



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. 94, fecha: viernes, 17 de Mayo de 2019

AYUNTAMIENTOS

AYUNTAMIENTO DE HUMANES

MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚM. 4 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

1274

Que la Comisión Provincial de Urbanismo de Guadalajara, en sesión celebrada el día 15 de diciembre de 1999, entre otros, adoptó el siguiente acuerdo:

4º .- Estudio de Proyecto de Modificación nº 4 de las Normas Subsidiarias de Humanes.-

Suspender la aprobación definitiva del Proyecto de Modificación nº 4 de las Normas Subsidiarias de Humanes, a fin de que por el Ayuntamiento se introduzcan las siguientes modificaciones en el Capítulo de las Ordenanzas:

1. Alturas.
 - a. En el Casco antiguo deberá definirse altura máxima, ya que dicha altura no viene definida en metros.
 - b. En la zona de ensanche - uso mixto, no viene acotada la altura máxima para uso industrial o de equipamiento comunitario, quedando abierta a interpretación de la conveniencia motivada. Por ello, debe acotarse un máximo de altura.
2. Fondo. Deberá aclarar en el uso de equipamiento comunitario, que para superar el fondo máximo exigido para otros usos, la edificabilidad máxima autorizada es la correspondiente a la aplicación de los fondos establecidos de 16 m. y 20 m. y las alturas máximas definidas.



3. Ordenanza Industrial.- Se mantiene la existente en las Normas Subsidiarias vigentes; no obstante deberá remodelarse, ya que:
- Los tres primeros están obsoletos.
 - La altura máxima edificable se presta a interpretaciones divergentes.
 - No se establece retranqueo a fondo en el polígono industrial de nueva creación.

Por ello, en orden a la clasificación de la Ordenanza, se hace necesario una nueva redacción , aunque se mantengan los principales parámetros.

Introducidas las anteriores modificaciones por el Ayuntamiento, se elevará el expediente a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas de Guadalajara, facultándola para que publique su aprobación definitiva.

Habiéndose introducido por el Ayuntamiento las modificaciones anteriores, procede la publicación de la Aprobación Definitiva del Proyecto de Modificación nº 4 de las Normas Subsidiarias de Urbanismo.

Se hace constar que un ejemplar del planeamiento urbanístico aprobado por esta resolución se encuentra a disposición de los ciudadanos en la sede de la Comisión Provincial de Urbanismo y, así mismo, en el Ayuntamiento del término municipal al que se refiere

Esta resolución no pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponerse contra ella recurso de alzada ante el Delegado Provincial o ante el Consejero de Obras Públicas en el plazo de un mes desde la recepción de su notificación, de conformidad con lo establecido en los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, según relación dada por la ley 4/99 de 13 de enero. (BOE 27/11/1992; corrección de errores BOE 28/12/1992 y BOE 14/1/1999).

Si el recurrente fuera una Administración Pública, de conformidad con lo establecido en el art. 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, podrá interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de su publicación.

NORMAS URBANÍSTICAS

3.13

c) Edificación en bloques abiertos (AB)

Es aquella constituida por cuerpos de edificación generalmente de planta rectangular, alineados o no con las vías públicas, cuyo parámetros o fachadas están retranqueados, respecto de los linderos interiores de la parcela. No tendrá patios interiores y sus limitaciones serán

- La distancia desde la edificación a los linderos de la parcela y, eje de la calle será igual o mayor que 1/4 de su altura, con mínimo de 3,50m. y limitada



siempre por las alineaciones en el lado de la calle. Podrá adosarse a un lindero cuando exista compromiso notarial con el colindante para proceder en la misma forma o en aquellos casos en que se proponga y aprueba una ordenación de volúmenes, con su correspondiente parcelación, para una manzana completa.

- Los vuelos de cuerpos abiertos o cerrados serán como máximo hasta 3,00 metros de los linderos.
- La distancia entre bloques de una misma parcela será igual o mayor que la mayor de las alturas respectivas; cuando los parámetros enfrentados sean muros ciegos o con huecos de servicios, esta distancia podrá reducirse en un 50%. El mínimo siempre será de 3,50 m. La parte de la edificación situada bajo rasante podrá no guardar éstas separaciones e incluso ser común para dos o más bloques.
- El retranqueo a linderos y alineaciones será de 1/2 de la altura a partir de los 30 metros de edificación con retranqueo mínimo.
- La proporción entre la longitud y la anchura de los bloques no será superior a 4:1, con la primera dimensión no mayor a 60 m.

3.14.

d) Edificación mixta (MX)

Se define como combinación de los tipos a) en planta baja y primera, y el c) en las plantas superiores. Tendrá limitaciones señaladas respectivamente para cada uno de los tipos que la componen.

e) Edificación unifamiliar aislada (AU)

Se define como edificación baja exenta en el interior de la parcela o adosada a lindero, típica para la vivienda unifamiliar, tendrá las siguientes limitaciones:

- Altura máxima: 2 plantas (ver 4.2.3.)
- Separación de 2 metros a los linderos de la parcela y 3 metros a fachada, permitiéndose adosar a linderos y a fachada edificaciones secundarias como garajes, etc. Igualmente se podrá adosar a la edificación principal, o dejar un menor retranqueo, exigiendo en estos casos compromiso de aceptación de ambos colindantes.
- En casos especiales en casco urbano en donde las edificaciones colindantes antiguas tengan alineación exterior a vial sin retranqueos de fachada, se podrá autorizar mantener la misma alineación de las edificaciones colindantes.

f) Edificación adosada (AD)

- Es aquella que queda unida a las colindantes por sus medianerías cubriendo la totalidad o parte de los parámetros de éstas.

3.15

g) Edificación industrial (I)



Se define como edificación baja exenta, del tipo nave usual en las edificaciones industriales. Tendrá la siguiente limitación:

- En polígonos de ensanche deberá estar separada por los linderos de la parcela y de la alineación de la calle en una distancia no menor a su altura, con mínimo de 3 metros, excepto en el polígono industrial de nueva creación en la carretera de Tamajón donde las naves deberán adosarse obligatoriamente.

4.4

4.2. NORMAS EN SUELO URBANO

4.2.1. Casco antiguo uso mixto

1. Tipología edificatorias, se permite la edificación con patio de parcela, fondo de 20 metros en planta baja y 16 metros en planta alta; y la unifamiliar aislada con continuidad en fachadas manteniendo cerramiento con peto de un metro. En edificios de cualquier tipo de equipamiento comunitario se podrá superar el fondo edificable siempre que se consiga una adecuada ventilación natural e iluminación y no se sobrepase la edificabilidad máxima autorizada correspondiente a la aplicación de los fondos establecidos de 16 m. y 20 m., y las alturas máximas definidas en el apartado 4) que a continuación se define.
2. Solar mínimo, la superficie mínima de solar será de 80 m². con seis metros de fachada mínima.
3. Ocupación de solar; la ocupación en planta podrá alcanzar el 100% de la superficie del solar.
4. Alturas: Se permiten dos plantas (7 metros) en calles de hasta 6 metros y tres plantas (10 metros) en calles de mas de 6 metros, permitiéndose la utilización del bajo cubierta a partir de la línea de 45°. Se permitirá una mayor altura previa autorización y conveniencia motivada a su uso industrial o de equipamiento comunitario.
5. Cerramiento de los solares; no podrán tener una altura superior a los 2 m. En los frentes correspondientes a calles la parte superior podrá estar constituida por elementos diáfanos metálicos sobre un basamento de fábrica de mampostería visto del país y con altura máxima de 1 metro.

4.5

6. Usos permitidos;
El uso de viviendas se permite en sus dos categorías de unifamiliar y multifamiliar.
El uso de almacenes, comercios y oficinas se permite.
El uso industrial se permite en categoría 1ª.
Se permite el uso público con las siguientes limitaciones:
 - Administrativo: permitido
 - Cultural: permitido
 - Religioso: en edificios independientes
 - Benéfico-sanitario: consultorios y dispensarios



- Hotelero: permitido
 - Espectáculos: en locales cerrados y abiertos
 - De relación: permitido
 - Deportivo: plazas para juegos de niños.
7. Preservación de los valores estéticos, Toda obra de nueva planta, conservación o mejora que se realice en la plaza del Ayuntamiento y entorno de la Iglesia de San Esteban será sometida al preceptivo informe de Bellas Artes.

4.6

4.2.2. Ensanche uso mixto.

1. Tipología edificatorias: se permite la edificación abierta (bloque abierto y unifamiliar); y la edificación cerrada, en el caso de que se actúe por manzana completa o en edificios para cualquier tipo de equipamiento comunitario.
2. En edificios de cualquier tipo de equipamiento comunitario se podrá superar el fondo edificable siempre que se consiga una adecuada ventilación natural e iluminación y no se sobrepase la edificabilidad máxima autorizada.
3. Alturas; será de dos plantas y 7 metros (cara inferior del último forjado), permitiéndose la utilización del bajo cubierta a partir de la línea de 45º medida desde la intersección de la línea horizontal de la altura máxima y la vertical del vuelo máximo. Se permitirá un mayor altura, con un máximo de 12 metros, previa autorización y conveniencia motivada a su uso industrial o de equipamiento comunitario.
4. Cerramiento de los solares: se establece la misma limitación de la norma 4.2.1.
5. Usos permitidos; los mismo que establece la norma 4.2.1.
6. Parcela mínima: En zonas del casco urbano 120m² y en zonas del río 500m².

4.2.3. Suelo urbano unifamiliar

1. Tipologías edificatorias; se permite la edificación unifamiliar aislada y adosada con espacios libres privados.
2. Parcela mínima; la superficie mínima de parcela residencial será la así grafiada en los planos de ordenación. Para aquellas zonas donde no está expresamente grafiada, la parcela mínima será de 120 m² en zonas de ensanche-casco y de 500 m². con un frente mínimo de 10 metros en zonas del río.
3. Ocupación de parcela; las edificaciones podrán ocupar un máximo del 60% de la parcela.
4. Alturas.
5. La altura máxima será de dos plantas y 7 metros (cara inferior del último forjado), permitiéndose la utilización bajo cubierta a partir de la línea de 45º medida desde la intersección de la línea horizontal de la altura máxima y la vertical del vuelo máximo.
6. Aprovechamiento. será de 1,20 m²/m² sobre parcela neta.

4.7



7. Cerramiento de parcela. cumplirán las condiciones establecidas en la norma 4.2.1.
8. Usos permitidos: se permiten los usos de vivienda unifamiliar aislada y pareada, y un equipo complementario.

4.2.4. Suelo urbano industrial.

4.8

Las edificaciones destinadas a usos industriales y derivados de éstos cumplirán las siguientes condiciones:

- EDIFICABILIDAD: Será de 3,5 m³/m² sobre solar.
- OCUPACIÓN EN PLANTA: Será del 80% máximo.
- ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE: Será de 12 metros, no obstante se podrá limitar si las condiciones estéticas del entorno así lo exigiesen.
- RETRANQUEO A FONDO EN POLIGONO DE NUEVA CREACIÓN (carretera de Tamajón): será de 3 metros.

LIMITACIONES: Las industrias permitidas en este tipo de suelo serán las que no sobrepasen los siguientes índices de contaminación, según el Anexo nº1 del presente documento:

Contaminaciones	Indice Máximo
Ruidos	4
Emanaciones	4
Aguas residuales	3
Explosiones e incendios	3

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