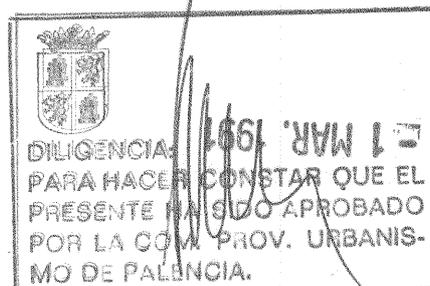


PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL POLIGONO RESIDENCIAL
"CAMPONECHA" DEL TERMINO MUNICIPAL DE DUEÑAS (PALENCIA)



Aprobado en sesión de
de 24 NOV 1989 19 /
El Secretario.



ARQUITECTO:

LUIS FERNANDEZ VALLEJO

Palencia, Mayo 1.989

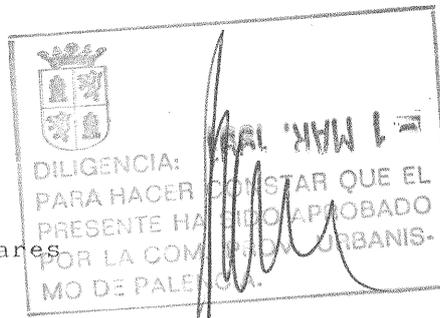
PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL POLIGONO RESIDENCIAL
CAMPONECHA DEL TERMINO MUNICIPAL DE DUEÑAS (PALENCIA)

INDICE GENERAL

I/ DOCUMENTOS ESCRITOS

MEMORIA DESCRIPTIVA

- 1.- Consideraciones Preliminares
- 2.- Información Urbanística
- 3.- Situación Jurídico-Urbanística
- 4.- Ordenación Propuesta
- 5.- Ejecución del Plan Parcial
- 6.- Estudio Economico-Financiero
- 7.- Plan de Etapas
- 8.- Ordenanzas Reguladoras



II/ DOCUMENTACION FOTOGRAFICA

III/ DOCUMENTACION ANEXA

IV/ DOCUMENTACION GRAFICA

PLANOS DE INFORMACION

- 1-I1.- Situación
- 2-I2.- Emplazamiento-Relación con Planeamiento
- 3-I3.- Area de Actuación-Clasificación del Suelo
- 4-I4.- Parcelario Catastral Inicial
- 5-I5.- Servicios y Comunicaciones Existentes
- 6-I6.- Estado Actual-Parcelación-Construcciones

PLANOS DE ORDENACION

- 7-01.- Delimitación Area de Actuación
- 8-02.- Zonificación y Usos del Suelo
- 9-03.- Ordenación-Parcelación-Edificabilidades
- 10-04.- Plan de Etapas
- 11-05.- Red Viaria-Secciones Tipo
- 12-06.- Red de Agua y Riego
- 13-07.- Red de Saneamiento
- 14-08.- Red de Electricidad y Alumbrado

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL POLIGONO RESIDENCIAL
"CAMPONECHA" DEL TERMINO MUNICIPAL DE DUEÑAS (PALENCIA)

I / DOCUMENTOS ESCRITOS

ARQUITECTO:

LUIS FERNANDEZ VALLEJO

Palencia, Mayo 1.988



PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL POLIGONO RESIDENCIAL
"CAMPONECHA" DEL TERMINO MUNICIPAL DE DUEÑAS (PALENCIA)

MEMORIA DESCRIPTIVA

ARQUITECTO:

LUIS FERNANDEZ VALLEJO

Palencia, Mayo 1.989



PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL POLIGONO RESIDENCIAL
CAMPONECHA DEL TERMINO MUNICIPAL DE DUEÑAS (PALENCIA)

MEMORIA DESCRIPTIVA; INDICE

1.- CONSIDERACIONES PRELIMINARES

- 1.1.- Introducción
- 1.2.- Encargo
- 1.3.- Objetivos y criterios del Plan Parcial
- 1.4.- Antecedentes
- 1.5.- Planeamiento vigente
- 1.6.- Justificación del planeamiento
- 1.7.- Desarrollo del trabajo
- 1.8.- Documentos que componen el Plan Parcial

2.- INFORMACION URBANISTICA

- 2.1.- Medio fisico
 - 2.1.1.- Situación
 - 2.1.2.- Topografía
 - 2.1.3.- Hidrografía
 - 2.1.4.- Geología
 - 2.1.5.- Climatología
 - 2.1.6.- Ecología
- 2.2.- Estructura urbanística
 - 2.2.1.- Edificaciones existentes
 - 2.2.2.- Red viaria
 - 2.2.3.- Red de agua
 - 2.2.4.- Red de saneamiento
 - 2.2.5.- Red de electricidad
 - 2.2.6.- Comunicaciones y transportes
 - 2.2.7.- Equipamientos y servicios

3.- SITUACION JURIDICA Y URBANISTICA

- 3.1.- Justificación del planeamiento
- 3.2.- Adecuación al planeamiento vigente
- 3.3.- Estado de la propiedad
- 3.4.- Usos actuales de polígono
- 3.5.- Condiciones urbanísticas del entorno
- 3.6.- Planeamiento vigente
- 3.7.- Legislación aplicable



- 4.- ORDENACION PROPUESTA
 - 4.1.- Objetivos de la ordenación
 - 4.2.- Condicionantes de la ordenación
 - 4.2.1.- Impuestos por la estructura de propiedad
 - 4.2.2.- Impuestos por la Ley del Suelo
 - 4.2.3.- Impuestos por las Normas Subsidiarias
 - 4.2.4.- Condicionantes infraestructurales
 - 4.3.- Criterios de diseño de la ordenación
 - 4.3.1.- Con respecto a la zonificación
 - 4.3.2.- Con respecto a los bordes
 - 4.3.3.- Con respecto al viario
 - 4.4.- Descripción de la ordenación
 - 4.4.1.- Estructura urbana
 - 4.4.2.- Análisis y evaluación de dotaciones
 - 4.4.3.- Aprovechamientos
 - 4.4.4.- Red viaria
 - 4.4.5.- Red de abastecimiento de agua
 - 4.4.6.- Red de saneamiento
 - 4.4.7.- Red de electricidad
 - 4.4.8.- Cuadro resumen características
- 5.- EJECUCION DEL PLAN PARCIAL
 - 5.1.- Introducción
 - 5.2.- Poligonos de actuación
 - 5.3.- Sistema de actuación
 - 5.4.- Beneficios fiscales
 - 5.5.- Cúmplimiento Art. 53 L.S. y 46 R.P.
 - 5.5.1.- Memoria justificativa
 - 5.5.2.- Propietarios afectados
 - 5.5.3.- Modo de ejecución urbanización
 - 5.5.4.- Compromisos que se contraen con Ayuntamiento
 - 5.5.5.- Garantia del cumplimiento de compromisos
 - 5.5.6.- Medios económicos de toda índole
- 6.- ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO
 - 6.1.- Objeto
 - 6.2.- Análisis de costos
 - 6.3.- Estimación de presupuestos de urbanización
 - 6.4.- Coste de las reservas de suelo
 - 6.5.- Coste de la cesión del 10% al Ayuntamiento
- 7.- PLAN DE ETAPAS
 - 7.1.- Objeto del estudio
 - 7.2.- Plan de etapas



8.- ORDENANZAS REGULADORAS

8.1.- Generalidades

8.1.1.- Objeto

8.1.2.- Ambito de aplicación

8.1.3.- Competencia

8.1.4.- Aplicación

8.1.5.- Planeamiento general

8.2.- Régimen urbanístico y regulación del suelo

8.2.1.- Calificación y destino del suelo

8.2.1.1.- Suelo edificable

8.2.1.2.- Suelo no edificable

8.2.1.2.1.- S.N.E. Pub. de uso Pub.

8.2.1.2.2.- S.N.E. Pri. de uso Pri.

8.2.2.- Desarrollo del Plan Parcial de Ordenación

8.2.2.1.- Sistema de actuación

8.2.2.2.- Proyecto de urbanización

8.2.2.3.- Alineaciones y rasantes

8.2.2.4.- Estudios de detalle

8.2.2.5.- Circulación y estacionamiento

8.2.3.- Procedimiento

8.2.3.1.- Licencias

8.2.3.2.- Responsabilidades y sanciones

8.2.3.3.- Anulación de licencia

8.2.3.4.- Daños y perjuicios

8.2.3.5.- Incumplimiento de licencia

8.2.3.6.- Construcciones clandestinas

8.2.3.7.- Variaciones del proyecto

8.2.3.8.- Licencia de ocupación

8.2.3.9.- Vallado de obras

8.2.3.10.- Daños en la via pública

8.2.3.11.- Desagüe superficial de parcela

8.2.3.12.- Normas de urbanización

8.2.3.13.- Intervención facultades dominic.

8.2.3.14.- Inspección

8.2.3.15.- Regimen jurídico

8.2.3.16.- Normativa complementaria

8.3.- Condiciones de la edificación

8.3.1.- Definiciones

8.3.1.1.- Solar

8.3.1.2.- Alineaciones oficiales



- 8.3.1.3.- Retranqueo
- 8.3.1.4.- Línea de edificación
- 8.3.1.5.- Altura de la edificación
- 8.3.1.6.- Superficie de ocupación
- 8.3.1.7.- Superficie edificada
- 8.3.1.8.- Superficie total edificada
- 8.3.1.9.- Espacio Libre
- 8.3.1.10- Patio de Parcela
- 8.3.1.11- Edificios fuera de ordenación
- 8.3.2.- Condiciones generales de volumen e higiénicas
 - 8.3.2.1.- Tipos de edificación
 - 8.3.2.2.- Parcela mínima
 - 8.3.2.3.- Máxima ocupación de parcela
 - 8.3.2.4.- Altura máxima
 - 8.3.2.5.- Volumen máximo edificable
 - 8.3.2.6.- Cubiertas
 - 8.3.2.7.- Sótanos y semisótanos
 - 8.3.2.8.- Chimeneas de ventilación
 - 8.3.2.9.- Patinillos de ventilación
 - 8.3.2.10- Protecciones
 - 8.3.2.11- Agua
 - 8.3.2.12- Alcantarillado
 - 8.3.2.13- Energía eléctrica
 - 8.3.2.14- Obras en edificios fuera de ordenación
 - 8.3.2.15- Obras de conservación de edificios
- 8.3.3.- Condiciones generales de uso
 - 8.3.3.1.- Uso de vivienda
 - 8.3.3.1.1 Programa mínimo
 - 8.3.3.1.2 Condiciones del uso de vivienda
 - 8.3.3.1.3 Dimensiones de habitaciones
 - 8.3.3.2.- Usos públicos
 - 8.3.3.3.- Usos existentes
- 8.3.4.- Condiciones generales estéticas
 - 8.3.4.1.- Condiciones generales
 - 8.3.4.2.- Retranqueos
 - 8.3.4.3.- Cerramientos
 - 8.3.4.4.- Medianerías
 - 8.3.4.5.- Espacios públicos



8.4.- Ordenanzas particulares

8.4.1.- Zona residencial

8.4.1.1.- Condiciones de uso

8.4.1.2.- Condiciones de edificación-parcelac.

8.4.1.3.- Reparcelación y remodelación

8.4.1.4.- Condiciones de aprovechamiento

8.4.1.5.- Condiciones especiales

8.4.1.6.- Condiciones estéticas

8.4.2.- Zona de interés público y social

8.4.2.1.- Condiciones de uso

8.4.2.2.- Condiciones de edificación-parcelac.

8.4.2.3.- Condiciones de aprovechamiento

8.4.3.- Zona de equipamiento docente

8.4.3.1.- Condiciones de uso

8.4.3.2.- Condiciones de edificación-parcelac.

8.4.3.3.- Condiciones de aprovechamiento

8.4.4.- Zona de uso y dominio público

8.4.4.1.- Condiciones de uso

8.4.4.2.- Condiciones de edificación-parcelac.

8.4.4.3.- Condiciones de aprovechamiento

8.4.4.4.- Condiciones particulares





PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL POLIGONO RESIDENCIAL

"CAMPONECHA" DEL TERMINO MUNICIPAL DE DUEÑAS (PALENCIA)

1.- CONSIDERACIONES PRELIMINARES

ARQUITECTO:

LUIS FERNANDEZ VALLEJO

Palencia, Mayo 1.989



PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL POLIGONO RESIDENCIAL
"CAMPONECHA" DEL TERMINO MUNICIPAL DE DUEÑAS (PALENCIA)

1.- CONSIDERACIONES PRELIMINARES

1.1.- INTRODUCCION

El presente documento tien por objeto la ordenación de los terrenos situados en el Pago "Campo Onecha", del término municipal de Dueñas (Palencia), bajo la figura de Plan Parcial en desarrollo de las Normas Subsidiarias vigentes, que califican a los terrenos como Suelo Urbanizable.

1.2.- ENCARGO

El trabajo se realiza por encargo de la Comunidad de Propietarios "Camponecha", representada por su presidente D. Fernández Martínez Represa.

1.3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DEL PLAN

El Plan Parcial que se proyecta, tien como objetivo fundamental la adaptación de la situación urbanística actual del poligono, de modo que se cumpla la reglamentación vigente a fin de poder dar forma legal a una actuación urbanística ya iniciada y en parte consumada.

Se presenta entonces el Plan como un instrumento de legalización, y como un indicador de las deficiencias de infraestructura y equipamiento existente, junto con las directrices para resolver estos déficits.

Por lo señalado, el planeamiento propuesto establecerá las reservas de suelo obligatorias previstas por la Ley Sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto 1.346/1976 de 9 de Abril), teniendo en cuenta el estado de la propiedad actual y el grado de parcelación y urbanización existente.

Los criterios del Plan Parcial se establecen en función de consolidar la trama urbana iniciada (urbanización, parcelación, etc.) al objeto de hacer facilmente gestionable el planeamiento propuesto,



1.4.- ANTECEDENTES

Normalmente, los planes parciales son instrumentos legales para la ordenación racional del territorio, previa a la ejecución de las obras de urbanización. En el presente caso, el proceso ha sido el inverso ya que se ha realizado en primer lugar el proceso de parcelación, y después, al amparo de una infraestructura rudimentaria se ha procedido a la construcción de viviendas o cobertizos.

Este procedimiento ilegal (según la normativa vigente) desarrollado a lo largo de varios años, se ha pretendido corregir por parte del Excmo. Ayuntamiento de Dueñas, calificando los terrenos como Urbanizables en la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, y requiriendo a los propietarios según acuerdo de la Comisión de Obras y Urbanismo de 7 de Octubre de 1.987, a lo siguiente:

- 1º Presentación de un Plan Parcial de Iniciativa privada
- 2º Proyecto de Urbanización
- 3º Junta de Compensación de los propietarios
- 4º Reparcelación.

1.5.- PLANEAMIENTO VIGENTE

El municipio de Dueñas cuenta en la actualidad con unas Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas definitivamente el 30 de Enero de 1.987.

Dichas Normas clasifican el territorio en Suelo Urbano, Urbanizable y No Urbanizable.

Los terrenos objeto del presente Plan Parcial están clasificados como Urbanizables, abarcando la totalidad del Polígono delimitado por la Zona 11.

1.6.- JUSTIFICACION DEL PLANEAMIENTO

El planeamiento propuesto se justifica como desarrollo de las Normas Subsidiarias y como necesidad prioritaria de legalizar en breve plazo una actuación urbanística ilegal.

Por otro lado, se justifica el Plan Parcial como necesidad de contar con suelo residencial y cubrir, de esta forma, la demanda de suelo para vivienda unifamiliar aislada.

Por último, señalar que en cuanto al diseño y ordenación del Plan, el grado de consolidación (parcelación, urbanización y edificación) ha condicionado fuertemente la ordenación propuesta.



1.7.- DESARROLLO DEL TRABAJO

El procedimiento seguido en este trabajo de planeamiento ha sido el siguiente:

- Recogida de documentos de información
- Realización del plano topográfico y parcelario
- Establecimiento de las bases de partida
- Análisis de las diferentes alternativas
- Desarrollo de la solución propuesta

Con respecto a los trabajos de recogida de información los organismos y fuentes consultados han sido:

- Cartografía procedente de las Normas Subsidiarias
- Cartografía procedente del Instituto Geográfico y Catastral
- Parcelario procedente de la Comunidad de Propietarios
- Normas Subsidiarias de Planeamiento de Dueñas
- Visitas a la zona de actuación y entorno
- Ayuntamiento de Dueñas

1.8.- DOCUMENTOS QUE COMPONEN EL PLAN PARCIAL

- I.- Documentos escritos: Memoria Descriptiva
- II.- Documentación fotográfica
- III.- Documentación Anexa: Acuerdo municipal
- IV.- Documentación gráfica: Planos de Información y Planos de Ordenación



PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL POLIGONO RESIDENCIAL
"CAMPONECHA" DEL TERMINO MUNICIPAL DE DUEÑAS (PALENCIA)

2.- INFORMACION URBANISTICA

ARQUITECTO:

LUIS FERNANDEZ VALLEJO

Palencia, Mayo 1.989



2.- INFORMACION URBANISTICA

2.1.- MEDIO FISICO

2.1.1.- SITUACION

El Poligono objeto del presente Plan Parcial, está situado al Suroeste del Casco Urbano, a 3 Km. del mismo, en la margen derecha de la carretera comarcal P-102 de Dueñas a Valoria la Buena.

Según el Plano del Instituto Geográfico y Catastral, los terrenos ocupan las parcelas 2-a, 2-b, 3-a, 3-b, y 29 del poligono 91 del término municipal de Dueñas.

Los limites del Poligono son: Al Norte, con terrenos de caracter agricola, no urbanizables, actualmente en cultivo. Al Sur, con el Camino Hondonada de Graveras. Al Este, con la Carretera Comarcal P-102 a Valoria la Buena. Al Oeste, con el Camino de la Virgen de Onecha, con una parcela que limita con el Rio Pisuerga y el Camino del Mirón.

La delimitación del Poligono considerado se ha ajustado a los terrenos de la Comunidad de Propietarios "Camponecha", con una superficie de 92.047 m².

2.1.2.- TOPOGRAFIA

Topográficamente los terrenos del poligono se desarrollaban según una ladera oeste con unas altitudes que oscilaban entre los 718 y 721 mts. sobre el nivel del mar; no obstante, debido a la modificación del terreno natural para la obtención de grava, en la actualidad los terrenos presentan un acusado cambio de nivel de aproximadamente 4 metros que divide el poligono en dos zonas diferenciadas, una situada al norte y conocida como "Gravera" y otra situada al sur y conocida como "Pinar".

2.1.3.- HIDROGRAFIA

La delimitación del poligono considerado limita al Oeste con el Rio Pisuerga, por otro lado, no existen cursos de agua en el interior del mismo.

El nivel acuifero puede clasificarse dentro de las aguas poco profundas, encontrandose en una capa superficial entre los 5 y 10 metros de profundidad.



2.1.4.- GEOLOGIA

De acuerdo con la información geotécnica recogida, los terrenos pertenecen geológicamente al cuaternario de la margen izquierda del río Pisuegra. Próximo al mismo aparecen los tres niveles clásicos del Mioceno Continental de la Cuenca del Duero, Pontiense, Sarmantiense y Tortoniense.

El Cuaternario está constituido por las terrazas, en las que se diferencian dos niveles, uno superior fundamentalmente limoso, unas veces con arenas y otras con arenas arcillosas, y otro inferior de gravas y arenas. El nivel superior a veces falta.

2.1.5.- CLIMATOLOGIA

Básicamente el clima responde al típico Mediterráneo semiárido continental del interior, con temperaturas no extremas y nivel medio-bajo de pluviometría y nubosidad, aspectos que le dan un carácter típico al paisaje.

Las características climatológicas se analizan en los puntos que se exponen a continuación, cuyos datos están tabulados en las fichas de climatología del Observatorio de Palencia y del Estudio Agroclimático de la Cuenca del Duero del Ministerio de Agricultura.

- Temperatura:

Del análisis de los cuadros se deduce que la diferencia de temperaturas medias anuales es de 28,6 °C en Julio como máxima y de -0,3 °C en Enero como mínima, o sea, del orden de 28,9 °C., siendo las máximas y mínimas absolutas de 42 °C en Julio y de -13 °C en Enero, y las medias máximas y mínimas han sido de 30,2 °C y de -0,4 °C

- Pluviometría:

La precipitación total a lo largo del año ha sido de 403 mm. El valor medio de la precipitación por meses es variable con un máximo de 51 mm. en Marzo y un mínimo de 13 mm. en Julio. La gran mayoría de las precipitaciones se originan en los meses de primavera, con medias mensuales del orden de 45,8 mm. El valor medio al año de días lluviosos es de 102,1, y el valor mensual varía entre un máximo de 11,5 días de lluvia en el mes de Marzo y un mínimo de 4,5 en el mes de Julio.

- Humedad relativa:

La humedad relativa varía anualmente de un 82% y 81% en los



meses de Diciembre y Enero, a un 52% y 56% en los meses de Julio y Agosto.

En el periodo analizado 1931-60 la media anual es del 66%

- Soleamiento:

En el analisis del soleamiento se puede desprender facilmente que el 72% del año está cubierto, lo que supone un soleamiento del 28% y un media anual en el periodo analizado de 83 dias despejados.

Las horas de sol, al mes, varian de 90,4 h. en el mes de Diciembre a 373 en el mes de Julio, con una media anual de sol de 2.575 horas al año.

2.1.6.- ECOLOGIA

Los terrenos disponen en la actualidad de masas arboreas constituidas fundamentalmente por pinares en su zona sur, y apenas vegetación en la zona norte, cuyas condiciones naturales han sido variadas por la extracción de grava.

Ecológicamente, los terrenos precisan mantener la actual zona de pinares asi como detener la erosión producida en la zona de gravera, debiendo cuidar tanto el diseño como los materiales a emplear en la construcción de los edificios para que la adecuación al entorno sea lo mayor posible.



2.2.- ESTRUCTURA URBANISTICA

2.2.1.- EDIFICACIONES EXISTENTES

Dentro del poligono existen edificaciones que se reseñan en los correspondientes planos de información de la documentación gráfica, así como en documentación fotográfica.

Son construcciones de caracter aislado, con tipología de vivienda unifamiliar aislada o cobertizo temporal, de una o dos plantas de altura.

Por otro lado, la práctica totalidad del poligono se encuentra parcelado, disponiendo gran parte de las parcelas de los limites definidos bien sea con tapias de obra de fábrica (ladrillo, piedra, etc.) o de tipo ligero (setos, alambres, etc.), las cuales se detallan en el correspondiente plano de Información.

2.2.2.- RED VIARIA

La red viaria prevista por las Normas Subsidiarias como Sistema General de enlace con el poligono objeto de estudio, lo constituye la Carretera Comarcal de Dueñas a Valoria la Buena, que limita con los terrenos en su lado Este.

Existe una red viaria de tipo secundario constituida por el Camino de la Virgen de Onecha, que limita los terrenos en su lado Oeste.

Por último, un camino de carácter privado, Hondonada de Graveras, limita con los terrenos en su lado Sur.

En el interior del poligono y enlazando la Carretera de Valoria con el Camino de la Virgen de Onecha, cruzan de Este a Oeste dos caminos (calles) los cuales disponen a su vez de ramales secundarios, unos y otros permiten delimitar y acceder a las parcelas existentes.

En plano de Información correspondiente vienen reseñadas las características principales y el trazado de estos caminos, realizados en su mayor parte a base del terreno natural apisonado.

2.2.3.- RED DE AGUA

No existe red de abastecimiento de agua potable municipal dentro del poligono; no obstante, en previsión de



un posible enlace de este servicio, se ha dispuesto en el edificio del Seminario del Verbo Divino (situado a poco más de seiscientos metros) de la acometida correspondiente, la cual según se nos indica, dispone de la presión y caudal suficiente para este polígono.

En la actualidad, varios propietarios de la comunidad han realizado pozos de captación superficial de agua, en unas profundidades que oscilan entre los 5 y 10 metros.

Por último, señalar las gestiones efectuadas por la Comunidad de Propietarios en el sentido de realizar una captación de agua profunda, entre 100 y 150 metros, para almacenarla en el aljibe correspondiente y distribuirla según una red interior del polígono.

2.2.4.- RED DE SANEAMIENTO

No existe red municipal de saneamiento ni en el polígono ni en sus proximidades.

En la actualidad, varios propietarios de la comunidad han realizado fosas sépticas en el interior de las parcelas.

A efectos de una posible red de saneamiento interior del polígono, la Comunidad de Propietarios adquirió una parcela situada en el vértice Noroeste de los terrenos, entre el Camino de la Virgen de Onecha y el Río Pisuerga, con el fin de poder ubicar en la misma una fosa séptica común, la cual una vez depuradas las aguas sucias, pudiera vertir al río, hecho para el cual ya se han iniciado los trámites y solicitudes correspondientes ante la Comisaría de Aguas del Duero.

2.2.5.- RED DE ELECTRICIDAD

Existe una red de electricidad en polígono cuyo tendido discurre paralelo a la Carretera de Valoria, en una línea de Alta Tensión de 15 kw., a la cual se ha acometido con un transformador situado en el vértice Sureste de los terrenos, y cuya capacidad está ya saturada por los propietarios que han solicitado su enganche.

En la actualidad, la práctica totalidad de las parcelas situadas en la mitad sur del polígono (zona pinar), disponen de arqueta de acometida eléctrica.



2.2.6.- COMUNICACIONES Y TRANSPORTES

Por su situación, la zona objeto de planeamiento se halla bien comunicada, siendo la distancia a la localidad de Dueñas próxima a los 3 km.

2.2.7.- EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

No existe dentro del poligono ningún tipo de equipamiento o servicio de caracter público.

En las proximidades del poligono, en la margen opuesta de la Carretera de Valoria, se encuentra un vertedero municipal de basuras, y en la misma margen de la carretera, el Seminario del Verbo Divino.



PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL POLIGONO RESIDENCIAL
"CAMPONECHA" DEL TERMINO MUNICIPAL DE DUEÑAS (PALENCIA)

3.- SITUACION JURIDICA Y URBANISTICA

ARQUITECTO:

LUIS FERNANDEZ VALLEJO

Palencia, Mayo 1.989



3.- SITUACION JURIDICA Y URBANISTICA

3.1.- JUSTIFICACION DEL PLANEAMIENTO

El primer y fundamental objetivo que pretende el presente Plan Parcial es la transformación de un suelo calificado como Urbanizable por las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes en Dueñas, en suelo Urbano.

Ello posibilitará en primer lugar cumplir con el propio planeamiento general en cuanto al desarrollo del suelo urbanizable, y por tanto, generando suelo en condiciones de edificar, y en segundo lugar, se dá respuesta al requerimiento municipal de legalización de la urbanización iniciada.

Con estos dos argumentos, pensamos que el Plan Parcial propuesto está plenamente justificado, y cuya descripción se detalla en la presente Memoria y demás documentos gráficos que completan el Plan.

3.2.- ADECUACION AL PLANEAMIENTO VIGENTE

La normativa actualmente en vigor en la localidad de Dueñas, está constituida por el documento "Revisión de Normas Subsidiarias de Planeamiento", aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Palencia el 30 de Enero de 1.987.

Las citadas Normas califican los terrenos objeto de este planeamiento parcial como Suelo Urbanizable, calificación que viene regulada en el apartado 2.2. según normas particulares sobre Suelo Urbanizable Zona 11, y cuyas determinaciones literalmente son las siguientes:

2.2. NORMAS PARTICULARES SOBRE SUELO URBANIZABLE

En base a la estructura urbana del conjunto edificado de Dueñas, sus tendencias y dinámica poblacional, así como a los criterios de planeamiento previamente adoptados no se ha considerado la posibilidad de creación de suelo apto para urbanizar al menos en los dos primeros cuatrienios de vigencia de las Normas.

No obstante, debido a la existencia de la urbanización situada en la Carretera de Valoria se ha delimitado un polígono de Suelo Urbanizable en su propio ámbito con el fin de que una vez cumplidos los trámites urbanísticos determinados por la Ley pueda llegarse a su legalización"



2.2.1.- ZONA 11. RESIDENCIAL 6 (U.A)

2.2.1.1.- Definición

Comprende la urbanización actualmente existente en la carretera de Valoria y que deberá ser legalizada mediante el procedimiento urbanístico reglamentado. Se fija un ámbito provisional que deberá pasar a definitivo mediante la consiguiente propuesta de delimitación a realizar por los propietarios previo a la realización del Plan Parcial

2.2.1.2.- Condiciones de planeamiento

El polígono que integra esta zona deberá ser desarrollado mediante la redacción y aprobación del respectivo Plan Parcial, sin cuyo requisito no se permitirá ninguna actuación urbanística (edificación o urbanización) en el mismo.

El Plan Parcial deberá realizarse de la totalidad del polígono delimitado.

El proyecto de urbanización se podrá ejecutar por fases de acuerdo con las determinaciones del Plan Parcial.

2.2.1.3.- Condiciones de la edificación

2.2.1.3.1.- Condiciones de volumen

- a. Tipo de edificación. Permitted edificación aislada o agrupada.
- b. Alineaciones y rasantes. Las definidas en el Plan Parcial
- c. Altura máxima. Dos plantas (Baja + una)
- d. Aprovechamiento permitido. 0,25 m²/m² sobre polígono.

2.2.1.3.2.- Condiciones de uso.

- a. Vivienda. Permitted indistintamente la vivienda unifamiliar o colectiva
- b. Uso de comercio, almacenes y oficinas. Permitted en sus dos situaciones
- c. Uso de industria. Prohibido.
- d. Uso público o semipúblico. Permitted todas las categorías.

2.2.1.3.3.- Condiciones estéticas.

Las edificaciones tendrá en cuenta la normativa general y en todo caso, la conservación del entorno.



3.3.- ESTADO DE LA PROPIEDAD

En la documentación gráfica de la Información Urbanística se señalan los límites y linderos de la propiedad, así como la delimitación del polígono considerado.

Así mismo se detallan las parcelas catastrales iniciales y el grado de parcelación actual del polígono, reseñando a continuación la relación de parcelas, superficie de la misma, porcentaje con respecto al total y el nombre y dirección del propietario:

<u>Nº PARCELA</u>	<u>PROPIETARIO Y DIRECCION</u>	<u>SUPERFICIE</u>	<u>%</u>
1.-	Isidro Sanchez Amor c/ Loza 2,3ºG Valladolid. Tf.200523	1.000 m2.	1,086
2.-	Arturo Cuervo Marcelo c/ Nicolás Salmerón 28,3º Valladolid. Tf.297410	1.000 m2.	1,086
3.-	Carmen Llonín Gonzalez c/ Nicolás Salmerón 30,3º Valladolid Tf.291268	1.000 m2.	1.086
4.-	Lorenzo Rubio De Prado c/ Nicolás Salmerón 30,3º Valladolid Tf.294328	1.000 m2.	1,086
5.-	Demetrio Gonzalez Gonzalez c/ San Luis 15,6º Valladolid Tf.393478	1.000 m2.	1,086
6.-	Grabiél Ubeda Herrarte c/ Fidel Recio 4,7ºC Valladolid Tf. 294338	2.600 m2.	2,824
7.-	Maruja Paisan Garcia c/ Muro 16,4º Valladolid Tf.224290	1.500 m2.	1,629
8.-	Rodolfo Margarido Gomez c/ Nicolás Salmerón 9,4º Valladolid, Tf.201593	1.000 m2.	1,086
9.-	Jose Luis Perez Gomez c/ Higinio Mangas 20,4º Valladolid, Tf.297915	1.000 m2.	1,086
10.-	Fernándo Martinez Represa c/ Onesimo Redondo 19,6º Palencia, Tf.744719	3.000 m2.	3,259



11.-	Ramón Seiras Iglesias c/ Los Tintes 5,6º Palencia Tf. 726097	2.000 m2	2,172
12.-	Donato Gallego Franco c/ Alava 1,4º Valladolid Tf. 209571	1.100 m2	1,195
13.-	Gabriel Ubeda Herrarte c/ Fidel Recio 4,7ºC Valladolid Tf. 294328	1.100 m2.	1,195
14.-	Angel Esteban Prieto c/ Covadonga 13,1º Valladolid Tf. 295301	1.000 m2.	1,086
15.-	Gabriel Ubeda Herrarte c/ Fidel Recio 4,7ºC Valladolid Tf. 294328	1.500 m2.	1,629
16.-	Ismael Pelaz Girón c/ Valle del Pas 1,7º Valladolid Tf. 267859	2.000 m2.	2,172
17.-	Pedro Lario Gonzalez c/ Fuente el Sol 14,2ºH Valladolid Tf. 336371	1.000 m2.	1,086
18.-	Vicente Varela Del Pozo c/ Fuente el Sol 25,3ºE Valladolid Tf. 338116	1.000 m2.	1,086
19.-	Julio Lopez Asensio Pza. Marques de Suances 8 Valladolid Tf. 254222	1.000 m2.	1,086
20.-	Herminio Cembranos Pascual c/ Valle de Aran 44 Valladolid Tf. 259871	1.000 m2.	1,086
21.-	Amador Luengo Peñas Avd. Valladolid 23,5ºC Palencia Tf. 730132	2.000 m2.	2,172
22.-	Victoriano Martinez Aparicio c/ O'rio 3,3º Burela (Lugo)	1.000 m2.	1,086
23.-	Juan Torres Gonzalez c/ Casañe 3,5º Palencia Tf. 724059	2.000 m2.	2,172



24.-	Marcial Rodrigo Magro Pz. Buenos Aires 1,1º Palencia Tf. 730614	1.000 m2.	1,086
25.-	Alejandro Sanchez Carnicero c/ Pastores 1, Valladolid Tf. 261359	1.000 m2	1,086
26.-	Miguel Martin Gomez c/ Portillo del Prado 28,4º Valladolid Tf. 255614	1.800 m2	1,955
27.-	Gabriel Ubeda Herrarte c/ Fidel Recio 4,7ºC Valladolid Tf. 294328	4.836 m2	5,253
28.-	Carlos Maestro Prieto c/ La Unión 5,4º Valladolid Tf. 294393	1.300 m2	1,412
29.-	Fernando Perez Alonso c/ Nicasio Perez 1 Valladolid Tf. 291368	1.200 m2	1,303
30.-	Asunción Madrazo c/ Martin Pescador 3,3º Valladolid Tf.299406	1.000 m2	1,086
31.-	Felix Ovejero Madrazo c/ Gallo 10,4ºId. Valladolid Tf.272376	1.000 m2	1,086
32.-	Jose Maestro Pelaez c/ Pastores 1 Valladolid Tf. 255197	1.000 m2.	1,086
33.-	Manuel Jesús Carbajo Pelayo c/ Meditaciones 1,2º Villalón de Campos	8.000 m2.	8,691
34.-	Grabiel Ubeda Herrarte c/ Fidel Recio 4,7ºC Valladolid Tf. 294328	1.600 m2	1,738
35.-	Jesús Sanchez Asensio c/ Becquer 3,1º Valladolid Tf. 206909	2.150 m2	2,335
36.-	Isaias Arroyo Gallego c/ Pelicano 19,2º Valladolid Tf. 206204	4.000 m2	4,345



37.-	Jose Gomez Sanz c/ Nicasio Perez 18,2ª Dcha Valladolid Tf. 297749	704 m2.	0,765
38.-	Ramón Santos c/ Agapito y Revilla 1,5ª Valladolid Tf. 203504	4.300 m2.	4,671
39.-	Jose Jaime Gomez Aranega c/ Berbena 19,2ª Valladolid Tf. 297542	3.500 m2	3,802
40.-	Josefina Rascón Rascón c/ Pelicano 19,2ª Valladolid Tf. 296730	1.250 m2	1,358
41.-	Serafina Benito Saez c/ Villabañez 27 bis 3ª Valladolid Tf. 208101	1.250 m2.	1,358
42.-	Silvino Aragón Moras c/ Circunvalación 63, A,7ª Valladolid Tf. 207433	6.800 m2.	7,387
43.-	Miguel Gomez Aranega c/ Verbena 19, 2ª Valladolid Tf. 297542	3.500 m2.	3,802
44.-	Comunidad Propietarios Red Viaria Interior	3.000 m2. <u>6.057 m2.</u>	3,259 <u>6,580</u>
		92.047 m2	100,00%

3.4.- USOS ACTUALES DEL POLIGONO

Como ya se ha señalado, el Poligono está en cierto grado urbanizado y edificado con viviendas unifamiliares aisladas de reciente construcción.

Anteriormente, gran parte de los terrenos del Poligono eran explotados como gravera; no obstante, en la actualidad no existe ningún tipo de cultivo o explotación en el mismo, salvo la plantación de pinos.

3.5.- CONDICIONES URBANISTICAS DEL ENTORNÓ

No existen construcciones ni urbanizaciones en el entorno proximo que condicionen la futura trama urbana del Poligono, salvo los aspectos ecológicos y paisagísticos señalados en la presente Memoria, así como el epigrafe 2.2.1.3.3 de las condiciones de la edificación en cuanto a la estética



de las construcciones, señaladas por las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

3.6.- PLANEAMIENTO VIGENTE

En la actualidad el Poligono está afectado por las Normas Subsidiarias de Planeamiento (Revisión) de Dueñas.

Dichas Normas califican los terrenos como Urbanizables de Uso residencial, para viviendas unifamiliar o colectiva, existiendo por otro lado, una zona de protección de 150 mts. a lo largo de la margen de la carretera comarcal P-102 de Dueñas a Valoria la Buena, que deberá cumplir con la normativa particular de aplicación.

3.7.- LEGISLACION APLICABLE

Son de aplicación en el presente Plan Parcial:

- Ley Sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Artículos 12 y 13
- Reglamento de Planeamiento, Art. 43 a 64 y 136 a 139
- Anexo al Reglamento de Planeamiento
- Ley de Carreteras, Art. 33 a 37
- Reglamento General de Carreteras, Art. 66 a 106



PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL POLIGONO RESIDENCIAL
"CAMPONECHA" DEL TERMINO MUNICIPAL DE DUEÑAS (PALENCIA)

4.- ORDENACION PROPUESTA

ARQUITECTO:

LUIS FERNANDEZ VALLEJO

Palencia, Mayo 1.989



4.- ORDENACION PROPUESTA

4.1.- OBJETIVOS DE LA ORDENACION

Como ya quedó indicado en el epigrafe 1.3 de esta Memoria, el Plan Parcial que se proyecta tiene como objetivo fundamental la adaptación de la situación urbanística existente para de esta forma, cumplir con la legislación vigente.

4.2.- CONDICIONANTES DE LA ORDENACION

Una vez señalado el objetivo fundamental del planeamiento propuesto, los condicionantes que influyen o fuerzan las posibles alternativas de la ordenación, son los siguientes:

4.2.1.- CONDICIONANTES IMPUESTOS POR ESTRUCTURA DE PROPIEDAD

La parcelación existente como resultado de una ilegal actuación sobre el suelo, condiciona de tal manera la ordenación que prácticamente es imposible modificar nada de lo ya parcelado o construido, salvo complicados mecanismos de gestión, expropiación o compensación que pudieran llevarse a cabo a tenor de la legislación vigente.

No obstante a lo señalado, el criterio inicialmente adoptado en el presente planeamiento ha sido el mantenimiento en lo posible de la estructura de la propiedad actual, de forma que el planeamiento pueda hacerse realidad en el menor tiempo posible y con las menores dificultades.

4.2.2.- CONDICIONANTES IMPUESTOS POR LA LEY DEL SUELO

Considerando que la ordenación prevee un número de viviendas inferior a 250, se tratará de una unidad elemental según establece el Art. 9.1 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

Según el Art. 10 del citado Anexo, las dotaciones para este tipo de actuaciones son las siguientes:

- Sistema de espacios libres de dominio y uso público: 15 m². de suelo para jardines por cada vivienda y 3 m². de suelo para áreas de juego y recreo de niños, con los siguientes condicionantes:



- a/ La superficie total del sistema de E.L.U.P. no podrá en ningún caso ser inferior al 10% de la superficie total ordenada.
- b/ Los jardines tendrán una superficie no inferior a los 1.000 m². y en ellos podrán inscribirse una circunferencia de 30 mts. de diámetro como mínimo, y tendrán condiciones apropiadas para la vegetación y para un asoleamiento adecuado.
- c/ Las áreas de juego y recreo para niños, tendrán una superficie no inferior a 200 m²., en la cual pueda inscribirse una circunferencia de 12 mts. de diámetro, y estarán equipadas con los elementos adecuados a su función.

.- Centros docentes:

Preescolar y Guardería: 10 m². por cada vivienda, con los siguientes condicionantes:

La agrupación de las reservas de suelo para centros docentes, en unidades escolares completas, se realizará con los distintos tipos de centros, estableciendo como superficie mínima de parcela para Preescolar-Guardería 1.000 m².

.- Servicios de Interés Público y social:

2 m². construidos por vivienda para equipamiento comercial y social.

.- Aparcamientos:

Una plaza de aparcamiento por cada vivienda, ó de no estar fijadas éstas por cada 100 m². de edificación residencial.

.- Cesiones obligatorias y gratuitas:

Según el Artículo 46.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, cuando se actúe sobre suelo urbanizable programado, los propietarios de cada polígono, estarán sujetos a las siguientes cesiones obligatorias y gratuitas:

- a/ La superficie total de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.
- b/ En los sectores que, en virtud de los usos e intensidades establecidos por el planeamiento general, tengan atribuido un aprovechamiento medio superior al establecido en el propio Plan para todo el Suelo Urbanizable programado, además de las cesiones del apartado ante-



rior, la superficie de suelo edificable sobre la que situar la diferencia entre ambos aprovechamientos. Esta cesión solo procederá cuando el exceso de aprovechamiento no se destine a la adjudicación de suelo para los propietarios de terrenos afectados por sistemas generales, o cuando tales adjudicaciones no absorban la totalidad de dicho exceso, en cuyo caso, la cesión a favor de la Administración actuante se limitará a los terrenos no incluidos en las referidas adjudicaciones.

c/ En todo caso, el suelo edificable correspondiente al 10 % del aprovechamiento medio del sector, previa deducción de las cesiones a que se refiere el apartado b/ anterior cuando fueran procedentes.

4.2.3.- CONDICIONANTES IMPUESTOS POR LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Los condicionantes impuestos por las Normas Subsidiarias de Planeamiento, actualmente en vigor en la localidad de Dueñas, han quedado recogidos en el apartado 3.2 del presente Plan Parcial, entresacando a continuación la normativa que mas directamente condiciona el planeamiento:

- Ambito de aplicación: El polígono delimitado por la Comunidad de Propietarios "Camponecha".
- Condiciones de volumen: Edificación aislada o agrupada, con unas alineaciones según el Plan Parcial, una altura Máxima de dos plantas y un aprovechamiento máximo permitido de 0,25 m²/m²
- + Condiciones de uso: Permitida la vivienda unifamiliar o colectiva, el uso de comercio, almacenes y oficinas en sus dos situaciones, y el público o semipúblico en todas las categorías, prohibiéndose el uso industrial.

4.2.4.- CONDICIONANTES INFRAESTRUCTURALES

Si bien este tipo de condicionantes, a efectos de ordenación, tiene escasa importancia en el planeamiento que nos ocupa (por tratarse de una situación prácticamente consolidada), no obstante, a efectos de señalar las prescripciones técnicas que fueren posibles determinaciones de planeamiento, cabria señalar como condicionantes infraestructurales la inexistencia de red pública de saneamiento y la dificultad de acometida a la red de abastecimiento de agua.



4.3.- CRITERIOS DE DISEÑO DE LA ORDENACION

En orden a conseguir los objetivos perseguidos por la ordenación especificados en el apartado 4.1, y dentro de los límites impuestos por los condicionantes de la ordenación especificados en el apartado 4.2, se han seguido los siguientes criterios de diseño:

4.3.1.- CRITERIOS DE DISEÑO CON RESPECTO A LA ZONIFICACION

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento clasifican los terrenos como urbanizables, y establecen como condición de planeamiento el desarrollo del Poligono en su totalidad, pero sin definir ninguna otra condición que pudiera afectar a los criterios de planeamiento en cuanto a zonificación, por lo que, teniendo en cuenta el grado de parcelación, urbanización y edificación existente, se ha optado por situar las reservas de suelo de cesión previstas por la Ley del Suelo (Espacios Libres de Uso Público y Dotaciones) en aquellas parcelas que por sus dimensiones, situación, accesibilidad, etc. resulten mas adecuadas a los fines pretendidos.

4.3.2.- CRITERIOS DE DISEÑO CON RESPECTO A LOS BORDES

Cada uno de los bordes del Poligono tiene una significación particular y diferenciada, siendo los criterios de tratamiento de cada uno de ellos los siguientes:

- Carretera límite Este. Lo constituye la carretera comarcal P-102 de Dueñas a Valoria la Buena. Se preveen unas áreas de protección de viales definidas por el planeamiento vigente de rango superior.
- Camino límite Oeste. Lo constituye el Camino de la Virgen de Onecha. Por la accesibilidad al mismo desde todo el Poligono, se prevee situar en él las reservas de suelo de cesión y equipamiento.
- Camino límite Sur. Lo constituye el Camino Hondonada de Graveras, de caracter particular, y con un acusado desnivel respecto a los terrenos del poligono.
- Límite Norte, suelo no urbanizable. Definido únicamente por los límites de la propiedad, los cuales coinciden con la diferente calificación del suelo según las Normas Subsidiarias en vigor.



4.3.3.- CRITERIOS DE DISEÑO CON RESPECTO AL VIARIO

Al tratar del diseño de la red viaria se han considerado los siguientes aspectos:

- Trazado. Partiendo de que el planeamiento de rango superior no establece ningún tipo de red viaria en el interior del polígono, así como ninguna condición al respecto, se ha considerado oportuno mantener el trazado de los caminos existentes.

El trazado actual, se apoya fundamentalmente en dos caminos que cruzan el polígono en el sentido Este-Oeste, enlazando la Carretera de Valoria con el Camino de la Virgen de Onecha. De estos dos ejes principales, nacen otros secundarios de acceso a las parcelas.

Actualmente, los límites de las parcelas delimitan el trazado viario, bien con tapias o elementos de fábrica o con cerramientos ligeros como alambradas, etc.

- Tráfico. Para deducir las condiciones de tráfico se tendrá en cuenta que el número máximo de parcelas de la urbanización es de 50 , así como que la tipología de vivienda unifamiliar prevista genera un tráfico poco considerable.
- Accesos. Se mantienen los existentes, esto es, dos a la carretera de Valoria y tres al camino de la Virgen de Onecha, estableciendo como condición que el acceso a las parcelas deberá efectuarse a través del viario interior.
- Sección de calles. Los anchos mínimos permitirán el giro hacia el interior de la parcela, sin maniobra de los vehículos. Es deseable el doble sentido de circunvalación para evitar recorridos innecesarios en los movimientos locales.
- Aparcamientos. Aún cuando cada parcela deberá dotar privadamente sus necesidades de aparcamiento en el interior de la misma, es preciso preveer el aparcamiento público para el tráfico de servicios generales y visitantes ocasionales.



4.4.- DESCRIPCION DE LA ORDENACION

4.4.1.- ESTRUCTURA URBANA

La ordenación propuesta responde a los objetivos, condicionantes y criterios de diseño expuestos en apartados precedentes.

En líneas generales, la ordenación respeta las determinaciones del planeamiento de rango superior, si bien ha sido necesario reajustar el perímetro del Polígono en su borde Oeste para hacerlo coincidir con los límites de la propiedad (incluyéndose la parcela situada entre el Camino de la Virgen de Onecha y el Río Pisuerga), todo ello de conformidad con el apartado 2.2.1.1. de las Normas Subsidiarias en lo referente a la propuesta de Delimitación del Polígono.

En cuanto a la estructura de la urbanización, ésta se organiza en dos zonas separadas por acusado cambio de nivel (lo que coincide prácticamente con la anterior zonificación de los terrenos en pinar, gravera y mixta), situando los Sistemas de Espacios Libres de Uso Público y dotaciones al Oeste del Polígono, junto al Camino de la Virgen de Onecha.

Las zonas anteriormente señaladas, se articulan por intermedio de un viario interior, basado en dos ejes principales que cruzan transversalmente el Polígono de Este a Oeste, disponiendo de ramales secundarios de acceso a las parcelas.

4.4.2.- ANALISIS Y EVALUACION DE LAS DOTACIONES

De acuerdo con el Artículo 13 de la Ley Sobre el Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, y el Anexo al Reglamento de Planeamiento que la desarrolla, en función de la superficie total abarcada por el Plan Parcial de 92.047 m²., así como del número máximo de viviendas previsto, y que teniendo en cuenta al parcelación realizada podría estimarse en 50 viviendas, con lo que según el Anexo al Reglamento de Planeamiento, nos encontramos ante una unidad de viviendas elemental (inferior a 250 viviendas), las reservas de suelo obligatorias son las siguientes:



- Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público:
18 m2/viv. x 50 = 900 m2., con un minimo de un 10 % de la superficie total ordenada 10% s/92.047 m2 = 9.205 m2.
- Centros docentes:
10 m2/viv. x 50 = 500 m2., con un minimo correspondiente a la unidad minima para preescolar-guarderia de 1.000 m2.
- Servicios de Interés Público y Social:
2 m2. const./viv. x 50 = 100 m2. construidos, para equipamiento socio-comercial que equivale a 400 m2. de parcela.
- Plazas de Aparcamiento:
Una por cada 100 m2. de edificación.

En cumplimiento de estos estándares mínimos, se han zonificado las correspondientes áreas de equipamiento detalladas en plano de Ordenación, y cuyas características se resumen en el siguiente cuadro:

CUADRO DE CARACTERISTICAS DE LAS PARCELAS DE EQUIPAMIENTO

Parcela	Superficie	Zonificación	Aprovecham.	Caracter
A	6.205 m2	E.L.U.P.	0,00 m2	Público
B	3.000 m2	E.L.U.P.	0,00 m2	Público
C	1.000 m2	Docente	250 m2	Público
D	400 m2	Soc-Com.	100 m2.	Privado

4.4.3.- APROVECHAMIENTOS

Las superficies en que queda dividido el territorio ordenado, son las siguientes:

- Superficie total ordenada..... 92.047 m2.
- Red viaria interior..... 6.057 m2
- Espacios Libres de Uso Público..... 9.205 m2.
- Equipamiento Docente..... 1.000 m2.
- Equipamiento Socio-Comercial..... 400 m2.
- Superficie Parcelable residencial..... 75.385 m2.

El aprovechamiento correspondiente al 10% de cesión municipal señalado en el Art. 84.3b, se realizará atendiendo al acuerdo municipal de 2-10-87, en aportación en metálico conforme prevee el Artículo 125 de la Ley del Suelo y el procedimiento establecido en el Artículo 105, teniendo en cuenta que la superficie de cesión por este concepto y por tratarse de un sector homogéneo, al 10 % de la superficie parcelable, esto es: 10% s/ 75.385 m2. = 7.538 m2.



4.4.4.- RED VIARIA

Como ya quedó señalado en el apartado de información urbanística, el grado de parcelación y urbanización apenas permite modificar lo existente, por lo que la red viaria prevista en el Poligono materializará la actual, cuya estructura se organiza con dos ejes principales que enlazan la Carretera P-102 con el Camino de la Virgen de Onecha, disponiendo éstos de vias secundarias de acceso a las parcelas.

Las dimensiones de la red viaria vienen delimitadas por la estructura de la propiedad, y tienen anchuras variables entre los 8 y 7 mts. las dos vias principales, y entre los 4 y 5 mts. las vias secundarias, habiendose previsto unas aceras de 1 y 0,50 mts. de anchura respectivamente para cada uno de los dos tipos de via.

La sección transversal de cualquier tipo de via, dispondrá de una pendiente hacia los bordes del 2 %, y se considerará como sub-base el actual terreno de zahorra compactado, previniendose una base granular compactada con una capa de rodadura de riego superficial simple de gravilla.

Las aceras se realizarán con una sub-base de zahorra compactada y una solera de hormigón ruleteado, con un bordillo prefabricado de hormigón.

4.4.5.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

Al igual que en el apartado anterior, ya quedó señalado en la información urbanística que el Poligono carecia de abastecimiento de agua potable, y que existian dos posibilidades de contar con este servicio, una conectando a la red general (municipal) de distribución existente en el Colegio del Verbo Divino situado a poco más de 600 mts., y una segunda posibilidad a través de una captación subterránea profunda.

Si bien se nos ha informado que existe presión y caudal suficiente en la posible acometida a la red municipal, las posibles dificultades de orden técnico, distancia, diferencias de nivel, etc., parecen desaconsejar esta alternativa, no obstante, antes de descartarla sería preciso realizar las comprobaciones oportunas así como una evaluación económica de la misma, caso de ser posible.



Independientemente de lo señalado, la opción inicialmente adoptada en el Plan Parcial es la captación subterránea profunda, estimando que a una profundidad entre los 100 y 150 mts. se encuentre un nivel acuifero con caudal suficiente.

Por tanto, se efectuará una perforación por el sistema de rotación con circulación de lodos hasta la capa acuifera, construyéndose un depósito anexo de 100 m³. de capacidad al que se enviará el agua mediante bomba sumergida en el pozo y accionada por boya de nivel. Encima del depósito y en caseta protegida se instalará un equipo hidroneumático de presión con bomba de reserva.

La red de distribución del poligono será abierta, disponiéndose llaves de paso en todos los ramales. La tubería será de PVC de 60 mm. de diámetro. Las acometidas serán de 1" en tubería de PVC y dispondrán de arqueta de llave a la entrada de la parcela.

La dotación de abastecimiento minima será de 300 litros por habitante y dia, lo que proporciona un caudal medio de 0,50 l/s.

4.4.6.- RED DE SANEAMIENTO

En apartado correspondiente de información urbanística ya se indicó la inexistencia de red de saneamiento de carácter público, por lo que el Poligono deberá proveer la evacuación de aguas residuales a través de fosa septica común cuyos requisitos minimos para vertido al rio se determinarán por la Comisaria de Aguas del Duero, y de acuerdo con las siguientes condiciones:

a/ La capacidad de la fosa septica se fijará de modo que se disponga de un espacio suficiente para la acumulación de fangos durante el período de un año como minimo (tomandose como referencia la cantidad de 0,05 m³ de producción de fangos por habitante y año), más un volumen adicional equivalente a la afluencia de aguas residuales en 24 horas, salvo que se justifiquen debidamente otros criterios para el dimensionamiento.

b/ Deberá establecerse un sistema de descarga intermitente automático de las aguas que salen de la fosa septica capaz para un periodo medio entre dos descargas consecutivas de tres horas. Esta instalación tiene por objeto el permitir



la penetración del aire, entre las descargas sucesivas, en el sistema de depuración por vía aerobia que completa el tratamiento y que se indica a continuación

c/ Se procederá finalmente a una depuración aerobia de las aguas efectuando el vertido intermitente sobre un lecho de grava, cuyo desagüe a ser posible, será superficial, procurando evitar la contaminación de las aguas subterráneas. Se calculará la capacidad de avenamiento de estos sistemas filtrantes de tal modo que sea superior al caudal suministrado en cada una de las descargas citadas en el apartado anterior.

d/ La cámara aerobia se proyectará sin cubierta opaca para facilitar su aireación cubriéndola con una rejilla ó protegiendo su perímetro con una barandilla.

e/ La cámara anaerobia irá dotada de accesos suficientemente amplios para poder efectuar su limpieza por medios manuales o mecánicos.

Nota: Otros sistemas: El sistema anteriormente descrito de depuración puede ser sustituido por cualquier otro que consiga al menos el mismo grado de depuración, debiendo quedar claramente justificado este extremo.

En cuanto a la red de distribución interior del Polígono, el sistema de evacuación será del tipo unitario con aliviaderos de crecida para conseguir diluciones mínimas de 1:4 .

Las conducciones irán subterráneas y seguirán el trazado de las vías y de los espacios libres de uso público.

Las secciones tubulares de alcantarillado serán de 0,30 mts. de diámetro como mínimo. La velocidad máxima será de 3,5 mts/seg. y mínima de 0,5 mts/seg. a sección llena; podrá aumentarse esta velocidad máxima si las tuberías fueran de gres o equivalentes por la dureza de su revestimiento. Si no se consigue en algún tramo la velocidad mínima, se dispondrá la correspondiente cámara de descarga automática para limpieza.

Todas las vías generales de tránsito rodado serán dotadas, en el momento de su construcción, de las alcantarillas o colectores correspondientes. Se dispondrán pozos de visita o registro a distancias entre 30 y 50 metros. El drenaje de las vías rodadas se realizará por medio de sumideros conectados a los pozos de registro.



Las pendientes minimas se determinarán en función de las velocidades minima de 0,5 mts/seg.

Los caudales de agua de lluvia se calcularán basándose en los datos de la estación pluviométrica más próxima, considerándose un periodo de retorno de 10 años. Para la determinación del aguacero tipo, se utilizará el llamado Método Racional. Se tendrán en cuenta el coeficiente de retraso.

4.4.7.- RED DE ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO

Como ya se indicó en la información urbanística, discurre por el Poligono, paralelo a la Carretera P-102, un tendido eléctrico de 15 kw., al cual se le ha acometido y con un transformador y la correspondiente red de distribución, se suministra energía eléctrica a las parcelas detalladas en el plano de electricidad. La capacidad del transformador ha sido alcanzada, por lo que para una ampliación del suministro será preciso cambiarlo ó acometer e instalar un nuevo transformador.

La tensión de B.T. será trifásica con neutro a 380 V entre fases y 220 V. entre fase y neutro.

Para el cálculo de secciones se tendrá en cuenta que la caída de tensión máxima admisible en las líneas de B.T. será del 5 % hasta los contadores en el caso de las viviendas unifamiliares o las cajas de protección en el resto de los casos. Así mismo, se tendrá en cuenta la Densidad de corriente máxima permitida.

En todo, se cumplirá estrictamente tanto el Reglamento de A.T. Centros y B.T. del Ministerio de Industria, así como las Normas NTE-IEB/1974 del Ministerio de la Vivienda y demás normas de la Empresa Distribuidora.

Para el alumbrado público se dispone una red a lo largo de las vías, conexionada desde los centros de mando.

Los niveles de iluminación horizontal media requerida a 1,5 mts. del pavimento, serán de 15 lux en zonas principales y de 5 lux en zonas secundarias

Previsión de cargas:

- Zona residencial; 50 viviendas con electrificación media a 5.000 w/viv.: $50 \times 5.000 = 250 \text{ kw.}$
- Zona equipamientos: $100 + 250 = 350 \text{ m}^2$. a $100 \text{ w/m}^2 = 35 \text{ kw}$
- Potencia total máxima estimada: 285 kw.



4.4.8.- CUADRO RESUMEN CARACTERISTICAS

Superficie Parcelable Residencial.....	75.385 m2
Espacios Libres de Dominio y Uso Público.....	9.205 m2
Superficie Equipamiento Docente.....	1.000 m2
Superficie Servicios de Interes Público.....	400 m2
Superficie Red Viaria Interior.....	6.057 m2

Total Superficie Poligono 92.047 m2



PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL POLIGONO RESIDENCIAL
"CAMPONECHA" DEL TERMINO MUNICIPAL DE DUEÑAS (PALENCIA)

5.- EJECUCION DEL PLAN PARCIAL

ARQUITECTO:

LUIS FERNANDEZ VALLEJO

Palencia, Mayo 1.988



5.- EJECUCION DEL PLAN

5.1.- INTRODUCCION

En la ejecución e inspección del Plan Parcial, participarán los propietarios en los términos que establece el Título III de la Reforma de la Ley del Suelo de 9 de Abril de 1976., según el artículo 114-1

5.2.- POLIGONOS DE ACTUACION

De acuerdo con el artículo 117-1 de la Vigente Ley Sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, la ejecución del Plan se llevará a cabo por poligonos completos que coincidan con las etapas de actuación del Plan

La delimitación de los poligonos debe realizarse según los criterios que se enumeran en el artículo 117-2 de la Ley y que recogemos a continuación:

"Los poligonos se delimitarán teniendo en cuenta los siguientes requisitos:

- a/ Que por sus dimensiones y características de la ordenación sean susceptibles de asumir las cesiones de suelo derivadas de las exigencias del Plan y de los Programas de Actuación Urbanística.
- b/ Que hagan posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización
- c/ Que tengan entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación".

A tenor de estas normas, y habida cuenta de las características territoriales del Plan y de la ordenación contenida en el mismo, que impone un reparto de beneficios y cargas conjunto, no es posible efectuar una división en poligonos de actuación de su territorio, ya que ninguno de ellos podría asumir y cumplir por si solo las prescripciones que para ellos establece el precepto antes transcrito, por lo que el presente Plan se establece como único poligono o unidad de actuación integrado por toda su superficie.

5.3.- SISTEMA DE ACTUACION

Como queda recogido en el artículo 119 de la Ley del Suelo de fecha 9 de Abril de 1976, los poligonos o unidades de actuación pueden ejecutarse según los siguientes sistemas de actuación:



- a/ Compensación
- b/ Cooperación
- c/ Expropiación

El apartado segundo del artículo 19 dice: "La administración actuante elegirá el sistema de actuación aplicable según las necesidades, medios económico-financieros con que cuenta, colaboración de la iniciativa privada y demás circunstancias que concurren, dando preferencia a los sistemas de compensación y cooperación, salvo cuando razones de urgencia o necesidad exijan la expropiación.

En el caso que nos ocupa se adopta el sistema de compensación, habiéndose constituido la Comunidad de Propietarios "Camponecha" en Junta de Compensación, que será la encargada de adquirir los terrenos necesarios para las cesiones y equipamientos que establece la legislación vigente

A continuación reproducimos los artículos 126 al 130 del capítulo tercero, título III de la vigente Ley Sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, que regula el sistema de compensación:

- Artículo 126.-1. En el sistema de compensación, los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se determinan en el Plan o Programa de Actuación Urbanística o en el acuerdo aprobatorio del sistema y se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un sólo título.
- 2.- Las bases de actuación y los Estatutos de la Junta de Compensación serán aprobados por la Administración actuante. A tal efecto, los propietarios que representen al menos el 60% de la superficie total del polígono o unidad de actuación presentarán a la Administración actuante los correspondientes proyectos de Bases y Estatutos. Con anterioridad a la resolución que se adopte, se dará audiencia a los demás propietarios.
- Artículo 127.-1.
Los propietarios del polígono o Unidad de Actuación que no hubieran solicitado el sistema podrán incorporarse a la igualdad de derechos y obligaciones de la Junta de Compensación, sino lo hubieran hecho en un momento anterior, dentro del plazo de un mes a partir de la notificación del



acuerdo de aprobación de los Estatutos de la Junta. Si no lo hicieran, sus fincas serán expropiadas en favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.

- 2.- Podrán también incorporarse a la Junta las Empresas Urbanizadoras que hayan de participar con los propietarios en la gestión del polígono o unidad de actuación.
- 3.- La Junta de Compensación tendrá naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines.
- 4.- Un representante de la Administración actuante formará parte del órgano rector de la junta en todo caso.
- 5.- Los acuerdos de la Junta de Compensación serán recurribles en alzada ante la Administración actuante.

- Artículo 128.-

- 1.- La transmisión al municipio correspondiente, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria y de las obras o instalaciones que deban ejecutarse a su costa los propietarios tendrá lugar por ministerio de la Ley en las condiciones que reglamentariamente se determinen.

- Artículo 129.-

- 1.- La incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación no presupone, salvo que los Estatutos dispusieran otra cosa, la transmisión a la misma de los inmuebles afectados a los resultados de la gestión común. En todo caso, los terrenos quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema con anotación en el Registro de La Propiedad en la forma que se señale reglamentariamente.
- 2.- Las Juntas de Compensación actuarán como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquellas, sin más limitaciones que las establecidas en los Estatutos.
- 3.- Las transmisiones de terrenos que se realicen como consecuencia de la constitución de la Junta de Compensación por aportación de los propietarios del polígono o unidad de actuación en el caso de que si lo dispusieran los Estatutos o en virtud de expropiación forzosa, y las adjudicaciones de solares que se efectúen a favor de los propietarios miembros de dichas Juntas y en proporción a



los terrenos incorporados por aquellos, estarán exentas con caracter permanente, del Impuesto General sobre Transmisiones patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y no tendrán la consideración de transmisiones de dominio a los efectos de la exacción del arbitrio sobre el incremento del valor de los terrenos. Cuando el valor de los solares adjudicados a un propietario exceda del que proporcionalmente corresponda a los terrenos aportados por el mismo, se girarán las liquidaciones procedentes en cuanto a l exceso.

- Artículo 130

1.- La Junta de Compensación será directamente responsable, frente a la Administración competente, de la urbanización completa del poligono o unidad de actuación, y en su caso, de la edificación de los solares resultantes, cuándo así se hubiese establecido.

2.- Las cantidades adeudadas a la Junta de Compensación por sus miembros serán exigibles por via de apremio, mediante petición de la Junta a la Administración actuante.

3.- El incumplimiento por los miembros de la Junta a las obligaciones y cargas impuestas por la presente Ley habilitará a la Administración actuante para expropiar sus respectivos derechos en favor de la Junta de Compensación que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.

5.4.- BENEFICIOS FISCALES

Tanto las obras de urbanización como las de edificación podrán acogerse previa solicitud de los promotores y bajo la tramitación pertinente a los beneficios fiscales a que hace referencia la Ley del Suelo, y demás disposiciones vigentes, así como a la edificación de las viviendas bajo el régimen de vivienda de Protección Oficial.

Por otra parte y de acuerdo con los articulos 202 y 204 la realización de nuevas urbanizaciones, sufragándoles integra y anticipadamente, en los que cumplan los preceptos de esta Ley y en los supuestos en que el coste de los mismos resulte desproporcionado cuando el urbanizador realice a su costa los servicios y dotaciones de interés general, originará el derecho a una reducción de hasta un ochenta por ciento de las bases imponibles de la Contribución Territorial Urbana de las edificaciones realizadas en la nueva urbanización, derecho que se disfrutara durante 10 años.



5.5.-CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO 53 DE LA LEY SOBRE REGIMEN DEL SUELO Y ORDENACION URBANA Y DEL 46 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

Este documento viene a cumplimentar el articulo 53 de la Ley Sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y el 46 del Reglamento de Planeamiento, cuyos textos se recogen a continuación:

- Art. 53 de la Ley Sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana:

- 1.- Los Planes y Proyectos redactados por particulares deberán contener los documentos que para cada clase indica el capitulo primero.
- 2.- Cuando se refieren a urbanizaciones particulares se habrán de consignar además los siguientes datos:
 - a/ Memoria justificativa de la necesidad o conveniencia de la urbanización
 - b/ Nombre, apellidos y dirección de los propietarios afectados.
 - c/ Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas
 - d/ Compromisos que se hubieran de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquel y los futuros propietarios de los solares
 - e/ Garantías del exácto cumplimiento de dichos compromisos
 - f/ Medios económicos de toda índole

Art. 46 del Reglamento de Planeamiento:

Los Planes Parciales que se refiere a urbanizaciones de iniciativa particular deberán contener además de las determinaciones establecidas en el articulo anterior, las siguientes:

- a/ Modo de ejecución de las obras de urbanización, señalando el sistema de actuación
- b/ Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquel y los futuros propietarios en orden a :
 - 1º Plazos de ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios en su caso
 - 2º Cosntrucción, en su caso, de edificios destinados a dotaciones comunitarias de la urbanización, no incluidas entre las obligaciones generales impuestas por la Ley
 - 3º Conservación de la urbanización, expresando si correrá a cargo del Ayuntamiento, de los futuros propietarios de par-



celas o de los propietarios, con indicaciones de estos dos últimos supuestos del periodo de tiempo al que se extenderá la obligación de conservación.

c/ Garantía del exacto cumplimiento de dichos compromisos por importe del 6% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del propio Plan. Las garantías podrán prestarse en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario.

d/ Medios de toda índole con que cuenta el promotor o promotores de la urbanización indicando los recursos propios y la fuente de financiación

En los puntos siguientes se expresan las determinaciones y compromisos que complementan los apartados de ambos artículos.

5.5.1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN

Ya quedó reflejado en el punto 3.1 de la memoria

5.5.2.- PROPIETARIOS AFECTADOS POR EL PLAN PARCIAL

Se detallan en el punto 3.3 de la Memoria

5.5.3.- MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

La totalidad de las obras de urbanización previstas dentro de los límites del Plan Parcial, cualquiera que fuere la naturaleza de los terrenos donde se ejecuten serán sufragadas íntegramente por los propietarios que intervienen en él.

5.5.4.- COMPROMISOS QUE SE CONTRAEN CON EL AYUNTAMIENTO

Además de los compromisos que se contraigan con el Ayuntamiento en cuanto a cesiones y compensación económica, los propietarios de los terrenos afectados por el Plan, se comprometen a transmitirles y hacerlos figurar en sus mismos términos en cuantas transmisiones se efectúen en el futuro de terrenos o edificios que se construyan, dé suerte que los futuros adquirientes queden totalmente subrogados en los mismos y en las obligaciones que



de ellos se derivan. Así mismo, en estas transmisiones se hará figurar las cuotas o módulos de participación de los futuros propietarios en estas obligaciones.

Todo ello, sin perjuicio de lo que sobre este particular se recoge en el Artículo 88 de la Ley Sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, donde viene a establecerse idéntica garantía.

5.5.5.- GARANTÍA DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS

La garantía de que los promotores del presente Plan o quienes de ellos traigan causa cumplan estrictamente los compromisos que se asumen en virtud de lo establecido en el epígrafe precedente, viene por un doble camino que discurre uno de ellos, a través de la normativa vigente en la materia mientras que el segundo lo hace por las propias limitaciones y condicionantes que se establecen en el Plan.

Así resulta que procediéndose a la ejecución del presente Plan mediante el sistema de Compensación, es responsabilidad de la Junta correspondiente, la realización de las obras de urbanización.

Así lo establece el artículo 131 de la Ley Sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, cuando dice:

"La Junta de Compensación será directamente responsable, frente a la administración competente, de la urbanización completa del Polígono o Unidad de Actuación, y en su caso de la edificación de los solares resultantes cuando así se hubiere establecido"

Para el cumplimiento de estos compromisos la misma Ley del Suelo otorgará determinadas facultades a la Junta de Compensación en su Artículo 130.2, cuando dice:

"Las cantidades adeudadas en la Junta de Compensación por sus miembros, serán exigidas por vía de apremio, mediante petición de la Junta a la Administración actuante.

En caso de que no llegaren a ejecutarse estas obras de urbanización por incumplimiento de alguno de los miembros de la Junta de sus obligaciones, cabe utilizar el remedio establecido en el apartado 3 del mismo artículo 130 que establece:

"El incumplimiento de los miembros de la Junta de las obligaciones y cargas impuestas por la presente Ley,



habilitará a la Administración actuante para expropiar sus respectivos derechos en favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.

En el caso hipotético de que a pesar de todo lo establecido la Junta de Compensación o el propietario único de los terrenos no cumpliera sus compromisos, puede ese Ayuntamiento acudir a lo establecido en el Artículo 119.4 de la misma Ley del Suelo que ordena:

"En todo caso, procederá la aplicación del sistema de expropiación cuando la Junta de Compensación, en su caso el propietario único de todos los terrenos del Polígono o Unidad de Actuación incumplieran las obligaciones inherentes al sistema de compensación".

Es decir el propio ordenamiento jurídico arbitra los medios necesarios para que la Junta de Compensación pueda llevar a cabo las obras de urbanización necesarias ejerciendo a tal efecto las compulsiones necesarias sobre sus miembros encaminadas, bien al cobro de las cuotas que adeuden o a la expropiación de sus derechos a favor de la Junta de Compensación.

La Corporación local tiene, en definitiva, la facultad de proceder a la expropiación del Polígono en el caso de que no se cumplieran las obligaciones y cargas establecidas, pese a los compromisos adquiridos por los promotores del presente Plan y las facultades que le otorga el ordenamiento jurídico.

Con esto sólo, quedaría suficientemente garantizada ante la administración local el cumplimiento de los compromisos asumidos en el presente Plan parcial.

Ahora bien, como ampliación a estas garantías y de modo adicional a las mismas, en las ordenanzas correspondientes quedará condicionado el otorgamiento de licencia de edificación a la simultánea aprobación del Proyecto de Urbanización de los servicios e instalaciones previstas en esa fase de actuación y en la subsiguiente ejecución de dichas obras, en la forma prevenida por el artículo 33 de la Ley del Suelo.

El otorgamiento de licencias de primera utilización quedará vinculado a la terminación de dichas obras de urbanización.



En el caso de que se confeccionará un único Proyecto de Urbanización para todo el polígono, las licencias de obras para la edificación de las diferentes fases, se condicionarán a la ejecución de las obras de urbanización de modo continuado, de tal suerte que con cada fase de edificación se realice la parte proporcional de las obras de urbanización que quedarán totalmente concluidas a la finalización de todos los edificios previstos.

En este caso, la concesión de permisos de primera ocupación se condicionará a la previa terminación de una parte de las obras de urbanización que mantenga respecto del total de las necesarias la misma proporción que la edificación llevada a cabo tiene sobre el total de la autorizada por el Plan.

En definitiva, mediante uno u otro condicionamiento, se logra el objetivo previsto de vincular las obras de urbanización a las licencias de edificación, de tal suerte que aquellas queden totalmente terminadas una vez se encuentren levantados y concluidos los edificios previstos en el Plan.

La vinculación de unas y otras obras, se concretará y especificará en el momento de solicitarse la licencia correspondiente.

En cualquier caso, y de acuerdo con el artículo 46.c/ del Reglamento de Planeamiento los propietarios de los terrenos se comprometen a un compromiso por importe del 6% del valor de las obras de urbanización, según la evaluación económica descrita en el apartado 6 de esta memoria.

En cualquier caso, y de acuerdo con el artículo 46.c/ del Reglamento de Planeamiento, los propietarios de los terrenos se comprometen a prestar una garantía por importe del 6% del valor de las obras de urbanización.

5.5.6.- MEDIOS ECONOMICOS DE TODA INDOLE

Los propietarios que intervienen en el Plan, cuentan individualmente con medios patrimoniales propios para desarrollar el presente Plan Parcial.

No obstante, siendo la titularidad de los terrenos en pleno dominio y sin gravamen de ninguna clase, dicha propiedad es prueba de la solvencia de los promotores



5.5.7.- CONSERVACION DE LA URBANIZACION

La responsabilidad de conservación de la urbanización correrá a cargo de la Comunidad de Propietarios del Plan Parcial, siendo el periodo obligado de conservación de carácter indefinido.



PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL POLIGONO RESIDENCIAL
"CAMPONECHA" DEL TERMINO MUNICIPAL DE DUEÑAS (PALENCIA)

6.- ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

ARQUITECTO:

LUIS FERNANDEZ VALLEJO

Palencia, Mayo 1.989



6.- ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

6.1.- OBJETO

De acuerdo con el apartado h/ del Artículo 45 del Reglamento de Planeamiento, a continuación se analizan los costes generales de la urbanización y la financiación.

6.2.- ANALISIS DE COSTOS

Para la estimación de costos se han tomado los costes medios de proyectos de Urbanización y edificación realizados por el técnico que suscribe, y por prospección directa para la estimación del valor de los terrenos.

Los resultados obtenidos y que aplicaremos en el presente Estudio Económico son los siguientes:

- Red viaria:

Aceras y ajardinado: Las aceras se realizarán de hormigón ruleteado con bordillo prefabricado de hormigón

El precio por m². incluida la parte proporcional de bordillo y de ajardinamiento en las parcelas de reserva es de 2.000 pts./m².

Calzada: Se realizará con una compactación de la sub-base actual y sobre ella, una base granular compactada con un riego simple de gravilla.

El precio por m². es de 600 pts./m².

- Abastecimiento:

Captación: Realizada con un sondeo previo de \varnothing 215 mm. sin una profundidad determinada, ensanchando a un \varnothing 580 mm. revestido con tubería de \varnothing 450 entre 12 y 18 m., ensanchando posteriormente toda la perforación a 480 mm. y revistiendo 120 m. con tubería de 250 mm., el resto con tubería de 200 mm.

El precio del metro lineal de perforación es de 10.000 pts
Deposito de 100 m³. de capacidad (5x8x2,5), caseta de hidropresor e incluso equipos cuadro automático de control, con un coste estimado de 2.000.000 pts.

Red de distribución: Realizada en tubería enterrada de PVC de diferentes diámetros, incluyendo excavación, relleno y parte proporcional de válvulas y piezas especiales, con un coste estimado de 1.500 m./l.

Acometidas: Compuesta de tubería, collarín de toma, etc. con un coste estimado por acometida de 12.000 pts.



- Saneamiento:

Red de saneamiento en tubo de hormigón, con un precio por metro lineal incluido excavación, relleno y parte proporcional de válvulas y piezas especiales de:

Ø 20, 1.800 pts., Ø 30, 2.000 pts., Ø 40, 2.400 pts.

Fosa Séptica con doble cámara: 650.000 pts.

- Red eléctrica y alumbrado:

Precio del metro lineal de manguera trifásica y neutro, incluso excavación, relleno y parte proporcional de arquetas, etc. 1.000 pts.

Precio de unidad de punto de luz de alumbrado, con parte proporcional de cuadro de control y conexiones, etc. 20.000 pts. ud.

6.3.- ESTIMACION DE PRESUPUESTOS DE URBANIZACION

Se refleja a continuación el desarrollo a nivel de Plan Parcial, de mediciones y presupuestos correspondientes a red viaria, abastecimiento de agua, saneamiento, y red de electricidad y alumbrado público.

Valoración estimativa:

- Pavimentación red viaria.....	2.880.000 pts
1.440 m2 aceras a 2.000 pts/m2.....	2.880.000 pts
4.617 m2 calzada a 600 pts/m2.....	2.770.000 pts
- Abastecimiento	
Captación, 150 mts a 10.000 pts.....	1.500.000 pts
Depósito 100 m3 y equipos automáticos....	2.000.000 pts
Red de distribución y acometidas.....	1.750.000 pts
- Saneamiento	
Red interior de saneamiento.....	3.500.000 pts
Fosa Septica para 200 personas.....	650.000 pts
- Red eléctrica	
Red de distribución interior.....	2.000.000 pts
Alumbrado público.....	1.100.000 pts
- Tratamiento de los Espacios Libres	
Ajardinamiento 9.200 m2 a 500 pts.....	4.600.000 pts
- Red de Telefonía a cargo de la C ^a .	
TOTAL COSTO URBANIZACION..	22.750.000 pts
10% Margen y redondeo.....	2.250.000 pts
TOTAL EJECUCION MATERIAL..	<u>25.000.000 pts.</u>



6.4.- COSTE DE LAS RESERVAS DE SUELO

Teniendo en cuenta el precio medio inicialmente pagado en la adquisición de las parcelas de 250 pts/m²., este será el valor estimado de aplicación para la adquisición del suelo necesario de reserva obligatoria para los Sistemas de Espacios Libres de Dominio y Uso Público, el Equipamiento Docente y los Servicios de Interés Social.

La superficie mínima de reserva por los conceptos anteriormente señalados es de: $9.205 + 1.000 + 400 = 10.605$ m².

Considerando que la Comunidad de Propietarios Camponecha dispone de 3.000 m²., precisará adquirir 7.605 m²., esta superficie corresponde 4.836 m² a la parcela N^o 27 de Gabriel Ubeda Herrarte, y 2.769 m² a la parcela N^o 38 de Ramón Santos, siendo los valores de adquisición estimados de 1.209.000 pts. y de 692.250 pts. respectivamente.

6.5.- COSTE DE LA CESION DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO

Atendiendo al Artículo 125 de la Ley del Suelo, la cesión del 10 por 100 a que se refiere el número 3 del Artículo 84, en los casos de actuaciones urbanísticas de carácter sectorial o que por su naturaleza requieran una reducida extensión de terrenos ó situarse en parajes aislados podrá ser sustituida por una indemnización económica, determinada con arreglo al procedimiento establecido en el Artículo 105.

Teniendo en cuenta lo señalado así como el acuerdo municipal de compensación económica de este 10% , el valor de dicha cesión será el equivalente al coste del 10% de la superficie aprovechable (deducidas cesiones) evaluada en la misma forma que el apartado anterior, por lo tanto:

Superficie aprovechable: 75.385 m²., 10% = 7.538 m²
a 250 pts/m². = 1.884.500 pts.



PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL POLIGONO RESIDENCIAL

"CAMPONECHA" DEL TERMINO MUNICIPAL DE DUEÑAS (PALENCIA)

7.- PLAN DE ETAPAS

ARQUITECTO:

LUIS FERNANDEZ VALLEJO

Palencia, Mayo 1.989



7.- PLAN DE ETAPAS

7.1.- OBJETO DEL ESTUDIO

El objeto de este estudio consiste en cumplimentar el apartado "h" y las determinaciones requeridas en el artículo 13 de la Ley Sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana para los Planes parciales, así como el artículo 54 del Reglamento de Planeamiento, expresando las previsiones del desarrollo del Plan Parcial a lo largo del tiempo.

7.2.- PLAN DE ETAPAS

Para el desarrollo del presente Plan Parcial se ha previsto una etapa previa de un año, como etapa de planeamiento, preparación de proyecto de urbanización y tiempos de tramitación y aprobación oficiales, y una etapa única de ejecución de cuatro años.



PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL POLIGONO RESIDENCIAL
"CAMPONECHA" DEL TERMINO MUNICIPAL DE DUEÑAS (PALENCIA)

8.- ORDENANZAS REGULADORAS

ARQUITECTO:

LUIS FERNANDEZ VALLEJO

Palencia, Mayo 1.989



8.- ORDENANZAS REGULADORAS

8.1.- GENERALIDADES

8.1.1.- OBJETO

Las presentes Ordenanzas tienen por objeto reglamentar el uso de los terrenos del Poligono Residencial "Camponecha" sito en el término municipal de Dueñas (Palencia)

- a/ En cuanto a volumen, destino y condiciones sanitarias y estéticas de las construcciones y elementos naturales
- b/ Con relación a la naturaleza jurídica y condiciones técnicas que deberán reunir los servicios y elementos urbanísticos previstos en el Plan Parcial

8.1.2.- AMBITO DE APLICACION

La aplicación de las presentes Ordenanzas está circunscrita a los limites definidos en el Plan Parcial, que respeta las determinaciones de las Normas Subsidiarias.

8.1.3.- COMPETENCIA

El Ayuntamiento de Dueñas asumirá las funciones y obligaciones que se deriven de estas Ordenanzas.

8.1.4.- APLICACION

El uso de los terrenos, las construcciones e instalaciones y en general, cuantas actividades se realicen en ejecución del Plan, incluso las de caracter provisional, habrán de ajustarse estrictamente a lo dispuesto en estas Ordenanzas

8.1.5.- PLANEAMIENTO GENERAL

La Comisión Provincial de Urbanismo con fecha 30 de Enero de 1.987 acordó aprobar las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Dueñas, las cuales incluian en su ámbito de aplicación los terrenos objeto del presente Plan Parcial.



8.2.- REGIMEN URBANISTICO Y REGULACION DEL SUELO

8.2.1.- CALIFICACION Y DESTINO DEL SUELO

En el plano de zonificación del Plan Parcial, queda definida la calificación y destino del suelo del Poligono

8.2.1.1.- SUELO EDIFICABLE

Se denomina como tal el suelo comprendido dentro de las alineaciones, con las condiciones de uso, volumen máximo construible, etc., establecidas en el correspondiente plano así como en las presentes ordenanzas y en su cuadro de características.

Para poder edificar en este suelo, deberá reunir los requisitos de solar, tal como se define en el Artículo 82 de la Ley del Suelo y en el 3.1.1. de estas Ordenanzas.

8.2.1.2.- SUELO NO EDIFICABLE

Aquellos terrenos no comprendidos en las parcelas edificables, junto con los calificados como de protección y los que como resultado de la aplicación de las presentes Ordenanzas, la edificación no ocupa la totalidad de los terrenos entre alineaciones en las parcelas edificables, una vez agotado el máximo volumen permitido, tendrán la condición de suelo no edificable.

Atendiendo a su propiedad y uso se califica en:

- Suelo no edificable público de uso público
- Suelo no edificable privado de uso privado

8.2.1.2.1.- SUELO NO EDIFICABLE PUBLICO DE USO PUBLICO

Se considera como suelo no edificable público de uso público, el terreno destinado a viales y peatonales, zonas verdes y de juego y recreo infantil y zonas de protección, según el correspondiente plano de zonificación.

8.2.1.2.2.- SUELO NO EDIFICABLE PRIVADO DE USO PRIVADO

En el interior de las parcelas edificables, se denomina como tal, el resto que resulte por exclusión del suelo ocupado por la edificación una vez agotado el volumen máximo permitido.



8.2.2.- DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION

8.2.2.1.- SISTEMA DE ACTUACION

El sistema de actuación será el de Compensación para cuyo desarrollo y gestión, se estará de acuerdo a lo dispuesto en la Ley Sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Texto Refundido de 9 de Abril de 1.976 y el Reglamento de Gestión de 31 de Enero de 1.979

8.2.2.2.- PROYECTO DE URBANIZACION

El proyecto de urbanización establecerá, a tenor de lo dispuesto en el Artículo 15 de la Ley del Suelo, los planos detallados de todas las obras y servicios que se estimasen necesarios para llevar a la practica lo mejor posible el presente Plan, pudiendo para ello introducir pequeños reajustes necesarios para un mejor resultado de las obras, así como una adaptación definitiva al terreno de la red viaria propuesta. Asimismo, estarán de acuerdo con las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Dueñas.

Los proyectos de urbanización, establecerán igualmente las condiciones en que habrán de ser efectuadas las acometidas a las distintas redes de servicio del área: agua, electricidad, saneamiento. Estas condiciones tendrán el carácter de normas adicionales a las presentes ordenanzas.

8.2.2.3.- ALINEACIONES Y RASANTES

Las alineaciones y rasantes s que han de ajustarse las construcciones, son las que figuran en el plano correspondiente de este Plan Parcial con los reajustes que puedan establecerse en el Proyecto de Urbanización.

Las alineaciones y rasantes aprobadas son obligatorias en todas las parcelas, a cuyo efecto no podrá llevarse a cabo ninguna construcción sin que, sobre el terreno, hayan sido previamente fijadas por los Servicios Técnicos Municipales.

8.2.2.4.- ESTUDIOS DE DETALLE

Se podrán realizar Estudios de Detalle de la to-



talidad de una manzana o de las parcelas en que esta se haya subdividido, con el fin de proponer ordenaciones de volúmenes distintos de las previstas en este Plan Parcial.

8.2.2.5.- CIRCULACION Y ESTACIONAMIENTO

En el Estudio de Detalle podrán señalarse nuevas vías suplementarias, privadas o públicas, en el interior de las manzanas o áreas edificables, con objeto de facilitar el acceso a las parcelas resultantes.

Por el tipo de edificación no se determinarán lugares destinados a aparcamientos, ya que este servicio quedará cubierto con los que se habiliten en el interior de las parcelas, complementado por los posibles a lo largo de las vías de circulación.

8.2.3.- PROCEDIMIENTO

8.2.3.1.- LICENCIAS

Estarán sujetas a previa licencia municipal toda clase de construcciones y obras que se pretendan realizar dentro de los límites del Polígono, así como cualquier otra actividad prevista en la legislación municipal vigente, en los siguientes términos:

a/ Estarán sujetos a licencia los actos siguientes:

- Parcelaciones y reparcelaciones
- Movimiento de tierras, corta de árboles y demoliciones
- Obras de instalaciones de urbanización y jardinería
- Obras de nueva planta o de modificación de estructura o del aspecto exterior de las existentes.
- La primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos.
- Apertura de industrias y de comercio permitidos
- Instalaciones de quioscos, cuerpos volados, marquesinas, toldos, antenas de radio y televisión y pararrayos.
- La colocación de carteles de propaganda y elementos decorativos visibles desde la vía pública.
- Usos y obras de carácter provisional, vallas en aceras, reparación de edificios e instalaciones fuera de ordenación.
- Los demás actos señalados en el Plan.



- b/ La competencia para otorgar las licencias corresponde al Ayuntamiento de Dueñas.
- c/ Las obras serán proyectadas y dirigidas por facultativo legalmente autorizado, condición indispensable, que se hará constar expresamente en oficio unido al expediente de licencia de obras, dirigido a la Alcaldía.
- d/ El procedimiento, condiciones, caducidad y consultas sobre el otorgamiento de licencias, se ajustarán en todo caso a lo establecido en la Ley del Suelo, el Reglamento de Disciplina Urbanística, La Ley de Régimen Local y el Reglamento de Servicios de Las Entidades Locales.
- e/ La denegación de licencias será siempre motivada.
- f/ Las solicitudes de licencias de obras deberá dirigirse al Ilmo. Sr. Alcalde de Dueñas, debidamente reintegradas en el modelo oficial que se le proporcionen por el Ayuntamiento previo pago de su importe.
- g/ Las solicitudes de licencia, implicarán el pago de toda clase de derechos y tasas previstos en la legislación municipal.

8.2.3.2.- RESPONSABILIDADES Y SANCIONES

Las obras e instalaciones y las demás actividades sujetas a licencia que se realizaren sin la misma, o en contra de lo dispuesto en estas ordenanzas, serán suspendidas por el Alcalde o Gobernador Civil de oficio o a instancia de la Consejería Regional de Ordenación Territorial, o a instancia de parte.

8.2.3.3.- ANULACION DE LICENCIA

Las licencias de obra de que se haga uso durante seis meses consecutivos, sea por no dar comienzo a los trabajos o por tenerlos interrumpidos durante dicho plazo, quedarán automáticamente anuladas y sin efecto, aún cuando se satisfaga sin interrupción los arbitrios por vallados.

8.2.3.4.- DAÑOS Y PERJUICIOS

Todo daño o perjuicio causado a las instalaciones y servicios públicos durante el curso de la obra, deberán ser reparados en su momento oportuno por el propietario de



la licencia. Igualmente deberán ser reparados al término de las obras, los daños que se hayan podido causar durante la misma en los espacios de uso público, tales como aceras, calzadas, jardines, etc.

8.2.3.5.- INCUMPLIMIENTO DE LICENCIA

Cualquier incumplimiento de las condiciones fijadas en la licencia dará lugar a la cancelación automática de la misma, quedando el propietario en la obligación de demoler, reformar o efectuar las obras necesarias, para que la finca quede exáctamente en las condiciones señaladas por la licencia.

Esta demolición habrá de comenzar en el plazo de 48 horas, y si transcurriese este tiempo sin hacerlo, demolerá el Ayuntamiento a costa del propietario, sin que este tenga derecho a reclamación de ningún género, por los perjuicios que se le hayan podido irrogar.

Los mismo efectos se producirán en los casos de realización de obras sin la correspondiente licencia municipal.

8.2.3.6.- CONSTRUCCIONES CLANDESTINAS

Se consideran construcciones clandestinas todas las enumeradas por el Decreto del 11 de Junio de 1.964, Nº 1.753/1964, que será íntegramente aplicable a las mismas.

Sólamente en el caso de aquellas obras clandestinas que, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, no contravengan ningún precepto técnico de las Ordenanzas, podrá concederse al propietario un plazo de 15 días para solicitar la variación del Proyecto, con arreglo a las presertes normas para la posible legalización de aquellas obras. Llevarán en todo caso, como consecuencia el abono por el propietario de todos los gastos y perjuicios que ocasionare y los derechos de licencia de las variaciones de obra, liquidadas conforme al precepto sancionador de ordenanza fiscal de aplicación.



8.2.3.7.- VARIACIONES DEL PROYECTO

Si en el curso de ejecución de una obra, el propietario deseara variar el Proyecto aprobado, lo hará constar por medio de comparecencia en la secretaría municipal, debiendo presentar en el plazo de un mes, el Proyecto modificado para su examen por lo técnicos del Ayuntamiento y aprobación de la Comisión Municipal de Gobierno.

8.2.3.8.- LICENCIA DE OCUPACION

Terminada una construcción, se solicitará por el propietario la licencia de ocupación, que será concedida una vez que por los distintos Servicios Municipales se haya comprobado que cumple con las Ordenanzas y condiciones, que le fueron impuestas en la licencia de construcción. La concesión de esta licencia no implicará, en modo alguno la exoneración del cumplimiento de otras obligaciones impuestas por la legislación vigente.

8.2.3.9.- VALLADO DE OBRAS

En toda obra de nueva planta o reforma, será obligatorio colocar una valla de 2,00 m. de madera, ladrillo u otro material, que permita una conservación decorosa, a una distancia mínima de 1,50 m. de los paramentos de fachada, siempre que la anchura de la acera lo permita.

8.2.3.10.- DAÑOS EN LA VIA PUBLICA

El promotor responderá de los daños que como consecuencia de la obra pudieran producirse en los servicios y obras de urbanización, tales como pavimentación, jardinería y arbolado, saneamiento, conducciones de agua, conducciones eléctricas y telefónicas, etc., debiendo restablecerse el estado inicial de la urbanización.

8.2.3.11.- DESAGUE SUPERFICIAL DE PARCELA

En todos los casos será obligatorio ejecutar las obras que sean precisas para dar salida a las aguas, que pudieran perjudicar a las fincas colindantes y a la vía pública.



8.2.2.12.- NORMAS DE URBANIZACION

La urbanización se ajustará a lo dispuesto en las normas de urbanización del presente Plan Parcial, y a las del preceptivo proyecto de urbanización.

8.2.2.13.- INTERVENCION EN EL USO DE LAS FACULTADES DOMINICA

A estos efectos regirá lo dispuesto en la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento para este tipo de suelo.

Para llevar a cabo cualquier actuación urbanística con fines de edificación definitiva, serán indispensables los siguientes requisitos:

- a/ Redacción, aprobación y ejecución de los correspondientes proyectos de urbanización y reparcelación, conforme al Plan Parcial
- b/ Redacción y aprobación en su caso de los Estudios de Detalle.
- c/ Redacción y aprobación de los proyectos de edificación correspondientes.

8.2.3.14.- INSPECCION

La inspección del uso del suelo, parcelación, obras e instalaciones, se efectuará por el Alcalde y el Ayuntamiento, en la forma establecida en las disposiciones legales vigentes.

8.2.3.15.- REGIMEN JURIDICO

Todos los actos y acuerdos que adopte el Ayuntamiento en ejecución de estas ordenanzas serán recurribles en la forma dispuesta en cada caso, por la legislación aplicable.

8.2.3.16.- NORMATIVA COMPLEMENTARIA

Como complemento de las presentes Normas Urbanísticas se estará a lo dispuesto en la Ley del Suelo, el Reglamento de Planeamiento, el Reglamento de Gestión y el de Disciplina Urbanística, actualmente vigentes, así como a lo establecido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Dueñas en relación con este Polígono.



8.3.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Las condiciones a que ha de ajustarse la edificación son las especificadas en las Ordenanzas Particulares de cada zona, completadas con las presentes condiciones generales, que se dividen en:

- Condiciones generales de volumen e higiénicas
- Condiciones generales de uso
- Condiciones generales estéticas

8.3.1.- DEFINICIONES

A los efectos de la aplicación de estas Ordenanzas, se precisa el significado de los siguientes términos:

8.3.1.1.- SOLAR

Es la superficie de terreno apta para la edificación que reúna los siguientes requisitos:

a/ Que esté urbanizado con arreglo a las normas mínimas siguientes:

- Debe contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica, y la vía a la que frente la parcela tendrá pavimentada la calzada y encintado de aceras.

b/ Que tenga señaladas alineaciones y rasantes.

8.3.1.2.- ALINEACIONES OFICIALES

Son las líneas que separan ó limitan la superficie de uso privado de los espacios de uso público definidos en el Plan Parcial. Pueden ser interiores o exteriores, según que delimiten la separación entre las parcelas edificables y los espacios libre interiores ó exteriores.

8.3.1.3.- RETRANQUEO

Es el ancho de la franja comprendida entre la alineación oficial y la línea de fachada. Se podrá fijar también a los restantes linderos de la parcela.

8.3.1.4.- LINEA DE EDIFICACION

Es la que delimita la superficie ocupada por la edificación.



8.3.1.5.- ALTURA DE LA EDIFICACION

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera, ó del terreno en su caso, en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, medida en el punto medio de la fachada.

a/ Medición de alturas:

La altura de la edificación se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, desde el nivel de la acera hasta el plano inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

b/ Número de plantas:

Será el correspondiente a la altura permitida según las Ordenanzas Particulares.

8.3.1.6.- SUPERFICIE DE OCUPACION

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas extremas de toda la construcción, incluso los vuelos y las partes subterráneas. Las construcciones subterráneas ubicadas debajo de los espacios libres, destinados exclusivamente a aparcamientos, se considerarán a efectos de estas Ordenanzas, excluidos de la superficie ocupada.

8.3.1.7.- SUPERFICIE EDIFICADA

Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada planta.

8.3.1.8.- SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA

Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas.

8.3.1.9.- ESPACIO LIBRE

Es la parte de la parcela excuida de la superficie edificada.

8.3.1.10.- PATIO DE PARCELA

Es el espacio libre situado dentro de la parcela.

8.3.1.11.- EDIFICIOS E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACION

Se consideran como tales, los erigidos antes de la aprobación del Plan Parcial y disconformes con el mismo.



8.3.2.- CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN E HIGIENICAS

8.3.2.1.- TIPOS DE EDIFICACION

Edificación aislada: Es la constituida por cuerpos de edificación alineados ó no con las vias públicas, cuyos paramentos ó fachadas estan retranqueadas respecto de los linderos de la parcela.

Podrán adosarse cuando existe compromiso notarial con los colindantes para proceder en la misma forma, ó en aquellos casos en que el proyecto de edificación presentado por el propietario único de la parcela, así lo proponga.

Edificación adosada: Es aquella que guardando las condiciones mínimas de retranqueo en los linderos frontales y en uno de los laterales, se adosa a la edificación colindante en el otro lindero, cumpliendo esta edificación las mismas condiciones.

8.3.2.2.- PARCELA MINIMA

Serán considerados como no edificables todos los solares que no cumplen la condición de parcela minima fijada para la zona en que estén situados. Esta condición de inedificabilidad, no conlleva la prohibición de segregación de la zona ajardinada de cada vivienda adosada una vez construida, es decir que solamente se establece la parcela minima a efectos de construcción pero no de segregación.

8.3.2.3.- MAXIMA OCUPACION DE PARCELA

Será la que se establezca en las condiciones particulares de cada zona.

8.3.2.4.- ALTURA MAXIMA

Será la que se establezca en las condiciones particulares para cada zona.

8.3.2.5.- VOLUMEN MAXIMO EDIFICABLE

a/El volumen máximo edificable vendrá determinado por la aplicación a la superficie neta de la parcela del coeficiente (m²/m²) señalado en las Ordenanzas Particulares de cada zona.



b/ Será computable todo el volumen comprendido dentro de los muros perimetrales de la edificación, entre la rasante media del terreno en dicho perímetro y el forjado de la última planta.

No será tenido en cuenta lo construido por debajo de dicha rasante.

Los cuerpos volados cerrados computarán por todo su volumen y los abiertos al 50 % del mismo.

8.3.2.6.- CUBIERTAS

Las edificaciones deberán cubrirse con tejado ó azotea, y únicamente podrán construirse por encima de la altura máxima permitida cuartos de instalaciones o maquinaria necesario para el funcionamiento de las edificaciones.

8.3.2.7.- SOTANOS Y SEMISOTANOS

No se permiten viviendas en sótanos y semisótanos. Los sótanos y semisótanos que se proyecten para uso de garaje o almacenaje, deberán tener ventilación, que en el caso de los sótanos puede ser forzada.

8.3.2.8.- CHIMENEAS DE VENTILACION

Se permitirán para cuartos de baño y aseos, retretes, locales de calefacción y acondicionamiento de aire, basuras, despensas, y garajes, cualquier sistema de ventilación por chimenea forzada debidamente homologada.

8.3.2.9.- PATINILLOS DE VENTILACION

Se permiten para las mismas dependencias citadas en el artículo anterior.

Los patinillos tendrán una superficie mínima de un metro cuadrado y un lado mínimo de 0,70 m., sus características deberán permitir un fácil acceso y una perfecta limpieza.

8.3.2.10.- PROTECCIONES

Los balcones, ventanas, escaleras, terrazas, estarán dotadas de barandillas de protección de altura no inferior a un metro desde el piso.



8.3.2.11.- AGUA

Todo edificio deberá tener en su interior agua corriente potable, e instalar un aparato contador accesible a la inspección.

8.3.2.12.- ALCANTARILLADO

Todo proyecto de edificación, ya sea de vivienda aislada ó adosada, deberá incluir una arqueta de registro del saneamiento previa al entronque con el colector general, la cual estará ubicada en el interior de la parcela.

8.3.2.13.- ENERGIA ELECTRICA

Todo edificio deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica, la cual deberá cumplir con la reglamentación vigente sobre la materia.

8.3.2.14.- OBRAS EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION

1/ Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del presente Plan Parcial y que resulten disconformes con el mismo, serán calificados como fuera de ordenación.

2/ No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumentos de volumen, modernización, o incremento de su valor de expropiación, pero si las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene y el ornato y conservación del inmueble.

3/ Sin embargo, podrán autorizarse, en casos excepcionales, obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de 15 años a contar desde la fecha en que pretendiese realizarlas.

8.3.2.15.- OBRAS DE CONSERVACION DE EDIFICIOS

Las fachadas de los edificios, tanto públicos como privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueo, siempre que lo disponga la autoridad municipal previo informe del servicio técnico que corresponda.



8.3.3.- CONDICIONES GENERALES DE USO

8.3.3.1.- USO DE VIVIENDA

El uso destinado para esta zona, según el planeamiento vigente, es de vivienda unifamiliar o colectiva, considerando como usos compatibles los de comercio, almacenes y oficinas en sus dos situaciones, y el uso público en todas sus categorías.

8.3.3.1.1.- PROGRAMA MINIMO

Toda vivienda se compondrá como mínimo de cocina, comedor, cuarto de baño y un dormitorio de dos camas o dos dormitorios de una cama.

8.3.3.1.2.- CONDICIONES DEL USO DE VIVIENDA

No se permitirán viviendas en sótanos ni en semisótanos. Toda vivienda ha de ser exterior y cumplirá por tanto con la condición de que tenga al menos un hueco de pieza habitable de ancho no inferior a tres metros recayente a la calle o espacio libre privado o público.

8.3.3.1.3.- DIMENSIONES DE LAS HABITACIONES VIVIDERAS

a/- Los dormitorios tendrán como mínimo las siguientes superficies: 6 m². si son de una cama y 9 m². si son de dos camas.

b/- El comedor o estar tendrá un mínimo de 16 m²

c/- La cocina tendrá como mínimo 5 m².

d/- El cuarto de baño tendrá como mínimo 2 m².

e/- La anchura mínima de pasillos será de 0,85 m y en la zona de vestíbulo al menos de 1,20 m

La cocina podrá formar pieza única con el comedor-estar, en cuyo caso, la superficie de este no será inferior a 18 m².

No podrá accederse a los cuartos de baño a través de cocina

Los aseos serán independientes y no servirán de paso

No podrá accederse a los dormitorios a través de cocina.



8.3.3.2.- USOS PUBLICOS

Se dividen en las siguientes clases:

- Administrativos
- Sanitarios y asistenciales: Dispensario, guardería, etc.
- Comerciales: Al detalle, gran almacén, restaurante, etc.
- Recreativos y de reunión: Centros sociales, deportivo, etc
- Servicios: Del polígono, sociales en general, etc.

8.3.3.3.- USOS EXISTENTES

Los usos legalmente establecidos con sus correspondientes licencias municipales con anterioridad a la aprobación del presente Plan Parcial, podrán ampliarse hasta alcanzar los límites autorizados.

Si están disconformes con el Plan Parcial, no se autorizarán en los edificios, ni en sus instalaciones, la realización de obras de consolidación, aumento de volumen, ampliación, modificación o incremento de su valor de expropiación, pero si las pequeñas reparaciones exigidas para la higiene, el ornato y conservación del edificio.



8.3.4.- CONDICIONES GENERALES ESTETICAS

8.3.4.1.- CONDICIONES GENERALES

La responsabilidad del conjunto corresponde al Ayuntamiento y por tanto, deberá sujetarse a su criterio cualquier clase de actuación que le afecte. En su virtud, el Ayuntamiento podrá rechazar aquellos proyectos que se consideren de un bajo nivel estético ó inadecuados al entorno en que se vayan a llevar a efecto.

En cuanto se produzcan hallazgos de interés arqueológico, histórico o artístico, las licencias otorgadas se considerarán extinguidas, debiendo interrumpirse las obras en el mismo momento en que aparezcan indicios relacionados con el posible hallazgo. En tales casos, para la reanudación de las obras será precisa licencia especial del Ayuntamiento, que se otorgará previos los asesoramiento pertinentes.

En todo caso, los edificios, tanto en volumen, composición, diseño y materiales empleados deberán integrarse en el entorno, de forma que su impacto sobre el medio físico sea el mínimo.

Así mismo, deberán contener un mínimo de elementos comunes integradores.

8.3.4.2.- RETRANQUEOS

Los espacios libres en fachada resultantes de los retranqueos deberán destinarse a jardinería o aparcamiento. Su cuidado y mantenimiento correrán por cuenta de los propietarios. Igual consideración tendrán los espacios libres que queden entre los edificios y las zonas de protección que deberán ajardinarse obligatoriamente. Queda por tanto, terminantemente prohibido usar de estos retranqueos para depósitos de materiales, vertido de desperdicios o almacén provisional.

8.3.4.3.- CERRAMIENTOS

Las alineaciones de los frentes de parcela se podrán cercar con un cerramiento de fábrica m cizo hasta una altura máxima de 1 m. desde la rasante de la acera,



y el resto, si se quisiere, hasta un máximo de 2,00 m. con cerramiento vegetal o arbustivo ó verja metálica ó malla excusivamente, prohibiéndose toda clase de cerramientos ciegos por encima de un metro.

Los cerramientos de las lindes laterales o traseras podrán llevar además del zócalo de fábrica de 1 m. de altura, tela metálica ú otros tipos de cerramiento hasta una altura máxima de 2,00 m. y hasta la prolongación de la línea de retranqueo principal de fachada, siguiendo el resto como se indica en el prárrafo anterior.

Los desniveles se realizarán escalonadamente, de manera que no se sobrepasen las alturas anteriores en ningún punto.

El Ayuntamiento podrá desechar el cerramiento propuesto por razones estéticas ó de no adecuación con los colindantes.

8.3.4.4.- MEDIANERIAS

Las medianerías ó fachadas laterales, así como los elementos que sobresalgan de la altura permitida, deberán ser tratados con la misma calidad de materiales y acabados que als fachadas, debiéndose estudiar una ordenación de estos últimos de forma que su volumen aparezca integrado en la composición arquitectónica del conjunto de la edificación.

Así mismo, los paramentos provisionales susceptibles de posteriores ampliaciones deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

8.3.4.5.- ESPACIOS PUBLICOS

Correrá a cargo de los propietarios o copropietarios del Poligono, o de cada parcela, el cuidado, conservación y mantenimiento de todos los espacios públicos y ornato de los privados, tanto en lo referente a zonas verdes, parques y jardines, como a pavimentación, riego, aceras, iluminación de viales, saneamiento, etc., procurándose una participación de todos, con equidad de cargas en el mantenimiento general del Poligono, su vigilancia, cuidado y policia, tanto estética como higiénica.



8.4.- ORDENANZAS PARTICULARES

8.4.1.- ZONA RESIDENCIAL

8.4.1.1.- CONDICIONES DE USO

El uso dominante en esta zona es el de vivienda unifamiliar o colectiva, permitiéndose como usos complementarios del anterior, el comercial en su faceta de comercio especializado al detalle y los usos de servicios, recreativos y de reunión.

8.4.1.2.- CONDICIONES DE EDIFICACION Y PARCELACION

La tipología de la edificación será la de vivienda unifamiliar aislada o adosada.

La parcela mínima, cualquiera que sea la tipología de edificación será de 1.000 m² (excepción parcela 37)

8.4.1.3.- REPARCELACION Y REMODELACION

Cuando se dé cualquiera de los supuestos previstos en la Ley del Suelo y en el Reglamento de Reparcelaciones, procederá la reparcelación obligatoria.

El proyecto de reparcelación podrá realizarse sobre una parcelación diferente a la del presente Plan, siempre que se cumpla:

- Las parcelas no podrán ser inferiores al mínimo establecido en el apartado anterior.
- Todas las parcelas tendrán frente a las vías rodadas públicas previstas en el Plan o en alguna de las calles previstas o que se puedan crear en forma de fondo de saco. Este frente no podrá ser inferior a 12,50 m.
- Los linderos estarán formados por alineaciones rectas, excepto aquellos que vengan definidos por las alineaciones curvas de las vías del Plan.
- Los ángulos interiores del polígono formado por los linderos de cada parcela no podrán ser inferiores a 60 grados sexagesimales, salvo aquellos obligados por alineaciones entre vías o zonas verdes previstas en el Plan.
- No quedarán superficies individualizadas que no sean edificables, según las presentes Ordenanzas, entre parcelas de idéntico o diferente propietario.

DILIGENCIA: 1681 80W 1 -
 PARA HACER CONSTAR QUE E
 PRESENTE HA SIDO APROBADI
 POR LA COM. PROV. URBANIS
 MO DE PALENCIA.



8.4.1.4.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Se ajustará a las siguientes condiciones:

- Aprovechamiento máximo permitido: 0,25 m²/m² sobre parcela
- Ocupación máxima de parcela: 50 % sobre parcela
- Altura máxima de la edificación: Dos plantas (seis metros)
- Altura mínima de la edificación entre forjados: 2,40 m.
- El retranqueo a linderos, salvo en el paramento adosado cuando se edifique en esta tipología, será al menos la mitad de la altura en el paramento de la edificación que dá frente al lindero, no pudiendo bajar en ningún caso de los 3,00 mts.
- Toda edificación residencial deberá contar en el interior de la parcela, con una plaza de aparcamiento por vivienda como mínimo.

8.4.1.5.- CONDICIONES ESPECIALES

Se autoriza la edificación adosada o agrupada, previa aprobación del Estudio de Detalle correspondiente.

Para ello, se aplicará el aprovechamiento permitido a la superficie total objeto del Estudio de Detalle (excuidos los viales) y se respetará todas las demás condiciones.

8.4.1.6.- CONDICIONES ESTÉTICAS

Se estará a lo determinado en las condiciones estéticas generales contenidas en el apartado 8.3.4.

8.4.1.7.- EXCEPCIONES

Con carácter excepcional, el Ayuntamiento podrá autorizar construcciones realizadas con anterioridad a la redacción y aprobación del presente Plan Parcial, las cuales, incumplan ó se vean imposibilitadas de cumplir con las presentes Ordenanzas Particulares, debiendo presentar el correspondiente Expediente de Legalización una vez aprobado definitivamente el Plan, y justificando la imposibilidad de su cumplimiento.



8.4.2.- ZONA DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL

Se refiere a las dotaciones de Equipamiento y Servicios Técnicos que puedan ser necesarias en el Polígono.

Se dividen en dos apartados:

- Equipamiento General del Polígono: Social y comercial
- Equipamiento propio del Polígono: Reserva de suelo para la instalación de Servicios Técnicos.

8.4.2.1.- CONDICIONES DE USO

Vivienda: Prohibido. Se permiten únicamente unifamiliares aisladas para uso de guardas o empleados de vigilancia.

Industrial: Prohibido.

Público: a/ Para equipamiento general del Polígono (servicios sociales). Permitidos los administrativos, sanitarios, asistenciales, comerciales, recreativos, etc.

b/ Para equipamiento propio del Polígono (servicio del Polígono). Permitidos los servicios en su categoría 1ª (registro de agua, estación de transformación, etc.)

8.4.2.2.- CONDICIONES DE EDIFICACION Y PARCELACION

La tipología de edificación será la adecuada a cada uso específico.

La parcela es la determinada en el Plan Parcial, pudiéndose modificar mediante la redacción y aprobación del Estudio de Detalle correspondiente.

8.4.2.3.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Ocupación máxima del solar: 50 %.

Altura máxima de la edificación: 6 mts. (2 plantas)

Aprovechamiento máximo: 0,25 m²/m². sobre parcela



8.4.3.- ZONA DE EQUIPAMIENTO DOCENTE

Se refiere a la dotación de equipamiento docente (preescolar-guardería) previsto por el Plan Parcial.

8.4.3.1.- CONDICIONES DE USO

Vivienda: Prohibido. Se permiten no obstante, viviendas unifamiliares aisladas para uso de guardas o empleados de vigilancia.

Industria: Prohibido.

8.4.3.2.- CONDICIONES DE EDIFICACION Y PARCELACION

La tipología de edificación será la adecuada al uso específico.

La parcela es la determinada en el Plan Parcial, pudiéndose modificar mediante la redacción y aprobación del Estudio de Detalle correspondiente.

8.4.3.3.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Ocupación máxima de parcela: 50 %

Altura máxima de la edificación: 6 m. (2 plantas)

Aprovechamiento máximo: 0,25 m²/m² sobre parcela



8.4.4.- ZONA DE USO Y DOMINIO PUBLICO

Se refiere a los Espacios Libres de Dominio y Uso Público (zonas verdes) previstos por el Plan Parcial.

8.4.4.1.- CONDICIONES DE USO

Vivienda: Prohibido

Industrial: Prohibido

Administrativo: Prohibido

Aparcamiento : Prohibido

Público: Prohibido los señalados en el punto 8.3.3.2
Permitidos los de iniciativa y uso público tales como exposiciones al aire libre, parques, y en general, las de carácter cultural o recreativo.

Se pueden admitir ligeras construcciones de explotación privada, tales como quioscos, etc.

Todas las instalaciones citadas estarán supeditadas a la autorización previa de la Corporación Municipal y con las condiciones siguientes y mediante justificación de la necesidad del mencionado establecimiento.

Independientemente de los aprovechamientos anteriores, las zonas verdes podrán albergar instalaciones de servicios públicos, como depósitos de agua, estaciones transformadoras, etc., debiendo ser tratados exteriormente teniendo muy en cuenta el entorno ambiental.

8.4.4.2.- CONDICIONES DE EDIFICACION Y PARCELACION

Tipo de edificación: Especifico para este uso

Parcela mínima: No existe.

8.4.4.3.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Ocupación máxima del solar: En ningún caso se podrá superar el 25 % de la zona calificada para este uso.

Altura de la edificación: La altura máxima será de 3 mts. excepto en las instalaciones de Servicios Públicos que se deberá justificar.

Aprovechamiento: Se autoriza un aprovechamiento máximo de 0,1 m²/m².

8.4.4.4.- CONDICIONES PARTICULARES

El emplazamiento de cualquier edificación deberá establecerse de acuerdo con los Servicios Técnicos Municipales.



8.4.5.- RED VIARIA

Los espacios dedicados a red viaria comprenden las zonas reservadas para calzadas, aceras o paseos y aparcamientos que son de uso público.

Se prohíbe en estos espacios toda construcción ajena a la propia red viaria, pudiéndose autorizar quioscos para servicios públicos, plantaciones y arbolado, así como las construcciones subterráneas para la canalización de las infraestructuras.



8.4.5.1.- NORMAS DE PROTECCI6N DE RED VIARIA

1.6.1.- PROTECCI6N DE LAS MARGENES DE CARRRETERAS

1.6.1.1.- Definiciones

Se entiende por margen de una carretera a efectos de las presente Normas, cada una de las dos franjas de terreno que discurren lateralmente paralelas a ella, delimitadas interiormente por la arista exterior de la calzada correspondiente y exteriormente por una linea ideal equidistante de esta, situada a 250 mts. de las Carreteras de las redes nacionales y a 150 mts. de las restantes.

Los terrenos incluidos dentro de las margenes de las carreteras est6n clasificados dentro de las clases: Urbano, Urbanizable, y No Urbanizable, de acuerdo con estas Normas.

1.6.1.2.- Suelo urbano

El tramo de las carreteras que discurre por el suelo urbano, se denomina tramo urbano, teniendo consideraci6n de travesia.

En este caso, tanto las alineaciones como las ordenanzas reguladoras de la edificaci6n vienen definidas en las Normas Particulares correspondientes.

1.6.1.3.- Suelo Urbanizable y No Urbanizable

El tramo de carretera que discurre por Suelo Urbanizable y No Urbanizable tiene las margenes protegidas, y est6 sealado como tal en los planos correspondientes, siendo la edificaci6n regulada de acuerdo con estas normas, seg6n se determina en los puntos siguientes:

1.6.1.3.1.- Zonas funcionales de las margenes

A los efectos de las presentes Normas, se establecen en las carreteras las siguientes zonas funcionales: De dominio P6blico, de Servidumbre, y de Afecci6n.

Son de dominio p6blico los terrenos ocupados por la carretera y los elementos funcionales y una franja de terreno de 3 mts. de anchura a cada la-



do de la carretera, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación, que es la intersección del talud del desmonte o, en caso de los muros de sostenimiento.

Se consideran elementos funcionales de la carretera los que a continuación se indican:

- a/ Areas para la conservación y explotación de la carretera, en la que quedan incluidos centros operativos, parques, viveros, garajes, talleres y viviendas correspondientes al personal encargado de dicha conservación y protección
- b/ Areas para el servicio de los usuarios de la carretera, restaurantes, estaciones de servicio, talleres de reparación y similares.
- c/ Areas destinadas a aparcamientos y zonas de descanso
- d/ Zonas destinadas a paradas de autobuses, bascula de pesajes, puestos de socorro y similares.
- e/ Cualquiera otro efectos permanentes al servicio público de la carretera.

Zona de Servidumbre de la carretera consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 8 mts., medidos desde las citadas aristas.

Los terrenos comprendidos en la zona de servidumbre tal como queda limitada en el punto anterior, podrán pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada, e incluso podrán ser de dominio público por estar destinados a alguno de los elementos funcionales de la carretera.

La zona de afección de la carretera consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación; a una distancia de 50 mts. de las carreteras de las redes nacionales y



30 mts. de las restantes, medidos desde las citadas aristas.

Los terrenos comprendidos en la zona de afectación tal como queda delimitada en el párrafo anterior, podrán pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada, o incluso podrá ser de dominio público por estar destinado a alguno de los elementos funcionales de la carretera.

1.613.2.- Líneas de edificación

A ambos lados de la carretera se establece la línea de edificación desde la cual hasta la carretera quedan prohibidas las obras de construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de edificaciones, a excepción de las que resultasen imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las existentes, que deberán ser debidamente autorizadas.

En las carreteras que integran las redes nacionales esta línea se sitúa como mínimo a 25 mts. de la arista exterior de la calzada, medidos horizontalmente a partir de la indicada arista; en el resto de las carreteras, tal distancia mínima será de 13 mts.

Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

Teniendo en cuenta que la zona de servidumbre por su propia finalidad debe pertenecer a la zona no edificable, la línea de edificación deberá ser siempre exterior a la citada zona. Cuando excepcionalmente, por ser de excesiva anchura la proyección horizontal del talud de los terrenos o desmontes, la línea de edificación corte a la zona de servidumbre, la línea de edificación coincidirá con la exterior a la de dicha zona de servidumbre.

1.6.1.3.1.- Necesidad de licencia

Para ejecutar en la zona de afectación cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o el destino de las mismas, y plantar o talar árboles, se requerirá la previa li-

cencia del órgano administrativo del que dependa la carretera, aunque todo ello se realice en tramos urbanos.

La denegación de la licencia deberá fundarse en las previsiones de los Planes o proyectos de ampliación o variación de las carreteras, en un futuro no superior a 10 años.

Podrán únicamente realizarse sin licencia en los terrenos comprendidos en la zona de afección, los trabajos propios de los cultivos agrícolas, siempre que con ellos no se afecte de ningún modo a la zona de dominio público de la carretera, ni a la seguridad del tráfico; a estos efectos, no se consideraran trabajos agrícolas la plantación o tala de arbolado.

1.6.1.3.4.- Obras y usos permitidos

Cuando la autorización para la que se solicite licencia no esté de acuerdo con el uso permitido por las presentes normas, se denegará la misma, hasta tanto no se modifiquen estas.

El suelo comprendido entre la carretera y la línea de edificación será calificado como zona de reserva vial, con las limitaciones en el uso propias de este tipo de suelo, no pudiendo de modo alguno construir en él obras de edificación pero sí realizar las de mera conservación.

El suelo comprendido entre la línea de edificación y el límite exterior de la zona de afección será suelo edificable en la medida que lo autoricen las presentes normas, con las limitaciones impuestas por las mismas y las que puedan derivarse de la finalidad de la zona de afección de la que forma parte.

En la zona de dominio público no podrán realizarse obras sin previa autorización del órgano administrativo de que esta dependa.

Cuando en las carreteras existentes alguna parte de la zona de dominio público sea de propiedad privada, por no haber sido expropiada, sólomente se permitirá al titular, o titulares, realizar





en ellas cultivos que no quiten la visibilidad a los vehículos que circulan por la carretera, y establecer en las mismas condiciones, zonas ajardinadas.

En ningún caso se autorizará la plantación de árbolado en esta zona.

En la zona de servidumbre: No se permitirán otros usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa licencia del órgano administrativo del que dependa la carretera. No podrán realizarse en esta zona cerramientos de ninguna clase, ni otro tipo de obstáculos que impidan o dificulten la entrada en la zona y la ocupación de terreno ubicados en ella, ni siquiera por modificación o reposición de las existentes.

En los edificios ubicados en esta zona sólo podrán autorizarse obras de mera conservación para mantener su destino o utilización actual.

En las zonas comprendidas entre la zona de servidumbre y las líneas de edificación: No podrán autorizarse actuación alguna que dificulte o encarezca su posterior utilización.

No podrán autorizarse en él la construcción de ningún tipo de edificios, ni la reconstrucción, ampliación o mejora de los existentes. Tampoco puede autorizarse instalaciones aéreas o subterráneas que constituyan parte integrante de industrias, ni cualquier otro tipo de instalación incompatible con lo señalado.

Podrán autorizarse, excepcionalmente y a precario, instalaciones ligeras fácilmente desmontables, tales como cobertizos para aparcamientos y cerramientos de alambre o vallas sustentados por piques metálicos o de madera. En todo caso, estos últimos irán fuera de la zona de servidumbre.



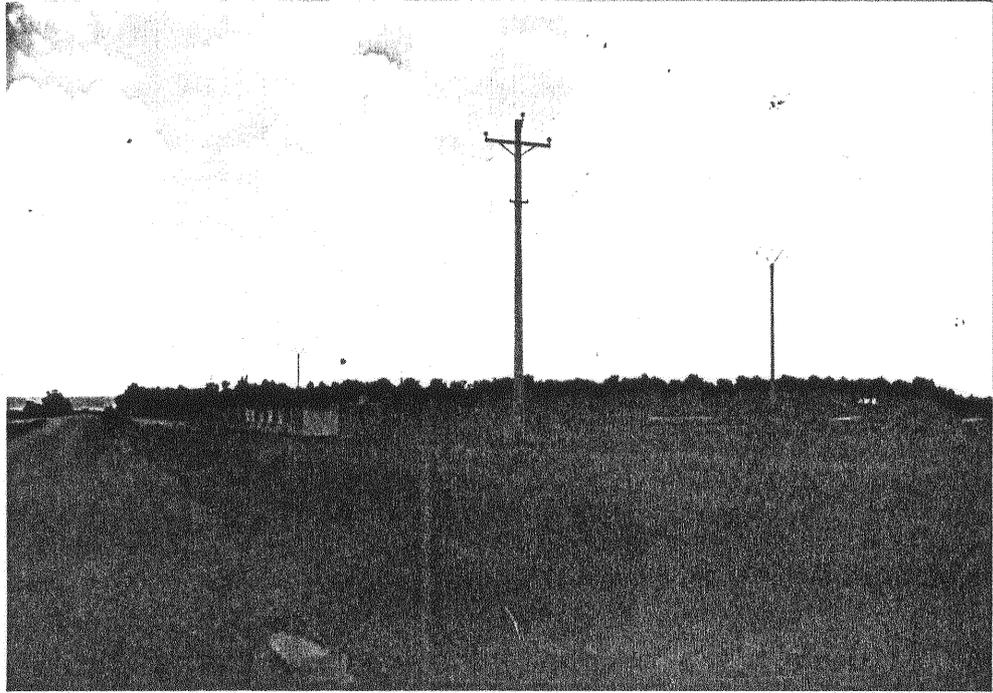
PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL POLIGONO RESIDENCIAL
"CAMPONECHA" DEL TERMINO MUNICIPAL DE DUEÑAS (PALENCIA)

II / DOCUMENTACION FOTOGRAFICA

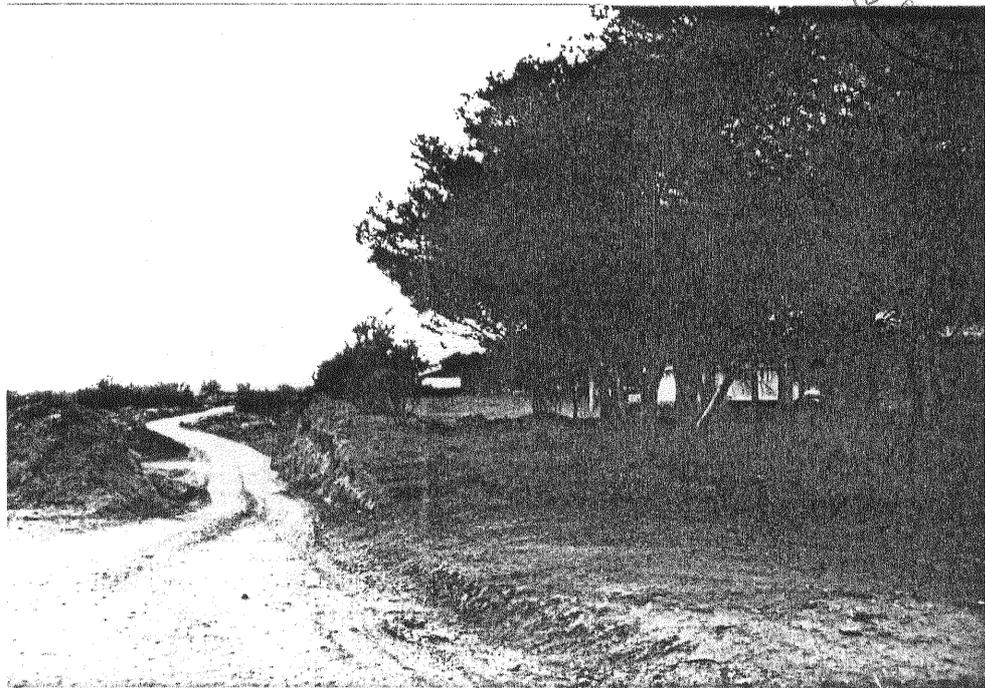
ARQUITECTO:

LUIS FERNANDEZ VALLEJO

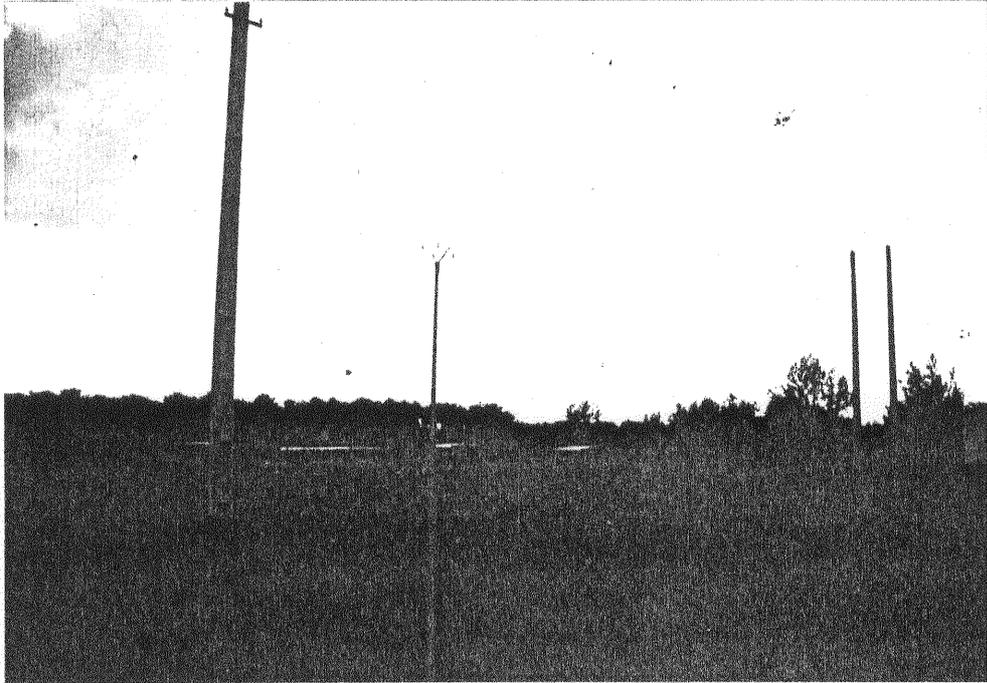
Palencia, Mayo 1.989



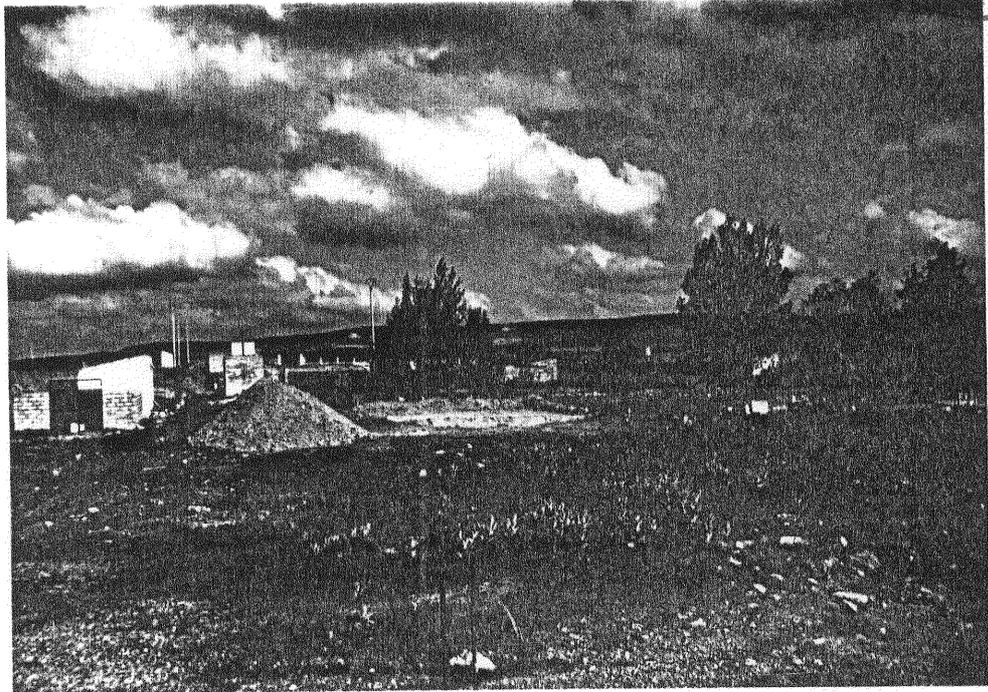
Acceso al Poligono desde Dueñas, Ctra. P-102
Bordes Norte y Este del Poligono



Borde Sur del Poligono
Acceso al Camino de Hondonada de Graveras



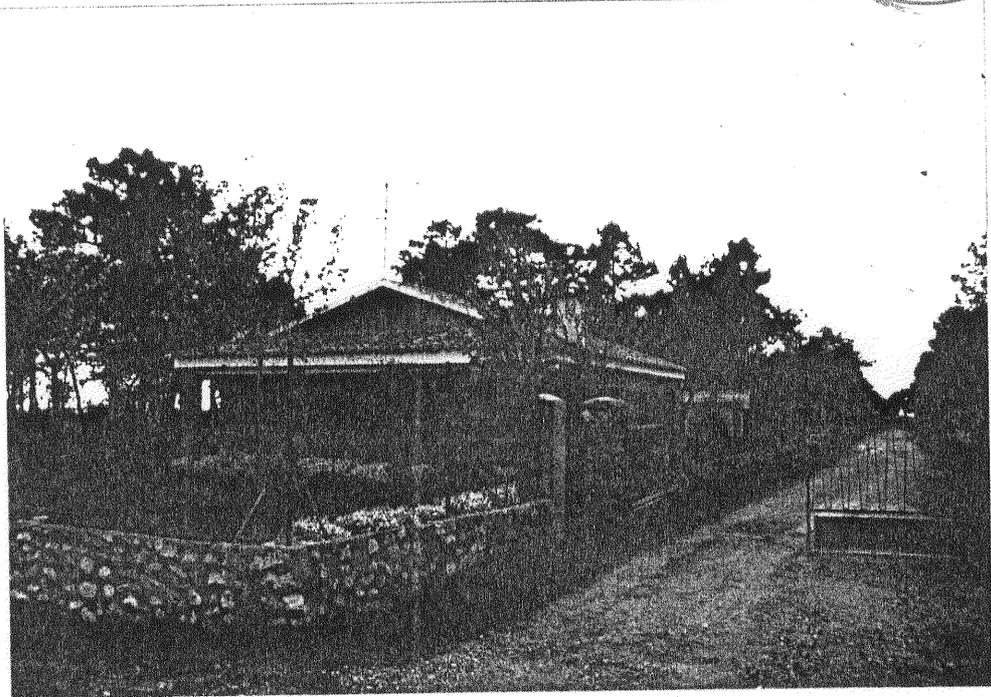
Borde Norte del Poligono
Limite con Suelo No Urbanizable



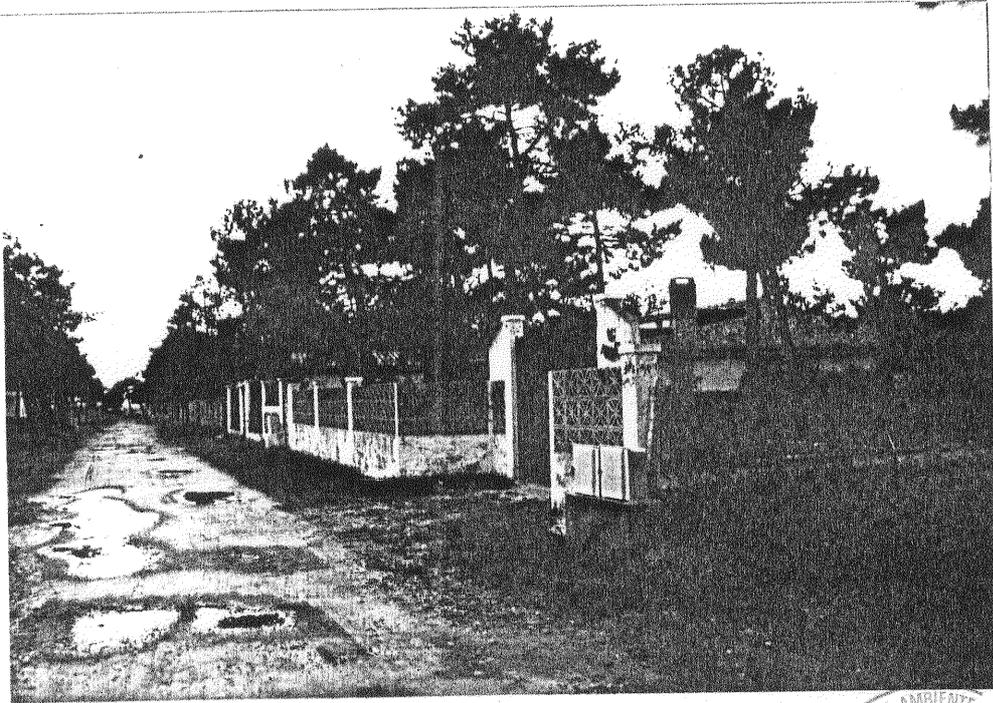
Borde Oeste del Poligono



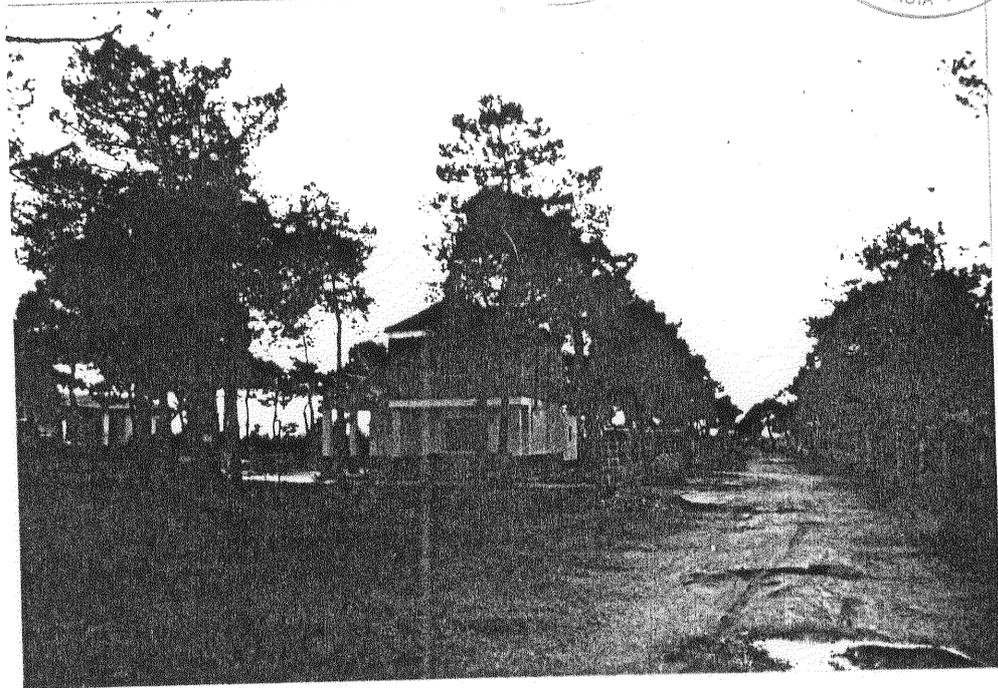
Borde Este, Limite con Carretera Comarcal P-10
Edificaciones y Limites de propiedad (tapia)



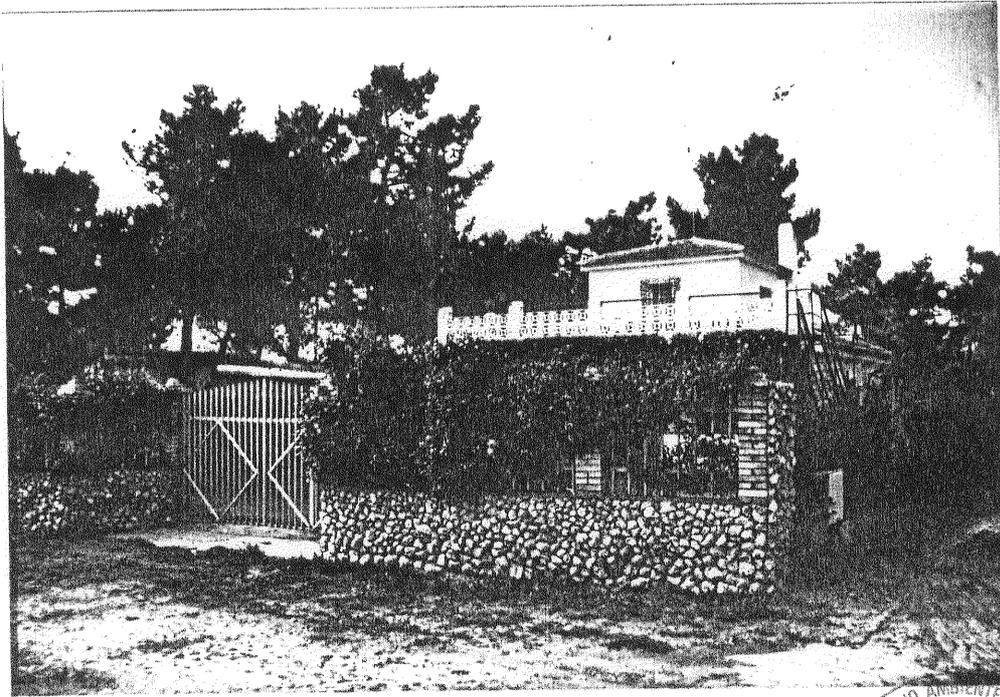
Acceso principal del Poligono



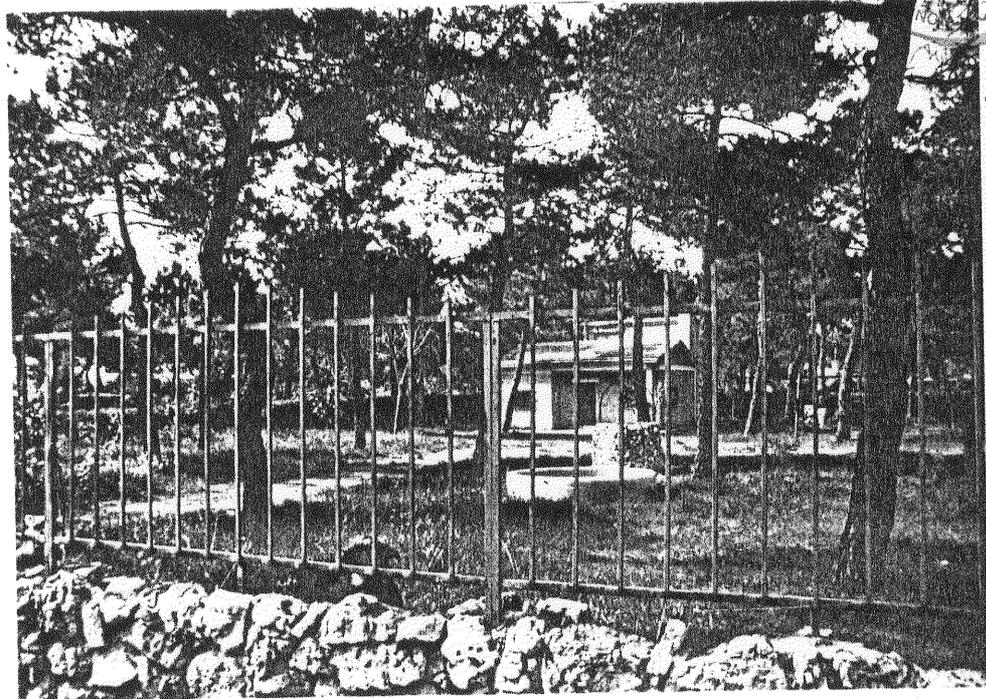
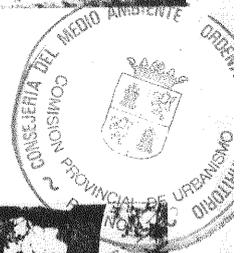
Camino interior del Poligono
Zona Pinar



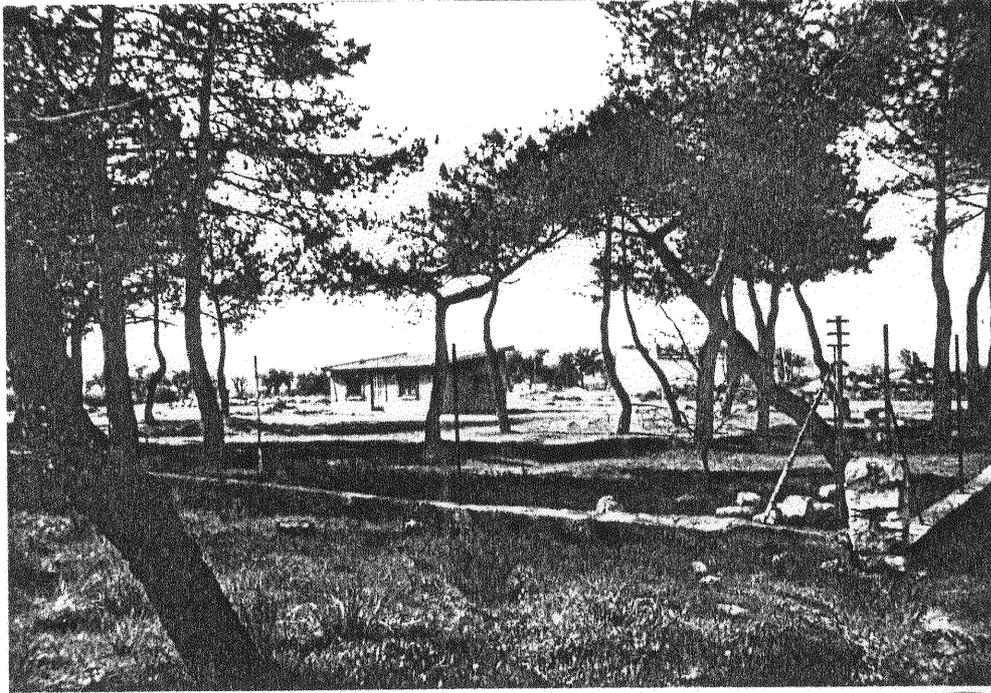
Edificaciones, limites de propiedad en zona Pinar



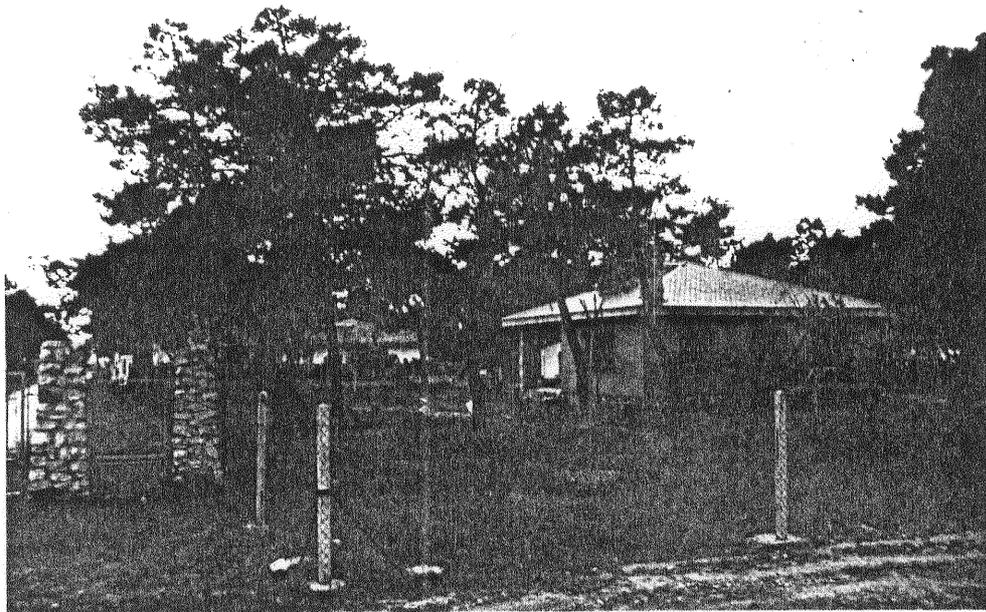
Edificación en zona Pinar



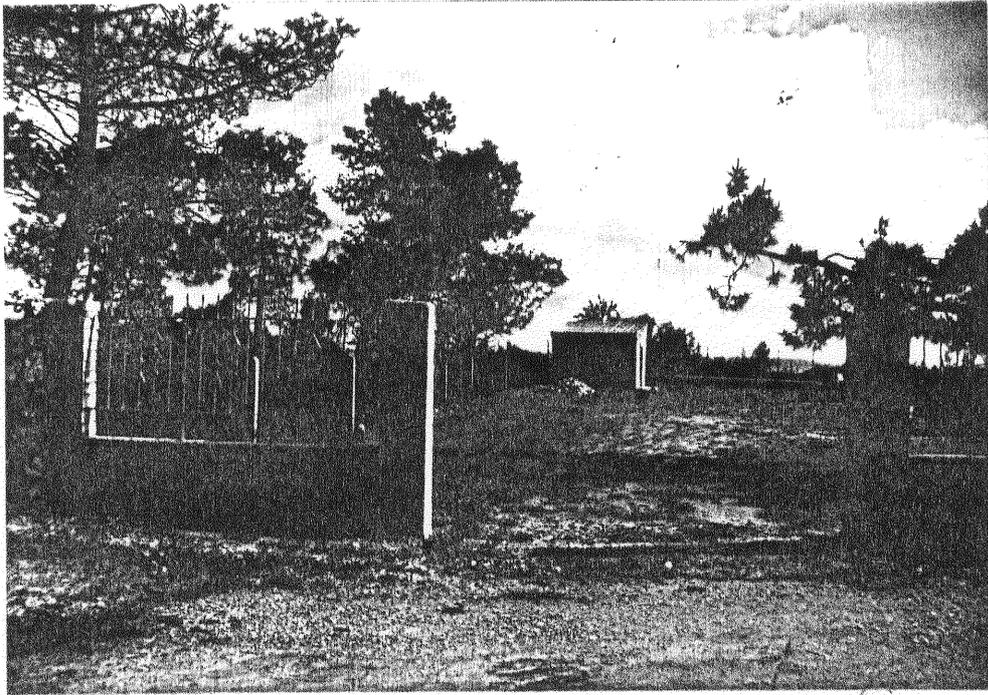
Limites de propiedad (tapia) en parcelas



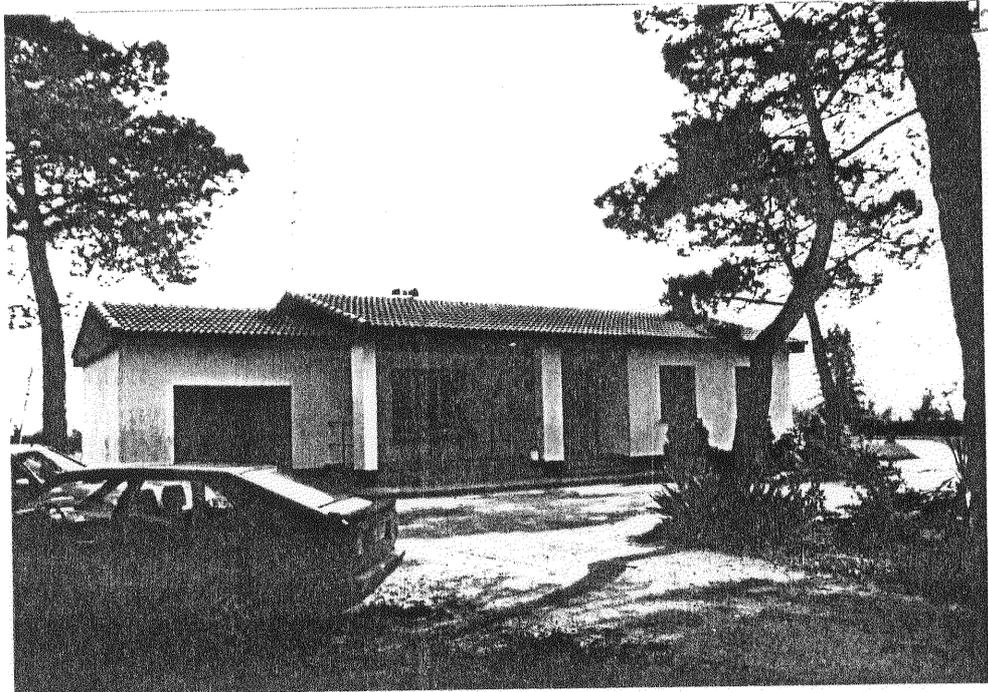
Construcción y limites de parcela tipo ligero



Construcción y limites de parcela



Construcción de tipo secundario (cobertizo)



Construcción de tipo principal (vivienda)





PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL POLIGONO RESIDENCIAL
"CAMPONECHA" DEL TERMINO MUNICIPAL DE DUEÑAS (PALENCIA)

I I I / D O C U M E N T A C I O N A N E X A

ARQUITECTO:

LUIS FERNANDEZ VALLEJO

Palencia, Mayo 1.989



EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE DUEÑAS (Palencia)

J.E./



SESION DE LA COMISION DE OBRAS Y URBANISMO

En la Ciudad de Dueñas, a dos de Octubre de mil novecientos ochenta y siete, se reunió la Comisión de Obras y Urbanismo, a la que asistieron el Sr. Alcalde Don José Manuel Cerdas Echagüe, el Presidente de la Comisión Don Serapio Julvaras Poves y los asesores Don Félix Calzada Caballero y Juan Carlos Sanz Blanco, no asistieron el Arquitecto Don Javier Saso Vías y el Vocal Don Benito Blanco Tijero.

Abierta la sesión, se efectuó un estudio sobre la ilegalidad de las construcciones realizadas en la Carretera de Loria, pago de Camponecha, de este término Municipal, de cuyo estudio se llegó a los siguientes acuerdos y conclusiones:

-En principio, los propietarios de las edificaciones deben reconocer que en el estricto cumplimiento de cuanto se determina al respecto en la Ley del Suelo, estas infracciones son ilegalizables.

No obstante, este Ayuntamiento en el nuevo Plan General de Ordenación Urbana en Dueñas, abrió una vía de solución para la legalización de esta urbanización de Camponecha, la cual se determina en el punto 2.2.1, Zona II de dicho Plan o Zonas Subsidiarias.

A tal efecto se requerirá a los propietarios a lo siguiente:

- 1º.- Para que presenten un Plan Parcial de iniciativa privada, que será costeadado íntegramente por los propietarios de las parcelas.
- 2º.- Un proyecto de Urbanización.
- 3º.- Junta de Compensación de los propietarios.
- 4º.- Reparcelación.

CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS

Suelo urbano en favor del Municipio. 10% del suelo edificable, el cual se estima en 70.000 m²., igual a 7.000 m² de concesión.

Como quiera que la actuación de este Plan que se pretende realizar, responde a una situación urbanística sectorial de un paraje aislado, la cesión del 10% o sean los 7.000 m² será sustituido, por una aportación en metálico, la cual será satisfecha de forma global, por sus propietarios en este Ayuntamiento.



EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE DUEÑAS (Palencia)

J.E.

-2-



Centros de Enseñanza.- 15 m2. por vivienda, mínimo - 1.780 m2.

Requisitos y condiciones.- Se concede un plazo de 6 meses para la elaboración del Plan y de 2 años para su inter ejecución.

Cumplidos los trámites reglamentarios y aprobado definitivamente este Plan a los propietarios de las construcciones realizadas total o parcialmente, se les concede un plazo superior a 2 meses, a contar desde la fecha de dicha aprobación, para presentar la solicitud de la correspondiente licencia de obras, la cual será concedida previo el pago de liquidación correspondiente, en la que se incluirá la sanción pertinente.

Para la tramitación de los documentos ante la Comisión Provincial de Urbanismo, los propietarios afectados por el Plan, deberán constituir una fianza del 6% del valor de la Urbanización, sin cuyo requisito, no se tramitará el Plan

Legalizada dicha urbanización, su conservación, ordenamiento, ampliación o renovación de los Servicios existentes serán a cargo de los propietarios.

Y no habiendo otros asuntos de que tratar, la Presidente dió fin al acto, levantando la sesión, de la que se extiende la presente, que firman y certifico, "

E S C O P I A

Dueñas, 7. de Octubre de 1.987

EL SECRETARIO ACCTAL.

Vº Bº
EL ALCALDE,



[Firma manuscrita]

[Firma manuscrita]

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
"CAMPONECHA"
DUENAS (PALENCIA) 16 de Enero de 1.989



EX. O. SR. ALCALDE-PRESIDENTE
DEL AYUNTAMIENTO
DUENAS (Palencia)

D. FERNANDO MARTINEZ REPRESA, como Presidente de la Comunidad de Propietarios del pago de "Camponecha", adjunto presenta, avande de planeamiento parcial, para su estudio y posterior informe, con objeto de seguir los tramites para la realización del plan urbanístico.

Asímismo le comunico, que este avande de planeamiento, una vez conocido por todos los propietarios, de parcelas, que componen esta Comunidad, fué aprobado por unanimidad, en Junta General Extraordinaria, celebrada el dia 9 de Octubre último, según recoge el Acta, en el libro correspondiente de esta Comunidad.

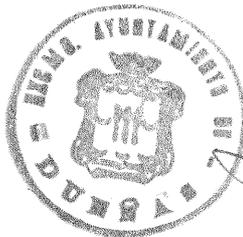
Le saluda muy atentamente.



TRAMITACION DEL PLAN PARCIAL

- 1.- En Noviembre de 1987 se encarga la redacción del Plan Parcial por la Comunidad de Propietarios Camponecha, representada por su presidente D. Fernando Martinez Represa.
- 2.- En Mayo de 1.988 se presenta el Avance del Plan Parcial a la Comunidad de Propietarios
- 3.- En Enero de 1.989 se presenta el Avance del Plan al Ayuntamiento de Dueñas (se adjunta fotocopia)
- 4.- En Febrero de 1.989 se emite informe por los Servicios Técnicos Municipales (se adjunta fotocopia)
- 5.- En Marzo de 1.989 se pronuncia la Comisión de portavoces del Ayuntamiento de Dueñas (se adjunta fotocopia)
- 6.- En Mayo de 1.989 se presenta el Plan Parcial definitivo a la Comunidad de Propietarios para su tramitación

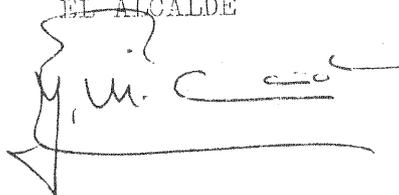
Aprobado en sesión de
de 24 NOV. 1989 198
El Secretario,



Lo que le notifico para que realice las modificaciones oportunas en el Plan Parcial presentado por esa Comunidad de Propietarios.

Dueñas, 16 de marzo de 1.989.

EL ALCALDE



SR. DON FERNANDO MARTINEZ REPRESA, C/ Onésimo Redondo, 11

PALENCIA



EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE DUEÑAS (Palencia)

R/MC

AYUNTAMIENTO DE DUEÑAS
CANTON 345
FECHA 17 MAR. 1989



La Comisión de Portavoces de este Ayuntamiento, en relación con la urbanización Campoonecha y a la vista del avance y las alegaciones sobre el mismo presentado por los Servicios Técnicos Municipales, se pronuncia en los siguientes términos:

Sobre el Punto 1º, se aceptan los 9.205 m² para espacios libres de dominio y uso público, siempre que en un plazo prudencial que no exceda de tres meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, los propietarios acondicionen esta zona en cuanto a allanamiento y ornato público.

Sobre el punto 2º, en cuanto al trazado de viales, la Comisión considera que deben achaflanar las esquinas de las propiedades afectadas por los giros de los viales que presentan dificultades para el acceso de vehículos, en las que se encuentran las parcelas 5, 7, 20, 21, 22, 28, 30, 23, 37, 36, 40. y 39, con rotondas en las parcelas con fondo de saco.

Sobre el Punto 3º, se ratifica en que deberá constar en el Plan el coste de la urbanización de la Zona Verde, incluye do la canalización del teléfono o la causa de la no realización.

Sobre el Punto 4º, el desarrollo del Plan Parcial de Ordenación, sería por el sistema de Compensación.

Sobre el punto 5º.- La responsabilidad de conservación de la Urbanización deberá correr a cargo de los propietarios con la formulación de una Entidad colaboradora.

Sobre el Punto 6º, en cuanto a plazos de aparcamiento, se entiende que cada parcela cumple con el Art. 10 del Anexo al Reglamento de Placamiento.

Punto 7º, se admite la parcela existente con menos de mil metros cuadrados como excepción, por encontrarse existente con anterioridad al Plan.

Punto 8º, En cuanto a la separación de linderos debe eliminarse esta condición, a excepción de las edificaciones lindero con viales que se mantendrán con las que marque el Plan.



6.- En documentación gráfica, no se reflejan las plazas de aparcamiento, obligatorias, tal y como marca el Art 10 del Anexo al Reglamento - el Planeamiento. Estas plazas se contabilizan, una por vivienda o por cada 100 m² construidos.

7.- La parcela mínima marcada para todo el polígono es de 1.000 m² y se da la circunstancia que una de las parcelas enumeradas en la relación de propietarios es de menor dimensión.

8.- Alguna de las edificaciones existentes no cumplen con la separación a linderos, marcada en Ordenanzas particulares.

LOS SERVICIOS TECNICOS MUNICIPALES.

24.2.89.

LOS SERVICIOS TECNICOS MUNICIPALES, SOBRE EL DOCUMENTO PRESENTADO POR LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS "CAMPONECHA", RELATIVO AL PLAN PARCIAL " POLIGONO RESIDENCIAL CAMPONECHA", REDACTADO POR D. LUIS FERNANDEZ VALLEJO



INFORMAN:

- 1.- De los 9.205 m/2 correspondientes a los Espacios Libres de Dominio y Uso Publico que conforman el 10% de la superficie total del Poligono, tal y como marca el Art 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento, 2.912 m/2 se encuentran fuera de la mancha de urbanizable, delimitada en la documentacion grafica de las Normas Subsidiarias vigentes en Dueñas.
La superficie antes mencionada se califica en Normas como "SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION"
Esta circunstancia obliga a considerar de nuevo la localizacion de los usos que se especifican en el desarrollo del plan parcial.
- 2.- Sobre el trazado de las viales y su dimension, estos Servicios Tecnicos aunque consideran la dificultad de modificacion, aconsejan que esta se produzca dado que a efectos de seguridad y acceso de los servicios de extincion de incendios y ambulancias, las condiciones planteadas son totalmente deficitarias.
Seria de desear que la organizacion circulatoria se verificase con trazados perimetrales para la totalidad del poligono, posibilitando ademas el giro en todos los fondos de saco.
- 3.- En relacion al estudio economico financiero, no se contempla por ninguna parte el coste de ejecucion de los espacios libres de dominio y uso publico, dando por supuesto que la partida correspondiente aumentara el coste de urbanizacion en una cantidad importante. (Art 55 RPU) (Art 59 RGU)
- 4.- El sistema de actuacion elegido para el desarrollo del plan parcial de ordenacion sera el de Compensacion y no el de cooperacion
- 5.- Se deberá aclarar lo marcado en el Art 46 del R.P.U. punto 3º donde se especifica la responsabilidad de conservacion de la urbanizacion, entendiendo estos servicios técnicos que dicha responsabilidad deberá correr a cargo de los propietarios con la formulación de una entidad colaboradora.



JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN
 Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio
 Comisión Provincial de Urbanismo
 PALENCIA



COMPULSA
 COTEJADO CON
 EL ORIGINAL
[Firma]



La Comisión Provincial de Urbanismo, en reunión celebrada el día 1 de Marzo de 1991, presidida por D. Jesús María Castro - Asensio, Delegado Territorial de la Junta de Castilla y León, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

2.- PLAN PARCIAL RESIDENCIAL "LA CAMPONECHA", EN DUEÑAS.

VISTO el Plan Parcial Residencial LA CAMPONECHA.

RESULTANDO, que el Plan Parcial fué tramitado por el Ayuntamiento aprobándose inicial y provisionalmente el 29-9-89 y 24-11-89 respectivamente, sometiéndose a información pública en el B.O.P. de 23-10-89 y Norte de Castilla, sin haberse formulado alegación alguna.

CONSIDERANDO, que la Comisión Provincial de Urbanismo en resoluciones de 23-2-90 y 4 de mayo de 1990, ya trató este Plan Parcial acordándose se subsanaran un conjunto de deficiencias que de tectó la Ponencia Técnica, entre ellas, aval del 6%, informe de Confederación Hidrográfica, dimensiones de la Red Viaria interior, parcela mínima para la edificación adosada, que han sido ya corregidas.

VISTOS los arts. 47 a 56 y 56 t 57 a 64 del Reglamento de Planeamiento.

LA COMISION ACUERDA: Aprobar definitivamente el Plan Parcial "LA CAMPONECHA", sugiriendo al Ayuntamiento que se ajuste la indemnización sustitutoria aceptada por el Ayuntamiento en concepto de equivalencia del 10% del aprovechamiento lucrativo, a los criterios sobre valoración que establece la nueva Ley 8/90 sobre Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, entendiéndose que tal terreno ha alcanzado el derecho a urbanizar con la aprobación de este Plan Parcial.

Contra el presente acuerdo, que no agota la vía administrativa podrá interponerse Recurso de Alzada, ante el Excmo. Sr. Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León, en el plazo de 15 días, a partir del siguiente a la notificación en su caso, o de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Palencia, según se dispone en el artº. 41 del Decreto Legislativo 1/88 de 21 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Gobierno y de la Administración de la Comunidad de Castilla y León, en relación con el artº. 122 de la Ley de Procedimiento Administrativo, de 17 de Julio de 1958 y 233 de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana, sin perjuicio de la utilización de cualquier otro que estime conveniente.

Palencia, 9 de Abril de 1991
 EL SECRETARIO DE LA COMISION,

Fdo: Jesús Pérez López.

Vº Bº.
 EL VICEPRESIDENTE
 Fdo: Jesús María Castro Asensio.