

tanto para la edificación principal como en las construcciones auxiliares.

8. Deberá presentarse estudio específico de absorción de estiércoles y decantación de purines y de transporte al terreno agrario a fertilizar, evitando los vertidos a cauces o caminos públicos así como la infiltración al terreno con contaminación de las aguas subterráneas y la producción de impactos incompatibles con las actividades y viviendas vecinas.

9. Se prohíbe el uso residencial en estas instalaciones.

Artículo 7.2.18.-VIVEROS E INVERNADEROS. 1. Las edificaciones auxiliares, de resultar necesarias cumplirán las condiciones de artículo 7.2.16.

2. La superficie cubierta por invernaderos no será superior al 5% de la finca; y la altura en su parte más alta no será superior a 6 m.

3. Los aparcamientos de visitantes, carga y descarga en viveros comerciales, serán resueltos dentro de la propia parcela.

Artículo 7.2.19.-PISCIFACTORIAS. 1. La instalación de piscifactorías siempre estará sometida a la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo.

La petición de autorización se acompañará con un estudio de la situación actual de la zona, conteniendo planos a escala mínima de 1:1.000 donde se señalen los cauces naturales, las canalizaciones previstas con planos a escala mínima 1:2.000 acompañado de un estudio de impacto que considere los efectos de las retenciones en el río, los vertidos, la sanidad de las aguas, etc.

2. Su localización vendrá condicionada por las limitaciones que imponga la necesidad de protección del valor natural de las riberas.

Artículo 7.2.21.-EDIFICACIONES VINCULADAS A LAS OBRAS PÚBLICAS. 1. Se podrán autorizar edificaciones e instalaciones tanto al servicio de la infraestructura como de los usuarios.

2. Entre los usos al servicio de las obras públicas podrán autorizarse establecimientos de hostelería con una capacidad máxima de 50 plazas debiendo justificarse en el proyecto que se resuelven convenientemente los enlaces con la carretera.

3. Se exceptúan estas edificaciones del cumplimiento de ajustarse a la parcela mínima agraria: fijándose como parcela mínima 1.000 m.² para infraestructuras en general y 5.000 m.² para los servicios de carretera.

4. La separación mínima a linderos será de 5 m. en todos los casos, y guardarán las distancias a calzadas que señala el Reglamento de Carreteras.

5. La ocupación máxima de la edificación será del 10%.

6. La altura máxima será de una planta y 4 m. exceptuándose de esta condición: las instalaciones necesarias que deban sobrepasar esta altura, las marquesinas de las gasolineras que podrán alcanzar los 9 m. y las edificaciones de hostelería que podrán alcanzar 2 plantas y 7 m.

7. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 50 r.t.

Artículo 7.2.22.-EDIFICACIONES VINCULADAS A ACTIVIDADES DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL. 1. La parcela mínima para estas edificaciones será de 50.000 m.²

2. La separación mínima de las edificaciones a linderos será de 20 m.

3. La ocupación máxima de la edificación no será superior al 25%.

4. La altura máxima no será superior a tres plantas y 10 m.

Artículo 7.2.23.-EDIFICACIONES VINCULADAS A LAS ACTIVIDADES CULTURALES, RECREATIVAS Y OCIO. 1. La parcela mínima para estas edificaciones será de 50.000 m.²

2. Las edificaciones se separarán al menos 20 m. de los linderos.

3. La edificabilidad máxima será de 0,05 m.²/m.²

4. La altura máxima de la edificación será de 2 plantas y 7 m.

Artículo 7.2.24.-EDIFICACIONES VINCULADAS A ACTIVIDADES DE ACAMPADA. 1. La parcela mínima para estas edificaciones será de 50.000 m.²

2. Las edificaciones se separarán al menos 20 m. de los linderos y la edificabilidad máxima será de 0,05 m.²/m.²

6. En fincas de superficie mayor que la unidad mínima de cultivo se podrán edificar tantas viviendas como múltiplos enteros resulten de esta unidad, siempre que se justifique debidamente que no se constituye núcleo de población y que se ocupan los suelos de menor rentabilidad agraria.

7. El destino de la vivienda, en todo caso, será de residencia familiar del agricultor y vinculada a la explotación agropecuaria de la finca.

Artículo 7.2.26.-EDIFICACIONES VINCULADAS A LA PRODUCCION INDUSTRIAL. 1. Se distinguen dos tipos de industrias que puedan establecerse en Suelo No Urbanizable:

a. Las vinculadas directamente a la extracción de las materias primas o que por su carácter o dimensión resulten incompatibles con las áreas urbanas.

b. Las molestas, nocivas, insalubres o peligrosas.

2. La parcela mínima será de 40.000 m.²

3. Las instalaciones industriales incluidas en los tipos a y b del número anterior se separarán al menos 250 m. y 500 m. respectivamente de cualquier otra edificación en la que se produzca presencia habitual de personas y 20 m. de los linderos.

4. La ocupación máxima de la edificación será del 10%.

5. La altura máxima de la edificación será de dos plantas y 9 m. que solamente podrá ser superada por elementos necesarios de la instalación industrial.

6. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m.²

Sección 5.-Condiciones para impedir la formación de núcleo de población

Artículo 7.2.27.-EJECUCION Y MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS. Además del cumplimiento de todas las anteriores condiciones que se consideran suficientes para impedir objetivamente la formación de núcleos de población, la realización de cualquier edificación o instalación en suelo no urbanizable, de las autorizadas por estas Normas, llevará aparejado el compromiso de asumir permanentemente, por los promotores o sucesivos propietarios, todos los gastos tanto de ejecución como mantenimiento de las obras de infraestructura y servicios que requiera la instalación, ya sean debidos a necesidades de su propio funcionamiento como de conexión, enganche, acometida, acceso, etc., a infraestructuras existentes.

CAPITULO 3

NIVELES DE PROTECCION ESPECIAL

Artículo 7.3.1.-DEFINICION Y AMBITOS DE APLICACION. 1. Los niveles de Protección Especial en Suelo No Urbanizable, establecen las limitaciones al derecho de propiedad sobre el uso de los terrenos del término municipal,

caracterizados por sus condiciones singulares paisajísticas, geomorfológicas o regadío tradicional.

2. El ámbito de aplicación de la Protección Especial se señala en los planos de Suelo No Urbanizable con el código S.N.U.E.P. y dentro de él se distinguen tres niveles de regulación. Según sus condiciones de naturaleza y explotación, 1, 2 y 3, que se corresponden con los denominados espacios (MM) (PG) y (HT), respectivamente según la terminología del Plan Especial de Protección de Medio Ambiente Natural de La Rioja.

Artículo 7.3.2.-CONDICIONES DE USO Y EXPLOTACION. Son de aplicación las correspondientes para cada uno de los niveles de protección según se determina en el Plan Especial de Protección de Medio Ambiente Natural de La Rioja.

TITULO 8.

REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPITULO 1. GENERALIDADES

Artículo 8.1.1.-DEFINICION Y DELIMITACION. 1. Constituyen el suelo urbanizable aquellas áreas del territorio que el Plan General destina o reserva al posible crecimiento urbano futuro.

2. En función de las previsiones y condiciones al proceso de desarrollo urbano, el suelo urbanizable se divide en dos categorías:

a. Suelo Urbanizable Programado

b. Suelo Urbanizable No Programado

3. Forman el suelo urbanizable programado aquellos terrenos delimitados en los planos de Clasificación y Estructura del Suelo, señalados con el código S.U.P.

4. Forman el suelo urbanizable no programado aquellos terrenos delimitados en los planos de Clasificación y Estructura, donde se señalan con el Código S.U.N.P.

CAPITULO 2

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Artículo 8.2.1.-DEFINICION Y DELIMITACION. 1. Constituyen el suelo urbanizable programado aquellos terrenos del suelo urbanizable cuyo programa se establece desde el propio Plan General y en consecuencia deben ser urbanizados en los términos y plazos establecidos en el mismo.

2. Las previsiones del Plan General sobre el suelo urbanizable programado, se establecen en el marco temporal de dos cuatrienios consecutivos, contados el primero a partir del día de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan General, y el segundo desde el día siguiente al de la fecha de expiración del primer cuatrienio.

4. La delimitación de sectores del suelo urbanizable programado aparece en los planos de Clasificación y Estructura mediante el código PP ().

Artículo 8.2.2.-REVISION DEL PROGRAMA. 1. El contenido y las determinaciones del programa serán revisados por el Ayuntamiento cada 4 años y como consecuencia de dicha revisión podrá, según los casos:

a. Excluir del suelo urbanizable programado parte del mismo para su incorporación al suelo urbano si en ejecución del Plan estos terrenos llegan a disponer de las condiciones previstas en el artículo 78.a. de la Ley del Suelo, siempre que dichos terrenos estén insertos dentro de un polígono cuyos propietarios hayan cumplimentado todas las obligaciones derivadas del planeamiento.

b. Excluir del suelo urbanizable programado a parte del mismo para su incorporación al suelo urbanizable no programado o al suelo no urbanizable cuando el programa no se hubiera llevado a cabo dentro del plazo establecido al efecto y las circunstancias urbanísticas aconsejen tales medidas a tenor de los criterios y objetivos establecidos por el presente Plan.

c. Ampliar para parte de dicho suelo en otros 4 años el límite temporal de las previsiones del Programa, o en un plazo menor que se estime conveniente a tenor de las circunstancias existentes en aquellas partes del suelo urbanizable programado.

d. Aplicar la expropiación-sanción para los supuestos de incumplimiento del programa y de las consiguientes plazos de urbanización.

2. La revisión del programa podrá llevarse a cabo a través de la modificación o revisión del Plan General, si fuera preciso alterar la superficie del suelo urbanizable programado.

3. En cualquier caso la revisión del programa exigirá el acuerdo expreso del Pleno del Ayuntamiento y su efectividad quedará condicionada a los trámites ulteriores en los casos en que se requiera la modificación o revisión del Plan General.

Artículo 8.2.3.-DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO. 1. El suelo urbanizable programado se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores delimitados en el Plano de Clasificación y Estructura.

2. Los Planes Parciales se redactarán con arreglo a lo dispuesto en el Título 12 de estas Normas y al contenido del presente.

3. Los Planes Parciales deberán referirse a un solo sector de suelo urbanizable programado, integrando en todo caso a los elementos de sistemas generales interiores al mismo. También integrarán elementos de sistemas generales exteriores al sector cuando a juicio de la Administración Municipal concurren circunstancias urbanísticas, vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos contiguos al sector que tengan determinada la obtención de su suelo con cargo al suelo urbanizable programado del cuatrienio en que haya de desarrollarse el sector.

4. Las Ordenanzas de los Planes Parciales se atendrán a lo dispuesto en los Títulos 5 y 6 de las Normas del Plan General y a las condiciones y recomendaciones que se establecen en este título.

Artículo 8.2.4.-DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS. 1. Las facultades del derecho de propiedad de los propietarios de suelo urbanizable programado, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en la Ley del Suelo y en el presente Plan General.

2. Los propietarios del suelo urbanizable programado tendrán derecho al 90% del aprovechamiento medio que asigna el Plan General a todo el suelo urbanizable programado de cada cuatrienio, homogeneizado en cada caso según el uso,