

del área, y analizará, no sólo el impacto final de las infraestructuras, sino también el de las obras necesarias para su realización, presentando las alternativas de trazado o emplazamiento consideradas, los criterios de evaluación utilizados y la justificación de la alternativa escogida.

La presentación de la Evaluación del Impacto Ambiental o, en su caso, la Declaración del Impacto Ambiental del órgano ambiental correspondiente, será requisito indispensable para la tramitación de la correspondiente licencia urbanística.

9.2.2.2.8. Usos que se declaren de utilidad pública o interés social.

Se permiten aquellas utilizaciones que deban emplazarse en el medio rural y sean declaradas expresamente de utilidad pública o interés social. Deberán ser autorizadas por la Comisión de Urbanismo de La Rioja y se exigirá Estudio de Impacto Ambiental.

Solo se entenderá que existe necesidad de emplazamiento en el medio rural cuando por razones de molestia, higiene, nocividad o peligro no puedan emplazarse en el suelo urbano o urbanizable.

9.2.2.2.9 Residencias vinculadas a las explotaciones.

Se autorizan únicamente aquellas viviendas de primera residencia ligadas a una explotación (agrícola, ganadera, extractiva, industrial).

No se permiten las viviendas familiares aisladas de segunda residencia.

9.2.2.2.10 Industrias.

Se permiten las instalaciones de almacenaje o primera transformación de productos agrarios, vinculados a la explotación en que se localizan (bodegas, champiñoneras, pabellones de almacenamiento).

Se exigirá Estudio de Impacto Ambiental.

9.2.3 Condiciones de la edificación.

9.2.3.1 Parcelación.

La división o segregación de una finca deberá sujetarse a lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley de reforma y Desarrollo Agrario, sin que, a estos efectos, sea de aplicación la excepción prevista en el apartado b), del punto 2 del citado artículo.

Se considera que puede existir parcelación urbanística presunta, y por tanto, se exigirá licencia, en todas aquellas segregaciones o divisiones que dieran lugar a parcelas inferiores a vez y media la parcela mínima.

9.2.3.2 Parcela Mínima.

Para realizar cualquier tipo de construcción en Suelo No Urbanizable, será necesaria una superficie de parcela mínima de 10.000 m<sup>2</sup>. (1 Hectárea)

La superficie a computar será la que conste en el Catastro, debiéndose acreditar mediante Certificación del Servicio la titularidad, superficie, término catastral al que pertenece y polígono. Se admitirán igualmente mediciones reales verificadas por técnico competente y visadas por el Colegio respectivo.

Toda parcela que no tenga acceso desde una vía o camino públicos, registrados como tal en el Catastro, será considerada como no apta para la edificación.

9.2.3.3 Edificabilidad.

Se establece una edificabilidad máxima de 0,075 m<sup>2</sup>.t/m<sup>2</sup>.s. En el caso de bodegas, se autoriza un 150% más en sótano, siempre que éste no se refleje al exterior.

9.2.3.3.4 Petranqueos y distancias a linderos.

Con el objeto de garantizar el carácter aislado de las edificaciones, se establecen las siguientes separaciones:

— Distancia a linderos mínima de 10 m.

— Distancia entre la edificación que se proyecta y las existentes de, al menos, 50 m. Por edificación existente se entiende aquella mayor de 12 m<sup>2</sup>.

9.2.3.3.5 Retranqueos a caminos y carreteras.

Cerramientos y edificaciones deberán retranquearse como mínimo en los frentes de carreteras, lo establecido por la normativa de la Dirección General de Carreteras y Comunidad Autónoma.

En los caminos públicos, los cerramientos deberán retranquearse del eje del camino un mínimo de 4,5 m. Los edificios respetarán una distancia de 9 m., respecto al mencionado eje.

9.2.3.3.6 Alturas de la edificación.

La altura máxima de la edificación será 6 m.

La altura máxima de cubierta será 9 m.

	Altura Máxima	Altura Mínima	Altura sobre rasante
Sótanos y Semisótanos	4,50	2,20	1,00
Planta Baja	6,00	—	6,00

9.2.3.3.7 Entreplantas

No se permiten.

9.2.3.3.8 Medianeras.

Se prohíben las medianeras.

9.2.3.3.9 Materiales, Estética y Sistemas Constructivos.

Las edificaciones en virtud del artículo 73 de la Ley del Suelo, deberán adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas.

En los lugares de paisaje abierto y natural, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar la perspectiva propia del mismo.

Las construcciones deberán adaptarse a las invariantes formales y tipológicas de la arquitectura tradicional de su entorno. Estos se traducen al tratamiento de composición, volumen, altura, cubierta, huecos de fachada, materiales, etc.

En toda solicitud de licencia de edificación se exigirá la justificación documental, mediante fotografía y descripción del entorno, tanto a nivel del medio físico como de edificaciones, del cumplimiento de estas condiciones de adecuación y del artículo 73, de la Ley del Suelo.

En éste sentido se respetará, justificando en su caso la imposibilidad de hacerlo, el arbolado y vegetación existentes y el manto de tierra vegetal. En el caso de sustitución o ampliación de la vegetación y arbolado se utilizarán las especies autóctonas del lugar, justificando su elección.

Las cubiertas deberán ser de teja o chapa metálica lacada, o fibrocemento color rojo. Se remaratarán perfectamente cubrerías, aleros y testeros. Tdrán una inclinación máxima del 50%.

Sólo se permite el uso de materiales plásticos en invernaderos.

Las fachadas podrán terminarse con estucados, enfoscados pintados, revestimientos monocapa lisos o rugosos, mampostería de piedra arenisca, fábrica de ladrillo, bloque de hormigón (de fachada).

Las carpinterías podrán ser de cualquier material.

La ampliación de los edificios existentes, siempre que su uso o actividad sea permitido o autorizado, deberá mantener, si se trata de un edificio de carácter tradicional, las líneas generales de composición, fachadas, aleros, huecos, materiales, colores, etc., del mismo.

En el caso de tratarse de la ampliación o remodelación de un edificio que no cumpla con todas o alguna de las condiciones generales y particulares de edificación y servicios, las obras deberán incluir las correspondientes de remodelación y adecuación a dichas condiciones y la coherencia del total de edificación resultante.

9.2.3.10 Cerramientos de fincas.

Los cierres de fincas podrán hacerse con alambradas, empalizadas de madera o cañizo y setos arbustivos, con una altura Máxima de 2 m.

Se admitirán cerramientos opacos, siempre que sean realizados con materiales adecuados y con el carácter de obra terminada.

No se admiten rótulos o leyendas pintadas directamente sobre la cerca.

9.2.3.11 Caseta de aperos de labranza.

Superficie máxima 18 m<sup>2</sup>.

Altura máxima, 1 planta de 3 m.

Retranqueo mínimo a linderos, 3 m.

Retranqueo a caminos, el establecido con carácter general.

Cubierta a dos aguas de teja cerámica.

Paramentos lisos.

No se admiten vertidos de aparatos sanitarios.

Superficie máxima de huecos 4 m<sup>2</sup>.

9.2.3.12 Invernaderos.

Su instalación no se halla sometida al requisito de parcela mínima. Serán de una planta, de altura máxima 4,50 m. y 6 m. en cubierta. Los retranqueos mínimos serán de 8 m.

9.2.3.13 Champiñoneras.

Deberán situarse bajo la cota de 1,50 m., de la rasante natural del terreno. Deberán solucionar adecuadamente los problemas de infraestructuras.

La construcción de estas instalaciones deberá someterse a la autorización previa de la Comisión de Urbanismo de La Rioja.

9.2.3.14 Establos y construcciones destinadas a explotaciones ganaderas.

Las distancias mínimas entre estas construcciones y los núcleos de población o lugares donde se desarrollen actividades que originen presencia permanente o concentraciones de personas, se ajustará a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, sin que en ningún caso, pueda ser inferior a 500 m.

Esta separación será, como mínimo, de 200 m. con los cursos de agua, pozos manantiales, y de 1.000 m., con los equipamientos situados en el Suelo No Urbanizable, como mataderos, depósitos de agua, captaciones de suministro, etc.

9.2.3.15 Viviendas ligadas a las explotaciones.

Se permiten con una altura máxima de dos plantas (7 metros).

Su superficie construida total no podrá superar los 350 m<sup>2</sup>.

Las cubiertas deberán ser inclinadas, con una pendiente máxima del 50%.

9.2.3.16 El resto de edificaciones ligadas a actividades culturales, recreativas turísticas, lúdicas, naturalísticas, deportivas, respetarán las determinaciones de parcela mínima, retranqueos, alturas, materiales y edificabilidad señaladas anteriormente con carácter general para el Suelo No Urbanizable.

9.2.4 Núcleo de población.

Se entiende por Núcleo de Población todo asentamiento urbano que genera objetivamente demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes, tales como la red de abastecimiento de agua, saneamiento, alumbrado público, accesos viarios, en Suelo No Urbanizable.

A los efectos de lo dispuesto en los artículos 85 y 56 de la Ley del Suelo, y para evitar formación de núcleo de población se establecen, además de las condiciones anteriormente señaladas de condición aislada de la edificación y parcela mínima, las siguientes:

a) No podrán existir más de 5 edificaciones de vivienda familiar contiguas. Se entiende por contiguas, aquellas cuya distancia entre sus paramentos exteriores o cerramientos de parcela, sea menor o igual a 50 m.