

III. Otras disposiciones y actos

AYUNTAMIENTO DE VILLAMEDIANA DE IREGUA

Aprobación definitiva de la Modificación Puntual número 1 del Plan Parcial del Sector Industrial I-9 (Polígono Puente madre), cuyo objeto es modificar el régimen de compatibilidad de usos del Sector I-9 establecido en el apartado 2.4.1

202101040081528

III.11

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión extraordinaria celebrada el día 17 de diciembre de 2020, acordó aprobar definitivamente la Modificación Puntual número 1 del Plan Parcial del Sector Industrial I-9 (Polígono Puente madre) de Villamediana de Iregua, con la redacción y contenido del documento redactado en fecha 15 de octubre de 2020 por la Arquitecta Beatriz Martínez Fernández y por el Abogado Ricardo Díaz del Corral en fecha 18 de febrero de 2020, siendo promotor del mismo la Junta de Compensación del Plan Parcial del Sector Industrial I-9, y cuyo objeto es modificar el régimen de compatibilidad de usos del Sector I-9 establecido en el apartado 2.4.1., que a continuación se reproduce.

Contra dicho acuerdo podrá interponerse, de conformidad con los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, recurso contencioso-administrativo, ante el Tribunal Superior de Justicia de La Rioja, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de la presente publicación en el Boletín Oficial de La Rioja, en la forma que se establece la vigente Ley reguladora de dicha Jurisdicción.

Título de la modificación:

Refundido de la Modificación Puntual de Plan Parcial del Sector I-9 de Villamediana de Iregua (La Rioja)

1. Antecedentes

1.1. Situación

El Plan Parcial Sector I-9 Villamediana de Iregua (La Rioja), de uso industrial, está terminando de realizar las obras de urbanización las cuales han sido desarrolladas lentamente, conforme a la demanda de actividades. Se aprecia tras la profunda crisis económica una demanda de actividades que pueden desarrollarse en este suelo pues no son contrapuestos al uso principal establecido, sino complementarios o alternativos. La implantación de estos usos se justifica urbanísticamente en el apartado 2.1 de esta memoria.

1.2. Promotor y redactor

La presente Modificación Puntual del Plan Parcial del sector I-9 de Villamediana de Iregua (La Rioja) está promovida por la Junta de Compensación de la unidad de ejecución única del referido sector de suelo urbanizable delimitado. Está dirigido por el asesor de la Junta de Compensación Ricardo Diez del Corral Lozano, Abogado, y ha sido redactada por el arquitecto Beatriz Martínez Fernández (QBO Arquitelia SL) colegiado número 846 del Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja.

2. Objeto

2.1. Objeto y justificación de la Modificación.

Las normas urbanísticas del vigente Plan General municipal de Villamediana (Artículo 252 y concordantes) dejan fuera de su ámbito de aplicación al sector I9, como consecuencia de lo cual el régimen de coexistencia de usos con el principal está regulado - a nivel de planeamiento general - en las derogadas normas urbanísticas subsidiarias, en su redacción original (BOR nº 138 de 10/11/1994), con la adaptación, para el ámbito del sector I-9, derivada de la modificación puntual aprobada definitivamente el día 3 de abril de 2003 y - a nivel de planeamiento de desarrollo en el Plan Parcial del sector I9, en particular en su artículo 2.4 (su redacción original fue aprobada definitivamente por la COTUR el día 25 abril 2003 y su última modificación publicada en el BOR el día 20 agosto 2010) que no aporta nada significativo en materia de compatibilidad de usos.

En esta regulación, los usos permitidos quedan limitados a las actividades calificadas como industriales en la clasificación nacional de actividades económicas y a los talleres de servicios, quedando prohibidos prácticamente cualquiera de los usos que el propio Plan General municipal vigente califica como compatibles con el uso industrial, con la única excepción del uso

permitido de Bar restaurante y un pequeño hotel de un máximo de 15 habitaciones, en ambos casos con una altura máxima edificable de 8 m, equivalentes a B+1.

La inminente finalización de la urbanización del sector y el inicio de la comercialización de los solares resultantes están poniendo de manifiesto un cambio, de carácter general, en la naturaleza de las actividades empresariales que desean ubicarse en los polígonos industriales radicados en los ámbitos metropolitanos, desapareciendo las actividades productivas o de transformación de materias primas, en beneficio de la exposición y venta, el almacenamiento, la reparación y las sedes corporativas tanto empresariales como de actividades profesionales.

En el caso del sector I-9, este proceso de cambio se ha visto intensificado como consecuencia de su ubicación, sin apenas solución de continuidad con la ciudad de Logroño, y de la entrada en servicio del enlace LR250 y se verá, todavía más, en el futuro próximo como consecuencia de las obras de transformación de la actual autopista A-68 en ronda sur de Logroño y nuevos enlaces. A este proceso contribuye también la ya plena operatividad del nuevo y próximo hospital San Pedro, hospital de referencia para todo o en ámbito de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

Todas estas circunstancias están atrayendo iniciativas empresariales de ubicación en el sector I-9 que, siendo generadoras de empleo para la población y de recursos para el Municipio y para los propietarios del suelo, chocan con la dificultad que produce un régimen jurídico de compatibilidad de usos desfasado en relación con la actual realidad socioeconómica general y particular del sector.

El objetivo y, por consiguiente, la justificación de la presente modificación puntual es dotar al sector I9 de un régimen de coexistencia con el uso de referencia (uso industrial) actual (el cuadro de coexistencia de usos de las normas subsidiarias data del año 1994) y acorde con la realidad socioeconómica de la población y del Municipio de Villamediana dentro del entorno metropolitano de Logroño, del que forma parte.

La nueva regulación es prácticamente coincidente con la prevista en el PGM y no existen otros ámbitos de uso industrial en suelo urbanizable que pudieran por lo tanto sufrir un agravio comparativo por las novedades introducidas en este Plan Parcial. La única diferencia respecto del suelo urbano, es el régimen de los autoservicios, lo que se justifica en la protección de este suelo consolidado del comercio tradicional, que no existe en el extrarradio.

2.2. Régimen específico de compatibilidad de usos existente.

El apartado 2.4.1. Clasificación de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial del Sector I9, que encuentra redactado de la siguiente forma:

2.4.1. Clasificación

Dentro del polígono se admite el uso industrial entendiéndose como tal las actividades incluidas al efecto en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas.

Se permitirá también los usos que en dicha Clasificación se incluyen como Talleres de servicio. Igualmente se tolerará hasta su desaparición el mantenimiento de los edificios y actividades actualmente existentes.

La clasificación es la siguiente:

a) Talleres de servicio:

Tendrán una superficie útil máxima de 500 m²

- Elaboración de helados y sorbetes de todas clases y similares
- Elaboración de productos de panadería, galletas y pastelería
- Elaboración de masas fritas (churros, buñuelos, etc.) y freiduría de productos animales y vegetales
- Talleres de géneros de punto
- Talleres de calzado, excluido el calzado de goma
- Reparación de calzado
- Talleres de prendas de vestir (excepto calzado), sastrería y modistería, camisería, guantería y sombreros
- Confección de artículos de materias textiles, excepto prendas de vestir

- Servicios de lavado, planchado, limpieza y teñido
- Talleres de muebles de madera
- Talleres de tapizado y decorado
- Talleres de muebles de mimbre y junco
- Talleres de accesorios de muebles
- Otros talleres auxiliares del mueble (talla, dorado, marquetería, barnizado, pirograbado, etc.)
- Juguetería y artículos de deportes o instrumentos de música
- Fabricación de escobas, cepillos, broches y pinceles
- Talleres de artículos de pasta de madera, papel y cartón (incluso cortado, doblado y engomado
- Tipografías
- Talleres de composición mecánica
- Talleres de planigrafía y litografía (estampación de carteles, cuadros, estampas, cromos, ilustraciones)
- Talleres de reproducción impresa: fotograbado, serigrafía (sin medios propios de estampación) galvanotipista, estenotipia y grabados
- Talleres de encuadernación
- Estudios y laboratorios fotográficos
- Confección de artículos de cuero, exceptuando calzado y otras prendas de vestir, incluso guarnicionería
- Talleres de calzado y artículos para el mismo
- Talleres de juguetería y artículos de deporte y reparación de artículos de los mismos
- Talleres de vidrio y productos de vidrio (plano, hueco, prensado, fibra óptica, y talleres de corte, biselado y grabado)
- Talleres de cerámica, loza y alfarería
- Talleres de ferretería, cerrajería, fontanería y hojalatería
- Talleres de armería
- Talleres de construcción de aparatos eléctricos de medida, regulación y verificación
- Talleres de construcción de material eléctrico, de telecomunicaciones y transmisión y cinematografía
- Reparación de bicicletas
- Talleres de instrumentos y aparatos profesionales científicos de medida y control. Aparatos de fotografía e instrumentos de óptica
- Talleres de relojería
- Talleres de joyería y platería
- Talleres de instrumentos de música
- Talleres de juguetes y artículos de deporte; artículos de bisutería o adorno; de lápices y objetos de escritorio o clasificación en otras agrupaciones
- Servicios de mantenimiento y reparación de electrodomésticos.

b) Industrias propiamente dichas:

En este uso se incluye el listado que se adjunta así como los almacenes, entendidos como tales los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados.

- Mataderos en general (incluso de aves y similares)

- Industrias de enfriamiento, congelación y desecación de carnes y despojos.
- Fábricas de embutidos y productos conexos
- Fábricas de conservas de aves y caza.
- Industrias de elaboración de tripas.
- Instalaciones para la primera fundición de sebos en bruto.
- Instalaciones de concentración y pasteurización de leche (centrales lecheras).
- Industrias de fermentación de la leche y productos dietéticos lácteos.
- Fabricación de quesos, nata y mantequilla.
- Fabricación de helados y sorbetes de todas clases y fábricas de hielo.
- Industrias de conservación y envase de frutas y legumbres
- Conservación y envase de pescados y mariscos
- Elaboración de productos de molino (granos y legumbres, harinas, purés y pastas alimenticias).
- Elaboración de productos de panadería, galletas y pastelería.
- Elaboración de masas fritas (churros, buñuelos, etc. y freidurías de productos animales).
- Fábricas y refinerías de azúcar (incluso cortados y estuchados).
- Elaboración de productos derivados del cacao.
- Fabricación de aceite de oliva, margarinas y grasas concretas; extractos y condimentos.
- Pastas para sopa, café y sus sucedáneos.
- Elaboración de piensos compuestos, preparación de huevo en polvo; levadura prensada y en polvo.
- Fabricación y rectificación de alcoholes, y elaboración de bebidas espirituosas.
- Industrias vinícolas y sidrerías.
- Fabricación de cerveza y malta.
- Fabricación de bebidas analcohólicas, y aguas gaseosas
- Preparación, hilado, tejido y acabado de textiles, incluso teñido y estampado.
- Fabricación de géneros de punto.
- Fábricas de cordaje, sogas y cordel.
- Fabricación de linóleo, cuero artificial y telas impermeabilizadas de esteras y alfombras de paja y esparto, de fieltros, de guatas, borras, entretelas y demás rellenos para tapicerías y otros usos, industrias de regenerado y desperdicios de materias textiles
- Fabricación de calzado, excluido el calzado de goma
- Reparación de calzado.
- Fabricación de prendas de vestir (excepto el calzado), sastrería y modistería, camisería, guantería y sombreros.
- Confección de artículos de materias textiles, excepto prendas de vestir.
- Servicio de lavado, planchado, limpieza y teñido.
- Teñido.
- Industrias de primera transformación de la madera.
- Industrias de segunda transformación de la madera y materia de análogos (pastas, productos sintéticos y embalajes).

- Industrias de tratamiento de la madera (secado, estufado, creosotado, coloración, envejecimiento, inyección, impregnación, etc.)
- Industrias del corcho.
- Fabricación de muebles de madera.
- Industria del tapizado decorado
- Fabricación de muebles de mimbre y junco
- Fabricación de mamparas, persianas y cierres
- Fabricación de accesorios de muebles.
- Otras industrias auxiliares del mueble (talla, dorado, marquetería, barnizado, pirograbado, etc.).
- Juguetería y artículos de deportes e instrumentos de música.
- Fabricación de escobas, cepillos, brochas y pinceles.
- Fabricación de pasta, papel y cartón
- Fabricación de artículos de pasta de madera, papel y cartón (incluso cortado, doblado y engomado).
- Tipografías (imprentas).
- Talleres de composición mecánica.
- Industrias de planigrafía y litografía (estampación de carteles, cuadros, estampas, cromos, ilustraciones, etc.)
- Industrias de reproducción impresa: fotograbado, galvanoplastia, estenotipia, grabados, serigrafía (sin medios propios de estampación).
- Industrias de la encuadernación.
- Industrias de la prensa periódica (periódicos, diarios, revistas y anuarios).
- Rodaje de películas cinematográficas.
- Laboratorios cinematográficos.
- Doblaje y sonorización de películas.
- Estudios y laboratorios fotográficos.
- Estudios de radio y televisión y de reproducción fonográfica.
- Tenerías y talleres de acabado.
- Confección de artículos de cuero, exceptuando calzado y otras prendas de vestir, incluso guarnicionería.
- Obtención de caucho, regeneración y aglomerados.
- Fabricación y reparación de neumáticos y bandajes.
- Fabricación de artículos continuos (tuberías, aislamientos, correas, perfiles, hilos, anillos, planchas).
- Fabricación de artículos moldeados.
- Fabricación de artículos por inmersión.
- Fabricación de disoluciones de caucho.
- Cauchutado y plastificado de tejidos.
- Fabricación de calzado y artículos para el mismo.
- Fabricación de juguetería y artículos de deporte y reparación de artículos de los mismos.
- Fabricación de ácidos, álcalis y sales.

- Obtención de metaloides y gases y electroquímica.
- Fabricación de productos químicos para usos agrícolas, e insecticidas domésticos.
- Industrias química orgánica.
- Fabricación de productos químicos de origen animal y vegetal.
- Industrias de resinas naturales, sintéticas y de materias plásticas.
- Industrias colorantes y pigmentos.
- Fabricación de agresivos e incendiarios químicos.
- Fabricación de aceites y grasas vegetales y animales.
- Extracción por disolventes de aceites vegetales de orujos grasos y semillas (pepita de uva, huesos de frutos).
- Obtención de aceites y grasas animales, refinerías y desdoblamientos.
- Fabricación de productos farmacéuticos y reactivos.
- Fabricación de productos aromáticos (perfumería).
- Fabricación de detergentes, jabones y lejías.
- Fabricación de pinturas, barnices y tintas.
- Fabricación de derivados de ceras y parafinas.
- Fabricación de abrasivos y adhesivos.
- Fabricación de productos derivados del petróleo y del carbón (productos asfálticos, aglomerados del carbón).
- Fabricación de productos de arcilla para la construcción (tierras cocidas, refractarios, gres).
- Fabricación de vidrio y productos de vidrio (plano, hueco, prensado, fibra óptica y talleres de corte, biselado y grabado).
- Fabricación de cerámica, loza y alfarería.
- Fabricación de cemento hidráulico y productos derivados y plantas de preparación de hormigón.
- Industrias de la piedra natural y artificial, productos de hormigón, y yesos, cales, fibrocemento y lana mineral.
- Industrias básicas de hierro y de acero.
- Industrias de metales no féreos.
- Fabricación y talleres de ferretería, cerrajería, fontanería y hojalatería.
- Fabricación de herramientas.
- Construcciones metálicas, calderería y soldadura.
- Fabricación de muebles y utensilios domésticos y de oficina metálicos.
- Fabricación de artículos derivados del alambre, de hierro, de acero y de metales no féreos.
- Industrias de recubrimientos metálicos (incluye el revestimiento metálico de toda clase de objetos y el acabado de superficies metálicas).
- Construcción de máquinas generadoras de fuerza motriz (motores, con excepción de los eléctricos).
- Construcción de maquinaria en general.
- Construcción de maquinaria auxiliar de producción mecánica; auxiliar para la industria fotográfica; para la fabricación de envases metálicos; para pesar, dosificar y envasar; de clasificación; para la fabricación de moneda; para la industria fosforera.
- Construcción de máquinas y aparatos para la producción, transmisión y distribución de la energía eléctrica.
- Construcción de aparatos eléctricos de medida, regulación y verificación.

- Construcción de material eléctrico, de telecomunicación y transmisión cinematográfica.
- Fabricación de lámparas de iluminación.
- Fabricación de acumuladores, pilas y carbones eléctricos.
- Construcción de vehículos automóviles.
- Reparación de vehículos automóviles y de bicicletas.
- Construcción de bicicletas.
- Construcción de aeronaves.
- Construcción de material de transporte no clasificado en otra parte.
- Fabricación de instrumentos y aparatos profesionales, científicos, de medida y de control. Aparatos de fotografía e instrumentos de óptica.
- Fabricación y reparación de relojes.
- Fabricación de joyas y artículos conexos, platerías.
- Fabricación de instrumentos de música.
- Fabricación de juguetes y artículos de deporte; artículos de 'bisutería' o adorno; de lápices y objetos de escritorio no clasificados en otras agrupaciones.

Se admitirán también los usos compatibles de acuerdo con lo dicho en el artículo 5 de la Modificación de las Normas Subsidiarias.

2.3 Régimen específico de compatibilidad de usos propuesto.

La presente Modificación Puntual del Plan Parcial del sector I-9 de Villamediana de Iregua (La Rioja) supondrá la modificación del apartado 2.4.1. Clasificación, que quedará redactado de la siguiente forma:

2.4.1. Clasificación

Dentro del polígono se admite el uso industrial entendiéndose como tal las actividades incluidas al efecto en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas.

Se permitirá también los usos de Talleres de servicio. Igualmente se tolerará hasta su desaparición el mantenimiento de los edificios y actividades actualmente existentes.

La clasificación de los usos permitidos es la siguiente:

1.-Residencial

Se permitirán los usos siguientes:

1.G. Hoteles y moteles

Todas las modalidades del uso

2.-Industrial

Se permitirán los usos siguientes:

2.A. Talleres independientes

1) Talleres domésticos

Listado de actividades:

- Sastrerías y modisterías.
- Confección manual y familiar de prendas de vestir.
- Bricolaje doméstico.

- Reparación de calzado.
- Reproducción de planos y fotocopias.
- Estudios fotográficos.
- Talleres y estudios de pintores artísticos.
- Peluquerías y salones de belleza.

Superficie útil máxima: 50 m2.

Potencia máxima 2.000 W.

2) Talleres artesanía servicio

Listado de actividades:

- Elaboración de helados y sorbetes de todas clases y similares
- Elaboración de productos de panadería, galletas y pastelería
- Elaboración de masas fritas (churros, buñuelos, etc..) y freiduría de productos animales y vegetales
- Talleres de géneros de punto
- Talleres de calzado, excluido el calzado de goma
- Reparación de calzado
- Talleres de prendas de vestir (excepto calzado), sastrería y modistería, camisería, guantería y sombreros
- Confección de artículos de materias textiles, excepto prendas de vestir
- Servicios de lavado, planchado, limpieza y teñido
- Talleres de muebles de madera
- Talleres de tapizado y decorado
- Talleres de muebles de mimbre y junco
- Talleres de accesorios de muebles
- Otros talleres auxiliares del mueble (talla, dorado, marquetería, barnizado, pirograbado, etc)
- Juguetería y artículos de deportes o instrumentos de música
- Fabricación de escobas, cepillos, broches y pinceles
- Talleres de artículos de pasta de madera, papel y cartón (incluso cortado, doblado y engomado
- Tipografías
- Talleres de composición mecánica
- Talleres de planigrafía y litografía (estampación de carteles, cuadros, estampas, cromos, ilustraciones)
- Talleres de reproducción impresa: fotograbado, serigrafía (sin medios propios de estampación) galvanotipista, estenotipia y grabados
- Talleres de encuadernación
- Estudios y laboratorios fotográficos
- Confección de artículos de cuero, exceptuando calzado y otras prendas de vestir, incluso guarnicionería
- Talleres de calzado y artículos para el mismo
- Talleres de juguetería y artículos de deporte y reparación de artículos de los mismos
- Talleres de vidrio y productos de vidrio (plano, hueco, prensado, fibra óptica, y talleres de corte, biselado y grabado)

- Talleres de cerámica, loza y alfarería
- Talleres de ferretería, cerrajería, fontanería y hojalatería
- Talleres de armería
- Talleres de construcción de aparatos eléctricos de medida, regulación y verificación
- Talleres de construcción de material eléctrico, de telecomunicaciones y transmisión y cinematografía
- Reparación de bicicletas
- Talleres de instrumentos y aparatos profesionales científicos de medida y control. Aparatos de fotografía e instrumentos de óptica
- Talleres de relojería
- Talleres de joyería y platería
- Talleres de instrumentos de música
- Talleres de juguetes y artículos de deporte; artículos de bisutería o adorno; de lápices y objetos de escritorio o clasificación en otras agrupaciones
- Servicios de mantenimiento y reparación de electrodomésticos.

Superficie útil máxima: 200 m².

3) Talleres de servicio

Listado de actividades:

Las mismas que en artesanía de servicios.

Superficie útil máxima: 500 m².

2.B. Industrias propiamente dichas

En este uso se incluye el listado que se adjunta así como los almacenes, entendidos como tales los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados.

- Mataderos en general (incluso de aves y similares)
- Industrias de enfriamiento, congelación y desecación de carnes y despojos.
- Fábricas de embutidos y productos conexos
- Fábricas de conservas de aves y caza.
- Industrias de elaboración de tripas.
- Instalaciones para la primera fundición de sebos en bruto.
- Instalaciones de concentración y pasteurización de leche (centrales lecheras).
- Industrias de fermentación de la leche y productos dietéticos lácteos.
- Fabricación de quesos, nata y mantequilla.
- Fabricación de helados y sorbetes de todas clases y fábricas de hielo.
- Industrias de conservación y envase de frutas y legumbres
- Conservación y envase de pescados y mariscos
- Elaboración de productos de molino (granos y legumbres, harinas, purés y pastas alimenticias).
- Elaboración de productos de panadería, galletas y pastelería.
- Elaboración de masas fritas (churros, buñuelos, etc. y freidurías de productos animales).
- Fábricas y refinerías de azúcar (incluso cortados y estuchados).

- Elaboración de productos derivados del cacao.
- Fabricación de aceite de oliva, margarinas y grasas concretas; extractos y condimentos.
- Pastas para sopa, café y sus sucedáneos.
- Elaboración de piensos compuestos, preparación de huevo en polvo; levadura prensada y en polvo.
- Fabricación y rectificación de alcoholes, y elaboración de bebidas espirituosas.
- Industrias vinícolas y sidrerías.
- Fabricación de cerveza y malta.
- Fabricación de bebidas analcohólicas, y aguas gaseosas
- Preparación, hilado, tejido y acabado de textiles, incluso teñido y estampado.
- Fabricación de géneros de punto.
- Fábricas de cordaje, sogas y cordel.
- Fabricación de linóleo, cuero artificial y telas impermeabilizadas de esteras y alfombras de paja y esparto, de fieltros, de guatas, borras, entretejas y demás rellenos para tapicerías y otros usos, industrias de regenerado y desperdicios de materias textiles
- Fabricación de calzado, excluido el calzado de goma
- Reparación de calzado.
- Fabricación de prendas de vestir (excepto el calzado), sastrería y modistería, camisería, guantería y sombreros.
- Confección de artículos de materias textiles, excepto prendas de vestir.
- Servicio de lavado, planchado, limpieza y teñido.
- Teñido.
- Industrias de primera transformación de la madera.
- Industrias de segunda transformación de la madera y materia de análogos (pastas, productos sintéticos y embalajes).
- Industrias de tratamiento de la madera (secado, estufado, creosotado, coloración, envejecimiento, inyección, impregnación, etc.)
- Industrias del corcho.
- Fabricación de muebles de madera.
- Industria del tapizado decorado
- Fabricación de muebles de mimbre y junco
- Fabricación de mamparas, persianas y cierres
- Fabricación de accesorios de muebles.
- Otras industrias auxiliares del mueble (talla, dorado, marquetería, barnizado, pirograbado, etc.).
- Juguetería y artículos de deportes e instrumentos de música.
- Fabricación de escobas, cepillos, brochas y pinceles.
- Fabricación de pasta, papel y cartón
- Fabricación de artículos de pasta de madera, papel y cartón (incluso cortado, doblado y engomado).
- Tipografías (imprentas).
- Talleres de composición mecánica.
- Industrias de planigrafía y litografía (estampación de carteles, cuadros, estampas, cromos, ilustraciones, etc.)

- Industrias de reproducción impresa: fotograbado, galvanoplastia, estenotipia, grabados, serigrafía (sin medios propios de estampación).
- Industrias de la encuadernación.
- Industrias de la prensa periódica (periódicos, diarios, revistas y anuarios).
- Rodaje de películas cinematográficas.
- Laboratorios cinematográficos.
- Doblaje y sonorización de películas.
- Estudios y laboratorios fotográficos.
- Estudios de radio y televisión y de reproducción fonográfica.
- Tenerías y talleres de acabado.
- Confección de artículos de cuero, exceptuando calzado y otras prendas de vestir, incluso guarnicionería.
- Obtención de caucho, regeneración y aglomerados.
- Fabricación y reparación de neumáticos y bandajes.
- Fabricación de artículos continuos (tuberías, aislamientos, correas, perfiles, hilos, anillos, planchas).
- Fabricación de artículos moldeados.
- Fabricación de artículos por inmersión.
- Fabricación de disoluciones de caucho.
- Cauchutado y plastificado de tejidos.
- Fabricación de calzado y artículos para el mismo.
- Fabricación de juguetería y artículos de deporte y reparación de artículos de los mismos.
- Fabricación de ácidos, álcalis y sales.
- Obtención de metaloides y gases y electroquímica.
- Fabricación de productos químicos para usos agrícolas, e insecticidas domésticos.
- Industrias química orgánica.
- Fabricación de productos químicos de origen animal y vegetal.
- Industrias de resinas naturales, sintéticas y de materias plásticas.
- Industrias colorantes y pigmentos.
- Fabricación de agresivos e incendiarios químicos.
- Fabricación de aceites y grasas vegetales y animales.
- Extracción por disolventes de aceites vegetales de orujos grasos y semillas (pepita de uva, huesos de frutos).
- Obtención de aceites y grasas animales, refinerías y desdoblamientos.
- Fabricación de productos farmacéuticos y reactivos.
- Fabricación de productos aromáticos (perfumería).
- Fabricación de detergentes, jabones y lejías.
- Fabricación de pinturas, barnices y tintas.
- Fabricación de derivados de ceras y parafinas.
- Fabricación de abrasivos y adhesivos.

- Fabricación de productos derivados del petróleo y del carbón (productos asfálticos, aglomerados del carbón).
- Fabricación de productos de arcilla para la construcción (tierras cocidas, refractarios, gres).
- Fabricación de vidrio y productos de vidrio (plano, hueco, prensado, fibra óptica y talleres de corte, biselado y grabado).
- Fabricación de cerámica, loza y alfarería.
- Fabricación de cemento hidráulico y productos derivados y plantas de preparación de hormigón.
- Industrias de la piedra natural y artificial, productos de hormigón, y yesos, cales, fibrocemento y lana mineral.
- Industrias básicas de hierro y de acero.
- Industrias de metales no féreos.
- Fabricación y talleres de ferretería, cerrajería, fontanería y hojalatería.
- Fabricación de herramientas.
- Construcciones metálicas, calderería y soldadura.
- Fabricación de muebles y utensilios domésticos y de oficina metálicos.
- Fabricación de artículos derivados del alambre, de hierro, de acero y de metales no féreos.
- Industrias de recubrimientos metálicos (incluye el revestimiento metálico de toda clase de objetos y el acabado de superficies metálicas).
 - Construcción de máquinas generadoras de fuerza motriz (motores, con excepción de los eléctricos).
 - Construcción de maquinaria en general.
 - Construcción de maquinaria auxiliar de producción mecánica; auxiliar para la industria fotográfica; para la fabricación de envases metálicos; para pesar, dosificar y envasar; de clasificación; para la fabricación de moneda; para la industria fosforera.
 - Construcción de máquinas y aparatos para la producción, transmisión y distribución de la energía eléctrica.
 - Construcción de aparatos eléctricos de medida, regulación y verificación.
 - Construcción de material eléctrico, de telecomunicación y transmisión cinematográfica.
 - Fabricación de lámparas de iluminación.
 - Fabricación de acumuladores, pilas y carbones eléctricos.
 - Construcción de vehículos automóviles.
 - Reparación de vehículos automóviles y de bicicletas.
 - Construcción de bicicletas.
 - Construcción de aeronaves.
 - Construcción de material de transporte no clasificado en otra parte.
 - Fabricación de instrumentos y aparatos profesionales, científicos, de medida y de control. Aparatos de fotografía e instrumentos de óptica.
 - Fabricación y reparación de relojes.
 - Fabricación de joyas y artículos conexos, platerías.
 - Fabricación de instrumentos de música.
 - Fabricación de juguetes y artículos de deporte; artículos de 'bisutería' o adorno; de lápices y objetos de escritorio no clasificados en otras agrupaciones.

3.-Automóviles

Se permiten los garajes-aparcamientos, estaciones de servicio, talleres del automóvil, cocheras y hangares.

4.-Locales comerciales y tiendas

Se permitirán los usos siguientes:

4.A. Comercio detallista tradicional.

Se permitirá el comercio detallista tradicional en su modalidad 3. Venta y exposición.

4.B. Autoservicio

Se permitirán las categorías de autoservicio hasta una superficie útil de 3.000 m², en las siguientes categorías:

1. Hasta 400 m². de superficie útil

2. Entre 400 y 1.000 m²

3. Entre 1.000 y 3.000 m²

4.D. Cash and Carry y venta al por mayor

Se permitirán la implantación de establecimientos de Cash and Carry y venta al por mayor, siempre que la superficie de la sala de ventas sea inferior o igual a 3.000 m². Se establecen las siguientes categorías:

1. Hasta 500 m² de superficie útil

2. Superior a 500 m² de superficie útil.

4.E. Venta directa de fábrica

Se permiten los establecimientos de venta directa de fábrica, con una superficie máxima permitida de la sala de ventas de 3.000 m²

5.-Oficinas

Se permitirán oficinas, edificios corporativos y servicios profesionales siempre que se establezcan en un cuerpo constructivo independiente o en planta baja o entresuelo.

6.-Enseñanza

Se permiten las academias y los centros de enseñanza vinculados a la formación profesional.

A) Centros de enseñanza vinculados a Formación Profesional, con más de 50 alumnos.

B) Academias y otros centros de enseñanza con menos de 50 alumnos.

7.-Sanidad

A) Consultorios, dispensarios, casa de Socorro.

Se permiten los consultorios y dispensarios, categoría en la que entra los servicios tanto administrativos como sanitario-asistenciales prestados por mutualidades y compañías de seguros.

8.- Espectáculos públicos, culturales, instalaciones turísticas y recreativas

Espectáculos y actividades deportivas en general, en las condiciones que se establecen en el correspondiente cuadro.

Para no desvirtuar el carácter dominante del uso industrial, se establece como límite para la implantación de los usos previstos en los epígrafes 1 y 3 a 8, el 49 por ciento del aprovechamiento de cada una de las Parcelas resultantes del Proyecto de Compensación de la UE única del Sector, que ya ha sido aprobado definitivamente. No obstante, podrá superarse este límite consumiendo del límite de otras parcelas resultantes de la misma titularidad o con autorización fehaciente de su titular.

Los usos compatibles vinculados al 49 por ciento del aprovechamiento de cada parcela tendrán una altura máxima de 8 metros, equivalentes a B+1. Además, para el uso pormenorizado de Hoteles y moteles el número máximo de habitaciones queda limitado a 15.

Teniendo en cuenta que más de 65 por ciento de la superficie neta de uso industrial ya está ocupada con el uso industrial tradicional, la aplicación de los anteriores límites determinará que los nuevos usos queden muy por debajo del citado 49 por ciento.

La anterior limitación referida a los epígrafes respecto de los que se introduce alguna matización del régimen establecido en el vigente Plan General municipal para los sectores incluidos en su ámbito de aplicación - permite, simultáneamente, atender a las peculiares características de este sector sin perder la coherencia con la regulación general prevista en el Plan General municipal. Del mismo modo, el límite de 3000 m² de superficie establecido para el uso de hipermercado y la prohibición absoluta de los conjuntos comerciales (galería comercial, mercado, centro comercial, complejo multiusos) evita que pueda afectar negativamente al colindante sector comercial.

3. Justificación del cumplimiento de la LOTUR

La presente Modificación Puntual - de naturaleza exclusivamente normativa - no supone, obviamente, un incremento de la densidad de población, ni supone la clasificación de nuevo suelo urbano, ni afecta a zonas verdes, dotaciones públicas o espacios libres de uso y dominio público. Tampoco afecta a usos residenciales, ni al resto de aspectos recogidos en el artículo 104 Modificación del Planeamiento de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR).

4. Informe de sostenibilidad económica y memoria de viabilidad económica

4.1 Informe de sostenibilidad económica

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece en el artículo 22.4 lo siguiente:

La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

En cumplimiento de esta obligación, analizaremos en primer lugar el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas y posteriormente se ponderará la suficiencia y adecuación del suelo destinado a los nuevos usos propuestos.

a) Impacto en las Haciendas Públicas

La presente Modificación supone el cambio de usos aplicable al Polígono Industrial I9, sin que afecte a las alineaciones exteriores, ni a espacios libres de uso y dominio público, ni a dotaciones públicas. Por otra parte, el cambio de uso no implica la necesidad de implantar nuevas infraestructuras o servicios públicos, ni afectará al mantenimiento de las infraestructuras y servicios, ya que los nuevos usos propuestos podrán utilizar las infraestructuras y servicios existentes actualmente.

Por tanto, la actuación no tendrá impacto sobre el capítulo de gastos de las Haciendas Públicas, por cuanto no incrementa el coste de implantación y mantenimiento de los servicios públicos.

Tampoco generarán ingresos para las Haciendas Públicas derivados de la aplicación de distintos impuestos y tasas diferentes de los que se generarían sin los cambios de usos propuestos.

En el apartado e) del capítulo siguiente, correspondiente a la Memoria de Valoración Económica, se especifica que no se generarán ingresos diferentes a los previstos sin los cambios de usos propuestos.

b) Suelo destinado a usos productivos

En cuanto a la suficiencia y adecuación del suelo destinado a los nuevos usos propuestos, conllevará nuevas iniciativas empresariales en el sector I-9 que, siendo generadoras de empleo para la población y de recursos para el Municipio y para los propietarios del suelo

4.2. Memoria de viabilidad económica

El apartado 5 del artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015 mencionado anteriormente, establece:

La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación, y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y cargas derivados de la misma

para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

Si bien es dudoso que sea aplicable esta obligación al presente caso, ya que los cambios de usos propuestos, no son propiamente una actuación sobre el medio urbano de las descritas en el artículo 2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, en

aras de una mayor seguridad jurídica, se justifican a continuación los diferentes apartados que componen la Memoria de Viabilidad Económica.

a) Estudio comparativo de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos

La modificación propuesta supone una ampliación/cambio de usos, sin afectar a la edificabilidad, retranqueos, altura, etc. Tampoco se modifica el aprovechamiento ni se realizan modificaciones sobre espacios o redes públicos.

b) Determinaciones económicas básicas

Las propuestas de ampliación/cambio de uso a desarrollar en el Polígono Industrial no supone ningún inversión ni incremento del valor de suelo.

c) Análisis de la inversión

No ha lugar al análisis de la inversión por no haber ni gastos ni ingresos.

d) Evaluación de la capacidad pública

Como ya se ha indicado en el Informe de Sostenibilidad Económica, la modificación propuesta no genera gastos adicionales para las Haciendas Públicas, puesto que no es necesario ejecutar nuevas infraestructuras o servicios.

El mantenimiento de servicios públicos como el abastecimiento de agua, el saneamiento o la recogida de residuos sólidos urbanos se costea a través de las correspondientes tasas públicas, por lo que no supone una carga adicional para el Ayuntamiento por la Modificación Puntual propuesta.

La modificación propuesta tampoco supondrá un incremento o variación de los ingresos para las Haciendas Públicas diferentes que los que se producirían sin la ampliación/cambio de uso propuesto.

En conclusión, la Memoria de Viabilidad Económica, según lo indicado anteriormente, ni produce ingresos ni gastos para las Haciendas Públicas.

5.- Justificación de la tramitación ambiental

De acuerdo con la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, la modificación puntual será objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada, según lo establecido en el artículo 6. Ámbito de aplicación, apartado 2, que concreta que serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior, incluyéndose en el apartado anterior los planes y proyectos relacionados con la ordenación del territorio o el uso del suelo, como es el caso.

En su momento se adjuntó el Documento Ambiental Estratégico con objeto de atender al Artículo 29. Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, de la mencionada Ley.

6. Justificación de la tramitación urbanística

La presente modificación de Plan Parcial (asignación de usos pormenorizados del artículo 75.2 b LOTUR 5/2006) no supone obviamente la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación de suelo, de manera que conforme a lo establecido en el artículo 103.2 de la LOTUR se considera una modificación puntual del Plan Parcial del Sector I9.

Por todo ello, y conforme a lo establecido en el artículo 105.2 de la LOTUR, la presente modificación puntual seguirá el procedimiento de modificación del planeamiento de desarrollo recogido en el artículo 90 de la LOTUR.

Dado su carácter normativo, el documento no incide sobre el plan Parcial vigente, a efectos de los Artículos 94 a 96 LOTUR 5/2006.

7. Documentación adjunta

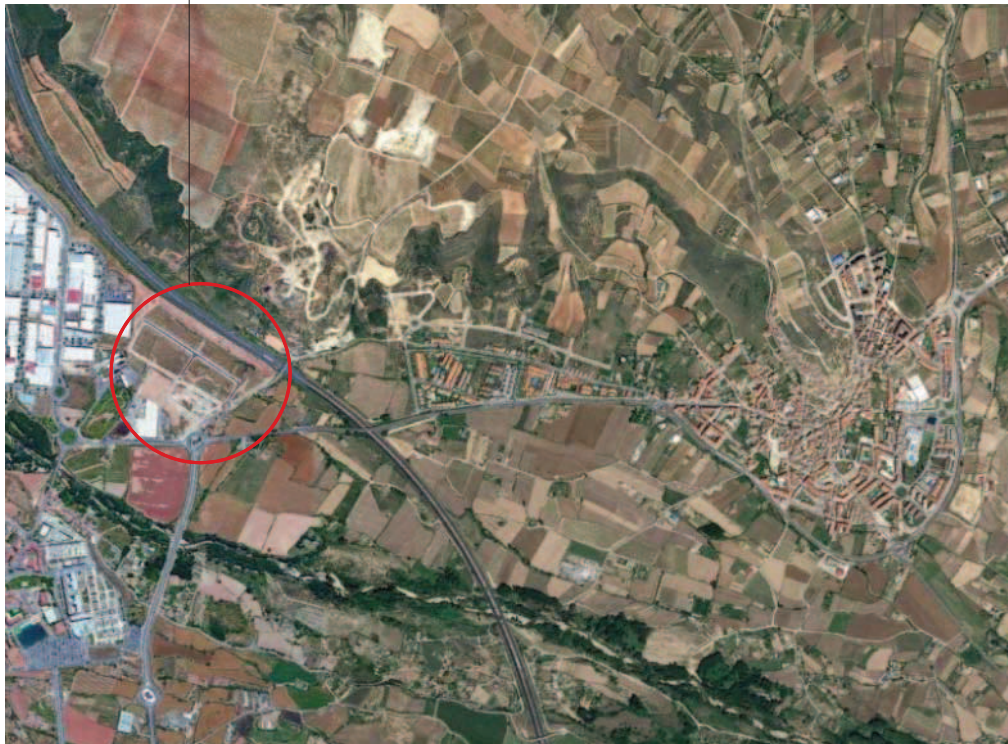
- Plano n1 1. Situación. Escala 1:5000

- Tabla de Usos Permitidos

Villamediana de Iregua, a 4 de enero de 2020.- La Alcaldesa, Ana Belén Martínez Sánchez



SECTOR CON PLANEAMIENTO INCORPORADO I-9



Plan Parcial Sector I9 de Villamediana de Iregua
Modificación Puntual del Plan Parcial del sector I-9

Usos permitidos

15/10/2020

Leyendas:

- PERMITIDO
- PROHIBIDO
- AC SIMULTÁNEO
- AC ALTERNATIVO

- A- En cuerpo constructivo independiente
- B- En sótanos
- C- En semisótanos
- D- En planta baja o entresuelo
- E- En entrespiso
- F- En planta primera de piso
- G- En planta de piso. Max. 15 habitaciones
- H- En edificio mixto, no vivienda

1. En las condiciones específicas establecidas en el art 140
2. En las condiciones específicas establecidas en el presente artículo
3. Hasta un máximo de 50 plazas simultáneamente.
4. Siempre que tenga acceso directo a un espacio libre de patio de manzana o en el que pueda inscribirse un círculo de 16m de diámetro
5. Solo como uso complementario del principal
6. Solo vivienda de guarda anexo a uso principal permitido
7. Solo casa parroquial, con un máximo de cuatro viviendas
8. Solo para servicio propio
9. En función del uso específico
10. De carácter público
11. No dominante, como parte de un complejo
12. Con las condiciones especiales del art. 130 que le sean de aplicación. Superficie \leq 3.000 m²
13. En parcela específicamente calificada
14. Vinculado a uso dotacional: talleres ocupacionales, formación laboral, etc.
15. El entrespiso debe tener su entrada a través de una planta baja, con la que estará obligatoriamente unido. La superficie útil de la actividad no deberá ser mayor en el entrespiso que en la planta baja.
16. En edificio aislado, a 15m mínimo de parcelas con calificación "residencial o cerrada", "residencial o abierta" o "residencial unifamiliar"
17. Hasta 10 camas máximo
18. Sólo vinculados a formación profesional