AYUNTAMIENTO
DE
VISO DEL MARQUÉS
(CIUDAD REAL)

AÑO 2003

REGLAMENTO Nº. 21

REGULADOR DE EDIFICACIÓN PARA EL POLÍGONO INDUSTRIAL DE VISO DEL MARQUÉS

Aprobada el 30 de diciembre de 2015. BOP nº 31 de 16 de febrero de 2016 Consta de 8 folios.

AYUNTAMIENTO DE VISO DEL MARQUÉS
CIUDAD REAL
Plaza de la Oretania, 8 • Teléfonos 926 33 60 01 - 926 33 71 73 • Fax 926 33 60 23 • E-mail: viso-marques@local.jccm.es

ORDENANZA REGULADORA DE EDIFICACIÓN PARA EL POLÍGONO INDUSTRIAL DE VISO DEL MARQUÉS

INDICE

1. *Generalidades.*
   - *Introducción.*
   - *Encargantes de este programa.*
   - *Justificación económico-social de esta propuesta.*
   - *Marco Legal de la propuesta.*
   - *Situación y límites físicos de los terrenos a ordenar.*
2. *Información de los terrenos.*
   - *Estado actual de las infraestructuras existentes en el terreno.*
   - *Topografía y ecosistema.*
3. *Planeamiento vigente.*
4. *Ordenación.*
   - *Criterios para la ordenación del polígono.*
   - *Operaciones a realizar sobre los Servicios Generales.*
   - *Reserva de plazas de aparcamiento.*
5. *Análisis de impacto medioambiental de la actuación.*
6. *Calendario para la ejecución del Plan.*
7. *Compromisos con la Administración.*

CIF: P-1309800-I Inscrita en el Registro de Entidades Locales con el no 01130988 con fecha 17.09.86

AYUNTAMIENTO DE VISO DEL MARQUÉS
CIUDAD REAL
Plaza de la Oretania, 8 • Teléfonos 926 33 60 01 - 926 33 71 73 • Fax 926 33 60 23 • E-mail: viso-marques@local.jccm.es

ORDENANZA REGULADORA DE EDIFICACIÓN PARA EL POLÍGONO INDUSTRIAL DE VISO DEL MARQUÉS

CIF: P-1309800-I Inscrita en el Registro de Entidades Locales con el no 01130988 con fecha 17.09.86

1. Generalidades.

1.1 Introducción.

La presente documentación tiene por objeto la ordenación y la regularización, mediante una Ordenanza de Edificación, de los terrenos que el Ayuntamiento ha urbanizado, para conformar el Polígono Industrial del Viso del Marqués. El cual se ha creado para promover el desarrollo económico y social a través del fomento de actividades productivas y generadoras de empleo estable.

Esta documentación tiene por objeto la regulación de todos los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones, no definitorias directamente de la edificabilidad y destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción, edificación y utilización de los inmuebles.

Las construcciones se deberán ajustar a las disposiciones relativas a la seguridad, salubridad, habitabilidad, accesibilidad y calidad de las construcciones y edificaciones y ser compatibles con los planes territoriales y urbanísticos y las medidas de protección del medio ambiente urbano y el patrimonio arquitectónico e histórico-artístico.

Se pretenderá, por tanto, justificar las actuaciones permitidas, describiendo las obras de edificación a realizar.

Todo ello sujeto a la aprobación definitiva del Excmo. Ayuntamiento de Viso del Marqués, previa presentación de los preceptivos proyectos visados de las construcciones previstas.

1.2 Encargantes y promotores de este programa.

Esta Ordenanza de Edificación ha sido promovida por:

- El Excmo. Ayuntamiento de Viso del Marqués.

Como propietario actual de los terrenos aquí descrito, como así consta en los títulos de propiedad, y los cuales pretenden subastar para permitir su explotación particular.

Los terrenos citados tiene, actualmente, la clasificación de suelo urbano de tolerancia industrial.

1.3 Justificación económico-social de la propuesta.

Viso del Marqués es una población tradicionalmente agrícola, y no existe hasta el día de hoy una marcada tendencia industrial, por lo que para promover el desarrollo económico y social, así como para generar empleo estable para la población, se ha decidid crear un polígono industrial, así mismo, su privilegiada posición a seis kilómetros de al N-IV, Autovía de Andalucía, escasa distancia que supone una ventaja para la creación de industrias en esta población, al contar con esta importante vía de comunicación, que facilitará la instalación del sector en este polígono.

Paradójicamente, en el momento de la redacción de este encargo, todas las industrias de la población se hallan situadas en suelo rústico, o diseminadas por el casco urbano, sin que existiera "urbanizado", suelo clasificado como urbano industrial o de tolerancia industrial.

De este modo, las citadas industrias han visto frenado su potencial desarrollo y sus expectativas de crecimiento debido a las trabas burocráticas que supone la falta de planeamiento y suelo clasificado, viéndose reducidas las actuaciones a pequeñas ampliaciones a pequeñas ampliaciones y reformas.

Es por ello que, al amparo de la Ley 2/1998, de 4 de junio, Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla la Mancha (LOTAU), y gracias al poder que ella otorga a las administraciones locales en materia de Urbanismo, el Ayuntamiento de Viso del Marqués, decide promover y fomentar la integración de intereses públicos y privados para un mayor desarrollo de la actividad productiva que redunde en riqueza económica para la población.

1.4 Marco legal de la propuesta.

La presente Ordenanza de Edificación se redacta al amparo de la Ley 2/1998, de 4 de junio, Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, la cual define el marco administrativo y jurídico en todos los procesos urbanísticos y edificatorios.

Serán de aplicación todas las Normas Básicas vigentes y de obligado cumplimiento.

1.5 Situación y límites físicos de los terrenos.

Los terrenos afectados por la actuación urbanizadora ocupan una superficie total de 19.500 m2 y se sitúan en los terrenos aledaños a la Avenida Burjasot, en la salida hacia Almuradiel.

Según se refleja en planos, los límites de la actuación son:

- Norte: Carretera de salida a Almuradiel.
- Sur: Paseo del Cementerio del Viso del Marqués
- Este: Suelo Rústico de propiedad particular conocido como "Huerta Pito".
- Oeste: Cooperativa Virgen del Valle.

2. Información de los terrenos.

CIF: P-1309800-I Inscrita en el Registro de Entidades Locales con el no 01130988 con fecha 17.09.86

CIF: P-1309800-I Inscrita en el Registro de Entidades Locales con el no 01130988 con fecha 17.09.86

2.1 Estado actual de las infraestructuras existentes en el terreno.

En la actualidad, según se refleja en los planos de la urbanización ya realizada, los terrenos contienen las siguientes infraestructuras y edificaciones consolidadas.

- Edificio <a>, nave existente de 344m2 aproximadamente, y de forma triangular. Dos de sus lados tienen acceso rodado, uno desde un vial del polígono y otro desde la carretera de salida a Almuradiel. Se utiliza como cochera y almacén de vehículos, maquinaria y materiales agrícolas. La nave es propiedad de la Sociedad Agraria de Transformación "San Andrés" de Viso del Maqués.

No aparece ninguna otra edificación en los terrenos.
Esta edificación se entiende incluida en el Polígono y por lo tanto le afectará la presente Ordenanza de Edificación.

En cuanto a las infraestructuras el Polígono cuenta con.

- Suministro de energía eléctrica, desde la red general.
- Suministro desde la red de agua potable de la población, con caudal y potencia suficientes para el desarrollo de la actividad industrial (10 l/seg).
- Acometida del saneamiento al colector Norte de la población.
- Instalación de la red de telefonía.
- El conjunto cuenta con alumbrado público y acerados peatonales.

2.2 Topografía y ecosistema.

La topografía del terreno es sensiblemente inclinada, con desniveles marcados, y con caída hacia la carretera de salida del Viso del Marqués hacia Almuradiel.

- Clima

La zona se inscribe dentro del llamado clima templado mediterráneo, caracterizado por veranos secos y calurosos (temperatura media en agosto superior a 22º C), e inviernos fríos y de precipitaciones poco abundantes.

- Suelo.

Actualmente es terreno clasificado como urbano de tolerancia industrial.

- Fauna y vegetación.

Los terrenos carecen de fauna y vegetación significativas.

3. Planeamiento vigente.

El Planeamiento vigente en el municipio de Viso del Marqués consiste en las Normas Subsidiarias de Planeamiento, con fecha de aprobación provisional de 4 de noviembre de 1997.

Plaza de la Oretania, 8 • Teléfonos 926 33 60 01 - 926 33 71 73 • Fax 926 33 60 23 • E-mail: viso-marques@local.jccm.es

La Ordenanza de Edificación, contenida en esta documentación pasará a formar parte de la siguiente propuesta de las citadas NN.SS. para la aprobación final de las mismas.

4. Ordenación.

4.1 Criterios para la ordenación del polígono.

Los terrenos a ordenar disponer de unas infraestructuras consolidadas desde el punto de vista del trazado del viario y que condicionan el desarrollo de al actuación.

Se ha optado por una parcelación lo más accesible posible, de modo que a las parcelas resultantes se pueda acceder desde los viales generados por la urbanización, y que son el trazado y las alineaciones que deberán respetar las parcelas.

Las parcelas resultantes en plano, son por tanto:

Parcela 1, de 152.58 m2.
Parcela 2, de 134.08 m2.
Parcela 3, de 115.59 m2.
Parcela 4, de 97.09 m2.
Parcela 5, de 78.60 m2.
Parcela 6, de 60.10 m2.
Parcela 7, de 41.60 m2.
Parcela 8, 9, 10, 11, 12 y 13, de 520.00 m2.
Parcela 14, 15 y 16, de 544.51 m2.
Parcela 17, 18, 19 y 20, de 534.95 m2.
Parcela 21, de 957.45 m2.
Parcela 22, de 553.03 m2.
Parcela 23, de 446.43 m2.
Parcela 24 y 25, de 391.28 m2.
Parcela 26, de 757.09 m2.
Parcela 27, de 1272.19 m2.
Parcela 28 y 29, de 521.20 m2.
Parcela 30, de 521.20 m2.
Parcela 31, de 377.48 m2.
Parcela 32, de 664.37 m2.

4.2 Operaciones a realizar sobre los Servicios Generales.

Los viales de servicio actuales, son vías de doble sentido con encintados de aceras en ambos laterales. Su anchura media total, incluido el espacio de aceras, es para el vial 1 de unos 15.00 metros y para el vial 2 de unos 17.00 metros.

La nueva ordenanza pretende el mantener la anchura total de las vías de servicio, y de su trazado, si bien en aquellos puntos de ingreso a parcela y/o zona de aparcamientos, este bordillo perimetral sufrirá los correspondientes rebajes que permitan su remonte.

CIF: P-1309800-I Inscrita en el Registro de Entidades Locales con el no 01130988 con fecha 17.09.86

Igualmente, la nueva ordenación pretende regular la acometida a las parcelas de todas las instalaciones e infraestructuras, para lo que se ha dejado previstas las necesarias para cada parcela, y evitar la rotura de asfalto y el acerado.

Las operaciones a realizar, si se precisan más acometidas o si se necesitan sustituir las actuales, precisan del correspondiente informe favorable del Excmo. Ayuntamiento de Viso del Marqués.

4.3 Reservas de plazas de aparcamiento.

De conformidad con el artículo 31 de la L.O.T.A.U., relativo a los estándares mínimos de calidad urbana, será obligatoria la reserva de una plaza de aparcamiento por cada 200 metros cuadrados de techo potencialmente edificable en zonas de uso industrial.

Una plaza de aparcamiento ocupa una superficie mínima de 10.00 m2, dato que servirá para calcular la superficie mínima destinada a reserva de aparcamiento en cada parcela.

Se establecerán como zonas de aparcamiento, los espacios previos de las naves, los cuales tendrán acceso directo a los viales del polígono.

5. Análisis de impacto medioambiental de la actuación.

De acuerdo con el Decreto 178/2002, de 17-12-2002, por el que se aprueba el Reglamento General de Desarrollo de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Evaluación del Impacto Ambiental de Castilla-La Mancha, quedan obligados de someterse a evaluación de impacto ambiental todas aquellas actividades y obras comprendidas en el anexo de la citada ley.
Las actividades a desarrollar en esta zona de actuación no se hallan enumeradas en el citado anexo.

- Impacto sobre la población humana.

Para la realización de las actividades permitidas en el polígono, y dada su situación a las afueras del núcleo de población, no se prevén procesos importantes que alteren las condiciones de sosiego público.

- Impacto sobre el suelo.

La urbanización se encuentra realizada, por lo que tan solo se precisará las excavaciones de las cimentaciones y las instalaciones, que son actuaciones análogas a los permitidos para cualquier otro tipo de edificación en suelo urbano.

- Impacto sobre la vegetación y la fauna.

Los terrenos carecen de vegetación o de fauna con valor ecológico o cinegético, por lo que la actuación no causará efectos significativos.

6. Calendario para la ejecución de las construcciones.

Una vez adquirida cada parcela, la presentación de los necesarios proyectos y el inicio de los trámites de concesiones de licencias, se deberán iniciar antes del primer año después

CIF: P-1309800-I Inscrita en el Registro de Entidades Locales con el no 01130988 con fecha 17.09.86

de la adquisición, y el inicio de la ejecución material de las obras de construcción, se realizará dentro del primer año tras la concesión de licencia de obra por el Ayuntamiento.

La conclusión de dichas obras y el inicio de la actividad tendrá lugar antes del primer año desde el inicio de su construcción o se retirará la licencia concedida y se precisará presentar nueva documentación.

7. Compromisos con la Administración.

Los propietarios de los terrenos citados se comprometen a:

Costear, y en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales del polígono, y en su caso, las obras necesarias para la ampliación y refuerzo de dicho sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que esta genere, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el planeamiento.

- El presente Reglamento fue aprobado en Sesión Plenaria de fecha 30 de diciembre de 2015, entrará en vigor el día de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia nº 31 el 16 de febrero de 2016.

CIF: P-1309800-I Inscrita en el Registro de Entidades Locales con el no 01130988 con fecha 17.09.86