

NORMAS URBANÍSTICAS  
MUNICIPALES  
BOADILLA DEL CAMINO

**DN- MV MEMORIA VINCULANTE**



## **DN-MV MEMORIA VINCULANTE**

### **T. I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD**

El término municipal de Boadilla del Camino no cuenta con Normas Urbanísticas Municipales, únicamente tiene una Delimitación de Suelo Urbano, aprobada definitivamente el 10 de julio de 1.980, que posteriormente fue objeto de una modificación puntual aprobada definitivamente el 27 de julio de 1.984.

Por tanto la Delimitación de Suelo Vigente está formulada conforme a la legislación estatal vigente en la época que ya ha sido derogada y sustituida, por una nueva legislación autonómica, tampoco recoge las indicaciones de las Directrices de Ámbito Subregional de la provincia de Palencia, aprobadas por Decreto 6/2.009 de 23 de enero y publicada en el BOCYL de 28 de enero de 2.009.

Además la existencia de cuatro BIC en el término municipal, tres de ellos dentro de los límites de casco urbano, hace necesario establecer unos ámbitos de protección de los mismos, que evite que todas las obras que se realicen en el municipio tengan que pasar por la Comisión Territorial de Patrimonio.

Por lo que se hace necesario redactar un planeamiento que abarque todo el término municipal y adaptado a la nueva normativa.

Todo está conveniente justificado en los títulos V .ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE y VI DIAGNÓSTICO del Documento de Información de este documento

## **T. II. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN**

### **Cap. 1. Objetivos y criterios de clasificación. Descripción de la propuesta.**

La redacción de las Normas Urbanísticas Municipales de Boadilla del Camino tiene por objeto establecer la ordenación general para todo el término municipal, y la ordenación detallada en todo el suelo urbano consolidado.

En cuanto al documento redactado se pretende que sea un documento claro y sencillo que se adapte en lo posible a la instrucción técnica urbanística 2/2006, sobre normalización de los instrumentos de planeamiento urbanístico. (ITPLAN).

Redactar un documento que facilite la gestión urbanística del municipio, teniendo en cuenta su realidad administrativa. Para ello se dan unas pautas de actuación que aprovechan la flexibilidad que permite la normativa urbanística de la comunidad.

Para la clasificación de suelo se ha seguido el criterio de comprobar su realidad física, con el fin de buscar el régimen urbanístico que mejor se adapte.

No se plantea declarar ninguna edificación fuera de ordenación, ya que la incidencia social y laboral que esto supondría haría inviable fijar población en el municipio cuya principal actividad como ya hemos dicho es eminentemente agrícola y ganadera, con unos parámetros de desarrollo y subsistencia muy determinados que precisan de una flexibilidad, que unos formas rígidas no resolverían.

Los objetivos de clasificación del suelo rústico se basan en la protección del medio ambiente, se trata de un término municipal en el que no existen grandes valores medioambientales, destacando básicamente las riberas y márgenes del Canal de Castilla y de los pequeños arroyos. Por normativa sectorial el otro elemento de valor medioambiental es la vía pecuaria. Además otro elemento de carácter cultural que hay que proteger es el Camino de Santiago que atraviesa el término municipal de este a oeste, con dos ramales uno de ellos hoy desaparecido.

Se debe potenciar la agricultura de regadío, y las iniciativas turísticas ligadas al Camino de Santiago, Canal de Castilla... por ser los motores de la economía local.

Se deben explorar y potenciar los usos recreativos y de ocio que no requieran grandes infraestructura y que permita explotar sosteniblemente estos recursos.

Se protegen las márgenes de las carreteras vías pecuarias y los márgenes de los ríos siguiendo la normativa sectorial.

Teniendo en cuenta estos objetivos, los criterios elegidos para clasificar el suelo rústico del término municipal ha sido los siguientes:

- Suelo Rústico con Protección Natural (SR-PN), cauces y riberas, arroyos y las Áreas de Singular Valor Ecológico, figura establecida en las Directrices de Ordenación de Ámbito Subregional de la provincia de Palencia aprobadas por el Decreto 6/2009, de 23 de enero .
- Suelo Rústico con Protección Cultural (SR-PC), los terrenos que contengan yacimientos arqueológicos y elementos arquitectónicos de interés y el Camino de Santiago y su zona de influencia.
- Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras (SR-PI), los terrenos ocupados o afectados por infraestructuras. Fundamentalmente carreteras de la Junta de Castilla y León.
- Suelo Rústico con Protección Agrícola (SR-PA), la mayoría de los terrenos que pertenezcan a una comunidad de regantes por tener infraestructuras de regadío.
- Suelo Rústico Común (SRC), el resto de terrenos del municipio que tienen labores agrícolas y en su mayoría están en la zona de páramo.
- Suelo Rústico Asentamiento Tradicional (SR- AT), son los palomares y las tres zonas de bodegas que hay en el entorno del núcleo urbano de Boadilla del Camino.

## **Cap. 2. Objetivos y criterios de la ordenación: Estructura urbana y territorial.**

Los objetivos de la ordenación de la estructura urbana del núcleo urbano son:

Se actúa principalmente en los bordes urbanos del casco tradicionales. Manteniendo aproximadamente la superficie edificable, de la prevista en la normativa que se revisa, pero ajustando a la realidad física existente las distintas clasificaciones de suelo urbano consolidado. Se intentará que los trazados de los nuevos viales se ajusten al trazado de los caminos existentes de tal forma que sea posible mediante sencillas unidades de normalización poder desarrollar los suelos existentes.

En cuanto a los criterios de ordenación la presión urbanística en el municipio no es muy grande por lo que no se hace necesario la creación de nuevas bolsas de suelo urbanizable. Se quiere potenciar la construcción en los vacíos existentes en la trama urbana. Por lo que solo se delimita Suelo Urbano.

En todo caso el criterio general es simplificar la gestión urbanística ya que en municipios con poca presión urbanística, es la única forma de desarrollar los suelos, evitar en todo lo posible la creación de suelos urbanos no consolidados.

Los principales los elementos arquitectónicos discordantes con la imagen tradicional del núcleo, son las naves para la guarda de ganado, maquinaria y productos agrícolas, por otro lado estas construcciones son necesarios para el mantenimiento de una de las principales actividades económica del municipio, por tanto se propone regular su implantación que en general se está haciendo en los bordes del casco urbano para que se mejoren sus condiciones estéticas y su implantación sea en zonas de menor impacto visual. En caso de realizar nuevas edificaciones de este tipo se intentará que dichos volúmenes estén fragmentados.

Se pretende establecer dos ámbitos de protección dentro del casco urbano que se corresponden con las zonas de protección de los BIC de los que dispone el municipio. Estos se sitúan uno al norte de núcleo urbano que se corresponde con la zona de protección de, Camino de Santiago y otros dos en el centro del núcleo urbano con el fin de proteger la Iglesia de Santa María de la Asunción y el Rollo de Justicia.

Además se pretende realizar un catálogo de edificios a proteger con distintos grados de protección dependiendo de su interés.

### **Cap. 3. Propuestas de ordenación.**

En cuanto a las propuestas de clasificación, y teniendo en cuenta los criterios y objetivos indicados en el capítulo anterior, quedan reflejados en los planos. Donde se establecen las siguientes clases de Suelo:

- Suelo Urbano.
- Suelo Rústico con Protección Natural (SR-PN).
- Suelo Rústico con Protección Cultural (SR-PC).
- Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras (SR-PI).
- Suelo Rústico con Protección de Agrícola (SR-PA).
- Suelo Rústico Común (SRC).
- Suelo Rústico Asentamiento Tradicional (SR- AT).

En cuanto a las propuestas de ordenación del suelo urbano, se plantean una clasificación de suelo urbano consolidado que refleje la totalidad de edificaciones que cuenten con las condiciones para ser clasificadas como tal.

En general no se pretende ampliar el suelo urbano establecido en el planeamiento vigente, sino mantener la estructura tradicional existente, recuperar las edificaciones y en caso de nuevas edificaciones construir en los solares existentes. Pero si se debe hacer un estudio pormenorizado de las zonas de borde para ajustar estos límites a parcelas completas y otros elementos físicos que definan los definan claramente.

Mejorar los servicios y dotar de mejores infraestructuras a este núcleo. En especial se debe solucionar el tema de la depuración de las aguas sucias.

Proteger los elementos arquitectónicos de interés para reforzar la importancia del núcleo urbano dentro del Camino de Santiago. Y en especial establecer unos ámbitos de protección de los BIC (Camino de Santiago, Iglesia de Santa María de la Asunción y Rollo de Justicia), que están en el casco urbano.

En general por la experiencia de este equipo redactor, en municipio de poca presión urbanística, es difícil que los ámbitos de gestión urbanística con varios propietarios se desarrollen por lo que se propone como mejor opción no ampliar el casco o en todo caso realizar pequeñas actuaciones mediante Unidades de Normalización.

Por lo que en las zonas que por la estructura de la propiedad sea necesaria una gestión conjunta se clasificará preferentemente como suelo rústico

#### Cap. 4. Justificación de los objetivos y propuestas en relación con el artº 81 RUCyL y los instrumentos de ordenación del territorio.

De lo visto en los capítulos anteriores queda claro que el objetivo principal de las normas es el de adaptarse a la normativa urbanística vigente, así como a la normativa sectorial.

Se propone un modelo territorial que favorezca la protección del medio ambiente, del patrimonio cultural y pretende un crecimiento acorde a las necesidades del municipio, potenciando la rehabilitación y las ampliaciones proponen completar las tramas urbanas existentes.

En ningún caso se crean nuevos núcleos de población.

Todas las ampliaciones previstas se realizan en suelo urbano.

A continuación hacemos una comparativa del planeamiento propuesto con el planeamiento vigente.

	<b>M.D.S.U. 1.984</b>	<b>N. U. M. 2.017</b>
<b>Suelo Urbano Consolidado</b>	16,65 ha.	16,74 ha.
<b>Suelo Urbanizable</b>	0,00 ha.	0,00 ha.
<b>Suelo Rústico</b>	2.850,05 ha.	2.849,96 ha.

#### Superficie del término municipal en ha.

Suelo Rústico Protección Natural	145,19 ha.
Suelo Rústico Protección Agrícola	818,95 ha.
Suelo Rústico Protección Infraestructuras	36,79 ha.
Suelo Rústico Protección Cultural*	7,00 ha.
Suelo Rústico Protección Asentamiento Tradicional.	1,88 ha.
Suelo Rústico Común	1.839,45 ha.
Suelo Urbano	16,74 ha.

**Total superficie término municipal 2.866,00 ha.**

\*En el Suelo Rústico de Protección Cultural solo se ha incluido los terrenos ocupado por yacimientos arqueológicos. En Camino de Santiago y el Canal de Castilla, incluidas sus zonas de protección, se han contabilizado según la protección que tienen los terrenos. Así la zona de protección del Canal de Castilla está contabilizado como SRPN y la del el Camino de Santiago parte como SRC y otra parte como SRPA.



## **T. III. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL**

### **Cap. 1. Relación de las determinaciones de ordenación general.**

Son determinaciones de ordenación general en estas normas las siguientes determinaciones:

- Clasificación del suelo de todo el término municipal.
- Previsión de las dotaciones urbanísticas públicas.
- Catálogo de elementos que deben ser conservados.
- En suelo urbano no consolidado y urbanizable, delimitación de sectores, indicando su densidad máxima y mínima, los usos predominantes, compatibles y prohibidos, los sistemas generales y otras dotaciones urbanísticas incluidas, en su caso, y el plazo para aprobar la ordenación detallada.
- En suelo rústico las normas de protección, la calificación de los usos, parámetros y condiciones de los distintos usos permitidos y sujetos a autorización.

### **Cap. 2. Clases y categorías de suelo.**

El suelo del término, se clasifica en las siguientes clases y categorías:

- Suelo Rústico:
- común.
  - protección agropecuaria.
  - protección de infraestructuras.
  - protección natural
  - protección cultural.
  - protección asentamiento tradicional.
- Suelo urbano:
- consolidado.
  - no consolidado.

### **Cap. 3. Suelo urbano consolidado y Unidades Urbanas en suelo urbano consolidado.**

Como ya se ha dicho anteriormente en municipios con poca presión urbanística es muy difícil la gestión urbanística y dado que no ha variado mucho el suelo urbano, con el que figuraba en la Delimitación de Suelo Urbano, no se ha previsto ni actuaciones aisladas ni unidades de normalización y/o urbanización.

No obstante si con el paso de tiempo se detectase la necesidad de definir alguna, mediante un Estudio de Detalle se puede definir, por ser una determinación de ordenación detallada.

En el suelo urbano consolidado, corresponde a los propietarios el aprovechamiento real, que se obtiene aplicando las determinaciones del planeamiento urbanístico sobre la superficie bruta de la parcela.

#### **Cap. 4. Sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado. Plazos para el establecimiento de la ordenación detallada.**

Por la dificultad para la gestión urbanística de las unidades de actuación, en municipios de pequeño tamaño y escasa presión urbanística estas normas no plantean ningún sector de suelo urbano no consolidado, ni de suelo urbanizable.

#### **Cap. 5. Dotaciones urbanísticas.**

##### Dotaciones urbanísticas existentes:

- Equipamientos		
Iglesia.	Privado	Sup. 1.080 m <sup>2</sup>
Cementerio Municipal.	Público	Sup. 2.046 m <sup>2</sup>
Consultorio médico.	Público	Sup. 49 m <sup>2</sup>
Edificio del Ayuntamiento.	Público	Sup. 93 m <sup>2</sup>
Edificio municipal usos múltiples.	Público	Sup. 233 m <sup>2</sup>
Campo de fútbol.	Público	Sup. 37.202 m <sup>2</sup>
Pista polideportiva.	Público	Sup. 1.425 m <sup>2</sup>
Albergue de peregrinos.	Público	Sup. 269 m <sup>2</sup>

<b>TOTAL SUPERFICIE DE EQUIPAMIENTOS PRIVADOS</b>	<b>1.080,00 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL SUPERFICIE DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS</b>	<b>41.317,00 m<sup>2</sup></b>

Esto supone, descontado el cementerio y el campo de fútbol que no están dentro de los límites de suelo urbano, el 1,23 % del suelo urbano y un ratio de 16,55 m<sup>2</sup> por habitante.

- Espacios libre públicos	
Zona verde junto consultorio y albergue.	Sup. 565 m <sup>2</sup>
Zona verde C/. Doctor Nieto.	Sup. 87 m <sup>2</sup>
Zona verde junto fuente vieja.	Sup. 2.917 m <sup>2</sup>

<b>TOTAL SUPERFICIE DE ESPACIOS LIBRES PUBLICOS</b>	<b>3.569 m<sup>2</sup></b>
---	----------------------------

Esto supone el 2,13% del suelo urbano y un ratio de 28,10 m<sup>2</sup> por habitante.

A continuación vamos a realizar un análisis de las dotaciones urbanísticas:

En cuanto a los equipamientos todos existen en la actualidad y salvo la iglesia, todos son de titularidad pública. El albergue de peregrinos es de titularidad pública pero de gestión privada.

En cuanto a las zonas verdes, la mayoría de ellas existen, aunque con desigual grado de conservación y mantenimiento y todas ellas están en terrenos de titularidad pública.

De los datos obtenidos entendemos que la cantidad de las dotaciones urbanísticas planteadas en el término municipal de Boadilla del Camino, cumplen sobradamente con los estándares mínimos necesarios.

#### **Cap. 6. Sistemas Generales.**

No se prevé la obtención de sistemas generales mediante la gestión urbanística.

#### **Cap. 7. Otras determinaciones relevantes.**

En suelo urbano son de aplicación los artículos 154 y 170 de estas Normas, que se refieren a las Condiciones edificatorias de las construcciones situadas en las zonas inundables del arroyo de la Espineda y la normativa sectorial de Cauces y Ríos.

### **T. IV. RESUMEN EJECUTIVO.**

Según lo indicado en el artº 130 b) del RUCYL se realiza un estudio de los ámbitos donde se produce modificaciones con la normativa vigente.

El estudio se centrará únicamente en el suelo urbano ya que no existen suelos urbanizables, y los rústicos no se trataban en el planeamiento vigente por ser una Delimitación de Suelo Urbano.

#### **Cap. 1. Suelo Urbano consolidado**

En líneas generales el perímetro de suelo urbano es semejante al que está planteado en el Delimitación de Suelo Urbano.

El principal cambio que dos grandes bolsas de suelo urbano, que estaban sin edificar han pasado a ser suelo rústico, ya que del estudio de inundabilidad del arroyo Espineda, tanto el facilitado por la CHD, como el realizado específicamente para la normas indican que están dentro de la línea de inundación T= 100 años y T=500 años.

En estas bolsas de suelo la zona de inundación correspondiente a la avenida de 100 años y 500 años es prácticamente coincidente y solo se puede edificar construcciones no residenciales (industriales, comerciales...). Como no tiene sentido plantear un polígono industrial en medio del pueblo, se ha optado por considerar dichos suelo como

Suelo Rústico Común y la Zona de Flujo Preferente como Suelo Rústico con Protección Natural.

Los otros cambios suponen la inclusión de cuatro pequeñas bolsas de suelo urbano:

1ª Situada al noreste donde se ubica la zona verde asociada a la Fuente Vieja, el lavadero y parte del Camino de Santiago. Es una zona en la no se puede edificar.

2ª Situada al noroeste, donde se prevén la inclusión de una parcelas para la construcción de viviendas.

3ª Situada al suroeste, donde se ubica la pista polideportiva y clasificada como zona de equipamientos.

4ª Situada al sureste, completa una manzana para el uso residencial e incluye su vial perimetral situado al sur de la misma.

## **Cap. 2. Suelo Urbano no consolidado**

En el planeamiento previo no había suelo urbano no consolidado y en el planeamiento que ahora se redacta tampoco se planteas bolsas de suelo urbano no consolidado.

## **Cap. 3. Suelo Urbanizable**

En el planeamiento vigente no existen terrenos clasificados como suelo urbanizable y en el nuevo planeamiento tampoco se establecen bolsas de suelo urbanizable, ya que no existe demanda para ello.

## **Cap. 4. Suelo Rústico**

En cuanto a la Delimitación de Suelo Urbano definía de forma genérica como suelo rústico, lo que no era urbano.

El nuevo planeamiento establece distintos tipo de suelo rústico, en función de los grados de protección que precise por las cualidades que tengan cada uno de ellos.

Se indican los yacimientos arqueológicos, se establece las zonas de protección del Camino de Santiago actual, como el antiguo, así como la zona de protección del Canal de Castilla.







En suelo rústico hay dos zonas de servicios urbanos una donde se encuentra los depósitos y tratamientos de agua. Se plantea una segunda zona donde se prevé la ubicación de la futura depuradora.

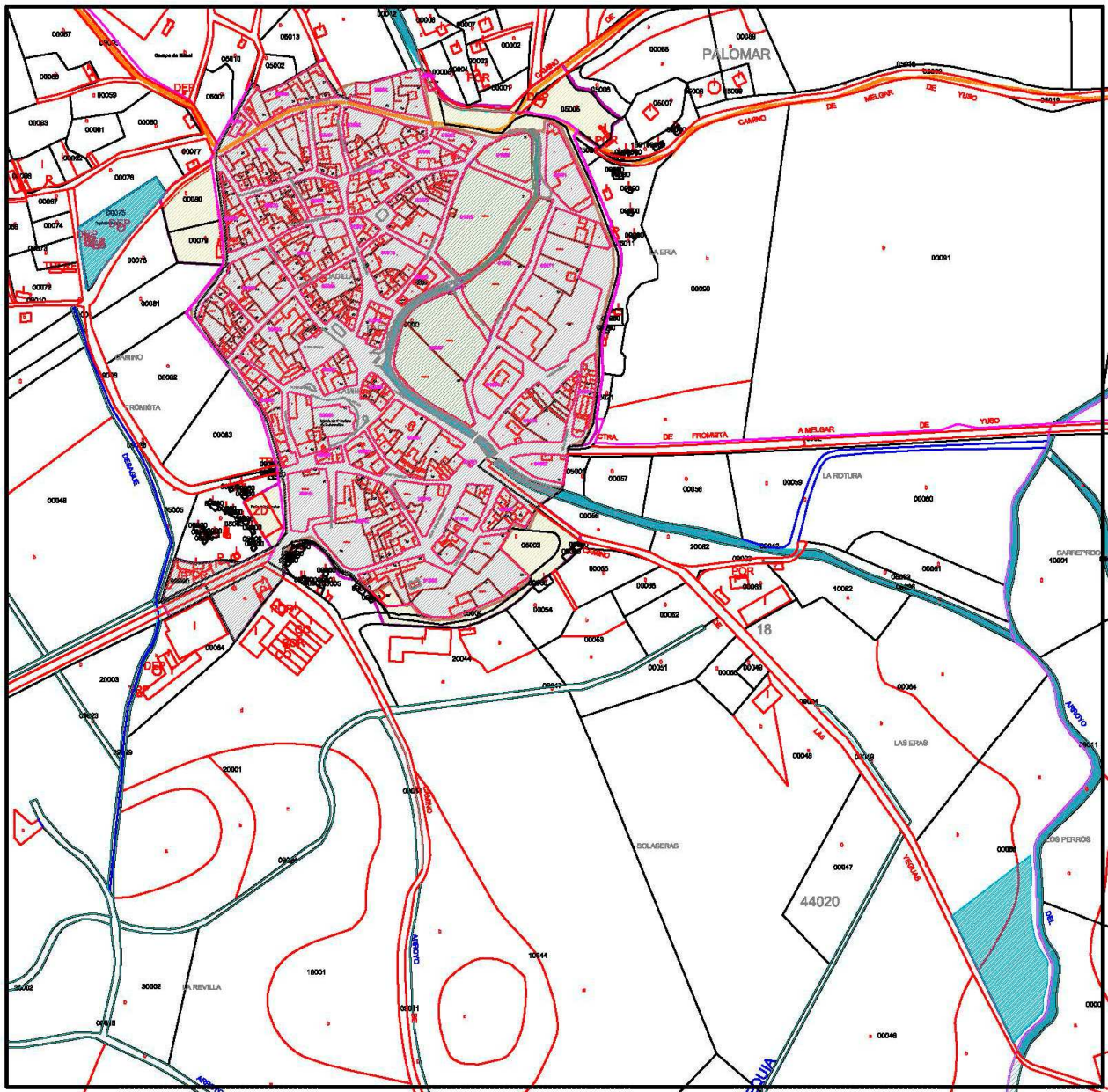
La zona donde se ubica el campo de fútbol que se encuentra separado del casco urbano, se plantea como una zona de equipamientos deportivos.

## Cap. 5. Documentación Gráfica del resumen ejecutivo

A continuación se refleja gráficamente lo indicado anteriormente.

Simbología.

CAMBIOS ENTRE LA NORMATIVA VIGENTE Y LA NUEVA NORMATIVA	SOMBREADO
ANTIGUO LÍMITE DE SUELO URBANO	
NUEVO LÍMITE DE SUELO URBANO	
SUELO URBANO CONSOLIDADO - SUELO URBANO CONSOLIDADO	
SUELO RÚSTICO - SUELO URBANO CONSOLIDADO	
SUELO URBANO CONSOLIDADO - SUELO RÚSTICO	
SERVICIOS URBANOS	



**Anexo. FICHA SÍNTESIS DE LOS DATOS DE PLANEAMIENTO**

FICHA SINTESIS DE DATOS DE PLANEAMIENTO			
<b>DATOS GENERALES</b>			
<b>DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO</b>			
NOMBRE DEL PLANEAMIENTO: NORMAS URBANÍSTICAS DE BOADILLA DEL CAMINO		MODIFICACION DE PLANEAMIENTO PREVIO:	
TIPO DE PLANEAMIENTO:		PROVINCIA: PALENCIA	
NOMBRE DEL MUNICIPIO: BOADILLA DEL CAMINO		CODIGO INE: 34034	
FECHA DE APROBACION DEFINITIVA:			
<b>OTROS DATOS DE INTERES</b>		<b>CARTOGRAFIA DE REFERENCIA</b>	
POBLACION (Habitantes): 127 HABITANTES		TIPO DE CARTOGRAFIA:	
SUPERFICIE MUNICIPAL (m <sup>2</sup> ): 28.880.000 m <sup>2</sup>		CIT:	
		FECHA DE CARTOGRAFIA:	
		CATASTRO	
<b>REDACTORES</b>			
IGNACIO SÁIZ CAMARERO SANTIAGO ESCRIBANO MARTÍNEZ			
<b>CLASIFICACION DEL SUELO</b>			
<b>CLASES DE SUELO</b>		<b>CATEGORÍAS DEL SUELO</b>	
SUELO URBANO (m <sup>2</sup> ): 187.400,00 m <sup>2</sup>	SUELO URBANIZABLE (m <sup>2</sup> ): 0,00 m <sup>2</sup>	<b>URBANO</b>	<b>URBANIZABLE</b>
SUELO RUSTICO (m <sup>2</sup> ): 28.499.800,00 m <sup>2</sup>	<b>TOTAL CLASES (m<sup>2</sup>): 28.880.000,00 m<sup>2</sup></b>	Consolidado (m <sup>2</sup> ): 187.400,00 m <sup>2</sup>	Industrial (m <sup>2</sup> ): 0,00 m <sup>2</sup>
		No Consolidado (m <sup>2</sup> ): 0,00 m <sup>2</sup>	Residencial (m <sup>2</sup> ): 0,00 m <sup>2</sup>
		<b>TOTAL (m<sup>2</sup>): 187.400 m<sup>2</sup></b>	<b>TOTAL (m<sup>2</sup>): 0,00 m<sup>2</sup></b>
		<b>RÚSTICO</b>	
		Común (m <sup>2</sup> ): 18.394.500 m <sup>2</sup>	
		<b>Protección:</b>	
		Agrícola (m <sup>2</sup> ): 8.189.500 m <sup>2</sup>	
		Infraestructuras (m <sup>2</sup> ): 367.800 m <sup>2</sup>	
		Natural (m <sup>2</sup> ): 1.451.900 m <sup>2</sup>	
		Cultural (m <sup>2</sup> ): 70.000 m <sup>2</sup>	
		Asentamiento T.(m <sup>2</sup> ): 18.800 m <sup>2</sup>	
		<b>TOTAL (m<sup>2</sup>): 28.499.800 m<sup>2</sup></b>	
<b>AMBITOS DE PLANEAMIENTO</b>			
<b>SECTORES EN SUR-D</b>		<b>SECTORES EN SU-NC</b>	
<b>TOTAL SECTORES EN SUR-D (m<sup>2</sup>): 0,00 m<sup>2</sup></b>		<b>TOTAL SECTORES EN SU-NC (m<sup>2</sup>): 0,00 m<sup>2</sup></b>	
<b>DOTACIONES URBANISTICAS</b>			
<b>DOTACIONES URBANISTICAS</b>		<b>SISTEMAS GENERALES</b>	
EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> ): 42.397 m <sup>2</sup>	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> ): 3.569 m <sup>2</sup>	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> ):	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> ):
SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> ):	INFRA. TERRITORIALES (m <sup>2</sup> ):	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> ):	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> ):
TOTAL (m <sup>2</sup> ): 45.986 m <sup>2</sup>	TOTAL (m <sup>2</sup> ):	SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> ):	SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> ):
		INFRA. TERRITORIALES (m <sup>2</sup> ):	INFRA. TERRITORIALES (m <sup>2</sup> ):
		TOTAL (m <sup>2</sup> ):	TOTAL (m <sup>2</sup> ): (salvo vacio) 45.986 m <sup>2</sup>
<b>NORMAS URBANÍSTICAS DE BOADILLA DEL CAMINO</b>			