

con el sector R-8. Se dimensionará adecuadamente el eje central Norte-Sur (hay camino) y su conexión a través de con el suelo Industrial de Logroño (ampliación del Polígono de La Portalada). Incorporará una franja de protección respecto del impacto de la Autopista del Ebro. La zona verde se situará preferentemente creando un parque lineal paralelo a la carretera.

Se canalizarán los accesos por la vía de servicio a desarrollar a lo largo de toda la circunvalación.

SISTEMA DE EJECUCION.- Compensación

PLAZO DE EJECUCION.- 8 años.

TITULO V.- NORMAS URBANISTICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE.

CAPITULO I.- USOS DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Art.5.1.1.- Condiciones Generales de Uso.

1) El uso prioritario del suelo no urbanizable es el rústico (agrícola, forestal, ganadero...) cualquier otro uso que se aparte de éstos deberá ser objeto de licencia municipal y acorde con las compatibilidades admitidas en estas Normas.

2) En las explotaciones de ribera tipo chopera, se recomiendan cortas no masivas y con reposición.

Art.5.1.2.- Actividades Extractivas (sondeos y prospecciones, minas, canteras y extracción de áridos).

1) Se entienden como tales tanto las de carácter temporal, como las permanentes. En ambos casos son objeto de licencia, debiéndose presentar Estudio de Impacto comprensivo de los siguientes documentos.

- Plano de situación señalando los accesos, propiedades afectadas, curvas de nivel por lo menos de metro en metro, así como la edificación, arbolado y servicios públicos de cualquier clase que existan, a escala mínima 1:1.000.

- Plano y perfiles que definan con precisión la extracción a realizar y la medición de su volumen.

- Memoria en la que se concreten las precisiones sobre etapas de las obras, plazos de ejecución, estado actual de accesos y desagües, etc.

- Refino o terminación de las superficies resultantes con capa vegetal, de como mínimo, un metro.

- Cerramiento a adoptar de la zona de extracción.

- Disposición de los almacenamientos de residuos que generan y su eliminación.

- Separación de linderos suficiente para garantizar la estabilidad de los terrenos colindantes.

- Disposiciones adoptadas para dar salida a las aguas pluviales, y garantía de almacenamiento de las corrientes naturales, así como las tendentes a evitar la posible erosión.

2) En cualquier caso estarán separados un mínimo de 200 mts. del suelo urbano o urbanizable de uso residencial o mezclado.

3) Se cumplirá al respecto el Real Decreto 2.994/1982, de 15 de octubre.

Art.5.1.3.- Actividades Transformadoras (plantas bituminosas, hormigoneras, lavado de áridos).

1) Se entienden como tales tanto las de carácter temporal como las permanentes.

2) Se adoptarán las distancias señaladas en el anterior apartado.

3) Igualmente se deberá presentar Estudio de Impacto que comprenderá los documentos que les sean de aplicación de entre los numerados en el apartado anterior, así como los siguientes:

- Corrección de la producción de polvo y partículas (sistemas empleados).

- Integración paisajística de las torres de lavado y demás ingenios.

Art.5.1.4.- Usos a emplazar en el medio rural.

Los no vinculados a agricultura o ganadería, deberán justificar su calificación de utilidad pública o interés social, de conformidad con lo dispuesto en el Plan Especial de Protección del Medio Ambiente de La Rioja.

Art.5.1.5.- Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las Obras públicas.

1) Se estará a lo dispuesto con carácter general en el artículo 16 del Texto Refundido.

2) Se consideran elementos funcionales de la carretera los indicados en el art. 68.2 del Reglamento General de Carreteras de 8-2-77, excepción hecha de los talleres de reparación y similares.

Art.5.1.6.- Usos Residenciales.

Sólo se admiten los de utilidad pública o interés social a emplazar en medio rural y las viviendas unifamiliares aisladas estén o no ligadas a una explotación de cualquier tipo.

Art.5.1.7.- Otros Usos.

No se permiten usos tales como almacenado de materiales, vehículos, chatarra, etc., y no incluidos en los supuestos de los puntos anteriores, aún sin levantar construcción alguna.

CAPITULO II.- CONSTRUCCIONES EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

Art.5.2.1.- Condiciones Generales de Edificación.

1) Parcelación y afección: La división o segregación de una finca deberá sujetarse además de a lo dispuesto en el art. 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) a una parcela mínima en función de las características de las zonas o términos. Los términos catastrales se clasifican en tres grupos estando sus límites establecidos gráficamente en el plano de usos del suelo.

Grupo 1.- Comprenderá los términos de.

Reicillas, Valsado, Cornagudilla, El Ollero, Valdegalindo, El Judío, Las Cortes, La Teja, Partelombo, La Cuesta. Parcela mínima 2.000 m².

Grupo 2.- Comprenderá los términos de.

La Abejera, Paso Lardero, El Najeril, Rampa de Alberite, La Fuentecilla, Corros del Iregua, El Costanazo, Puente Madre, Huerta Gamarra, Laredo, Los Templarios, La Charola, La Planilla, La Magdalena, La Comisaría, Valdecarros, San Cristobal, El Hermoso, La Cabaña, Mariachos, La Muñeca, Carraguncillo, Ompedera, Mataperros, Campillo, Retuertas, El Puntido y Las Callejas. Parcela mínima 3.500 m².

Grupo 3.- Comprenderá el resto de los términos. Parcela mínima 5.000 m².

2) La licencia de construcción, dada en función de unas características determinadas de la finca, dará lugar a la afección real de la misma en la forma que el Ayuntamiento determine en el acto de concesión de la licencia.

3) Se considera que puede existir parcelación urbanística presunta, y por se exigirá licencia en todas aquellas segregaciones o divisiones que dieran lugar a parcelas inferiores al doble de la establecida como mínima en el apartado 6 de este artículo.

a) Retranqueos a caminos y carreteras.

- Cerramiento y edificaciones deberán retranquearse como mínimo en los frentes a vías públicas lo establecido por la normativa de la Dirección General de Carreteras y Comunidad Autónoma.

Los cerramientos y edificaciones deberán retranquearse del eje de los caminos públicos una distancia mínima de 6 mts. excepto en el Camino Real, donde la distancia mínima será de diez metros (10 mts.), a cada lado y en el Camino de la Magdalena de 10 mts. desde el borde del talud.

3) Adaptación al ambiente rural: No se admitirán en el suelo no urbanizable construcciones con tipologías edificatorias urbanas.

Se recomienda en cualquier caso el empleo de materiales y tipos basados en los tradicionales de la zona para el medio rural.

Especialmente se prohíben las medianeras ciegas, los edificios con división horizontal de la propiedad y los bajos comerciales.

4) Adaptación al paisaje: Como planteamiento general, se recomienda el criterio de integración de lo edificado en el paisaje. Debe exigirse por lo tanto el empleo de materiales, colores, complementos de vegetación, etc., adecuados y suficientes para lograr el efecto pretendido. Cualquier otro planteamiento deberá ser justificado suficientemente mediante un Estudio de Impacto, que mediante fotografías, fotocomposiciones, muestras de colores, perspectivas, etc., demuestre la adecuada relación edificio- paisaje.

5) Condición aislada de las construcciones: La condición aislada de las construcciones deberá garantizarse como mínimo por las siguientes condiciones.

- Separación entre la edificación que se proyecta y cualquier otro cuerpo de edificación existente, o con licencia concedida, de al menos 50 metros. A estos efectos no se considera cuerpo de edificación aquellas edificaciones auxiliares, tales como chozas, casetas, etc., inferiores a 16 m² de superficie, ni construcciones tales como pozos y estanques.

- Separación a los linderos en una distancia igual al doble de la altura proyectada y como mínimo de 10 metros. Esta distancia mínima absoluta es aplicable también a construcciones bajo rasante.

6) Edificabilidad.

- Para parcelas con usos no residenciales la edificabilidad se fija en 0,1 mt/m² salvo en los usos específicos señalados en el art. 5.2.3.

- Para uso residencial se fija la superficie máxima en función del tamaño de la parcela según el siguiente cuadro.

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

7) Parcela mínima: Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 respecto de las condiciones de segregación y división y de las superficies exigibles para usos específicos, se establecen las parcelas mínimas en función del uso al que sea destinada la edificación.

Para uso residencial se fija la parcela mínima en 5.000 m².

A los efectos de este apartado se tendrá en cuenta lo siguiente.

- 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.

- Cuando se trate de dos o más parcelas colindantes o separadas por acequias, caminos o carreteras, podrán considerarse acumuladas, tanto a efectos de parcela mínima como a efectos de edificabilidad, que podrán acumularse en una de ellas, sin que la ocupación resultante neta sea mayor del 25%. Se excluyen las parcelas separadas por ríos o autopistas.

- En caso de que una parcela figure en dos términos o más se aplicará la parcela mínima mayor de las correspondientes.