

Ap. 5.— Normas generales para la edificación

III.5.1.— REGIMEN URBANISTICO.

Art. 265.— Los terrenos comprendidos en suelo apto para urbanizar, estarán sujetos a la limitación de no poder ser urbanizados hasta la aprobación del Plan Parcial correspondiente. No obstante, podrán realizarse obras e instalaciones en los siguientes casos:

— Aquellas que se ejecuten por determinación de Planes Especiales de infraestructura Básica (artículo 17.2 del T.R.) o de Sistemas Generales.

— Las de carácter provisional (artículo 58.2 del T.R.) que no dificulten la ejecución del Plan, que requieren una autorización al efecto por parte del Ayuntamiento previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo.

Art. 266.— Las construcciones levantadas con anterioridad a la aprobación de las N.S.P. que resultasen disconformes con las mismas, serán consideradas fuera de ordenación y en consecuencia, estarán a lo dispuesto para el suelo urbano para esta circunstancia.

III.5.2.— CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION.

Art. 267.— Tanto en lo relativo a Tipos Básicos de Edificación como en las Condiciones Suplementarias, se consideran respectivamente los mismos modelos y restricciones que se han definido en las normas Generales para Suelo Urbano.

III.5.3.— ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACION.

Art. 268.— En el tema de las edificaciones, los Planes Parciales que desarrollan y regulan el suelo apto para urbanizar, además de cumplir las condiciones específicas que la presente Normativa fija para cada sector, deberán atenerse a las normas generales dictadas a los mismos efectos para el suelo urbano.

Ap. 6.— Normas específicas de ordenación

III.6.1.— SECTORIZACION

Art. 269.— El suelo clasificado como apto para urbanizar comprende una superficie total de 9,40 Ha., divididas en los siguientes sectores:

- Sector I-1 — 4,75 Ha.
- Sector I-2 — 4,65 Ha.

III.6.2.— TIPO DE LA EDIFICACION

Art. 270.— Se autoriza exclusivamente la tipología industrial.

III.6.3.— CONDICIONES DE VOLUMEN

Art. 271.— La superficie mínima de parcela será de 500 metros cuadrados y la ocupación máxima permitida del 60%.

La edificabilidad máxima será de 1 m²/m² contabilizados sobre la superficie neta de parcela.

Art. 272.— Serán obligatorios retranqueos no inferiores a 2 metros a la alineación de la calle de acceso. También podrán exigirse retranqueos de 2 metros al resto de los linderos cuando a juicio de los técnicos municipales, la actividad a desarrollar lo haga necesario.

Art. 273.— La altura máxima de cubierta de las edificaciones será de 10 metros. Sólo podrán superar esta altura los elementos imprescindibles para el funcionamiento de las industrias: chimeneas, etc.

III.6.4.— CONDICIONES DE USO

Art. 274.— Se autorizan los siguientes usos:

- Residencial, una vivienda por industria para uso de los guardas o encargados de la misma.
- Industrial en todas sus clases, excepto las dedicadas a actividades recogidas en el Reglamento de Industrias Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.
- Garaje en todas sus categorías.

CAPITULO IV

Normas para Suelo no Urbanizable

Ap. 1.— Normativa general

Art. 275.— Definición y ámbito.

1.— El suelo no urbanizable comprende aquellas áreas del término municipal que por sus características naturales, paisajísticas y de explotación de recursos primarios, se mantienen apartados de los procesos urbanizadores.

2.— Su delimitación se grafía en los planos de clasificación de suelo de las presentes N.S.P.

Art. 276.— Normas generales de aplicación

Esta categoría de suelo se regula por lo determinado en el Título III: "Normas de aplicación en el suelo no urbanizable" de las Normas Urbanísticas Regionales de La Rioja, excepto en lo que, de manera específica,

se determine en este Capítulo.

Art. 277.— Categorías.

Dentro del suelo no urbanizable se establecen las siguientes categorías:

- a) Suelo no urbanizable de régimen común.
- b) Suelo no urbanizable de protección del entorno y de bordes urbanos.
- c) Suelo no urbanizable de protección del regadío.
- d) Suelo no urbanizable para explotaciones pecuarias.
- e) Suelo no urbanizable de protección viaria.
- f) Suelo no urbanizable de protección de cauces públicos.

Art. 278.— Régimen urbanístico.

1.— Al suelo no urbanizable por su propia naturaleza, no se le asigna aprovechamiento urbanístico alguno, si bien en determinadas categorías, se permiten edificaciones asociadas a los usos característicos de esta clase de suelo, con las limitaciones que en estas propias normas se establecen.

2.— Tales limitaciones, en aplicación del art. 87 de la LS, no confieren a sus propietarios el derecho a exigir indemnización.

3.— Asimismo, en ningún momento podrá reclamarse a la Administración la implantación de servicios propios de las edificaciones de carácter urbano tales como red de abastecimiento o saneamiento, servicio de recogida de basuras, etc. debiendo resolverse las dotaciones necesarias de forma autónoma y a su costa.

4.— El régimen del suelo no urbanizable queda supeditado a las siguientes determinaciones contenidas en el art. 86 de la LS y los concordantes de sus Reglamentos:

a) Se deberá respetar las incompatibilidades de usos que se establecen en estas Normas.

b) No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten a las normas del Ministerio de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

c) No obstante, podrán autorizarse por la Comisión Provincial de Urbanismo, previo informe del Ayuntamiento, siguiendo el procedimiento previsto en el punto 2 del artículo 44 del Reglamento de Gestión, edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, tal como se define en el art. 279.

d) Los tipos de las construcciones, habrán de ser adecuados a su condición aislada, conforme a las normas establecidas.

e) En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de los terrenos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria.

f) El suelo no urbanizable no podrá ser objeto de parcelación urbanística, según dispone el artículo 96.1 del T.R.

Art. 279.— Núcleo de población

La definición de núcleo de población en el Término Municipal se ajustará a lo establecido en el art. 97 de las Normas Urbanísticas Regionales.

Asimismo, y a los efectos de lo dispuesto en los arts. 85 y 86 de la Ley del Suelo, se entenderá que existe posibilidad de formación de núcleo de población, cuando se den las condiciones objetivas que al respecto se señalan en el art. 98 de las mencionadas Normas Urbanísticas Regionales.

Ap. 2.— Suelo no urbanizable de régimen común

Art. 280.— Definición.

Se denomina suelo no urbanizable de régimen común al que, estando comprendido en la definición del art. 275, no está sometido a determinaciones especiales por razones de protección.

Art. 281.— Usos.

1. El suelo de régimen común está sometido a las condiciones generales de uso establecidas en el Capítulo 3 del Título III de las Normas Urbanísticas Regionales.

2. No se establecen dentro de esta categoría de suelo, otras limitaciones para el emplazamiento de usos o actividades características o compatibles que las que señalan las propias Normas Regionales. No obstante, el Ayuntamiento podrá imponer limitaciones adicionales para la ubicación de vertederos, de actividades extractivas o de otras consideradas agresivas con el medio natural.

Art. 282.— Condiciones de la edificación.

Son de aplicación las señaladas en las Normas Regionales, con excepción de las siguientes determinaciones, que se establecen en razón de la mayor intensidad con la que ciertos usos se han implantado "de hecho" en el término municipal:

a) Establos, residencias y criaderos de animales en régimen de estabulación.

- Parcela mínima edificable 1.000 m²
- Índice de ocupación en planta..... 50%
- Número de plantas 1 pta.baja
- Altura máxima de cerramientos verticales 4 metros
- Altura máxima cumbre 6,00 m.
- Retranqueo a linderos y caminos 6,00 m.

b) Explotaciones ganaderas en régimen de estabulación libre y semiestabulado.

- Superficie mínima de parcela edificable 1.000 m²
- Índice de ocupación 50%