Diario Oficial de
MARTES, 8 DE JUNIO DE 1999 Suplemento E al N.º 66
EXTREMADURA

CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE, URBANISMO Y TURISMO

RESOLUCION de 3 de marzo de 1999, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Tornavacas.

A N E J O

NORMAS URBANISTICAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE TORNAVACAS

NORMAS URBANISTICAS REGULADORAS.

1.–GENERALIDADES.

1.1.–NATURALEZA Y CONTENIDO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO.

Art. 1.–Contenido de las Normas.

1.–Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento se adaptan en su contenido a lo establecido en los arts. 77, 78, y 80 del REAL DECRETO LEGISLATIVO de 26 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y de los art. 91, 92, 93, 94, y 97 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. Del mismo modo todas las determinaciones incluidas en el presente documento se adecúan a las características físicas del territorio, a las infraestructuras, a las edificaciones y al Pliego de Prescripciones Técnicas que rigen en la redacción del presente Documento Técnico.

Art. 2.–Objeto de las Normas.

1.–Es objeto de las presentes Normas, la ordenación desde el punto de vista urbanístico y medio ambiental del Término Municipal de Tornavacas comprendido en la Mancomunidad de Municipios del Valle del Jerte, delimitando el Suelo Urbano y el Suelo no urbanizable, de forma que se disponga de diferentes Normativas de Ordenación Territoriales necesarias para el adecuado desarrollo de cada Municipio.

Art. 3.–Marco legal de las Normas.

1.–El marco legal del documento se entenderá incluido dentro de las competencias atribuidas por la Ley de Régimen Local y de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, así como los Reglamentos que las desarrollan.

Art. 4.–Ambito de Aplicación de las Normas.

1.–Constituye el ámbito de aplicación de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico la totalidad del Término Municipal de la población de Tornavacas.

Art. 5.–Vigencia de las Normas.

1.–El plazo previsto de vigencia de las presentes Normas Subsidia-

rias de Planeamiento Urbanístico será de ocho años a partir de su aprobación definitiva, finalizados los cuales deberá procederse automáticamente a su revisión.

Art. 6.–Interpretación de la documentación de las Normas.

1.–La aplicación e interpretación de estas Normas corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Tornavacas. En las resoluciones de los casos dudosos o no previstos en las mismas, podrá solicitarse informe de la Comisión Regional de Urbanismo de Extremadura.

Art. 7.–Revisión de las Normas.

1.–Podrá realizarse una revisión anticipada de estas Normas en los supuestos de aparecer circunstancias especiales que alterasen sustancialmente el ritmo de crecimiento de la población.

Art. 8.–Modificación de las Normas.

1.–En la aplicación de las Normas pueden plantearse situaciones que aconsejen modificaciones puntuales de las determinaciones expresadas, por lo que, una vez estudiada su conveniencia, se modificará la Norma siguiendo el mismo procedimiento que el empleado para su aprobación.

Art. 9.–Prelación Normativa.

1.–Las presentes Normas serán inmediatamente ejecutivas una vez publicada su aprobación definitiva.

2.–Unicamente, si se otorgase su aprobación a reserva de la subsanación de deficiencias, mientras se efectuasen éstas, carecerá de ejecutoriedad en cuanto al sector a que se refieran.

3.–Para las actuaciones urbanísticas que, en la fecha de aprobación de estas Normas, no tengan legalizada su situación, se tomarán las siguientes determinaciones:

a) Actuaciones sin licencia municipal: El Ayuntamiento de Tornavacas, por los medios a su disposición, dará publicidad al carácter ilegal de la actuación, suspenderá las obras o trabajos que se estén realizando y requerirá al Promotor para que solicite la aprobación, de acuerdo con las disposiciones de la vigente Ley del Suelo (REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/1992, de 26 de junio), y presentando la documentación exigida por las Normas Urbanísticas de las presentes Normas Subsidiarias, ajustadas a las regulaciones establecidas para la zona que le corresponda.

b) En las Actuaciones Urbanísticas o Planes Parciales que aún estando aprobados definitivamente, no estuviesen en curso de ejecución en la fecha de entrada en vigor de las presentes Normas, el Ayuntamiento de Tornavacas requerirá al Promotor para que, en el plazo de seis meses presente la documentación exigida por la Ley y las Normas. Transcurrido el plazo indicado sin cumplirse este requisito, la Corporación Municipal procederá a cancelar los compromisos que hayan podido ser fijados con anterioridad en el área afectada.

Art. 10.–Competencia.

1.–La competencia para la aplicación de las Normas Subsidiarias corresponde al Ayuntamiento de Tornavacas, y en lo que de acuerdo con lo indicado en la Ley del Suelo (REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/1992, de 26 de junio) se asigna a la Comisión Regional de Urbanismo de Extremadura.

1.2.–CLASIFICACION DEL SUELO.

Art. 11.–Suelo Urbano. Definición y Delimitación.

1.–Constituirán el suelo urbano a los que el Planeamiento incluya en esa clase por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir. También se considerarán urbanos los terrenos que tengan su ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación que el planeamiento establezca.

2.–Los que en ejecución del planeamiento lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo anterior.

Art. 12.–Suelo no urbanizable. Definición y Delimitación.

1.–Constituirán el suelo no urbanizable los terrenos que la Norma Subsidiaria no incluya en ninguna de las clases de suelo anteriores, y en particular, los espacios que dicha Norma determine para otorgarles una especial protección, en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales, o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico.

2.–REGIMEN URBANSITICO DEL SUELO.

2.1.–SUELO URBANO.

2.1.1.–Figuras de planeamiento que lo desarrollan.

Art. 13.–Planes Especiales.

1.–En desarrollo de las previsiones contenidas en las Normas Sub-

sidiarias de planeamiento podrán formularse Planes Especiales en suelo urbano sin necesidad de previa Aprobación del Plan Parcial, con las siguientes finalidades:

a) Desarrollo del sistema general de comunicación y sus zonas de protección, del sistema de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes y del sistema de equipamiento comunitario para centros y servicios públicos y sociales a nivel de Norma Subsidiaria.

b) Ordenación y protección de recintos y conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos.

c) Reforma interior en suelo urbano.

d) Protección de los elementos de recintos o conjunto histórico-artísticos, y protección del paisaje, de las vías de comunicación, del suelo y subsuelo, para su conservación y mejora.

e) Saneamiento de las poblaciones.

f) Mejora de los medios urbano, rural y natural.

g) Cualesquiera otras finalidades análogas.

2.–Planes Especiales de Reforma Interior.

Los Planes Especiales de Reforma Interior en suelo urbano podrán tener por objeto las siguientes finalidades:

a) Llevar a cabo actuaciones aisladas, conservando la estructura fundamental de la ordenación anterior, se encaminen a la descongestión del suelo urbano, creación de dotaciones urbanísticas y equipamiento comunitario, saneamiento de barrios insalubres, resolución de problemas de circulación o de estética y mejora del medio ambiente o de los servicios públicos y otros fines análogos.

b) Con los fines señalados en el párrafo anterior, realizar asimismo operaciones integradas de reforma interior.

Art. 14.–Estudios de Detalle.

1.–Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en las Normas Subsidiarias.

2.–Su contenido tendrá por finalidad prever o reajustar, según los casos:

a) El señalamiento de alineaciones y rasantes, y/o

b) La ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

3.–Los Estudios de Detalle mantendrán las determinaciones del planeamiento, sin alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en el estudio.

4.–En ningún caso podrán ocasionar perjuicio, ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

5.–Se establecerán las previsiones para estacionamientos de coches que se localizarán contiguos a las edificaciones, en el margen de las bandas de circulación o en el interior de las parcelas ya sea en superficie o subterráneas, con una dotación mínima de una plaza de vehículo (20 metros cuadrados) por cada vivienda o por cada cien metros cuadrados de superficie construida en los otros usos.

2.1.2.–Gestión del Planeamiento.

Art. 15.–Sistemas de actuación.

1.–Los deberes y cargas inherentes a la gestión del planeamiento urbanístico serán objeto de distribución justa entre los propietarios afectados, juntamente con los beneficios derivados del planeamiento, en la forma que la legislación urbanística establezca.

2.–Los sistemas de actuación son los siguientes:

a) Compensación.
b) Cooperación.
c) Expropiación.

3.–La elección del sistema de actuación se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución.

4.–En el sistema de compensación, los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se determinen en la Norma Subsidiaria y se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo titular.

5.–En el sistema de cooperación, los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos.

6.–La expropiación se aplicará, como sistema de actuación, por unidades de ejecución completas y comprenderá todos los bienes y derechos incluidos en las mismas.

Art. 16.–Convenios urbanísticos.

1.–Podrán realizarse convenios urbanísticos entre los propietarios y la Administración siempre que las cesiones gratuitas no sean menores que las que corresponderían de la aplicación del baremo incluido en los Anexos al Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

2.1.3.–Ejecución del Planeamiento.

Art. 17.–Proyectos de Parcelación.

1.–El proyecto de parcelación estará integrado por los siguientes documentos:

a) Plano de situación a escala 1:2.000, perfectamente referenciado.

b) Plano del estado actual de la finca a la escala proporcionada con el tamaño de la misma.

c) Plano de los lotes resultantes.

d) Fichas a escala mínima 1:1.000 de cada lote que resulte de la parcelación.

e) Memoria donde se haga constar los datos generales sobre situación, servidumbres, propiedad, etc., así como justificación de que la parcela se ajusta a lo establecido en estas ordenanzas.

f) Valoración de los lotes resultantes.

2.–A la solicitud de Licencia de Parcelación se acompañarán tres ejemplares del Proyecto debidamente visados por el Colegio Oficial.

Art. 18.–Competencia.

1.–La competencia para la tramitación y resolución de la parcelación urbanística corresponde al Ayuntamiento de Tornavacas.

Art. 19.–Proyectos de Urbanización.

1.–Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica las Normas Subsidiarias en el suelo urbano y los Planes Parciales. No podrán tener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación, y deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.

2.–Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras. La anchura de los viales de nueva creación será de siete metros, salvo los que con carácter particular se indiquen con otra anchura.

3.–La pavimentación tendrá las características adoptadas por el Ayuntamiento de Tornavacas para sus obras, que en general, y salvo que las condiciones de las zonas aconsejen otra solución será de firme rígido.

4.–Las secciones mínimas de alcantarillado serán de treinta (30) centímetros de diámetro y las velocidades máximas, de tres metros por segundo (3 m/ seg.), cuando los conductos sean de cemento centrifugado o vibrado. Las pendientes mínimas de los ramales iniciales serán del uno por ciento (1%), y en los demás se determinarán de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas no desciendan de medio metro por segundo (0,5 m/seg.). Los pozos de registro se ejecutarán de acuerdo al modelo del Ayuntamiento de Tornavacas, situándose en todos los entronques y cambios de dirección de la red, y en general de manera que las distancias máximas entre dos consecutivas sea inferior a cincuenta metros (50 m.). Los sumideros de aguas pluviales se ejecutarán conforme al modelo utilizado por el Ayuntamiento de Tornavacas, situándose preferentemente en las esquinas de las manzanas, y en general de forma que la distancia máxima entre dos consecutivas sea inferior a veinticinco metros (25 m.). En las cabeceras de alcantarillas que sirvan a varios edificios, se dispondrán cámaras de descarga cuya capacidad será de medio metro cúbico (0,5 m3.) para las alcantarillas de treinta centímetros (30 cm.) de sección, y de un metro cúbico (1 m3.) como mínimo para las restantes.

Solamente se podrá admitir el uso de fosas sépticas en el caso de viviendas unifamiliares aisladas, cuando siendo permitidas por las Normas Subsidiarias, no constituyan núcleo de población y se encuentren situadas a más de cien metros (100 m.), de un colector. En todos los demás casos el alcantarillado deberá verter a un colector público o bien a un cauce natural después de sufrir el proceso de depuración conveniente, mediante proyecto perfectamente justificado.

5.–Las secciones mínimas de la red de abastecimiento de agua será de cien centímetros (100 cm.). Habrá de preverse un consumo medio de 250 litros por habitante y día.

Art. 20.–Otros medios de Ejecución del Planeamiento.

1.–El Planeamiento se ejecutará también a través de Proyectos de Edificación, que podrán ser de Obra Nueva o de Reforma o Ampliación de Edificaciones existentes, Proyectos de Demolición de Edificaciones, Señalamientos de Trazados, Proyectos de Actividades, Movimiento de Tierras, etc.

2.1.4.–Actuaciones en el suelo urbano. Limitaciones.

Art. 21.–Limitaciones.

1.–La adquisición del derecho a urbanizar en el suelo urbano requerirá la aprobación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento y, en su caso, Plan Especial de Reforma Interior.

2.2.–SUELO NO URBANIZABLE.

2.2.1.–Figuras de Planeamiento que lo desarrollan.

Art. 22.–Planes Especiales de protección del paisaje.

1.–La protección del paisaje, para conservar determinados lugares o perspectivas del territorio en cuanto constituye objeto de planeamiento especial, se referirá entre otros a estos aspectos:

a) Areas naturales de interés paisajístico.

b) Predios rústicos de pintoresca situación, amenidad, singularidad topográfica o recuerdo histórico.

c) Edificios aislados que se distinguen por su emplazamiento o belleza arquitéctonica y parque y jardines destacados por su hermosura y disposición artística, trascendencia histórica o importancia de las especies botánicas que en ellos exista.

d) Perímetros edificados que formen un conjunto de valores tradicionales o estéticos.

Art. 23.–Protección de vías de comunicación.

1.–La protección en el orden urbanístico de las vías de comunicación, en cuanto se refiere a la restricción del destino y uso de los terrenos marginales, permitirá:

a) Dividir los terrenos en zonas de utilización, edificación, vegetación y panorámicas.

b) Prohibir o limitar, de acuerdo con la legislación vigente, el acceso directo a las fincas desde la carretera.

c) Señalar distancias mínimas para la desembocadura de otras vías.

d) Disponer el retranqueo de las edificaciones como previsión de futuras ampliaciones y el establecimiento de calzadas de servicio.

e) Ordenar los estacionamientos y los lugares de aprovisionamiento y descanso.

f) Mantener y mejorar la estética de las vías y zonas adyacentes.

Art. 24.–Protección de otros espacios.

1.–El planeamiento urbanístico especial podrá afectar, con fines de protección, a huertas, cultivos y espacios forestales, mediante restricciones de uso apropiadas para impedir su desaparición o alteración.

Art. 25.–Mejora del medio urbano o rural.

1.–La mejora del medio urbano o rural y de los suburbios de las poblaciones podrá ser objeto de Planes Especiales encaminados a estas finalidades:

a) Modificar el aspecto exterior de las edificaciones, su carácter arquitectónico y su estado de conservación:

b) Alterar determinados elementos vegetales, jardines o arbolado.

c) Prohibir construcciones y usos perjudiciales.

d) Someter a normas urbanísticas el acoplamiento de las edificaciones.

Art. 26.–Planes de Saneamiento.

1.–Se conceptuarán como Planes y Proyectos de saneamiento los que se refieren a obras en el suelo y subsuelo para mejorar las condiciones de salubridad, higiene y seguridad. Estos Planes y Proyectos comprenderán las obras de abastecimiento de aguas potables, depuración y aprovechamiento de las residuales, instalación de alcantarillado, drenajes, fuentes, abrevaderos, lavaderos, recogida y tratamiento de basuras.

2.2.2.–Actuaciones en suelo no urbanizable. Limitaciones.

Art. 27.–Limitaciones.

1.–Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable, no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y en general, a los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, conforme a lo establecido en la legislación urbanística y sectorial que los regule.

3.- REGIMEN JURIDICO DEL SUELO.

Art. 28.–Función social de la propiedad.

1.–La función social de la propiedad delimita el contenido de las facultades urbanísticas susceptibles de adquisición y condiciona su ejercicio.

3.1.–SUELO URBANO. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS.

Art. 29.–Deberes legales para la adquisición gradual de facultades.

1.–La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales:

a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.

b) Ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento co-

rrespondiente al Ayuntamiento de Tornavacas, por exceder del susceptible de apropiación privada o, en su caso, adquirir dicho aprovechamiento por su valor urbanístico en la forma que establezca la legislación urbanística aplicable.

c) Costear, y en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.

d) Solicitar la licencia y edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.

e) Edificar los solares en el plazo fijado.

Art. 30.–Facultades urbanísticas de la propiedad.

1.–El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos:

a) A urbanizar, entendiéndose por tal la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras fijados en el planeamiento para que adquiera la condición de solar.

El derecho a urbanizar los terrenos se extinguirá si la urbanización efectiva de los mismos, y en su caso, el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución no se realizase en el plazo de cuatro años desde su adquisición.

b) Al aprovechamiento urbanístico, consistente en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de apropiación privada, o su equivalente económico, en los términos fijados por la Ley.

El derecho al aprovechamiento urbanístico en actuaciones sistemáticas y asistemáticas se extinguirá por el transcurso de cuatro años desde la aprobación del planeamiento preciso correspondiente.

c) A edificar, consistente en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

El acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos máximos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras.

d) A la edificación, consistente en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada y concluida con sujeción a la licencia urbanística otorgada, siempre que ésta fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

2.–La adquisición del derecho a urbanizar se adquiere con la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias del Planeamiento, y en su caso, Plan Especial de Reforma Interior.

3.–El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el planeamiento, debiendo acreditar los propietarios el cumplimiento de los expresados deberes.

4.–El otorgamiento de la licencia correspondiente determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

5.–El derecho a la edificación se adquiere por la conclusión de las obras al amparo de licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística.

3.2.–SUELO NO URBANIZABLE. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS.

Art. 31.–Limitaciones.

1.–Además de las limitaciones que resulten aplicables en virtud de otras normas, se observarán las siguientes reglas:

a) No podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Las citadas construcciones e instalaciones podrán ser autorizadas por el Ayuntamiento de Tornavacas.

b) Podrán autorizarse por la Comisión Regional de Extremadura edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar, en lugares donde no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

4.–INTERVENCION ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO.

4.1.–COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

Art. 32.–Competencia y procedimiento.

1.–La competencia para otorgar las licencias corresponde al Ayuntamiento de Tornavacas, de acuerdo con la legislación aplicable.

2.–El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo prevenido en la legislación de Régimen Local que resulte aplicable.

4.2.–LICENCIAS EN SUELO URBANO.

Art. 33.–Licencias en suelo urbano.

1.–Estarán sujetos a previa licencia los actos de uso del suelo y del subsuelo tales como:

a) Parcelaciones urbanas.

b) Movimientos de tierras.

c) Obras de nueva Planta.

d) Obras de modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes.

e) La primera utilización de las edificaciones.

f) La modificación de usos de los edificios.

g) La demolición de las construcciones.

h) La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

i) Licencias de obras de urbanización y sus modificaciones.

j) Señalamientos de trazados.

k) Licencias de vertederos.

l) La apertura y funcionamiento de industrias y actividades.

Art. 34.–Obligatoriedad de las Licencias de obra.

1.–No podrá comenzarse a ejecutar ningún tipo de obra sin antes obtener la correspondiente Licencia del Ayuntamiento de Tornavacas una vez abonado el correspondiente arbitrio.

Art. 35.–Solicitud de Licencias.

1.–Las Licencias de Obras se solicitarán mediante solicitud, debidamente reintegrada al Ilmo. Sr. Alcalde Presidente. Esta será firmada por el propietario y de efectuarlo otra persona, tendrá que hacerse constar necesariamente, el nombre, apellidos y domicilio de aquél, así como documento de estar legalmente autorizada por la propiedad.

2.–A la solicitud se acompañarán los correspondientes volantes de dirección de Arquitecto y Arquitecto Técnico o Aparejador que acrediten la dirección e inspección de la Obra por técnicos de competencia legal y tres ejemplares del Proyecto, debidamente visados por el Colegio Oficial.

3.–En los casos de derribo de edificaciones se acompañará además de la documentación señalada la justificación de las causas que motivan la demolición y destino del solar resultante y si existieran elementos ornamentales, de interés cultural (escudos, inscripciones, relieves, cerrajería etc.) o elementos complementarios (arbolado, cercas etc.) se acompañará relación detallada de los mismos, gráfica y escrita, y se indicará el destino previsto.

4.–La Administración municipal podrá recabar en cualquier caso la documentación complementaria que estimará necesaria para una mejor definición de las obras a ejecutar.

Art. 36.–Caducidad de la Licencia.

1.–Las Licencias de Obra se entenderán caducadas en los siguientes casos:

a) Por desestimiento del Solicitante.

b) Por el transcurso de seis meses desde la fecha de la concesión sin haber comenzado las obras.

c) Cuando comenzadas éstas, fueran suspendidas y transcurridos los plazos fijados en el acto de concesión de licencia de obra, y no habiéndose obtenido de la Alcaldía una prórroga por razones justificadas, que el interesado alegará en su solicitud.

d) Pasando el plazo que se fije en la concesión de la Licencia y de la prórroga, en su caso.

2.–La suspensión aludida no producirá efectos de caducidad si obedece a probada fuerza mayor, o a mandato de la Autoridad competente.

Art. 37.–Modificaciones del Proyecto.

1.–Las obras se realizarán con estricta sujeción al Proyecto autorizado, a las condiciones de la Licencia y a las disposiciones que el Ayuntamiento de Tornavacas pudiera dictar durante el curso de aquéllas, por razones de seguridad e higiene pública.

2.–Si durante la ejecución de una obra conviniese alterar la estructura del edificio, el uso de los locales, la distribución de sus departamentos o la composición de las fachadas, habrá de pedirse Licencia de reforma acompañando a la solicitud los documentos que se especifican anteriormente, aunque limitados a las partes sujetas a la modificación.

3.–El original del Proyecto, se devolverá al propietario con la comunicación del acuerdo del Ayuntamiento de Tornavacas y fecha de la sesión en que se tomó quedando un duplicado de esa documentación en el expediente.

4.–Si el acuerdo es denegatorio se le dará cuenta de las razones por las cuales no pueden autorizarse las obras, contra cuyo acuerdo podrá entablar los recursos que, con arreglo a la legislación vigente, sean procedentes.

5.–Al obtener la licencia, el propietario adquiere y acepta la obligación de abonar cuantos gastos se ocasionen como consecuencia de la misma, por los daños que se produzcan en la vía pública, conducciones de agua, luz, farolas, hilos telefónicos y arbolado y de los traslados y modificaciones que deban hacerse en el pavimento de la vía pública a consecuencia de la obra.

6.–El ejemplar del Proyecto que se entregue al interesado habrá

de tenerlo en la obra siempre a disposición de los técnicos y autoridades municipales para las comprobaciones que juzguen oportunas.

Art. 38.–Clasificación de las Obras.

1.–Las Obras a ejecutar en el Término Municipal se clasificarán de la manera que sigue:

a) Obras de nueva planta.
b) Obras de reforma y ampliación.
c) Obras menores.
d) Obras de conservación y demolición de fincas.
e) Andamios y vallas.
f) Parcelaciones urbanísticas.
g) Obras de Urbanización.

Art. 39.–Definiciones de los tipos de obras.

1.–Se entenderá por Obras de Nueva Planta, aquéllas que sean proyectadas y construidas sin utilización de obra alguna anterior, salvo el caso de ser reanudación de obra interrumpida.

2.–Por Obras de Reforma, las comprendidas en los grupos siguientes:

a) Ampliaciones de edificios existentes.
b) Reformas de edificios existentes, que afecten a la distribución o a la estructura.
c) Construcción de miradores o balcones.
d) Reforma de huecos de fachada, siempre que se trate de más de dos huecos de luz superior a 1,20 m.
e) Revoco y pinturas de fachadas, siempre que sea necesaria la colocación de andamios fijos.
f) Decoración de fachadas.
g) Portadas de establecimientos comerciales.
h) Obras de consolidación, apeos y demolición.

3.–Por Obras Menores, aquéllas que sin afectar a la estructura ni estar comprendidas en los grupos anteriores, puedan variar la distribución o decoración de un edificio.

4.–Por Conservación de fincas, las que tiendan a conservar la finca.

5.–Por Obras de Demolición, las que tiendan a destruir la finca total o parcialmente.

6.–Por Parcelaciones Urbanísticas la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando la edificación en éstos pueda dar lugar a constitución de núcleo de población.

Art. 40.–Obras de Nueva Planta. Documentos que debe contener el Proyecto.

1.–La solicitud de Licencia para toda obra de nueva planta irá suscrita por el técnico redactor y se acompañarán tres ejemplares del Proyecto visados por el Colegio Oficial.

2.–Este Proyecto deberá constar, por lo menos, de los siguientes documentos:

a) Plano de situación, a escala mínima 1:2000. Abarcará un sector que permita relacionar la calle donde se desea construir con las arterias importantes próximas, representando en la manzana donde se halle situado el terreno que se trate de edificar, los solares construidos y los que no lo están.

b) Planos del edificio a escala mínima 1:100 presentando como mínimo:

– Planta de cimentación.

– Planta de cada uno de los pisos distintos con las acotaciones necesarias para dejar determinadas las dimensiones de todos los elementos de la distribución.

– Planta de cubierta.

– Fachadas.

– Sección o secciones necesarias para expresar, completamente, la obra a realizar. Se acotarán las alturas de los pisos y los espesores y estructuras de los forjados y muros.

c) Memoria descriptiva en la que se hará constar:

– La superficie total del solar a construir; la edificada y la de los patios proyectados dentro del perímetro construido. Igualmente se indicará el número de pisos y la superficie de cada uno.

– Se razonará el cumplimiento de los artículos de las presentes ordenanzas en cuanto tengan relación con el Proyecto.

– Se detallarán las disposiciones adoptadas, sistema constructivo, cálculo de resistencia de estructuras, clases de materiales y cuantos pormenores sean necesarios para dejar bien expresada la obra que se proyecta.

3.–Se incluirán los siguientes aspectos: Justificación de su localización en función de la calidad ambiental no sólo del lugar de emplazamiento sino también del entorno paisajístico próximo y de la calidad del suelo, tanto desde el punto de vista de su rendimiento agrícola como del de otros aspectos de interés que pudiera ofrecer, justificación de la solución volumétrica adoptada como generadora de incidencias visuales en el entorno próximo a general, justificación de las soluciones adoptadas en función del valor de las vistas del paisaje del entorno en el caso en que el solar forme

parte de una plataforma o cornisas de observación de temas de interés destacado, sean o no urbanas, justificación de la integración de la solución proyectada al medio ambiental que puede afectar, en función de la composición y diseño adoptados, así como de las formas de empleo, clase, color y textura de los materiales que se utilicen.

Art. 41.–Terminación de las Obras.

1.–Concluida la obra, el propietario vendrá obligado a presentar en la Alcaldía, un certificado de final de obra (según modelo oficial) expedido por la Dirección Técnica de las mismas, y que acredite que la obra fue terminada de acuerdo con el Proyecto, con las condiciones de la Licencia y Ordenanzas Municipales y que reúne, por tanto, las condiciones de habitabilidad.

Art. 42.–Obras de Reforma. Documentos que debe contener el Proyecto.

1.–Serán los mismos documentos señalados para las obras de nueva planta aumentados con todos los planos del estado actual necesarios para definir la edificación existente. Las condiciones del proyecto y el número será el mismo que el señalado para las obras de nueva planta.

2.–Cuando se trate de obras de consolidación, apeos o demoliciones de tal manera que para dar idea de su alcance no sea necesario presentar planos, podrá reducirse el proyecto a una memoria descriptiva suficientemente detallada.

3.–Para las obras de reforma interior además de la documentación señalada se acompañará la siguiente: justificación de las causas que motiven la reforma con expresión de los usos de cada pieza, tanto existentes como proyectados, relación de elementos arquitectónicos de interés que pudieran existir en el interior, con su localización en planos, descripción y época de construcción.

4.–En los casos de reformas exteriores además de la documentación señalada se acompañará la siguiente: Justificación de las obras proyectadas en relación con las soluciones existentes de la propia construcción y las del espacio o espacios públicos en que está situada, en cuanto a la adecuación de las soluciones proyectadas a la calidad arquitectónica y ambiental de aquéllos.

Art. 43.–Obras Menores. Documentación que debe acompañar a la solicitud de licencias.

1.–La solicitud de Licencia para la ejecución de Obras Menores irá acompañada siempre de una Memoria Justificativa y en el caso de que se construyan tabiques se acompañará de los planos necesarios para que se aprecien las condiciones higiénicas en que se hayan de quedar las fincas, una vez ejecutadas las obras.

Art. 44.–Andamios y Vallas. Precauciones de Seguridad.

1.–Para comenzar una obra de cualquier naturaleza que sea, se tomarán las debidas precauciones para garantizar la seguridad de los transeúntes y, caso necesario, la Alcaldía intervendrá dictando las medidas excepcionales conducentes a tal fin.

Art. 45.–Vallas.

1.–En los frentes de los solares donde existan Obras de derribo, de separación, o de Nueva Planta, se dispondrán vallas a dos metros de distancia de la línea de fachada, con una altura por lo menos de dos metros.

2.–En caso de calles estrechas se estará a lo que disponga el Ayuntamiento de Tornavacas previo informe del Técnico municipal.

Art. 46.–Quioscos en la Vía Pública.

1.–En las vías públicas podrán autorizarse quioscos siempre que esta clase de construcciones por sus dimensiones y características, no perjudiquen a la circulación, a la estética o a la salubridad pública.

2.–La concesión habrá de solicitarse del Ayuntamiento de Tornavacas, acompañando:

a) Un plano de situación en la calle, referido a las fincas más próximas.

b) Plano a escala 1:50 de plantas sobre la rasante y sobre el mostrador, de alzado por cada frente distinto, una sección vertical y una Memoria.

4.3.–LICENCIAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

Art. 47.–Licencias en suelo no urbanizable.

1.–Sólo podrán concederse las licencias y autorizaciones señaladas en el Art. 16 del Texto Refundido de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

2.–Los edificios e instalaciones existentes antes de la aprobación de estas Normas deberán adaptarse a las condiciones expresadas en las mismas para su legalización.

4.4.–PROTECCION DE LA LEGALIDAD URBANISTICA.

Art. 48.–Obras de edificación sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones en curso de ejecución.

1.–Cuando se estuvieran ejecutando obras sin licencia, el órgano municipal competente dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos y, previa la tramitación del oportuno expediente, adoptará alguno de los acuerdos siguientes:

a) Si las obras fueran incompatibles con la ordenación vigente, se decretará su demolición a costa del interesado en todo caso, procediéndose a la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno, si el propietario no hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico o hubiera transcurrido el plazo para solicitar licencia, de acuerdo con lo establecido en los arts. 30 y 31 del Texto Refundido de la Ley del Suelo (REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/1992, de 26 de junio).

b) Si las obras fueran compatibles con la ordenación vigente y el interesado hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico, se le requerirá para que en el plazo que establezca la legislación aplicable o, en su defecto, en el de dos meses, solicite la preceptiva licencia. De no tener adquirido dicho derecho o no solicitase licencia se acordará la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno correspondiente, con las obras existentes al tiempo de la suspensión.

2.–Cuando las obras de edificación se realizasen contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, el órgano municipal competente dispondrá sus suspensión inmediata y, previa la tramitación del oportuno expediente, el ajuste de las obras a la licencia u orden citadas, en el plazo que se señale, que no podrá exceder del fijado en dichos actos para finalizar las obras. La falta de ajuste en el mencionado plazo determinará la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno correspondiente y de las obras realizadas, de conformidad con la licencia u orden que puedan mantenerse, deduciéndose del justiprecio los costes de demolición que sean precisos.

Art. 49.–Obras terminadas sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones.

1.–Si hubiere terminado una edificación sin licencia, el Ayuntamiento de Tornavacas, dentro del plazo de cuatro años a contar desde la total terminación de las obras, adoptará, previa la tramitación del oportuno expediente, alguno de los acuerdos siguientes:

a) Si la edificación fuera conforme con el planeamiento, se requerirá al interesado para que en el plazo que establezca la legislación aplicable o, en su defecto, en el de dos meses solicite la oportuna licencia. Esta deberá otorgarse si se hubiera ya adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico. En otro caso, la licencia quedará condicionada a que, en el plazo que se fije, se cumpla o garantice el deber de urbanizar y se abone, en su caso, el aprovechamiento materializado en exceso sobre el susceptible de apropiación, por su valor urbanístico.

Procederá la expropiación o venta forzosa del terreno con la edificación, en los casos en que no se solicite la licencia o se incumplan las referidas condiciones.

b) Si la edificación fuera disconforme con el planeamiento, se dispondrá su demolición.

Procederá la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno cuando al tiempo de su terminación no se hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico o hubiera transcurrido el plazo para solicitar la licencia. En otro caso, habrá de solicitarse en el plazo que se señale.

2.–Si se hubiere concluido una edificación contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, el Ayuntamiento de Tornavacas, dentro del plazo de cuatro años, previa la tramitación del oportuno expediente, requerirá al interesado para que ajuste la edificación a la licencia u orden de ejecución o en caso de ser conforme con la legislación urbanística aplicable, solicite la oportuna licencia en el plazo de dos meses. Desatendido el requerimiento, se dispondrá la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno correspondiente y las obras realizadas, de conformidad con la licencia u orden de ejecución que puedan mantenerse, deduciéndose del justiprecio los costes de las demoliciones precisas.

Art. 50.–Otros actos sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones.

1.–Cuando algún acto distinto de los regulados en el artículo anterior y precisando de licencia se realizase sin ésta o en contra de sus determinaciones, el órgano municipal competente dispondrá la cesación inmediata de dicho acto, debiendo el interesado solicitar licencia o ajustar la actividad a la ya concedida, en el plazo de dos meses.

2.–En defecto de solicitud de licencia o cuando ésta no pueda concederse por disconformidad con la ordenación vigente, se procederá a impedir definitivamente dicha actividad y, en su caso, a ordenar la reposición de los bienes afectados al estado anterior al incumplimiento de aquélla.

Art. 51.–Sujeción a otros regímenes.

1.–Lo dispuesto en los tres artículos anteriores se entenderá sin perjuicio de la imposición de las sanciones que procedan y de las facultades que correspondan a las autoridades competentes, en virtud del régimen específico de autorización o concesión a que estén sometidos determinados actos de edificación.

Art. 52.–Subrogación de la Junta de Extremadura.

1.–En las actuaciones sin licencia u orden de ejecución, las medidas reguladas en esta sección serán acordadas por el órgano competente de la Junta de Extremadura, si requerido el Ayuntamiento de Tornavacas a estos efectos, no las adoptara en el plazo de un mes, a contar desde la recepción del requerimiento.

Art. 53.–Suspensión de licencias y paralización de obras.

1.–El Alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia u orden de ejecución y consiguientemente la paralización inmediata de la obras iniciadas a su amparo, cuando el contenido de dichos actos administrativos constituya manifiestamente una infracción urbanística grave.

2.–El Alcalde procederá en el plazo de tres días, a dar traslado directo de dicho acuerdo a la Sala de lo Contencioso-Administrativo competente, a los efectos previstos en el artículo 98 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común (LEY 30/1992 de 26 de noviembre).

3.–Si la sentencia anulara la licencia se estará a lo dispuesto en el artículo 40 del Texto Refundido de la Ley del Suelo (REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/1992, de 26 de junio).

4.–Lo dispuesto en los números anteriores se entiende sin perjuicio de las sanciones procedentes.

Art. 54.–Revisión de licencias u órdenes de ejecución.

1.–Las licencias u órdenes de ejecución cuyo contenido constituya manifiestamente alguna de las infracciones urbanísticas graves definidas en la Ley del Suelo (REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/1992, de 26 de junio) deberán ser revisadas dentro de los cuatro años desde la fecha de su expedición por la Corporación municipal que las otorgó a través de alguno de los procedimientos del artículo 98 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común (LEY 30/1992 de 26 de noviembre).

2.–Anulada la licencia en el procedimiento previsto en el número anterior, se estará a lo dispuesto en el artículo 40 del Texto Refundido de la Ley del Suelo (REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/1992, de 26 de junio).

3.–Lo dispuesto en los números anteriores se entiende sin perjuicio de las sanciones procedentes.

Art. 55.–Medios de restauración del orden urbanístico en zonas verdes, suelo no urbanizable protegido o espacios libres.

1.–Los actos de edificación o uso del suelo relacionados en el artículo 242 del Texto Refundido de la Ley del Suelo (REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/1992, de 26 de junio) que se realicen sin licencia u orden de ejecución sobre terrenos calificados en el planeamiento como zonas verdes, suelo no urbanizable protegido o espacios libres quedarán sujetos al régimen jurídico establecido en el artículo 248 mientras estuvieren en curso de ejecución, y al régimen previsto en el artículo 249 en ambos casos del Texto Refundido de la Ley del Suelo (REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/1992, de 26 de junio), cuando se hubieren consumado sin que tenga aplicación la limitación de plazo que establece dicho artículo.

2.–Las licencias u órdenes de ejecución que se otorgaren con infracción de la zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en el planeamiento serán nulas de pleno derecho. Mientras las obras estuvieren en curso de ejecución se procederá a la suspensión de los efectos de la licencia y la adopción de las demás medidas previstas en estas Normas. Si las obras estuvieren terminadas, se procederá a su anulación de oficio por los trámites previstos en el artículo 98 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común (LEY 30/1992 de 26 de noviembre).

Art. 56.–Obras de Edificación en suelo no urbanizable o apto para urbanizar sin Plan Parcial aprobado

1.–En todos los supuestos regulados en esta sección, si la obra de edificación se estuviera realizando o se hubiera realizado ya en suelo no urbanizable o apto para urbanizar sin Plan Parcial aprobado, la aplicación de la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa tendrá carácter facultativo.

4.5.–INSPECCION URBANISTICA.

Art. 57.–Competencia sobre inspección urbanística.

1.–La inspección urbanística se ejercerá por los órganos de la Junta de Extremadura y el Ayuntamiento de Tornavacas, dentro de sus respectivas competencias, y de acuerdo con la legislación vigente.

2.–El Alcalde ejercerá la inspección de las parcelaciones urbanas, obras e instalaciones del Término Municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

4.6.–ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES.

Art. 58.–Declaración de ruina.

1.–Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento de Tornavacas de oficio o a instancia de cualquier interesado declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

2.–Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.

b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.

c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

3.–Si el propietario no cumpliere lo acordado por el Ayuntamiento de Tornavacas, lo ejecutará éste a costa del obligado.

4.–Si existire urgencia y peligro en la demora, el Ayuntamiento de Tornavacas o el Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes.

4.7.–CONSERVACION DE INMUEBLES.

Art. 59.–Deber de conservación.

1.–Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular y edificaciones deberán mantenerlos en las condiciones y con sujeción a las normas señaladas en el artículo 21.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo (REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/1992, de 26 de junio).

2.–El Ayuntamiento de Tornavacas y, en su caso, los demás organismos competentes, ordenarán, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones, con indicación del plazo de realización.

Art. 60.–Ordenes de ejecución por motivos turísticos o culturales.

1.–El Ayuntamiento de Tornavacas y los organismos competentes podrán también ordenar, por motivos de interés turístico, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidas en plan alguno de ordenación.

2.–Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si se contuvieren en el límite del deber de conservación que le corresponde, y con cargo a fondos de la Entidad que lo ordene cuando lo rebasare para obtener mejoras de interés general.

3.–Los propietarios de bienes incluidos en los catálogos a que se refiere el artículo 93 del Texto Refundido de la Ley del Suelo (REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/1992, de 26 de junio) podrán recabar, para conservarlos, la cooperación de las Administraciones competentes, que habrán de prestarla en condiciones adecuadas cuando tales obras excedieran de los límites del deber de conservación.

4.8.–FOMENTO DE LA EDIFICACION.

Art. 61.–Aplicación de las Normas de Fomento de la Edificación.

1.–Se aplicarán las disposiciones de los artículos 35 y 36 de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana en lo relativo al fomento de la edificación.

5.–CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION Y USO DEL SUELO.

5.1.–DEFINICIONES APLICABLES A ESTAS ORDENANZAS.

Art. 62.–Generalidades.

A efectos de estas Ordenanzas y Normas, cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican, tendrán el significado que taxativamente se expresa en los artículos siguientes:

Art. 63.–Solar.

1.–El suelo urbano comprendido en las presentes Normas no podrá ser edificado mientras no cumpla las siguientes determinaciones:

a) Merecer la calificación de solares, por contar con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica, acceso rodado y encintado de aceras, en la vía a la que la parcela da frente.

b) Estar comprendidos, dentro de superficies edificables, es decir,

no formar parte de vías, espacios públicos o zonas verdes no susceptibles de edificación privada.

c) Cumplir con las dimensiones mínimas para solares edificables siguientes:

Longitud mínima de fachada: 4,5 m.
Fondo mínimo: 7,0 m.
Superficie mínima: 70 m.

Quedarán exentos de cumplir estas dimensiones mínimas los solares en área de casco antiguo, producidos por derribo de edificaciones existentes, o en las renovaciones de éstas, cuando se mantengan las mismas soluciones de fachada anteriores, o bien se propongan soluciones concordantes con las fachadas colindantes.

2.–Se considera como no edificable todo suelo urbano que no cumpla las anteriores condiciones, por lo que, podrá ser objeto de expropiación, compensación o reparcelación de acuerdo con la legislación vigente.

Art. 64.–Alineaciones Oficiales.

Son las alineaciones teóricas que se definirán por el Ayuntamiento de Tornavacas, como límite del espacio de uso público, y a las que tendrán que ceñirse las fachadas de las construcciones en todo el frente de la parcela.

Art. 65.–Alineaciones actuales.

1.–Las alineaciones son las líneas de edificación existente.

2.–La distancia entre edificaciones es la distancia mínima de las existentes entre las fachadas enfrentadas de dos edificaciones medidas en cualquier punto de ambas.

Art. 66.–Fincas fuera de línea.

Es aquélla en que la alineación oficial corta la superficie de la finca, limitada por las alineaciones actuales.

Art. 67.–Finca remetida.

Es aquélla en que la alineación oficial queda fuera de la finca.

Art. 68.–Parcela edificable.

Es la parte del solar comprendida entre las alineaciones oficiales.

Art. 69.–Retranqueo.

Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de fachada.

Se podrá fijar también a los restantes linderos de la parcela

Art. 70.–Rasantes oficiales.

1.–Es la cota vertical del suelo urbanizado en cada punto de la alineación.

2.–A efectos de medición de altura de la edificación la rasante edificable será la que corresponda al punto medio de la longitud de la fachada correspondiente.

Art. 71.–Rasantes actuales.

Son los perfiles longitudinales de las vías existentes en la actualidad y que podrán acoplarse o no a los perfiles de las vías en proyecto

Art. 72.–Línea de edificación.

Es la que delimita la superficie ocupada

Art. 73.–Altura de la edificación.

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera adosada al edificio, a la cara inferior del forjado correspondiente al techo de la última planta medida en el eje de la fachada.

Art. 74.–Altura de piso.

1.–La altura de planta será la distancia comprendida entre las caras superiores de dos forjados consecutivos de una misma edificación.

2.–La altura de planta baja será la distancia entre la rasante y el nivel de solería de la planta primera.

Art. 75.–Altura libre de pisos.

Es la distancia de la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente

Art. 76.–Superficie ocupada.

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de la construcción, excepto los vuelos.

Las construcciones subterráneas debajo de los espacios libres, se considerarán, a efectos de estas ordenanzas, excluidas de la

superficie ocupada, siempre que sobre ellos exista una capa de tierra de 80 cm. de espesor mínimo para plantación de jardín o arbolado.

Art. 77.–Superficie edificada.

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

Art. 78.–Superficie total edificada.

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

Art. 79.–Superficie máxima construible.

Se define como tal la superficie total edificable que se reglamente cuantitativamente para cada parcela.

Art. 80.–Espacio libre de parcela.

Es la parte de parcela que queda después de excluir la superficie ocupada.

Art. 81.–Patio interior.

Es el patio cerrado que queda totalmente limitado por la edificación.

Art. 82.–Patio inglés.

Es el patio de fachada por debajo de la rasante de la acera o terreno.

Art. 83.–Pieza habitable.

Se entiende como pieza habitable aquélla que se dedica a una permanencia continuada de las personas y, por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos, etc.

Art. 84.–Plaza de aparcamiento.

Se entiende por plaza de aparcamiento el espacio superficial, cubierto o no, de dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 metros, apto para la permanencia limitada de coches del tipo de turismo dotado de acceso independiente necesario desde la red de vías públicas, o unido a ellas.

Art. 85.–Planta Baja.

Es la planta del edificio cuyo piso está a nivel de la rasante de la acera adosada al edificio, exigiéndose cuando la construcción esté retranqueada que el acceso a esta planta desde dicho nivel, no suponga nunca una pendiente superior al 30%, con un máximo por encima o por debajo de la rasante de un metro.

Art. 86.–Sótanos o semisótanos.

Se considerará como sótano toda planta de edificación cuyo plano inferior de techo se encuentre a menos de un metro por encima de la rasante de la calle; se considerará como semisótano la planta de edificación cuyo piso se encuentre por debajo de la rasante de la calle con diferencia de más de un metro bajo la misma, y su plano inferior de techo se encuentre a más de un metro por encima de la rasante de calle.

Art. 87.–Edificio exento.

Es aquél que está aislado y separado totalmente de otras construcciones por espacios libres

Art. 88.–Usos permitidos.

Son los que se consideran adecuados en cada una de las zonas o parcelas que se señalan en las Normas.

Art. 89.–Usos prohibidos.

Son aquéllos que no se consienten por ser inadecuados en las zonas o parcelas que se señalan en las Normas.

Art. 90.–Edificio exclusivo.

Es aquél en el que, en todos sus locales, se desarrollan actividades comprendidas dentro del mismo uso.

Art. 91.–Edificios o instalaciones fuera de ordenación.

Se consideran como tales los erigidos con anterioridad a la aprobación de las Normas, que resultaren disconformes con las mismas.

5.2.–CONDICIONES DE PARCELACION.

Art. 92.–Parcelaciones.

1.–Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o

sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

2.–Se considerará ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en el planeamiento urbanístico que le sea de aplicación o que infrinja lo dispuesto en la legislación urbanística.

3.–Serán indivisibles:

a) las parcelas determinadas como mínimas en el correspondiente planeamiento, a fin de constituir fincas independientes.

b) Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas en el planeamiento, salvo si los lotes resultantes se adquirieran simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.

c) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima en el planeamiento, salvo que el exceso sobre dicho mínimo puede segregarse con el fin indicado en el apartado anterior.

d) Las parcelas edificables con arreglo a una determinada relación entre superficie de suelo o superficie construible, cuando se edificara la correspondiente a toda la superficie de suelo, o, en el supuesto de que se edificare la correspondiente a sólo una parte de ella, la restante, si fuera inferior a la parcela mínima, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

4.–Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia o a la aprobación del proyecto de compensación o reparcelación que la contenga.

5.–En ningún caso se considerarán solares ni se permitirá edificar en ellos los lotes resultantes de una parcelación efectuada con infracción de las disposiciones de la Ley del Suelo (REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/1992, de 26 de junio) y sus Reglamentos.

Art. 93.–Reparcelaciones.

1.–Se entenderá por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en la unidad de ejecución para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos.

2.–La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas, situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo al planeamiento y localizar sobre parcelas determinadas y en esas mismas zonas el aprovechamiento que, en su caso, corresponda a la Administración actuante.

3.–No podrán concederse licencias de edificación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación de la unidad de ejecución.

5.3.–CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

Art. 94.–Disposiciones genéricas.

1.–Estas condiciones establecen las limitaciones a que han de sujetarse las dimensiones de cualquier edificación y sus distancias, así como las formas de medir y aplicar estas limitaciones.

2.–Las construcciones habrán de situarse dentro de las áreas edificables limitadas por las alineaciones oficiales, sólo podrán sobresalir de las líneas de fachada de la edificación con los salientes y vuelos que se determinan en estas Normas.

3.–En las zonas cuyas Ordenanzas admitan retranqueos de fachada, ninguna construcción por encima de la rasante, podrá ocupar la faja de retranqueo, salvo los vuelos autorizados. La urbanización y mantenimiento de dichas fajas será a cargo de los propietarios.

4.–Con independencia de lo establecido en estas condiciones generales, deberán cumplirse los requisitos exigidos en las disposiciones en vigor emanadas de la Administración local, que sean aplicables.

Art. 95.–Alineaciones y rasantes.

1.–Las alineaciones y rasantes de las parcelas, en las que se situarán sus cerramientos o límites, serán las que vienen señaladas en los planos de Alineaciones y nivelaciones o las que resulten de los Estudios de Detalle que se tramiten.

2.–Todas las parcelas en contacto con espacios libres o red peatonal, deberán tener acceso de peatones en sus alineaciones y rasantes, ya coincidan éstas con el nivel interior de las parcelas o por medio de escalinatas interiores.

Art. 96.–Alturas.

1.–Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las ordenanzas señalen uno de los tipos habrá de atenerse a los dos.

ALTURAS PERMITIDAS		
Nº DE PLANTAS	H. MAXIMA EN M.	H. MINIMA
1 (una)	4,50 m.	–
2 (dos)	7,50 m.	1 H. menos
3 (tres)	10,50 m.	1 H. menos

2.–La altura de un edificio se medirá de acuerdo con lo señalado en las presentes Normas. Si la longitud del edificio fuera menor de 20 metros, la altura se medirá en el punto medio de la fachada. Si la longitud del edificio es mayor y la calle tiene pendiente, la medida se tomará a los 10 m. del punto más bajo, debiéndose escalonar la construcción, para no sobrepasar la altura máxima permitida.

3.–En los casos de especial configuración del terreno o de la parcela por sus desniveles relativos, la altura desde el nivel del acerado a la cara inferior del forjado superior no podrá ser superior en dos metros a la permitida como altura máxima y en todo caso se tratarán como si fueran paramentos de fachada todas las zonas que puedan ser visibles desde el exterior.

Art. 97.–Alturas en patios de parcela.

1.–En toda edificación, la altura del patio se medirá desde el nivel del suelo del mismo, hasta la cara inferior del último forjado del paramento más alto que lo encuadre, excluido lo citado en el Art siguiente.

Art. 98.–Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1.–Las edificaciones podrán cubrirse por encima de la altura máxima permitida con tejado o azotea, con pendiente máxima del 30% en cualquier caso.

2.–Queda expresamente prohibida la ocupación de los espacios bajo cubierta para el uso vividero o de puestos de trabajo, de trasteros, almacenes o cualquier otro uso que no sea el de las instalaciones generales del edificio: maquinaria de ascensores, calefacción, acondicionamiento de aire, caja de escalera y chimeneas.

Art. 99.–Paramentos al descubierto.

1.–Todos los paramentos de esta naturaleza tengan o no huecos, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de fachada.

Art. 100.–Sótanos y semisótanos.

1.–Deberán tener ventilación suficiente. No se permitirán viviendas en sótano.

2.–La altura libre del piso será de 2,20 m. pudiendo reducirse a 2,00 m. bajo vigas o conductos de instalaciones.

3.–El plano del pavimento, en cualquier punto del sótano más profundo, no quedará por debajo de la cota de 6 metros bajo la rasante de la acera o terreno. Se permiten dos plantas de sótano como máximo, siempre que se destinen a aparcamiento de coches o instalaciones generales del edificio, como calefacción, acondicionamiento de aire, cajas de ascensores, etc., exigiéndose que en el caso de que el suelo del sótano quede a nivel que no permita el desagüe directo al alcantarillado, se concreten y garanticen las previsiones que se adopten para evitar posibles inundaciones.

Art. 101.–Entreplantas.

1.–En las plantas bajas que no estén destinadas a viviendas se permitirán entreplantas, no pudiendo ocupar más del 50% de la superficie total del local comercial o de oficinas y mantener una separación mínima a la fachada o fachadas a la vía pública, de tres metros.

2.–La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta no podrá ser inferior a 2,10 m. En el caso de que un local con entreplanta autorizada se subdividiera en diferentes locales, se cumplirá en cada uno de ellos lo indicado anteriormente, debiendo realizar las obras de adaptación oportunas en cada caso.

3.–En el caso de que la entreplanta sea utilizada solamente como almacén o depósito de productos, sin estancia de personas ni puestos de trabajo, la altura mínima libre entre el suelo de la entreplanta y el techo podrá ser de 1,75 m. Por debajo del forjado de esa entreplanta, la altura libre mínima deberá ser siempre de 2,10 m., salvo si el vuelo o saliente de esa entreplanta no sobrepase los 0,60 m. Si es igual o menor de 0,60 m., se admitirá por debajo de ella, una altura libre mínima de 1,75 m.

Art. 102.–Edificabilidad.

1.–Es el índice que define el volumen edificable permitido en una determinada área de suelo, expresándose en cifras relativas a la superficie del solar en m3/m2.

2.–A efectos de su medición se computará toda la edificación, incluso los cuerpos volados por encima del nivel de la rasante, con las siguientes salvedades:

– No computarán las terrazas abiertas, lateral y frontalmente.

– Las terrazas cerradas lateralmente computarán en un cincuenta por ciento como volumen.

Art. 103.–Patios cerrados.

1.–La dimensión mínima de los patios de parcela será la cuarta

parte de la altura de la edificación, en cualquier caso superior o igual a tres metros.

Art. 104.–Cubiertas en patios de parcelas.

1.–No se consentirá cubrir ningún patio de parcela cuando debajo de la cubierta que se establezca, exista algún hueco de luz o ventilación correspondiente a pieza habitable.

Art. 105.–Acceso a los patios.

1.–Todos los patios deberán tener acceso directamente desde el exterior a través del portal, escalera o pasos intermedios de servicio comunitario de vecinos, salvo que sea de uso o propiedad privada.

Art. 106.–Entrantes, salientes y vuelos.

– Entrantes son las zonas de la edificación que están remetidas respecto de las alineaciones oficiales o del paramento general de la fachada.

– Salientes son las zonas de la edificación que sobresalen respecto de la alineación oficial o del paramento general de la fachada.

– Vuelos o voladizos son las zonas salientes a una determinada altura de la edificación que cubren terrenos particulares o de la vía pública, según que el edificio esté retranqueado o en la alineación oficial.

Se distinguen tres tipos de voladizos:

a) Cuerpo volado cerrado.- se denomina así a aquel elemento saliente cerrado en sus cinco caras. Normalmente dispone de uno o varios huecos de luz y ventilación y es habitable.

b) Mirador.–Se denomina así a un cuerpo habitable cerrado y acristalado al menos en tres de sus caras.

c) Balcón.–Elemento formado por un vuelo de un forjado y una barandilla de protección y que normalmente sobresale escasamente del paramento de fachada.

d) Terraza.–Elemento formado por un vuelo de un forjado con peto de fábrica o barandilla de protección, que puede tener las tres disposiciones expuestas anteriormente.

Todos los voladizos deberán separarse de las medianeras contiguas, al menos una distancia total de 60 cm.

La altura mínima a que debe estar la parte más baja de cualquier voladizo, respecto a la rasante de la acera será de tres metros sesenta centímetros.

La distancia mínima de la proyección de cualquier voladizo al bordillo de la acera será de 20 cm.

1.–No se permitirá salir de la línea de fachada de la construcción mas que con los vuelos que se fijen en estas Ordenanzas.

2.–Los retranqueos a partir de la rasante de la acera o terrenos por debajo del nivel de ésta (patio inglés), deberán reunir las condiciones aplicables establecidas para patios.

Estarán dotados de antepechos, barandillas o protecciones adecuadas con altura mínima de 0,90 m.

3.–Se consienten terrazas entrantes, con profundidad no superior a su altura ni a su ancho. Esta profundidad se contará a partir de la alineación de fachada.

4.–Se permitirá, fuera de las alineaciones marcadas, salir en planta baja con cuerpos avanzados, molduras, rejas, etc. de acuerdo con el cuadro siguiente:

LONGITUD DE CUERPOS AVANZADOS PERMITIDOS	
ANCHO DE ACERA	SALIENTES MÁXIMOS
Hasta 1,00 m.	0,10 m.
Hasta 1,20 m.	0,12 m.
Hasta 1,50 m.	0,15 m.
Más de 1,50 m.	0,20 m.

En calles peatonales el saliente máximo será de 0,10 m.

5.–Se prohíbe el que las puertas y ventanas colocadas hasta la altura de dos metros veinte centímetros o menos, invadan la acera al abrirse.

6.–Unicamente se exceptúa de lo indicado en el punto anterior, las puertas de emergencia de teatros, iglesias, salones de baile y en general de todos aquellos locales en los que se reúna público siempre que no puedan retranquearse lo necesario, y que, en caso de siniestro, si no existieran podría constituir un peligro de graves consecuencias.

7.–En relación con el ancho de calle, los vuelos máximos de balcones, miradores y cuerpos volados serán permitidos a partir de los cinco metros de anchura de calle con las siguientes dimensiones:

ANCHURA MAXIMA DE LOS VUELOS PERMITIDOS		
	De 5 a 8 m.	Más de 8 m.
Voladizos	0,35 m.	7% ancho

En cualquier caso deberá respetarse la distancia al bordillo ya citada anteriormente. En calles peatonales que no dispongan de bordillo, los vuelos máximos serán los correpondientes al ancho de la calle o tramo de calle.

Art. 107.–Toldos, Reflectores, Rótulos y Marquesinas.

1.–Toldos.- Las cortinas y toldos de tiendas o cafés, así como los mecanismos en que se apoyan deberán elevarse cuando menos, 2,20 m. desde la rasante de la acera, no permitiéndose que ninguna parte de los mismos quede por debajo de esta altura, pudiendo invadir el espacio de la vía pública, como máximo hasta 1,00 m. de distancia al bordillo de la calzada o límite del aparcamiento si lo hubiere.

2.–Reflectores y rótulos.- Los reflectores y rótulos en sentido perpendicular a la fachada y demás motivos de anuncio o propaganda, deberán quedar situados a una altura mínima de 2,50 m. a contar desde la rasante de la acera, no pudiendo exceder su vuelo del autorizado para miradores o repisas en dicha calle. Si dichos motivos se sitúan sobre los cuerpos volados de la edificación, el vuelo máximo de los mismos será de 0,70 m.

3.–Marquesinas.-Estos elementos se podrán disponer en función de su altura respecto a la rasante de la acera, de la forma siguiente:

a) Cuando la altura libre de la marquesina sea superior a 2,60 m. su vuelo podrá invadir la vía pública hasta 1,00 m. de distancia del bordillo de la calzada o límite del aparcamiento si lo hubiere, no excediendo en ningún caso de 2,00 m.

b) Cuando la altura libre de la marquesina sea inferior a 2,60 m. su vuelo no podrá exceder del autorizado para miradores o repisas en dicha calle, sin rebasar en ningún caso la distancia de 0,60 m. hasta el bordillo.

La altura mínima a que podrán situarse, será de 2,20 m. medida desde la rasante de la acera a la cara inferior de la parte más baja de la marquesina.

Cuando el vuelo de las marquesinas, exceda del autorizado para miradores o repisas en dicha calle, deberá contar con el consenso de propietarios y vecinos a quien afecte.

Art. 108.–Cerramientos.

1.–Será obligatorio el cerramiento de los solares sin edificar dentro del casco urbano y en las zonas que a juicio del Ayuntamiento de Tornavacas puedan ofrecer peligro de accidentes, puedan ser basureros espontáneos u otras causas similares que afecten a la seguridad o al medio ambiente.

2.–Se instalará un muro de cerramiento en los límites de la parcela que, como máximo, tenga un metro de altura pudiéndose prolongar el cerramiento con verja metálica, celosía de madera o mixta, o con un seto verde. En las zonas en las que el Ayuntamiento de Tornavacas lo considere conveniente, podrá obligar a la construcción de un muro de 2,00 m. de altura máxima, enfoscado y blanqueado por el exterior.

3.–Los espacios de las plantas bajas de los edificios situados en suelo urbano, destinados a locales comerciales o de negocios, deberán cerrarse convenientemente en sus fachadas a la calle, en tanto no sean ocupados definitivamente.

El nivel constructivo y estético mínimo de estos cerramientos será: Medio pie de ladrillo hueco o macizo enfoscado con mortero de cemento y blanqueado. El cerramiento se extenderá en todo el paño de fachada, permitiéndosele el que a partir de 2,00 m. a contar desde la rasante de la cera, pueda realizarse alternando huecos mediante el aparejo de «palomeros», o similar. También podrán utilizarse celosías de cemento o similares

Art. 109.–Protecciones.

1.–Los balcones, terrazas, ventanas y escaleras estarán dotadas de barandillas o protecciones adecuadas con una altura mínima de 0,90 m.

Art. 110.–Obras en edificios «fuera de ordenación».

1.–Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación a estas Normas, que resulten disconformes con las mismas, serán calificados como fuera de ordenación.

2.–Dentro de los edificios e instalaciones calificados como fuera de ordenación se distinguen dos grupos:

a) Edificios e instalaciones que tienen una altura superior a la máxima o inferior a la mínima permitida.

b) Edificios que sean calificados fuera de ordenación por cualquier otra circunstancia distinta a la señalada anteriormente.

3.–En los edificios o instalaciones que se encuentren incluidas en el apartado a), se consentirán siempre que no existan actuaciones urbanísticas en ejecución o en proyecto que aconsejen lo contrario, en cuyo caso se asemejarán a las del apartado b), las siguientes obras:

a) Las reguladas por el Art. 137 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

b) de aumento o disminución de volumen, siempre que vayan encaminadas a que el edificio adquiera la altura que le corresponda.

c) De modernización o acondicionamiento, cuando estén destinadas a adaptar el edificio o parte de él a las necesidades de sus ocupantes.

4.–En los edificios o instalaciones que se encuentren en el apartado b), no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización, etc, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieran la higiene, ornato y conservación del inmueble.

A estos efectos se considerarán obras de consolidación aquéllas que afecten a elementos estructurales, cimientos, muros resistentes, pilares, jácenas, forjados, y armaduras de cubierta.

Por pequeñas reparaciones se entenderán: sustitución parcial de forjados cuando no sobrepasen el 10% del total, y de los elementos de cubierta siempre que no excedan del 10% del total de la misma, evacuación de aguas, repasos de instalaciones, reparación de cerramientos no resistentes y obras de adecentamiento.

5.–El Ayuntamiento de Tornavacas se reserva el derecho de ordenar cuantas modificaciones estime oportuno, en bien de la salubridad, seguridad y ornato de los edificios y la vía pública, así como se reserva también la obligatoriedad que tienen todos los propietarios que pretendan llevar a cabo cualquier actuación edificatoria de ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Tornavacas las superficies de terreno correspondientes a los viales públicos resultantes del trazado de las alineaciones que en cada caso procedan.

6.–La valoración de los edificios fuera de ordenación se determinará a partir de la valoración que emitan la Oficina de Gestión Urbanística.

Art. 111.–Obras de reforma.

1.–En fincas que no estén fuera de ordenación se consentirán obras de reforma, ampliación y consolidación de acuerdo con las condiciones que se establecen en estas ordenanzas.

2.–Las obras de reforma que puedan autorizarse sólo se admitirán cuando la altura libre de pisos existentes sea superior a 2,20 m.

Art. 112.–Obras de conservación de edificios.

1.–Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como medianerías y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública o tengan carácter provisional, deberán tratarse como fachada.

Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueo siempre que lo disponga la autoridad municipal, previo informe de la Oficina de Gestión Urbanística.

2.–Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones, a conservar todas las partes en construcción en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer a la seguridad pública.

3.–Todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las Autoridades Municipales los edificios que adolezcan de falta de higiene y ornato, los que amenacen ruina o aquéllos que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus elementos componentes, algún daño.

4.–Los agentes de la Policía Local tendrán la obligación de denunciar además de los hechos antes citados, los edificios que se hallen en mal estado de conservación, para que, previo informe de la Oficina de Gestión Urbanística, en los que se declare el detalle de los elementos ruinosos y la clase de obras que sea preciso ejecutar, se proceda por sus dueños, después de oírlos, a derribarlos y repararlos en el plazo que se fije.

5.–Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exija, a cuyo efecto la Alcaldía ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas. Si la propiedad no ejecutara dicha orden en el plazo que se le fije, el Ayuntamiento de Tornavacas procederá a la ejecución subsidiaria, de acuerdo con lo previsto en los art. 98 de la nueva Ley de Procedimiento Administrativo.

Art. 113.–Derribos.

1.–Los derribos se verificarán en las primeras horas de la mañana, prohibiéndose arrojar los escombros a la calle, debiendo emplear canales o tolvas para dirigirlos convenientemente a los camiones o contenedores. La dirección facultativa, la propiedad, el contratista, o persona a su cargo, serán los responsables de los daños que se originen por falta de precaución.

2.–En el interior de las fincas pueden hacerse los derribos a cualquier hora, siempre que no causen molestias.

3.–Queda prohibida la utilización de explosivos salvo casos excepcionales, que necesitarán autorización expresa.

4.–Los materiales destinados a vertedero, de cualquier clase de obra, se transportarán en vehículos convenientemente dispuestos o tapados para evitar el desprendimiento de escombros, polvo o barro durante el trayecto.

Art. 114.–Apeos.

1.–Cuando por derribo u obras de edificación sea necesario apear la edificación contigua, se solicitará la licencia por el propietario

de ésta, expresando en una memoria, firmada por el facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se vayan a ejecutar, acompañando los planos que sean necesarios.

En caso de negativa de dicho propietario a realizar las obras de apeo, se podrán llevar a cabo directamente por el dueño de la casa que se vayan a ejecutar las obras, el cual deberá solicitar la oportuna licencia con el compromiso formal de sufragar, si procediera, la totalidad de los gastos que ocasione el apeo, sin perjuicio de que pueda repercutir los gastos ocasionados con arreglo a derecho.

Cuando las obras afecten a una medianería se estará a lo establecido sobre servidumbres en el Código Civil.

2.–En todo caso, cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá la obligación de comunicarlo en forma fehaciente a los colindantes de las fincas, por si debe adoptarse alguna precaución especial.

3.–En caso de urgencia por el peligro inminente, podrán disponer en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, dando cuenta inmediata al Ayuntamiento de Tornavacas de las medidas adoptadas para la seguridad, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de 48 horas siguientes y abonar los gastos que procedan. Igualmente el Técnico Municipal exigirá que se realicen los apeos u obras que estimen necesarias.

Art. 115.–Construcciones provisionales.

1.–En el interior de los solares en los que se vayan a ejecutar obras, se permitirá con carácter provisional la construcción de pequeños pabellones, de una sola planta, dentro de las alineaciones, destinados a guardería, depósitos de materiales o elementos de construcción.

2.–El otorgamiento de la licencia de obras principal llevará implícita la autorización para realizar las obras provisionales mencionadas.

3.–Dada la provisionalidad de estas construcciones, deberán ser demolidas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia.

Art. 116.–Maquinaria o instalaciones auxiliares de obras.

Los elementos de esta naturaleza, en las obras de construcción, habrán de ser objeto de autorización municipal para su funcionamiento, con carácter provisional, y deberán cumplir todos los requisitos establecidos sobre protección del medio ambiente contra la emisión de ruidos y contaminación atmosférica.

En el caso concreto de las grúas empleadas en la construcción se distinguen los aspectos siguientes:

1.–El procedimiento de otorgamiento de la licencia se ajustará a lo prevenido en la legislación de régimen local, pudiendo incluirse en la de obras si se especificasen en el proyecto los medios técnicos a utilizar en las mismas, o bien tramitarse de forma separada.

2.–En todo caso, en la solicitud de instalación de la grúa habrán de especificarse los siguientes extremos:

Plano de situación de la grúa, con las áreas de barrido de la pluma, firmado por técnico competente.

Póliza del seguro con cobertura total de cualquier género de accidente que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.

Certificación de la casa instaladora, acreditando el perfecto estado de montaje y funcionamiento de la grúa.

3.–El carro del que cuelga el gancho de la grúa no podrá rebasar el área del solar de la obra.

Si el área de funcionamiento del brazo hubiese de rebasar el espacio acotado por la valla de las obras, deberá expresarse tal circunstancia en el escrito de solicitud de licencia de la instalación, indicando asimismo los medios de seguridad que se proponen adoptar debiéndose tener especial cuidado con los posibles contactos con las líneas de conducción eléctrica.

En estos casos el otorgamiento o denegación de la licencia será facultad discrecional de la Corporación.

Si por imposibilidad material la grúa tuviera que ser colocada fuera del recinto de la obra, el Ayuntamiento de Tornavacas impondrá las condiciones técnicas y económicas que en cada caso considere proporcionadas para compensarse de los trastornos producidos en la vía pública, obteniendo del promotor las garantías pertinentes.

4.–Los elementos que transporte la grúa serán colocados en forma que presenten la necesaria garantía de seguridad a juicio del facultativo de la obra.

5.–Se cumplirá exactamente lo dispuesto en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo aprobado por Orden de 9 de marzo de 1971.

5.4.–CONDICIONES GENERALES DE USO

Art. 117.–Clasificación.

Los usos de la edificación se clasifican en los siguientes grupos:

– Vivienda

– Garaje aparcamiento y servicio del automóvil
– Talleres domésticos y pequeña industria
– Industrial
– Hotelero
– Comercial
– Oficinas
– Espectáculos
– Salas de reunión
– Religioso
– Cultural
– Deportivo
– Sanitario

5.4.1.–Condiciones del uso de vivienda.

Art. 118.–Uso de vivienda.

Se autorizan los edificios dedicados a la vida familiar en edificios constituidos, ya sea por una sola vivienda aislada o adosada exteriormente a otras pero con acceso exclusivo desde la vía pública, o en edificio colectivo para varias viviendas con acceso común.

Pueden ser normales, o de programa y superficie reducido, con dotación de cafetería y servicios comunes de conserjería, limpieza, recogida de basuras, etc.. El programa de la vivienda mínima estará compuesto de comedor cocina de 14 m2, dormitorio de 10 m2 y aseo de 2 m2.

Las condiciones que para las viviendas se exponen en los artículos siguientes, podrán ser modificadas en el caso de tratarse de V.P.O. y de esa forma cumplir su normativa específica. Si posteriormente las viviendas fueran descalificadas o no obtuvieran la calificación definitiva, deberán cumplir las presentes ordenanzas.

Podrán incluirse en este uso los denominados despachos profesionales anexos a la vivienda principal.

Art. 119.–Condiciones.

1.–No se permitirán viviendas en sótanos o en semisótanos.

2.–No se permitirán viviendas interiores, entendiéndose por tales aquéllas que no tengan dos habitaciones (cuarto de estar, comedor o dormitorio) con huecos a fachada o a patio de manzana de lado no menor a vez y media la altura de las edificaciones con fachada al mismo y en ningún caso menor a 9 m.

3.–El espesor mínimo de los cerramientos de los edificios destinados a vivienda será de un pie en fachada o espacios libres equiparados a ellas a efecto de clasificación de viviendas interiores y de medio pie en patios interiores y medianerías.

4.–Se obligará a la construcción y disposición de los elementos necesarios para el perfecto saneamiento de los espacios libres de edificación.

Art. 120.–Dimensiones.

1.–Los dormitorios de una cama no tendrán menos de seis metros cuadrados.

Los de dos camas, tendrán al menos, uno de ellos, 10 m2 y como mínimo lo que marque la legislación sobre V.P.O.

2.–El comedor o cuarto de estar tendrá como mínimo 10 m2.

3.–La cocina tendrá como mínimo 5 m2.

4.–Si la cocina y el comedor o cuarto de estar constituyen una sola pieza, ésta no será menor de 14 m2.

5.–El retrete con ducha, habrá de tener 1,50 m2 como mínimo. Si es sin ducha 1 m2.

6.–La anchura mínima del pasillo será de 0,80 m. salvo la parte correspondiente a la entrada del piso, la cual tendrá como mínimo 1,0 m.

Art. 121.–Cocinas.

Las cocinas han de ser independientes de los retretes y no servirán de paso entre éstos y los dormitorios. Los dormitorios no abrirán directamente a aquéllas.

Las cocinas dispondrán por lo menos de una pila fregadero y tendrán una salida de humos y gases, independiente del hueco de luz y ventilación.

Art. 122.–Escaleras y portales.

Las anchuras mínimas de los tramos de escaleras serán: de 0,90 m. para una vivienda por planta; 1,0 m. para dos viviendas por planta; 1,10 m. para tres viviendas por planta; 1,20 m. para cuatro viviendas por planta y así sucesivamente hasta seis viviendas por plantas que será el máximo número de viviendas para una escalera.

La anchura del rellano será, al menos incrementado en veinte centímetros la anchura de los tramos, y su profundidad máxima será la de la anchura de la caja de escaleras.

Portales: La anchura libre del portal será de 1,50 m. como mínimo.

La anchura practicable de la puerta de la calle será de 1,00 m. como mínimo.

Las escaleras de los edificios con más de tres plantas, incluyendo la baja, dispondrá de luz y ventilación directa a la vía pública o a algún patio de luces de la finca.

Los huecos de luz de la escalera en cada planta serán al menos 1/10 de la superficie de la escalera y meseta de pisos correspondientes.

Los huecos de ventilación, que serán parte de los huecos de luz, tendrán una superficie al menos de 0,30 x 0,30 m.

Las escaleras de los edificios de dos o tres plantas, podrán disponer solamente de luz y ventilación cenital con superficie de iluminación de 1/10 de la superficie de la escalera y ventilación de 1/20, con un mínimo de 0,30 x 0,30 m.

Art. 123.–Altura de pisos.

La altura libre de pisos tendrá un mínimo de 2,50 m.

Art. 124.–Extintores e instalaciones de protección contra incendio.

Se instalarán según indique la Norma de Protección Contraincedios en vigor.

5.4.2.–Condiciones del uso de garaje aparcamiento y servicio del automóvil.

Art. 125.–Uso de garaje aparcamiento y servicio del automóvil

Se denomina garaje aparcamiento a todo aquel lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase.

Se consideran incluidos dentro de esta definición los servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos así como los depósitos de venta de coches.

Se consideran talleres de automóviles los locales destinados a la conservación y reparación de automóviles, incluso los servicios de lavado y engrase.

Se entiende como plaza de aparcamiento un espacio mínimo de 2,20 m por 4,50 m., con acceso libre suficiente. Pueden admitirse que estas plazas de aparcamiento ocupen espacios descubiertos dentro de la parcela, siempre que dichos espacios no estén calificados con otro uso obligado.

Será obligatorio el establecimiento como mínimo del número de plazas que se determina en estas ordenanzas para cada uso o zona. Cuando el número de plazas de aparcamiento venga determinado en función de la superficie, se tomará para el cálculo de éste el total de la edificada, comprendiendo en ella no sólo la del local destinado a la actividad que se considera, sino también la de los servicios, almecenes y otros anejos de la misma.

Se exigirá una plaza por la cifra que en cada caso se señale o fracción de la misma.

Art. 126.–Clasificación.

Los locales con uso de garaje aparcamiento y servicio del automóvil, se dividen en las siguientes categorías:

1.–Garaje aparcamiento en planta baja, semisótanos y sótanos.

2.–Garaje aparcamiento en parcela interior y espacios libres privados.

3.–Garaje aparcamiento en edificio exclusivo

4.–Talleres del automóvil

5.–Servicio público de transportes (viajeros y mercancías)

Art. 127.–Accesos.

Los garajes aparcamientos de menos de 600 m2 tendrán un acceso de 3 m de ancho como mínimo

En los de más de 600 m2 el ancho mínimo del acceso será de 4,50 m.

Los accesos y salidas deberán disponer de un tramo recto con pendiente máxima del 5% a partir de la alineación, de 5 m. de fondo como mínimo, en los mayores de 600 m2.

Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16% y las curvas del 12%.

Las curvas tendrán un radio mínimo de 6,00 m. al eje del vehículo, suponiendo un ancho de 3.0 m.

Art. 128.–Altura.

Se admite una altura mínima, libre de resaltos, de 2.0 m.

Art. 129.–Condiciones.

Dispondrán de aseos, en proporción de un retrete y un lavabo por cada 600 m2, y a partir de esta superficie.

El local de garaje aparcamiento deberá cumplir las condiciones contra el fuego de la NBE CPI en vigor.

Estos locales deberán cumplir en cuanto a ventilación las disposiciones de la Consejería de Industria en vigor, Reglamento Electro-

técnico de Baja Tensión, Normas Tecnológicas existentes y Norma de Protección contra incendios en vigor.

5.4.3.–Condiciones del uso de Talleres Domésticos y Pequeña Industria al servicio de las Viviendas.

Art. 130.–Uso de Talleres Domésticos y Artesanos y Pequeña Industria al Servicio de las Viviendas.

Comprende las actividades artesanas o de pequeña industria que pueden situarse en las edificaciones destinadas al uso residencial o inmediatas a ellas, por no entrañar molestias o perjuicios y ser necesarias para el servicio de las zonas donde se emplazan.

Clasificación:

1.–Categoría 1.ª. Talleres domésticos de explotación familiar. Actividades de escasa entidad industrial o comercial enclavadas en edificio de viviendas para la actividad familiar

2.–Categoría 2.ª. Artesanía de servicio.

Corresponde a las actividades de los talleres del servicio vecinal, pero sin carácter familiar, que podrán instalarse en plantas bajas, sótanos o semisótanos de edificio de viviendas u otros usos.

3.–Categoría 3.ª. Pequeñas industria de servicio en edificios residenciales o de otros usos, situadas en locales exclusivos.

Corresponde a las mismas actividades que la anterior, en manzanas o núcleos exclusivos para este uso.

4.–Categoría 4.ª. Talleres especiales de artesanía.

Estudios de escultor, pintor o análogos, en edificios residenciales o de otros usos, no pudiendo ocupar más del 20% de la superficie total edificada.

Condiciones:

1.–Los locales destinados a estas actividades dispondrán de las medidas correctoras que garanticen la comodidad de los vecinos. Especialmente en la categoría 1ª no podrán producir gases, polvo u olores ni vibraciones transmisibles a las viviendas.

2.–Cumplirán con las dimensiones y condiciones de locales para el uso de vivienda, que les sean de aplicación, disponiendo al menos de un servicio completo de aseo.

3.–Los almacenes de estas actividades, deberán tener ventilación natural o forzada.

4.–El acceso deberá disponerse de tal forma que no provoque molestias a los vecinos.

5.–En categoría 1.ª, tendrán una superficie máxima de 150 m2, y una potencia máxima electromecánica de 10 cv.

6.–En categoría 2.ª, estos talleres no podrán situarse mas que en planta baja y semisótanos con acceso independiente de las viviendas. Tendrán una superficie total máxima de 350 m2 y la potencia electromecánica no sobrepasará los 20 cv, con la condición de que ningún motor pase de 5 cv.

7.–En categoría 3.ª estos talleres habrán de situarse en manzana exclusiva o pequeño núcleo industrial de servicio de una zona residencial o en una zona industrial propiamente dicha, en locales exclusivos de estos usos. Tendrán una superficie máxima de 500 m2 y una potencia electromecánica de 50 cv como máximo.

8.–Todas estas actividades deberán tramitarse y cumplir el Reglamento de Actividades Molestas Insalubres, Nocivas y Peligrosas, cuando estén incluidas en éste. Deberán cumplir asimismo la reglamentación de Condiciones Acústicas (NBE CA) en vigor, no pudiendo sobrepasar el nivel de ruidos 30 dBa en el caso más desfavorable.

5.4.4.–Condiciones del uso Industrial y de Almacenes.

Art. 131.–Uso de Industria.

A efectos de estas ordenanzas, se define como uso industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de materias primas, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el transporte, envasado y distribución.

Se incluyen también en este apartado de industria, los almacenes, comprendiendo como tales los espacios o locales destinados a la guarda, conservación y distribución de productos, con suministro a mayoristas, y en general todos los que no tengan venta directa al público.

En estos locales se podrán efectuar operaciones secundarias que transformen, en parte los productos almacenados. A estos efectos se consideran tres categorías:

Categoría 1.ª.–Sin producción de olores o molestias al vecindario.

Categoría 2.ª.–Almacenes de materias que pueden causar molestias a las viviendas cercanas, tanto por el volumen como por los productos en sí.

Categoría 3.ª.–Almacenes de materias que puedan causar nocividad o peligrosidad.

Situaciones e incompatibilidad.

La categoría 1.ª se permite en plantas bajas, semisótanos y sóta-

nos de edificios de viviendas y otros usos, así como en zonas intermedias de manzanas residenciales, con una superficie total construida máxima de 250 m2.

Las categorías 1.ª y 2.ª se permiten en manzanas o zonas industriales con posibilidad de ocupación total de acuerdo con la ordenanza respectiva.

La categoría 3.ª se permite sólo fuera del perímetro urbano en zonas aisladas, con localización adecuada, sin limitación de superficie.

Art. 132.–Inclusión de industrias.

El uso industrial propiamente dicho comprende 125 industrias incluidas en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas.

Art. 133.–Características de volumen.

Los locales industriales donde se prevean puestos de trabajo deberán tener, como mínimo, una superficie, por cada uno de ellos, de 2 m2 y un volumen de 10 m3. Se exigirá iluminación natural o artificial.

Art. 134.–Aseos.

Si, la industria dispusiera de trabajadores de ambos sexos, dispondrá de aseos independientes para ambos sexos a razón de un retrete, un urinario, un lavabo y una ducha por cada 20 hombres o fracción, y dos retretes, un lavabo y una ducha por cada 20 mujeres o fracción.

La fracción se considerará siempre superior a 10.

Cuando el número de trabajadores sea inferior a 10, los aseos serán: un retrete, un urinario, un lavabo y una ducha para hombres, y un retrete, un lavabo y una ducha para el caso de existir puestos de trabajo de mujeres.

En todos los casos las exigencias estarán a expensas del Reglamento de Seguridad e Higiene en el Trabajo vigente.

Art. 135.–Escaleras.

Las de circulación general cumplirán las condiciones de vivienda con un ancho mínimo de 1 metro, sin perjuicio de las exigencias de la Norma de protección contraincendios vigente.

Art. 136.–Construcción.

Todos los paramentos interiores así como los pavimentos, serán impermeables y lisos. Los materiales que constituyan la edificación, deberán cumplir la normativa de protección contraincendios vigente en cuanto a resistencia de estructuras y materiales, debiendo ir protegidos cuando lo necesiten.

Art. 137.–Energía eléctrica.

1.–Para el movimiento de las maquinas, así como para el alumbrado sólo se permite la energía eléctrica.

2.–La potencia electromecánica está determinada por la suma de las potencias de los motores que accionan máquinas y aparatos, expresándose en caballos de vapor (cv). No se evaluará como potencia la de las máquinas portátiles con motores inferiores a 1/3 cv. ni las de instalaciones de aire acondicionado, aparatos elevadores, ventilación forzada, transportes interiores, etc.

Cuando en un mismo taller coexistan epígrafes diferentes, la potencia total no superará a la más alta permitida de los distintos epígrafes.

3.–Las instalaciones de fuerza y alumbrado de los establecimientos industriales cumplirán con la reglamentación vigente, debiendo montarse todas las instalaciones así como la maquinaria bajo la supervisión de un técnico competente.

4.–La instalación de calderas y recipientes a presión estará sujeta a la normativa vigente.

Art. 138.–Evacuación.

1.–Si las aguas residuales no reunieran, a juicio de la Oficina de Gestión Urbanística, las debidas condiciones para su vertida a la red general, habrán de ser sometidos a depuración por procedimientos adecuados, a fin de que cumplan las condiciones señaladas en Reglamento de Actividades Molestas y demás disposiciones vigentes sobre la materia.

2.–Si los residuos que produzcan cualquier industria por sus características, por sus características no puedan ser recogidos por el servicio de limpieza deberán ser trasladados por cuenta del titular de la actividad directamente al vertedero.

3.–La evacuación de gases, vapores, humos, etc, que se haga al exterior, se dotará de instalaciones adecuadas y eficaces conforme al Reglamento sobre la materia, cumpliendo en cualquier caso las Normas tecnológicas de ventilación.

Art. 139.–Instalaciones contra incendios.

Para la prevención y extinción de incendios, se dispondrá de las

salidas de urgencias y accesos especiales para salvamento, así como de los aparatos, instalaciones etc, de acuerdo con las Normas de Protección contra incendios vigente y en el caso de no existir según el estudio al respecto del técnico proyectista bajo su responsabilidad.

Art. 140.–Altura.

La altura libre de pisos permitida para estos usos, será como mínimo de 3 metros.

5.4.5.–Condiciones del uso Hotelero.

Art. 141.–Uso hotelero.

Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio público, que se destinan al alojamiento temporal. Se consideran incluidos en este uso las residencias, colegios mayores, y edificios análogos así como sus actividades complementarias, como piscinas, restaurantes, etc.

Este uso se consiente en edificio exclusivo de acuerdo con la normativa vigente. Serán compatibles con el uso de vivienda las pensiones de menos de 6 habitaciones.

Los locales cumplirán las condiciones y dimensiones que les fueran de aplicación, de las fijadas para el uso de vivienda.

Para ser considerado como uso hotelero, el proyecto del edificio que se presente deberá disponer de los justificantes de calificación concedidos por el Organismo correspondiente.

La reserva de superficie para garaje aparcamiento será obligatoria a partir de que el edificio disponga de 20 habitaciones o más, necesitando dentro del recinto dos plazas por cada tres habitaciones.

5.4.6.–Condiciones del uso Comercial.

Art. 142.–Uso Comercial.

Es el uso que corresponde a los locales de servicio al público destinados a la venta al por menor o permuta de mercancías, de acuerdo con la clasificación nacional de actividades económicas.

Art. 143.–Condiciones de carácter general.

1.–La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de seis metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación con la vivienda.

2.–En el caso de que en el edificio exista también el uso de viviendas, deberán disponer de acceso, escaleras y ascensores independientes.

3.–Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, escaleras o portales, si no es con un paso intermedio y puerta resistente al fuego.

4.–La altura de los locales comerciales será la que se especifica en la ordenanza de cada zona, a excepción del semisótano o sótano, que deberán tener una altura libre mínima de 2,70 metros y 3,0 metros respectivamente, no pudiendo ser éstos de acceso al público.

5.–Las escaleras de servicio al público, en los locales comerciales, tendrán un ancho mínimo de 1,0 m., a excepción de los que tengan más de tres plantas, que tendrán 1,30 m. como mínimo, la anchura del portal y acceso hasta la escalera será de dos metros como dimensión mínima.

6.–Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m2, un retrete y un lavabo aumentándose por cada 200 m2 más o fracción un retrete y un lavabo, siendo para ambos sexos independientes a partir de los 100 m2. Deberán tener un vestíbulo de independencia con respecto a cualquier zona del local.

7.–En los locales agrupados, tales como mercados, galerías, etc, podrán agruparse los servicios, determinándose la cuantía por las condiciones anteriores.

8.–La luz y ventilación de los locales podrá ser natural o artificial. Este segundo caso sólo será viable para locales incluidos en galerías, mercados, etc.

En el primer caso los huecos deberán tener una superficie no inferior a 1/8 la superficie del local, exceptuando las zonas de almacenes.

En el segundo caso deberán presentarse los proyectos de las instalaciones correspondientes, debiendo cumplir la normativa de ventilación existentes (Normas tecnológicas, decretos de industria, etc.).

9.–Dispondrá de las salidas de emergencia, instalaciones, etc. de protección contraincedios, cumpliendo la normativa en vigor.

10.–Las estructuras y materiales también deberán cumplir la normativa contraincendios existente.

11.–Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar, al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc. mediante el cumplimiento de la normativa en vigor.

12.–El grado de compatibilidad con los edificios de viviendas vendrá definido en las ordenanzas particulares de cada zona.

13.–En el caso específico de los pasajes comerciales, deberán cumplir las siguientes condiciones:

Sólo podrán situarse en semisótanos, planta baja y primera.

El ancho de paso común deberá ser superior al 7% de su longitud. En todo caso el ancho mínimo será de 2,0 metros, teniendo siempre en cuenta el cumplimiento de la norma CPI en vigor.

Si la longitud supera los 25 metros deberá disponer de dos accesos.

14.–Los locales con superficie superior a 600 m2 deberán disponer de una plaza de aparcamiento cada 100 m2.

5.4.7.–Condiciones del uso de Oficinas.

Art. 144.–Uso de Oficina.

Se incluyen en este uso los edificios en los que predominan las actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado y los que se destinen a alojar despachos profesionales de cualquier clase.

Podrán ubicarse en edificios exclusivos, o también en plantas bajas o primeras de edificios de vivienda, salvo los despachos profesionales aislados que podrán estar en cualquier planta de los edificios de viviendas.

Art. 145.–Condiciones.

La altura libre de los locales destinados a oficinas será de tres metros como mínimo y tendrán los siguientes servicios:

Hasta 100 m2 un retrete y un lavabo

Cada 100 m2 más o fracción se aumentara un retrete y un lavabo.

A partir de los 100 m2 se instalarán con independencia de sexos.

Tendrán un vestíbulo de independencia.

Dispondrán de los accesos, instalaciones , etc. que determine la norma de protección contraincedios en vigor. De igual manera la estructura y materiales empleados deberán cumplir esta normativa.

A partir de los 600 m2 deberán contar con un plaza de aparcamiento cada 100 m2.

La anchura del portal y acceso hasta la escalera será de dos metros como mínimo y una distancia desde la puerta a la escalera de cuatro metros como mínimo.

5.4.8.–Condiciones del uso de Espectáculos.

Art. 146.–Uso de Espectáculos.

Corresponde a este uso los locales destinados al público con fines de recreo y cultura.

Este uso se consiente en edificio exclusivo o adosado a edificios con otro uso y cumplirá las condiciones que fijan las disposiciones vigentes, en especial del Reglamento de Espectáculos y Norma de Protección Contraincendios, vigentes.

Deberá tramitarse el expediente de apertura del establecimiento, cumpliendo toda la normativa descrita, en especial la relativa a seguridad.

Estos locales dispondrán de una reserva de superficie de aparcamientos de una plaza por cada 20 espectadores, a partir de 600 m2 de construcción.

5.4.9.–Condiciones del uso de Salas de Reunión.

Art. 147.–Uso de Salas de Reunión.

Corresponde a los locales cerrados o abiertos cuya finalidad principal es la de cobijar actividades de vida social o de relación, comprendiendo por tanto, cafés, restaurantes, salas de reunión, de baile y similares, sujetándose a las disposiciones vigentes, pudiendo estar situados en planta baja y primera de edificios destinados a otros usos, o en edificio exclusivo.

Deberá tramitarse el expediente de apertura del establecimiento, cumpliendo todos los requisitos respecto a la normativa de reglamento de espectáculos y norma de protección contraincendios vigentes, con especial mención de las instalaciones y vías de protección.

Estos locales deberán disponer de una reserva de aparcamientos de una plaza por cada 100 m2 de superficie edificada, a partir de 600 m2 de superficie edificada.

5.4.10.–Condiciones del uso Religioso.

Art. 148.–Uso Religioso.

Se incluyen como tales los edificios o locales destinados al culto público o privado y cumplirán las condiciones que exijan las disposiciones vigentes.

En los conventos, casas de religiosos o usos análogos, habrán de

cumplirse las condiciones del uso residencial que sean aplicables por su emplazamiento.

5.4.11.–Condiciones del uso Cultural.

Art. 149.–Uso Cultural.

Corresponde a los edificios o locales que se destinan principalmente a la enseñanza e investigación.

Este uso queda localizado en parcelas concretas para atender debidamente a la población escolar.

Las edificaciones para los diferentes grados de la enseñanza, ya sea pública o privada, deberán acomodarse a las normas o disposiciones dictadas por el Ministerio de Educación y Ciencia.

5.4.12.–Condiciones del uso Deportivo.

Art. 150.–Uso Deportivo.

Recoge este uso los espacios y edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deporte.

Este uso queda localizado en parcelas concretas de las presentes Normas, y se ajustaran a las disposiciones de la legislación específica que le corresponda.

También este uso, de carácter privado, podrá localizarse en planta semisótano, baja y primera de edificios de vivienda o en edificios exclusivos.

5.4.13.–Condiciones del uso Sanitario.

Art. 151.–Uso Sanitario.

Corresponde este uso a los edificios destinados al tratamiento o alojamiento de enfermos.Se distinguen dos tipos de establecimientos:

1.ª Categoría. Dispensarios, clínicas de urgencia y consultorios, que puedan ser incorporados en edificios con otro uso principal y que deberán cumplir las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y en su caso, las de uso hotelero que les fuera de aplicación.

2.ª Categoría. Establecimientos para enfermedades no infecciosas con capacidad superior a 50 camas, en edificio exclusivo, como residencia sanitaria o similar.

Estos edificios cumplirán la normativa vigente y en su caso la de uso hotelero que le fuera de aplicación.

5.5.–CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS.

Art. 152.–Disposiciones generales.

1.–Todas las edificaciones destinadas a los distintos usos cumplirán, además de las condiciones de las presentes Normas, todas y cada una de las determinaciones que sobre las mismas están establecidas o puedan establecerse en la legislación y disposiciones oficiales, generales o específicas que les sean de aplicación.

2.–Sin perjuicio de la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas en cada caso, todas las actividades que se desarrollen en las zonas residenciales del casco urbano estarán sometidas a las siguientes limitaciones:

– Nivel sonoro máximo de 50 dB. medido con sonómetro escala A, a una distancia máxima de 10 metros de sus límites o en cualquier punto de la pieza habitable más próxima.

– No podrucirá vibraciones molestas, ni humos, ni malos olores.

Art. 153.–Chimeneas de ventilación.

1.–Se permitirán las chimeneas de ventilación en retretes, cuartos de baño, locales de basura y de acondicionamiento de aire, despensas y garajes. Tanto las de despensas como las de garajes, y acondicionamiento de aire, sólo pueden utilizarse para cada uno de estos usos, con exclusión de cualquier otro.

2.–Las chimeneas tendrán una superficie mínima de un metro cuadrado, siendo su lado mínimo de 0,70 metros. Sus características deberán permitir un fácil acceso y una perfecta limpieza.

3.–Las chimeneas con altura superior a 9,0 m. habrán de tener comunicación inferior con el exterior o patios.

4.–Podrán sustituirse estas chimeneas por otras instalaciones adecuadas, cuyo uso haya sido autorizado previamente por el Ayuntamiento de Tornavacas

Art. 154.–Condiciones de los locales.

1.–Toda pieza habitable de vivienda tendrá luz y ventilación directa por medio de huecos de superficie total, no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local, permitiéndose excepcionalmente dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación, siempre que el fondo total contado a partir del hueco no exceda de 10 m.

Art. 155.–Aislamientos.

1.–En todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase, se

asegurará el aislamiento de la humedad, térmico, contra el fuego y acústico, de acuerdo con la legislación vigente.

Art. 156.–Agua potable.

1.–Todo edificio deberá tener la instalación de agua corriente potable conforme a las normas que establezca en cada caso el Servicio Municipal de Aguas.

Art. 157.–Energía eléctrica.

1.–Todo edificio deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica, la cual habrá de cumplir la reglamentación vigente sobre la materia. En el caso de existir un centro de transformación, deberá reunir las condiciones debidas en cuanto a insonorización y aislamiento térmico de vibraciones y seguridad, no pudiendo ocupar la vía pública con ninguna instalación auxiliar.

Art. 158.–Red de desagües.

1.–La red de desagües garantizará el vertido a la red municipal, y para su acometida el Ayuntamiento de Tornavacas hará cumplir la normativa propia de estas instalaciones.

Art. 159.–Acondicionamiento de aire, agua caliente, teléfono, Tv, etc.

1.–Estas instalaciones y los accesorios, depósitos de combustibles, tanques nodrizas, contadores, etc, deberán cumplir con las condiciones vigentes que habrán de reflejarse en un proyecto previo.

2.–Los aparatos de acondicionamiento de aire deberán colocarse en el interior de las construcciones y en ningún caso podrán verter directamente a la vía pública.

Art. 160.–Prevención contra incendios.

1.–Se cumplirán las prevenciones de construcción que señalan en cada caso, las condiciones generales de uso, siendo obligatorio en cualquier caso el cumplimiento de la Norma Básica Contraincendios vigente.

2.–Para determinar las condiciones de protección contra incendios de las zonas exteriores a las edificaciones se estará a lo dispuesto para estos casos en la NBE CPI-82.

3.–En los usos industriales el técnico proyectista aportará estudio en el que se justifiquen las medidas de protección previstas.

Art. 161.–Depósitos de Basuras.

1.–Todo edificio residencial, escolar, sanitario, deportivo, etc, dispondrá, con fácil acceso, de un local o espacio adecuado para los contenedores de basura de los ocupantes, cumpliendo además cuantas condiciones señalen las disposiciones vigentes.

Art. 162.–Servicio de cartería.

1.–Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, de acuerdo con las normas vigentes, debiendo situarse siempre en un lugar del edificio de fácil acceso o de paso, pero siempre dentro de la superficie de usos comunes de la finca.

Art. 163.–Señalamiento de fincas.

1.–Toda edificación deberá estar debidamente señalizada con el número que le corresponda de la vía en que esté ubicada, perfectamente visible durante el día y la noche

Art. 164.–Condiciones de las instalaciones.

1.–Toda clase de instalaciones, desagües, maquinaria, etc, se realizarán en forma que garanticen tanto el vecindario como a los viandantes, la supresión de las molestias, olores, humos, vibraciones, ruidos, etc, debiendo cumplir en cualquier caso las normas básicas de la edificación que regula las condiciones térmicas, acústicas y de protección contraincendios.

Art. 165.–Conservación de edificios, instalaciones y espacios libres.

1.–Los servicios, instalaciones y espacios libres que se entreguen al Ayuntamiento de Tornavacas, deberán cumplir las condiciones de calidad y funcionamiento exigible en cada caso. Los que queden de propiedad particular, deberán ser conservados, vigilados, reparados y mantenerse limpios por sus propietarios.

2.–El Ayuntamiento de Tornavacas vigilará el cumplimiento de estas obligaciones, pudiendo en defecto de los propietarios realizar a su cargo la conservación, reparación o limpieza.

5.6.–CONDICIONES ESTETICAS Y DE COMPOSICION.

Art. 166.–Generalidades.

El fomento y defensa del conjunto estético del Valle del Jerte es de absoluta necesidad dada la categoría del mismo.

La Oficina de Gestión Urbanística informando sobre la oportuna

concesión de las licencias, supervisa necesariamente cualquier tramitación y la condiciona al proyecto presentado dentro del cual se deberán respetar las condiciones arquitectónicas de la zona.

Existen distintas zonas con distinto interés, dada la mayor conservación de las edificaciones, donde se supeditan en mayor medida las concesiones de licencia.

Por otra parte, ante la necesidad de una política de preservación o mejora de los entornos o ambientes de las zonas mejor conservadas, y para la revitalizacion restauración o conservación más eficaz de ellas, se hace necesario plantear determinadas medidas ordenancistas, que deberán ser complementadas con otras de tipo económico o fiscal para su adecuada compensación. En este apartado deberá ser la Oficina de Gestión Urbanística, la que a través de los distintos organismos intente gestionar estas medidas de apoyo a la zona.

Uno de los objetivos que persiguen las presentes Normas, es la de compaginar los intereses edificatorios con la riqueza arquitectónica existente. Por ello se plantean además de las zonas de respeto y protección, otras de cautela para conservación del ambiente del entorno y de zonas paisajísticas en general.

Las zonas de protección deberán cumplir con el grado específico que se le asigne y la normativa que se desarrolla para cada uno, en orden a conseguir una mejor imagen del lugar.

Como norma general no se permitirán fábricas, talleres o industrias que disientan de las construcciones cercanas, así como elementos publicitarios estridentes.

El volumen de las zonas de protección, se procurará que sean lo más homogéneo de los existentes, dentro de la dinámica de la construcción y de los intereses particulares, y en general en las zonas más antiguas, la edificación que se lleve a cabo deberá cumplir las condiciones siguientes, además de las propias que en cada caso tendrán que cumplir por las Ordenanzas previstas en cada zona.

Art. 167.–Composición de fachadas.

Se ajustarán al estilo general tradicional de la población, con huecos en proporción vertical y cubierta como remate, aunque los materiales y las soluciones constructivas se lleven a cabo con las técnicas actuales.

Los huecos, tanto en portales como en balcones y ventanas, se proporcionarán de acuerdo con los módulos tradicionales, prohibiéndose los cuerpos volados en las zonas céntricas, permitiéndose balcones con barandilla metálica (no de aluminio) o balaustrada de madera, no admitiéndose petos o antepechos macizos.

Las fachadas de los edificios deberán estar en perfectas condiciones de pintura y revoco sin desconchones ni deterioros, con colores y materiales que no desentonen del conjunto.

Las rejas, barandillas así como cualquier otro elemento que forme parte de la edificación, se tratarán en su composición, diseño y colorido con los materiales y tonalidades normales de la zona y que deberán ser aprobados previamente por la Oficina de Gestión Urbanística.

Art. 168.–Cubiertas.

Deberán ser de tejado, con teja cerámica o árabe, del tipo y color a las utilizadas normalmente en la zona.

Cualquier elemento que sobresalga de la cubierta deberá ser tratado en la misma forma y materiales que en la fachada, quedando prohibidos los depósitos en las cubiertas.

Las edificaciones industriales que no estén situadas en zonas de uso exclusivo industrial deberán mantener estas condiciones de cubierta.

Art. 169.–Medianerías.

Las paredes medianeras que queden provisionalmente o no al descubierto, se revocarán o cubrirán con materiales que armonicen con las fachadas, prohibiéndose en las mismas la colocación de anuncios publicitarios.

Art. 170.–Establecimientos comerciales, rótulos y anuncios.

Especial cuidado deberá tenerse con los locales comerciales, anuncios, carteles, banderines, etc, que por no necesitar licencia de obra mayor, son generalmente realizados sin control técnico y sin supervisión de sus características ornamentales.

Por ello, en estos casos, todo tipo de permisos de obras deberán ser informados por la Oficina de Gestión Urbanística, que dictaminará si lo que se pretende realizar es a su juicio autorizable o no.

La decoración de fachadas de los establecimientos comerciales y su publicidad se desarrollará en los límites del espacio interior de los huecos de la planta baja, quedando prohibido para su utilización con este fin los materiales que desentonen con el ambiente.

5.7.–CONDICIONES MEDIO-AMBIENTALES.

Art. 171.–Generalidades.

1.–La Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, cuyo texto

refundido fué aprobado por el Real Decreto Legislativo de 26 de junio de 1992, en sus artículos 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, así como genéricamente en otros muchos, insiste de manera reiterada en la necesaria protección del Medio Ambiente.

Art. 172.–Condiciones de intervención para la defensa del Paisaje y Medio Ambiente.

1.–Independientemente de las zonas de protección que expresamente se señalan en estas Normas, la protección del Medio Ambiente y defensa de los valores paisajísticos en general, forman parte de los objetivos de las mismas. A tal efecto deberán observarse las siguientes normas:

a) Para proceder a la apertura de canteras, movimientos de tierras, pozos, explotaciones mineras o industriales, líneas de energía eléctrica u otros similares, será preciso licencia municipal, siendo indispensable que en el proyecto correspondiente figure el señalamiento de las áreas o pasajes afectados, con el Plan de sus diferentes etapas y la solución final, precisando la forma en que se restituirá o se acondicionarán al paisaje los terrenos alterados, incluyendo en los movimientos de tierras los lugares de préstamos y vertederos.

Los vertederos de instalaciones industriales o de basuras, se localizarán en lugares que no afecten al paisaje ni alteren el equilibrio natural.

b) Toda actuación que pueda alterar el equilibrio ecológico, el paisaje natural o introduzca cambios en la geomorfología, necesitará presentar un estudio de sus consecuencias e impacto ambiental, juntamente con la documentación preceptiva.

c) En los proyectos de construcciones que hayan de quedar situados en el entorno de los núcleos, sectores, o edificios de interés histórico-artístico o pintoresco, que no estén señalados en el presente planeamiento, deberán estudiarse las alturas de edificación previstas y demás características de la edificación para que armonice con todo el conjunto ya existente.

d) Se protegerán los edificios de todo tipo y destino, que por sus características formen parte integrante del paisaje. Cualquier proyecto de movimiento de tierras, tala o plantación de árboles o cualquier otro aspecto, que suponga cambio de destino agrícola o forestal de los terrenos colindantes, precisará autorización, que se otorgará a la vista de las garantías ofrecidas por el solicitante, en relación con la conservación del edificio y del paisaje en general.

2.–Iguales medidas de protección del paisaje se tendrán en cuenta cuando se trate de la instalación de anuncios en la proximidad de las carreteras, localización de basureros, cementerios de coches, tendido de líneas eléctricas, telegráficas y telefónicas y cualquier otra acción que pueda afectar de modo notorio a las calidades paisajísticas.

3.–En el S.N.U. que queda calificado como especialmente protegido, estará prohibida cualquier actividad tanto edificatoria como minera o de extracción así como la tala de arbolado que pueda alterar su configuración y carácter actual.

Art. 173.–Condiciones de intervención en las zonas forestales, del arbolado y de los cultivos.

1.–Toda actuación que se pretenda realizar en alguna de las áreas forestales, simplemente arboladas o ajardinadas, deberá proyectarse con un respeto absoluto para las especies destacables y para la conservación o repoblación del conjunto.

2.–Queda prohibido cualquier tipo de edificación a excepción de las que sean auxiliares de los aprovechamientos forestales o agrícolas de la zona y de aquéllas que condicionen el lugar para usos recreativos y compatibles con el fin de proteger, siendo indispensable la licencia municipal correspondiente. La altura máxima de estas edificaciones será de una planta.

3.–No procederá la corta de arbolado a excepción de aquellos montes que sean objeto de aprovechamiento público, y en este sentido con las máximas cautelas.

Art. 174.–Condiciones de intervención en los cauces públicos.

1.–En actuaciones sobre terrenos colindantes con cauces públicos, de acuerdo con lo señalado en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico de 11 de abril de 1986, se establecen las zonas de servidumbre y policía de cinco y cien metros de anchura respectivamente, en las que será necesario el informe previo de la Dirección General de Medio Ambiente de la Junta de Extremadura y la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

2.–Por otra parte, podrán ser objeto de establecimiento de servidumbre de uso público, aquellos pasos que, a través de urbanizaciones y predios particulares, se consideren necesarios para enlazar las zonas de uso público de la orilla de los ríos, con las carreteras y caminos públicos más próximos.

3.–Deberán disponer, como mínimo, una de estas servidumbres de enlace por cada 300 metros de orilla. En los planes y proyectos de urbanización de estas zonas de cauces públicos, se prohibirá toda modificación de la vegetación arbustiva, de matorral o herbáceas de las orillas o márgenes.

4.–Se prohíbe levantar y llevar fuera de los cauces, las rocas, arenas y piedras existentes en los mismos, en cantidad susceptible de perjudicar a la capacidad biogénica del medio.

5.–Sobre la protección de la riqueza piscícola, se estará a lo dispuesto en el Decreto de 13 de mayo de 1953, o a las normativas que al respecto emita la Dirección General de Medio Ambiente de la Junta de Extremadura.

5.8.–CONDICIONES DE PROTECCION.

Art. 175.–Protección de la Infraestructura.

1.–En las actuaciones que se proyectan fuera del suelo Urbano delimitado por las presentes Normas Subsidiarias, sobre terrenos lindantes con carreteras o caminos vecinales existentes o propuestos, deberán tenerse en cuenta las mínimas distancias a ambos lados de cada vía que vienen señaladas en estas Normas.

Estas distancias, que responden a las restricciones contempladas de forma genérica en la Ley de Carreteras vigente, son las siguientes:

–Banda para vías principales: 120 m.
–Banda para carreteras existentes principales: 80 m.
–Banda para viario de distribución: 45 m.

Estas reservas representan el ancho total de la banda, siendo las medidas correspondientes a contar desde la arista exterior de la calzada en:

–Carreteras Nacionales: 25 m.
–Restantes carreteras: 18 m.

La reserva de 25 m. señalada para las carreteras nacionales se entenderá desde la arista exterior de la calzada y corresponde a la determinación de la «línea límite de la edificación», a tenor de lo dispuesto en el art. 25 de la Ley de Carreteras, Ley 25/1988 de 29 de julio.

La Dirección General de Carreteras del Estado está redactando un proyecto de acondicionamiento de la carretera N-110 que próximamente estará aprobado técnicamente. Tal acondicionamiento conlleva modificaciones sustanciales del trazado, por lo que se considera necesario la consulta previa a la Demarcación de Carreteras del Estado en Extremadura previa a la concesión de cualquier licencia de obras para construir en estas zonas de afección, hasta que puedan remitirse al Ayuntamiento de Tornavacas planos definitorios de la situación en planta y alzado de la carretera N-110 ya reformada.

Art. 176.–Protección del Patrimonio Histórico-Artístico y Cultural.

1.–Además de las normas de protección y defensa previstas en estas Normas se tendrán en cuenta las establecidas en la Ley de Patrimonio Cultural así como lo dispuesto por la Consejería de Cultura de la Junta de Extremadura.

Art. 177.–Protección arqueológica.

Cualquier operación de desarrollo, urbanización o edificación en una zona en la que exista o se presuman yacimientos arqueológicos, deberá ir precedida de la investigación pertinente, supervisada por la Dirección General de Patrimonio Cultural, estableciéndose entonces las medidas necesarias para su documentación, conservación o puesta en valor. Una vez estudiados y delimitados se establecerá un área de protección desde el vestigio más exterior del bien en un radio de 200 mts.

6.–CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO.

1.–ORDENANZA 1.–RESIDENCIAL.

Se define una sola ordenanza para las zonas de uso predominantemente residencial aplicándose indistintamente en manzana cerrada y abierta por aplicación directa de la misma y según sea la tipología del área en concreto.

Art. 178.–Tipo de edificación.

El tipo de edificación principal será el de manzana cerrada o semicerrada siguiendo las alineaciones marcadas por las edificaciones existentes. Se permitirá edificaciones aisladas unifamiliares cuando las dos edificaciones anteriores o posteriores al solar en la línea de fachada, o cada una de las edificaciones colindantes al solar sean edificaciones aisladas. En todos los demás casos se seguirá la alineaciones marcadas por las edificaciones existentes y las señaladas en los planos correspondientes.

En la aprobación de las unidades de actuación señaladas en las presentes Normas se señalará el tipo de edificación a seguir en toda ella.

La superficie de las Unidades de Ejecución que se definen en las presentes Normas son:

UNIDAD DE EJECUCION	SUPERFICIE	UNIDAD DE EJECUCION	SUPERFICIE
1	7.852,60	15	9.304,30
2	5.014,11	16	857,62

3	4.198,97	17	3.592,95
4	2.203,99	18	3.916,91
5	870,25	19	1.761,88
6	4.517,03	20	5.653,57
7	12.131,57	21	8.323,37
8	5.814,08	22	4.934,98
9	2.768,82	23	2.408,76
10	8.447,58	24	3.911,00
11	12.463,86	25	5.159,81
12	4.820,26	26	9.914,20
13	3.987,08	27	17.086,64
14	9.003,06	28	4.189,76
TOTAL SUPERFICIE INCLUIDA EN UNIDADES DE EJECUCION 165.109,01 M2			

Art. 179.–Usos permitidos.

– Vivienda en todas las plantas.

– Garaje-aparcamiento en planta baja, semisótano o sótano.

– Talleres artesanos y pequeña industria al servicio de las viviendas en planta baja y en semisótano en categoría 1.ª y 2.ª. Podrá autorizarse este tipo de actividad superando las condiciones anteriores siempre que se trate de edificio exclusivo y no sean actividades insalubres.

– Almacenes en categoría 1.ª.

– Hotelero en edificio exclusivo sin limitación y en edificios de viviendas se permiten pensiones y hoteles con seis dormitorios como máximo.

– Comercial en planta baja de edificios de viviendas o en edificio exclusivo.

– Oficinas en planta baja y primera de edificios de viviendas o en todas las plantas en edificio exclusivo.

– Espectáculos en planta baja de edificios de viviendas o en edificio exclusivo.

– Sala de reunión en planta baja y primera.

– Religioso en planta baja de edificios de viviendas con superficie máxima de 200 m2 o edificio exclusivo.

– Cultural en edificio exclusivo.

– Deportivo en semisótano, baja y primera de edificios de viviendas o en edificio exclusivo.

– Sanitario en planta baja de edificios de viviendas en 1.ª categoría con superficie máxima de 200 m2, o en edificio exclusivo.

Art. 180.–Alineaciones y rasantes.

1.–Las alineaciones y rasantes son las actualmente existentes. También se plantea la apertura de algunas nuevas calles para dar acceso a edificaciones ya existentes, y la prolongación de otras calles. Se han definido unidades de actuación para en caso necesario poder llevar a cabo las alineaciones señaladas.

2.–Las líneas de fachada de las edificaciones en este tipo de suelo correspondientes a la carretera N-110 se acotan a eje de la carretera en los planos correspondientes.

4.–No se autorizará la modificación de las alineaciones exteriores e interiores existentes, tanto si están definidas por edificación como por cercas u otras soluciones de cerramiento de fincas no edificadas. A estos efectos, en los edificios de vivienda con patio, jardín o corral delantero o en cualquier otra solución, no se permitirá la edificación de estos espacios y en el caso en que se autorice la renovación de la edificación existente, se mantendrán las cercas que delimiten aquéllos con las mismas soluciones de alineación y altura.

Art. 181.–Dimensiones de parcela mínima.

1.–Las dimensiones que habrán de reunir las parcelas para su consideración como solar edificable, serán las siguientes:

– Superficie mínima de 70 m2.
– Fachada mínima de 4,50 m. a la vía pública.
– Fondo mínimo de 7,0 m.

2.–Además de cumplir las condiciones precedentes, para que los solares sean edificables dispondrán de una forma tal que los linderos laterales tengan respecto de la perpendicular a la línea de fachada o fachadas un ángulo superior a 20º. Estos linderos laterales tampoco podrán disponer de entrantes o salientes con profundidad superior a 1/3 de su ancho.

3.–Dado algún caso de incumplimiento de las dimensiones de parcela mínima, para poder edificar se deberá previamente obtener la reparcelación o rectificación de linde con el colindante o colindantes.

4.–No obstante las condiciones señaladas anteriormente, serán consideradas como edificables, a los efectos del cumplimiento de la parcela mínima, todas aquellas parcelas que con anterioridad a la aprobación de estas Normas estuvieren inscritas en el Registro de la Propiedad.

5.–Si existiera algún edificio o edificios colindantes y fueran suficientemente recientes para desechar la posibilidad de reparcelación, el Ayuntamiento de Tornavacas a la vista de las circunstancias particulares de cada caso, podrá otorgar la licencia con condiciones y siempre que por sus condicionantes físicos pueda incluirse una vivienda de las consideradas como mínimas en éstas Normas.

Art. 182.–Superficie ocupada.

La superficie ocupada podrá alcanzar el 100% del solar edificable dependiendo de las condiciones de edificabilidad.

Art. 183.–Alturas permitidas.

Podrá permitirse la construcción de tres plantas en todos los casos. En este caso la altura desde el acerado a la cara inferior del forjado superior no podrá ser superior a 10,50 m.

Art. 184.–Vuelos máximos.

Se autorizarán los establecidos en las presentes ordenanzas, cumpliéndose en todo caso las condiciones estéticas establecidas.

Art. 185.–Edificabilidad máxima.

1.–La edificabilidad total de la planta baja se obtendrá:

* Con profundidad de solar menor o igual a 20 m. será el cien por cien de su superficie.

* Con profundidad de solar mayor que 20 m. será el cien por cien de su superficie correspondiente a los primeros veinte metros de fondo medidos desde la fachada principal y el cincuenta por ciento del resto de la superficie del solar.

2.–La edificabilidad de cada una de las otras plantas superiores se considerará en todos los casos el cien por cien de la superficie correspondiente a los primeros veinte metros de fondo medidos desde la fachada principal.

3.–La edificabilidad total correspondiente al solar considerado se obtendrá de la suma de la edificabilidad de cada una de las planta permitidas.

4.–La edificabilidad en los casos de vivienda aislada será el resultado de la aplicación de las siguientes condiciones:

* Edificabilidad: 1,10 m2/m2. aplicado al total de la parcela.

* Ocupación máxima: 50% del total de la parcela.

* Retranqueos mínimos a linderos 3 m.

5.–En cualquier caso se estará a lo dispuesto en el artículo 27 del Texto Refundido de la Ley del Suelo (Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio) y en el Real Decreto-Ley 5/1996 de 7 de junio, para determinar el aprovechamiento.

2.–ORDENANZA 3.–USO DOTACIONAL

Art. 186.–Características.

En esta Ordenanza se incluirán todos los usos de tipo dotacional público sin ningún tipo de limitación específica salvo la de una edificabilidad máxima sobre la parcela edificable de 3,00 m2/m2 y con ocupación total de la parcela.

3.–ORDENANZA 4.–ZONAS LIBRES DE EDIFICACION Y VERDES PUBLICAS

Art. 187.–Características.

Se han señalado en los planos correspondientes tanto las zonas verdes existentes como las previstas por este planeamiento. En estas zonas no podrán levantarse más edificaciones que como uso complementario al principal con una altura máxima de tres metros, una planta y una edificabilidad de 0,03 m2/m2, ni establecerse otros usos que los indispensables para el cuidado y vigilancia de los jardines.

4.–ORDENANZA 5.–ZONAS LIBRES DE EDIFICACION PARA LA PROTECCION DE LA RIBERA.

Art. 188.–Características.

Se han señalado en los planos correspondientes las zonas libres de edificación para la protección de la ribera propuestas por este planeamiento. En estas zonas no podrán levantarse más edificaciones que como uso complementario al principal con una altura máxima de tres metros, una planta y una edificabilidad de 0,03 m2/m2, ni establecerse otros usos que los indispensables para el cuidado y vigilancia de los jardines.

7.–CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE.

7.1.–CONDICIONES DE CARACTER GENERAL.

Art. 189.–Actuaciones Urbanísticas.

1.–En el Suelo No Urbanizable, no podrá llevarse a cabo ninguna actuación urbanística que no sea señalada en los apartados 5.7.–

CONDICIONES MEDIO-AMBIENTALES y 5.8.–CONDICIONES DE PROTECCION de las presentes Normas Subsidiarias en relación con las actividades productoras que se deriven del uso y condiciones naturales del suelo, como la explotación agrícola, la de recursos naturales, valores paisajísticos histórico artísticos o culturales, o la defensa de la fauna, flora o del equilibrio ecológico e infraestructuras.

2.–Todas las actividades que se proyecten en suelo no urbanizable incluidas en el Decreto de 16 de abril 45/1991 sobre medidas de protección del ecosistema de la Junta de Extremadura deberán realizar su correspondiente Estudio de Impacto Ambiental que será informado por la Dirección General de Medio Ambiente con carácter previo a su autorización.

En consecuencia deberán realizar un Estudio de Impacto Ambiental detallado las siguientes actividades: Centrales eléctricas, Autopistas, carreteras, ferrocarriles, así como variantes y mejoras de trazado, Aeropuertos, aeródromos deportivos o pistas de aterrizaje, Embalses con capacidad superior a tres Hm3., Obras de canalización y regularización de cursos de agua, Clubes náuticos y embarcaderos, Plantas de tratamiento de aguas residuales con capacidad para más de diez mil habitantes, Plantas de control o tratamiento de Residuos Sólidos Urbanos con capacidad para más de diez mil habitantes, Instalaciones de almacenamiento de Residuos Tóxicos o Peligrosos, Instalaciones de almacenamiento de residuos radiactivos, Líneas de transporte de energía eléctrica de media y alta tensión, Maniobras militares y campos de entrenamiento y Primeras repoblaciones cuando entrañen riesgos de graves transformaciones ecológicas negativas.

Se realizará Estudio de Impacto Ambiental Simplificado en las siguientes actividades: Embalses con capacidad inferior a tres Hm3., Plantas de Tratamiento de aguas residuales con capacidad para menos de diez mil habitantes, Plantas de control o tratamiento de Residuos Sólidos Urbanos con capacidad para menos de diez mil habitantes, Líneas de transporte de energía eléctrica de baja tensión, Actividades extractivas (Graveras, Canteras y Explotaciones mineras), Plantas de tratamiento de áridos, Nuevos regadíos y puesta en cultivo de superficies no labradas anteriormente, Repoblaciones forestales, Desbroce de matorral en laderas con pendiente superior al ocho por ciento, Explotaciones ganaderas intensivas de carácter industrial, avícolas a partir de cinco mil cabezas y de ganado vacuno o porcino a partir de cien cabezas, Piscifactorías, Trazado de pistas forestales, caminos rurales y cortafuegos, Campañas antiplagas, Corta de arbolado, Plantas industriales con residuos, Cementerios de automóviles, Planes generales, normas subsidiarias, planes parciales y especiales, Grandes equipamientos sanitarios, comerciales, docentes y deportivos no previstos en el planeamiento vigente, Pistas y circuitos de carreras de automóviles y motocicletas, Campamentos de turismo e instalaciones hoteleras, Actividades comprendidas en el Reglamento de actividades molestas, insalubles, nocivas y peligrosas, Colocación de antenas y repetidores de radio y televisión, Puertos deportivos, Introducción de especies exóticos y Construcción de edificios fuera de la delimitación de los respectivos suelos urbanos.

Art. 190.–Edificación, usos fuera de ordenación y zonas protegidas.

La edificación que se lleve a cabo, previa consulta a la Oficina de Gestión Urbanística de la Mancomunidad del Valle para el cumplimiento de estos fines, se atendrá a las condiciones especiales que se fijen en cada caso concreto en la licencia que se otorgue, en aplicación de los principios antes establecidos y lo dispuesto en los artículos 15 y 16 de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación urbana, (Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio).

Art. 191.–Procedimientos especiales.

Para la aplicación de los sistemas especiales de declaración de interés público y social de edificaciones o instalaciones se tendrá en cuenta las determinaciones máximas de edificabilidad establecidas en estas normas.

Art. 192.–Zonificación del suelo no urbanizable.

Se establecen varios tipos de suelo No Urbanizable, en base al interés paisajístico, cultural, de la necesaria protección de la flora y fauna que representen o su situación actual de utilización, de esta forma los distintos tipos y sus características son los que en los siguientes artículos se determinan.

7.2.–CONDICIONES PARA LA FORMACION DE NUCLEO DE POBLACION.

Art. 193.–Determinación de núcleo de población.

Se considera núcleo de población en el Término Municipal de Tornavacas, a partir de la aprobación del presente documento, a la agrupación de, al menos, cuatro edificios cuya posición relativa en el terreno permita encerrarlos dentro de un círculo de 100 metros de radio, haciendo centro en cualquiera de los existentes, sea cual sea su uso, o en la que se vaya a edificar en caso de nueva construcción.

7.3.–SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.

Art. 194.–Suelo no urbanizable protegido.

Este tipo de suelo corresponde a las zonas así señaladas en los

planos de planeamiento correspondientes, ya que se considera que por su interés sus vistas y paisajes debe tenerse un especial cuidado y protección.

Por lo tanto sólo podrán realizarse construcciones para el uso agrícola, ganadero o forestal para pequeños almacenes de materiales.

Estas construcciones se realizarán de forma que no interrumpan en ningún momento las plantaciones o la silueta del paisaje.

Art. 195.–Edificabilidad máxima.

Parcela mínima dos hectáreas.
Altura una planta (2,5 metros).
Edificabilidad 0,005 m2/m2.

Características constructivas: sólo podrán realizarse las fachadas en piedra. La cubierta será de teja cerámica curva, de color rojo. Los cerramientos de parcelas serán exclusivamente de piedra.

Deberá presentarse un estudio de impacto medio ambiental y demostrarse la necesidad de su no posible ubicación en otro lugar. El estudio de impacto ambiental deberá ser informado favorablemente por la Dirección General de Medio Ambiente de la Junta de Extremadura.

Uso prohibido: viviendas.

7.4.–SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO PARA EL MANTENIMIENTO DE LA CALIDAD VISUAL DEL PAISAJE NATURAL.

Art. 196.–Suelo especialmente protegido para el mantenimiento de la calidad visual del paisaje natural.

1.–Este tipo de suelo corresponde a las zonas así señaladas en los correspondientes planos de planeamiento y su delimitación se realiza en base a la calidad visual y uniformidad del paisaje natural. Incluye principalmente las zonas de las crestas del Valle donde la intervención del hombre ha sido escasa.

Art. 197.–Actuaciones permitidas.

No se permitirá ningún tipo de actuación urbanística o de modificación del aspecto visual del paisaje. Cualquier actuación deberá contar con estudio de impacto ambiental que informará la Dirección General de Medio Ambiente de la Junta de Extremadura.

Art. 198.–Edificabilidad máxima.

Parcela mínima: Deberán satisfacer las condiciones de parcela mínima de cultivo agrario que se fijan en la Ley 19/1995 de 4 de julio y Decreto 46/1997 de 22 de abril de la Consejería de Agricultura y Comercio de la Junta de Extremadura, que para el caso de Tornavacas son: Grupo 2.ª.–Zonas de montaña. La unidad mínima de cultivo que se fija : Monte y pastos: 10,00 hectáreas. Cultivo: 0,75 hectáreas.

Altura: una planta (2,5 metros).
Edificabilidad: 0,005 m2/m2.

Características constructivas: sólo podrán realizarse las fachadas en piedra. La cubierta será de teja cerámica curva, de color rojo. Los cerramientos de parcelas serán exclusivamente de piedra.

Uso permitido: construcciones para el uso agrícola, ganadero o forestal.

Uso prohibido: viviendas.

7.5.–ELEMENTOS DE ESPECIAL INTERES O ENCLAVES EN SUELO NO URBANIZABLE.

Art. 199.–Elementos de especial interés o enclaves.

Sobre este suelo se considera deben ser especialmente protegidos por su relevancia en el paisaje, al ser puntos de vista destacados o elementos de interés que su degradación podría ocasionar graves desfiguraciones. Estas áreas están delimitadas en los distintos planos de zonificación, calificación y protección de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento y se regirán por las Normas de Protección del Paisaje y Medio Ambiente y de Protección Forestal y del Arbolado, correspondientes al apartado de Normas.

Estos elementos deberán conservarse en su estado natural quedando prohibido en ellos, cualquier actuación urbanística, permitiéndose solamente la repoblación o la explotación agrícola, forestal y ganadera que no cambie su silueta. En ningún caso podrán aplicarse los procedimientos especiales de edificación a través de la declaración de interés público o social, solamente se podrá modificando la propia Norma.

Se permitirá la rehabilitación de las edificaciones existentes siempre que se adapten a las condiciones estéticas del entorno con fachadas de piedra, cubiertas de teja cerámica curva de color rojo y los cerramientos de parcela sean de piedra. Se permitirá la construcción de un Centro de Interpretación de la naturaleza en el acceso a la Reserva Natural y pequeñas edificaciones para ser utilizadas como Refugios de Montaña respetando las condiciones estéticas del entorno con el visto bueno de la Dirección de la Reserva Natural y de la Dirección General de Medio Ambiente.

La delimitacion que en los planos correspondientes se hace de cada uno de estos elementos, generalmente va apoyada en caminos, sendas, cambios de vegetación o pendiente del terreno, siendo en caso de duda la Oficina de Gestión Urbanística la facultada para dilucidar cualquier interpretación de los respectivos límites.

En cualquier caso la Oficina de Gestión Urbanística deberá informar los proyectos que se realicen en todo el ámbito del suelo No urbanizable, debiendo éstos tener definidos los materiales de construcción y señalar la ubicación exacta, para poder determinar si tendrá repercusión sobre el impacto medio ambiental de la zona.

Estos elementos de especial interés están delimitados en los planos de ordenación y son los siguientes:

TORNAVACAS

* Garganta del Infierno.

8.–CATALOGO DE EDIFICACIONES Y MEDIDAS PRECAUTORIAS DE CONSERVACION DE LOS EDIFICIOS.

Art. 200.–Introducción.

Se redacta el presente documento junto a una serie de normas precautorias de conservación de la edificación por parecer adecuado este nivel al de las Normas Subsidiarias que se redactan.

El interés de las condiciones urbanísticas y arquitectónicas del Valle del Jerte se refieren principalmente a la uniformidad de su conjunto en el que no resalta ningún elemento principal. En consecuencia se plantean las siguientes propuestas de actuación:

* Una primera, en relación con la conservación y potenciación de las características generales del conjunto del Valle del Jerte y de cada una de las poblaciones para mantener su aspecto y cornisa urbana desde las diferentes perspectivas.

La dificultad que entraña para este nivel de documento de planeamiento y la necesidad de no plantear más distorsiones al estado actual de toda la zona, fuerzan a emplear una norma de carácter general que aplicada por la Oficina de Gestión Urbanística prevista parece la única forma de frenar el deterioro urbanístico en marcha.

* La segunda medida propuesta se refiere a un conjunto de actuaciones en orden a conservar el aspecto de la arquitectura actual imposibilitanto la construcción de elementos disonantes a la estructura urbana actual. En este orden de cosas, se tendrá en cuenta la adecuación de las actuaciones en urbanizaciones y mobiliario urbano a las condiciones del conjunto.

* En tercer lugar se proponen medidas de actuación sobre los elementos disonantes para llevarlos a situaciones más adecuadas al conjunto urbano, bien de forma inmediata o en sucesivas actuaciones parciales.

Se han dibujado los alzados de las zonas de mayor interés señalándose el tipo de actuación propuesta para cada elemento y justificándola con la representación gráfica del conjunto.

Con estas propuestas de catalogación y de medidas precautorias se refuerzan las garantías legales de las actuaciones que están al alcance de la competencia municipal en la conservación de su patrimonio urbanístico y arquitectónico.

El sistema de protección que se propone se basa en seis tipos de situaciones diferentes, empezando por una normativa general, el tipo de protección prevista por la Administración Autonómica, complementada en los casos que fuese necesario por protecciones singulares y ambientales, éstas en sentido positivo y negativo.

Art. 201.–Normativa General de Protección.

Con esta normativa de carácter general se pretende, junto a las medidas y normas establecidas para los otros tipos de suelo, defender las características actuales de los conjuntos urbanos no desvirtuando su aspecto exterior y en los casos que sea necesario recuperar las características primitivas de su cornisa urbana en el conjunto del valle del Jerte.

Esta normativa se aplicará con carácter general para todas las actuaciones incluidas en la relación del art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística y que no vengan definidas en las presentes medidas precautorias y que no sean las usuales en el área de que se trate. Antes de cualquier actuación, deberá solicitarse información de su viabilidad a los servicios técnicos comarcales, adjuntando cuantos planos, datos y documentación que se requiera para la total definición de la misma, con justificación que por sus características específicas no entra en disonancia con el conjunto.

Una vez estudiada la documentación se comunicará al interesado la resolución acordada que podrá ser afirmativa o condicionada a incluir las medidas que se crean adecuadas en orden a la recuperación de las características físicas del conjunto.

Los aspectos de la defensa y conservación de la situación actual se concretarán en los siguientes aspectos:

1.–Integración en el entorno:

* En los proyectos correspondientes a obras de nueva planta y, en general, a los que supongan reforma o renovación de edificios existentes, se considerarán las soluciones externas como integrantes

de los ámbitos públicos en los que se encuentran, a los que deberán integrarse con la debida subordinación y no como soluciones de exclusivo planteamiento particular.

* No se considerarán admisibles, proyectos que no justifiquen de forma clara sus soluciones de composición y empleo de los materiales en función del paisaje libre o edificado en que están situados o van a situarse, justificación que se considerará parte fundamental de la documentación gráfica.

* A los efectos de este artículo se tendrán presentes las tipologías edificatorias existentes desde un análisis de la composición volumétrica de conjunto, ritmos de relación hueco-macizo, tipología y proporción de huecos y de elementos superpuestos a las fachadas (aleros, balcones, etc.), formas, pendientes y materiales exteriores de las cubiertas, etc.

2.–Composición de fachada y materiales:

* En las aperturas de huecos a las fachadas exteriores, las soluciones que se proyecten serán respetuosas con los aparejos y clases de materiales existentes, sugiriéndose el empleo de piezas premoldeadas de hormigón con tamaño y tratamiento adecuado de caras exteriores, para los recercados.

* El material preferente para carpinterías exteriores será de madera, pintada en colores acordes con las más dominantes en las de cada espacio.

Cuando ello no sea posible se utilizarán perfiles metálicos que tendrán diseño adecuado al propio edificio y al de las soluciones tradicionales. En todo caso, recibirán un tratamiento de pintura semejante al de las maderas, no admitiéndose otros materiales que no tengan acabados de color adecuados.

* Dado el especial interés que tienen las soluciones tradicionales de madera: balcones, corredores, aleros y otros elementos superpuestos a las fachadas exteriores, se procurará su conservación al máximo.

En el caso en que el mal estado de conservación aconseje su renovación, podrán proponerse soluciones con nuevos materiales (acero, hormigón etc.) en las que el diseño, inspirado en las tipologías autóctonas, deberá ser básico en la consecución de un producto final de calidad adecuada.

* Pueden admitirse vuelos sobre los paramentos de fachada de los espacios públicos y privados, siempre que existan en los ámbitos propios y que la composición y ritmo general que tienen en ellos lo aconsejara.

En este caso las soluciones que se proyecten responderán al concepto básico de las muestras tradicionales que existan en los ámbitos públicos y privados del entorno próximo, no permitiéndose cuerpos ciegos o antepechos de balcones y corredores de fábrica.

* Se prestará una especial atención al color y textura de los materiales de fachadas como factores básicos de una integración ambiental adecuada en los paisajes libres y en los edificados. Las soluciones que se proyecten en este aspecto se especificarán con detalle y se justificarán en la documentación del proyecto relacionándolas con los ámbitos a que afecte visualmente la obra proyectada.

3.–Cubiertas:

* El material exterior de las cubiertas será la teja curva, tanto en las obras de nueva planta como en las renovaciones y retejados, procurándose el reempleo del material antiguo.

* En las obras de nueva planta o de reparación no se permitirán otros elementos sobre cubiertas que los remates de chimeneas de humo y de ventilación, que tendrán volúmenes semejantes a las tradicionales y estarán construidas con materiales que faciliten una buena integración al ambiente general.

* Podrán autorizarse pequeñas claraboyas para iluminación del espacio bajo cubierta y una buhardilla de dimensiones inferiores a ochenta por ochenta centímetros por faldón de cubierta, salvo que el número de éstos sea superior a dos en un mismo edificio, en cuyo caso no podrá sobrepasar este último número.

* Los aleros serán obligatorios en aquellos espacios en los que la presencia de ellos sea determinante en la definición espacial, prohibiéndose en ellos las soluciones de peto de fábrica. En su diseño y materiales se tendrán en cuenta las tipologías predominantes en el espacio público correspondiente.

* No se permitirá la construcción de áticos retranqueados, ni otro uso en los espacios bajo cubierta que el de almacén de productos agrícolas.

4.–Obras de Urbanización:

* En las obras de carácter público (pavimentaciones, redes de servicio, fuentes, lavaderos, etc.) se seguirán los mismos criterios generales en cuanto a la consecución y mantenimiento de la calidad ambiental adecuada, a través de un cuidadoso diseño y un empleo correcto de los materiales.

* En las nuevas pavimentaciones se exigirá un cuidadoso tratamiento de la superficie, recurriendo al empleo de áridos adecuados en el caso de soluciones de hormigón en masa, a roturas de continuidad excesiva con despiezos adecuados o al empleo de blindados

de piedra y hormigón, entre otros recursos válidos para conseguir una textura superficial conveniente en algunos casos.

* Se cuidará especialmente la localización y el diseño de los elementos superpuestos a los pavimentos, como tapas de registro, rejillas, etc.

* No se admitirán las instalaciones de energía y alumbrado público con el carácter de provisionalidad y descuido en la ejecución que son habituales. Los proyectos correspondientes comprenderán, no sólo el esquema general de la instalación, sino la localización particularizada de cada elemento y una justificación detallada de las propuestas en relación con su adecuación a los distintos espacios públicos.

Art. 202.–Edificios de Conservación Integral.–GRADO A.

Son los edificios singulares que por sus características arquitectónicas, de materiales, uso, simbología etc. son considerados como hitos urbanos y merecen ser considerados como de conservación integral.

En ellos sólo podrán realizarse intervenciones de restauración, consolidación, reparación o similares, siempre encaminadas a potenciar o prolongar su vida y uso.

Art. 203.–Zonas de cierto Interés Arquitectónico de Conservación Ambiental.–GRADO B.

Son las zonas de las diferentes poblaciones que aún sin reunir valores de extraordinario interés merecen su conservación ambiental al reunir una serie de factores de armonía, interés peatonal, ambiente urbano, tradición etc.

En estas zonas podrán llevarse a cabo todo tipo de obras, tales como las de adecentamiento, conservación, acondicionamiento y rehabilitación así como obras de nueva planta y derribo de las edificaciones existentes, que aun cambiando el uso actual, no distorsionen el aspecto de uniformidad del conjunto.

Para ello los edificios deberán ser tratados con dignidad utilizándose materiales y composición de huecos y demás elementos acordes con la arquitectura tradicional de la zona, de tal forma que no se produzcan ningún tipo de disonancias.

No se pueden dar con ello unas normas rígidas de composición y uso de determinados materiales, pero sí unas orientaciones, para que dentro de la modestia general se garantice el mantenimiento del carácter local que actualmente tienen algunas zonas, así se utilizarán con prioridad los siguientes elementos que son comunes a la arquitectura del Valle del Jerte:

* Mampostería regular e irregular o bastarda en fachada con entramados de madera vistos o bien tratamientos de enfoscados pintados con escasa decoración.

* Recercados en piedra de granito en ventanas y puertas.

* Solanas o voladizos a lo largo de toda la fachada con decoración de balaustres de y barandillas de madera.

* Grandes aleros de cubierta con la estructura de madera vista.

* Dimensionado y distribución especial de huecos y vanos de fachada.

* Cubiertas de teja cerámica.

* Utilización de voladizos y balcones.

* Sobrado o desván como última planta bajo cubierta.

* Como elementos urbanísticos a considerar están los soportales en planta baja y las especiales alineaciones de calle.

No se permitirá en ningún caso obras y ni utilización de materiales que puedan disminuir la armonía del conjunto existente.

Art. 204.–Edificios de cierto Carácter Singular que aconsejan su protección Parcial.–GRADO C.

Estos edificios son todavía relativamente frecuentes y representan la arquitectura típica. No tienen valores intrínsecos, ni materiales, ni formales especialmente singulares pero su sencillez y sobriedad de líneas, así como su acomodación o respuesta a una forma de vida anterior las hacen muy dignas de protección.

Podrán ser sometidos a obras de adecentamiento, conservación, acondicionamiento y rehabilitación y en último término, cuando las ordenanzas lo permitan podrán ser ampliados con una planta más, conservando el estilo en general y sus detalles específicos en particular, así como utilizando los mismos materiales y colorido actual.

Si por necesidades constructivas, de seguridad o de economía, fuera necesario el derribo previo de la edificación actual, se actuará de igual forma, conservando en el nuevo edificio las características tradicionales de materiales y colorido, así como utilizando los elementos típicos comunes en la zona con los criterios estéticos y de composición indicados en el Grado B.

Art. 205.–Edificios situados en Zonas de Interés Arquitectónico de Conservación Ambiental que se encuentran en Disonancia con el Ambiente de la Zona.–GRADO D.

Se entenderán en esta categoría los edificios que por sus características especiales se encuentren en disonancia con el ambiente y

condiciones estéticas de la zona de interés arquitectónico de conservación.

Las obras que se permiten serán las destinadas a adaptar el edificio o parte de él a las condiciones comunes en la zona con los criterios estéticos y de composición indicados en el grado B.

En los casos que la disonancia se refiera a mayor altura de las usuales en la zona se entenderá el edificio como fuera de ordenación permitiéndose las siguientes actuaciones:

* De disminución de volumen siempre que vaya encaminada a que el edificio adquiera la altura que corresponde al conjunto.

* De modernización o acondicionamiento, siempre que el propietario renuncie al mayor valor de la expropiación que dichas obras pudieran originar.

Art. 206.–Edificios incluidos en el Inventario de Bienes Catalogables de la zona de la Comisión Provincial de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura y Patrimonio.–GRADO E.

El tipo de protección para este grado será con carácter general el mismo que el señalado como grado A hasta tanto no se formalice otro tipo de protección por parte de ese Organismo autonómico. En los casos que lo inventariado esté muy localizado como escudos en fachadas, decoraciones o elementos de interés etc. y el edificio por su escaso interés no puede ser incluido en el grado A se realizarán calificaciones diferentes para el edificio y el elemento de interés.

Los elementos incluidos en este grado se han representado en sus fichas correspondientes además de la representación global en los alzados de calle y son los siguientes:

TORNAVACAS

1.–Iglesia de la Asunción, Plaza de la Iglesia.
2.–Ermita de Santa María, Camino del Cementerio (Camino Real).
3.–Ayuntamiento, Plaza de José Antonio.
4.–Humilladero, Camino del Cementerio (Camino Real).
5.–Casa señorial, calle Real de Abajo (esquina)
6.–Casa señorial, calle Real de Arriba, 154.
7.–Casa señorial, calle Real de Abajo, 28.
8.–Casa señorial, calle Real de Abajo, 32.
9.–Casa de Juan Méndez Dávila, calle Real de Abajo, 23.
10.–Casa popular, calle Real de Abajo, 13.
11.–Casas populares, calle Real de Arriba, 80, 82.
12.–Casa popular, calle Real de Arriba, 11.
13.–Casa popular, calle Real de Arriba, 98.
14.–Casa popular, calle Real de Arriba, 96.
15.–Casa popular, Calle Real de Arriba, 70, 72.
16.–Casa popular, calle Real de Arriba, 95.
17.–Casa popular, calle Real de Abajo, 16.
18.–Casa popular, calle Real de Abajo, 6.
19.–Casa popular, calle Real de Abajo, 10.
20.–Casa solariega, calle Real de Arriba, 4.
21.–Casa solariega, calle Real del Medio, 6.
22.–Casa solariega, calle Real de Arriba, 115.
23.–Casa solariega, calle Real de Arriba, 167.
24.–Casa solariega, calle Real de Abajo, 50.
25.–Casa solariega, calle Real de Abajo, 52.
26.–Casa solariega, calle Real de Abajo, 42.
27.–Casa de la Inquisición, calle Real de Abajo.
28.–Dintel con inscripción. calle Real de Arriba, 64.
29.–Casa con inscripción, calle Real de Abajo, 21.
30.–Arco adintelado con Inscripción, calle Real de Abajo, 38.
31.–Pasadizo, calle Real de Abajo.
32.–Picota, calle Camino Real.
33.–Pilón, calle Camino Real.
34.–Fuente de los Mártires, Paraje de los «sillares».
35.–Puente Cimero, calle Real de Arriba.
36.–Puente de Abajo, calle Real de Abajo.

NORMAS PARA LA SUSCRIPCIÓN AL DIARIO OFICIAL DE EXTREMADURA DURANTE EL EJERCICIO 1999

I. CONTENIDO.

La suscripción al Diario Oficial de Extremadura dará derecho a recibir un ejemplar de los números ordinarios (martes, jueves y sábado), extraordinarios, suplementos ordinarios e índices que se editen durante el período de aquélla.

Los suplementos especiales (Suplemento E) se facilitarán a los interesados al precio de la Tasa que establece la Ley 11/1998, de 16 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Extremadura para 1999 (D.O.E. Extraordinario N.º 2, de 30 -12-1998).

2. FORMA.

2.1. Cumplimente el MODELO 50 que facilitará la Administración del Diario Oficial o cualquiera de las Entidades colaboradoras.

2.2. Las solicitudes de suscripción deberán dirigirse al Negociado de Publicaciones de la Consejería de la Presidencia y Trabajo. Paseo de Roma, s/n., 06800 MÉRIDA (Badajoz).

3. PERÍODOS DE SUSCRIPCIÓN.

3.1. Las suscripciones al D.O.E. serán por AÑOS NATURALES INDIVISIBLES (enero-diciembre). No obstante, en los casos en que la solicitud de alta se produzca una vez comenzado el año natural, la suscripción podrá formalizarse por los meses naturales que resten.

3.2. Las altas de las suscripciones, a efectos de pago, se contarán desde el día primero de cada mes natural, cualquiera que sea la fecha en que el interesado la solicite. La Administración del Diario Oficial no estará obligada a facilitar los números atrasados al período transcurrido de cada mes, salvo en supuestos de peticiones individualizadas y siempre que existan ejemplares disponibles.

4. PRECIOS.

4.1. El precio de la suscripción para el año 1999, es de 13.500 pesetas. Si la suscripción se formaliza una vez iniciado el año, su importe será el que resulte de multiplicar el número de meses que resten para terminar el año natural por 1.125 pesetas.

4.2. El precio de un ejemplar suelto ordinario o extraordinario es de 150 pesetas.

4.3. El precio de un ejemplar de suplemento especial (Suplemento E) es de 600 pesetas si tiene menos de 60 páginas y 1.500 pesetas si tiene 60 o más páginas.

4.4. No se concederá descuento alguno sobre los precios señalados.

5. FORMA DE PAGO.

5.1. El pago de las suscripciones se hará por adelantado. Los abonos se efectuarán en impreso normalizado MODELO 50 (Decreto 42/1990, de 29 de mayo, D.O.E. núm. 44 de 5 de junio de 1990), en cualquiera de las Entidades colaboradoras (Bancos: Atlántico, B.B.V., Central-Hispano, Santander, Comercio, Banesto, Exterior, Popular, Zaragozano, Extremadura, Pueyo, B.N.P., Madrid, Credit Lyonnais y Bankinter; Cajas: Caja de Extremadura, Caja de Ahorros de Badajoz, Caja de Ahorros de Salamanca y Soria, la Caixa, Caja de Ahorros de Madrid, Caja Postal de Ahorros, Caja Rural de Extremadura y Caja Rural de Almendralejo), debiendo enviar del MODELO 50 el ejemplar 1 (blanco) al Negociado de Publicaciones.

5.2. No se acepta ningún otro tipo de pago.

5.3. En el MODELO 50 deberá figurar el número de Código de la tasa del Diario Oficial de Extremadura. (Código número 11003 - 1).

6. RENOVACIÓN DE SUSCRIPCIONES.

6. Las renovaciones para el ejercicio 1999 completo de acuerdo con las tasas y forma de pago expresadas en los números anteriores, serán admitidas por el Negociado de Publicaciones hasta el 31 de enero de 1999. Transcurrido dicho plazo sin que el pago hubiera sido realizado, se procederá a dar de baja al suscriptor, quedando interrumpidos los envíos.

Diario Oficial de
EXTREMADURA

Depósito Legal: BA-100/83

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Presidencia y Trabajo

Secretaría General Técnica
Paseo de Roma, s/n. 06800 - MÉRIDA
Teléfono: (924) 38 50 16. Telefax: 38 50 90

Imprime: Editorial Extremadura, S.A. Dr. Marañón, 2 - Local 7 - Cáceres **Franqueo Concertado 07/8**

PAPEL RECICLADO 100%

Precio ejemplar: 600 Ptas.