

**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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> de actividad pudiendo completarse con usos complementarios (aseos, oficina, almacenaje, etc.) hasta 300 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> de actividad pudiendo completarse con usos complementarios hasta 800 m<sup>2</sup>. 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