—Licencias urbanísticas

Artículo 124.—Actos Sujetos

Sin perjuicio de lo que puedan disponer las distintas legislaciones sectoriales en cuanto a la obtención de autorizaciones, permisos o concesiones para la realización de actividades, estarán sujetos a la obtención previa de licencia urbanística los siguientes actos:

1. Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
2. Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
3. Las de modificación o reforma que afecten a las estructuras de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
4. Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
5. Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
6. Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del Artículo 58 del texto refundido de la Ley del Suelo.
7. Las obras de instalación de servicios públicos.
8. Las parcelaciones, tanto urbanísticas como rústicas.
9. Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanaciones, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.
10. La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
11. Los usos de carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del Artículo 58 de la Ley del Suelo.
12. El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
13. La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
14. La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
15. Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
16. La corta de árboles integrados en masa arbórea, espacio boscoso, arboleda o parque, exista o no planeamiento municipal aprobado, excepto las labores autorizadas por la legislación agraria.
17. La colocación de carteles de propaganda, sean o no visibles desde la vía pública.
18. La instalación o ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes, salvo que se efectúen en campings o zonas de acampada legalmente autorizados.

Artículo 125.—Normativa aplicable

La concesión de licencias urbanísticas en general se regirá con arreglo a los Art. 178 a 180 de la Ley del Suelo, y 1 a 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística, ajustándose su tramitación a lo dispuesto en los artículos 9 a 21 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y legislación del Régimen Local o preceptos que lo sustituyan.

Artículo 126.—Caducidad

Las licencias de obras caducarán al año de su concesión si dentro del mencionado plazo no hubiera dado comienzo la realización de la obra amparada por la licencia. Igualmente se declarará caducada la licencia cuando se interrumpan las obras por un plazo superior a seis meses.

Dichos plazos podrán prorrogarse de conformidad con lo establecido en la Ley de Procedimiento Administrativo.

La caducidad requerirá declaración expresa previo expediente con audiencia, en todo caso del interesado.

Artículo 127.—Clasificación General de las Obras

Atendiendo a sus características y envergadura las obras que hayan de realizarse se clasificarán éstas en los siguientes grupos:

- Obras o Proyectos de Urbanización
- Obras de nueva planta.
- Obras de reforma y ampliación.
- Obras menores.
- Demoliciones.

Artículo 128.—Requisitos generales para la edificación

El ejercicio de la potestad edificatoria estará sometido en todo caso al estricto cumplimiento de las previsiones contenidas en estas Normas Subsidiarias y al cumplimiento por parte de los propietarios y promotores de todas las obligaciones urbanísticas legalmente exigibles.

En ningún caso podrá autorizarse, o reputarse autorizada por silencio administrativo, obra o construcción alguna en contra de las previsiones de estas Normas Subsidiarias o el Planeamiento Municipal.

Artículo 129.—Obras en Suelo No Urbanizable

La realización de obras de cualquier índole en suelo no urbanizable se regirán en todo caso por las normas específicas establecidas para los distintos usos en estas Normas Subsidiarias, y, en su caso, por las prescripciones específicas establecidas por el planeamiento especial.

Artículo 130.—Obras en Suelo Urbano

1. Para edificar en suelo urbano será preciso que la parcela o parcelas reúnan la condición de solar, para lo cual serán exigibles los siguientes requisitos:

- a) Contar con alineaciones aprobadas por el Ayuntamiento.
- b) Contar con acceso rodado con calzada pavimentada y encintado de aceras.
- c) Contar con abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

2. Excepcionalmente podrá autorizarse la edificación de parcelas de suelo urbano que no cumplan las anteriores condiciones de urbanización en los siguientes casos:

- a) Cuando se cumplan las garantías de urbanización que marca el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- b) Cuando exista acuerdo del Ayuntamiento para realizar las obras de urbanización necesarias y éste disponga en su totalidad del presupuesto a tal fin destinado

Artículo 131.—Cambio de Uso

Para autorizar el cambio de uso de una edificación ya construida alterando los de vivienda, comercio, industria u oficina que tuviera en el momento de la petición, se requerirá solicitud al Ayuntamiento en la que se alegue cómo el nuevo uso pretendido incide en el ordenamiento urbanístico y analizando el tráfico rodado que pueda generar. El Ayuntamiento, previos los informes técnicos oportunos en que se analicen tales circunstancias, acordará la concesión o la denegación de la licencia.

Capítulo 2.—Documentación exigible

Artículo 132.—Obras de nueva planta, ampliación y reforma

Se acompañará a la solicitud de Licencia un Proyecto, redactado por Técnico competente, en el que queden claramente definidas las obras a realizar. Deberá asimismo comunicarse qué técnicos se hacen cargo de la Dirección de la obra.

Los proyectos de reforma o ampliación de edificios que carezcan de las condiciones higiénicas mínimas establecidas en las presentes Ordenanzas, incluirán las obras necesarias para el cumplimiento de éstos según lo señalado.

Artículo 133.—Obras menores

1. Se consideran obras menores las siguientes:
 - Sustitución de puertas y ventanas interiores y exteriores sin modificar los huecos.
 - Derribo y reconstrucción de tabiques.
 - Sustitución de solerías.
 - Reparación y construcción de cielos rasos.
 - Sustitución y reparación de instalaciones.
 - Reparación de goteras.
 - Reparaciones generales de enlucidos, enfoscados, pintura, etc.
2. Las obras menores no necesitan proyecto ni dirección de obra. Con la solicitud de licencia se presentarán los croquis acotados suficientes para definir las obras e instalaciones y una memoria descriptiva de los mismos en la que se indiquen los materiales, cantidad y precio, firmada por el promotor y el encargado de ejecutar la obra.

Artículo 134.—Demoliciones

Todas las obras de demolición deberán realizarse bajo dirección facultativa, adjuntando a la solicitud un Proyecto redactado por técnicos competentes en el que queden claramente definidas las obras a realizar. Deberán asimismo comunicarse los técnicos encargados de la Dirección de la obra.

Artículo 135.—Proyectos de Urbanización

Para la realización de obras de urbanización será necesario en todo caso la elaboración de un proyecto firmado por técnico competente.

1. Cuando se trate de desarrollar en su integridad las previsiones de estas Normas Subsidiarias, o de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal o Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano, sobre terrenos que gocen de dicha clasificación, se elaborará un proyecto de urbanización con arreglo a los requisitos exigidos en los artículos 67 a 70, ambos inclusive, del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

2. Cuando las obras de urbanización a realizar no supongan el desarrollo integral de las previsiones del planeamiento urbanístico podrán elaborarse y aprobarse proyectos de obras ordinarias con arreglo a lo dispuesto en la legislación de régimen local.

Capítulo 3.—Tramitación de licencias

Artículo 136.—Requisitos generales

1. Los expedientes de concesión de Licencia de obras de cualquier clase se tramitarán con arreglo a lo establecido en el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, y deberán ir siempre acompañados de los preceptivos informes técnicos y jurídicos realizados por los Servicios Técnicos municipales, o en su defecto comarcales o regionales.

2. La concesión o denegación de licencia se realizará siempre mediante resolución motivada

3. En los documentos de concesión de Licencia de obras figurarán las alineaciones y rasantes correspondientes.

4. La concesión de licencias de obra se realizará en todo caso sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que puedan resultar exigibles en virtud de las normas sectoriales aplicables por razón de la materia o el emplazamiento en que se ubiquen. Cuando la concesión de la licencia se realice con anterioridad al otorgamiento de la autorización o concesión necesaria para el ejercicio de la actividad se hará constar expresamente que la licencia queda condicionada a la obtención de dicha autorización o concesión, y se suspenderá la iniciación de las obras hasta tanto no se produzca la misma.

Artículo 137.—Modificación de proyectos

No se permite ninguna modificación sobre los proyectos aprobados sin autorización previa del Ayuntamiento. Para ello se presentará con la debida antelación el proyecto reformado, que cumplirá los mismos requisitos y tramitación del proyecto primitivo.

Artículo 138.—Terminación de Obras

1. Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su uso, el promotor o titular de la licencia o sus causahabientes, deberán solicitar ante el Ayuntamiento correspondiente la licencia de primera ocupación, a cuya solicitud acompañarán el certificado o documento de final de obra.

2. El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha realizado con sometimiento al contenido del proyecto o, en su caso, a los condicionantes impuestos en la licencia de construcción, otorgará la de primera ocupación si el uso es conforme con las prescripciones de estas Normas o del Plan General, Parcial o Especial. Si no se ajustase al planeamiento o a las condiciones impuestas, actuará conforme a lo dispuesto en el Art. 185 de la Ley del Suelo, iniciando expediente sancionador por infracción urbanística.

3. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua y telefonía exigirán para la contratación de sus respectivos servicios la licencia de primera ocupación del edificio.

Capítulo 4.—Licencias de Apertura de Industrias y Actividades

Artículo 139.—Exigencia de Licencia

Será necesaria la obtención de previa licencia municipal para el ejercicio de cualquier actividad mercantil o industrial, así como para la ampliación, modificación o traslado de la misma. Deberá notificarse por escrito al Ayuntamiento correspondiente cualquier modificación en el nombre o titularidad.

Artículo 140.—Requisitos de las solicitudes

1. Las solicitudes de apertura de instalaciones deberán venir suscritas por técnicos competentes y visadas por el Colegio Profesional correspondiente.

2. Las solicitudes de licencia para actividades que no puedan calificarse de inocuas de acuerdo con el Anexo de la Orden del Ministerio de la Gobernación de 20 de junio de 1967, deberán venir

acompañadas de una descripción detallada de la actividad, su repercusión sobre el medio ambiente y los sistemas correctores previstos, expresando su grado de eficacia y garantía de seguridad.

Artículo 141.—Actividades Clasificadas

1. Para la concesión de licencias de actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, se estará a lo dispuesto en el Reglamento de 30 de Noviembre de 1961, y la normativa posterior que lo desarrolle.

2. Los titulares de las actividades para las que se solicite licencia no darán comienzo a la instalación solicitada hasta no estar en posesión de la correspondiente licencia, ni podrán iniciar su funcionamiento hasta tanto no sea comprobada la instalación por los técnicos municipales.

3. De conformidad con el artículo 22.3 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, cuando se trate de inmuebles destinados específicamente a establecimientos de características determinadas, no se concederá el permiso de obras sin el otorgamiento de la correspondiente licencia de apertura, si fuera procedente.

Capítulo 5.—Parcelaciones

Artículo 142.—Normativa aplicable

La realización de parcelaciones dentro del ámbito cubierto por estas Normas se regirá por lo dispuesto en los Artículos 94 a 96 de la Ley del Suelo, además de por lo que se indica a continuación.

Artículo 143.—Concepto y Requisitos

1. Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, con el fin de constituir la base para la construcción y consolidación del desarrollo urbano en sus distintas actividades y usos.

2. Sólo podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en las zonas clasificadas como Suelo Urbano en el correspondiente planeamiento general o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, y en el Suelo Urbanizable o Apto para la Urbanización delimitado por el correspondiente planeamiento general, una vez aprobado el Plan Parcial.

3. En suelo No Urbanizable, protegido o no, no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.

4. Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia o a la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación o Reparcelación. La realización de parcelaciones urbanísticas estará sujeta al cumplimiento de los requisitos de parcela mínima establecidos en estas Normas o en el Planeamiento general, y, con carácter general, a las exigencias del artículo 95 de la Ley del Suelo.

Capítulo 6.—Conservación de las edificaciones

Artículo 144.—Obligación de conservación

Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular no recibidas por los Ayuntamientos, edificaciones y carteles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. El Ayuntamiento y, en su caso, los demás organismos competentes ordenarán, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 181 de la Ley del Suelo.

Artículo 145.—Bienes de Interés Cultural

1. En los edificios y conjuntos declarados o sujetos a expediente de declaración como bienes de interés cultural, cualquier actuación deberá ajustarse a las determinaciones y criterios de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico-Artístico. Sin embargo se establecen las siguientes normas especiales:

- a) Se permitirán actuaciones dirigidas estrictamente a la conservación limitándose las actuaciones de restauración y prohibiéndose expresamente las reconstrucciones excepto en lo relativo a las zonas dañadas. Se permitirán las reformas para la supresión de elementos añadidos ajenos a la calidad de la obra inicial, así como restauraciones de elementos con un avanzado

deterioro, siempre que estén plenamente justificados.

- c) Se prohíben las obras de demolición, restauración o reforma sin permiso de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico-Artístico.

2. En los edificios y conjuntos calificados como de interés histórico-artístico o ambiental por el planeamiento o por estar incluidos en relaciones, catálogos o inventarios, las posibles actuaciones dependerán del interés del edificio y del estado de conservación de sus constantes tipológicas y ambientales.

3. La obra de reforma o restauración se realizará procurando conservar todos los elementos arquitectónicos o tradicionales que den carácter al edificio. Sin embargo se intentará suprimir todos los elementos ajenos al estado y calidad originales de la obra.

4. Directrices para el planeamiento urbanístico. El planeamiento urbanístico tendrá en consideración y señalará todos los elementos de interés histórico, artístico, arqueológico, paleontológico, etnológico, etc., existentes en su ámbito de afección, con una breve descripción y valoración. Preverá la correspondiente normativa tendente a su salvaguarda: ordenanzas especiales, perímetros de protección, etc., incluso Catálogo en los supuestos necesarios. Estudiará asimismo las características propias de la tradición constructiva local y las ordenanzas o normas de la edificación que permitan la correcta integración de las nuevas construcciones.

Capítulo 7.—Declaración de Ruina

Artículo 146.—Concepto y Requisitos

1. Se entenderá que una construcción está en estado ruinoso cuando en ella concurra alguna de las siguientes causas, según lo previsto en el artículo 12 del Reglamento de Disciplina Urbanística:

- a) Que el daño que la afecte no sea reparable técnicamente por los medios normales.
- b) Que el coste de la reparación sea superior al 50 por 100 del valor actual de la construcción o plantas afectadas.
- c) Que, junto con la situación de deterioro, existan circunstancias urbanísticas que aconsejen la demolición del inmueble.

2. Sin perjuicio de la acción interdictal, no se podrá declarar el estado de ruina sino en virtud de estas causas y por el procedimiento indicado en la sección segunda del Capítulo II del Reglamento de Disciplina Urbanística. Con la misma salvedad, la competencia para declarar el estado de ruina de cualquier construcción o edificación corresponde a los Ayuntamientos.

Artículo 147.—Procedimiento

El procedimiento de declaración de ruina podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier interesado, y se tramitará de acuerdo con los artículos 17 a 25 del Reglamento de Disciplina Urbanística. Cuando se trate de una ruina inminente cuya demolición sea urgente por existir peligro inmediato para las personas o bienes, el Ayuntamiento actuará según los artículos 26 y 27 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 148.—Responsabilidad de los propietarios

1. La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en los deberes de conservación que les correspondan.

2. Para el reintegro de los gastos realizados por la Administración en la acción sustitutiva de la inactividad de los particulares, en supuestos de órdenes de conservación o de adopción de medidas de seguridad, se seguirá, en su caso, el procedimiento de apremio.

Artículo 149.—Inmuebles Catalogados

La declaración de ruina de inmuebles catalogados por el planeamiento urbanístico o sometidos a la legislación de protección del patrimonio histórico no llevará aparejada la autorización de su demolición más que en caso de peligro grave e inminente para la seguridad pública que haga inviable la reparación.

C. Administración Local

AYUNTAMIENTO DE CASTROVIEJO

Aprobación definitiva del Presupuesto de 1988 III.C.884

Por no haberse presentado sugerencias ni reclamaciones se eleva a definitiva la aprobación inicial del Presupuesto General de este Municipio para el ejercicio de 1988, cuyo resumen a nivel de capítulos es como sigue:

Cap.	Denominación	Pesetas
INGRESOS		
A) Operaciones corrientes		
1	Impuestos directos	155.000
2	Impuestos indirectos	100.000
3	Tasas y otros ingresos	1.034.000
4	Transferencias corrientes	230.000
5	Ingresos patrimoniales	368.000