

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, mantenimiento 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.

Art. 54. 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 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 generalmente 20 metros de los linderos. La ocupación no superará el 25% de la superficie de la finca, salvo en obras de ampliación de edificios existentes en cuyo caso podrá alcanzar el 33%. La edificabilidad no superará 10 metros cuadrados por cada 100 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.

Art. 55. 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 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 urbanísti-

co 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 del párrafo 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 arborarán perimetralmente; en el caso de industrias del tipo b) el arbolado perimetral será en doble hilera. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por 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.

Art. 56. 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, piscifactorias.
- 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, 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 recursos hidráulicos, justificando la no afección de los recursos subterráneos y la protección contra posibles avenidas.