

Comisión de Urbanismo de la Rioja, la necesidad de tramitación de un Plan Especial.

#### 6.2.3.7. Instalaciones de Utilidad Pública o Interés Social:

Ligadas a usos dotacionales que tengan reconocido por Ley o por los Organismos competentes de la Comunidad de la Rioja su utilidad pública y/o su interés social y sea ineludible su implantación en el medio rural.

#### 6.2.3.8. Industrias:

Con carácter excepcional, y siempre que la actividad industrial pertenezca a alguna de las categorías señaladas en las Normas Urbanísticas Regionales (art 100.2). Se someten a un régimen especial las industrias conserveras admitidas en la localización que se precisa en la documentación gráfica, bajo las condiciones exigidas en el punto 6.11. de esta Normativa Particular. Queda expresamente permitida la ampliación y/o mejora de las industrias ya instaladas en la zona de la Ermita (C° de Villarroya).

#### 6.2.3.9. Residencial.

Siempre que la vivienda esté vinculada a la explotación agraria o tenga el carácter de vivienda unifamiliar y en las condiciones que más adelante se determinan.

#### 6.2.4. USOS PROHIBIDOS:

Con carácter general aquellos que tienen su destino natural en el medio urbano, así como los que resulten incompatibles con los usos característicos del suelo No Urbanizable, o con los valores específicos que en éste se protegen.

#### 6.3. PARCELACIONES.

##### 6.3.1. CONCEPTO DE PARCELACION:

Por parcelación a efectos de esta Normativa se entiende todo acto de división material o segregación de una finca, con independencia de cuál sea su denominación a efectos de la Legislación Hipotecaria, así como de si se trata de actos con transcendencia física en el terreno o de meras declaraciones formales contenidas en documentos públicos o privados, inscritos o no en el Registro de la Propiedad.

##### 6.3.2. CARACTER RUSTICO:

En suelo No Urbanizable Común sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas acomodándose a lo dispuesto en la legislación agraria.

En ningún caso se autorizarán parcelaciones que entrañen riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con los criterios que se establecen en la norma 6.5.

#### 6.4. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES.

##### 6.4.1. OBRAS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PERMITIDAS:

Con carácter general, y sin perjuicio de las restricciones adicionales específicas, se permiten en suelo No Urbanizable los siguientes tipos de instalaciones:

— Obras y construcciones destinadas a explotaciones agrarias adecuadas a la naturaleza y destino de la finca, que se regulan por las condiciones del artículo 6.4.2.

— Instalaciones y edificaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, incluyendo entre ellas las infraestructuras básicas del territorio y Sistemas Generales. Estas construcciones se regulan por las condiciones del Art. 6.4.3.

Las actuaciones permitidas en las edificaciones o instalaciones existentes en esta clase de suelo se regularán por lo dispuesto en el Art. 6.4.4.

Quedan prohibidas las construcciones o instalaciones no comprendidas en los párrafos anteriores. En general se prohíben las construcciones propias de las áreas urbanas, así como todas aquellas afectadas a los usos que en el Art.

6.2.4. se declararán prohibidos en esta clase de suelo.

##### 6.4.2. EDIFICACIONES E INSTALACIONES DE EXPLOTACIONES AGRARIAS:

###### 6.4.2.1. Instalaciones de Explotaciones Agrarias:

Las edificaciones o instalaciones que se podrán autorizar con carácter ordinario en suelo No Urbanizable son las destinadas a explotaciones agrarias, adecuadas a la naturaleza y destino de la finca y ajustadas a la normativa agraria.

En el caso de que en la finca existan otras edificaciones habrá de justificarse que la función de la que se quiere instalar no puede ser adecuadamente atendida con ninguna de las existentes.

Conforme al artículo 105 de las Normas Urbanísticas Regionales, las edificaciones para guarda de aperos de labranza, Casillas, podrán instalarse en cualquier parcela, independientemente del tamaño de la misma, con las condiciones que se establecen en el artículo 6.4.5 de esta normativa.

###### 6.4.2.2. Viviendas Anejas:

Con carácter excepcional se podrá autorizar la edificación de viviendas familiares aisladas, siempre que se den las siguientes circunstancias:

— Que la vivienda sea necesaria para el funcionamiento de una explotación agraria existente o de nueva instalación, en cuyo caso la autorización se solicitará en el mismo expediente.

En el caso de que en la finca existieran otras viviendas habrá de justificarse que todas son necesarias para la explotación.

— Que la vivienda quede vinculada a la explotación mencionada y a la finca a la que se adscribe.

— Que no exista riesgo de formación de un núcleo de población según se define en el Art. 6.5.2. de esta Normativa.

— En cualquier caso la superficie construida máxima será de 150 m<sup>2</sup>, salvo que la composición familiar permita justificar la necesidad de un programa de vivienda mayor, necesidad que deberá apreciarse por la Comisión de Urbanismo de la Rioja.

###### 6.4.2.3. Viviendas no Vinculadas a la Explotación Agraria:

En el Suelo No Urbanizable común se admitirá la construcción de viviendas familiares aisladas, de carácter no agrario, siempre que se cumplan las condiciones siguientes:

— La parcela mínima sea superior a 20.000 m<sup>2</sup>, correspondiente a terrenos de secano.

— No existencia de otra edificación, cualquiera que sea su uso, a menos de 150 m. (medido entre cerramientos).

— Que no se produzcan parcelaciones urbanísticas, conforme a lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 6.5.2. de las Normas.

— Se solucionen los vertidos mediante fosa séptica, garantizándose los requisitos establecidos en el artículo 10 del Plan Especial.

— La tipología constructiva se integre perfectamente en el medio rural, conforme a las condiciones estéticas de las Normas (artículo 6.4.7).

— La superficie construida no supere los 150 m<sup>2</sup>, ni la altura máxima edificada los 3 m.

###### 6.4.2.4. Parcela Mínima:

Las construcciones a que se refieren los párrafos anteriores deberán, en cualquier caso, vincularse a parcelas independientes que reúnan la condición de unidad mínima de cultivo o, en su caso, a las parcelas mínimas que establece la normativa.

Se entenderá cumplida esta condición cuando, aún disponiendo la construcción o instalación en una finca de superficie inferior a la unidad mínima de cultivo, se vinculen otras fincas a dicha instalación de forma que alcancen en conjunto la dimensión de la citada unidad mínima de cultivo.

En tales supuestos, y con carácter previo a la autorización, deberá procederse por el propietario a agrupar las diferentes fincas, describiéndolas con total precisión en el título de la agrupación, así como a inscribir la resultante como una sola finca y bajo un sólo número registral, con expresa mención de que aún no siendo colindantes, forman en conjunto una "unidad de explotación". Todo ello de conformidad con los Arts. 44 y 45 del Reglamento Hipotecario.

La concesión de la autorización urbanística determinará la indivisibilidad de la finca resultante de la agrupación y la necesidad de inscripción de dicho extremo por el propietario en el Registro, sin cuyo requisito la autorización no produciría efecto alguno.

#### 6.4.3. EDIFICACIONES E INSTALACIONES DE UTILIDAD PUBLICA O INTERES SOCIAL:

##### 6.4.3.1. Supuestos de Utilidad Pública e Interés Social:

Todas las instalaciones y edificaciones incluidas en este apartado deberán estar acogidas a uno de los supuestos siguientes:

— Su consideración de utilidad pública en aplicación directa de la legislación o de la declaración en este sentido de los Organos Administrativos competentes.

— Su consideración de interés social por la Administración actuante. En el trámite de autorización urbanística el solicitante justificará las razones que avalen la existencia de interés social.

##### 6.4.3.2. Tipos de Construcciones:

Sólo se entrará a considerar la utilidad pública o el interés social de las construcciones o instalaciones que puedan encuadrarse en alguno de los tipos que a continuación se enumeran:

— **INFRAESTRUCTURA Y SISTEMAS GENERALES:** Infraestructuras básicas del territorio e instalaciones constitutivas de sistemas generales, municipales o supramunicipales que, parcial o totalmente, deben implantarse en el suelo No Urbanizable. Por ejemplo, depósitos de agua, cementerios, colectores, vías de comunicación, aductores, vertederos, líneas de alta tensión, ciertas instalaciones destinadas a la Defensa Nacional, etc...

— **INSTALACIONES ASOCIADAS AL MEDIO RURAL:** Edificaciones o instalaciones de cualquier naturaleza que, por la actividad que vayan a realizar, tengan que estar asociadas al medio rural. Se pueden citar a título informativo actividades extractivas, escuela-granja, centros de estudio del medio rural o natural, instalaciones deportivas y recreativas para disfrute de éste, centros asistenciales y sanitarios cuya terapéutica se basa en el reposo y el aire no contaminado, etc.

— **INSTALACIONES INCOMPATIBLES CON EL MEDIO URBANO:** Edificaciones o instalaciones que, por su naturaleza y especiales condiciones, o porque el ordenamiento jurídico lo imponga, no deban instalarse en el medio urbano y tengan en el suelo No Urbanizable el lugar más idóneo para su instalación. Por ejemplo las actividades consideradas como incompatibles con el medio urbano en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, o las instalaciones deportivas que, sea por su gran consumo de suelo, sea por su potencial peligrosidad o molestias sobre los espacios habitados, deben instalarse en el medio rural, como los campos de golf, autódromos, grandes instalaciones hípcas o centros de vuelo para vehículos aerolígeros.

— **VIVIENDAS ANEXAS:** Con carácter excepcional podrá autorizarse la edificación de viviendas familiares asociadas a la instalación de utilidad pública o interés social, siempre que se justifique su necesidad para el funcionamiento de la instalación y se cumplan las restantes condiciones del Art. 6.4.2.

— **SERVICIO A LAS OBRAS PUBLICAS:** Las instalaciones vinculadas al mantenimiento y servicio de las obras públicas, salvo las que sean de titularidad pública y sin ánimo de lucro, se considerarán incluidas en este apartado a todos los efectos y en particular en cuanto a su tramitación.

###### 6.4.3.3. Parcela Mínima:

Por su naturaleza, las instalaciones dedicadas a infraestructura y Sistemas