

ANEXO I

MODIFICACION DE LAS NORMAS URBANISTICAS REGIONALES
(N.U.R.)TITULO III: NORMAS DE APLICACION EN EL SUELO NO
URBANIZABLE

CAPITULO 2. NUCLEO DE POBLACION

Artículo 98. Condiciones objetivas de formación de núcleos de población.

1. A los efectos de lo 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 dé alguna de las circunstancias siguientes:

a) Que existan más de cuatro edificaciones de vivienda familiar contiguas o próximas. Se entenderá que las edificaciones son contiguas o próximas entre sí cuando la distancia entre ellas sea menor 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 concurren alguna de las siguientes circunstancias:

i) Cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o cuando, aun sin tratarse de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan o proceso de urbanización unitario.

ii) 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.

iii) Disponer de accesos viarios, 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 encintado de acera.

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

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

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

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

2. 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 de este artículo por la exigencia de que se cumplan todas y cada una de las condiciones siguientes:

a) No existencias de vivienda unifamiliar a distancia de 150 metros de otra edificación cualquiera que sea su uso (medida de cerramientos).

b) Vivienda unifamiliar asentada en parcelas superiores a 5.000 m² en suelo de regadío y 20.000 m² en suelo de secano (ello según la delimitación del plano IV de la INFORMACION-AVANCE del Plan Especial: usos agrarios) y con los siguientes máximos:

PARCELA (m ²)	SUP.MAX.CONST. (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)
De 5.000 a 10.000	150	0,02
De 10.001 a 15.000	200	0,02
De 15.001 a 20.000	250	0,02
Más de 20.000	300	0,02

Se permiten las plantas sótano siempre que no excedan de la superficie ocupada por la planta baja en un 10%, computando a efectos de edificabilidad únicamente la superficie cuyo techo se encuentre en todos sus puntos por encima de 1 metro de la cota del terreno, entendiéndose como techo la cara inferior del forjado correspondiente.

CAPITULO 3. CONDICIONES GENERALES DE USO

Artículo 100. 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:

- Los relacionados con la producción agropecuaria.
- Los relacionados con la defensa y el mantenimiento del medio natural.
- Las explotaciones mineras.
- Los usos ligados al ocio y actividades lúdicas o culturales de la población.
- Los infraestructurales.
- Los que se declaren de utilidad pública o interés social y estén contemplados como autorizables en el Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja.

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) Aquellas que por su sistema de producción estén vinculadas a la extracción de la materia prima. Se incluirán dentro de este apartado además, todas aquellas que por la necesidad de movimientos continuos de maquinaria pesada, o por necesitar una gran extensión para el secado de la materia prima o por la producción de molestias como ruidos, polvo, etc. se consideren incompatibles con el medio urbano o con otras industrias (como, por ejemplo, lavado de áridos, centrales hormigoneras, fábrica de yeso, cal, etc.), se ubicarán fuera de los espacios de catálogo determinados por el Plan Especial y cumplirán las condiciones exigidas para las actividades industriales.

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) Los que se destinen al primer almacenaje y primera transformación de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria.

f) Los relacionados con actividades molestas, nocivas, insalubres y 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 impidan o desaconsejen llevarlas 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 y SPE definidos 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 como se expresa en las Condiciones Particulares de Uso y Edificación.

CAPITULO 4. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION
Y REGULACION DE SERVICIOS

Artículo 103. Condiciones estéticas y constructivas

Las condiciones estéticas de las construcciones se ajustarán en todo caso a lo dispuesto en el Art. 73 de la Ley del Suelo, en virtud del cual habrán de adaptarse en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas y a tal efecto:

a) Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.

b) En los lugares de paisaje abierto y natural, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico artísticas, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar la perspectiva propia del mismo.

1. Composición. Las construcciones deberán adaptarse a las invariantes formales y tipológicas de la arquitectura tradicional de su entorno. Estos se traducen al tratamiento de composición, volumen, altura, cubierta, huecos de fachada, materiales, etc.

En toda solicitud de licencia de edificación se exigirá la justificación documental, mediante fotografía y descripción del entorno, tanto a nivel del medio físico como de edificaciones. del cumplimiento de estas condiciones de adecuación y del Art. 73. de la Ley del Suelo.

En este sentido se respetará, justificando en su caso la imposibilidad de hacerlo, el arbolado y vegetación existentes y el manto de tierra vegetal. En el caso de sustitución o ampliación de la vegetación y arbolado se utilizarán las especies autóctonas del lugar, justificando su elección.

2. Fachadas. En general se deja libertad en cuanto a la composición y técnicas constructivas de las fachadas. Se procurará evitar los materiales de construcción vistos o de revestimiento y la composición de huecos y volúmenes que, en función de los epígrafes anteriores, no se adecúan al entorno natural y construido de la edificación.

Todas las fachadas del edificio deberán tener el mismo tratamiento o existir una armonía entre los diferentes materiales empleados.

3. Cubiertas. Las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad con una pendiente máxima del 50%.

Los aleros deberán resolverse de la manera tradicional con borde de