

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES BOADILLA DEL CAMINO

SEPTIEMBRE de 2017



DOCUMENTACIÓN APROBACIÓN INICIAL

Promotor:

AYTO. DE BOADILLA DEL CAMINO

Equipo redactor:

ESCRIBANO Y SÁIZ SCP

REVISIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE BOADILLA DEL CAMINO.

DI-MI	MEMORIA INFORMATIVA.	11
T. I.	MARCO NORMATIVO	11
Capítulo 1.	Legislación aplicable.	11
Capítulo 2.	Instrumento de ordenación del territorio	12
Capítulo 3.	Afecciones sectoriales	12
T. II.	ANÁLISIS DEL TERRITORIO	13
Capítulo 1.	Características naturales y ambientales.	13
Capítulo 2.	Valores culturales, históricos.	20
Capítulo 3.	Infraestructuras territoriales.	28
T. III.	CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS	29
Capítulo 1.	Demografía.	29
Capítulo 2.	Sectores económicos y productivos.	31
T. IV.	ANÁLISIS DE LA ESTRUCTURA URBANA	33
Capítulo 1.	Estructura urbana y edificación.	33
Capítulo 2.	Dotaciones urbanísticas.	34
Capítulo 3.	Vivienda: censo y evaluación de necesidades.	36
T. V.	ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE	37
T. VI.	DIAGNÓSTICO	39
DI-DF	DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA	41
DI-DOP	FICHAS DIRECTRICES ORDENACIÓN PROVINCIAL	45
DI-IA	INFORME AMBIENTAL	50
ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO		

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL DE LA REVISIÓN DE LAS NORMAS
URBANÍSTICAS DE BOADILLA DEL CAMINO

DN-MV	MEMORIA VINCULANTE	51
T. I.	CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	51
T. II.	OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN	52
Capítulo 1.	Objetivos y criterios de clasificación. Descripción de la propuesta.	52
Capítulo 2.	Objetivos y criterios de la ordenación: Estructura urbana y territorial.	53
Capítulo 3.	Propuesta de ordenación.	54
Capítulo 4.	Justificación de los objetivos y propuestas en relación con el artº 81 RUCyL y los instrumentos de ordenación del territorio.	56
T. III.	DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	57
Capítulo 1.	Relación de las determinaciones de ordenación general.	57
Capítulo 2.	Clases y categorías de suelo.	57
Capítulo 3.	Unidades Urbanas en suelo urbano consolidado.	57
Capítulo 4.	Sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable. Plazos para el establecimiento de la ordenación detallada.	58
Capítulo 5.	Dotaciones Urbanísticas.	58
Capítulo 6.	Sistemas Generales.	59
Capítulo 7.	Otras determinaciones relevantes.	59
T. IV.	RESUMEN EJECUTIVO.	59
Capítulo 1.	Suelo Urbano Consolidado.	59
Capítulo 2.	Suelo Urbano No Consolidado.	60
Capítulo 3.	Suelo Urbanizable.	60
Capítulo 4.	Suelo rústico.	60
Capítulo 5.	Documentación gráfica del resumen ejecutivo.	61
Anexo.	FICHA SÍNTESIS DE LOS DATOS DE PLANEAMIENTO	62

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA 63

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES 63

Capítulo 1. Definiciones. 63

- Artículo 1. Solar
- Artículo 2. Alineaciones oficiales
- Artículo 3. Rasantes oficiales
- Artículo 4. Retranqueo
- Artículo 5. Separación a linderos
- Artículo 6. Línea de edificación
- Artículo 7. Fondo edificable
- Artículo 8. Altura de pisos y locales
- Artículo 9. Altura libre de pisos y locales
- Artículo 10. Volumen de pisos y locales
- Artículo 11. Altura de la edificación. Altura máxima.
- Artículo 12. Altura total de la edificación
- Artículo 13. Superficie ocupada
- Artículo 14. Superficie construida
- Artículo 15. Superficie máxima edificable
- Artículo 16. Índice de edificabilidad
- Artículo 17. Superficie de parcela mínima
- Artículo 18. Superficie de parcela neta
- Artículo 19. Frente mínimo de parcela
- Artículo 20. Sótanos
- Artículo 21. Semisótano
- Artículo 22. Zona de interés arqueológico

TÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS. 66

Capítulo 1. Uso Residencial. 66

- Artículo 23. Definición uso residencial
- Artículo 24. Clases de uso residencial
- Artículo 25. Vivienda
- Artículo 26. Residencial comunitaria
- Artículo 27. Usos ligados al residencial

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL DE LA REVISIÓN DE LAS NORMAS
URBANÍSTICAS DE BOADILLA DEL CAMINO

Capítulo 2. Uso Industrial y agropecuario.	67
Artículo 28. Definición de uso industrial y agropecuario	
Artículo 29. Clases de uso industrial y agropecuario	
Artículo 30. Industrias	
Artículo 31. Establos y granjas	
Artículo 32. Corrales domésticos	
Artículo 33 Industrias extractivas	
Artículo 34 Almacenes	
Artículo 35 Talleres	
Capítulo 3. Uso Terciario.	68
Artículo 36 Definición de uso terciario	
Artículo 37. Clases de uso terciario	
Artículo 38. Comercio y servicios	
Artículo 39. Oficina	
Artículo 40. Hostelería	
Artículo 41. Alojamiento turístico	
Capítulo 4. Uso Dotacional.	68
Artículo 42. Definición de uso dotacional	
Artículo 43. Clases de uso dotacional	
Artículo 44. Equipamientos	
Artículo 45. Espacios libres	
Artículo 46. Vías Públicas	
Artículo 47. Servicios urbanos	
TÍTULO. III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.	70
Capítulo 1. Condiciones de dimensión y forma.	70
Artículo 48. Tipologías edificatorias	
Artículo 49. Parcela mínima	
Artículo 50. Medición de la edificabilidad máxima permitida	
Artículo 51. Medición de la altura máxima autorizada	
Artículo 52. Espacios de entrecubierta	
Artículo 53. Sótanos y semisótanos	
Artículo 54. Entreplantas	
Artículo 55. Altura libre máxima y mínima	
Artículo 56. Voladizos, rótulos y salientes	
Artículo 57. Patios	
Artículo 58. Escaleras	
Artículo 59. Portales	

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL DE LA REVISIÓN DE LAS NORMAS
URBANÍSTICAS DE BOADILLA DEL CAMINO

Artículo 60. Cerramientos

Artículo 61. Garajes y aparcamientos

Capítulo 2. Condiciones de higiene y calidad. 74

Artículo 62. Vivienda exterior

Artículo 63. Programa mínimo de vivienda

Artículo 64. Programa mínimo de habitabilidad

Capítulo 3. Condiciones de dotación de servicios. 75

Artículo 65. Definición de dotación de servicios

Artículo 66. Dotación de agua potable

Artículo 67. Dotación de saneamiento

Artículo 68. Dotación de suministro de energía

Artículo 69. Dotación de comunicaciones

Capítulo 4. Condiciones de seguridad. 76

Artículo 70. Seguridad

Capítulo 5. Condiciones estéticas. 77

Artículo 71. Ámbito de aplicación

Artículo 72. Huecos

Artículo 73. Acabados

Artículo 74. Cubiertas

Artículo 75. Instalaciones

Capítulo 6. Edificios fuera de ordenación. 79

Artículo 76. Fuera de ordenación

Artículo 77. Disconforme con el planeamiento

TÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN. 80

Capítulo 1. Vías públicas. 80

Artículo 78. Dimensiones mínimas de las vías públicas

Artículo 79. Criterios de diseño

Capítulo 2. Espacios libres públicos. 81

Artículo 80. Criterios de diseño

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL DE LA REVISIÓN DE LAS NORMAS
URBANÍSTICAS DE BOADILLA DEL CAMINO

Capítulo 3. Servicios urbanos. 81

- Artículo 81. -Abastecimiento de agua
- Artículo 82. - Saneamiento
- Artículo 83. - Energía eléctrica
- Artículo 84. - Alumbrado público
- Artículo 85. - Depuración y vertido
- Artículo 86. - Redes de telecomunicaciones

TÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO. 84

Capítulo 1. Régimen del suelo urbano. 84

- Artículo 87. - Régimen del suelo urbano consolidado
- Artículo 88. – Unidades de normalización y/o urbanización
- Artículo 89. - Régimen del suelo urbano no consolidado

Capítulo 2. Ordenanzas de la edificación. 86

Sección 1ª Ordenanza de Suelo Urbano Tradicional . SUT. 86

- Artículo 90. Definición.
- Artículo 91. Tipología de la edificación.
- Artículo 92. Condiciones de usos.
- Artículo 93. Condiciones de parcela
- Artículo 94. Edificabilidad
- Artículo 95. Alineaciones y rasantes
- Artículo 96. Ocupación máxima
- Artículo 97. Altura máxima
- Artículo 98. Condiciones estéticas particulares

Sección 2ª Ordenanza de Suelo Urbano de Crecimiento Urbano. SUCU. 89

- Artículo 99. Definición.
- Artículo 100. Tipología de la edificación.
- Artículo 101. Condiciones de usos.
- Artículo 102. Condiciones de parcela
- Artículo 103. Edificabilidad
- Artículo 104. Alineaciones y rasantes
- Artículo 105. Ocupación máxima
- Artículo 106. Altura máxima
- Artículo 107. Condiciones estéticas particulares

Sección 3ª Ordenanza de equipamiento. EQ	91
Artículo 108. Definición.	
Artículo 109. Tipología de la edificación.	
Artículo 110. Condiciones de uso.	
Artículo 111. Condiciones de parcela.	
Artículo 112. Edificabilidad.	
Artículo 113. Alineaciones y rasante.	
Artículo 114. Ocupación máxima.	
Artículo 115. Altura máxima.	
Artículo 116. Condiciones estéticas particulares.	
Sección 4ª Ordenanza espacios libres. EL	92
Artículo 117. Definición.	
Artículo 118. Tipología de la edificación.	
Artículo 119. Condiciones de uso.	
Artículo 120. Condiciones de parcela.	
Artículo 121. Edificabilidad.	
Artículo 122. Alineaciones y rasante.	
Artículo 123. Ocupación máxima.	
Artículo 124. Altura máxima.	
Artículo 125. Condiciones estéticas particulares.	
Sección 5ª Ordenanza viario público. VI	93
Artículo 126. Definición.	
Artículo 127. Tipología de la edificación.	
Artículo 128. Condiciones de uso.	
Anexo. TABLAS SÍNTESIS	94
TÍTULO VI. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE.	95
Capítulo 1. Régimen del suelo urbanizable.	95
Artículo 129. - Régimen del suelo urbano urbanizable.	
Artículo 130. - Determinaciones de ordenación general del suelo urbano urbanizable.	
Artículo 131. - Desarrollo del suelo urbano urbanizable.	
Capítulo 2. Condiciones del planeamiento de desarrollo.	96
Artículo 132. - Planeamiento de desarrollo en el suelo urbanizable.	

TÍTULO VII.	NORMAS DE PROTECCION DEL SUELO RÚSTICO.	97
Capítulo 1.	Régimen del suelo rústico.	97
	Artículo 133. - Definición.	
	Artículo 134. – Derechos en suelo rústico.	
	Artículo 135. – Deberes en suelo rústico.	
	Artículo 136. – Categorías de suelo rústico.	
Capítulo 2.	Condiciones particulares de los usos en suelo rústico.	99
	Artículo 137. - Usos excepcionales en suelo rústico.	
Capítulo 3.	Condiciones particulares de la edificación en suelo rústico.	100
	Artículo 138. - Condición de parcela mínima edificable.	
	Artículo 139. - Condiciones de servicios, higiénicos y de servicio del suelo rústico.	
	Artículo 140. - Condiciones de los cerramientos de fincas.	
	Artículo 141. - Condiciones estéticas de las construcciones en suelo rústico.	
	Artículo 142. - Condiciones de posición de las construcciones en suelo rústico.	
	Artículo 143. – Condiciones de las explotaciones de plantación de arbolado en Suelo Rústico.	
	Artículo 144. - Condiciones edificatorias para las construcciones e instalaciones vinculadas.	
	Artículo 145. – Condiciones edificatorias específicas para las construcciones e instalaciones vinculadas, situadas en las zonas inundables del arroyo de la Espineda.	
	Artículo 146. - Condiciones de las edificaciones existentes en suelo rústico.	
	Artículo 147. - Núcleo de población	
Capítulo 4.	Condiciones específicas para cada categoría de suelo rústico.	107
	Sección 1ª Suelo rústico común. SR-C	107
	Artículo 148. Definición.	
	Artículo 149. Condiciones de uso.	
	Sección 2ª Suelo rústico con protección agropecuaria. SR-PA	109
	Artículo 150. Definición.	
	Artículo 151. Condiciones de uso.	

Sección 3ª Suelo rústico con protección de infraestructuras SR-PI. 111

Artículo 152. Definición.

Artículo 153. Tipos de infraestructuras existentes.

Artículo 154. Normativa sectorial de carreteras.

Artículo 155. Normas de protección de las carreteras.

Artículo 156. Normativa sectorial de tendidos eléctricos aéreos.

Artículo 157. Normas de protección de tendidos eléctricos aéreos.

Artículo 158. Condiciones de uso.

Sección 4ª Suelo rústico con protección natural. SR- PN. 117

Artículo 159. Definición.

Artículo 160. Elementos naturales a proteger según normativa sectorial.

Artículo 161. Normativa sectorial. Vías Pecuarias.

Artículo 162. Normativa sectorial Cauces y Ríos.

Artículo 163. Normativa sectorial de Corredores Verdes.

Artículo 164. Normativa sectorial. Real Natura 2000, ZEC y ZEPA.

Artículo 165. Condiciones de uso.

Sección 5ª Suelo rústico con protección cultural. SR- PC. 121

Artículo 166. Definición.

Artículo 167. Condiciones de uso en el suelo rústico con protección cultural y régimen mínimo de protección.

Artículo 168. Normativa sectorial. CAMINO DE SANTIAGO.

Artículo 169. Normativa sectorial. CANAL DE CASTILLA.

Sección 6ª Suelo rústico con protección asentamiento tradicional. SR-AT. 123

Artículo 170. Definición.

Artículo 171. Condiciones de uso en el suelo rústico con protección asentamiento tradicional y régimen mínimo de protección.

Anexo. TABLA SÍNTESIS

124

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL DE LA REVISIÓN DE LAS NORMAS
URBANÍSTICAS DE BOADILLA DEL CAMINO

TÍTULO VIII.	DESARROLLO Y GESTIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.	125
Capítulo 1.	Planeamiento de desarrollo.	125
	Artículo 172. - Instrumentos para el desarrollo del planeamiento.	
Capítulo 2	Gestión urbanística.	125
	Artículo 173. - Gestión del suelo urbano consolidado.	
	Artículo 174. - Gestión del suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.	
	Artículo 175. - Instrumentos de ejecución de planeamiento.	
DN-CT	CATÁLOGO PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO	138
Capítulo 1.	Criterios de catalogación y grado de protección.	138
Capítulo 2.	Criterios de intervención en los elementos catalogados.	129
Capítulo 3.	Fichas del catálogo.	130
DN-CPA	CATÁLOGO PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO	156
Capítulo 1.	Criterios de catalogación y grado de protección.	156
Capítulo 2.	Criterios de intervención en los elementos catalogados.	158
Capítulo 3.	Normas de tramitación y financiación.	160
Capítulo 4.	Inspección y conservación.	162
Capítulo 5.	Fichas del catálogo.	163