

**Artículo 36.— Condiciones de volumen.**

Dado el carácter Sistema General de Equipamientos que tiene la zona, la ordenación de volúmenes y aprovechamiento máximo será la necesaria para el uso deportivo previsto, que se determinará directamente en el proyecto de Edificación o a través de un Plan Especial.

**Artículo 37.— Condiciones de uso.**

Sólo se permite el uso público deportivo, de titularidad y utilización pública.

**CAPITULO III.— NORMAS DE APLICACION EN SUELO NO URBANIZABLE****SECCION 1ª.— CONCEPTO DE SUELO NO URBANIZABLE.****Artículo 38.— Definición.**

Constituyen suelo no urbanizable aquellas áreas del territorio municipal que por sus condiciones naturales, valor forestal, sus características ambientales o paisajísticas, su valor productivo, agropecuario o minero, su localización dentro de los municipios o que por razones semejantes deban ser mantenidas al margen de los procesos de urbanización.

En todo caso tendrán dicha consideración todos los suelos que no hayan sido expresamente clasificados como urbanos o urbanizables mediante las presentes Normas Subsidiarias.

**SECCION 2ª.— NUCLEO DE POBLACION****Artículo 39.— Concepto de núcleo de población.**

Se entiende por núcleo de población todo asentamiento humano que genera objetivamente demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes tales como red de abastecimiento de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público, sistema de accesos varios, etc, que son característicos de las áreas con destino urbano.

**Artículo 40.— Condiciones objetivas de formación de núcleos de población.**

A los efectos de los dispuesto en los artículos 85 y 86 de la Ley del Suelo, se entenderá que existe posibilidad de formación de nuevo núcleo de población cuando se de alguna de las siguientes circunstancias.

a) Que existan más de cuatro edificaciones de vivienda familiar contiguas o próximas entre sí cuando la distancia entre ellas sea menos o igual a 150 metros.

b) Que la densidad existente sea igual o superior a cinco viviendas por hectárea o cuando en un círculo de 300 metros de diámetro queden inscritas diez o más viviendas, en el supuesto de edificación diseminada.

c) Que se produzcan parcelaciones urbanísticas entendiéndose por tales las divisiones o subdivisiones simultáneas o sucesivas de terrenos en uno o más lotes, cuando concorra alguna de las siguientes circunstancias.

1) Cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión de terrenos en lotes o edificación de forma conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan o proceso de urbanización unitario.

2) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentra.

3) Disponer de accesos varios, comunes o exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos metros, con independencia de que cuenten con encañando de acera.

4) Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean canalizaciones subterráneas; de suministro de energía eléctrica para el conjunto de la estación de transformación común a todas ellas; de red de saneamiento con recogida única, o cuando cualesquiera de estos servicios discorra por espacios comunales.

5) Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.

6) Tener construidas o en proyecto edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal como vivienda unifamiliar de utilización no permanente.

7) Existir claramente publicidad mercantil en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características o publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización y el órgano que lo otorgó.

— Caso particular de las zonas MA, MM y SPE del Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja. En los espacios MA, MM y SPE (según el art. 53 de la Normativa del Plan Especial) y a estos efectos se sustituirá lo dispuesto en las letras a y b del punto anterior por la exigencia de que se cumplan todas, y cada una de las condiciones siguientes:

a) No existencia de vivienda unifamiliar a distancia de 150 metros de otra edificación cualquiera que sea su uso (media entre cerramientos).

b) Vivienda unifamiliar asentada en parcelas superiores a 5.000 m<sup>2</sup>. en suelo de regadío y 20.000 m<sup>2</sup> en suelos de secano (ello según la delimitación del plano IV de la Información-Avance del Plan Especial: usos agrarios) y con los siguientes máximos:

Parcela sobre la que se asienta (m <sup>2</sup> )	Superficie construida máxima (m <sup>2</sup> )	Volumen máximo (m <sup>3</sup> )
De 5.000 a 10.000	100	300
De 10.000 a 20.000	150	450
Superior a 20.000	200	600

Entendiéndose incluidos en la superficie construida los porches y desarrollada en una sola planta.

c) Solución de vertidos controlados mediante sistema de fosa séptica que garantice los requisitos establecidos en el art. 10 del plan especial.

d) Tipología constructiva adaptada y perfectamente integrada en el medio rural.

**SECCION 3ª.— CONDICIONES GENERALES DE USO.****Artículo 41.— Usos característicos.**

1. Se consideran usos característicos en suelo no urbanizable los siguientes:

a) Los que engloban actividades de producción agropecuaria, entendiéndose por tal la agricultura extensiva en secano y regadío, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la intemperie o bajo invernadero, la explotación maderera, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre, la cría de especies piscícolas, la caza y pesca.

b) La defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies, la conservación, mejora y formación de reservas naturales.

c) Los usos recreativos, educativos y culturales, vinculados al disfrute de la naturaleza.

**Artículo 42.— Usos permitidos.**

1. Con carácter general y sin perjuicio de otras limitaciones que se deriven de la categoría del suelo de que se trate, se consideran usos permitidos en el suelo no urbanizable.

a) Los relacionados con la producción agropecuaria.

b) Los relacionados con la defensa y el mantenimiento del medio natural.

c) Las explotaciones mineras.

d) Los usos ligados al ocio y actividades lúdicas o culturales de la población.

e) Los infraestructurales.

f) Los que se declaren de utilidad Pública o Interés Social.

2.— Excepcionalmente, podrá autorizarse la implantación de usos ligados a la producción industrial cuando la actividad a desarrollar pertenezca a una de las cuatro categorías siguientes:

a) Los que por sus sistema de producción estén vinculados a la extracción de la materia prima.

b) Producción de energía eléctrica mediante minicentrales hidroeléctricas.

c) Actividades cuya principal fuente de energía la constituyan energías alternativas o la combustión de derivados del petróleo o la energía hidroeléctrica, siempre que se demuestre la inviabilidad del transporte de la energía hasta suelos industriales.

d) Las que se destinen al primer almacenaje y primera de transformación de los productos obtenidos de las actividades agropecuarias.

e) Los que, por el carácter o dimensión de las instalaciones, resulten incompatibles con los usos residenciales.

f) Los relacionados con actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas.

3. Asimismo queda expresamente permitida la ampliación o mejora de las industrias situadas en el suelo no urbanizable de acuerdo con lo previsto en el planeamiento municipal.

En estos casos habrá de acreditarse la concurrencia de circunstancias que impida o desaconsejen llevarla a cabo en las áreas del territorio que el planeamiento urbanístico califica expresamente para acoger el uso industrial.

4. La vivienda familiar directamente vinculada a explotaciones agropecuarias o al servicio de alguno de los usos permitidos y la vivienda unifamiliar autónoma en los espacios MA, MM, SPE definidas en el Plan especial. En todo caso la vivienda se vinculará a una parcela mínima según el uso de que se trate y tendrá un tamaño máximo, tal y como se expresa en las Condiciones Particulares de uso y Edificación.

**Artículo 43.— Uso incompatible.**

1. Se consideran usos incompatibles los restantes que no se contemplan en el artículo anterior.

**SECCION 4ª.— CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION Y REGULACION DE SERVICIOS.****Artículo 44.— Condiciones de volumen y superficie. Conceptos básicos.**

1. Alturas. Se entiende por altura de cerramientos verticales la distancia vertical entre la rasante del terreno y el borde del alero o cubierta o, en su caso, cara superior del último forjado.

La altura máxima para cada uso o actividad se regula en las Condiciones Particulares de Uso del Suelo y Edificación.

Como norma general no se permiten construcciones de altura superior a los 7.00 metros, salvo en los casos expresamente permitidos en la regulación del uso o actividad correspondiente

La altura máxima no podrá ser sobrepasada en ninguna de las rasantes del terreno, quedando prohibidas por encima de ésta todo tipo de construcciones a excepción de la cubierta del edificio.

Se considera altura máxima de cumbre la máxima altura que puede