

DOCENTE 12 M2/viv.	10.008
COMERCIAL 2 M2/viv.	1.668
DEPORTIVO 6 M2/viv.	5.004
<b>T O T A L</b>	<b>298.016</b>

Se deberá incluir además el 10 % de aprovechamiento Medio de Reserva Residencial resultante.

USO ASIGNADO	RESIDENCIA Y COMPATIBLES
TIPO EDIFICACION	UNIFAMILIAR Y PLURIFAMILIAR ADOSADA Y ALINEADA O AISLADA Y AGRUPADA
DENSIDAD	6viv./Ha.
EDIFICABILIDAD BRUTA	0,40 M3/M2
DESARROLLO	PLAN PARCIAL DE ORDENACION

**TITULO XII**

**NORMAS GENERALES Y PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE**

**CAPITULO I**

**DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 242. Concepto y 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 en estas Normas Subsidiarias.

**Artículo 243. Categoría y Delimitación**

1. El Suelo no Urbanizable se divide en dos categorías:

- a) Suelo no Urbanizable N.U.
- b) Suelo no Urbanizable Protegido N.U.P., incluido en el catálogo PL-Especial de Protección como MA.

2. Estas categorías se subdividen en función de las causas de protección y de las características propias del municipio. La delimitación de estas áreas vienen reflejadas en el Plano de Ordenación de ámbito Municipal.

**CAPITULO II**

**NUCLEO DE POBLACION**

**Artículo 244. Concepto de Núcleos 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 características de las áreas con destino urbano.

**Artículo 245. 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 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:
  - d) Cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación en forma conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan o proceso de urbanización unitario.
  - e) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para los fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentra.
  - f) 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 cercado de acera.

g) 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 discorra por espacios comunales.

h) 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.

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

j) 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 Organismo que la otorgó.

2. Caso particular de la zona de Protección N.U.P. y en el Plan Especial de Protección del Medio Ambiente de La Rioja MA. Según el artº 53 de la Normativa del Plan Especial, a los 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 y con los siguientes máximos:

Parcela sobre la que se asienta (m2)	sup.constr. máx. (m2)	volumen máx. (m3)
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 artº 10 del Plan Especial.

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

**CAPITULO III**

**CONDICIONES GENERALES DE USO**

**Artículo 246. 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 247. 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.