

8. NORMAS EN SUELO NO URBANIZABLE

8.1. OBJETO:

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 definen los distintos usos sobre el territorio, las construcciones a ellas vinculadas y las restricciones impuestas por los distintos niveles de protección.

La aprobación en 1988 del Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja (P.E.P.M.A.N.), el cual es de obligado cumplimiento, hace que el Suelo no Urbanizable de Bobadilla quede incluido dentro de las siguientes categorías de protección:

— Grandes espacios de montaña subatlántica (M.A-1)

— Huertas Tradicionales (H.T.)

El resto del S.N.U. no incluido en las Categorías precedentes, se encuadra dentro de Suelo No Urbanizable Sin Protección Específica (S.P.E.).

8.2. USOS.

8.2.1. SUELO NO URBANIZABLE EN GRAN ESPACIO DE MONTAÑA SUBATLANTICA (MAS-1) Y SUELO NO URBANIZABLE SIN PROTECCIÓN ESPECIFICA.

En estos tipos de suelos no urbanizables, independiente de lo dispuesto en el P.E.P.M.A.N. de La Rioja (Ver esquema simplificado de tramitación en suelo no urbanizable), se consideran los siguientes usos:

USOS CARACTERISTICOS: Los derivados de su explotación tradicional: AGRICOLA (regadío, secano y viñas), FORESTAL (arbolado autóctono) y/o MONTE BAJO.

USOS COMPATIBLES: Los que puedan implantarse en coexistencia con los usos característicos sin perjuicio de las limitaciones derivadas de la ordenación específica de la zona: RURALES (ganadería extensiva, viveros, colmenas, invernaderos, repoblación forestal y cultivo industrial de chopos); EJECUCION DE OBRAS PUBLICAS con carácter transitorio y exigencia de recomponer el entorno afectado; ENTRETENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS MISMAS con excepción de talleres, bares, hostales y similares que se considera usos urbanos; EXTRACTIVOS, que no supongan peligro para el acuífero subyacente de acuerdo con un estudio hidrogeológico previo, y se garantice la reeducación ambiental de los terrenos mediante proyecto y con aval bancario; ESPARCIMIENTO, tales como la caza o pesca que no requieren instalaciones auxiliares. No se incluyen en este apartado los campings, caravanings, etc...; INFRAESTRUCTURAS hidráulicas (captaciones, depósitos, embalses, conducciones, depuradoras...) energéticas (líneas eléctricas) o de comunicaciones (líneas telefónicas, antena, repetidores...) que no desvirtuen el modelo territorial propuesto, ARQUEOLOGICOS; PISCIFACTORIAS relacionados con la crianza artificial de peces.

USOS CONDICIONADOS: Aquellos cuya localización en el suelo no urbanizable puede autorizarse siguiendo el procedimiento previsto en el Art. 43.3 de la Ley del Suelo, siempre que cumplan ciertas condiciones previas. INSTALACIONES DE UTILIDAD PUBLICA O INTERES SOCIAL ligadas a usos dotacionales que tengan reconocido por ley o por los organismos competentes de la Comunidad Autónoma, su utilidad pública y/o interés social y sea ineludible su implantación en el medio rural; RESIDENCIAL de carácter unifamiliar, estricta y necesariamente vinculado a una explotación agraria o forestal como vivienda única y permanente del productor y siempre que no exista riesgo de formación de núcleo de población.

USOS PROHIBIDOS: Los restantes y, en particular, los usos industriales, los almacenes, excepto los relacionados con el almacenaje de maquinaria y productos agrarios, la ganadería intensiva, la agricultura industrializada (champiñoneras, etc.) los chalets y las casillas para esparcimientos.

8.2.2. SUELO NO URBANIZABLE EN HUERTA TRADICIONAL (HT):

Este tipo de suelo no urbanizable es el señalado en el P.E.P.M.A.N. de La Rioja como HT-6 dentro del término municipal de Bobadilla.

USOS CARACTERISTICOS: Los derivados de su explotación tradicional: AGRICOLA Y FORESTAL.

USOS COMPATIBLES: los que puedan implantarse en coexistencia con los usos característicos sin perjuicio de las limitaciones derivadas de la ordenanza específica de la zona: RURALES (ganadería extensiva, viveros, colmenas, invernaderos); ESPARCIMIENTO, tales como la caza o pesca que no requieran instalaciones auxiliares. No se incluyen en este apartado los campings, caravanings, etc...; INFRAESTRUCTURAS hidráulicas (obras de protección hidrológica, instalaciones o construcciones del sistema general de abastecimiento o saneamiento de agua, embalses...) energéticas (instalación o construcción de infraestructura energética) o de comunicaciones (solo líneas telefónicas); PISCIFACTORIAS relacionadas con la crianza artificial de peces; EJECUCION DE OBRAS PUBLICAS (instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública); SERVICIO DE LAS CARRETERAS (estaciones de servicio,...)

USOS CONDICIONADOS: Aquellos cuya localización en suelo no urbanizable puede autorizarse siguiendo el procedimiento previsto en el Art. 43 de la Ley del Suelo, siempre que cumplan ciertas condiciones previas: tala de conservación, adecuaciones naturalistas, adecuaciones recreativas, imágenes y símbolos conmemorativos.

USOS PROHIBIDOS: Los restantes.

8.3. NUCLEO DE POBLACION:

Independientemente de lo dispuesto en el art. 54 del P.E.P.M.A.N. de La Rioja, a los efectos prevenidos en la legislación se entiende que existe núcleo de población cuando en un círculo de 200 mts de radio se incluyen cuatro (4) o más edificaciones cualquiera que sea su uso o aún cuando no llegando a este número la superficie total construida sea igual o superior a 1.000 m².

8.4. CONSTRUCCIONES:

Con carácter general se permiten las construcciones estricta y justificadamente necesarias para el desenvolvimiento de los usos permitidos.

En concreto:

- Quedan permitidas las casillas agrícolas destinadas a guardería de apeos o refugio eventual que se ajusten a lo dispuesto en el Art. 105, punto 5.1 de las Normas Urbanísticas Regionales.

- Se prohíbe, de acuerdo con el criterio de la Comisión de Urbanismo, los denominados pabellones cuyo destino y uso independientemente de la actividad inicial, depende exclusivamente de la coyuntura económica, excepto los señalados en el Art. 106 de las Normas Urbanísticas Regionales.

- Quedan prohibidas las granjas y las construcciones en relación con la ganadería intensiva.

8.4.1. SITUACION:

La disposición de las construcciones en el interior de la parcela será lo que las Normas Urbanísticas Regionales fijan para cada caso, así como lo dispuesto en la Ley 25/1988, de 29 de Julio, de Carreteras y su Reglamento.

8.4.2. ALTURA:

La altura máxima se fija en 6 mts. Esta altura podrá sobrepasarse por necesidades 67 funcionales debidamente justificadas, debiéndose ajustar a lo dispuesto en las Normas Regionales en dichos casos.

8.4.3. CONDICIONES DE CONFORT Y SEGURIDAD:

Además de los establecidos con carácter general en el capítulo 6, toda construcción que se localice en el suelo no urbanizable debe resolver su acceso y el problema de la depuración de sus vertidos si los hubiese.

A este respecto, se prohíben los pozos negros, estancos o filtrantes, así como el vertido directo de efluentes residuales a cauces públicos.

8.4.4. CONDICIONES ESTETICAS:

Como complemento a la normativa estética se exige la integración topográfica de las construcciones en el paisaje.

8.5. ZONAS DE ORDENACION:

En el plano correspondiente se establece la delimitación de zonas de ordenación en el suelo no urbanizable con distintos niveles de protección en función de sus valores agrícolas, forestales, naturales y/o paisajísticos. Cualquier posible indeterminación en los límites derivada de la cartografía utilizada (1:10.000), será resuelta por el Ayuntamiento de acuerdo con los criterios y el espíritu de las Normas.

Para cada una de ellas y en las fichas que figuran a continuación, se concretan las condiciones de su ordenación, definiendo los objetivos que se persiguen, los valores que se quieren proteger, los usos que entre los compatibles y/o condicionados pueden admitirse sin perjuicio del nivel de protección, el riesgo de formación de núcleo de población, etc...

8.5.1. FICHAS DE ORDENACION: