

El objeto de esta normativa es regular el racional aprovechamiento del medio rural, garantizando su carácter rústico y preservando sus valores naturales o de orden cultural.

A este fin se regulan los distintos usos sobre el territorio, las construcciones a ellos vinculadas y las restricciones impuestas según los diversos niveles de protección.

6.1.2. Carácter de las Limitaciones.

Cualquiera que sea su categoría, el Suelo No Urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las edificaciones e instalaciones permitidas en estas normas lo son en razón del fomento y protección de los usos propios del Suelo No Urbanizable o de los que están asociados al mismo, así como de la regulación y control de aquellos que resultan incompatibles con el medio urbano.

Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre el Suelo No Urbanizable imponen estas Normas Urbanísticas, o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no conferirán derecho a indemnización alguna en cuanto no constituyan una vinculación singular que origine la disminución del valor inicial que poseyeran los terrenos por el rendimiento rústico que les sea propio por su explotación efectiva.

6.1.3. Ambito de Aplicación.

El ámbito de aplicación de esta normativa es la totalidad del terreno clasificado como "No Urbanizable" en los planos de Clasificación de Suelo.

6.1.4. Categorías de Suelo no Urbanizable.

El Suelo No Urbanizable queda subdividido en dos categorías:

— Suelo No Urbanizable Común.

— Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

Los terrenos incluidos en cada una de estas categorías se delimitan en los planos de Clasificación de Suelo a escala 1:10.000, precisándose sus límites en los planos correspondientes a escala 1:1.000.

6.1.5. Zonas de Ordenación.

La totalidad del Suelo No Urbanizable, común o especialmente protegido, se subdivide en zonas de ordenación, cuya delimitación se define en los planos.

Para cada zona, sin perjuicio de lo prescrito en esta norma de carácter general, se establece una normativa específica de ordenación y protección, función de sus valores agrícolas, forestales, paisajísticos o ecológicos. Dicha normativa específica se desarrolla en la correspondiente ficha de ordenación, donde se explicitan los objetivos perseguidos, los valores que se quieren proteger, el régimen de usos y las condiciones específicas de edificación.

6.1.6. Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja.

Todas las determinaciones contenidas en este capítulo que puedan resultar contradictorias con lo dispuesto en dicho Plan Especial, quedarán automáticamente sin efecto una vez que el mismo entre en vigor.

6.2. Usos.

6.2.1. Categorías de Usos.

En el Suelo No Urbanizable se definen las siguientes categorías de usos: Característicos, compatibles y prohibidos.

6.2.2. Usos Característicos.

Los derivados de la explotación agraria tradicional:

Agrícola (secano, regadío y viñas).

Forestal (repoblación, monte bajo y arbolado de ribera).

La regulación que estas Normas establecen tiende a hacer compatible la preservación y fomento de cada uno de estos usos con las limitaciones derivadas de su coexistencia y de la protección de los valores ecológicos, culturales, paisajísticos y productivos de los terrenos.

6.2.3. Usos compatibles.

Aquellos que, por su propia naturaleza o por inconveniencia de su ubicación en medio urbano, deben implantarse en el ámbito rural en coexistencia con los usos característicos, sin perjuicio de las limitaciones derivadas de la ordenación específica de la zona.

6.2.3.1. Agrarios.

Viveros, colmenas, invernaderos, etc.

6.2.3.2. Ejecución de Obras Públicas.

Con carácter transitorio y exigencia de recomponer el entorno afectado.

6.2.3.3. Entretenimiento y Servicio de las mismas.

Con excepción de talleres, bares, hostales y similares que deberán instalarse en el ámbito urbano.

6.2.3.4. Extractivos.

Siempre que se garantice la readecuación ambiental de los terrenos mediante proyecto y fianza.

6.2.3.5. Esparcimiento.

Caza, acampada, etc. Siempre con respecto al medio natural, sin admitirse instalaciones fijas.

6.2.3.6. Infraestructuras.

Hidráulicas (captaciones, depósitos, embalses, conducciones, depuradoras, etc.), energéticas (líneas eléctricas, gaseoductos, etc.) o de comunicaciones (líneas telefónicas, antenas, repetidores, etc.). Tal y como más adelante se señala la ejecución de cualquier infraestructura no prevista en las Normas conllevará la necesidad de tramitación de un Plan Especial.

6.2.3.7. Instalaciones de Utilidad Pública o Interés Social.

Ligadas a usos dotacionales que tengan reconocido por Ley o por los Organismos competentes de la Comunidad de La Rioja su utilidad pública y/o su interés social y sea ineludible su implantación en el medio rural.

6.2.4. Usos Prohibidos.

Con carácter general aquellos que tienen su destino natural en el medio

urbano, así como los que resulten incompatibles con los usos característicos del Suelo No Urbanizable, o con los valores específicos que en éste se protegen.

6.3. Parcelaciones.

6.3.1. Concepto de Parcelación.

Por parcelación a efectos de esta Normativa se entiende todo acto de división material o segregación de una finca, con independencia de cuál sea su denominación a efectos de la Legislación Hipotecaria, así como de si se trata de actos con transcendencia física en el terreno o de meras declaraciones formales contenidas en documentos públicos o privados, inscritos o no en el Registro de la Propiedad.

6.3.2. Carácter Rústico.

En Suelo No Urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas, acomodándose a lo dispuesto en la legislación agraria.

En ningún caso se autorizarán parcelaciones que entrañen riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con los criterios que se establecen en la norma 6.5.

6.4. Construcciones e Instalaciones.

6.4.1. Obras, Construcciones e Instalaciones Permitidas.

Con carácter general, y sin perjuicio de las restricciones adicionales específicas de cada zona de ordenación, se permiten en Suelo No Urbanizable los siguientes tipos de instalaciones:

— Obras y construcciones destinadas a explotaciones agrarias adecuadas a la naturaleza y destino de la finca, que se regulan por las condiciones del artículo 6.4.2.

— Instalaciones y edificaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, incluyendo entre ellas las infraestructuras básicas del territorio y sistemas generales. Estas construcciones se regulan por las condiciones del Art. 6.4.3.

Las actuaciones permitidas en las edificaciones o instalaciones existentes en esta clase de suelo se regularán por lo dispuesto en el Art. 6.4.4.

Quedan prohibidas las construcciones o instalaciones no comprendidas en los párrafos anteriores. En general se prohíben las construcciones propias de las áreas urbanas así como todas aquellas afectadas a los usos que en el Art. 6.2.4. se declaran prohibidos en esta clase de suelo.

6.4.2. Edificaciones e Instalaciones de Explotaciones Agrarias.

6.4.2.1. Instalaciones de Explotaciones Agrarias.

Las edificaciones o instalaciones que se podrán autorizar con carácter ordinario en Suelo No Urbanizable son las destinadas a explotaciones agrarias, adecuadas a la naturaleza y destino de la finca y ajustadas a la normativa agraria.

En cada zona de ordenación se estará a las limitaciones establecidas en la normativa específica correspondiente.

En el caso de que en la finca existan otras edificaciones habrá de justificarse que la función de la que se quiere instalar no puede ser adecuadamente atendida con ninguna de las existentes.

6.4.2.2. Viviendas Anejas.

Con carácter excepcional se podrá autorizar la edificación de viviendas familiares siempre que se den las siguientes circunstancias:

— Que la vivienda sea necesaria para el funcionamiento de una explotación agraria existente o de nueva instalación, en cuyo caso la autorización se solicitará en el mismo expediente.

En el caso de que en la finca existieran otras vivienda habrá de justificarse que todas son necesarias para la explotación.

— Que la vivienda quede vinculada a la explotación mencionada y a la finca a la que se adscribe.

— Que no exista riesgo de formación de un núcleo de población según se define en el Art. 6.5.2. de esta Normativa.

— Que se satisfagan las condiciones establecidas en la ficha de ordenación correspondiente.

— En cualquier caso la superficie construida máxima será de 150 m², salvo que la composición familiar permita justificar la necesidad de un programa de vivienda mayor; justificación que deberá ser apreciada por la Comisión de Urbanismo de La Rioja.

6.4.2.3. Parcela mínima.

Las construcciones a que se refieren los párrafos anteriores deberán, en cualquier caso, vincularse a parcelas independientes que reúnan la condición de unidad mínima de cultivo o, en su caso, a las parcelas mínimas superiores a aquella que pudiera establecer la normativa específica de cada zona.

Se entenderá cumplida esta conducción cuando, aún disponiendo la construcción o instalación en una finca de superficie inferior a la unidad mínima de cultivo, se vinculen otras fincas a dicha instalación de forma que alcancen en conjunto la dimensión de la citada unidad mínima de cultivo.

En tales supuestos, y con carácter previo a la autorización, deberá procederse por el propietario a agrupar las diferentes fincas, describiéndolas con total precisión en el título de la agrupación, así como inscribir la resultante como una sola finca y bajo un sólo número registral, con expresa mención de que, aún no siendo colindantes, forman en conjunto una "unidad de explotación". Todo ello de conformidad con los Arts. 44 y 45 del Reglamento Hipotecario.

La concesión de la autorización urbanística determinará la indivisibilidad de la finca resultante de la agrupación y la necesidad de inscripción de dicho extremo por el propietario en el Registro, sin cuyo requisito la autorización no produciría efecto alguno.

6.4.3. Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social.