

a las posibilidades de que se autorice la actuación propuesta. Para la formulación de dicha consulta deberá aportarse la información necesaria para evaluar el impacto ambiental de la industria propuesta, pero no será necesario presentar la documentación exigida para la tramitación de la licencia urbanística.

En cualquier caso la licencia se tramitará con arreglo al artículo 44 del Reglamento de Gestión.

3. Condiciones de Edificación.

A los efectos de su regulación diferencial, se distinguirá entre las industrias señaladas en los apartados del párrafo a) y b) anterior, debiendo cumplir las siguientes condiciones:

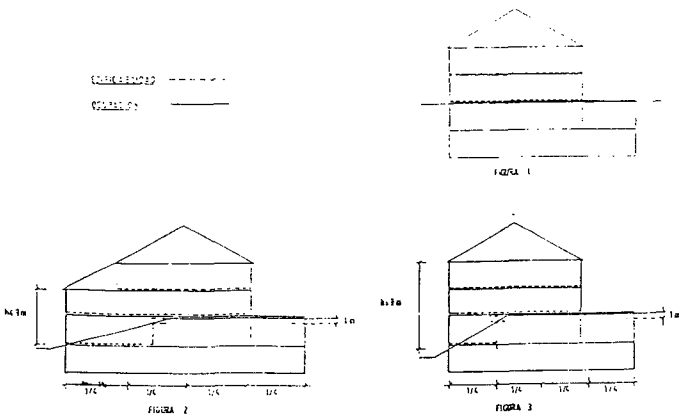
Parcela mínima .....	10.000 m.2	10.000 m2
Edificabilidad .....	0,25 m2/m2	0,1 m2/m2
Superficie máxima ocupada.....	25%	10%
Nº de plantas sobre rasante .....	2	2
Altura máxima cerramientos verticales.....	9 m.	9 m.
Altura máxima cumbre.....	12 m.	12 m.

Las industrias señaladas como a) y b) se separarán al menos cincuenta metros de cualquier otra edificación existente y en todo caso 20 m. de los linderos de la finca. Las que pertenezcan al apartado b), además, deberán cumplir su legislación específica, siendo preceptivo el Informe Previo de la Dirección Regional de Medio Ambiente, y en cualquier caso las insalubres y Peligrosas se separarán al menos 50 m. de los linderos y no estarán, como regla general, a menos de dos mil metros de cualquier núcleo habitado.

Como norma general la superficie de sótano sólo computará a efectos de ocupación, cuando supere la superficie construida en planta sobre rasante, y solamente la parte que sobrepase a esta. (Figura 1).

Cuando las construcciones se ubiquen en terrenos en pendiente, la superficie no "totalmente" enterrada, desde el punto en el que el forjado de techo este por encima de 1 metro de la cota de terreno, computará a efectos de ocupación y edificabilidad, y deberá cumplir la altura y el número de plantas máximas permitidas, siempre y cuando dicha superficie sea superior a 1/4 de la superficie total de ocupación (incluido sótano). (Figura 2).

En el caso de que la superficie del volumen no enterrado sea inferior a 1/4, computará a efectos de ocupación y edificabilidad, pero podrá superar la altura y el número de plantas máximas permitidas en la fachada mas desfavorable, siempre que esté justificado por la pendiente del terreno. (Figura 3).



La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindible para el proceso técnico de producción (depósitos e instalaciones) y por la construcción de partes nobles o singulares que arquitectónicamente se consideren necesarias por la estética e imagen del conjunto, siempre que la superficie afectada no sea superior al 20% del total de la superficie cubierta en planta. En instalaciones destinadas a embutidos y salazones, para su secado, curado y maduración natural, se autorizara excepcionalmente la construcción de 3 plantas sobre rasante.

Sera obligatorio el ajardinamiento o tratamiento vegetal apropiado del terreno circundante a la edificación con el objeto de su mejor integración en el entorno.

En las bodegas de crianza no se computará, a los efectos de ocupación, los sótanos hasta una superficie igual a 2,5 veces la superficie máxima construida sobre rasante, siempre y cuando no sobresalgan de la cota del terreno. Dichos sótanos estarán recubiertos de capa vegetal cultivada. En el caso de que se ubiquen en terrenos en pendiente se aplicarán las condiciones generales para todo tipo de instalaciones descrito en los párrafos anteriores.

Las fincas en las que se implanten actividades industriales se arbolaran perimetralmente; en el caso de industrias del tipo b) el arbolado perimetral serán en doble hilera. Se dispondrá una plaza de aparcamiento para cada cien metros cuadrados que se construyan. Se cumplirán las condiciones generales que para el uso industrial se señalan mas adelante en los suelos con destino urbano. Las industrias agroalimentarias, como mataderos, fabricas de embutidos, etc., no deberán cumplir la obligatoriedad de arbolado perimetral.

Artículo 113. bis. Actividades Artesanales.

1. Concepto.

Actividades de producción artesanal destinadas a manipulación, envasado, y primera transformación de productos agropecuarios que están vinculados a una explotación concreta y que sus procesos de elaboración sean manuales admitiéndose no obstante un grado de mecanización en operaciones parciales.

La empresa artesanal deberá basarse en una estructura de tipo familiar o de forma asociativa de artesanos, de forma que su producción semanal no sobrepase las tres toneladas o ciento cincuenta toneladas anuales y además empleen un máximo de 5 operarios fijos al año o elaboren una sola gama de productos.

Deberán estar inscritas en los registros de Industrias Agroalimentarias de la Consejería de Agricultura y Alimentación y en el Registro General Sanitario de la Consejería de Salud, Consumo y Bienestar Social.

Se incluyen en este tipo de actividad artesanal las cárnicas de envasado de productos agrarios, conservas, encurtidos, secado de pieles, secado de embutidos, etc.

2. Condiciones de tramitación.

La licencia de construcción exigirá la autorización previa de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de La Rioja, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, mediante la presentación de un proyecto en el que se contemple el conjunto de la actuación y su incidencia en el medio. Se exigirá Estudio de Impacto Ambiental a partir de 1.000 m2 construidos en planta y en los casos en que la Comisión lo considere pertinente.

3. Condiciones de edificación

Se justificará su ubicación en suelo no urbanizable mediante certificado del Ayuntamiento de la distancia al polígono industrial más cercano.

Parcela mínima .....	5.000 m2
Edificabilidad máx. ....	925 m2/m2
Superficie máx. ocupada .....	2.000 m2
Número máx. de plantas .....	DOS
Altura máx. cerram. verticales .....	9 m.
Altura máx. de cumbre .....	12 m.
Retranqueo mín. a linderos .....	10 m.
Retranqueo mín. a caminos .....	20 m.

Las cubiertas serán inclinadas en su totalidad y se justificará la ausencia de riesgo de contaminación de los recursos hidráulicos subterráneos o de superficie como consecuencia de los vertidos que se originen.

ANEXO II

MODIFICACIONES DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE NATURAL DE LA RIOJA

TITULO II: NORMAS GENERALES DE REGULACION DE USOS Y ACTIVIDADES

CAPITULO SEGUNDO. NORMAS DE REGULACION DE ACTIVIDADES

Sección XII. Actividades industriales.

Artículo 45. Localización.

1. La implantación de actividades industriales, salvo aquéllas para las que se justifique lo imprescindible de su localización en Suelo No Urbanizable, habrá de realizarse en suelos clasificados como urbanos o urbanizables y debidamente calificados para tal uso por el planeamiento urbanístico municipal.

2. Esta justificación será solamente admisible en los casos de Actividades de producción industrial o de almacenaje vinculadas a la extracción o producción de materias primas y su primera transformación (relacionadas con el aprovechamiento económico de los recursos territoriales de su entorno) y de procesos industriales incompatibilidades con el medio urbano.

3. A los efectos de este Plan Especial, no se consideran actividades industriales las instalaciones destinadas a la primera transformación, manipulación y almacenamiento de productos agrarios vinculados a una o varias explotaciones reducidas. En este último caso, se refiere únicamente a Entidades Asociativas Agrarias.

4. En el caso particular de las plantas de elaboración de hormigón, lavado y machacado de áridos, y otros semejantes, éstas se consideran vinculadas a la extracción de la materia prima, permitiéndose, por tanto, su localización donde se ubique dicha extracción y siempre fuera de espacios de catálogo.

Cuando no exista una vinculación directa a una extracción de materia prima de estas instalaciones podrán admitirse por razones de producción (movimientos de vehículos pesados), de espacio (secado del producto, acopios), siempre y cuando se establezcan fuera de los espacios de catálogo y previa presentación de un Estudio de Impacto Ambiental para ambos casos. Cumplirán, en cualquier caso, las condiciones exigidas para las actividades industriales, además de que su circulación no deberá incluir tramos de la red de carreteras y deberá obtener el correspondiente permiso sectorial por acopios, de acuerdo con la legislación de carreteras.