

. Que exista dependencia de algún servicio urbano o que dispongan de servicios comunes.

. Que disten entre sí menos de 50 m., excepto en viviendas unifamiliares autónomas, en las que se estará a lo dispuesto en el Art. 53.a) del P.E.P.M.A.N. de La Rioja.

. Que se asienten dos o más edificios de titulares distintos en la misma parcela.

. Que se ubiquen en Suelo No Urbanizable Protegido.

. Que se construyan en parcelas inferiores a las mínimas o provenientes de una parcelación urbanística.

Artº 5.2.07.— Construcciones Residenciales

Se consideran dentro de este concepto las de cualquier tamaño y tipo, incluyendo las provisionales, desmontables, transportables, etc. la utilización de campings y caravanings durante más de dos jornadas quedará circunscrita a lugares específicos de acampada.

Se exige solución debidamente justificada a los problemas de infraestructuras e instalaciones, incorporándose al proyecto la documentación precisa para su ejecución.

1.— VIVIENDAS UNIFAMILIARES

Se permiten con una altura máxima de dos plantas, medidas conforme a las ordenanzas Generales de la Edificación, en aquellos lugares en los que, de conformidad con el Art. 5.2.06. no exista peligro de formación de núcleo de población.

2.— RESIDENCIAS, ALBERGUES, HOTELES, MOTELES

La altura máxima permitida es de tres plantas, medidas conforme a las Ordenanzas Generales de la Edificación.

Se estará a lo dispuesto en la Tabla de Afinidad e Incompatibilidad respecto a la ubicación en las distintas clases de suelo.

Artº 5.2.08.— Construcciones comerciales

1.— MERCADOS DE MAYORISTAS

Se permiten en las condiciones establecidas en el Art. 86 de la Ley del Suelo, siempre que no exista riesgo de formación de núcleo de población, los de actividades agrícolas vinculadas a la producción del territorio municipal, no permitiéndose los de otros productos (pescados, etc.).

Se exige previamente a la concesión de la licencia la realización de un Estudio de Impacto que justifique su instalación en el medio rural, garantice la correcta implantación del edificio en el paisaje, así como que la generación de tráfico que se produzca pueda ser absorbida por las vías de acceso existentes o proyectadas.

Deberá aportarse solución debidamente justificada a los problemas de infraestructuras e instalaciones, incorporándose al proyecto la documentación precisa para su ejecución.

Artº 5.2.09.— Construcciones escolares

Se permiten en las condiciones establecidas en el Art. 16 del T.R.L.S./92 y siempre que no exista riesgo de formación de núcleo de población.

La altura máxima permitida es de tres plantas, medidas conforme a las ordenanzas Generales de la Edificación.

Se admite la existencia de una vivienda de guarda, tolerándose residencias vinculadas al uso principal, únicamente en los casos de centros universitarios y de educación especial.

Art. 5.2.10.— Construcciones sanitarias

Se permiten en los mismos términos que el punto anterior.

Los puestos de Auxilio en Carretera no están sujetos a la limitación del peligro de formación de núcleo de población, ni a la parcela mínima fijada para el término en que se enclaven.

Artº 5.2.11.— Construcc. Turístico-Recreativas y Culturales

Se permiten en las condiciones establecidas en el Art. 16 del T.R.L.S./92 y siempre que no exista riesgo de formación de núcleo de población.

Deberá aportarse solución debidamente justificada a los problemas de infraestructuras e instalaciones, incorporándose al proyecto la documentación precisa para su ejecución.

1. RESTAURANTES Y BARES:

La altura máxima permitida es de dos plantas, medidas conforme a las Ordenanzas Generales de la Edificación.

2. CENTROS CULTURALES:

La altura máxima permitida es de tres plantas, medidas conforme a las Ordenanzas Generales de la Edificación.

3. ESPECTACULOS DEPORTIVOS:

Si suponen la construcción de tribunas o volúmenes cerrados (aunque lo sean parcialmente), que superen los cuatro metros de altura sobre la rasante natural del terreno, se atenderá a su integración en el entorno.

4. INSTALACIONES DEPORTIVAS:

Las de superficie superior a 10.000 m². estén o no ligadas a otros usos, requerirán el trámite expuesto en el apartado anterior, así como las que tengan tribunas o volúmenes cerrados de más de 4 m. de altura.

Los locales sociales, vestuarios y superficies cerradas en general, complementarias de la actividad deportiva, tendrán una ocupación de suelo inferior al 5 % de la total, y una altura no superior a la de planta baja, medida conforme a las Ordenanzas Generales de la Edificación.

Los frontones, incluso los vinculados a viviendas unifamiliares o instituciones, tendrán el mismo tratamiento y consideración que los volúmenes cerrados parcialmente, necesitando la realización de un Estudio de Impacto previo a la concesión de la licencia todos aquéllos que superen los cuatro metros de altura sobre la rasante natural del terreno.

Artº 5.2.12.— Instituciones

Se permiten en las condiciones establecidas en el Art. 16 del T.R.L.S./92

y siempre que no exista riesgo de formación de núcleo de población.

Deberá aportarse solución debidamente justificada a los problemas de infraestructura e instalaciones, incorporándose al proyecto la documentación precisa para su ejecución.

La altura máxima permitida es de tres plantas, medidas conforme a las ordenanzas Generales de la Edificación.

CAPITULO III — SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO

Artº 5.3.01.— Definición

Es el que, por su excepcional valor agrícola, las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, por sus valores paisajísticos, históricos o culturales, tiene medidas complementarias para impedir usos o construcciones contrarios a los intereses a proteger.

Artº 5.3.02.— Suelo No Urbanizable de Protección de Elementos Naturales

Se incluyen en esta categoría terrenos afectados por alguno de los siguientes supuestos:

A. Riberas y parajes con masas arbóreas de interés o posibilidad de las mismas.

B. Ríos, láminas de agua extensas y zonas inundables.

Para este suelo se permiten los usos señalados en la Tabla de Compatibilidad de Usos y P.E.P.M.A.N. de La Rioja, en las mismas condiciones que el resto del suelo no urbanizable, aunque con las siguientes limitaciones suplementarias.

. ALBERGUES: Sólo los de iniciativa pública.

. ESTACION DE SERVICIO: Sólo al servicio de carreteras nacionales.

. GUARDERIAS INFANTILES, PREESCOLARES Y E.G.B., EDUCACION ESPECIAL: Se exige la redacción de un Estudio de Impacto, previamente a la concesión de la licencia.

. RESTAURANTES Y BARES: Se permiten casetas desmontables de temporada, con una superficie de hasta 30 m².

. INSTALACIONES DEPORTIVAS: Se permiten las que no supongan un predominio del deporte-espectáculo y garanticen la integración en el medio con un Estudio de Impacto previo a la concesión de la licencia.

. EXTRACCION DE ARIDOS, MINAS Y CANTERAS: Se permite exclusivamente la extracción temporal con el compromiso de reconstrucción del estado natural y la redacción de un Estudio de Impacto de los definidos en el Art. 5.1.02. previamente a la concesión de licencia.

Artº 5.3.03.— Suelo No Urbanizable de Protección Paisajística

Se incluyen en esta categoría terrenos que, por su situación y configuración, suponen una influencia visual en áreas amplias del territorio, intentándose, con la calificación, impedir usos y construcciones, en los mismos, que supongan un impacto visual negativo.

Para este suelo se permiten los usos señalados en la Tabla de Compatibilidad de Usos y P.E.P.M.A.N. de La Rioja, en las mismas condiciones que el resto del suelo no urbanizable, aunque con las siguientes limitaciones:

. En el correspondiente Estudio de Impacto se estudiarán las posibles alteraciones del perfil natural y las medidas complementarias a adoptar (vegetación, etc.).

Artº 5.3.04.— Suelo No Urbanizable de Protección del alto valor agrícola

Se incluyen en esta categoría terrenos de excepcional calidad agrícola.

Para este suelo, se permiten los usos señalados en la Tabla de Compatibilidad de Usos y P.E.P.M.A.N. de La Rioja, en las mismas condiciones que el resto del suelo no urbanizable.

Artº 5.3.05.— Protección de Especies Arbóreas

Para los árboles que, por su porte o rareza deban ser protegidos, queda prohibida su tala, salvo justificación de enfermedad o daños irreversibles. Asimismo, deberá ser controlada por el Servicio Municipal correspondiente cualquier intervención en los mismos.

Artº 5.3.06.— Protección a las vías de Comunicación

Se señalan en el plano de "Clasificación del suelo" las superficies que quedan afectadas por la protección a las vías de comunicación, tal y como se expresa en la Tabla de Compatibilidad de Usos y P.E.P.M.A.N. de La Rioja, al margen de lo especificado en la reglamentación de carreteras nacionales, provinciales y ferrocarriles.

TITULO VI — DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y FINALES

Primera — Tolerancia industrias o instalaciones industriales existentes inadecuadamente emplazadas

1. En Suelo Urbano, no se especifica ninguna tolerancia especial, estando, en general, a lo dispuesto en los artículos 137 del T.R.L.S./92.

2. En Suelo Urbanizable, se señalan las siguientes:

. Prohibición de ampliación, aumento de volumen y ocupación, así como la reconstrucción generalizada.

. No aplicación de los supuestos del Art. 137 del T.R.L.S./92 en un plazo de cuatro años contados desde la Aprobación Definitiva de la Revisión de las Normas, plazo que, en todo caso, puede acortarse con la aprobación del Plan Parcial correspondiente.

. Posibilidad de autorizar las obras y usos al amparo del Art. 136.1 del T.R.L.S./92, especialmente para los cambios de uso (siempre en precario). Se exigirá que las obras sean desmontables, en todo caso.