

las divisiones o subdivisiones, simultáneas o sucesivas, de terrenos en uno o más lotes, cuando concurren alguna de las siguientes circunstancias:

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

— 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.

— 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.

— 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; de red de saneamiento con recogida única, o cuando cualquiera de estos servicios discorra por espacios comunales.

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

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

— 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 autorización o aprobación y el Órgano que la otorgó.

6.6. DESARROLLO DE LAS NORMAS.

6.6.1. INSTRUMENTOS LEGALES:

Para el desarrollo de las previsiones de estas Normas en el suelo No Urbanizable sólo se podrán redactar, con carácter general, Planes Especiales, conforme a lo previsto en la Ley del Suelo.

6.6.2. DESARROLLO POR PLANES ESPECIALES:

Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en el artículo 84 de la Ley del Suelo y concordantes de Reglamento de Planeamiento, que sea compatible con la regulación establecida en el suelo No Urbanizable.

Los principales objetivos de estos Planes Especiales podrán ser pues: la protección y potenciación del paisaje, los valores naturales y culturales o los espacios destinados a actividades agrarias, la conservación y mejora del medio rural, la protección de las vías de comunicación e infraestructura básica del territorio y la ejecución directa de estas últimas y de los Sistemas Generales.

Deberán cumplir las determinaciones contenidas en estas Normas, así como en cualquier instrumento de ordenación territorial que afecte al Término Municipal. Su contenido y tramitación se ajustarán a lo previsto en el capítulo 3 de esta Normativa.

6.7. LICENCIAS Y AUTORIZACIONES URBANÍSTICAS.

6.7.1. ACTOS SUJETOS A LICENCIA MUNICIPAL:

La ejecución de todas las obras y actividades que se enumeran en el capítulo 3 de esta Normativa está sujeta a la obtención previa de licencia municipal.

En particular están sujetas a licencia municipal, previa autorización en su caso por la Comunidad de la Rioja, las parcelaciones y construcciones permitidas en Suelo No Urbanizable al amparo de estas Normas.

No están sujetos al otorgamiento de la licencia municipal previa los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales no enumerados en el Capítulo 3, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno o del aprovechamiento existentes.

6.7.2. ACTOS SUJETOS A AUTORIZACION URBANÍSTICA PREVIA:

Sin perjuicio de la necesaria licencia municipal, están sujetos a autorización urbanística previa las siguientes actuaciones en suelo No Urbanizable:

- Parcelaciones rústicas.
- Edificaciones o construcciones de explotaciones agrarias.
- Construcciones o instalaciones de utilidad pública o interés social.
- Actuaciones sobre edificaciones existentes.

6.7.3. CONDICIONES DE LA AUTORIZACION URBANÍSTICA:

6.7.3.1. Parcelaciones Rústicas:

COMPETENCIA: La decisión de otorgar o no la autorización corresponde a la Comisión de Urbanismo de la Rioja, previo informe favorable de la Consejería de Agricultura y Alimentación, e informe del Ayuntamiento.

EDIFICACIONES EXISTENTES: No se podrá autorizar una parcelación rústica cuando, como resultado de la misma, las edificaciones que en ella estuvieran implantadas con anterioridad resultaran fuera de ordenación en aplicación de las determinaciones de esta Normativa.

LICENCIA Y AUTORIZACIONES ANTERIORES: Tampoco podrá autorizarse una parcelación rústica cuando, como consecuencia de la misma, resultaren incumplidas las condiciones impuestas en cualquier autorización urbanística o licencia anteriores, o alteradas sustancialmente las condiciones en base a las cuales fue autorizada anteriormente otra parcelación o edificación.

EXPROPIACIONES: No estarán sujetas al trámite de autorización las segregaciones de fincas rústicas resultantes de un expediente de expropiación.

6.7.3.2. Edificaciones o Construcciones de Explotaciones Agrarias:

Corresponde la autorización a la Comisión de Urbanismo de la Rioja, previo informe favorable de la Consejería de Agricultura y Alimentación, e informe del Ayuntamiento.

6.7.3.3. Construcciones o Instalaciones de Utilidad Pública o Interés Social:

Corresponde la autorización a la Consejería de Obras Públicas y Urbanismo.

No será necesaria la autorización urbanística para la concesión de licencia en el caso de las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, siempre que sean de titularidad pública y sin ánimo de lucro. Las que no cumplan ambas condiciones deberán seguir el trámite general de las instalaciones de interés social.

6.7.3.4. Actuaciones sobre Edificaciones Existentes:

COMPETENCIA: Las actuaciones de obra mayor o cambio de uso, necesitarán previa autorización del organismo urbanístico, correspondiente según su carácter, de la Comunidad de la Rioja.

UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL: Para cualquier actuación de obra mayor o de cambio de uso en una edificación construida al amparo de su utilidad pública o interés social, deberá constatarse la persistencia de dichas circunstancias durante el trámite de autorización.

6.7.3.5. Protección del Dominio Público:

Cuando la finca matriz que se pretende parcelar o donde se pretende localizar una construcción, sea colindante con una vía pecuaria, camino, cauce, laguna o embalse público, será preceptivo que, con carácter previo a la autorización, se proceda al deslinde del dominio público.

En el supuesto de que éste hubiera sido invadido por dicha finca la autorización condicionará el otorgamiento de la licencia a que, previamente, se haya procedido a la restitución del dominio público, rectificando el cerramiento en su caso.

6.7.4. EXIGENCIA DE PLANES ESPECIALES:

En el caso de que la instalación que se pretende ejecutar sea de dimensión, servicios o complejidad singulares, la Consejería de Obras Públicas y Urbanismo podrá requerir la formulación de un Plan Especial previo a la autorización urbanística.

Para ejecutar una infraestructura o Sistema General no prevista en estas Normas Subsidiarias será necesaria la tramitación de un Plan Especial, cuando ello sea dictado por la Comisión de Urbanismo de La Rioja.

La tramitación y el contenido de los planes especiales se ajustará a lo prescrito en el Capítulo 3 y en la Norma 6.6.

6.7.5. EJECUCION DE INFRAESTRUCTURAS Y SISTEMAS GENERALES:

Cuando, conforme a lo dispuesto en el artículo anterior, no resulte necesaria la tramitación de un Plan Especial, se someterán a la autorización prevista en la Norma 6.7.3.3. para las instalaciones de utilidad pública o interés social.

6.7.6. OTRAS AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS:

Las autorizaciones administrativas exigidas en la legislación agraria, de minas, de aguas, de montes, de carreteras, etc., tienen también carácter de previas a la licencia municipal, no producirán en ningún caso los efectos de la licencia ni de la autorización urbanística, ni subsanarán las respectivas situaciones jurídicas que se deriven de la ausencia de una, otra o ambas.

6.7.7. CONDICIONES DE TRAMITACION:

6.7.7.1. Iniciación del Trámite:

Para obtener la autorización urbanística y la licencia municipal, tanto en el caso de parcelación como en el de construcciones, se realizará una solicitud única. Esta se presentará ante el Ayuntamiento, que remitirá el expediente a la Consejería de Obras Públicas y Urbanismo, acompañado de informe de la Corporación. El informe desfavorable de ésta no interrumpirá el trámite del expediente, debiendo remitirse en todo caso a la citada Consejería.

Si se trata de una instalación de interés social el citado informe municipal deberá reflejar el pronunciamiento expreso del Ayuntamiento en cuanto al interés social de la instalación para el municipio.

6.7.7.2. Documentación para Solicitudes de Autorización de Parcelación:

La documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de autorización para una parcelación rústica será la siguiente:

MEMORIA JUSTIFICATIVA: Del cumplimiento de las determinaciones específicas de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, en donde se deberá recoger:

- Objetivos de la parcelación.
- Descripción de la finca matriz, propiedad actual, usos, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.
- Fincas resultantes de la segregación, describiendo para cada una de ellas, como mínimo su superficie, servidumbre y cargas.
- De existir, se describirán asimismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca matriz, sus usos actuales y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción. Para cada una de ellas deberá justificarse su adecuación a la naturaleza y destino de la parcela a la que se adscribe y, en el caso de tratarse de vivienda, su necesidad para la explotación agraria de la parcela y el modo en que queda establecida su vinculación a la misma.