

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 y 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 ocupe 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 artº 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 del 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 2.000 m. 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 25% de la superficie de la parcela en el caso a, y del 10 % en el caso 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 será 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 261. 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:

- Vertedero de residuos, producción agropecuaria.
- Vertedero de residuos, producción maderera.
- Vertedero de residuos, producción ganadera.
- Vertedero de residuos, piscifactorías.
- Vertedero de residuos, explotaciones mineras.
- Residuos sólidos. Vertedero, transformación e instalaciones anejas.
- Vertedero de residuos, producción industrial.
- Vertedero de residuos, actividad constructiva.

2. Condiciones de Tramitación.

La instalación de vertederos deberá ser autorizada por la Comisión de Urbanismo de La Rioja siguiendo el procedimiento establecido en el artº 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 solo 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 y 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 solo 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.,

puediendo 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 el Ayuntamiento 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, 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 consolidarlos una vez abandonados 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.

3. Condiciones de Edificación.

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

Artículo 262. 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:

- Vivienda familiar vinculada a explotación agrícola.
- Vivienda familiar vinculada a explotación maderera.
- Vivienda familiar vinculada a explotación ganadera.
- Vivienda familiar vinculada a piscifactoría.
- Vivienda familiar vinculada a actividades cinéticas.
- Vivienda familiar vinculada a la defensa y el mantenimiento del medio natural.

- Vivienda familiar vinculada a explotación minera.

- Vivienda familiar vinculada a explotación minera.

- Vivienda familiar vinculada al entretenimiento de una obra pública.

- Vivienda familiar vinculada a la producción industrial.

- Vivienda familiar autónoma.

2. Condiciones de Tramitación.

Los usos residenciales se restringirán al máximo en todo el Suelo no Urbanizable del municipio, debiendo orientarse preferentemente hacia las zonas urbanas. La construcción de edificios de carácter residencial destinados a uso tanto permanente como temporal, deberán tramitarse siguiendo el procedimiento que establece el artº 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 estos 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.