

Sección 2.ª Suelo Urbanizable Industrial

**Art. 32. Definición de la Zona.** Abarca esta zona los siguientes sectores:

Sector I-1, que comprende los terrenos situados al Este de la Carretera de Soria, entre la Carretera de Alberite y la Zona Urbana Industrial.

Sector I-2, que comprende los terrenos calificados como industriales, a ambos lados de la Carretera de Entrena, no comprendidos en el Suelo Urbano Industrial.

**Art. 33. Condiciones de Volumen.** Alineaciones. Se ajustarán a las necesidades de cada una de las zonas.

Separaciones. Las edificaciones deberán separar como mínimo lo siguiente:

- Carretera de Soria. 30 m. al Eje.
- Carretera de Entrena: 15 m. al Eje.
- Resto de Vialidad: 15 m. al Eje.
- Límite con parcelas colindantes: 5 m.

Altura máxima. La altura máxima permitida será de 10 m. hasta el punto más alto de la fachada, permitiéndose sobreelevaciones, debido a la pendiente de la cubierta, no superiores a 3 m.

Se consideran fuera de la limitación de alturas las instalaciones industriales que, debido a las exigencias tecnológicas y de proceso, requieran una altura mayor a la máxima permitida.

Ocupación máxima. Se permite una ocupación máxima de la edificación del 40% del total de superficie aportada con calificación de Zona Industrial.

**Art. 34. Condiciones de Uso.** Vivienda. Se admite solamente el uso de vivienda para guarda, con un máximo de una por establecimiento industrial, sin que la misma suponga más del 10% de la superficie total construida.

Oficinas. Se admite el uso de oficinas en las categorías C y D.

Comercio. Queda prohibido el uso de comercio, a excepción de aquel inherente a la actividad industrial desarrollada.

Público. Sólo está permitido el uso de titularidad y utilización públicas previsto en los planos correspondientes de estas Normas Subsidiarias.

Sección 3.ª Suelo Urbanizable Deportivo

**Art. 35. Definición de la Zona.** Comprende los terrenos de propiedad municipal situados a la salida del Casco Urbano, por la Carretera de Entrena, al Oeste del mismo.

**Art. 36. Condiciones de volumen.** Dado el carácter Sistema General de Equipamientos que tiene la zona, la ordenación de volúmenes y aprovechamiento máximo será la necesaria para el uso deportivo previsto, que se determinará directamente en el Proyecto de Edificación o a través de un Plan Especial.

**Art. 37. Condiciones de uso.** Sólo se permite el uso público deportivo, de titularidad y utilización pública.

CAPITULO III. NORMAS DE APLICACION EN SUELO NO URBANIZABLE

Sección 1.ª Concepto de Suelo no Urbanizable

**Art. 38. Definición.** 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.

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

Sección 2.ª Núcleo de Población

**Art. 39. Concepto de Núcleo de Población.** 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 varios, etc., que son característicos de las áreas con destino urbano.

Los núcleos de población actualmente existentes se relacionan en el anexo 2 a la Normativa.

**Art. 40. Condiciones Objetivas de Formación de Núcleos de Población.** 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 siguientes circunstancias:

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 viviendas 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:

1) 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.

2) 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.

3) Disponer de accesos varios, 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.

4) 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 cualesquiera de estos servicios discurra por espacios comunales.

5) 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.

6) Tener construidas o en proyecto edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal como vivienda unifamiliar de utilización no permanente.

7) Existir claramente publicidad mercantil en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características o publicidad impresa o insertaciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización y el Organismo que lo otorgó.

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 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 (media entre cerramientos).

b) Vivienda unifamiliar asentada en parcelas superiores a 5.000 m.<sup>2</sup> en suelos de regadío y 20.000 m.<sup>2</sup> 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. <sup>2</sup> )	Superficie construida (m. <sup>2</sup> )	Volumen máximo (m. <sup>3</sup> )
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.

Sección. 3.ª Condiciones Generales de Uso

**Art. 41. Usos característicos.** 1. Se consideran usos característicos en suelo 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.

**Art. 42. 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.