MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 12 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE VILLAMEDIANA DE IREGUA PARA AJUSTAR LA ZONIFICACIÓN DEL SUELO URBANO A LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD EN LA PARCELA CATASTRAL 8287356WM4988N, EN AVDA. COSTANAZO, PARCELA 1.2/R-11.

PROMOTOR: EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE VILLAMEDIANA DE IREGUA

EQUIPO REDACTOR: DGN ARQUITECTOS

MARZO 2026

INDICE:

1. **OBJETO Y ÁMBITO.**
2. **SITUACIÓN URBANÍSTICA Y LEGISLACIÓN VIGENTE.**
3. **ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN.**
4. **JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS GENERAL.**
5. **PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL.**
6. **AFECCIONES AL TERRITORIO.**
7. **CUMPLIMIENTO DEL ART. 104 LEY 5/2006 DE 2 DE MAYO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA.**
8. **JUSTIFICACIÓN DEL ART. 22 DE LA LEY DEL SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA.**
9. **ANÁLISIS DE LA MODIFICACIÓN DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO.**
10. **TRAMITACIÓN.**
11. **SUSPENSIÓN DEL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS.**
12. **FINAL.**

ANEXO 1. FICHAS CATASTRALES

ANEXO 2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1. OBJETO Y ÁMBITO.

El Excelentísimo Ayuntamiento de Villamediana de Iregua con CIF: P2616900C y domicilio en Plaza Cándido Sarramián 1 de Villamediana de Iregua, La Rioja, encomienda al despacho de arquitectura DGN ascorbe-iñigo-yoldi ARQUITECTOS SLP, la redacción de la presente Modificación Puntual del Plan General Municipal de Villamediana de Iregua, La Rioja.

El objeto del presente documento es reajustar la zonificación de usos urbanísticos en suelo urbano para adecuarla a la estructura real de la propiedad derivada del Proyecto de Reparcelación del Sector R-11 en la parcela catastral 8287**356**WM4988N en Avda. Costanazo, parcela 1.2/R-11, lo que, a su vez, implica reajustes en las parcelas catastrales colindantes 8287**380**WM4988N y 8287**377**WM4988N, ubicadas en Avda. Caballeros Templarios 92 y Avda. Caballeros Templarios 96 respectivamente.

Además de las anteriores parcelas catastrales, el presente documento hace referencia en varios puntos a la parcela con Ref. catastral 8287**302**WM4988N, ubicada en Avda. Caballeros Templarios 90, por formar parte, junto a la parcela catastral 8287**380**WM4988N, de una misma parcela urbana, sin que dicha parcela catastral forme parte del ámbito objeto de modificación, salvo a efectos de cómputo conjunto de edificabilidad ya materializada.

La modificación se formula conforme a la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR).

2. SITUACION URBANÍSTICA Y LEGISLACION VIGENTE

El municipio de Villamediana de Iregua cuenta en la actualidad con el instrumento de Plan General Municipal aprobado por el Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja en sesión celebrada el 7 de junio de 2013 y publicado en el BOR nº 73 de 17 de junio de 2013.

Desde la aprobación definitiva del Plan General Municipal de Villamediana de Iregua hasta este momento se han redactado 11 modificaciones puntuales, siendo esta la número 12.

LEGISLACIÓN VIGENTE:

Además del propio planeamiento municipal se deberán tener en cuenta las siguientes normativas:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto Refundido de la ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU).
- Ley 5/2006, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR).
- Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RD 2159/1978).
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental de planes y programas.

- Ley 1/2023 de 31 de enero de Accesibilidad Universal en La Rioja.
- Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.
- RD 733/2015 de 24 de julio, por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Logroño-Agoncillo.

3. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN.

El Ayuntamiento de Villamediana de Iregua tiene interés en la enajenación de la parcela con referencia catastral 8287**356**WM4988N situada en Avda. Costanazo, parcela 1.2/R-11, de titularidad municipal y procedente de la cesión obligatoria y gratuita de aprovechamiento derivada del desarrollo urbanístico del Sector residencial R-11 mediante el correspondiente Plan Parcial aprobado definitivamente el 15 de junio de 2001 (BOR 97, 14/08/2001) y del posterior proyecto de Reparcelación, aprobado definitivamente el 12 de diciembre de 2003 (BOR 24, 25/02/2003).

El Ayuntamiento de Villamediana de Iregua ha detectado una descoordinación entre la parcela resultante del mencionado proyecto de Reparcelación, coincidente con la información catastral actual, y la zonificación de usos urbanísticos que el vigente Plan General Municipal de Villamediana de Iregua establece para esta parcela.

La zonificación de usos vigente parece responder a la realidad física de las parcelas existentes en el momento de redacción del Plan General Municipal, pero no coincide con la estructura de propiedad derivada del Proyecto de Reparcelación previamente aprobado y coincidente con el actual catastro.

Del análisis de la documentación gráfica disponible se desprende lo siguiente:

- Observando las imágenes 1, 2 y 3, vemos que la zonificación de usos en el ámbito afectado por la presente Modificación Puntual, no es coincidente con el Plan Parcial del Sector R-11.

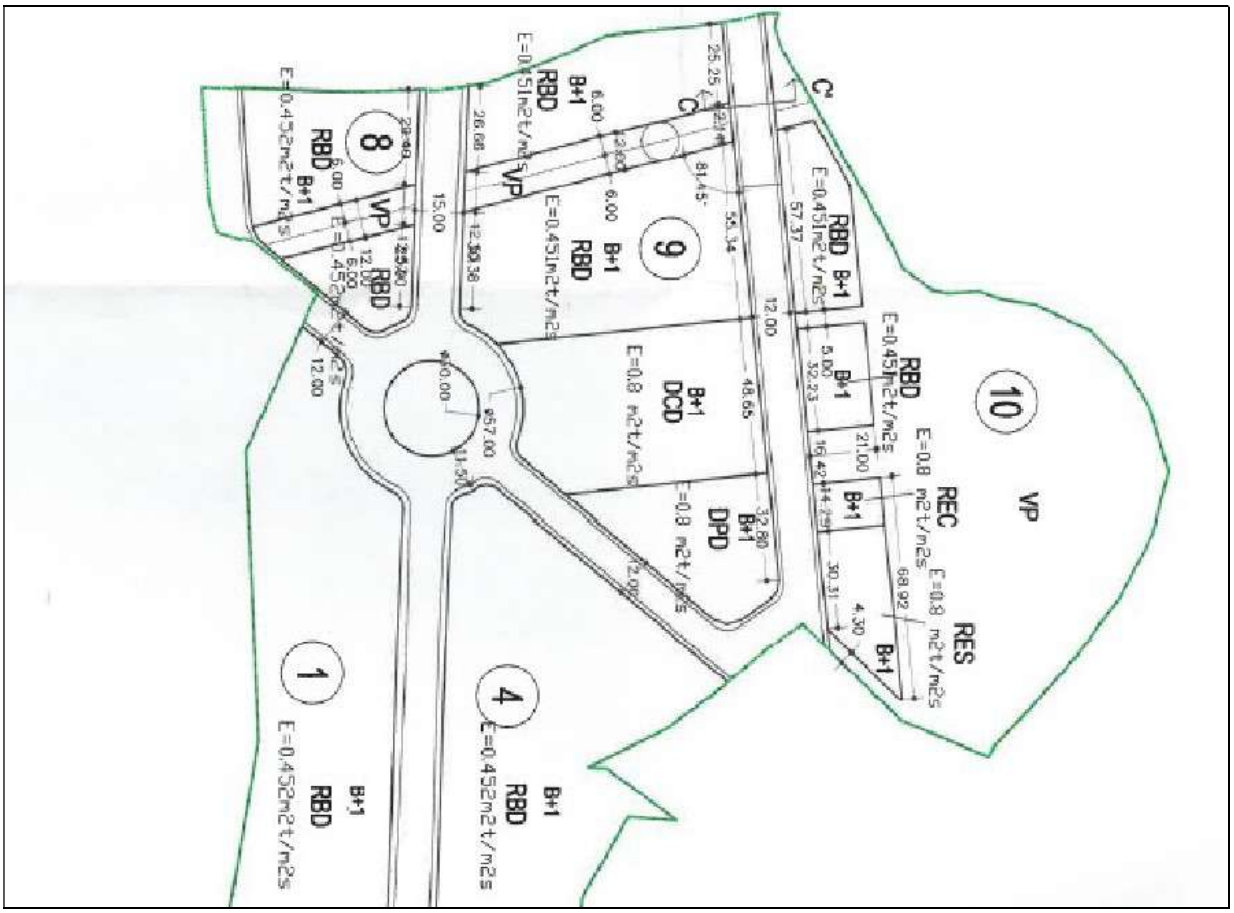


Imagen 1: Ordenación y reparto de edificabilidad del Plan Parcial R-11

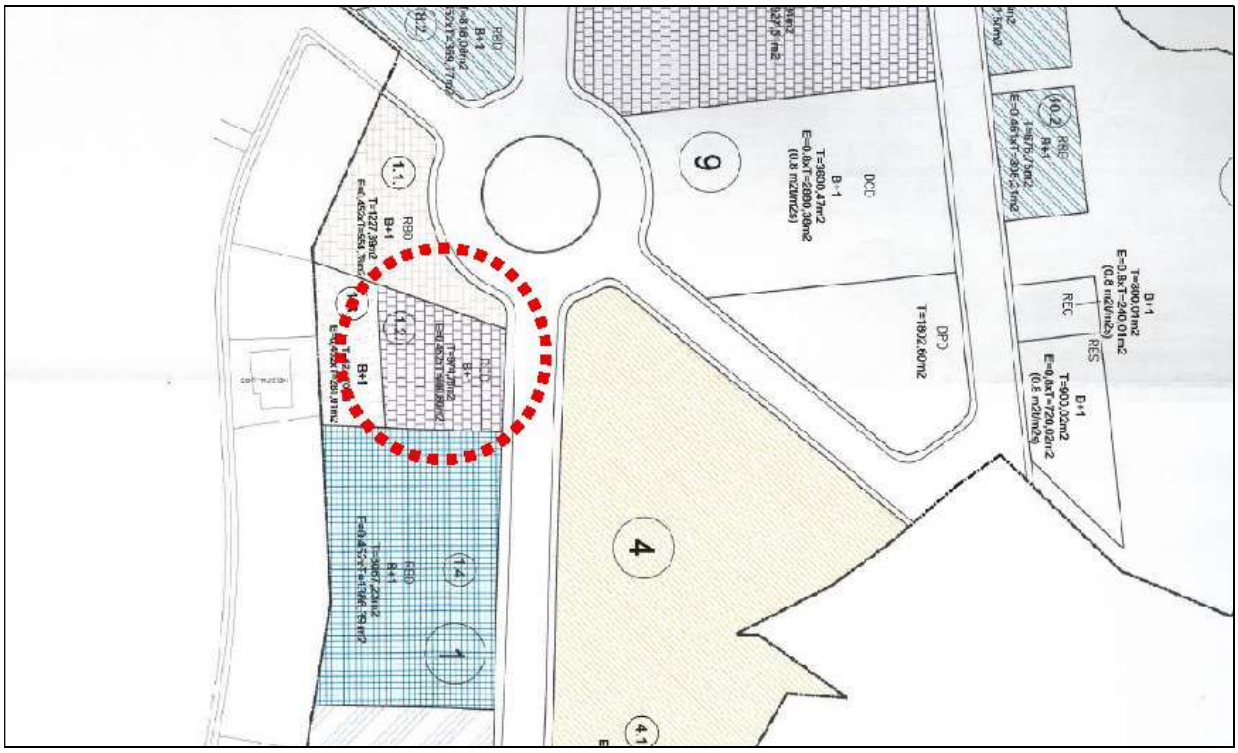


Imagen 2: Parcelas resultantes del proyecto de Reparcelación del Sector R-11.
Se identifica con círculo rojo la parcela 1.2 adjudicada al Ayuntamiento.

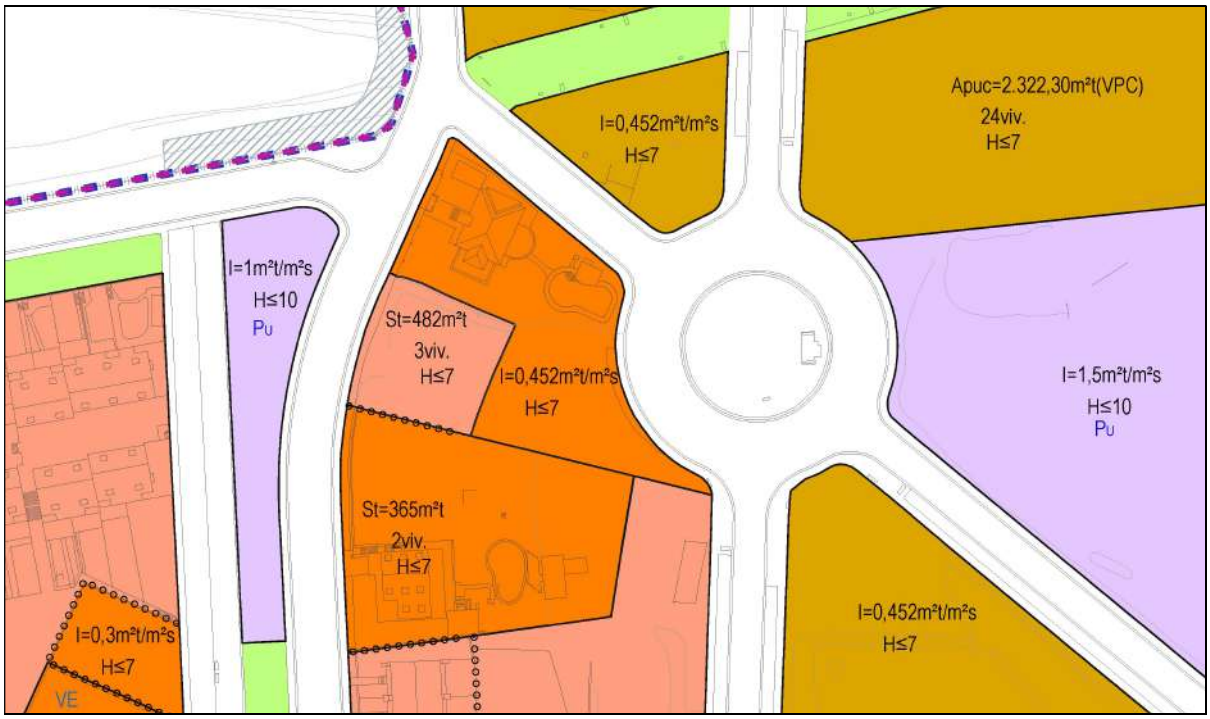


Imagen 3: Ordenación y Zonificación de usos en Suelo Urbano de acuerdo al actual PGM de Villamediana de Iregua (plano S14).

- Analizando ahora la parcela catastral de titularidad municipal y, superponiéndola a la realidad física existente, observamos, igualmente, que no existe coincidencia entre dicha delimitación catastral y algunos límites físicos, vallados interiores principalmente.

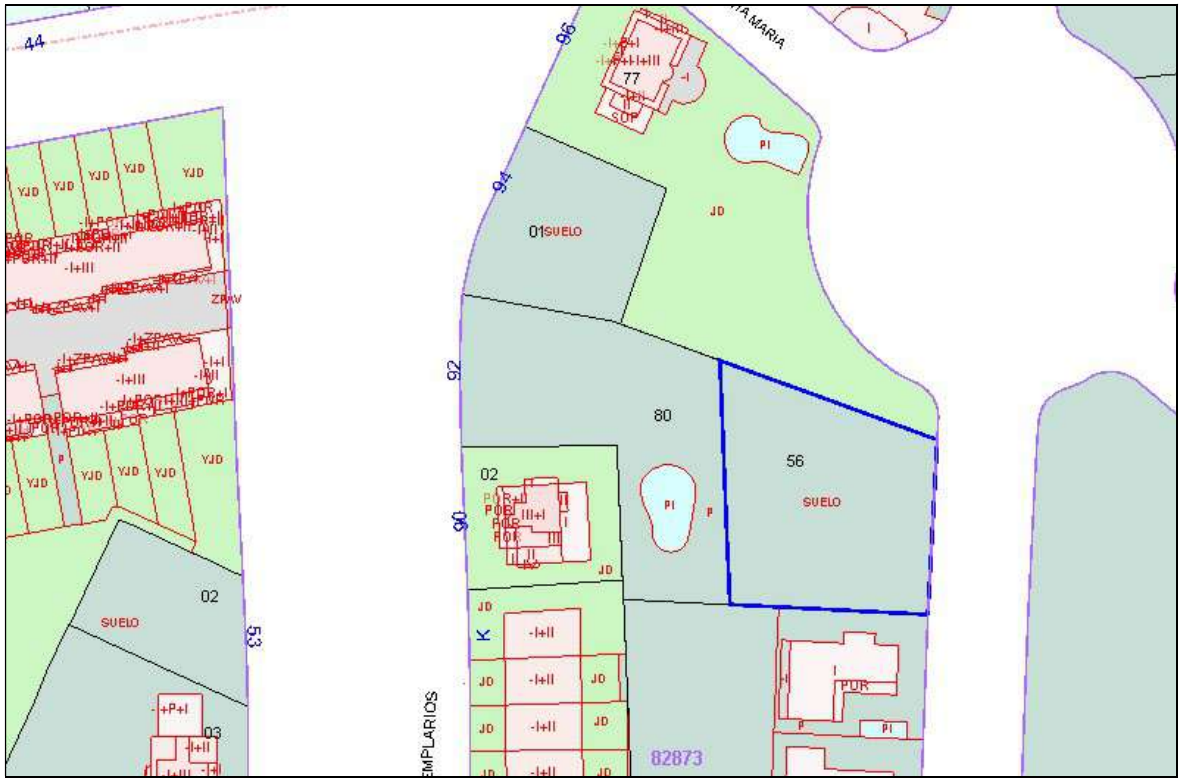


Imagen 4: Plano de Catastro actual señalando parcela municipal.



Imagen 5: Superposición de Catastro y ortofoto.

- Superponiendo, por último, la delimitación catastral a la ordenación y zonificación recogida en el PGM vigente observamos, una vez más, la descoordinación entre delimitación catastral y zonificación de usos.

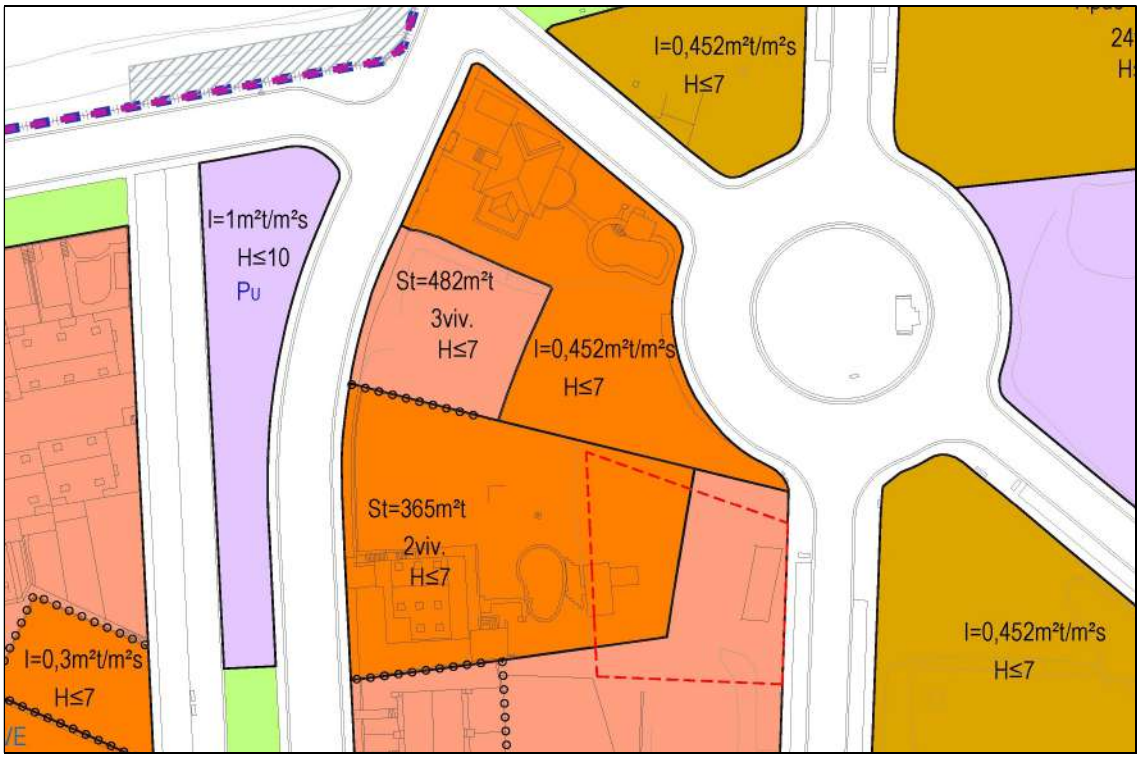


Imagen 6: Superposición de parcela municipal extraída de Catastro (línea roja discontinua) con plano S14 del PGM.

De todo lo anterior, se concluye que la zonificación de usos establecida en el PGM no es coincidente con la estructura de propiedad actual, que deriva del desarrollo urbanístico del Sector R-11, provocando, en primer lugar, una merma del aprovechamiento edificatorio obtenido por el Ayuntamiento como cesión obligatoria y libre de cargas en el desarrollo urbanístico del citado Sector, y, en segundo lugar, una manifiesta incoherencia para el desarrollo edificatorio de la parcela municipal.

MODIFICACIONES PROPUESTAS:

La presente Modificación Puntual pretende corregir la descoordinación señalada, ajustando la zonificación de usos a la estructura de propiedad. Estos ajustes afectan a la parcela municipal y, en consecuencia, a las parcelas colindantes con referencias catastrales 8287**380**WM4988N y 8287**377**WM4988N, situadas en Avda. Caballeros Templarios 92 y Avda. Caballeros Templarios 96, respectivamente.

Se propone mantener el uso Residencial Unifamiliar Aislado a la totalidad de las parcelas catastrales 8287**380**WM4988N y 8287**377**WM4988N, en coherencia con las actuales determinaciones del PGM, y extender el uso Residencial Unifamiliar Adosado a la totalidad de la parcela municipal 8287**356**WM4988N.

Las parcelas catastrales 8287**380**WM4988N y 8287**302**WM4988N (Avda. Caballeros Templarios 92 y 90), de titularidad común y que conforman una única unidad edificatoria, tienen agotada la edificabilidad máxima prevista en el Plan General Municipal, fijada en 365 m²t, por lo que se mantiene íntegramente dicho aprovechamiento, sin incremento alguno.

Como consecuencia de la descoordinación existente entre la zonificación vigente y la delimitación catastral, parte del suelo actualmente incluido dentro de la parcela municipal aparece zonificado con uso Residencial Unifamiliar Aislado, si bien su aprovechamiento edificatorio ya se encuentra materializado en la parcela urbana colindante anteriormente descrita.

Con el fin de restablecer la coherencia entre zonificación y realidad parcelaria, se asigna a la parcela municipal el uso Residencial Unifamiliar Adosado, con una edificabilidad de 0,452 m²t/m²s y una altura máxima de 7 metros, conforme a las determinaciones vigentes para este uso en la zona. Esta reasignación comporta un incremento de edificabilidad respecto de la situación actual de la parcela municipal, destinado a compensar el aprovechamiento previamente consumido en la parcela urbana colindante.

De conformidad con el artículo 104.2 de la LOTUR, dicho incremento implica la obligación de aumentar la superficie de espacios libres de dominio y uso público en la proporción de cinco metros cuadrados por habitante, mediante la correspondiente cesión para sistema general de espacios libres destinados a parques y zonas verdes, exigencia que se cumplirá conforme a la normativa aplicable.

Situación análoga se produce con una pequeña superficie de suelo con uso Residencial Unifamiliar Aislado que el PGM vigente sitúa dentro de la parcela de Avda. Caballeros Templarios 92 y que, mediante esta propuesta, pasará a integrarse en la parcela catastral 8287**377**WM4988N (Avda. Caballeros Templarios 96). Al respetarse al 100% la edificabilidad asignada en el PGM a la primera parcela, esa pequeña superficie de suelo supone un incremento de edificabilidad en la segunda y, en consecuencia, un nuevo aumento de la superficie de cesión para sistema general de espacios libres públicos destinados a parques y zonas verdes.

A la vista de los antecedentes expuestos, del análisis urbanístico realizado y de la propuesta planteada, queda plenamente justificada la necesidad y conveniencia de la presente Modificación Puntual nº 12 del Plan General Municipal de Villamediana de Iregua.

La modificación permite:

- Adecuar la zonificación urbanística a la estructura real de la propiedad.
- Resolver las disfunciones existentes entre planeamiento, catastro y realidad física.
- Facilitar la correcta ejecución del planeamiento y la enajenación de la parcela municipal.

Por todo ello, se considera procedente la tramitación de la presente Modificación Puntual conforme a la legislación urbanística aplicable.

4. JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS GENERAL.

De acuerdo con el artículo 4.1 TRLSRU:

1. *La ordenación territorial y la urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a exigir indemnización, salvo en los casos expresamente establecidos en las leyes.*

El ejercicio de la potestad de ordenación territorial y urbanística deberá ser motivado, con expresión de los intereses generales a que sirve.

La discordancia entre la zonificación urbanística vigente y la delimitación catastral de las parcelas no solo dificulta la ejecución del planeamiento, sino que afecta de manera directa a la gestión del patrimonio público del suelo, al impedir la correcta disposición y enajenación de una de las parcelas afectadas, de titularidad pública.

La actual situación de incoherencia urbanística genera una indeterminación en cuanto al régimen de usos, condiciones edificatorias y aprovechamiento aplicable a la parcela de titularidad pública, lo que imposibilita su enajenación en condiciones de seguridad jurídica.

La Modificación Puntual propuesta permite restablecer la coherencia entre la ordenación urbanística y la realidad parcelaria, eliminando una disfunción que actualmente impide tanto el desarrollo urbanístico del ámbito como la adecuada gestión del patrimonio público del suelo.

En este sentido, la modificación responde a un claro interés público, al mejorar la calidad del planeamiento, garantizar la seguridad jurídica y posibilitar una ejecución urbanística eficaz, transparente y conforme a derecho de los bienes de titularidad pública.

Por todo lo anterior, la redacción de esta Modificación Puntual se encuentra claramente justificada desde el punto de vista del interés general.

5. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL.

1. Se propone el reajuste de la zonificación de usos a la delimitación catastral de las parcelas 8287**356**WM4988N, 8287**380**WM4988N y 8287**377**WM4988N.

2. Se propone el mantenimiento de uso (Residencial Unifamiliar Aislado) y edificabilidad asignada por el PGM para la parcela urbana formada por las parcelas catastrales 8287**380**WM4988N y 8287**302**WM4988N (Avda. Caballeros Templarios 92 y Avda. Caballeros Templarios 90).

3. Se propone asignar el uso (Residencial Unifamiliar Aislado) y el aumento de edificabilidad de 25,03 m^2t en la parcela 8287**377**WM4988N (Avda. Caballeros Templarios 96).

4. Se propone asignar el uso Residencial Unifamiliar Adosado a la totalidad de la parcela municipal 8287**356**WM4988N. Para esta parcela se propone una edificabilidad de 0,452 m^2t/m^2s y una altura máxima de 7 m, de acuerdo con las determinaciones vigentes para este uso en la zona. Ello supone un incremento de edificabilidad de 179,93 m^2t respecto a la situación actual, que compensa la edificabilidad consumida por la parcela urbana colindante.

5. Se propone el aumento de superficie de espacios libres de dominio y uso público, en proporción de cinco metros cuadrados por habitante de sistema general de espacios libres públicos destinados a parques y zonas verdes para compensar el aumento de edificabilidad en la parcela municipal y en la parcela 8287**377**WM4988N.

Se justifica a continuación el aumento de superficie del sistema general de espacios libres públicos destinados a parques y zonas verdes:

Superficie de la parcela catastral 8287**356**WM4988N = 975,29 m^2

Índice de edificabilidad propuesto para toda la parcela = 0.452 m^2t/m^2s

Edificabilidad máxima propuesta = 440,83 m^2t

Incremento de edificabilidad en la parcela catastral 8287**356**WM4988N, correspondiente a la superficie de uso Residencial Unifamiliar Aislada actualmente zonificada dentro de la misma (398,08 m^2) = 398,08 m^2 x 0,452 m^2t/m^2s = 179,93 m^2t

Incremento de edificabilidad en la parcela 8287**377**WM4988N, para compensar la edificabilidad que queda dentro de la parcela urbana colindante (8287**380**WM4988N + 8287**302**WM4988N) = 55,38 m^2 x 0,452 m^2t/m^2s = 25,03 m^2t

Estándar de cálculo poblacional = 35 m^2t/hab.

Aumento de población = (179,93 m^2t + 25,03 m^2t) / (35 m^2t/hab.) = 5,856 hab.

Superficie de cesión para Zonas Verdes de los Sistemas Generales = 5,856 hab. X 5 m^2/hab. = 29,28 m^2

Por lo tanto, será necesaria la cesión de una superficie mínima de 29,28 m^2 para compensar el incremento total de edificabilidad derivado de la presente modificación. Se propone establecer una banda de uso Espacios Libres y Zonas Verdes de la Red de Sistemas Generales en el frente de la parcela municipal y colindante con el vial público.

PARCELAS	**SITUACIÓN PGM VIGENTE**	**SITUACIÓN PROPUESTA**	**VARIACIÓN edificabilidad**
8287**380**WM4988N + 8287**302**WM4988N	RU AISLADO - 365 m^2t	RU AISLADO - 365 m^2t	0,00 m^2t
8287**356**WM4988N (municipal)	RU AISLADO + RU ADOSADO	RU ADOSADO	179.93 m^2t
8287**377**WM4988N	RU AISLADO + RU ADOSADO	RU AISLADO	25,03 m^2t
INCREMENTO TOTAL EDIFICABILIDAD			204,96 m^2t

En la propuesta de Modificación Puntual, recogida en la documentación gráfica, se ha delimitado una cesión para Espacios Libres y Zonas Verdes de la Red de Sistemas Generales con una superficie de 29,51 m^2, superior, por lo tanto, al mínimo requerido.

La superficie resultante de la parcela municipal con Ref. catastral 8287**356**WM4988N, una vez cedidos esos 29,51 m^2 será de 945,78 m^2.

Se aportan los siguientes documentos en los que se recogen los cambios propuestos y enumerados:

- **1. Plano de Situación y Emplazamiento.**
- **2. Plano N01 SUELO URBANO Y URBANIZABLE DELIMITADO, ESTADO ACTUAL.**
- **3. Plano N01 SUELO URBANO Y URBANIZABLE DELIMITADO, MODIFICADO.**
- **4. Plano N02 SISTEMAS GENERALES Y SISTEMAS LOCALES EXISTENTES Y PROPUESTOS, ESTADO ACTUAL.**
- **5. Plano N02 SISTEMAS GENERALES Y SISTEMAS LOCALES EXISTENTES Y PROPUESTOS, MODIFICADO**
- **6. Plano T02 CALIFICACIÓN DEL SUELO, ESTADO ACTUAL.**
- **7. Plano T02 CALIFICACIÓN DEL SUELO, MODIFICADO.**
- **8. Plano S14 ORDENACIÓN DE NÚCLEO, USOS Y VOLÚMENES EDIFICABLES, ESTADO ACTUAL.**
- **9. Plano S14 ORDENACIÓN DE NÚCLEO, USOS Y VOLÚMENES EDIFICABLES, MODIFICADO.**
- **10. Plano justificativo.**
- **11. Plano de Servidumbres Aeronáuticas.**
- **12. Plano de suspensión de licencias**

6. AFECCIONES AL TERRITORIO

SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS:

La totalidad del ámbito de esta Modificación Puntual se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Logroño-Agoncillo.

Ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea, podrá sobrepasar las alturas determinadas en el plano Servidumbres Aeronáuticas que forma parte de la presente Modificación Puntual.

La ejecución de cualquier construcción, instalación o plantación que se sitúe en una zona afectada por servidumbres aeronáuticas, o que tenga una altura igual o superior a 100 metros sobre el nivel del terreno o agua circundante, requerirá acuerdo previo favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), o del órgano competente del Ministerio de Defensa, según corresponda en el ámbito de sus respectivas competencias, conforme a lo dispuesto en los artículos 54 bis de la Ley 48/1960 y 31 y 33 del Real Decreto 369/2023, y en el artículo 15 del Real Decreto 369/2023, respectivamente.

LEY 1/2023, DE 31 ENERO, DE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL DE LA RIOJA Y ORDEN TMA/851/2021:

En relación al análisis de estas normativas, se determina que cualquier actuación destinada a la urbanización de espacios libres públicos deberá respetar las determinaciones contenidas en las mismas.

MEDIDAS MEDIOAMBIENTALES

Serán las definidas en el Documento Ambiental Estratégico tramitado en paralelo a esta Modificación Puntual.

7. CUMPLIMIENTO DEL ART. 104 LEY 5/2006 DE 2 DE MAYO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA.

- El presente documento identifica los elementos de ordenación y determinaciones como pertenecientes al nivel de planeamiento general.
- Existe incremento de edificabilidad que implica incremento estimado de población, por lo que se justifica el aumento de cesiones para espacios libres de dominio y uso público, en proporción de 5 m^2 por habitante.
- No se propone la clasificación de nuevo Suelo Urbano.
- No se propone una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes, dotaciones públicas y espacios libres de dominio y uso público, existentes y previstos en el plan.
- No se altera la reserva para vivienda protegida que pueda estar recogida en el PGM.

8. JUSTIFICACIÓN DEL ART. 22 DE LA LEY DEL SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA.

La siguiente justificación se refiere a la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano, reguladas en el mencionado artículo 22 de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

- De acuerdo al informe previo emitido desde la Dirección General de Calidad Ambiental, Cambio Climático y Agua del Gobierno de La Rioja, será necesario someter la presente Modificación Puntual al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada que, acompañará, por lo tanto, al presente documento.

- Dado que la actuación urbanizadora no requiere de recursos hídricos fuera de los suministrados por la red municipal, ni se encuentra en zona de costa, ni está afectada por carreteras cuya titularidad o gestión sean externas al Ayuntamiento de Villamediana de Iregua no se considera preceptivo solicitar los informes indicados en el punto 3 del mencionado artículo, aunque el Ayuntamiento podrá solicitar cualquiera de los mismos si lo considera necesario o aconsejable.

- La presente Modificación Puntual, no constituye una actuación de transformación urbanística ni una actuación sobre el medio urbano en los términos definidos en los artículos 7 y 2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, al limitarse a un reajuste de la ordenación pormenorizada en suelo urbano consolidado. En consecuencia, no resulta exigible la Memoria de Viabilidad Económica prevista en el artículo 22.5 del citado texto legal.

- Se aporta como **ANEXO 2** el Informe de Sostenibilidad Económica para verificar que la ejecución y el mantenimiento del incremento de espacios libres para zonas verdes puede ser económicamente soportado por el Ayuntamiento.

De acuerdo con el Informe de Sostenibilidad Económica incorporado a la presente Modificación Puntual, y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, se acredita la sostenibilidad económica de la actuación, al evaluarse su impacto en la Hacienda Pública y justificarse la capacidad municipal para asumir los costes de ejecución, implantación, mantenimiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos resultantes.

En consecuencia, no existe impedimento legal para su tramitación y ejecución conforme a la normativa vigente.

9. ANÁLISIS DE LA MODIFICACIÓN DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO.

La Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres indica:

Artículo 31. Políticas urbanas, de ordenación territorial y vivienda.

1. Las políticas y planes de las Administraciones públicas en materia de acceso a la vivienda incluirán medidas destinadas a hacer efectivo el principio de igualdad entre mujeres y hombres.

Del mismo modo, las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas.

2. El Gobierno, en el ámbito de sus competencias, fomentará el acceso a la vivienda de las mujeres en situación de necesidad o en riesgo de exclusión, y de las que hayan sido víctimas de la violencia de género, en especial cuando, en ambos casos, tengan hijos menores exclusivamente a su cargo.

3. Las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.

La Ley 7/2023, de 20 de abril, de igualdad efectiva de hombres y mujeres de La Rioja, también recoge la necesidad de realizar informes de impacto de género.

Por su parte, el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015, también recoge en sus artículos 3 y 20, los principios de cohesión social, igualdad de trato y oportunidades entre mujeres y hombres como rectores de las políticas públicas que afectan a la ordenación del territorio.

Art. 3.2: En virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas a que se refiere el apartado anterior deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente.

Art. 20.c: Atender, teniendo en cuenta la perspectiva de género, en la ordenación de los usos del suelo, a los principios de accesibilidad universal, de movilidad, de eficiencia energética, de garantía de suministro de agua, de prevención de riesgos naturales y de accidentes graves, de prevención y protección contra la contaminación y limitación de sus consecuencias para la salud o el medio ambiente.

El buen diseño, planificación y urbanización del espacio urbano entraña beneficios para las mujeres, los niños, las personas mayores y con necesidades especiales y, en general, facilita la vida cotidiana y la autonomía de cualquier persona.

El modelo de ciudad que se desprende de la integración de la perspectiva de género, en general y de esta modificación, en particular, es fundamentalmente un modelo guiado por los principios de proximidad y de distancias cortas, de mezcla de usos en la trama urbana, con suficiencia y diversidad de dotaciones donde las construcciones tengan actividad y sirvan a un fin de manera efectiva.

No se identifican impactos diferenciados por razón de género derivados de la modificación.

10. TRAMITACIÓN.

En virtud de lo señalado en los arts. 81 y siguientes y 102 y siguientes de la Ley 5/2006 de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, la tramitación será la correspondiente a la modificación de elementos del nivel de planeamiento general:

1º.- Aprobación inicial por parte del Excmo. Ayuntamiento de Villamediana de Iregua (Art. 87).

2º.- Información pública, durante un mes como mínimo, mediante anuncio en el B.O.R. y en un Diario de difusión local (Art. 87). Al mismo tiempo, se remitirá la Modificación Puntual aprobada inicialmente a las Administraciones que pudieran resultar afectadas, para su informe, tanto a efectos sustantivos como ambientales, el cual deberá emitirse en el plazo de un mes salvo que la legislación sectorial establezca uno diferente. Transcurrido dicho plazo sin que se haya emitido el informe se entenderá cumplido el trámite.

3º.- El Ayuntamiento, en vista del resultado de la Información, aprobará la Modificación Puntual provisionalmente con las modificaciones que procediere. Si dichas modificaciones significaran un cambio sustancial del plan inicialmente aprobado, se abrirá un nuevo período de información pública por veinte días, antes de otorgar la aprobación provisional (Art. 87).

4º.- Aprobado Provisionalmente, se remitirá el expediente completo a la Consejería competente en materia de urbanismo para su aprobación definitiva por el órgano competente (Art. 87).

5º.- La Aprobación Definitiva corresponderá a la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (Art. 88).

11. SUSPENSIÓN DEL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, el acuerdo de aprobación inicial de la presente Modificación Puntual determina la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación, edificación y demolición en aquellas áreas del territorio afectadas por la modificación del régimen urbanístico vigente.

La presente Modificación Puntual comporta modificación de las condiciones de edificabilidad y ordenación pormenorizada en las parcelas con referencias catastrales:

- 8287**356**WM4988N
- 8287**380**WM4988N

- 8287**377**WM4988N

Asimismo, la parcela 8287**302**WM4988N, aunque no forma parte del ámbito de modificación en cuanto a reajuste de zonificación, queda incluida a los solos efectos de garantizar el mantenimiento de la edificabilidad actualmente materializada y evitar actuaciones incompatibles durante la tramitación.

Conforme al artículo 82.4 LOTUR, la suspensión tendrá la duración máxima legalmente prevista y quedará extinguida automáticamente con la aprobación definitiva del instrumento si ésta se produjera con anterioridad.

No quedarán afectadas por la suspensión aquellas solicitudes que resulten conformes tanto con el planeamiento vigente como con la ordenación propuesta.

12. FINAL.

El objeto de la Modificación Puntual se circunscribe a lo expuesto, por lo que no se altera el resto de la Normativa, quedando vigente en todo aquello aquí no contemplado.

Logroño, marzo de 2026

EL REDACTOR:



Daniel Ascorbe Martínez (DGN ARQUITECTOS)

arquitecto

ANEXO 1: FICHAS CATASTRALES

GOBIERNO DE ESPAÑA
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8287356WM4988N0001EZ

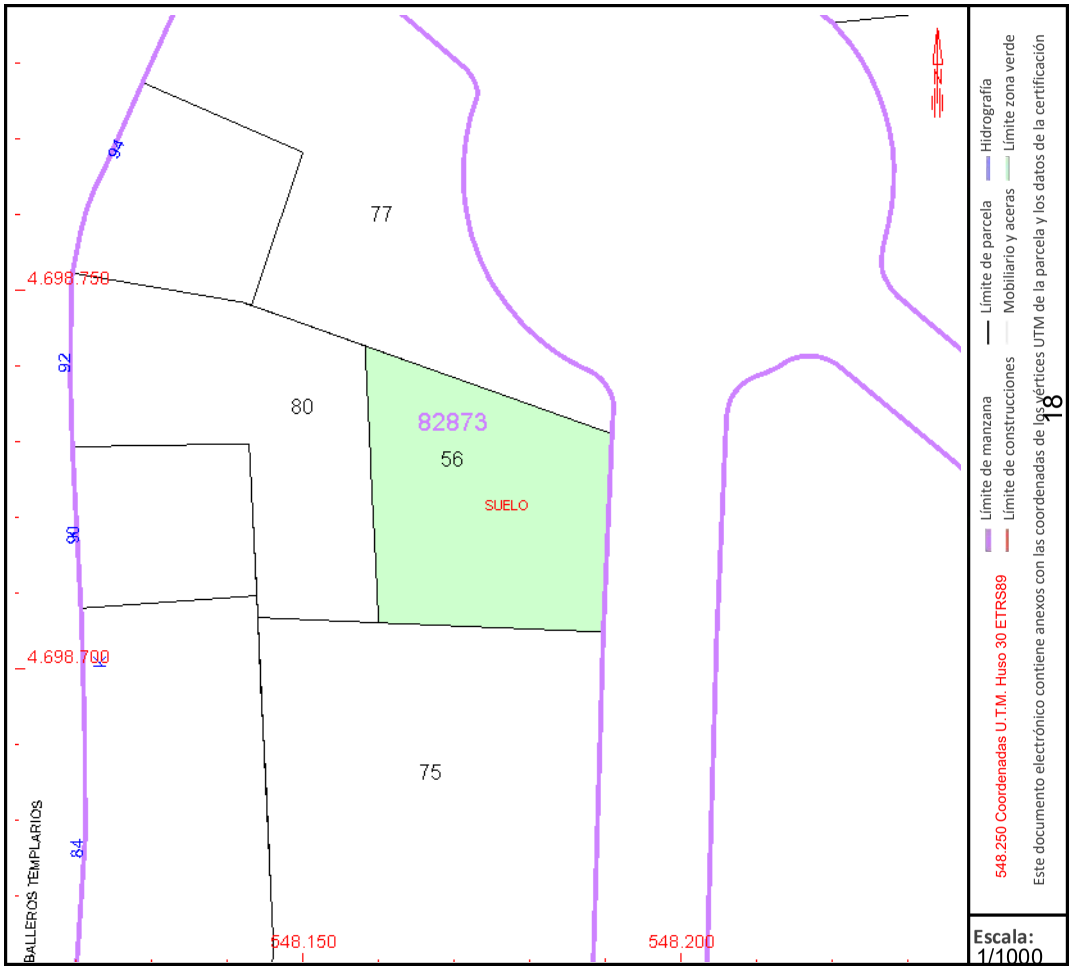
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV COSTANAZO [EL] Suelo PARC. 1.2/R-11
26142 VILLAMEDIANA DE IREGUA [LA RIOJA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 975 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes , 9 de Febrero de 2026

GOBIERNO DE ESPAÑA
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8287377WM4988N0001MZ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV CABALLEROS TEMPLARIOS 96
26142 VILLAMEDIANA DE IREGUA [LA RIOJA]

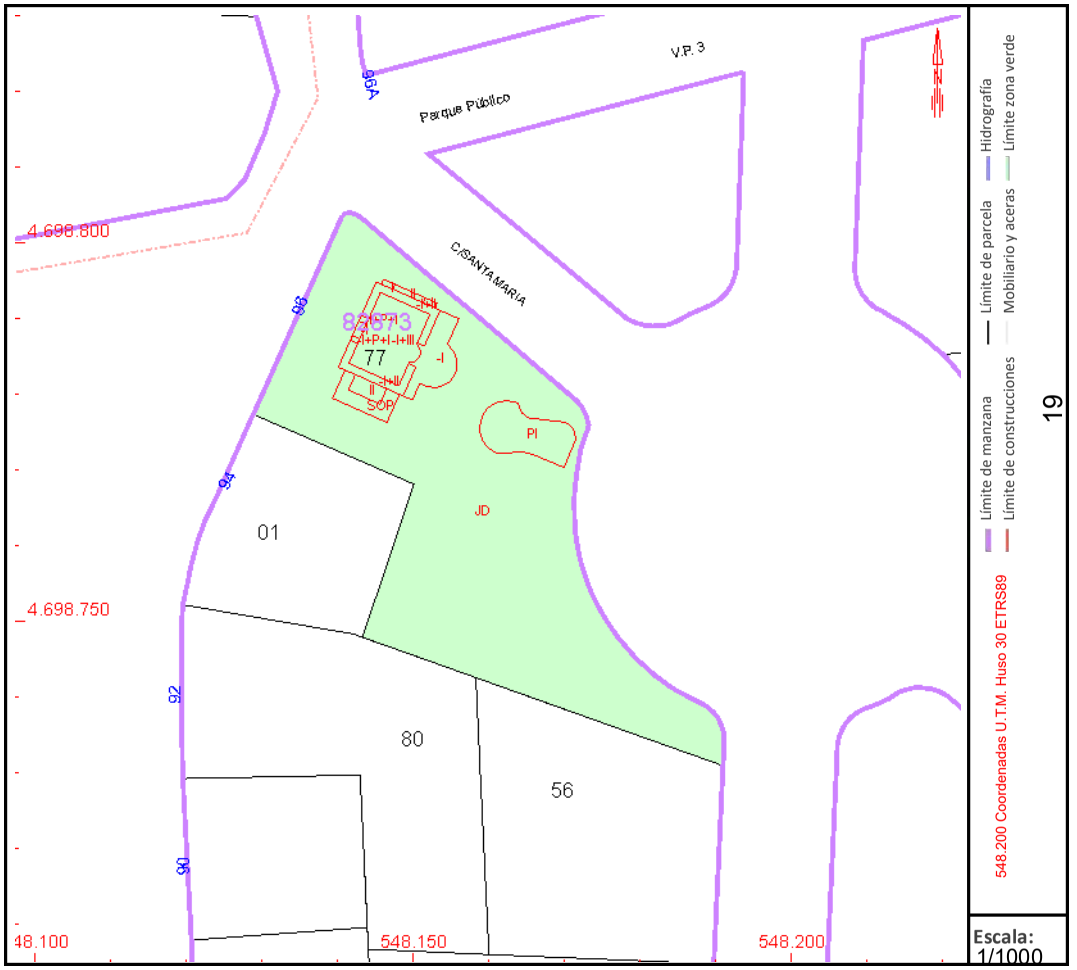
Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 549 m2
Año construcción: 2002

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	E/-1/01	64
APARCAMIENTO	E/-1/02	73
ALMACEN	E/-1/03	19
VIVIENDA	E/00/01	115
SOPORT. 50%	E/00/P	16
VIVIENDA	E/01/01	120
VIVIENDA	E/+1/01	75
DEPORTIVO	P/00/K	67

PARCELA

Superficie gráfica: 1.768 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes , 9 de Febrero de 2026

GOBIERNO DE ESPAÑA
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8287380WM4988N0001MZ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV CABALLEROS TEMPLARIOS 92 AGR-IR-102A Y R11-1.3
26142 VILLAMEDIANA DE IREGUA [LA RIOJA]

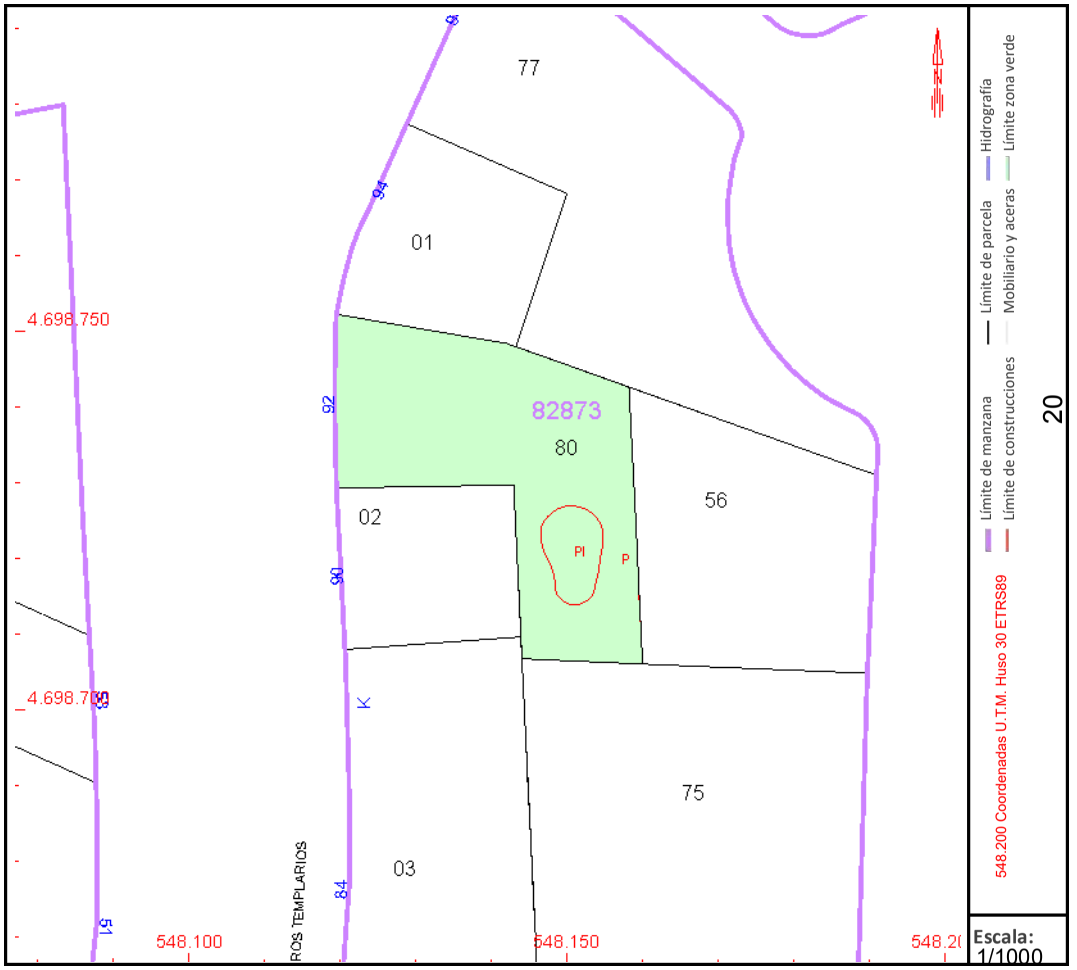
Clase: URBANO
Uso principal: Deportivo
Superficie construida: 81 m2
Año construcción: 2000

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
DEPORTIVO	E/00/01	81

PARCELA

Superficie gráfica: 1.102 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes , 9 de Febrero de 2026

ANEXO 2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS

Los gastos estimados para la administración local consecuencia de la actuación propuesta serán los siguientes:

1. La ejecución y mantenimiento de la urbanización y la prestación de los servicios urbanos.

En este Informe de Sostenibilidad Económica se comparan estos gastos con los ingresos que se van a obtener, para deducir si es una actuación sostenible a lo largo del tiempo o si hay que introducir factores de corrección.

Se procede a realizar un cálculo de los costes atribuidos a la ejecución y sostenimiento de las infraestructuras o elementos urbanos implantados, como el mantenimiento del sistema de plazas y viarios, servicios de abastecimiento de agua y saneamiento, alumbrado público, recogida de basura y limpieza viaria y, en su caso, de los servicios resultantes de las zonas de equipamiento público (No existentes en esta actuación).

IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

Actualmente, el ámbito se encuentra urbanizado y únicamente debe valorarse la ejecución de la urbanización de zona verde, con una superficie de 29,51 m^2, como cesión resultante para sistema general de espacios libres públicos.

Estimando un presupuesto de ejecución de zonas verdes de 75 €/m^2 resultaría un presupuesto total de:

29,51 m^2 de zonas verdes x 75 €/m^2 = 2.213,25 €

MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS

- Infraestructuras viarias:

En las redes viarias, las actividades de conservación ordinaria son aquellas destinadas a retrasar los procesos de degradación que, por el uso y el paso del tiempo, se producen en las vías. Se incluyen aquí los impactos negativos que el entorno produce sobre la calzada que, sin llegar a provocar su degradación, impiden que cumpla correctamente sus funciones.

Entre las tareas de mantenimiento viarias ordinarias están la inspección y mantenimiento de los firmes de la calzada y aceras, el conjunto de la red de evacuación de aguas pluviales (cunetas, bordillos, desagües, arquetas, etc.), y el mantenimiento de la señalización, el mobiliario urbano y las instalaciones de alumbrado.

En el caso que nos ocupa, habrá que considerar el mantenimiento de los 29,51 m^2 de nueva superficie a urbanizar para conexión entre la zona verde y la calle Partelacuesta. Cabe señalar que la superficie de espacio libre para zona libre donde se ubica el centro de transformación, aunque cambia de uso, ya se encuentra físicamente urbanizado y mantenido por la administración local.

Se considera un gasto de mantenimiento anual por m^2 de urbanización de 1,5 €/m^2 por lo que resulta un gasto total de mantenimiento de:

29,51 m^2 x 1,5€/m^2 = 44,27€

- Infraestructuras de abastecimiento de agua potable

Mediante la imposición de tasas de abastecimiento, se sufraga el coste de puesta en marcha y mantenimiento del servicio por tanto no supone carga para el Ayuntamiento.

- EDAR e infraestructuras de saneamiento:

El coste de mantenimiento de la red de saneamiento y el coste del tratado de las aguas negras a depurar lo paga el usuario a través de las tasas de servicio (mantenimiento) y consumo de uso de la depuradora, por esta razón no le supone carga alguna al Ayuntamiento.

- Infraestructuras suministro eléctrico:

Las infraestructuras de suministro eléctrico, una vez realizadas, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por una empresa cualificada en la materia.

El coste de mantenimiento de estas infraestructuras eléctricas se les carga directamente a los usuarios.

- Infraestructuras de telecomunicaciones:

Las infraestructuras de la red de telecomunicaciones, una vez realizadas, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por una empresa cualificada en la materia.

El coste de mantenimiento de estas infraestructuras se le carga directamente a los usuarios.

PRESTACIÓN DE SERVICIOS:

- Recogida de residuos sólidos urbanos:

Mediante la imposición de la tasa de recogida de basuras correspondiente, se sufraga el coste de la prestación del servicio de recogida de residuos sólidos urbanos y por tanto no supone carga para el Ayuntamiento.

RESUMEN DE GASTOS:

Gastos por urbanización: 2.213,25 €.

Gastos por mantenimiento: 44,27 € anuales.

INGRESOS DE LA ACTUACIÓN PARA LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL:

No se consideran ingresos derivados de esta actuación concreta, aunque sí que existirán ingresos para la hacienda pública en el momento que se materialice la enajenación prevista.

BALANCE ECONÓMICO DE LA ACTUACIÓN

Como resultado de las estimaciones de los nuevos gastos e ingresos que producirán las nuevas actuaciones urbanizadoras, vemos el impacto sobre la Hacienda Local, obteniendo el saldo resultante de la diferencia entre el incremento de los gastos y los ingresos.

GASTOS DESARROLLO URBANIZACIÓN:

Gastos por ejecución: **2.213,25 €**

Gastos de mantenimiento: **44,27 €** anuales

INGRESOS:

No se consideran.

Balance: el desarrollo de la nueva urbanización supone un gasto puntual de 2.213,25 € y un gasto de mantenimiento anual de 44,27 €.

Aunque la cantidad total de gasto y mantenimiento es plenamente asumible por un ayuntamiento como Villamediana de Iregua, se adjunta a continuación análisis presupuestario y análisis de la suficiencia de recursos de dicho ayuntamiento.

Para la obtención de datos se han utilizado principalmente las publicaciones de las últimas 5 anualidades en el portal *rendiciondecuentas.es* del Tribunal de Cuentas y publicaciones del Ministerio de Hacienda.

Análisis del presupuesto:

Ingresos (últimos 5 años publicados):

Analisis del Presupuesto					
	2020	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**
Ingresos:					
1. Impuestos directos	2.073.674,84	1.932.860,03	2.104.017,88	2.060.200,00	2.051.200,00
2. Impuestos indirectos	251.796,68	159.562,54	109.742,23	100.000,00	300.000,00
3. Tasas y otros ingresos	1.149.756,52	1.533.699,30	1.665.788,42	1.683.300,00	2.006.000,00
4. Transferencias corrientes	1.870.601,18	1.995.027,49	2.198.441,67	2.580.000,00	2.730.000,00
5. Ingresos patrimoniales	454,58	0	0	3.200,00	23.100,00
6. Enajenación de inversiones reales	0	0	0	580.295,00	599.555,53
7. Transferencias de capital	242.424,00	338.606,00	342.890,00	0,00	296.322,32
8. Activos financieros	0	0	0	0,00	0,00
9. Pasivos financieros	0	0	0	0,00	0,00
TOTAL	**5.588.707,80**	**5.959.755,36**	**6.420.880,20**	**7.006.995,00**	**8.006.177,85**

Gastos (últimos 5 años publicados):

	2020	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**
Gastos:					
1. Gastos de Personal	1.004.295,00	1.167.973,16	1.304.132,59	1.403.534,00	1.510.088,49
2. Gastos en Bienes Corrientes y Servicios	3.189.105,14	3.435.227,68	4.196.272,15	4.254.736,00	4.908.600,00
3. Gastos Financieros	483,25	10.542,94	14.497,72	16.500,00	6.500,00
4. Transferencias corrientes	231.517,88	229.650,41	133.563,73	240.780,00	215.680,00
5. Fondo de contingencia	0	0	0	15.000,00	26.333,05
6. Inversiones Reales	599.733,37	478.941,21	888.026,27	1.076.445,00	1.338.976,31
7. Tansferencias de Capital	0	0	0	0,00	0,00
8. Activos financieros	0	0	0	0,00	0,00
9. Pasivos financieros	0	0	0	0,00	0,00
TOTAL	**5.025.134,64**	**5.322.335,40**	**6.536.492,46**	**7.006.995,00**	**8.006.177,85**

Análisis balance de los presupuestos:

	2020	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**
TOTAL INGRESOS	5.588.707,80	5.959.755,36	6.420.880,20	7.006.995,00	8.006.177,85
TOTAL GASTOS	5.025.134,64	5.322.335,40	6.536.492,46	7.006.995,00	8.006.177,85
DIFERENCIA	**563.573,16**	**637.419,96**	**-115.612,26**	0,00	0,00

A excepción del año 2022, la diferencia entre ingresos y gastos ha sido positiva o se ha equilibrado

REMANENTES DE TESORERÍA:

REMANENTES DE TESORERIA	2020	2021	2022	2023	2024
Fondos liquidos	4.739.430,24	5.572.817,51	4.353.520,98	4.463.991,49	4.513.177,54
Remanente de Tesorería Total	8.441.830,24	9.032.189,68	8.922.605,35	9.117.068,06	10.283.465,71
Remanente de Tesorería para Gastos Generales	4.223.410,95	4.715.013,95	4.354.403,37	4.342.283,43	4.552.738,33

Se comprueba que el remanente de tesorería en los últimos 5 años publicados es positivo.

Esto manifiesta la capacidad de la Administración para financiar un gasto por acumulación de resultados presupuestarios de ejercicios anteriores.

El Remanente de tesorería refleja la situación de liquidez de la entidad al cierre del ejercicio, que se encuentra disponible para financiar gastos, resultando un indicador muy importante para valorar la solvencia financiera a corto plazo de la Entidad local. El Remanente de tesorería se obtiene como suma de los fondos líquidos más los derechos pendientes de cobro, deduciendo las obligaciones pendientes de pago y agregando las partidas pendientes de aplicación. En síntesis, es el indicador que presenta la situación financiera de la entidad si, a 31 de diciembre, tuviese que pagar todas sus deudas con sus recursos a corto plazo.

El Remanente de tesorería disponible para la financiación de gastos generales (Remanente de tesorería para Gastos Generales) es el resultado de deducir al remanente de tesorería los saldos de dudoso cobro y el exceso de financiación afectada (suma de las desviaciones con financiaciones afectadas, positivas y acumuladas a fin de ejercicio).

Cuando el Remanente de tesorería es positivo, con carácter general debe destinarse a reducir la deuda acumulada. Así, el destino del superávit será la reducción del endeudamiento neto de la entidad, la eventual realización de inversiones financieramente sostenibles o, en su caso, la realización de gastos en el ejercicio siguiente, siempre teniendo en cuenta el necesario cumplimiento del límite de la Regla de Gasto (no se pueden realizar gastos por encima de una tasa de crecimiento de los mismos, fijada según Acuerdo del Consejo de Ministros).

Si el Remanente de tesorería es negativo, la legislación vigente es tajante al respecto. De acuerdo con lo establecido en el artículo 193 del TRLRHL, el Pleno de la Corporación deberá proceder a reducir el gasto del nuevo presupuesto por cuantía igual al déficit producido en la primera sesión que celebre. Esta reducción puede ser revocada por acuerdo plenario, a propuesta del Presidente y previo informe de la Intervención, cuando el desarrollo normal del presupuesto lo permita. (*rendiciondecuentas.es*).

SUFICIENCIA DE RECURSOS:

Esta magnitud nos muestra que los ingresos corrientes son suficientes para hacer frente a los gastos corrientes (capítulos del 1 al 5 de Ingresos menos capítulos del 1 al 4 de Gastos):

SUFICIENCIA DE RECURSOS	2020	2021	2022	2023	2024
INGRESOS CORRIENTES	5.346.283,80	5.621.149,36	6.077.990,20	6.426.700,00	7.110.300,00
GASTOS CORRIENTES	4.425.401,27	4.843.394,19	5.648.466,19	5.915.550,00	6.640.868,49
DIFERENCIA	**920.882,53**	**777.755,17**	**429.524,01**	**511.150,00**	**469.431,51**

Se comprueba que existe suficiencia de recursos no siendo necesario recurrir a ingresos de capital ni financieros para hacer frente a estos gastos.

CONCLUSIÓN:

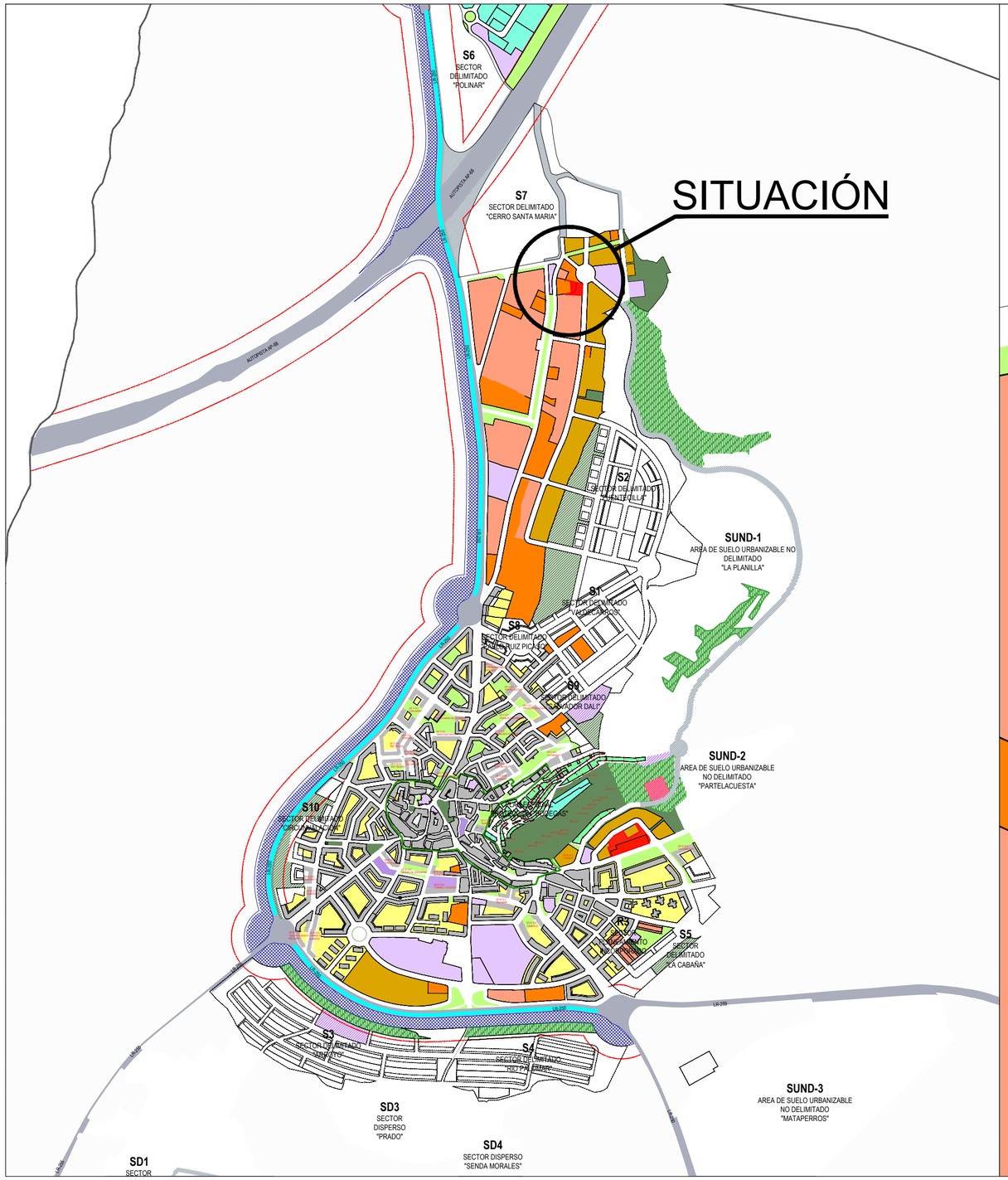
Se puede concluir que existe un resultado presupuestario positivo en el periodo analizado.

Villamediana de Iregua dispone de un importante remanente de tesorería (4.552.738,33 € en 2024) y dispone de suficiencia de recursos. Por todo ello, no deben existir problemas en financiar la actuación prevista y en su posterior mantenimiento.

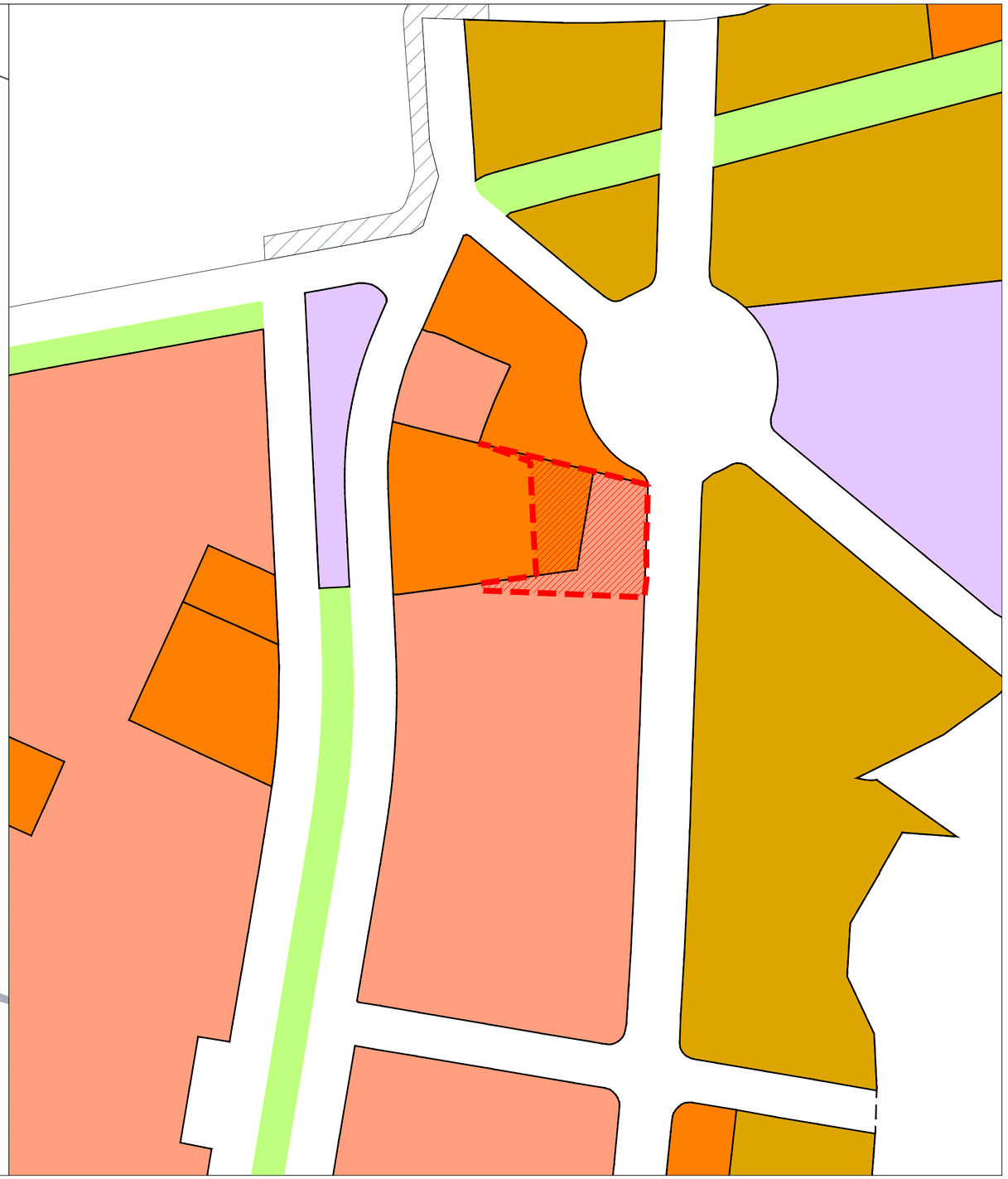
Considerando los importes estimados de las inversiones reales en los cinco años analizados, que van de 599.733,37 € en 2020 a 1.338.976,3 € en 2024, es totalmente viable realizar la inversión en una única anualidad.

El impacto económico de la actuación resulta irrelevante en términos porcentuales respecto al presupuesto municipal consolidado, garantizándose plenamente su sostenibilidad financiera.

SITUACIÓN



E: 1/10.000



E: 1/1.000

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 12 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE VILLAMEDIANA DE IREGUA

SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

MODIFICACIÓN PUNTUAL

PLANO Nº

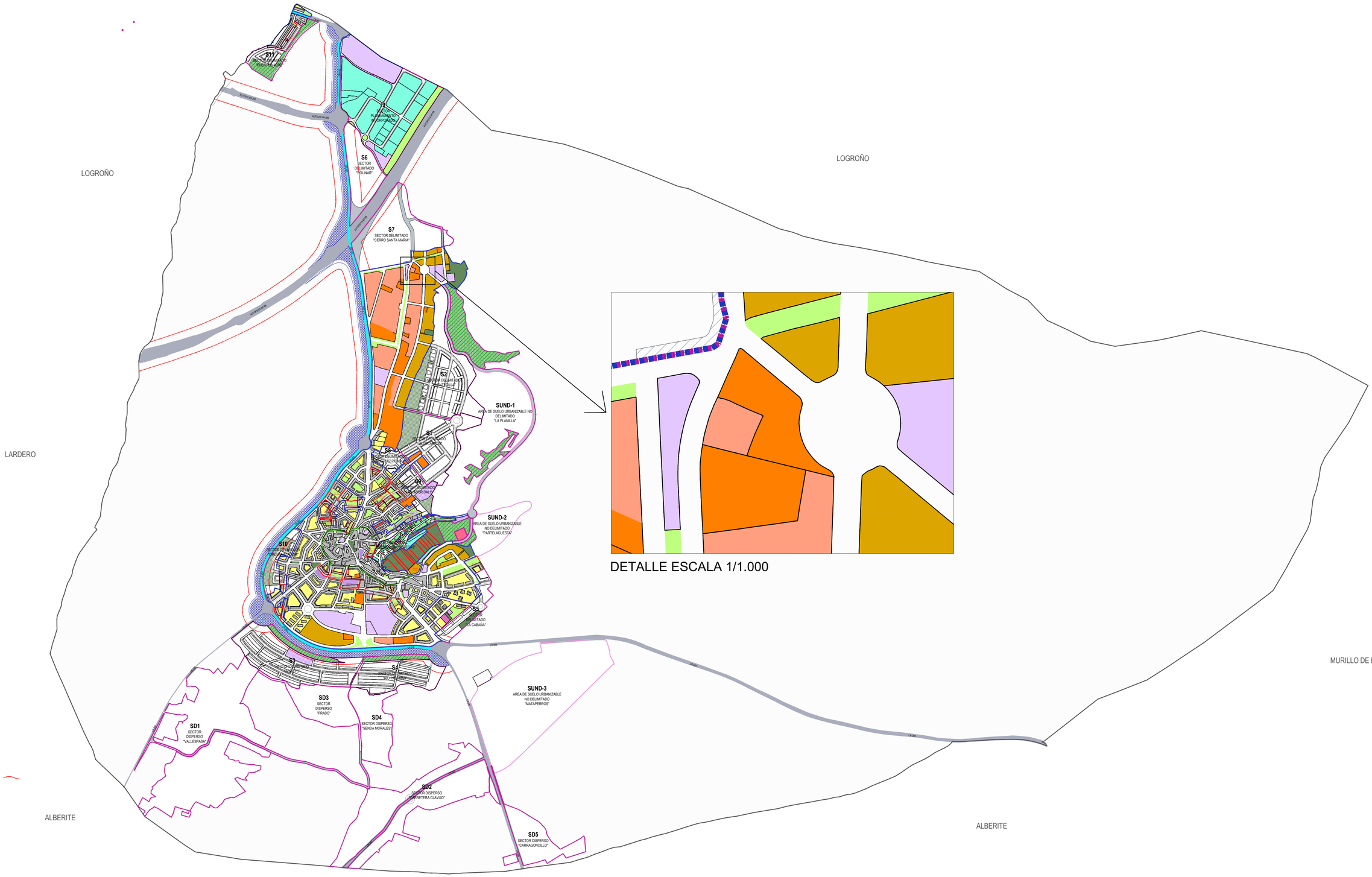
MARZO 2026

AYUNTAMIENTO DE VILLAMEDIANA DE IREGUA
LA RIOJA

E: VARIAS (DIN A2)

DANIEL ASCORBE MARTÍNEZ
ARQUITECTO

dcn ARQUITECTOS



DETALLE ESCALA 1/1.000

ZONIFICACION SUELO URBANO

RESIDENCIAL
- Residencial Ordenación Cerrada
- Residencial Ordenación Abierta
- Residencial Unifamiliar Adosado
- Residencial Unifamiliar Aislado

ASOCIADOS AL RESIDENCIAL
- Zona libre privada
- Complementario de Vivienda
- Comercial
- CS comercial Gran Superficie

ACTIVIDAD ECONOMICA
- Industrial
- Bodega (Plan Especial)
- Almacén-Exposición

ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS
- SL Zonas Verdes
- Viario
- SL Dotacional Público

SISTEMAS GENERALES
- Espacios Libres Zonas Verdes
- Dotacional

SUELO URBANIZABLE

SISTEMAS GENERALES
- Espacios Libres Zonas Verdes
- Espacios Libres Protección de la Naturaleza
- Dotacional
- Infraestructura Viaria
- Infraestructura Instalación

SUELO NO URBANIZABLE
- Suelo No Urbanizable
- Protección Dominio Público
- Afección Reserva Vías de Comunicación

LIMITES
- Límite Término Municipal
- Suelo Urbano Consolidado
- Suelo Urbano No Consolidado
- Suelo Urbanizable Delimitado
- Suelo Urbanizable No Delimitado
- Alineación Suelo Urbano
- Alineación Suelo Urbanizable (orientativa)
- Plan Especial Protección "BODEGAS"
- Casco Histórico

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 12 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE VILLAMEDIANA DE IREGUA

SUELO URBANO Y URBANIZABLE DELIMITADO

MARZO 2026

AYUNTAMIENTO DE VILLAMEDIANA DE IREGUA
LA RIOJA

E: 1/10.000 (DIN A1)

MODIFICACIÓN PUNTUAL
PLANO Nº
N01
ACTUAL

DANIEL ASCORBE MARTÍNEZ
ARQUITECTO

dcn ARQUITECTOS



DETALLE ESCALA 1/1.000

ZONIFICACION SUELO URBANO

RESIDENCIAL
- Residencial Ordenación Cerrada
- Residencial Ordenación Abierta
- Residencial Unifamiliar Adosado
- Residencial Unifamiliar Aislado

ASOCIADOS AL RESIDENCIAL
- Zona libre privada
- Complementario de Vivienda
- Comercial
- GS comercial Gran Superficie

ACTIVIDAD ECONOMICA
- Industrial
- Bodega (Plan Especial)
- Almacén-Exposición

ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS
- SL Zonas Verdes
- Viario
- SL Dotacional Público

SISTEMAS GENERALES
- Espacios Libres Zonas Verdes
- Dotacional

SUELO URBANIZABLE

SISTEMAS GENERALES
- Espacios Libres Zonas Verdes
- Espacios Libres Protección de la Naturaleza
- Dotacional
- Infraestructura Viaria
- Infraestructura Instalación

SUELO NO URBANIZABLE
- Suelo No Urbanizable
- Protección Dominio Público
- Afección Reserva Vías de Comunicación

LIMITES
- Límite Término Municipal
- Suelo Urbano Consolidado
- Suelo Urbano No Consolidado
- Suelo Urbanizable Delimitado
- Suelo Urbanizable No Delimitado
- Alineación Suelo Urbano
- Alineación Suelo Urbanizable (orientativa)
- Plan Especial Protección "BODEGAS"
- Casco Histórico

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 12 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE VILLAMEDIANA DE IREGUA

SUELO URBANO Y URBANIZABLE DELIMITADO

MARZO 2026

MODIFICACIÓN PUNTUAL

PLANO Nº

N01 MODIFICADO

AYUNTAMIENTO DE VILLAMEDIANA DE IREGUA
LA RIOJA

E: 1/10.000 (DIN A1)

DANIEL ASCORBE MARTÍNEZ
ARQUITECTO

dan ARQUITECTOS



SUELO URBANO

SISTEMAS LOCALES

- Zonas Verdes
- Dotacional
- Viario

SISTEMAS GENERALES

- Espacios Libres Zonas Verdes
- Dotacional

SUELO URBANIZABLE

SISTEMAS LOCALES PREVISTOS

- Espacios Libres Zonas Verdes
- Equipamiento Dotacional

SISTEMAS GENERALES

- Espacios Libres Zonas Verdes
- Espacios Libres Protección de la Naturaleza
- Dotacional
- Infraestructura Viaria
- Infraestructura Instalación

SUELO NO URBANIZABLE

- Sistema General Red Viaria Estatal
- Sistema General Red Viaria Autonómica
- Sistema General de Equipamiento
- Afección Reserva Vías de Comunicación

LIMITES

- Límite Término Municipal
- Suelo Urbano Consolidado
- Suelo Urbano No Consolidado
- Suelo Urbanizable Delimitado
- Suelo Urbanizable No Delimitado
- Alineación en Suelo Urbano
- Alineación en Suelo Urbanizable (orientativa)

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 12 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE VILLAMEDIANA DE IREGUA

SISTEMAS GENERALES Y SISTEMAS LOCALES EXISTENTES Y PROPUESTOS

MARZO 2026

MODIFICACIÓN PUNTUAL

PLANO Nº

N02

ACTUAL

AYUNTAMIENTO DE VILLAMEDIANA DE IREGUA
LA RIOJA

E: 1/10.000 (DIN A1)

DANIEL ASCORBE MARTÍNEZ
ARQUITECTO

dcn ARQUITECTOS



SUELO URBANO

SISTEMAS LOCALES

- Zonas Verdes
- Dotacional
- Viario

SISTEMAS GENERALES

- Espacios Libres Zonas Verdes
- Dotacional

SUELO URBANIZABLE

SISTEMAS LOCALES PREVISTOS

- Espacios Libres Zonas Verdes
- Equipamiento Dotacional

SISTEMAS GENERALES

- Espacios Libres Zonas Verdes
- Espacios Libres Protección de la Naturaleza
- Dotacional
- Infraestructura Viaria
- Infraestructura Instalación

SUELO NO URBANIZABLE

- Sistema General Red Viaria Estatal
- Sistema General Red Viaria Autonómica
- Sistema General de Equipamiento
- Afección Reserva Vías de Comunicación

LIMITES

- Límite Término Municipal
- Suelo Urbano Consolidado
- Suelo Urbano No Consolidado
- Suelo Urbanizable Delimitado
- Suelo Urbanizable No Delimitado
- Alineación en Suelo Urbano
- Alineación en Suelo Urbanizable (orientativa)

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 12 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE VILLAMEDIANA DE IREGUA

SISTEMAS GENERALES Y SISTEMAS LOCALES EXISTENTES Y PROPUESTOS

MARZO 2026

MODIFICACIÓN PUNTUAL

PLANO Nº

N02

MODIFICADO

AYUNTAMIENTO DE VILLAMEDIANA DE IREGUA
LA RIOJA

E: 1/10.000 (DIN A1)

DANIEL ASCORBE MARTÍNEZ
ARQUITECTO

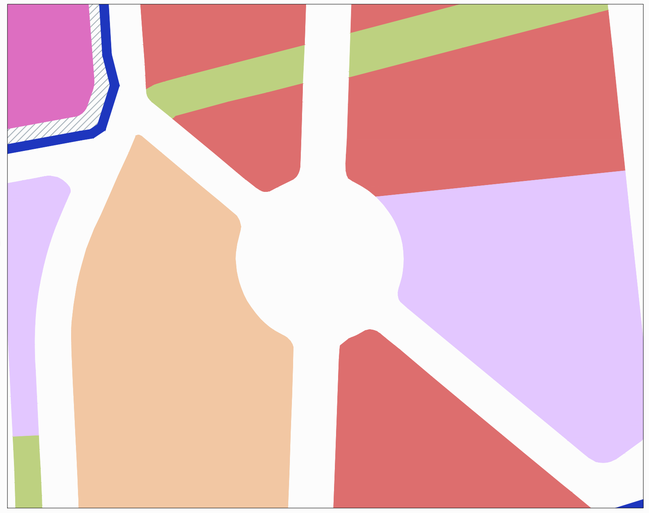
dcn ARQUITECTOS

LOGROÑO

LOGROÑO

LARDERO

DETALLE ESCALA 1/1.000



MURILLO DE RÍO LEZA

ALBERITE

ALBERITE

USOS GLOBALES

- Residencial Mixto
- Residencial Unifamiliar
- Residencial Unifamiliar Dispersos
- Industrial
- Bodegas
- Comercial
- Espacios Libres Z.V.
- Dotacional
- Viario

SISTEMAS GENERALES

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

- Espacios Libres Z.V.
- Dotacional

SUELO URBANIZABLE

- Espacios Libres Z.V.
- Espacios Libres Protección de la Naturaleza
- Dotacional
- Infraestructura Viaria
- Infraestructura Instalación

INFORMACION ADICIONAL

- Suelo Urbano Consolidado
- Suelo Urbano No Consolidado
- Suelo No Urbanizable
- Protección Dominio Público
- Afección Reserva Vías de Comunicación
- Límite Término Municipal

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 12 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE VILLAMEDIANA DE IREGUA

CALIFICACIÓN DEL SUELO MODIFICADO

MARZO 2026

AYUNTAMIENTO DE VILLAMEDIANA DE IREGUA
LA RIOJA

E: 1/10.000 (DIN A1)

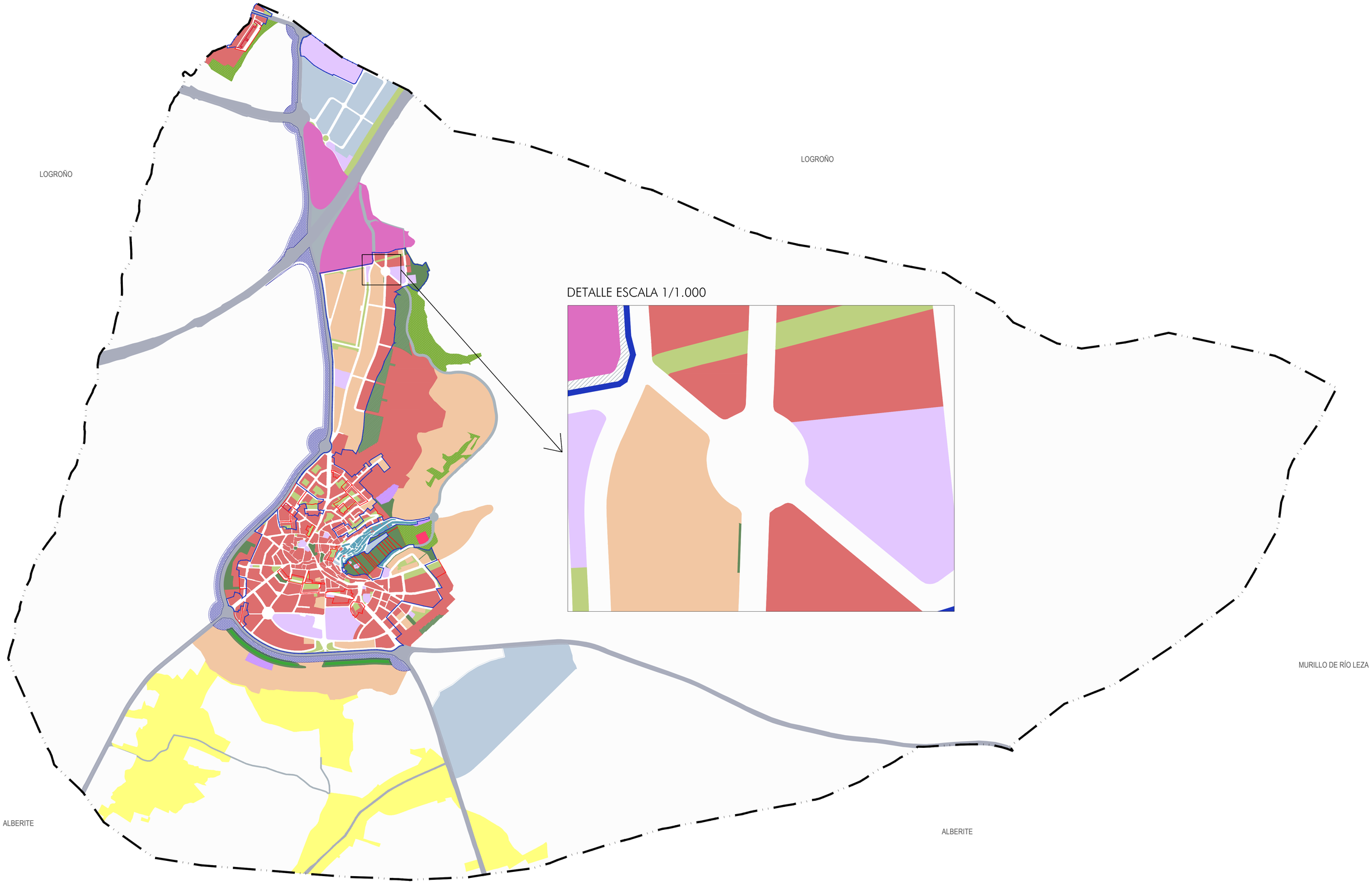
MODIFICACIÓN PUNTUAL

PLANO Nº

T02
ACTUAL

DANIEL ASCORBE MARTÍNEZ
ARQUITECTO

dcn ARQUITECTOS



USOS GLOBALES

- Residencial Mixto
- Residencial Unifamiliar
- Residencial Unifamiliar Dispersos
- Industrial
- Bodegas
- Comercial
- Espacios Libres Z.V.
- Dotacional
- Viario

SISTEMAS GENERALES

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

- Espacios Libres Z.V.
- Dotacional

SUELO URBANIZABLE

- Espacios Libres Z.V.
- Espacios Libres Protección de la Naturaleza
- Dotacional
- Infraestructura Viaria
- Infraestructura Instalación

INFORMACION ADICIONAL

- Suelo Urbano Consolidado
- Suelo Urbano No Consolidado
- Suelo No Urbanizable
- Protección Dominio Público
- Afección Reserva Vías de Comunicación
- Límite Término Municipal

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 12 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE VILLAMEDIANA DE IREGUA

CALIFICACIÓN DEL SUELO

MARZO 2026

AYUNTAMIENTO DE VILLAMEDIANA DE IREGUA
LA RIOJA

E: 1/10.000 (DIN A1)

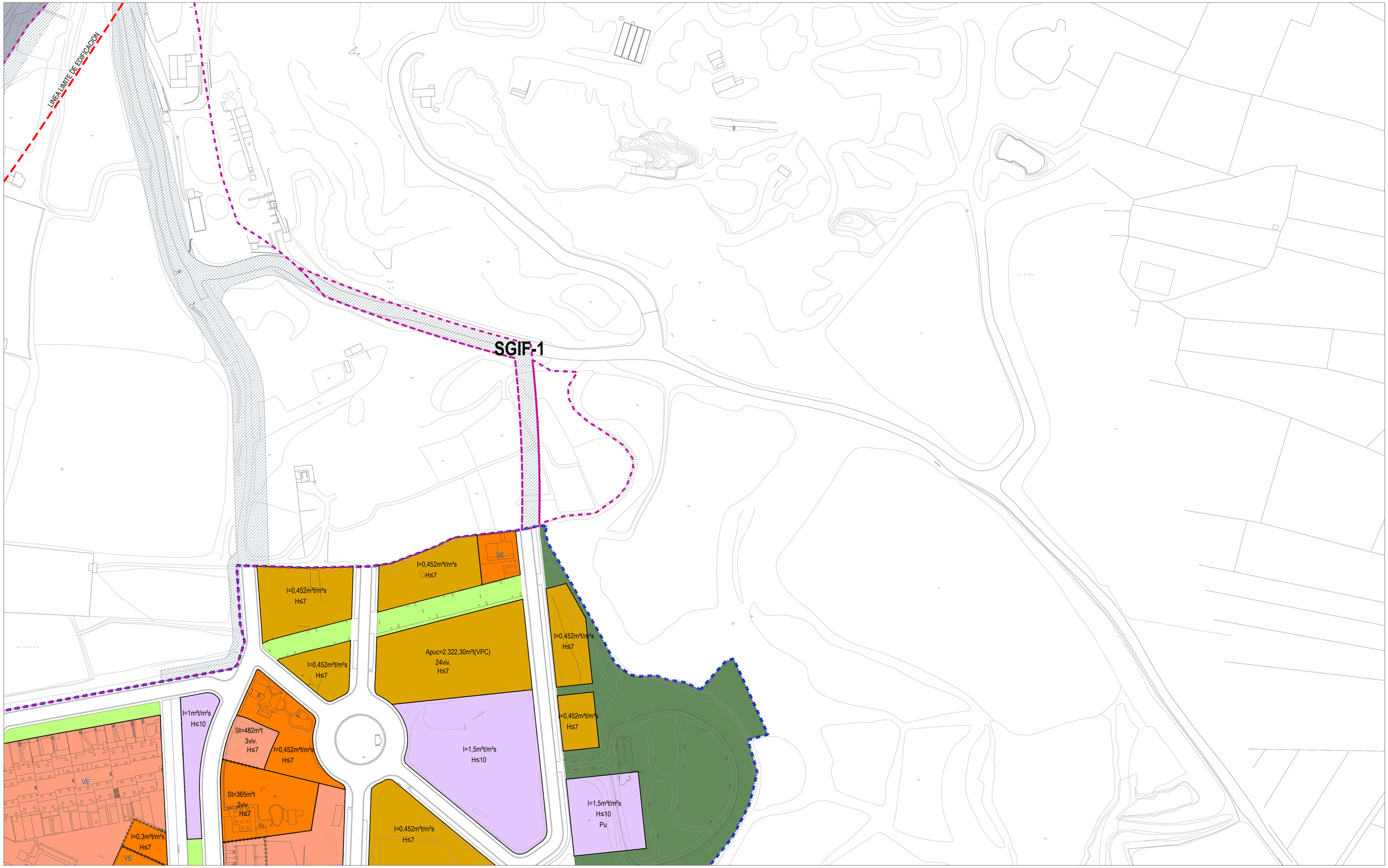
MODIFICACIÓN PUNTUAL

PLANO Nº

T02
MODIFICADO

DANIEL ASCORBE MARTÍNEZ
ARQUITECTO

dcn
ARQUITECTOS



ZONIFICACION SUELO URBANO

RESIDENCIAL
- Residencial Ordenación Cerrada
- Residencial Ordenación Abierta
- Residencial Unifamiliar Adosado
- Residencial Unifamiliar Aislado

ACTIVIDAD ECONOMICA
- Industrial
- Bodega
- Almacén-Exposición

ASOCIADOS AL RESIDENCIAL
- Zona libre privada
- Complementarios de la Vivienda
- Comercial
- GS Comercial Gran Superficie

EQUIPAMIENTO
- Pu Dotacional Público
- Pr Dotacional Privado
- Polivalente
- C Cultural
- E Enseñanza
- SA Sanitario Asistencial
- DE Deportivo
- ADM Servicios públicos Adm.
- R Religioso
- S Social
- RNV Residencial No Vivienda
- ISU Infraestructuras y Servicios Urbanos

ESPACIOS LIBRES
- Zonas Verdes
- Viario

APARCAMIENTOS
- P En superficie
- (P) Bajo rasante

TRIDIMENSIONALIDAD
- TR1 Usos bajo Rasante en S.L.E.L.Z.V.
- TR Usos bajo Rasante en S.G.E.L.Z.V.

SISTEMAS GENERALES
- Espacios Libres Zonas Verdes
- Dotacional

ORDENANZAS EDIFICIOS INTERES
- Construcciones de Primer Orden
- Construcciones de Segundo Orden
- Construcciones de Tercer Orden

SUELO URBANIZABLE

SISTEMAS GENERALES
- Espacios Libres Zonas Verdes
- Espacios Libres Protección de la Naturaleza
- Dotacional
- Infraestructura Viaria
- Infraestructura Instalación

SUELO NO URBANIZABLE
- Protección Dominio Público
- Afección Reserva Vías de Comunicación

CONDICIONES DE LA EDIFICACION
- B+n Planta Baja + n Alzadas
- H< Altura máxima de cornisa en metros
- I< Indice de Edificabilidad en m²t/m²s
- St= Superficie Máxima Edificable en m²t
- 56 viv. Número Máximo de Viviendas
- VE Volumen Existente
- Referencia Rasante
- Edificio fuera de Ordenación
- Soportal Obligatorio
- Divisoria de Parcela a efectos de edificabilidad

LIMITES
- Limite Término Municipal
- Suelo Urbano Consolidado
- Suelo Urbano No Consolidado
- Suelo Urbanizable Delimitado
- Suelo Urbanizable No Delimitado
- Alineación
- Alineación en Suelo Urbanizable (orientativa)
- Divisoria de Altura
- Plan Especial Protección "BODEGAS"
- Casco Histórico



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 12 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE VILLAMEDIANA DE IREGUA

ORDENACIÓN DEL NÚCLEO
USOS Y VOLÚMENES EDIFICABLES

MARZO 2026

AYUNTAMIENTO DE VILLAMEDIANA DE IREGUA
LA RIOJA

E: 1/1.000 (DIN A1)

MODIFICACIÓN PUNTUAL
PLANO Nº
S14
ACTUAL

DANIEL ASCORBE MARTÍNEZ
ARQUITECTO

dcn ARQUITECTOS

LINEA LIMITE DE EDIFICACION

SGIF-1

I=0,452m²t/m²s
H≤7

VE

I=0,452m²t/m²s
H≤7

I=0,452m²t/m²s
H≤7

Apuc=2.322,30m²t(VPC)
24viv.
H≤7

I=0,452m²t/m²s
H≤7

I=0,452m²t/m²s
H≤7

I=1m²t/m²s
H≤10

St=482m²t
3viv.
H≤7

I=0,452m²t/m²s
H≤7

I=1,5m²t/m²s
H≤10

VE

St=365m²t
2viv.
H≤7

I=0,452m²t/m²s
H≤7

I=0,452m²t/m²s
H≤7

I=1,5m²t/m²s
H≤10
Pu

I=0,3m²t/m²s
H≤7

VE

ZONIFICACION SUELO URBANO

RESIDENCIAL
- Residencial Ordenación Cerrada
- Residencial Ordenación Abierta
- Residencial Unifamiliar Adosado
- Residencial Unifamiliar Aislado

ACTIVIDAD ECONOMICA
- Industrial
- Bodega
- Almacén-Exposición

ASOCIADOS AL RESIDENCIAL
- Zona libre privada
- Complementarios de la Vivienda
- Comercial
- GS Comercial Gran Superficie

EQUIPAMIENTO

Pu	Dotacional Público	DE	Deportivo
Pr	Dotacional Privado	ADM	Servicios públicos Adm.
	Polivalente	R	Religioso
C	Cultural	S	Social
E	Enseñanza	RNV	Residencial No Vivienda
SA	Sanitario Asistencial	ISU	Infraestructuras y Servicios Urbanos

ESPACIOS LIBRES
- Zonas Verdes
- Viario

APARCAMIENTOS
- P En superficie
- (P) Bajo rasante

TRIDIMENSIONALIDAD
- TR1 Usos bajo Rasante en S.L.E.L.Z.V.
- TR Usos bajo Rasante en S.G.E.L.Z.V.

SISTEMAS GENERALES
- Espacios Libres Zonas Verdes
- Dotacional

ORDENANZAS EDIFICIOS INTERES
- Construcciones de Primer Orden
- Construcciones de Segundo Orden
- Construcciones de Tercer Orden

SUELO URBANIZABLE

SISTEMAS GENERALES
- Espacios Libres Zonas Verdes
- Espacios Libres Protección de la Naturaleza
- Dotacional
- Infraestructura Viaria
- Infraestructura Instalación

SUELO NO URBANIZABLE
- Protección Dominio Público
- Afección Reserva Vías de Comunicación

CONDICIONES DE LA EDIFICACION
- B+n Planta Baja + n Alzadas
- H< Altura máxima de cornisa en metros
- I< Indice de Edificabilidad en m²t/m²s
- St= Superficie Máxima Edificable en m²t
- 56 viv. Número Máximo de Viviendas
- VE Volumen Existente
- Referencia Rasante
- Edificio fuera de Ordenación
- Soportal Obligatorio
- Divisoria de Parcela a efectos de edificabilidad

LIMITES
- Limite Término Municipal
- Suelo Urbano Consolidado
- Suelo Urbano No Consolidado
- Suelo Urbanizable Delimitado
- Suelo Urbanizable No Delimitado
- Alineación
- Alineación en Suelo Urbanizable (orientativa)
- Divisoria de Altura
- Plan Especial Protección "BODEGAS"
- Casco Histórico



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 12 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE VILLAMEDIANA DE IREGUA

ORDENACIÓN DEL NÚCLEO
USOS Y VOLÚMENES EDIFICABLES

MARZO 2026

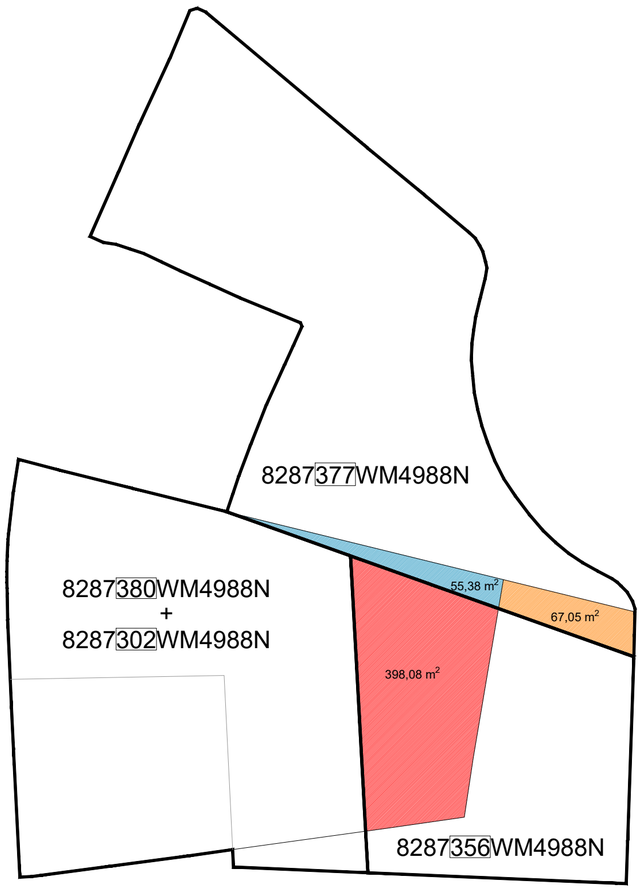
AYUNTAMIENTO DE VILLAMEDIANA DE IREGUA
LA RIOJA

E: 1/1.000 (DIN A1)

MODIFICACIÓN PUNTUAL
PLANO Nº
S14
MODIFICADO

DANIEL ASCORBE MARTÍNEZ
ARQUITECTO

dcn ARQUITECTOS

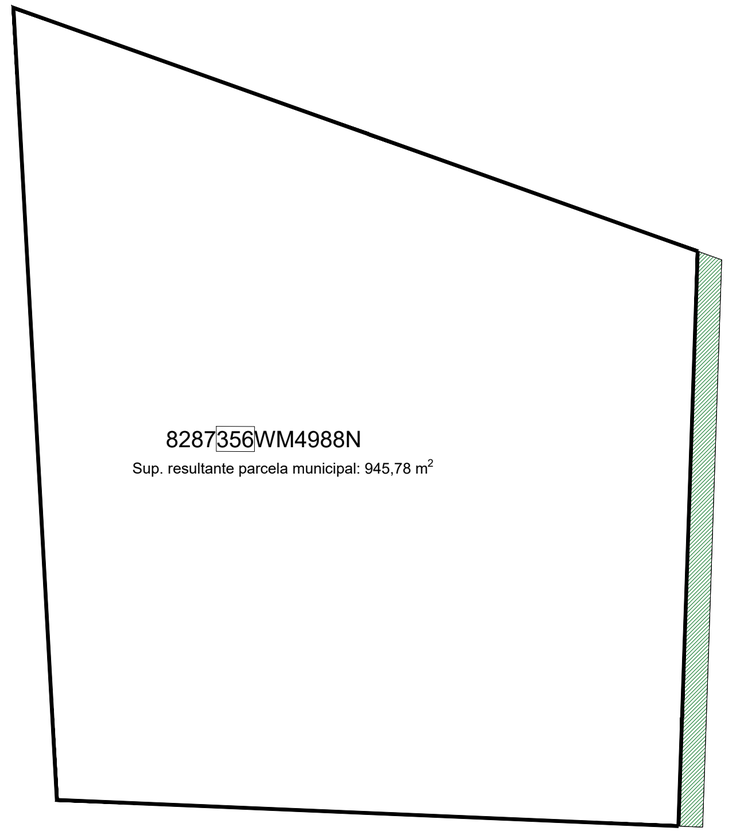


398,08 m²	Superficie cuya edificabilidad se mantiene en la parcela urbana formada por las parcelas catastrales 8287**380**WM4988N y 8287**302**WM4988N. Supone aumento de edificabilidad en la parcela 8287**356**WM4988N
55,38 m²	Superficie cuya edificabilidad se mantiene en la parcela urbana formada por las parcelas catastrales 8287**380**WM4988N y 8287**302**WM4988N. Supone aumento de edificabilidad en la parcela 8287**377**WM4988N
67,05 m²	Superficie que mantiene la edificabilidad señalada por el PGM dentro de la parcela 8287**377**WM4988N No supone aumento de edificabilidad

PARCELAS	SITUACIÓN PGM VIGENTE	SITUACIÓN PROPUESTA	VARIACIÓN edificabilidad
8287**380**WM4988N + 8287**302**WM4988N	RU AISLADO - 365 m²t	RU AISLADO - 365 m²t	0,00 m²t
8287**356**WM4988N (municipal)	RU AISLADO + RU ADOSADO	RU ADOSADO	179,93 m²t
8287**377**WM4988N	RU AISLADO + RU ADOSADO	RU AISLADO	25,03 m²t
INCREMENTO TOTAL EDIFICABILIDAD			204,96 m²t

Superficie mínima de cesión para Zonas Verdes de los Sistemas Generales = 204,96 m²t / (35 m²t/hab) = 5,856 hab x 5 m²/hab = **29,28 m²**

AUMENTOS DE EDIFICABILIDAD E: 1/500



Superficie de cesión para Zonas Verdes de los Sistemas Generales 29,51 m² *

*Superficie superior a la mínima de cesión obligatoria de 29,28 m²

PARCELA MUNICIPAL RESULTANTE Y CESIÓN E:1/200

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 12 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE VILLAMEDIANA DE IREGUA

PLANO JUSTIFICATIVO

MODIFICACIÓN PUNTUAL

PLANO Nº

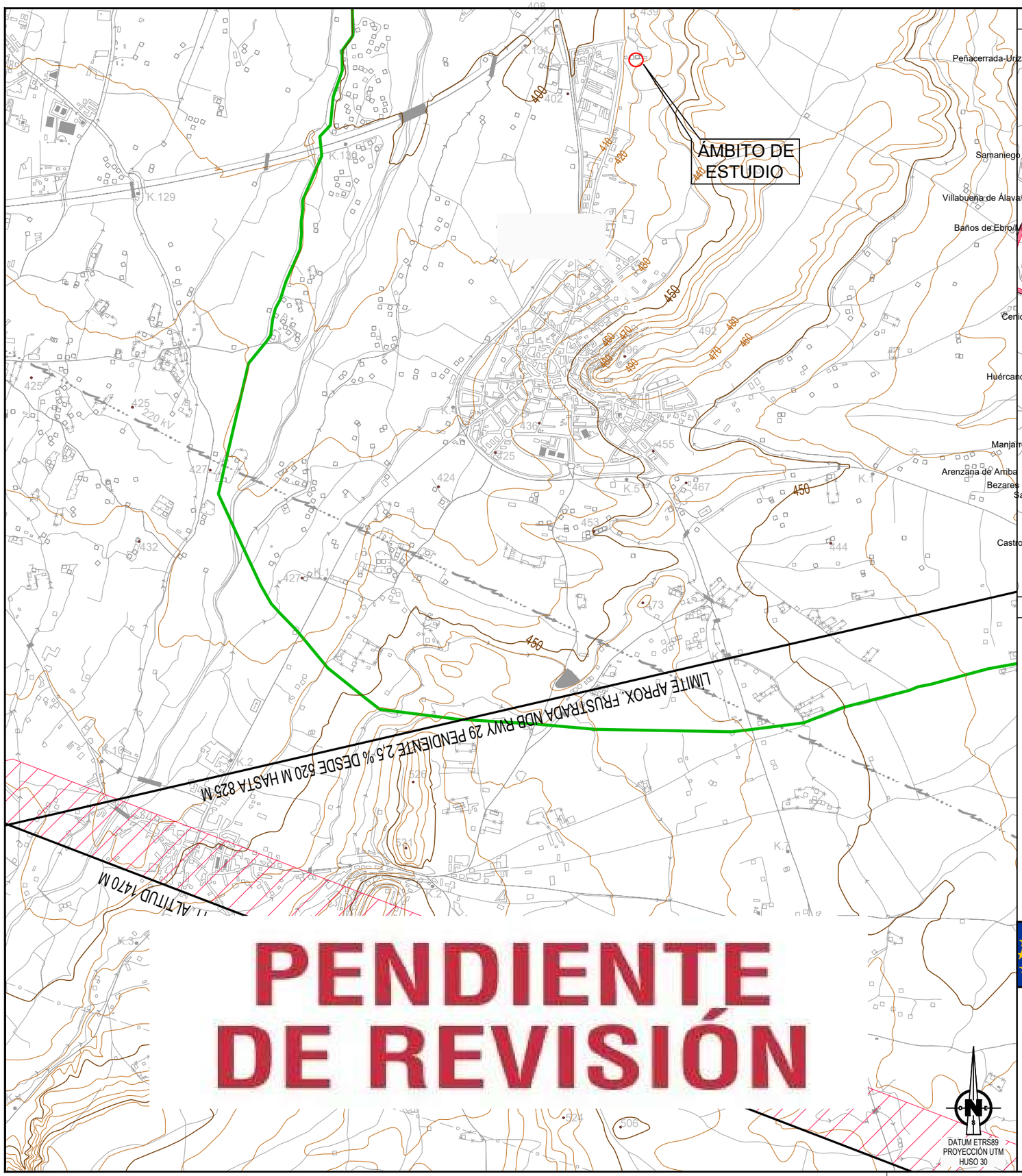
MARZO 2026

AYUNTAMIENTO DE VILLAMEDIANA DE IREGUA
LA RIOJA

DANIEL ASCORBE MARTÍNEZ
ARQUITECTO

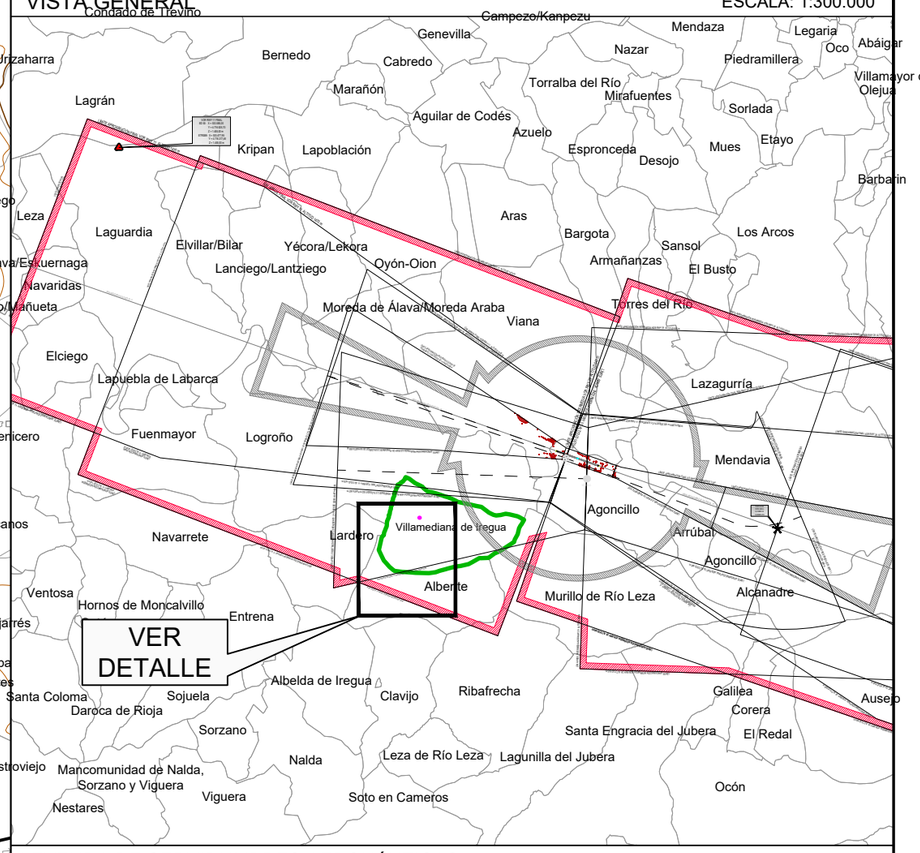
dgn ARQUITECTOS

E: VARIAS (DIN A2)



VISTA GENERAL

ESCALA: 1:300.000



LEYENDA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

- SUPERFICIE DE LIMITACIÓN DE ALTURAS DE LAS SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES
- ENVOLVENTE SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE AERONAVES
- ENVOLVENTE SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO Y RADIOELÉCTRICAS
- VULNERACIONES POR EL TERRENO Y ELEMENTOS SOBRE EL MISMO
- CURVAS DE NIVEL Y COTAS DEL TERRENO
- ÁMBITO DE ESTUDIO
- TÉRMINO MUNICIPAL DE VILLAMEDIANA DE IREGUA
- LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD SOSTENIBLE

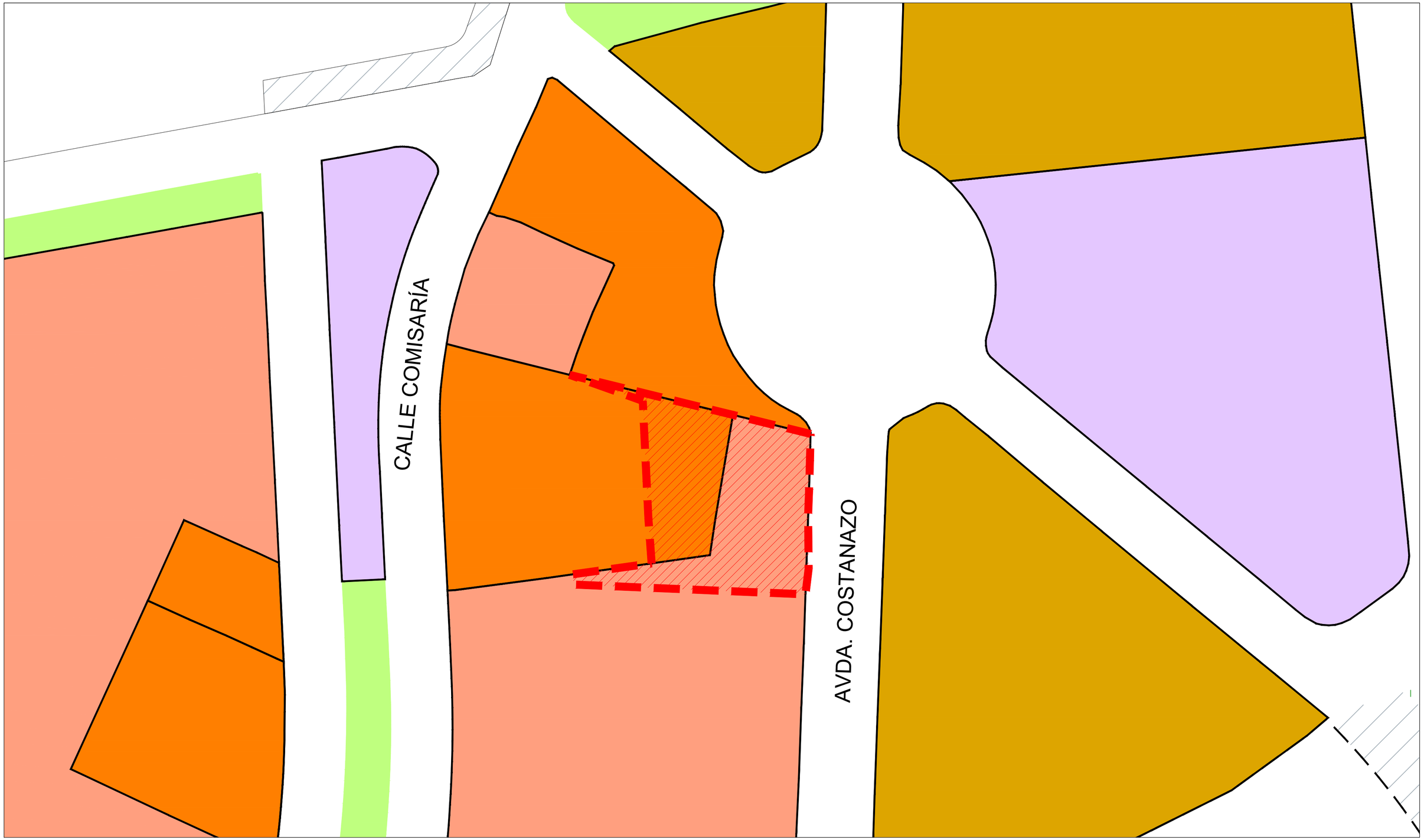
SECRETARÍA DE ESTADO DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD SOSTENIBLE
SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTES AÉREO Y MARÍTIMO
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

AEROPUERTO DE LOGROÑO-AGONCILLO

SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES REAL DECRETO 733/2015

ESCALA	FECHA	EXP.	PLANO
1:20.000	JUNIO 2025	250235	1



ÁMBITO DE SUSPENSIÓN DE TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO
DE DESARROLLO Y DE OTORGAMIENTO DE LICENCIAS

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 12 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE VILLAMEDIANA DE IREGUA

ÁMBITO DE SUSPENSIÓN DE TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y DE OTORGAMIENTO DE LICENCIAS

MARZO 2026

MODIFICACIÓN PUNTUAL

PLANO Nº

AYUNTAMIENTO DE VILLAMEDIANA DE IREGUA
LA RIOJA

E: 1 / 500 (DIN A2)

DANIEL ASCORBE MARTÍNEZ
ARQUITECTO

dcn
ARQUITECTOS