



BOLETÍN OFICIAL

DE LA PROVINCIA
DE GUADALAJARA

☎ 949 88 75 72



Administración: Excma. Diputación Provincial.
Pza. Moreno, N.º 10.



Edita: DIPUTACIÓN PROVINCIAL
Director: Jaime Celada López

BOP de Guadalajara, nº. 93, fecha: jueves, 16 de Mayo de 2019

AYUNTAMIENTOS

AYUNTAMIENTO DE HUMANES

MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚM. 3 NN.SS.

1259

Que sin perjuicio de la ulterior aprobación del acta, la Comisión Provincial de Urbanismo de Guadalajara, en sesión celebrada el día 16 de diciembre de 1998, entre otros, adoptó el siguiente acuerdo:

11.- Estudio del proyecto de la Modificación nº 3 de las Normas Subsidiarias de Humanes.-

1º.- Se aprueba definitivamente toda la parte del Proyecto relativa al suelo urbano.

2º.- Se aprueba definitivamente la parte del Proyecto que desclasifica los Sectores S-10, S-11,S-12 y S-13.

3º.- Se deniega la zona clasificada directamente como urbana, en la margen del Río Sorbe, ya que dicho suelo está clasificado como urbanizable, pudiendo ser desarrollado únicamente mediante Plan Parcial.

NORMAS URBANÍSTICAS

CAPITULO I.- CRITERIOS GENERALES

1.1. AMBITO DE APLICACION



Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento abarcan el Término Municipal de Humanes (Guadalajara) así como sus barrios Razbona y Cerezo, y serán de aplicación obligatoria a partir del día siguiente de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de su aprobación definitiva.

Las presentes normas serán revisadas en el plazo de cinco años si fuera necesario, o antes si las condiciones urbanísticas así lo exigiesen.

Esta modificación Puntual de Normas Subsidiarias anulan a las Normas Subsidiarias de Planeamiento actualmente en vigor en este Término Municipal.

1.2 CONTENIDO

- | | |
|-----------------|---|
| a. CAPITULO I | CRITERIOS GENERALES. |
| b. CAPITULO II | REGLAS PARA SU APLICACION. |
| c. CAPITULO III | SUELO URBANO. |
| d. CAPITULO IV | SUELO URBANIZABLE. |
| e. CAPITULO V | SUELO RUSTICO ANTE NO URBANIZABLE. |
| f. CAPITULO VI | SUELO RUSTICO ANTES NO URBANIZABLE PROTEGIDO. |

1.3. CALISIFICACION DEL SUELO

Según lo establecido en las presentes Normas, el suelo del Término Municipal de clasificará en los siguientes sectores.

1.3.1. SUELO URBANO

Constituye los terrenos que reúnen las condiciones establecidas en el TITULO IV, CAPITULO I de la ley 2/1998 de Ordenación del Territorio y de las Actividades Urbanística.

1.3.2. SUELO URBANIZABLE

Corresponde a los terrenos fijados en estas Normas para su posible desarrollo urbano, mediante el preceptivo Plan Parcial.

1.3.3. SUELO RUSTICO ANTES NO URBANIZABLE

Constituido por el resto del Término Municipal.

1.3.4. SUELO RUSTICO ANTES NO URBANIZABLE PROTEGIDO.

Parte del suelo anterior, específicamente diferente.

CAPITULO II.- REGLAS PARA SU APLICACION

2.1. TERMINOLOGIA

A los efectos previstos en estas Normas y en los Planes Parciales, Estudios de



Detalle, Proyectos de Urbanización Proyectos de Parcelación y Proyectos de Edificación, se entenderán aplicables los siguientes conceptos:

2.1.1. SECTOR

Unidad de actuación para redacción de planes parciales formado por uno o varios polígonos.

2.1.2. POLIGONO

Unidad mínima para ejecución de Proyectos de Urbanización.

2.1.3. SUBPOLIGONO

Unidad resultante de fraccionamiento de polígonos a efectos de ejecución y urbanización.

2.1.4. MANZANA

Unidad mínima para la redacción de Estudios de Detalle. Perímetro de suelo urbano limitado por viales existentes o previstos en el planeamiento.

2.1.5. SISTEMAS GENERALES.

Conjunto de viales, zonas verdes y equipamiento previstos en las Normas de la Ordenación total del núcleo urbano del Municipio.

El conjunto de viales queda reflejado en los planos correspondientes.

El equipamiento se considera suficiente y a complementar con las superficies reservadas a tal fin dentro de las cesiones del suelo urbanizable.

2.1.6. SISTEMA INTERIORES DEL POLIGONO.

Conjunto de viales, zonas verdes y equipamiento previstos en los Planes Parciales o Estudios de Detalle para el polígono que ordenan.

2.1.7. EQUIPAMIENTO

Conjunto de superficies, edificaciones e instalaciones al servicio del Municipio o polígono pudiendo ser así mismo de carácter público o particular.

2.1.8. EDIFICACION UNIFAMILIAR.

Viviendas sin elementos comunes y con acceso directo o individual desde el exterior.

Cabe la siguiente distinción:

- a. Aislada: Situada en parcela independiente y con cuatro fachadas.
- b. Agrupada: Adosada, pareada o en hilera con parcela independiente o común.



2.1.9. EDIFICACION MULTIFAMILIAR COLECTIVA.

Edificación susceptible de división en pisos o apartamentos con elementos comunes en régimen de propiedad horizontal.

Cabe distinguir los siguientes tipos:

- a. Abierta: Edificaciones con cuatro fachadas y separadas entre sí por espacios ajardinados.
- b. Cerrada: Edificaciones que se desarrollan siguiendo la vía pública por fachadas tratadas como medianerías en los puntos de contactos con otras edificaciones. El espacio cerrado por sus fachadas interiores se denomina patio de manzana.

2.1.10. EDIFICABILIDAD

Relación entre la superficie construible expresada en metros cuadrados de edificación y la superficie de parcela, polígono o manzana de que se trate, expresada en metros cuadrados.

En las superficies de parcela o polígono, se computarán las zonas que quedan libres de edificaciones, o las de cesión gratuita u obligatoria.

No se computarán la terrazas o miradores abiertos.

2.1.11. DENSIDAD

Número máximo de viviendas por hectáreas de polígono o manzana.

2.1.12. PARCELA MÍNIMA

Unidad mínima de terreno edificable

2.1.13. OCUPACIÓN MAXIMA

Porcentaje máximo de parcela o solar susceptibles de ocupación por la planta de la edificación sobre rasante.

2.1.14. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

Número de plantas o distancia en vertical desde el nivel de acera o terreno hasta la cara inferior del último forjado de la edificación.

2.1.15. FONDO EDIFICABLE

Distancia de la alineación exterior a la interior en régimen de edificación cerrada.

2.1.16. ALINEACION EXTERIOR

Línea situada a una distancia determinada del eje de la vía a partir de la cual



se puede edificar.

2.1.17. ALINEACION INTERIOR

Es la línea que delimita el fondo máximo edificable hasta el que pueda llegar la edificabilidad.

2.1.18. RASANTES

Cotas de altura de las vías en cada uno de sus puntos.

2.2 USOS URBANISTICOS

A efectos del desarrollo de estas normas se establece la siguiente Clasificación de usos:

- a. Vivienda.
- b. Comercio. Almacenes y Oficinas en edificios de viviendas.
- c. Comercio. Almacenes y Oficinas en edificios independientes.
- d. Industria sin molestia para la vivienda.
- e. Industria molesta para la vivienda.
- f. Industria agropecuaria.
- g. Administrativo.
- h. Cultura.
- i. Escolar
- j. Religioso
- k. Sanitaria o Asistencial.
- l. Deportivo.
- m. Espectacular.
- n. Hotelero.
- o. Cementerios.
- p. Camping.
- q. Instalaciones de servicios públicos.

2.3. REGIMEN DE CONCESION DE LICENCIAS

2.3.1. ACTIVIDADES SUJETAS A LICENCIA

Estarán sujetas a licencia municipal: las parcelaciones urbanas, los movimientos de tierras, las obras de nueva planta, la modificación de estructura de aspecto exterior de edificaciones existentes, la primera de utilización de los edificios, la modificación objetiva del uso de los mismos, la demolición de construcciones, la modificación de los elementos estructurales de los edificios aún sin alteración del aspecto exterior de los mismos, la colocación de andamios, el vallado de solares y la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

2.3.2. PROCEDIMIENTO Y CADUCIDAD

- a. El procedimiento de concesión de licencias se ajustará a lo previsto a la



legislación de régimen local. La denegación de la concesión de licencias deberá ser motivada.

2.3.3. PRESUPUESTO PARA SU CONCESION

2.3.3.1. Presupuesto de Planeamiento.

- a. En el suelo calificado como urbano se concederán licencias de construcción a partir de las presentes Normas a menos que se hubiere señalado la obligatoriedad de redacción de proyecto de Urbanización o Estudio de Detalle, en cuyo caso será requisito previo la aprobación de éste y su ejecución.
- b. En el suelo Urbanizable será necesario la aprobación previa del Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, así como Proyecto de Parcelación y Compensación.
- c. En el suelo rústico antes no Urbanizable, se regirá por las determinaciones de la sección 2ª del CAPITULO II del TITULO IV de la Ley 2/1998.

2.3.3.2. Presupuesto de Ejecución.

- a. No se concederá licencia de construcción a ninguna parcela que no tenga la calificación de SOLAR. La parcela ha de tener los servicios de agua, luz y alcantarillado, estando la calzada pavimentada y existiendo el encintado de aceras.

En todo se regirá por las determinaciones de la Sección 2ª del CAPITULO II del TITULO VII de la ley 2/1998

2.4. SISTEMAS DE ACTUACION.

Se remite al Capítulo II LA EJECUCION MEDIANTE ACTUACIONES URBANIZADORAS del TITULO V de la ley 2/1998 de 4 de Junio.

2.5. DISTANCIAS DE LAS EDIFICACIONES A LAS TRAVESIAS DE CARRETERAS EN CASCO DE HUMANES.

Carretera Gu-132 (Variante)

P.K. 21,538 - P.K.22,00

margen izquierda 11,00m. del eje

margen derecha 21,00m. del eje

P.K. 22,00 - P.K. 22,229

ambos márgenes Distancia media de las fachadas de los edificios construidos, siempre que no sea inferior a 8,00m.



P.K. 22,229 - 22,383

ambos márgenes Distancia media de las fachadas de los edificios construidos, siempre que no sea inferior a 5.00 m.

Carretera GU-133

P.K. 22,974 - P.K. 23,260

ambos márgenes 11.00 m. del eje

P.K. 23,260 - en adelante

ambos márgenes 21.00 m. del eje

Carretera Gu-182

P.K. 0,292 - P.K. 1,537

Vallado 6,50 m. del eje.

Edificios 11,00 m. del eje.

Fuera de las tramas definitivas, que construyen las travesías de Humanes, regirán las distancias que resultan de aplicar la Ley del Reglamento General de Carreteras para zonas no urbanas.

CAPITULO III - SUELO URBANO

3.1. NORMAS GENERALES

En el suelo urbano se podrá edificar directamente a partir de estas Normas, a no ser que en el polígono en cuestión se especifique la necesidad de Proyecto de Urbanización y (o) Estudio de Detalle, pudiendo considerar tanto la edificación multifuncional como unifamiliar según se especifica a continuación.

3.2. CLASIFICACION Y DESARROLLO

El suelo urbano se clasifica y desarrolla conforme a las siguientes Normas:

3.2.1. CASCO ANTIGUO.

3.2.1.2. Definición.

Está constituido por el primitivo núcleo de población.

a. Condiciones de edificabilidad.

La edificación será en manzana cerrada permitiéndose la vivienda unifamiliar aislada siempre que se trate la fachada a la vía pública con cerramiento de suficiente altura para crear una continuidad en la fachada total de la manzana.



La altura máxima será la media de las alturas de la cornisa no pudiéndose hacer la tercera planta si la planta baja no supera los 2.50 m. de altura libre. En el caso de que exista un solo edificio medianero.

La altura de la edificación no podrá nunca exceder de 3 plantas, 11,00 m.

Los fondos edificables de los solares se ajustarán a la estructura urbana de la manzana en la que se ubique el solar, pudiendo fijar como máximo 20 m. de planta baja y 16 m. en el resto.

Parcela mínima. 80 m². Aquellas parcelas constituidas antes de la aprobación de estas normas, que tengan superficie inferior, podrán ser edificadas siempre que cumplan con las condiciones de habitabilidad.

Edificabilidad máxima 3 m²/m².

La edificación será cerrada con patios de parcela o manzana.

Se permite adosar a linderos las edificaciones secundarias.

b. Condiciones Estéticas.

El tratamiento de fachadas y cubiertas se ajustará a la composición actual de los edificios de cada manzana.

Queda prohibida totalmente la cubierta a base de fibrocemento así como la teja de color negra o pizarra.

la pendiente máxima de la cubierta será de 45%

No podrá sobrepasar la línea de fachada, las puertas basculantes, al abrirse o cerrarse.

c. Condiciones de Uso.

Los usos previstos son esencialmente los siguientes:

- Vivienda.
- Comercial.
- Administrativo y Oficinas.
- Cultural.
- Escolar.
- Religioso.
- Sanitario.
- Espectáculos.
- Hotelero.
- Servicio de dotaciones comunitarias.



Todos los usos excepto el de viviendas se permiten en semisótano siempre que tengan luz y ventilación natural.

Las alturas mínimas serán de 2.50 m. para las viviendas y 2.80 m. para los locales.

El uso del casco antiguo para otras actividades diferentes a las enunciadas (industrias, almacenes, instalaciones, etc.) se reducirán a aquellas que sean compatibles con el uso esencial de residencia para no producir incomodidades, no alterar las condiciones de salubridad e higiene, no implicar riesgos para las personas o bienes y no alterar el equilibrio de la estructura o infraestructura urbana del casco.

Además de cumplir el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas, Peligrosas; (Decreto 2414/1.961), todas las actividades, no residenciales, que se desarrollen dentro del casco urbano, estarán sometidas a las siguientes limitaciones:

1. Nivel sonoro máximo 50 decibelios a una distancia de 10 metros o en cualquier pieza habitable próxima.
2. No producir vibraciones, humos ni olores molestos.
3. Potencia máxima instalada 3 CV.

d. Características del solar.

Deberá cumplir con los requisitos de tal definición según el artículo 82 de la ley del Suelo.

Será excepción de lo anterior lo referente a pavimentación que será una obligación de los propietarios mientras que el municipio no afronte tales obras; así como el establecimiento de los servicios cuando no existan.

En las unidades de Ejecución serán ejecutados los servicios y viales por los afectados en ella.

e. Cuerpos volados sobre espacios públicos.

- 1.- Calles menores de 6,00 metros.

Vuelo máximo de 0,30 m. y altura mínima de 3,00 m.

- 2.- Calles mayores de 6,00 m.

Vuelo máximo 5% del ancho de las calles con un máximo de 0,50 m. en planta 1ª y 1,00 m. en 2ª planta, altura mínima 3.00 m. será como máximo el 80% de la acera.

- 3.- Separación de medianerías: Igual al vuelo y 0,60 m.



como mínimo.

Los cuerpos abiertos no computarán volumen ni superficie.

f. Patios.

1.- Patio de Manzana.

Serán los resultados de las alineaciones interiores. No podrán dar a ellos viviendas si no se pueden inscribir en ellos una circunferencia como diámetro mínimo de 16 m. ni habitaciones vivideras, si no cumplen las condiciones mínimas de los patios de parcelas.

2.- Patio de Parcela.

Espacios en los que se pueda inscribir un círculo de diámetros mínimo de 3 m. y de 2 m. si no dan a él habitaciones vivideras.

Se permite siempre que el edificio resultante no aumente el volumen edificable total que resultará de realizar un edificio sin patio a fachada, y siempre que no deje medianerías al descubierto. No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquéllos retranqueos cuya profundidad media normalmente al plano de fachada, no sea superior a 1,50 m. y siempre que en los patios laterales no se abran huecos.

En los patios abiertos a fachadas, la longitud del frente abierto no será inferior a 6,00 m. siendo su profundidad menor o igual que, el frente de fachada.

4.- Patios Mancomunados.

Se permiten siempre que se formalicen las servidumbres comunes mediante escritura pública que habrá que presentar en el Ayuntamiento para la consecución de la licencia de obras.

3.2.2. ENSANCHE.

3.2.2.1. Definición.

Constituido por el conjunto de terrenos edificados o semiedificados y por aquellos otros que tengan construidos los servicios de agua, saneamiento, electrificación y pavimentación, con el grado medio de los existentes en la localidad.

3.2.2.2. Tipo Edificación



Se permite la edificación abierta y la edificación cerrada, en el casco de que se actúe por manzana completa.

3.2.2.3. Condiciones de edificabilidad.

ZONAS DEL CASCO URBANO

Parcela mínima: 200 m²

Aquellas parcelas constituidas antes de la aprobación de estas Normas, que tengan superficies inferiores, podrán ser edificadas cumpliéndose las condiciones de habitabilidad.

altura máxima: 9,00 m. siendo permitida una mayor altura motivado a uso específico industrial que así lo necesite.

Edificabilidad máxima: 1,5 m²/m².

Edificación aislada, pareada y adosada.

Ocupación máxima: 100%

Retranqueos 2 m. a linderos 4 m. a fachada.

3.2.2.4. Condiciones de Uso.

Será la vivienda Unifamiliar aislada, pareada o agrupada.

CAPITULO IV.- SUELO URBANIZABLE

4.1. DEFINICION

El suelo urbanizable está formado por aquellas superficies que como consecuencia del análisis urbanístico, así como por interés de desarrollo, aparecen los más idóneos para el futuro del Municipio.

Para su promoción será obligatoria la redacción de una Plan parcial para cada sector completo de los que componen este tipo de suelo, seguido del reglamentario Proyecto de Urbanización y Parcelación.

4.1.1. DESARROLLO

El suelo urbanizable se calificará mediante Planes Parciales y se desarrollará mediante Proyectos de Urbanización y, en su caso Estudios de Detalle y Proyectos de Parcela.

4.1.2. CALIFICACIÓN

Mediante las presentes Normas Subsidiarias, quedan calificadas como Suelo Urbanizable, aquéllos terrenos que se definen en el apartado "4.2.1.



Delimitación"

El suelo considerado como " No Urbanizable" podrá modificar su calificación para considerarlo como suelo Urbanizable proponiendo la modificación de estas Normas Subsidiarias y con idéntica tramitación, sean aprobadas por los organismos correspondientes.

4.1.3. UNIDAD DE ACTUACION

Los planes Parciales que se redacten para la calificación del suelo urbanizable deberán comprender al menos un Sector completo de los señalados en el Pleno correspondiente o parte del mismo con superficie superior a 2,00 Ha.

4.1.4. FRACCIONAMIENTO DE SECTORES

En los Sectores o unidades resultantes de la redacción de los Planes Parciales, se admitirá el fraccionamiento de los mismo, en dos o más polígonos para la ejecución de los Proyectos de Urbanización o bien, mediante expediente posterior tramitado conforme el artículo 118.1 del Texto Refundido de la ley del Suelo. Así mismo los sectores pequeños se podrán agrupar para su desarrollo en planes parciales.

4.1.5. CONDICIONES DE FRACCIONAMIENTO

Para que el Sector o unidad resultante de la redacción de Plan Parcial pueda fraccionarse serán necesarios los siguientes requisitos:

- a. Que las unidades urbanísticas resultantes están afectadas por un coeficiente de cesiones y edificabilidad sensiblemente igual.
- b. Que permitan una actuación con zonificación independiente en lo que se refiere a espacios verdes, servicios urbanísticos y equipamiento.
- c. Cuando el fraccionamiento tenga lugar a iniciativa particular, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 54.1 de la ley del Suelo.
- d. Que la superficie sea mayor a 2 Has.

SECTORES URBANIZABLES	SUP	USO
SECTOR Nº 1	48.300m2	UMF
SECTOR Nº 2	24.000m2	UMF
SECTOR Nº 3	35.100m2	MIX
SECTOR Nº 4	45.000m2	MIX
SECTOR Nº 5	25.000m2	MIX
SECTOR Nº 6	65.000m2	MIX
SECTOR Nº 7	89.700m2	UMF



SECTOR Nº 8	26.000m2	UMF
SECTOR Nº 9	35.000m2	UMF
SECTOR Nº 10	100.000m2	UMF
TOTAL HUMANES	493.100M2	UMF

A (RAZBONA)	27.500m2	UMF
A (CEREZO)	9.000m2	UMF

Total 36.500m2

Densidad 25 W/Ha. 49,31 Has = 1.232 VIV

3,65 Has = 91 VIV

1.323 VIV

EDIF: UMF: 0,265 m2/m2 X 323.000 = 85.595m2

(HUMANES) MIXTO: 0,365 M2/M2 X 170.100 = 62.087m2

147.682 m2

4.2 NORMAS PARA EL DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE

4.2.1. DELIMITACIÓN

Comprende los sectores 1,2,3,4,5,6,7,2,8,9,2 y 10, los planos correspondientes.

4.2.2. DESARROLLO.

El plan parcial que desarrolla los sectores anteriores deberá atenerse a las siguientes condiciones:

a) Tipo de Edificación: Vivienda Unifamiliar, Aislada, pareada o adosada.

Multifamiliar o industrias si se actúa en polígono completo.

b) Condiciones de Edificabilidad.

Parcela mínima: 300 m2

Altura máxima: 2 plantas (6,50 m)



Edificabilidad viviendas unifamiliares - 0,265 m²/m²

Edificabilidad uso mixto - 0,365 m²/m²

Separación vías públicas. 3.00 m.

Separación de linderos: 3,00 m.

Ocupación máxima 40%

Densidad máxima: 20 viv/Ha. de sector total.

se admiten edificaciones secundarias sin retranqueos con un máximo del 20% de la superficie total de la superficie total edificable. No computará en la edificabilidad. La altura máxima será de 3,00 m.

c) Condiciones de Uso:

Las mismas en zona de ensanche.

d) Condiciones de Diseño:

Igual zona de ensanche.

e) Cesiones;

Serán las establecidas en la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

Condiciones de Edificación de las zonas de equipamiento:

Ocupación máxima: 10%

Edificabilidad máxima: 0,20 m²/m²

altura máxima: 2 plantas (7,00m.)

Retranqueo de las edificaciones:

- A vías públicas: 3,00 m.
- A linderos: 3,00 m.

f) Conexión con los servicios generales:

Los sectores podrán conectar con los servicios existentes previa justificación técnica y si así lo estima el Excmo. Ayuntamiento.

Todos los sectores tendrán que resolver los servicios autónomamente.

g) La ejecución del proyecto de urbanización se podrá realizar también por fases previo estudio y aprobación municipal.



CAPITULO V.- SUELO NO URBANIZABLE

5.1. DEFINICIÓN

Corresponde al resto del término no considerado en los capítulos anteriores.

No obstante el suelo considerado como rústico y que no sea protegido, podrán en su día convertirse en urbanizable mediante de estas Normas.

5.2. DELIMITACION

Está constituido por el resto del Término Municipal no grafiado en los planos, ni incluido en las zonas de casco, ensanche a desarrollar mediante Plan Parcial

5.3. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Las condiciones de edificabilidad en el suelo rústico, vienen determinadas en la Sección del Capítulo II del TÍTULO IV de la Ley 2/1998

- Definición de núcleo de población en el suelo sin planeamiento.

A efectos de aplicación de estas Normas se entenderá por núcleo de población el constituido como mínimo por cuatro viviendas, siempre que se de alguna de las siguientes condiciones objetivas:

Las fincas sobre las que se pretende edificar tendrá las características y superficies mínimas establecidas en los requisitos sustantivos del apartado A) del art. 63 de la Ley 2/1998

Así mismo para proceder a la concesión de licencia municipal deberá cumplir con los requisitos administrativos definidos en el apartado B) del art. 63 de la Ley 2/1998

- Medidas tendentes a impedir la posibilidad de formación de los núcleos de población en suelo sin planeamiento.

1.- Al objetivo de impedir el proceso de desarrollo urbano en el ámbito territorial correspondiente al suelo sin planeamiento y con el fin, por otra parte, de que las construcciones se adapten en lo básico al ambiente rural en que van a estar situadas,, se exigirá que toda vivienda nueva a construir en el suelo sin planeamiento cumpla las siguientes condiciones:

- a. Se tendrá en cuenta que cada nueva vivienda en la relación con cualquier grupo de tres viviendas próximas ya existentes no constituyan núcleo de población, tal como se definió en el artículo anterior.
- b. La parcela en cuyo terreno se pretenda construir la vivienda habrá de tener una superficie mínima de 3,5 Ha.
- c. La distancia entre los centros de gravedad de la vivienda a edificar y cualquier otra vivienda ya existen en sus proximidades deberá ser superior a 100m.
- d. La altura máxima permitida será de 6 m. sobre el nivel del terreno en



- contactos con la edificación correspondiente a dos plantas.
- e. El coeficiente de edificabilidad máximo sobre cada parcela será 0.01 m²/m²m, debiendo ser el retranqueo a linderos 30m. como mínimo.
 - f. A fin de preservar la unidad ambiental del paisaje rural en que va a estar la edificación situada, ésta se adecuará a las tipologías tradicionales de la comarca.
 - g. Deberán figurar como anexos al Proyecto de edificación un certificado del autor del mismo en el que se exprese que en la fechada de redacción se cumplía la condición 1 c) de este artículo, así como copia del Plano del Catastro de la misma fecha como garantía del cumplimiento del tamaño de la parcela a que se refiere al apartado b) del presente artículo.

2.- Los criterios del apartado anterior son los que serán de aplicación obligatoria en la totalidad del suelo sin planeamiento del Término Municipal y que deberán ser tenidos en cuenta por la Comisión Provincial de Urbanismo en la tramitación de licencias de edificación de viviendas de dicho tipo de suelo.

3.- Al objeto de evitar la indefensión de posibles terceros interesados que resultan directamente afectados por la aplicación de este artículo, y al margen de las preceptivas informaciones públicas y posterior publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Urbanismo, según los artículos 43.3 y 44 de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento deberá anunciar el acuerdo que otorga definitivamente las licencias de un periodo de los de mayor circulación en la provincia, y en el tablón de edictos de la Corporación por espacio de 10 días.

CAPITULO VI.- SUELO RUSTICO PROTEGIDO ANTES NO URBANIZABLE PROTEGIDO.

6.1. DEFINICION

Corresponde a la parte del Término marcada en el plano correspondiente.

6.2. DELIMITACION

1.- Suelo de protección de la zona del río Sorbe, con una superficie de 30 Ha. aprox.

2.- Sendas y Cañadas:

	LONGITUD	ANCHURA	SUPERFICIE
Cordel de Peñahora	7.000	37,61	26-32-70
Cordel de los Carrizos	3.200	37,61	12-03-52
Vereda de Raybana	4.500	20,89	9-40-05
Vereda camino del Soto	2.200	20,89	4-59-58
Paseo del Monte	2.200	25,00	5-50-00



6.3 OBRAS PERMITIDAS

Solo se permitirán aquellas que favorezcan o mejoren el uso a que se destina el suelo.

CAPITULO VII.- RESUMEN DE CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD CASCO URBANO.

POLIGONO I - CASCO ANTIGUO

Superficie: 13-48-00 Ha.

Desarrollo Directo a partir de estas Normas.

Edificación : Multifamiliar o Unifamiliar.

Edificación cerrada.

Uso: principalmente vivienda.

Parcela mínima: 80m²

Edificabilidad máxima: 3 m²/m²

La altura máxima será la media de las alturas de cornisa no pudiéndose hacer la tercera planta si la planta baja no supera los 2,50 m. de altura.

Altura máxima: 3 plantas, 11,00m.

Fondo máximo edificable: 20 m. de planta baja y 16 m. en resto.

ENSANCHE - VIVIENDA

Edificación: Unifamiliar y multifamiliar

Edificación aislada, apareada o agrupada

Uso: vivienda y naves

Parcela mínima: 200 m² en casco urbano.

Edificación máxima: 3 plantas - 9,00 m.

Ocupación máxima: 40%

Retranqueos 3 m. a linderos y 2,00 m. en parcela de viviendas unifamiliares promovidas por el Ayuntamiento.

NORMAS URBANÍSTICAS



ANEXOS SOBRE TRAMITACION DE PLANES Y PROYECTOS

C. ANEXOS SOBRE TRAMITACION DE PLANES Y PROYECTOS

Todos los Planes y Proyectos a los que se hace referencia deberán presentarse firmados por Técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente.

ANEXO 1 - REDACCION DE PLANES PARCIALES

1.1. DOCUMENTOS.

1.2. CONTENIDO.

1.2.1 Memoria

1.2.2. Planos.

1.2.3. Ordenanzas

1.2.4. Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de la obra de urbanización.

1.2.5. Plan de etapas.

1.3. ESTUDIOS DE DETALLE COMPLEMENTARIOS

1.2.2 PLANOS

Los planos mínimos necesarios serán los siguientes:

1. Plano de situación dentro del Término Municipal (escala 1:25.000).
2. Plano del Polígono o Polígonos afectados dentro del Término con referencia al resto de ordenación establecidas en las Normas Subsidiarias.
3. Plano de ordenación (escala 1:100) topográfico, hidrográfico, vegetación tipo de suelo, edificios existentes, distintos propietarios, servicios existentes, etc.
4. Plano de ordenación (escala 1:1000) con asignación de usos.
5. Plano de red viaria (escala 1:1000) con perfiles, rasantes y radios de giro.
6. Plano de trazado de las redes de servicio (escala 1:1000)
7. Plano de Subpolígonos (escala 1:1000) en el caso de que el polígono se divida.

1.2.3. ORDENANZAS

Las ordenanzas deberán especificar:

- a. Condiciones de edificabilidad de las distintas zonas de m³/m² o m²/m²



- b. Condiciones estéticas de las edificaciones.
- c. Condiciones de uso de cada zona.
- d. Condiciones de protección de paisaje e infraestructura.
- e. Condiciones de urbanización en cada uno de los servicios.

1.2.4. EVALUACIÓN ECONOMICA DE LA IMPLANTACION DE LOS SERVICIOS Y DE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN.

- a. Para cada etapa deberá establecerse la plazas de ejecución, gestión y edificación de la superficie ordenada.
- b. En caso de promotor particular, se establecerán los medios económicos y financieros con los que se contará.

1.2.5. PLAN DE ETAPAS

- a. Se podrá omitir cuando la situación se realice en menos de un año.
- b. En plan de etapas de la ejecución de la urbanización, deberá hacerse referencia al plazo de ejecución de cada zona o subpolígono, y fecha a partir de la cual empezará a contar los plazos establecidos.

1.3. ESTUDIOS DE DETALLE COMPLEMENTARIOS

Se ajustarán a lo establecido en el Anexo nº 3.

ANEXO 1 - REDACCION DE PLANES PARCIALES

1.1. DOCUMENTACION

La documentación constará de:

- a. Memoria
- b. Planos
- c. Ordenanzas.
- d. Evaluación de ejecución de Servicios y urbanización
- e. Plan de etapas de la obra no urbanizable

Cuando las urbanizaciones sean de promoción privadas serán necesarios, además los siguientes documentos:

1. Memoria justificativa de la necesidad o conveniencia de la urbanización.
2. Nombre, apellidos y dirección de los propietarios afectados.
3. Modo de ejecución y futuro mantenimiento de la urbanización
4. Compromiso entre los promotores y el Ayuntamiento y de éste con los futuros propietarios de los solares o parcelas resultantes de Plan
5. Definición de garantías para el cumplimiento del apartado anterior.
6. Medios económicos.

1.2. CONTENIDO



1.2.1.MEMORIA

La memoria se compondrá al menos de los apartados:

- a. Descripción del terreno.
- b. Conexión con la red viaria existente.
- c. Dotación de aguas
- d. Dotación de energía eléctricas
- e. Descripción del sistemas de evaluación de residuos
- f. Justificación de la Ordenación adoptada con referencia a sus alturas tipos de edificación, etc.
- g. Justificación de la Ordenación adoptada con referencia a los espacios libres públicos y privados, usos de relación y deportivos
- h. En casos de promoción privada se acompañará lista de propietarios afectados con especificación de títulos de dominio acreditativo de su derecho sobre el suelo.

ANEXO 2 - PROYECTOS DE URBANIZACION

2.1. DOCUMENTACION

La documentación consta de :

- a. Memoria
- b. Planos
- c. Cuadro de precios
- d. Presupuesto
- e. Pliego de condiciones y servicios

2.2 CONTENIDO

2.2.1. MEMORIA

La memoria se compondrá al menos de los siguientes apartados:

- a. Especificación del Plano Norma subsidiaria sobre el que se basa la realización del Proyecto de Urbanización.
- b. Enumeración de los servicios cuya implantación se prevé. Al menos serán los siguientes:
 - Pavimentación
 - Abastecimiento y distribución de agua
 - Saneamiento y alcantarillado.
 - Distribución de la energía eléctrica
 - Alumbrado público
 - Jardines
 - Recogida, tratamiento y transporte de los residuos sólidos.
- c. Orden de realización de las obras según el Plan de etapas y plazo de ejecución de las mismas.
- d. Justificante de Entidades u Organismos encomendados al suministro de algún servicio.



- e. Descripción de cada uno de los servicios que integran el Proyecto de Urbanización.

2.2.2 PLANOS

2.2.2.1. Planos de información.

Escala 1:1.000. Figurará la superficie a urbanizar con los servicios colindantes

2.2.2.2. Planos de Proyectos.

- a. Pavimentación y explanación (escala 1:1.000) Comprendiendo replanteo, movimiento de tierras, perfiles longitudinales y transversales.
- b. Abastecimiento y distribución de agua (escala 1:1.000), comprendiendo detalle de redes con sus conexiones exteriores y obras especiales.
- c. Saneamiento y alcantarillado (escala 1:1.000). con perfiles longitudinales y desagüe general.
- d. Distribución de energía eléctrica (escala 1:1.00) Comprendiendo replanteo, movimiento de tierras, perfiles longitudinales y transversales.
- e. Abastecimiento y distribución de agua (escala 1:1.000), comprendiendo detalle de redes con sus conexiones exteriores y obras especiales.
- f. Saneamiento y alcantarillado (escala 1:1.000) con perfiles longitudinales y desagüe general.
- g. Distribución de energía eléctrica (Escala 1:1.000). Con las redes de alta tensión y baja tensión así como la localización de los centros de transformación si fueran necesarios
- h. alumbrado público (escala1:1.000)
- i. Jardines (escala 1:1.000) Con referencia al estado actual y detalle de paseos, construcciones y plantaciones.

2.2.2.3. Planos de Detalle

Comprenderán los necesarios para la perfecta definición de los servicios a construir de sus redes, conexiones, derivaciones, etc.

2.2.2.4. Presentación

Los planos deberán ir sobre plano topográfico con curva de nivel de metro en metro

2.2.3. MEDICIONES

Todas las unidades y elementos de obra quedarán reflejados en las mediciones dentro de cada uno de los capítulos establecidos



2.2.4. CUADRO DE PRECIOS

Se reflejarán todos los elementos y unidades de obra que figuran en las menciones con sus precios correspondientes, estando al mismo descompuesto entre los diversos conceptos que intervengan en su formación.

2.2.5. PRESUPUESTO

A las mediciones por unidades se le aplicará el precio establecido en el cuadro correspondiente obteniéndose valores por unidades, capítulos y totalidad de la obra.

2.2.6. PLIEGO DE CONDICIONES DE LAS OBRAS Y SERVICIOS

Se adaptará al establecido para los Proyectos de Urbanización del Término Municipal de Madrid

2.3 DOTACIONES MINIMAS

2.3.1. ABASTECIMIENTOS DE AGUA

- Agua potable para usos domésticos250l/hab/día
- Agua para riego1l/m²/día de zona verde.

El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario medio por 2.4.

el suministro podrá ser autónomo o procedente de la red existente.

En el primer caso deberá justificarse la posibilidad de suministro del caudal, adjuntando documento oficial que acredite la realización de aforos en épocas de estío y los resultados obtenidos. También deberá acreditarse, en caso de ser privadas las aguas a utilizar, la cesión o perpetuidad de sus propietarios o concesionarios, o la concesión administrativa si fuese propiedad oficial.

En el segundo caso habrá de atenderse a las normas de la Compañía Suministradora con el compromiso de la misma, de dotar con el caudal necesario según el cálculo de la red.

Se acompañará a su vez Certificado Oficial de la potabilidad y pureza de las aguas a utilizar.

El proyecto de Urbanización contendrá los dispositivos de cloración para mantener la potabilidad de la misma. La capacidad del depósito será la del consumo de dos días normales (consumo doméstico)

La presión mínima en el punto más desfavorable de la red será de dos atmósferas



2.3.2. EVACUACION DE RESIDUALES Y PLUVIALES

Se utilizará sistema unitario o separativo, según convenga a las características del terreno.

Para densidades menores de 15 viv/Ha. se podrá evacuar las aguas pluviales por cunetas o calzada con posterior vertido a vaguadas naturales.

Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en estaciones depuradoras, municipales o particulares.

En este último caso se acompañará la concesión del Ministerio de Obras Públicas con la aprobación del Proyecto correspondiente, estableciendo el régimen económico de mantenimiento de la misma.

Los proyectos de la red estarán sujetos a las siguientes condiciones mínimas:

- El caudal para el cálculo será el mismo que para la dotación de agua, exceptuando la prevista para riego.
- Velocidad del agua a sección llena 0.50 3,00m/seg.
- Cámaras de descarga automáticas en cabeceras de 0.50 m³ y 1,00 m³ para secciones menores de 0,30 m. y mayores respectivamente.
- Pozos de registro visitables en cambios de dirección y rasantes y en alineaciones rectas a distancias menores de 50 m.
- Tuberías de hormigón centrifugado y hormigón armado para secciones menores de 0,60 m. y mayores respectivamente.
- Sección mínima de alcantarillado 0,20 m.
- Las construcciones serán subterráneas siendo conveniente el trazado por red viaria y espacios libres de uso público.
- Las construcciones serán subterráneas siendo conveniente el trazado por red viaria y espacios libres de uso público.
- Las canalizaciones de aguas residuales y potables deberán garantizar la imposibilidad del paso de agua de una a otra, incluso en el caso de posibles averías.

2.3.3. SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA

El cálculo de las redes se realizará de acuerdo con los Reglamentos Electrónicos vigentes con cargas mínimas para edificios según la instrucción MI.BY.010.

Se tendrá en cuenta así mismo la NTE: de distribución de energía eléctrica de Urbanizaciones, siempre que no se oponga a los Reglamentos anteriores.

La red baja tensión, habrá de ser subterránea.

La red alta tensión podrá ser aérea respetando servidumbre y no construir a menos de 5,00 m. del conductor.

Los centros de transformación armonizarán con la edificación prevista y se



construirán en terrenos privados.

2.3.4. ALUMBRADO

El nivel de iluminación de las vías se fijará de acuerdo con la importancia de su tráfico. A este efecto la iluminación media a (1-1.50 m.) del pavimento será como mínimo de 10 lux en vía principal y 5 lux en vía secundaria y peatonal.

Los criterios estéticos a seguir, en cuanto al tipo de iluminaria, irá en consonancia con el ambiente perseguido en la globalidad de la nueva zona urbanizada. La red será subterránea.

La instalación se ajustará así mismo a los reglamentos vigentes.

2.3.5. PAVIMENTACION

Las dimensiones, materiales y demás características técnicas de la solera, capa de rodadura de las vías de circulación rodada, estarán de acuerdo con la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto.

Las sendas peatonales, irán enlosadas con materiales naturales o artificiales, debiendo dimensionarse las aceras de forma que puedan disponerse de las canalizaciones de todos los servicios urbanos.

La red viaria anterior, estará conectada con la red exterior.

La distancia entre dos salidas consecutivas de la red viaria interior a las carreteras comarcales, si las hubiera, será superior a 200 m.

Queda prohibido dar acceso directo a parcelas desde las carreteras circundantes exteriores.

En cuanto a estacionamiento público se preverán los señalados en el Artículo núm. 7 del Anexo del Reglamento del Planeamiento de la Ley del Suelo y a los Artículos 9, 10, 11 y 12 de la Ley del Suelo propiamente dicha.

2.3.6. PLANTACIONES

Irán de acuerdo con el carácter del espacio público o privado, siendo conveniente el arbolado a lo largo de las vías de tránsito, estacionamientos públicos, sendas, calles y plazas peatonales.

2.3.7. BASURAS

Se habrán de prever puntos de recogida que sirvan de base a la organización municipal partiendo de una dotación de 1,5 Kgs/ viv/día.



ANEXO 3. ESTUDIOS DE DETALLE

3.1. DOCUMENTACION

Los estudios de detalle se compondrán de:

- a. Memoria
- b. Planos
- c. Medios económicos y financieros

3.2. CONTENIDO

3.2.1. MEMORIA

La memoria deberá abarcar los siguientes aspectos:

- a. Relación y justificación de su necesidad con respecto al Plan Parcial o normas Subsidiarias.
- b. Justificación de las áreas de movimiento y edificabilidad en la manzana o subpolígono.
- c. Justificación de las alineaciones y rasantes establecidas.

3.2.2. PLANOS

- a. Planos de información con especificación del estado actual, sistema viario, edificaciones y servicios existentes, así como los necesarios para la perfecta localización dentro de los Planes o Normas que han dado lugar al Estudio de Detalle.
- b. Plano de ordenación con alineaciones y rasantes limítrofes e interiores con perfiles longitudinales y transversales marcando las alineaciones exteriores e interiores si la hubiera de las edificaciones.
- c. Plano de distribución de edificabilidad con especificación de alturas m³/m², m²/m², usos, etc.

Se marcarán así mismo las parcelas de dominio semipúblico en zona de viviendas unifamiliares agrupadas.

3.2.3. ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO

Establecerá la evaluación económica y plazo de realización, así como de los medios financieros con los que se dispone en el caso de promotor particular, con relación adjunta de los distintos propietarios.

ANEXO 4- PROYECTO DE PARCELACION

4.1. DOCUMENTACION

La documentación constará de:



- a. Memoria
- b. Planos
- c. Cédulas Urbanísticas

4.2.CONTENIDO

4.2.1. MEMORIA

La memoria abarcará por lo menos los siguientes aspectos:

- a. Relación con el Plan Parcial correspondiente.
- b. Justificación de la distribución de parcelas.
- c. Relación numerada de todas las parcelas y sus superficies

4.2.2. PLANOS

Se deberán presentar por lo menos los siguientes planos:

- a. Plano de información de la ordenación del Plan parcial, en los que se especifique usos y red viaria.
- b. Plano de parcelación (escala 1:500) sobre plano topográfico con indicación de parcelas y costas entre parcelas, a lo largo de la red viaria.

4.2.3. CEDULAS URBANISTICAS

Se presentarán tantas cédulas urbanísticas como parcelas existan en la ordenación.

Cada una de las cédulas se compondrá de un plano con las siguientes especificaciones mínimas:

- a. Definición geométrica de la parcela (escala 1: 500), perfectamente acotada con especificación de línea, límite de edificación y cerramiento, orientación superficie y lugar de acometidas.
- b. Situación de la parcela dentro de la urbanización.
- c. Descripción literario de linderos, número de parcela, servicios urbanísticos condicionales de uso y edificabilidad, alturas, ocupación de parcela y retranqueos.

ANEXO V- PROYECTOS DE EDIFICACION

5.1. DOCUMENTACION

Ya sean de nueva planta o reforma, los proyectos de edificación constarán de:

- a. Memoria



- b. Planos
- c. Presupuesto
- d. Pliego de Condiciones

5.2. CONTENIDO

5.2.1. MEMORIA

Deberá reflejar los siguientes aspectos:

- a. Descripción de las obras e instalaciones con las características técnica, mecánicas y constructivas.
- b. Justificación de las características urbanísticas de la parcela que permitan comprobar la adaptación a las Normas de las misma.
- c. Justificación de las soluciones adoptadas
- d. Justificación del cálculo de estructura e instalaciones, si por su importancia fuera conveniente.

5.2.2. PLANOS

Los planos mínimos necesarios serán los siguientes:

- a. Plano de situación y parcela con referencia a la ordenación existente.
- b. Planos definitivos (escala 1:100) con planas, alzados, secciones, estructura e instalaciones.
- c. Planos de detalle de partes de la edificación, con problemas interpretativos o de ejecución.

5.2.3. PRESUPUESTO

Se compondrá al menos de las cantidades globales por capítulos, dando como resultado una cifra total, que sirva de base de tarificación para el pago de la licencia correspondiente, podrá valer el presupuesto que figura en los llamados Proyectos Básicos.

5.2.4. PLIEGO DE CONDICIONES

Se adaptará al establecido en el Pliego General de Condiciones Varias de la Edificación del Centro Experimental de Arquitectura, publicado en 1.948, estableciendo las condiciones específicas de la obra a realizar.

5.3. CONDICIONES GENERALES HIGIENICO-SANITARIAS

Las edificaciones de nueva planta y reforma, cumplirán con los requisitos establecidos en el orden de 29 de Febrero de 1.944 (B.O.E. de 1 de Marzo).

5.4. CONDICIONES GENERALES ESTATICAS

Se adjuntarán a las condiciones establecidas en las Normas Subsidiarias para Proyectos de edificación



5.5. CONDICIONES GENERALES DE EJECUCION

- a. Se definirán previamente las alineaciones y rasantes de la parcela correspondiente.
- b. Se ajustarán a la normativa establecida
- c. En caso de ceder en su cargo, el Director de la Obra,, se suspenderá la misma hasta la designación de un nuevo Director.

5.6. TRAMITACION

- a. Podrán solicitar licencia de construcción los solares que cumplan las condiciones establecidas en los apartados 2.3.3.1 y 2.3.3.2. del Capítulo II de las Ordenanzas en las presentes Normas Subsidiarias.

5.7. OTROS SUPUESTOS DE LICENCIA DE OBRAS

5.7.1. OBRAS MENORES

Las obras menores como separaciones interiores consistentes en sustitución de elementos de recubrimiento, elementos sanitarios o instalaciones domésticas, de fontanería y electricidad, estarán sujetas a licencia, que se obtendrá previa presentación de croquis explicativo y presupuesto, así como la liquidación de las tasas correspondientes.

5.7.2. MOVIMIENTOS DE TIERRAS

Para la obtención de licencia será obligatorio, además de pagar las tasas correspondientes, la presentación de los planos de situación y movimiento de tierras.

5.7.3. EDIFICACIONES INDUSTRIALES

Para este tipo de edificaciones además de cumplir los requisitos exigidos en general, será necesario acompañar los siguientes datos:

- Procedimiento de fabricación y producción
- Tipo de productos fabricados.
- Potencia en KW de cada motor que se proyecta instalar.
- Potencia total instalada.
- Medidas previstas para adecuarse a los reglamentos vigentes del medio ambiente, así como lo exigido en estas Normas.
- Tiempo previsto para la puesta en funcionamiento de la industria.
- Plan de etapas para la realización de las obras.
- Plano de disposición de las instalaciones.

En Humanes a 8 de mayo de 2019. La Alcaldesa: M^a Isabel Serrano Calleja