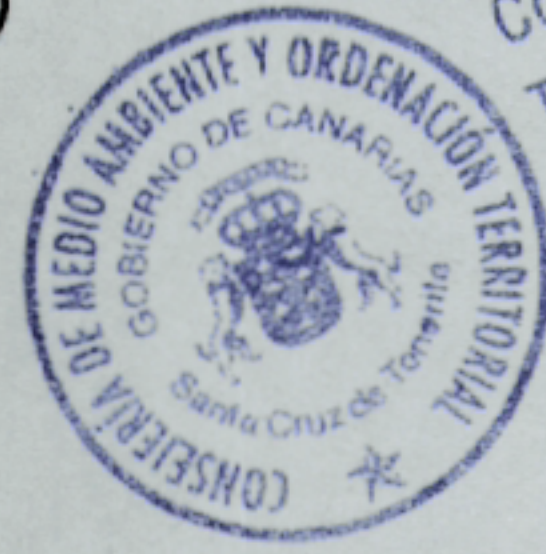


# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ALAJERÓ

REVISIÓN-ADAPTACIÓN AL DECRETO LEGISLATIVO 1/2000 DE T.R. DE LAS LEYES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y DE ESPACIOS NATURALES DE CANARIAS

Ilmo. Ayuntamiento de Alajeró

(GOMERA)



Aprobado definitivamente por  
Comisión de Ordenación del  
Territorio y Medio Ambiente de  
Canarias mediante acuerdo de  
fecha: 30 JUN: 2004

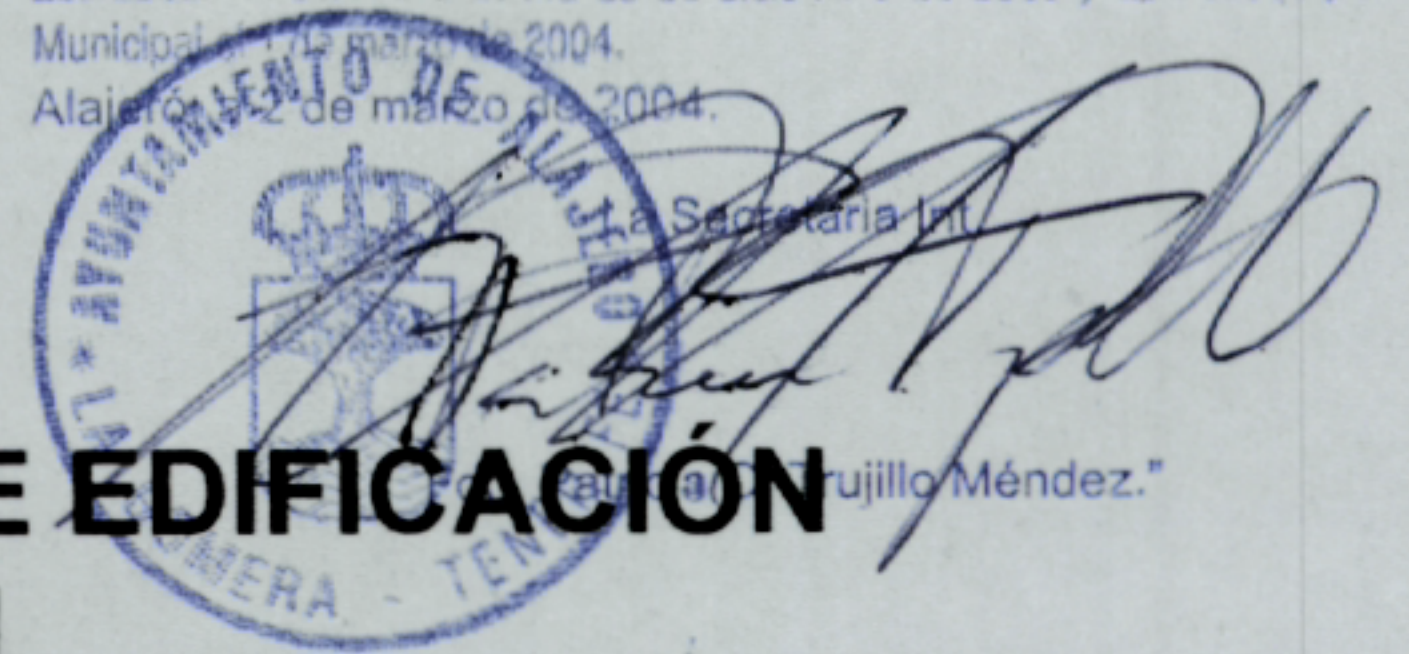
Juan Diego Hernández Domínguez



\* DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento pertenece al Texto Refundido del P.G.O.U. de Alajeró, que contiene el documento aprobado provisionalmente por el Pleno con fecha 12 de abril de 2003 y la subsanación de los reparos acordados en la COTMAC el día 23 de diciembre de 2003 y aprobados por el Pleno Municipal el día 12 de marzo de 2004. Alajeró, 2 de mayo de 2004.

4

## ORDENANZAS MUNICIPALES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN



(TEXTO REFUNDIDO)

(Conteniendo la subsanación de los reparos manifestados en el Acuerdo de la COTMAC de 23-12-03)

Epifanio Gómez Sánchez, Arquitecto  
EGS arquitectos, S.L.

Diciembre 2.003

## ÍNDICE

página:

### TITULO PRIMERO

#### VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS DE LAS ORDENANZAS

---

Art. 1.1. Naturaleza, ámbito y contenido.	001
Art. 1.2. Vigencia y derogaciones.	001
Art. 1.3. Efectos.	001

### TITULO SEGUNDO

#### INSTRUMENTOS DE EJECUCION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

---

##### CAPÍTULO I.- DEFINICIONES, CONDICIONES GENERALES Y CONTENIDO.

Art. 2.1. Clases de Proyectos.	002
Art. 2.2. Condiciones Generales de los Proyectos Técnicos.	002
Art. 2.3. Proyectos de Urbanización.	003
Art. 2.4. Contenido de los Proyectos de Urbanización.	003
Art. 2.5. Tramitación de los Proyectos de Urbanización.	003
Art. 2.6. Proyectos de Edificación.	004
Art. 2.7. Documentación y Condiciones comunes de los Proyectos de Obras.	005
Art. 2.8. Documentación específica de los Proyectos de Nueva Edificación.	006
Art. 2.9. Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas.	006
Art. 2.10. Condiciones de los Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas.	008
Art. 2.11. Proyectos de Actividades y de Instalaciones.	008
Art. 2.12. Condiciones de los Proyectos de Actividades e Instalaciones.	008

\* DILIGENCIA en el expediente de ejecución de obra de urbanización, en virtud de la Resolución de la Junta de Urbanismo de fecha 14 de febrero de 2004, por la que se autoriza la ejecución de obra de urbanización en el terreno sito en el barrio de San Juan, en el término municipal de Alajero, con una superficie de 20,35 hectáreas, por el Plan Municipal de Urbanismo de 2004.  
Alajero, a 14 de febrero de 2004

### TÍTULO TERCERO.-

#### CAPITULO 1.- INTERVENCION MUNICIPAL DEL USO DEL SUELO

---

Art. 3.1. Alcance y Formas de Intervención.	009
Art. 3.2. Actividades sujetas a Licencia.	009
Art. 3.3. Tipos de Licencias Urbanísticas.	009
Art. 3.4. Procedimiento para la obtención de Licencias.	010
Art. 3.5. Licencias de Parcelación.	010
Art. 3.6. Licencias de Obras y señalamiento de alineaciones y rasantes.	010
Art. 3.7. Licencias de Obras de Urbanización.	011
Art. 3.8. Licencias de Obras de Edificación.	012
Art. 3.9. Licencia de Obras con eficacia diferida.	012
Art. 3.10. Control de los Proyectos y subsanación de deficiencias.	012
Art. 3.11. Silencio Administrativo.	013
Art. 3.12. Transmisión de Licencias de Obras.	013
Art. 3.13. Modificaciones de las Licencias.	013
Art. 3.14. Caducidad y suspensión de Licencias de Obra.	013
Art. 3.15. Revocación de Licencias de Obras.	014
Art. 3.16. Obras realizadas sin Licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones de la misma.	014

Alcalde  
Secretaria Int.  
Fdo. Patricia G. Trujillo Méndez.  
Municipio de Alajero

- Art. 3.17. Licencias de otras actuaciones urbanísticas.
- Art. 3.18. Licencias de actividades e instalaciones.
- Art. 3.19. Licencias de Ocupación o Funcionamiento.
- Art. 3.20. Órdenes de Ejecución y Suspensión de Obras y otros usos.

014  
015  
016  
017

## CAPÍTULO 2.- DESARROLLO DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

---

- Art. 3.21. Actuaciones urbanísticas previas al desarrollo de los sectores. 018
- Art. 3.22. Requisitos para poder edificar en Suelo Urbanizable. 018
- Art. 3.23. Contenido de los Planes Parciales. 019
- Art. 3.24. Memoria del Plan Parcial. 019
- Art. 3.25. Plan de Etapas y programa de actuación del Plan Parcial. 020
- Art. 3.26. Estudio Económico y Financiero del Plan Parcial. 020
- Art. 3.27. Planos de Información del Plan Parcial. 020
- Art. 3.28. Planos de Ordenación del Plan Parcial. 021
- Art. 3.29. Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial. 021
- Art. 3.30. Estudios de Detalle. 022
- Art. 3.31. Proyectos de Urbanización. 022
- Art. 3.32. Criterios de Ordenación en Planes Parciales. 022
- Art. 3.33. Reservas de suelo para dotaciones. 023
- Art. 3.34. Condiciones generales de diseño de los espacios públicos. 023
- Art. 3.35. Condiciones de diseño de la red viaria. 024
- Art. 3.36. Condiciones de los estacionamientos. 024
- Art. 3.37. Condiciones de uso. 025

## CAPITULO 3.- INFORMACION URBANISTICA

---

- Art. 3.38. Publicidad del planeamiento. 026
- Art. 3.39. Consulta Directa. 026
- Art. 3.40. Informes Urbanísticos. 026
- Art. 3.41. Cédulas Urbanísticas. 026
- Art. 3.42. Consultas que requieren interpretación del planeamiento. 027

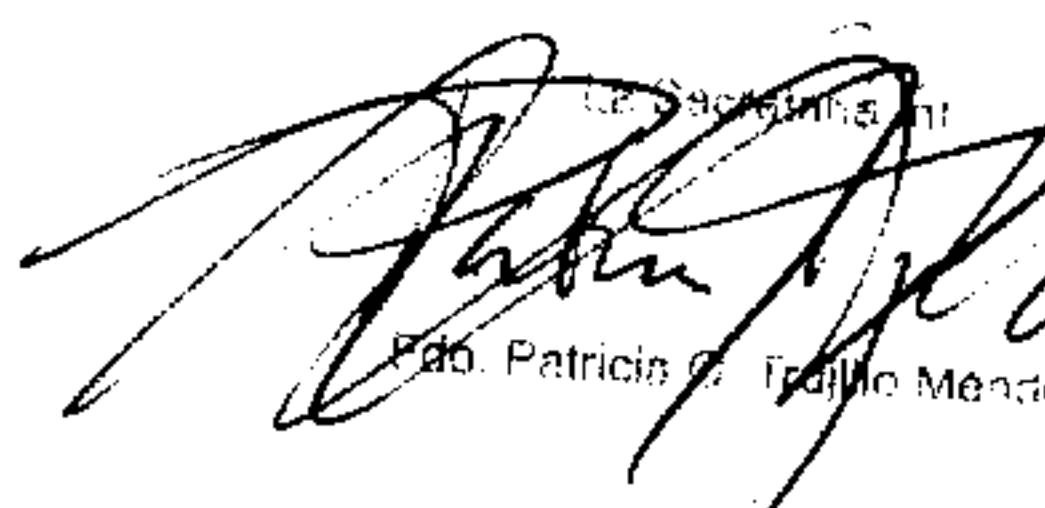

## TITULO CUARTO

### DEBERES DE CONSERVACION DE LOS PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES

---

- Art. 4.1. Obligaciones de conservación. 028
- Art. 4.2. Ordenes de ejecución para la conservación. 028
- Art. 4.3. Conservación específica del patrimonio catalogado. 028
- Art. 4.4. Derribo de Edificios Catalogados. 029
- Art. 4.5. Conservación subsidiaria por el Ayuntamiento. 029
- Art. 4.6. Estado ruinoso de las edificaciones. 029

\* DILIGENCIA para hacer constar el contenido de la presente Ordenanza Municipal de Edificación y Urbanización, acordada por el Pleno Municipal en su Sesión Ordinaria celebrada el día 23 de febrero de 2004.  
Municipio de Alajeró.  
Alajeró a 7 de marzo de 2004.

El Secretario  
  
Patricio G. Trujillo Méndez  


## TITULO QUINTO

### PARAMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION Y DE SUS RELACIONES CON LA PARCELA Y SU ENTORNO.

#### CAPITULO 1.- DETERMINACIONES GENERALES

Art. 5.1. Definición.	031
Art. 5.2. Capacidad de edificar.	031
Art. 5.3. Clases de condiciones.	031
Art. 5.4. Informe preceptivo.	032

#### CAPITULO 2.- PARCELAS EN SUELO URBANO. DEFINICIONES Y CONDICIONES GENERALES DE SEGREGACION Y EDIFICACION.

Art. 5.5. Parcela. Definición.	033
Art. 5.6. Aplicación.	033
Art. 5.7. Relación entre edificación y parcela.	033
Art. 5.8. Segregación y agregación de parcelas en suelo urbano. Parcela mínima.	033
Art. 5.9. Linderos.	033
Art. 5.10. Condiciones para la edificación de una parcela: Solar.	034
Art. 5.11. Edificación previa a la condición de solar.	035

#### CAPITULO 3.- CONDICIONES DE POSICION DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

Art. 5.12. Definición.	036
Art. 5.13. Aplicación.	036
Art. 5.14. Referencias planimétricas de las parcelas.	036
Art. 5.15. Referencias altimétricas del terreno.	036
Art. 5.16. Referencias de la edificación.	037
Art. 5.17. Posición de la edificación respecto a la alineación exterior pública.	037
Art. 5.18. Separación a linderos. Prescripciones particulares.	037
Art. 5.19. Retranqueo.	038
Art. 5.20. Separación entre edificios.	038
Art. 5.21. Fondo edificable.	038
Art. 5.22. Area de movimiento de la edificación.	038

#### CAPITULO 4.- CONDICIONES DE OCUPACION DE LA PARCELA POR LA EDIFICACION

Art. 5.23. Definición.	039
Art. 5.24. Aplicación.	039
Art. 5.25. Ocupación o superficie ocupada.	039
Art. 5.26. Superficie ocupable. Ocupación del Subsuelo.	039
Art. 5.27. Coeficiente de ocupación.	039
Art. 5.28. Superficie libre de parcela.	040
Art. 5.29. Preparación de la parcela.	040

#### CAPITULO 5.- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

Art. 5.30. Definición.	041
Art. 5.31. Aplicación.	041
Art. 5.32. Superficie edificada por planta.	041

\* DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento, redactado por el Sr. Secretario de Urbanismo y Edificación, Sr. Juan Carlos Rodríguez, en virtud de las facultades conferidas por el Sr. Alcalde, Sr. Juan Carlos Rodríguez, en el Pleno Municipal de fecha 2 de marzo de 2004, se encuentra debidamente autorizado por el Sr. Secretario de Urbanismo y Edificación, Sr. Juan Carlos Rodríguez, en el Pleno Municipal de fecha 2 de marzo de 2004.  
Alajero, a 2 de marzo de 2004.

- Art. 5.33. Superficie edificada total.  
Art. 5.34. Superficie edificable.  
Art. 5.35. Coeficiente de edificabilidad.

042  
042  
042

**CAPITULO 6.- CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.**

- Art. 5.36. Definición.  
Art. 5.37. Aplicación.  
Art. 5.38. Sótanos y semisótanos.  
Art. 5.39. Entreplantas.  
Art. 5.40. Aticos.  
Art. 5.41. Altura de edificación.  
Art. 5.42. Altura de plantas.  
Art. 5.43. Altura reguladora máxima.  
Art. 5.44. Construcciones por encima de la altura.  
Art. 5.45. Altura de los edificios públicos.  
Art. 5.46. Altura mínima.  
Art. 5.47. Tipos de edificación.  
Art. 5.48.- Otros tipos de edificación.

043  
043  
043  
044  
044  
044  
045  
045  
046  
047  
047  
047  
048

**CAPITULO 7.- CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS**

- Art. 5.49. Definición.  
Art. 5.50. Aplicación.

049  
049

SECCION PRIMERA: Condiciones de Calidad.

- Art. 5.51. Calidad de las construcciones.  
Art. 5.52. Aislamiento térmico y acústico.  
Art. 5.53. Barreras antihumedad.

049  
049  
050

SECCION SEGUNDA: Condiciones higiénicas de los locales y viviendas.

- Art. 5.54. Local o Pieza habitable.  
Art. 5.55. Piezas habitables en plantas sótano y semisótano.  
Art. 5.56. Ventilación.  
Art. 5.57. Viviendas interiores.  
Art. 5.58. Superficies y características mínimas.

050  
050  
051  
051  
051

SECCION TERCERA: Condiciones Higiénicas de los patios.

- Art. 5.59. Patios.  
Art. 5.60. Anchura de patios.  
Art. 5.61. Medición de la altura de los patios.  
Art. 5.62. Dimensión de los patios de parcela cerrados.  
Art. 5.63. Luces rectas en patios.  
Art. 5.64. Patios de parcela abiertos.  
Art. 5.65. Patios de comunicación directa entre la calle y el Patio de Manzana.  
Art. 5.66. Patios Mancomunados.  
Art. 5.67. Patios Ingleses.  
Art. 5.68. Cota de pavimento.  
Art. 5.69. Acceso a patios.  
Art. 5.70. Construcciones en los Patios de Parcela y de Manzana.  
Art. 5.71. Cubrición de patios.

052  
052  
052  
053  
053  
053  
054  
054  
054  
054  
054  
055  
055

**CAPITULO 8.- CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.**

- Art. 5.72. Definición.  
Art. 5.73. Aplicación.

056  
056

COMUNIDAD para hacer saber que el presente texto refundido de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización IV, de 2004, se ha aprobado en el Pleno del Ayuntamiento de Alajero, el día 2 de marzo de 2004.

De Secretario  
Dña. Patricia C. Trujillo Méndez



SECCION PRIMERA: Dotación de Agua.

- Art. 5.74. Dotación de Agua Potable.  
Art. 5.75. Dotación de agua caliente.

056  
056

SECCION SEGUNDA: Energía eléctrica.

- Art. 5.76. Energía eléctrica.  
Art. 5.77. Cuarto de contadores y controles.  
Art. 5.78. Puesta a Tierra.  
Art. 5.79. Combustible.  
Art. 5.80. Energías Alternativas.

057  
057  
057  
057  
057

SECCION TERCERA: Dotaciones de comunicación.

- Art. 5.81. Telefonía.  
Art. 5.82. Radio y Televisión.  
Art. 5.83. Servicios Postales.

057  
058  
058

SECCION CUARTA: Servicios de Evacuación.

- Art. 5.84. Evacuación de Aguas Pluviales y Residuales.  
Art. 5.85. Evacuación de Humos y Vahos.

058  
058

SECCION QUINTA: Instalaciones de Confort.

- Art. 5.86. Aparatos Elevadores.

059

SECCION SEXTA: Aparcamientos y Garajes en los Edificios.

- Art. 5.87. Dotación de Aparcamiento.  
Art. 5.88. Plaza de aparcamiento.  
Art. 5.89. Accesos a los garajes.  
Art. 5.90. Altura libre de garajes.  
Art. 5.91. Escaleras en los garajes.  
Art. 5.92. Ventilación de garajes.  
Art. 5.93. Utilización de los garajes.  
Art. 5.94. Prevención de incendios.

059  
060  
060  
061  
061  
061  
062  
062

CAPITULO 9.- CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS

- Art. 5.95. Definición.  
Art. 5.96. Aplicación.  
Art. 5.97. Accesos a las edificaciones.  
Art. 5.98. Señalización en los edificios.  
Art. 5.99. Circulación interior en edificios de uso colectivo.  
Art. 5.100. Escaleras.  
Art. 5.101. Rampas.  
Art. 5.102. Supresión de Barreras Arquitectónicas.  
Art. 5.103. Prevención de incendios.

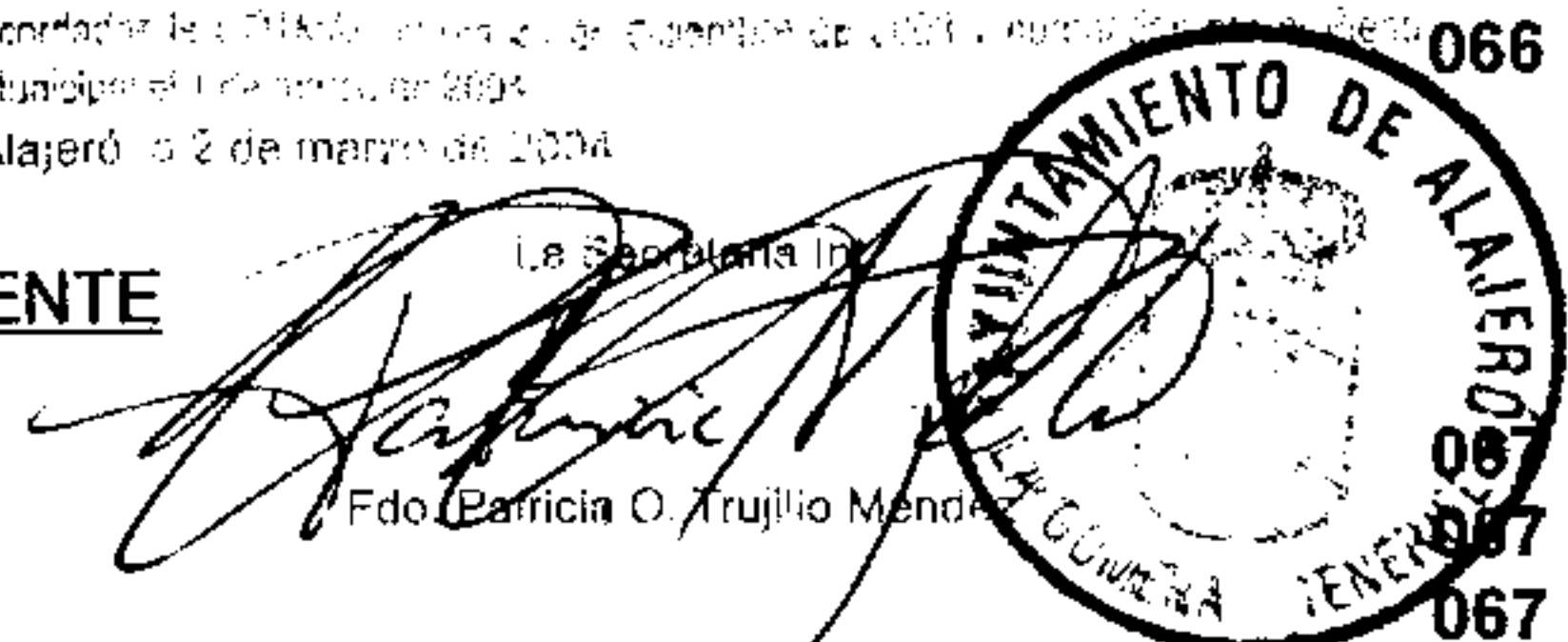
063  
063  
063  
063  
064  
064  
065  
066  
066

INSPECCION para hacer constar que el presente Plan General Urbanístico de Alajero  
Ratificado por el Ayuntamiento de Alajero el día 2 de marzo de 2004, en virtud de la  
potestad de la Ley Orgánica 1/1992, de 28 de febrero, de régimen jurídico de las entidades  
Municipales y de acuerdo con el artículo 25 de la Ley Orgánica 1/1992, de 28 de febrero  
Alajero a 2 de marzo de 2004

CAPITULO 10.- CONDICIONES DE MEDIO AMBIENTE

- Art. 5.104. Definición.  
Art. 5.105. Aplicación.  
Art. 5.106. Compatibilidad de actividades.  
Art. 5.107. Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas.  
Art. 5.108. Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos.  
Art. 5.109. Vertidos Industriales.

067  
067  
067  
068  
068  
068



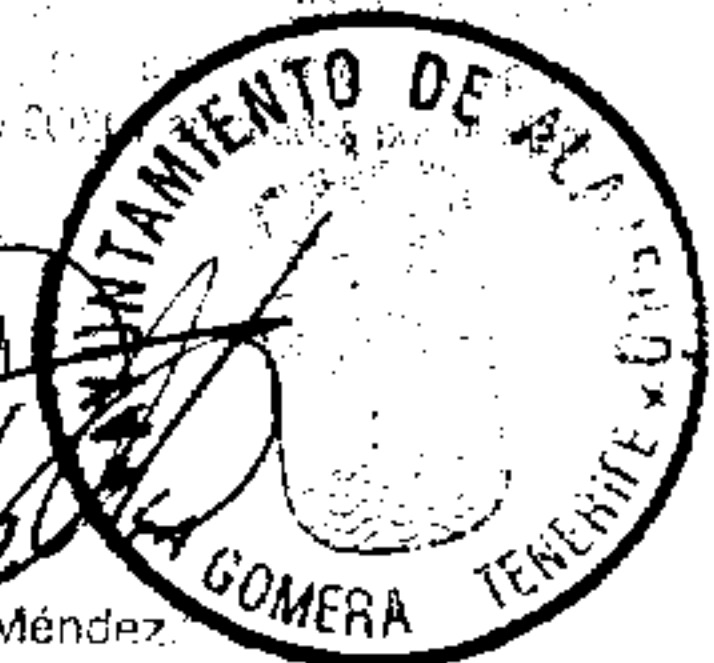
**CAPITULO 11.- CONDICIONES DE ESTETICA**

<b>Art. 5.110. Definición y Aplicación.</b>	<b>069</b>
<b>Art. 5.111. Condiciones Generales de Estética Urbana y en los Asentamientos Rurales.</b>	<b>069</b>
<b>Art. 5.112. Fachadas.</b>	<b>070</b>
<b>Art. 5.113. Tratamiento de las plantas bajas.</b>	<b>071</b>
<b>Art. 5.114. Modificación de Fachadas.</b>	<b>071</b>
<b>Art. 5.115. Soportales, Porches y Galerías.</b>	<b>071</b>
<b>Art. 5.116. Instalaciones en la fachada.</b>	<b>071</b>
<b>Art. 5.117. Cuerpos Volados. Definiciones y Condiciones Generales.</b>	<b>072</b>
<b>Art. 5.118. Dimensionado de la longitud máxima de vuelo.</b>	<b>073</b>
<b>Art. 5.119. Elementos volados. Definición y condiciones generales.</b>	<b>073</b>
<b>Art. 5.120. Cornisas y Aleros.</b>	<b>073</b>
<b>Art. 5.121. Marquesinas.</b>	<b>073</b>
<b>Art. 5.122. Portales y Escaparates.</b>	<b>073</b>
<b>Art. 5.123. Toldos.</b>	<b>074</b>
<b>Art. 5.124. Anuncios.</b>	<b>074</b>
<b>Art. 5.125. Banderines.</b>	<b>075</b>
<b>Art. 5.126. Publicidad.</b>	<b>075</b>
<b>Art. 5.127. Medianerías.</b>	<b>076</b>
<b>Art. 5.128. Cerramientos.</b>	<b>076</b>
<b>Art. 5.129. Protección del arbolado.</b>	<b>077</b>
<b>Art. 5.130. Jardines en patios de manzana.</b>	<b>077</b>
<b>Art. 5.131. Jardines delanteros.</b>	<b>077</b>

\* DILEGACIÓN para la expedición de licencias de obra de edificación en el ámbito de la Refundición del Plan General de Ordenación Urbanística de Alajero, en virtud del acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de Alajero de 20 de diciembre de 2003.  
Municipalidad de Alajero, 2004  
Alajero, 02 de marzo de 2004

la Secretaria Inj

Exp. Patricia O. Trujillo Méndez.



## TITULO PRIMERO

### VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS DE LAS ORDENANZAS

---

#### Artículo 1.1. Naturaleza, ámbito y contenido.

1. Las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización de Alajeró constituyen el instrumento de regulación de los aspectos morfológicos y resto de condiciones no definitorias directamente de la edificabilidad y destino del suelo del Municipio, exigibles para los actos de construcción y edificación, así como para la regulación de todos los aspectos relativos a la proyección, ejecución material, recepción y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización, incluso la fijación de criterios morfológicos y estéticos de los correspondientes proyectos.

2. Su naturaleza es la determinada en el artículo 40 de la legislación urbanística vigente (DL-1/2000 Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias), que con carácter de instrumento urbanístico independiente, complementa a las determinaciones propias de la Normativa del Plan General de Ordenación Urbanística, en las que los conceptos, parámetros urbanísticos y resto de designaciones, se refieren a los establecidos en estas Ordenanzas.

3. Quedan sujetos a las presentes Ordenanzas todos los actos autorizables de acuerdo al Plan General (en adelante PGOU) que tiendan a transformar el estado o utilización del suelo o de la edificación, sin perjuicio de las determinaciones del planeamiento territorial de jerarquía superior y de las de la normativa sectorial de aplicación.

#### Artículo 1.2. Vigencia y derogaciones.

1. Las Ordenanzas entrarán en vigor a partir de la fecha oficial de publicación de su aprobación definitiva y tendrán vigencia indefinida, según establece la legislación de régimen local, sin perjuicio de las revisiones o modificaciones que puedan proceder con arreglo a lo dispuesto en la misma.

2. Las presentes Ordenanzas derogan y sustituyen a las normas que regulan los mismos aspectos, contenidas en el Plan General de Ordenación Urbanística.

3. Serán en todo caso de aplicación a los planes parciales y especiales no derogados por el planeamiento urbanístico vigente, las determinaciones referentes a aspectos no regulados en la normativa particular de dichos planes. Los casos de interpretación dudosa que pueda presentar esta normativa se resolverán también por referencia a estas Ordenanzas.

#### Artículo 1.3. Efectos.

La entrada en vigor de estas Ordenanzas produce los siguientes efectos:

a) Publicidad. Supone el derecho de cualquier ciudadano a consultar u obtener información escrita sobre su contenido.

b) Obligatoriedad. Supone el deber legalmente exigible de cumplimiento exacto de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y otros Organismos de la Administración Pública como para los particulares.



## TITULO SEGUNDO

### INSTRUMENTOS DE EJECUCION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

#### CAPÍTULO I.- DEFINICIONES, CONDICIONES GENERALES Y CONTENIDO.

##### Artículo 2.1. Clases de Proyectos.

La ejecución material de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:

- a) De urbanización.
- b) De edificación.
- c) Otras actuaciones urbanísticas.
- d) De actividades e instalaciones.

##### Artículo 2.2. Condiciones Generales de los Proyectos Técnicos.

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquél que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

2. Sin perjuicio de lo determinado en la legislación urbanística de aplicación, los proyectos se estructurarán documentalente en Memoria Descriptiva y Justificativa, Planos y Presupuestos, con los complementos que se exigen para cada clase de actuación en las presentes Ordenanzas, y en los Reglamentos vigentes del Estado y de la Comunidad Autónoma.

En cualquier caso, la exigencia de la documentación mínima podrá ser incrementada por la Administración Municipal cuando la actuación edificatoria pueda afectar a construcciones incluidas en los catálogos de protección o estén situadas en lugares de especial significación paisajística, pudiendo incluso exigirse los Estudios de Detalle pertinentes al objeto de adecuarse a las condiciones especiales del entorno en que se pretende actuar.

3. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones deberán venir suscritos por técnico o técnicos que sean competentes por relación al objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos Colegios profesionales cuando este requisito sea exigible, conforme a la legislación en vigor.

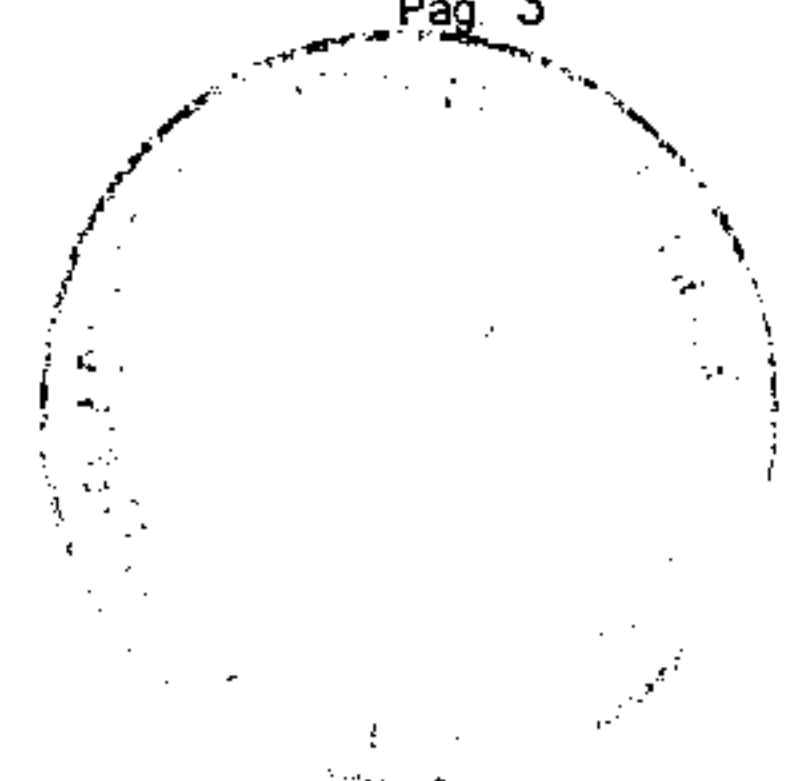
4. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal toda alteración durante el curso de las obras del proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia.

El presente texto refundido de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización de Alajeró, en virtud de lo establecido en el artículo 17.1 de la Ley 7/1985, de 1 de junio, de Bases de Régimen Local, y en el artículo 10.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se publica en el Boletín Oficial de la Provincia de Huelva, número 10, de 2 de marzo de 2004, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 17.1 de la Ley 7/1985, de 1 de junio, de Bases de Régimen Local, y en el artículo 10.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Alajeró, 2 de marzo de 2004

La Secretaria Int.

Patricia O. Trujillo Méndez



### Artículo 2.3. Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el Plan General y Planes Especiales de Reforma Interior en el suelo urbano y por los Planes Parciales, en el Suelo Urbanizable y Urbano No consolidado.
2. Los Proyectos de Urbanización pueden ser Generales, según desarrollen la urbanización completa de un sector en Suelo Urbanizable o de una Unidad de Actuación en Suelo Urbano, o Parciales si la operación urbanizadora comprende alguno o varios de los capítulos que intervienen en el acondicionamiento integral de un área o calle determinada.

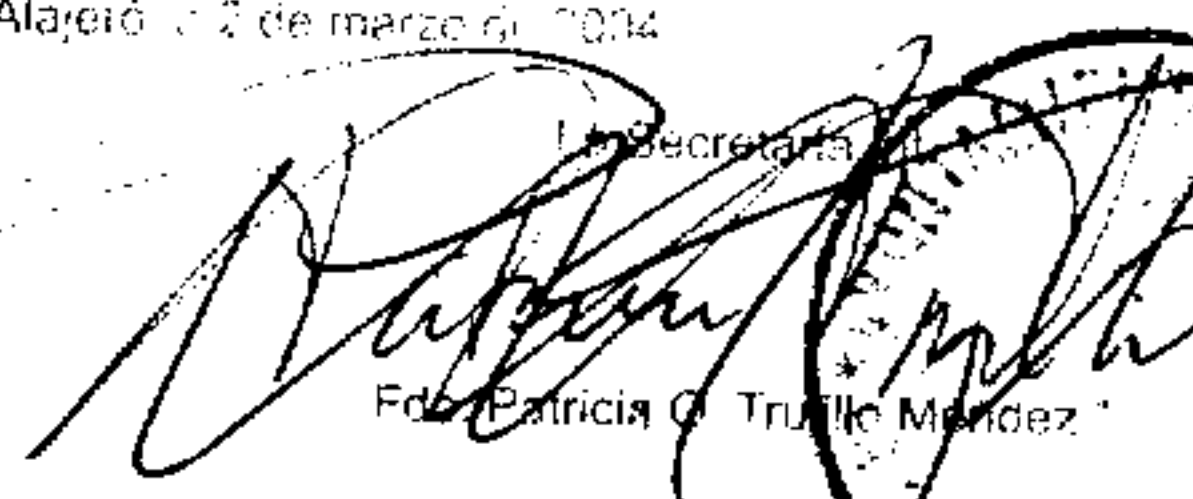
### Artículo 2.4. Contenido de los Proyectos de Urbanización.


1. Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y Normas Técnicas que desarrollen el DL 1/2000, con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas.
2. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito que comprendan, con los generales del núcleo urbano a los que se conecten, para lo cual verificarán que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad.

### Artículo 2.5. Tramitación de los Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a las reglas establecidas en el DL 1/2000 y reglamentos que lo desarrollen. No obstante, tratándose de proyectos parciales que no tengan por objeto el desarrollo integral de un Plan de ordenación, podrán seguir el trámite establecido para las obras municipales ordinarias, según precisa el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
2. En el plazo de los tres (3) meses siguientes a la notificación del acuerdo de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización o de obras de servicios urbanísticos redactados por iniciativa privada, deberá el promotor constituir una garantía (fianza o aval según dispone el artº. 139-3º del R.P.) del seis por ciento (6%), calculado con arreglo al coste real de las obras, según el presupuesto del proyecto.  
  
Sin este requisito no se podrá iniciar actividad urbanizadora alguna en el sector, polígono o unidad de ejecución.
3. El presupuesto del proyecto podrá ser revisado y modificado por los Servicios Técnicos de la Administración actuante mediante resolución motivada. En tales situaciones, el promotor deberá constituir, como garantía complementaria de la inicialmente constituida, la diferencia entre el importe inicial y el calculado como consecuencia de la revisión, si este fuere superior.

EL CONCEDEnte, en virtud de lo dispuesto en el artículo 139-3º del R.P., y en virtud de lo dispuesto en el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y Normas Técnicas, acordando el CONCEDEnte, en su Sesión de Gobierno de 20 de febrero de 2004, y en virtud de lo dispuesto en el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, acordando el CONCEDEnte, en su Sesión de Gobierno de 20 de febrero de 2004.  
Alajeró, a 2 de marzo de 2004.

La Secretar(a)  
  
Ed. Patricia C. Trujillo Méndez



4. Transcurrido el plazo de los tres (3) meses sin que el promotor haya constituido la garantía correspondiente, la Administración actuante acordará la caducidad de los efectos del acto de aprobación definitiva del Proyecto y las que en su caso procedan respecto a la Unidad de Actuación o Plan Parcial que desarrolle.

5. Las garantías responderán del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos y, en su caso, de las multas que pudieran serles impuestas.

6. Las garantías se cancelarán o devolverán cuando se acredite en el expediente la formalización de las cesiones obligatorias y gratuitas a favor de la Administración, así como la recepción definitiva de las obras de urbanización e instalación de dotaciones previstas.

### Artículo 2.6. Proyectos de Edificación.

#### 1. Clases de Obras de Edificación.

A los efectos de su definición en proyectos y de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Ordenanzas, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

- a) Obras en los edificios.
- b) Obras de demolición.
- c) Obras de nueva edificación.

#### 2. Obras en los edificios.

Son aquellas que se efectúan en el interior del edificio existente o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación.

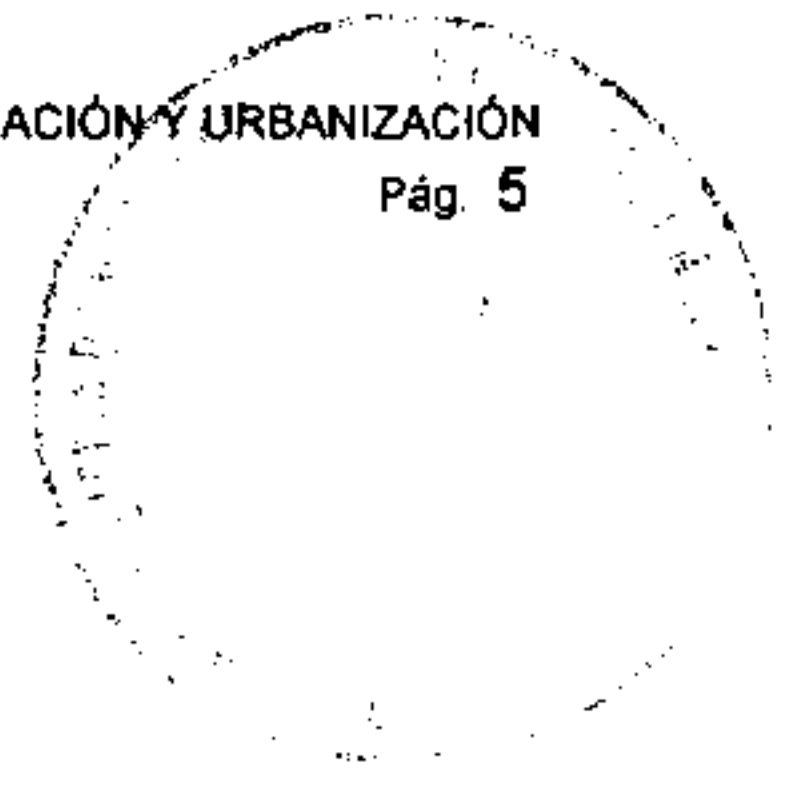
Si no alteran la estructura portante de la edificación y no requieren la demolición de más del quince por ciento de la tabiquería interior no portante de una vivienda o local destinado a otros usos, ni modifican la distribución de los huecos de iluminación y ventilación en las fachadas a las vías o espacios públicos, se considerarán a efectos de estas Ordenanzas como Obras Menores. En este grupo se incluyen todas las obras de conservación o mantenimiento cuya finalidad sea la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura ni distribución.

Si se trata de obras de reestructuración que afectan a los elementos estructurales del edificio, causando modificaciones en su morfología, incluyan o no otras acciones de las anteriormente mencionadas, se considerarán Obras Mayores.

En este último grupo se incluirán aquellas obras que supongan la demolición de más del quince por ciento de la tabiquería no portante de una vivienda o local destinado a otros usos, así como aquellas que modifiquen los huecos de ventilación e iluminación en las fachadas exteriores o cuando se produzca la aparición de nuevos huecos, o afecten a la configuración exterior de los edificios sin alterar su volumetría mediante la eliminación o introducción de elementos, cerramientos, marquesinas, aparatos de acondicionamiento de aire, salidas de humos, muestras, escaparates, letreros, toldos, etc.

\* DE LICENCIA para el desarrollo de los trabajos de edificación, en el terreno de...  
Revisado y aprobado por el Ayuntamiento de Alajero, en sesión de...  
mañana de... de... de 2004.  
Municipio de Alajero, Provincia de Cádiz, Andalucía, España.  
Alajero, a 2 de marzo de 2004.

La Secretaria de Urbanismo  
Fdo. Patricia O. Trujillo López  
AYUNTAMIENTO DE ALAJERO  
ENÉRGA  
ENERO 2004



### 3. Obras de Demolición.

Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, se considerarán:

- a) Demolición total.
- b) Demolición parcial.

### 4. Las Obras de Nueva Edificación comprenden los siguientes tipos:

- a) De Reconstrucción, que tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción, de un edificio preexistente, en el mismo lugar, reproduciendo sus características morfológicas.
- b) De Sustitución, en las que se erige una nueva construcción tras la demolición total de la preexistente.
- c) De Nueva Planta, construídas en solares libres de edificación.

### Artículo 2.7. Documentación y Condiciones comunes de los Proyectos de Obras.

1. Además de lo dispuesto en el artículo 2.2 y a los efectos previstos en el artículo 3.14 de estas Ordenanzas sobre caducidad y suspensión de licencias de obra, los proyectos incorporarán como anexo, el señalamiento de la duración máxima prevista de las obras, así como los periodos parciales de ejecución, si estos fuesen procedentes por el objeto del proyecto.
2. Las Obras de Restauración contendrán una descripción documental (Planos, Memoria y fotografías) de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución, comparándolas con las del resultado final de la restauración proyectada, así como justificación de las técnicas empleadas en la restauración.
3. Cuando con la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán como anexo los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada en comparación con la de partida.
4. Las Obras de Reestructuración contendrán un levantamiento del edificio en su situación actual y una descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos en comparación con el resultado final.
5. Los proyectos de demolición incluirán documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción y, en todo caso, testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler.

Los proyectos de demolición total por sustitución edificatoria formarán necesariamente parte del proyecto de la nueva edificación, sin que puedan tener tramitación propia, salvo en supuestos de ruina inminente.

El presente texto refundido de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización de Alajeró, Tenerife, se publica en el Boletín Oficial del Ayuntamiento de Alajeró, número 10, de fecha 2 de marzo de 2004, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, y en el artículo 17 de la Ley 1/2004, de 28 de enero, de Régimen Jurídico de las Administraciones Locales de Canarias.

Alajeró, a 2 de marzo de 2004

La Secretaria Iní.

*Patricia O. Trujillo Méndez*  
Edo. Patricia O. Trujillo Méndez

## Artículo 2.8. Documentación específica de los Proyectos de Nueva Edificación

Los proyectos para los distintos tipos de obras de edificación de nueva planta se complementarán con los documentos que a continuación se señalan:

### 1. Obras de Sustitución:

Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran y así lo exija la normativa particular, se incluirá un estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle a los que dé la fachada del edificio, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el proyecto.

### 2. Obras de Nueva Planta:

En los casos en que la edificación deba formar frente de calle con sus colindantes y lo requiera la normativa particular de la zona contenida en el PGOU, se incluirán los mismos documentos complementarios previstos en el número anterior para las obras de sustitución. En todo caso se incluirá un Plano de Implantación a escala mínima 1:500 sobre cartografía oficial municipal en el que se reflejen las relaciones de la edificación con su entorno en un ámbito perimetral de influencia adecuado a cada caso y no inferior a las propias dimensiones del solar.

### 3. Obras de Ampliación:

Los proyectos se complementarán con los siguientes documentos:

- a) Levantamiento del edificio en su situación actual.
- b) Descripción fotográfica del edificio en comparación con las características del resultado final.
- c) Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran y así lo exija la normativa particular, estudio comparado de alzado del tramo o tramos de calle a los que dé fachada el edificio y cuanta documentación gráfica permita valorar la adecuación morfológica conjunta de la ampliación proyectada.

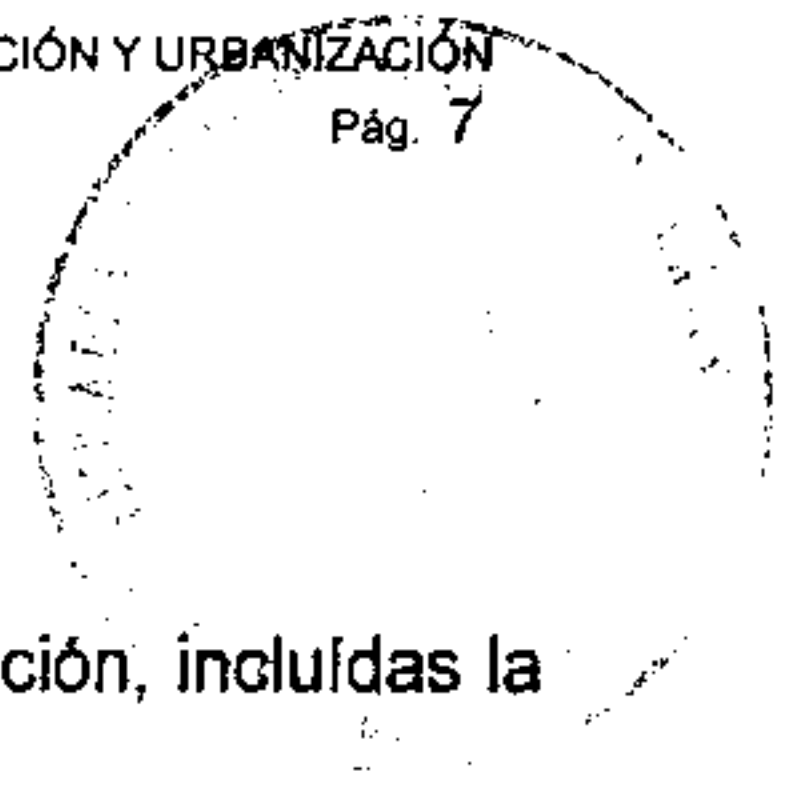
## Artículo 2.9. Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas.

1. A los efectos de estas Ordenanzas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en las secciones anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

2. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

A) Obras Civiles Singulares: Entendiendo por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.

B) Actuaciones Estables: Cuando su instalación haya de tener duración indeterminada o permanente. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:



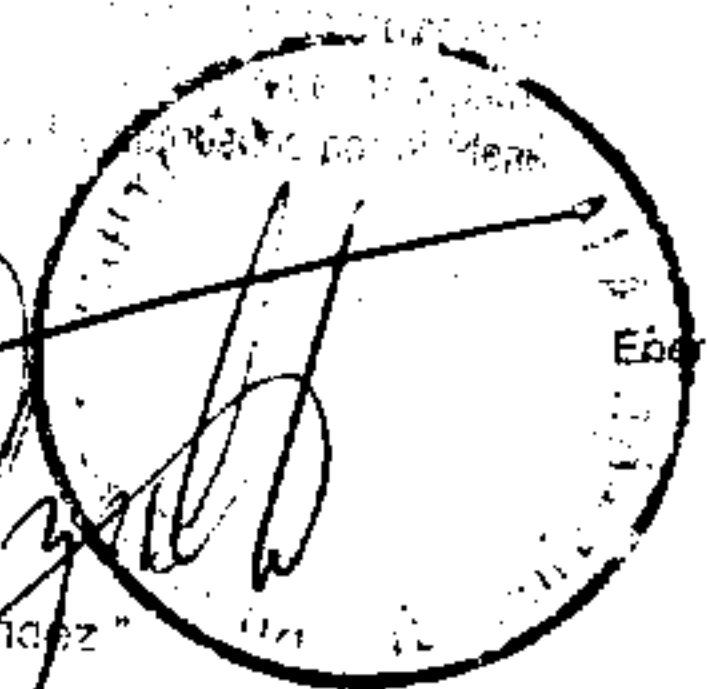
- a) La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
- b) Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
- c) El acondicionamiento de espacios libres de parcela y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
- d) Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
- e) Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.
- f) Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transportes, postes, etc.
- g) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc, sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.
- h) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
- i) Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
- j) Vertederos de residuos o escombros.
- k) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.
- l) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
- m) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, teleféricos, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios, etc.

C) Actuaciones Provisionales: Entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, particularmente las siguientes:

- a) Vallados de obras y solares.
- b) Sondeos de terrenos.
- c) Apertura de zanjas y catas.
- d) Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.
- e) Ocupación de terrenos por ferias, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

\* DILIGENCIA para hacer constar que el presente texto refundido de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización de Alajero, aprobadas por el Ayuntamiento de Alajero en sesión plenaria celebrada el día 2 de febrero de 2004, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 104.1 del Reglamento Municipal de 1978, se publica para su conocimiento y cumplimiento.  
Alajero, a 2 de marzo de 2004.

La Secretaria  
  
Dña. Patricia O. Trujillo Méndez



### **Artículo 2.10. Condiciones de los Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas.**

Los proyectos a que se refiere esta sección se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate y a los contenidos en estas Ordenanzas para el resto de obras que más se asemejen con el tipo de actuación.

Como mínimo contendrán Memoria Descriptiva y Justificativa, Plano de Implantación, croquis suficientes de las instalaciones y Presupuesto.

### **Artículo 2.11. Proyectos de Actividades y de Instalaciones.**

1. Se entienden por proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un local o solar para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

2. Los proyectos de actividades e instalaciones comprenden las siguientes clases:

a) Proyectos de instalaciones de actividades: Son aquellos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretende instalar en un local o edificio con carácter previo a su construcción o adecuación y, en todo caso, con anterioridad al inicio de una actividad que se pretende implantar.

b) Proyectos de mejora de la instalación: Son aquellos que definen la nueva implantación, mejora o modificación de instalaciones, máquinas o elementos análogos, en edificios o locales destinados a actividades que se encuentran en funcionamiento.

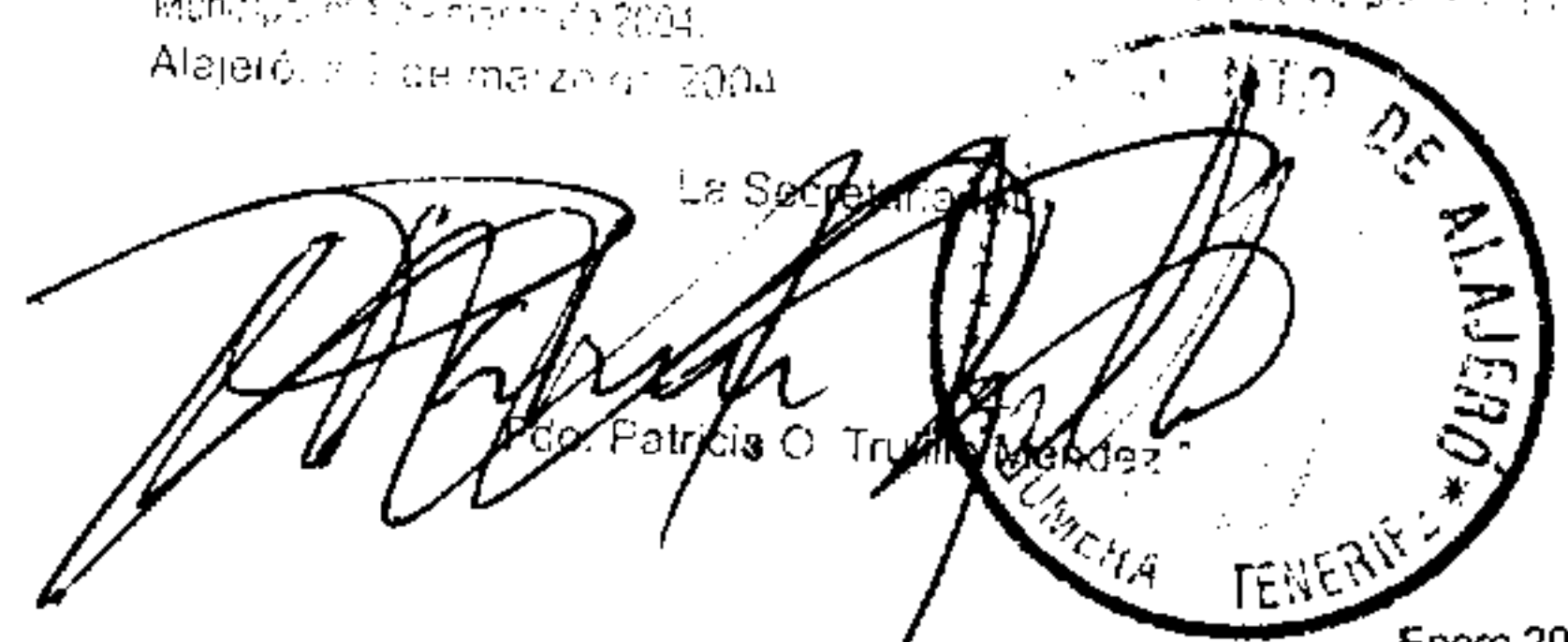
### **Artículo 2.12. Condiciones de los Proyectos de Actividades e Instalaciones.**

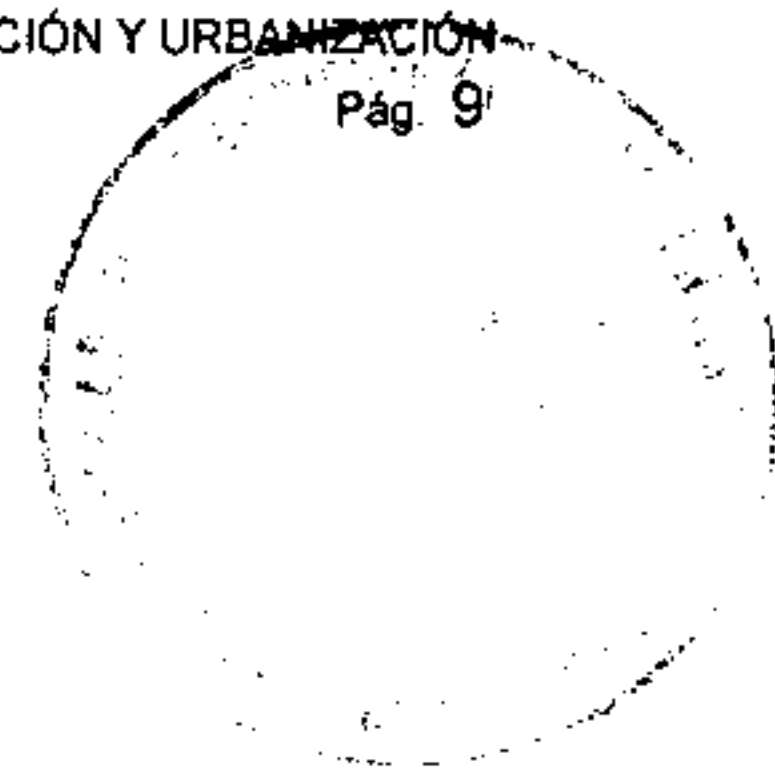
Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por facultativo competente, y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica y por el contenido de estas Ordenanzas. En su caso satisfarán las especificaciones contenidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, en el Reglamento de Espectáculos Públicos, y en la legislación sectorial que sea de aplicación.

El Sr. Secretario de Urbanismo y Edificación,  
Patricia O. Trujillo Méndez,  
en virtud de su cargo, ha acordado y ha aprobado por el Pleno del Ayuntamiento Municipal el día 27 de marzo de 2004.  
Alajero, 27 de marzo de 2004.

La Secretaria

Pdo. Patricia O. Trujillo Méndez





## TÍTULO TERCERO.-

### CAPITULO 1.- INTERVENCION MUNICIPAL DEL USO DEL SUELO

---

#### Artículo 3.1. Alcance y Formas de Intervención.

1. La competencia municipal en materia de intervención del uso del suelo tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones a la legislación y al planeamiento aplicables, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida.
2. La intervención municipal del uso del suelo se ejerce mediante los procedimientos siguientes:
  - A) Licencias urbanísticas.
  - B) Ordenes de ejecución o de suspensión de obras u otros usos.
  - C) Inspección urbanística.

#### Artículo 3.2. Actividades sujetas a Licencia.

1. Están sujetos a la obtención de licencia urbanística previa, los actos a que se refiere lo dispuesto en el artículo 166 del DL 1/2000 (LOTCA), y, en general, cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes.
2. La sujeción a licencia urbanística rige sin excepción para las personas y entidades privadas y para las Administraciones Públicas distintas del Ayuntamiento, aún cuando las actuaciones sujetas afecten a terrenos pertenecientes al dominio o patrimonio público, sin perjuicio de lo determinado en el artículo 167 del DL 1/2000 (LOTCA).
3. Los actos sujetos a licencia sobre terrenos contiguos a la ribera del mar, deberán, en todo caso, cumplir con las limitaciones establecidas en el Título II de la Ley de Costas y disposiciones reglamentarias de aplicación.
4. Se cumplirá el Real Decreto 2591/1988 de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio para las autorizaciones y obras que en se ejecuten en el Aeropuerto de Alajero.
5. Será preceptivo y vinculante informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil, previo a la aprobación Inicial de los proyectos que afecten a la zona de servicio del Aeropuerto.
6. Asimismo, la construcción de cualquier edificio o estructura (postes, antenas, etc.) dentro del término municipal requerirá informe previo y vinculante de la Dirección General de Aviación Civil.

#### Artículo 3.3. Tipos de Licencias Urbanísticas.

Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

- A) De parcelación.
- B) De obras.
- C) De otras actuaciones urbanísticas.
- D) De ocupación y funcionamiento.
- E) De actividades e instalaciones.

El presente texto refundido de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización de Alajero, en virtud de lo dispuesto en el artículo 166 del DL 1/2000 (LOTCA), y, en general, cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes, se aprueba por el Pleno Municipal de Alajero, el 2 de marzo de 2004.

La Secretaria (m)  
Ego. Patricia O. Trujillo Méndez. Enero 2004



#### Artículo 3.4. Licencias de Parcelación.

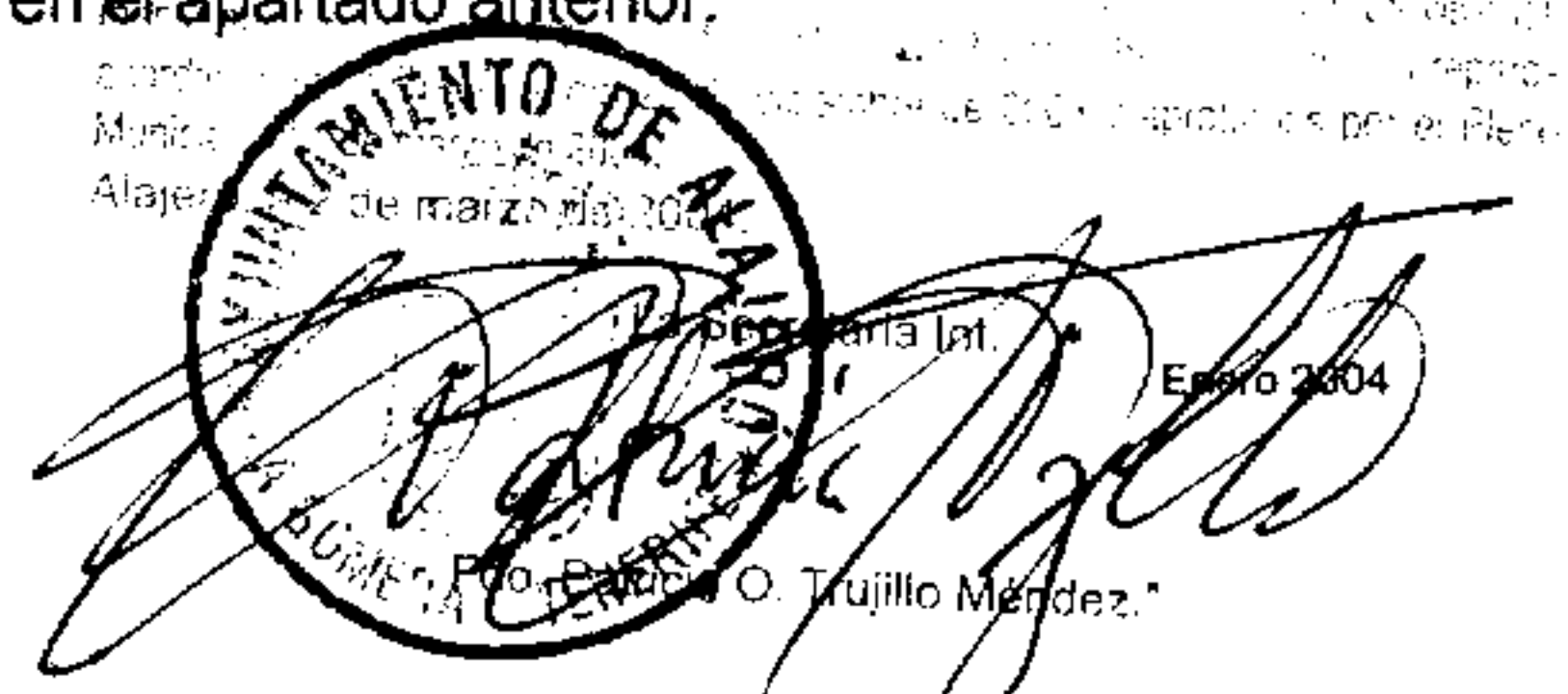
1. Está sujeto a previa licencia municipal todo acto de parcelación urbanística según se definen en la legislación urbanística..
2. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas, y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales que incluyan planos parcelarios en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes, así como de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.
3. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, se reputará infracción urbanística y dará lugar a su supresión y a la sanción que proceda, sin perjuicio de la responsabilidad específica a que hubiere lugar si la parcelación realizada no resultare legalizable.
4. La solicitud de licencia de parcelación y, en su caso, de agrupación de fincas, habrá de ir acompañada de la siguiente documentación:
  - a) Plano de situación donde se reflejen todas las fincas objeto de licencia.
  - b) Planos de la parte a segregarse y de la finca matriz resto, acotados y con señalamiento de superficie.
  - c) Cuando se pretenda la simultánea agrupación de fincas, los Planos de la suma de las fincas, acotados y con señalamiento de superficies.
  - d) Fotocopia de las Escrituras de las fincas.
  - e) Nota simple del Registro de la Propiedad relativo a las fincas.

#### Artículo 3.5. Licencias de Obras y señalamiento de alineaciones y rasantes.

1. Requieren licencia urbanística de obras todas las de edificación y actividades e instalaciones definidas en los artículos 2.6, 2.9 y 2.11, así como cuantas otras no especificadas resulten comprendidas en los términos del artículo 3.2 de las presentes Ordenanzas.
2. En ningún caso se tramitará el expediente de obras con anterioridad al señalamiento de las alineaciones y rasantes a que haya de adaptarse cuando la naturaleza de las mismas lo requiera, debiendo unirse ambos expedientes. La solicitud de alineaciones y rasantes se acompañará de un plano acotado de deslinde de la finca sobre cartografía oficial municipal a escala 1:1.000.

#### Artículo 3.6. Licencias de edificación con urbanización complementaria.

1. Las obras de urbanización de carácter complementario o puntual, no incluidas en un proyecto de urbanización, que sea preciso ejecutar, al objeto de que la parcela adquiera la condición de solar, deberán ser autorizadas previa o simultáneamente a la concesión de la licencia de edificación, mediante la presentación del correspondiente proyecto técnico, y con el mismo trámite que el establecido para la concesión de las licencias de edificación.
2. La concesión de licencia que ampare la ejecución de obras de reforma en edificaciones preexistentes en parcelas que, eventualmente, puedan carecer de la condición de solar, precisará ejecución de las obras de urbanización puntual, en los términos establecidos en el apartado anterior.



3. La eficacia de la licencia de obra para la ejecución de una edificación con obligación de urbanización simultánea, quedará condicionada a que en el plazo de dos meses desde la notificación de su concesión, se acredite la constitución de la correspondiente garantía en cuantía suficiente para cubrir el costo de las obras de urbanización comprometidas. No podrá iniciarse la ejecución de las obras de edificación ni de urbanización hasta que se acredite el cumplimiento del presente requisito.

4. Una vez autorizado el comienzo de las obras de urbanización por el Ayuntamiento y notificado por el promotor, con una antelación mínima de quince días hábiles, su intención de iniciarlas, se fijará del día para la firma del acta de comprobación del replanteo.

5. El plazo de ejecución de las obras de urbanización comenzará a contar a partir del día siguiente al de firma de dicho acta.

6. Durante la ejecución de las obras el Ayuntamiento ejercerá las funciones de inspección técnica y urbanística, vigilancia y control de las mismas de acuerdo con la normativa municipal vigente.

### Artículo 3.7. Licencias de Obras de Edificación.

1. La concesión de licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige la constancia o acreditación de los requisitos siguientes:

- a) Licencia de parcelación o, si ésta no fuera exigible, conformidad de la parcela al planeamiento aplicable.
- b) Acreditación de que se ha alcanzado el derecho al aprovechamiento urbanístico por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el planeamiento o, en su defecto, por la legislación urbanística aplicable.
- c) Contar la unidad de actuación de que se trate con los servicios y condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme al planeamiento vigente.
- d) Obtención de licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto, así como de las autorizaciones concurrentes o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbre legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.
- e) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.
- f) Liquidación y abono de las tasas e impuestos municipales por licencia.
- g) - En las licencias que comporten la ejecución de obras en edificaciones preexistentes, habrá de aportarse la correspondiente licencia de obra o, en su caso, certificado de prescripción de las infracciones urbanísticas de la edificación o instalación.
- h) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Ordenanzas y del planeamiento de desarrollo aplicable.

DECLARACIÓN de haber verificado el cumplimiento de los requisitos exigidos en el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de 1994 y en el Reglamento de Urbanismo de 1998, emitida por el Ayuntamiento de Alajeró, en virtud de lo acordado en el Pleno Municipal el 1 de marzo de 2004.  
Alajeró, a 2 de marzo de 2004

### Artículo 3.8. Licencia de Obras con eficacia diferida.

1. La licencia de obras podrá concederse sobre la base de un Proyecto Básico, pero en tales casos, su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención del correspondiente permiso de inicio de obras, una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución completo.

2. El plazo de validez de las licencias con eficacia diferida será de seis (6) meses, caducando a todos los efectos si en dicho término no se solicita en debida forma el correspondiente permiso de inicio de obras. La modificación del planeamiento o la suspensión de licencias durante dicho plazo de validez, dará derecho a la indemnización del coste del proyecto básico si resultare inútil o su adaptación necesaria para obtener el permiso de inicio.

### Artículo 3.9. Procedimiento para la obtención de Licencias

1.- Las licencias urbanísticas se tramitarán conforme al procedimiento establecido en el apartado 5. del artículo 166 del DL 1/2000 y las disposiciones reglamentarias que, en su caso, lo desarrollen.

2.- En todo caso, la solicitud de licencia de edificación habrá estar acompañada de la siguiente documentación:

- a) Dos ejemplares del proyecto técnico, visado por el Colegio Profesional Competente. Cuando se trate de obras afectadas por la aplicación de normativa sectorial específica, habrán de aportarse cuantos documentos técnicos sean exigibles al amparo de las disposiciones aplicables al caso concreto.
- b) Oficio de Notificación del Técnico Director de la Obra.
- c) Hoja de Estadística de Edificación y Vivienda.
- d) Los documentos en los que se acredite el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo anterior.

3.- Cuando se trate de obras en las que, atendida su sencillez de la obra desde el punto de vista urbanístico y su inocuidad en el aspecto de la seguridad, no sea precisa la redacción de un proyecto técnico, la solicitud de licencia habrá de estar acompañada de la siguiente documentación:

- a) Memoria
- b) Plano de situación/ emplazamiento.
- c) Croquis de la actuación a realizar.
- d) Presupuesto.

### Artículo 3.10. Control de los Proyectos y subsanación de deficiencias.

1. Presentada una solicitud de licencia de obras o del permiso de inicio de obras subsiguiente, los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten los proyectos y la restante documentación y que se entiendan subsanables, deberán ser comunicados al interesado de forma conjunta y en un sólo acto. Cumplida la subsanación, los nuevos reparos que en su caso se susciten no deberán referirse a cuestiones que hubieran debido apreciarse anteriormente.

El presente texto refundido de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización de Ajaeró, en su totalidad, fue aprobado por el Pleno Municipal en la Sesión Ordinaria de 20 de febrero de 2004 y por el Ayuntamiento de Ajaeró en la Sesión Ordinaria de 20 de febrero de 2004.  
Alaieró, a 2 de marzo de 2004.

### Artículo 3.11. Silencio Administrativo.

Cuando, en aplicación de la legislación vigente, un peticionario considerare concedida la licencia de obras por acto presunto, en virtud del silencio administrativo, deberá dirigirse por escrito al Ayuntamiento dentro de los tres (3) meses siguientes a la fecha en que la concesión pudo presumirse, requiriéndole para que, en el plazo de un (1) mes, resuelva:

- a) Bien declarar implicable el silencio administrativo positivo.
- b) Bien tener por expedida la licencia sin perjuicio de la ulterior concesión del preceptivo permiso de inicio de obras, previa la aprobación del proyecto ejecutivo y demás requisitos pendientes.

El comienzo de cualesquiera obras u usos al amparo de licencia concedida por acto presunto requerirá, en todo caso, comunicación previa al Ayuntamiento con al menos diez días de antelación.

### Artículo 3.12. Transmisión de Licencias de Obras.

Las licencias de obras podrán transmitirse dando cuenta de ello por escrito al Ayuntamiento. Si las obras se hayan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

### Artículo 3.13. Modificaciones de las Licencias.


Conforme a lo previsto en el artículo 2.2, apartado 4, requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que se pretendan introducir durante la ejecución material de las mismas que afecten a aspectos relacionados con la normativa de aplicación de condiciones habitabilidad de las viviendas, parámetros directamente relacionados con la edificabilidad u otras condiciones estructurales o normas de obligado cumplimiento.

### Artículo 3.14. Caducidad y suspensión de Licencias de Obra.

1. Las licencias se declararán caducadas a todos los efectos por el mero transcurso de los plazos que a continuación se señalan, salvo las posibles prórrogas que asimismo se indican:

- a) Si no se comenzasen las obras autorizadas en el plazo de seis (6) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o la del correspondiente permiso de inicio cuando fuesen de eficacia diferida. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo período de seis (6) meses.
- b) Si una vez comenzadas las obras quedaren interrumpidas durante un período superior a seis (6) meses, pudiéndose solicitar prórroga por una sola vez e igual plazo y por causa justificada.
- c) Si no se cumpliere el plazo de terminación habiendo dispuesto las obras de algunas de las prórrogas contempladas en los apartados anteriores. De no contar con prórroga y habiéndose alcanzado la última fase, podrá solicitarse una definitiva por plazo adecuado no superior a seis (6) meses.
- d) En el caso de licencias presuntas, cuando transcurra el plazo de tres (3) meses sin que el peticionario formule el requerimiento expreso previsto en el artículo 3.11.

La Secretaría Int.  
Edo. Patricia O. Trujillo Méndez.



Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen los plazos respectivos.

La caducidad de una licencia no obsta al derecho del titular o sus causa-habientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes.

2. Se dispondrá la suspensión de eficacia de una licencia de obras en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. La licencia caducará si la subsanación no se lleva a cabo en los plazos que al efecto se fijen.

3. Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de subsanación de defectos, seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia y a las medidas ejecutorias que procedieren.

4. El acuerdo de suspensión de obras será inmediatamente ejecutivo, pudiendo adoptarse las medidas pertinentes legalmente establecidas para garantizar la total interrupción de la actividad.

#### **Artículo 3.15. Revocación de Licencias de Obras.**

Podrán ser revocadas las licencias de obras cuando se adopten nuevos criterios de apreciación que lo justifiquen. Asimismo podrá llegarse a la revocación cuando desaparezcan las circunstancias que motivaron su otorgamiento, o si sobreviniesen otras razones que, de haber existido en su momento, hubieran justificado la no concesión de la licencia.

#### **Artículo 3.16. Obras realizadas sin Licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones de la misma.**

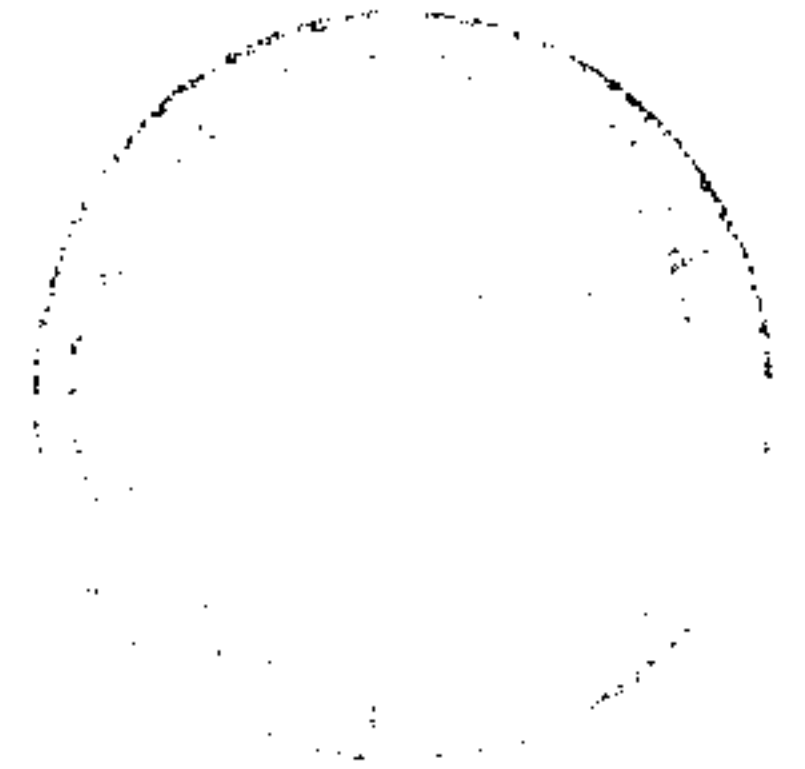
Si el incumplimiento de las condiciones de una licencia de obras en curso a que se refiere el número 2 del artículo 3.14, revistiere características de infracción urbanística grave presuntamente no legalizable, la suspensión se mantendrá en tanto se sustancia el correspondiente expediente sancionador que, de resultar positivo, dará lugar a la declaración de ineficacia de la licencia, sin perjuicio de la sanción que proceda.

De no existir infracción urbanística grave, podrá declararse sin efecto la suspensión decretada, sin perjuicio de que continúe el oportuno expediente sancionador.

En los supuestos de obras abusivas contemplados en el apartado anterior, y en el apartado 3 del Artículo 3.14, así como en restantes casos de actuaciones realizadas sin disponer de la preceptiva licencia de obras u orden de ejecución, además de las sanciones que procedan por infracción urbanística, se impondrán las medidas que procedan en orden a la restauración del orden jurídico y de la realidad física alterada, mediante la iniciación del correspondiente expediente de infracción urbanística.

#### **Artículo 3.17. Licencias de otras actuaciones urbanísticas.**

La realización de los actos contemplados en el artículo 2.9 de estas Ordenanzas, en cuanto no estén amparados por licencias de urbanización o de edificación, requerirán licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este Capítulo en lo que sean de aplicación.



**Artículo 3.18. Licencias de actividades e instalaciones.**

1. Requieren licencia de actividad e instalación la realización de los actos contemplados en el artículo 2.12, bien se trate de nueva implantación, ampliación o modificación de actividades o instalaciones.

2. La modernización o sustitución de instalaciones que no suponga modificación de las características técnicas de la misma o de sus factores de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, no requiere modificación de la licencia de actividades e instalaciones.

3. La concesión de licencias de actividades e instalaciones está sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en el Plan General, y de la reglamentación técnica que sea de aplicación. En aquellas actividades concretas en que sea preciso la obtención de la licencia estará supeditada a la existencia de informe favorable emitido por los organismos competentes de la Administración Central o Autonómica.

4. Cabrá la concesión de licencias de actividades e instalaciones con imposición de medidas correctoras de los niveles de molestia generados por la actividad o instalación. En este supuesto la comprobación de la inexistencia o deficiencia de dichas medidas correctoras, implicará la pérdida de eficacia de la licencia.

5. Las solicitudes de licencia de apertura habrán de estar acompañadas de la siguiente documentación:

- a) Documentos acreditativos de la personalidad del solicitante.
- b) Documento que legitime al solicitante a hacer uso del local o establecimiento.
- c) Licencia Municipal de Primera Ocupación o, en su caso, certificado de prescripción de infracciones urbanísticas, cuando la actividad se realice en edificaciones preexistentes.
- d) Cuatro ejemplares del Proyecto de Instalación, redactado por técnico competente y visado por el correspondiente colegio profesional.
- e) Si se trata de actividad para cuyo ejercicio se requiere titulación específica, fotocopia compulsada de dicha titulación.
- f) Los documentos, autorizaciones e informes exigibles al amparo de la legislación sectorial.

6. Cuando se trate de licencias de apertura de establecimientos, para actividades que tengan el carácter de inocuas y siempre que se acredite que, atendida la sencillez de la actividad desde el punto de vista urbanístico y su inocuidad en el terreno de la seguridad, no sea precisa la redacción de un proyecto técnico, la solicitud de licencia habrá de estar acompañada de la siguiente documentación:

- g) Documentos acreditativos de la personalidad del solicitante.
- h) Documento que legitime al solicitante a hacer uso del local o establecimiento.
- i) Licencia Municipal de Primera Ocupación o, en su caso, certificado de prescripción de infracciones urbanísticas, cuando la actividad se realice en edificaciones preexistentes.
- e) Memoria y Croquis del Local, en el que se defina el emplazamiento, la planta y sección, suscrito por técnico competente.
- j) Si se trata de actividad para cuyo ejercicio se requiere titulación específica, fotocopia compulsada de dicha titulación.
- k) Los documentos, autorizaciones e informes exigibles al amparo de la legislación sectorial.

El Ayuntamiento de Alajero, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 170 de la Ley Orgánica de Regulación del Régimen Local, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley Orgánica de Regulación del Régimen Local, aprobada por el Pleno Municipal el 1 de marzo de 2004, a las 10:00 horas de la tarde.  
Alajero, a 2 de marzo de 2004.

La Secretaria Int.  
Enero 2004  
Ayuntamiento de Alajero  
Patricia O. Trujillo Méndez

### Artículo 3.19. Licencias de Ocupación o Funcionamiento.

1. La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de las licencias autorizatorias de las obras o usos y que se encuentran debidamente terminados y aptos según las condiciones urbanísticas de su destino específico.

2. Están sujetos a licencia de ocupación:

- a) La primera utilización de las edificaciones fruto de obras de nueva edificación y reestructuración total, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales, alteración en los usos a que se destinan, o modificaciones en la intensidad de dichos usos.
- b) La puesta en uso de las instalaciones y la apertura de establecimientos industriales y mercantiles.
- c) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3. La concesión de las licencias de ocupación requiere la acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades de que se trate:

- a) Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico-facultativa.
- b) Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.
- c) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.
- d) Documentación de las compañías suministradoras de agua, electricidad y telecomunicaciones, acreditativa de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.
- e) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.
- f) Certificación del Técnico Municipal correspondiente por la que se acredite:
  - 1) Que las obras se han ejecutado conforme a licencia.
  - 2) Que se ha procedido a la limpieza del entorno y no queda en él residuo alguno de la obra.
- g) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

4. La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para su otorgamiento será de tres (3) meses. En los supuestos de otorgamiento de la licencia mediante acto presunto, se aplicará lo dispuesto en el artículo 3.11 de la presente Ordenanza.

ORDENANZA de 11 de marzo de 2004, por la que se aprueba el Texto Refundido de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización, provisionalmente, hasta el 31 de diciembre de 2005, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.º de la Ley 1/2004, de 28 de febrero, por la que se modifica la Ley 1/2004, de 28 de febrero de 2004, por la que se aprueba el Texto Refundido de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización de 2004.

LA SECRETARÍA MUNICIPAL DE URBANISMO Y EDIFICACIÓN  
Enero 2004  
Fdo. Patricia O. Trujillo Méndez

5. La licencia de ocupación, en sus propios términos y salvo error imputable a los interesados, exonera a los solicitantes, constructores y técnicos de la responsabilidad administrativa por causa de infracción urbanística, pero no de las comunes de naturaleza civil o penal propias de su actividad. En los supuestos contemplados en los apartados 2 - a) y 2 - c) de este artículo, la licencia es requisito necesario para la contratación de los suministros de energía eléctrica, agua, gas y telecomunicaciones, bajo responsabilidad de las empresas suministradoras.

6. La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencia de ocupación cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística, que será grave si el uso resultare ilegal o concurren otras circunstancias que impidieren la ulterior legalización; ello sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística, incluida la clausura de la instalación o edificio afectados.

### Artículo 3.20. Ordenes de Ejecución y Suspensión de Obras y otros usos.

1. Mediante las órdenes de ejecución y suspensión, el Ayuntamiento ejerce su competencia en orden a imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida, a exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materias de seguridad, salubridad y ornato de los edificios e instalaciones y a asegurar, en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.

2. El incumplimiento de las órdenes de ejecución y suspensión, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanística, dará lugar a la ejecución administrativa subsidiaria, que será con cargo a los obligados en cuanto no exceda del límite de sus deberes. Se denunciarán, además, los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta.

3. El incumplimiento de las órdenes de suspensión de obras implicará por parte del Ayuntamiento la adopción de las medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad, a cuyos efectos podrá ordenar la retirada de los materiales preparados para ser utilizados en la obra y la maquinaria afecta a la misma, proceder por si a su retirada en caso de no hacerlo el interesado o precintarla e impedir definitivamente los usos a los que diera lugar.

\* DE LICENCIA: para el uso de...  
Referencia: ...  
Municipio de Alajero, 2004.  
Alajero, a 2 de marzo del 2004.

La Secretaria

Pdo. Patricia C. Trujillo M. Rodríguez





## CAPÍTULO 2.- DESARROLLO DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

### Artículo 3.21. Actuaciones Urbanísticas previas al desarrollo de los sectores.

1. Las facultades de edificación contempladas para los sectores de Suelo Urbanizable no podrán ser ejercitadas hasta tanto no se adquieran previamente los derechos a urbanizar y al aprovechamiento urbanístico a través del cumplimiento de los deberes establecidos por la legislación urbanística aplicable.
2. En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el número anterior, en el Suelo Urbanizable no se podrá edificar ni llevar a cabo obras e instalaciones que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano. Igualmente, y cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales que habrán de demolerse cuando el Ayuntamiento así lo acordare.
3. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el Suelo Urbanizable sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentran los terrenos.

### Artículo 3.22. Requisitos para poder edificar en Suelo Urbanizable.

1. En el Suelo Urbanizable, una vez aprobado el Plan Parcial y constituida la Junta de Compensación en los supuestos en que tal sistema sea aplicable, podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los requisitos siguientes:

- a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fuese necesario para la distribución de beneficios y cargas del Plan.
- b) Que la infraestructura básica de la etapa o polígono esté ejecutada en su totalidad y que, por el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios, fijando en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que será, en todo caso, menor que el de terminación de la edificación.
- c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
- d) Que se preste fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda.

2. A los efectos del número anterior se entenderá por infraestructura básica la instalación de los servicios urbanos que se enumeran a continuación en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores, salvo los fondos de saco o accesos a parcelas:

El presente Acuerdo ha sido aprobado en el Pleno del Ayuntamiento de Ajaeró, en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2003, con el número de expediente 2003/104, y con el número de acta 104.  
Ataeró, a 2 de marzo de 2004.

- a) Explanación.
- b) Saneamiento.
- c) Encintado de bordillos y base del firme.
- d) Capa intermedia asfáltica del firme.
- e) Red de distribución de agua.
- f) Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones de telecomunicación.
- g) Red de alumbrado público.
- h) Obra civil de los parques y jardines públicos.
- i) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.

3. Se considera infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación, los siguientes servicios urbanos:

- a) Instalación de telefonía.
- b) Base de rodadura de aceras públicas.
- c) Capa de rodadura del pavimento.
- d) Red de riego e hidrantes.
- e) Todos los servicios de fondo de saco o accesos a las parcelas.
- f) Acondicionamiento de los espacios libres privados que formen parte de la parcela para la que se haya concedido licencia de edificación.
- g) Plantaciones, servicios y complementos de parques y jardines públicos.

4. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro la etapa de ejecución deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

En caso de espacios libres privados al servicio o que formen parte como elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia, deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus cuotas o porcentajes de participación.

5. Las etapas de ejecución deberán comprender áreas funcionalmente coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamiento sean proporcionales a las de toda la unidad y tendrán que ser aprobadas por el Ayuntamiento.

6. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y redes de alcantarillado.

7. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la caducidad de las licencias concedidas sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, implicará, en lo necesario, la pérdida de la fianza que se hubiere prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

### Artículo 3.23. Contenido de los Planes Parciales.

El contenido y documentación exigibles a los Planes Parciales se elaborará con el grado de precisión, y con arreglo a los criterios que para cada uno de los documentos se detallan en los artículos siguientes.

### Artículo 3.24. Memoria del Plan Parcial.

Desarrollará los extremos señalados en el artículo 58 del Reglamento de Planeamiento y en el Reglamento de Contenido Ambiental de las Instrumentos de Planeamiento (Decreto 35/1.995 de la Comunidad Autónoma Canaria). Para ello:

1. Deberá considerar todos los aspectos de información urbanística que pudieran condicionar la ordenación.
2. Analizará las posibles opciones para la ordenación y hará explícitos los modos en que se cumplen los objetivos, las condiciones e instrucciones establecidas por el Plan General para el sector.
3. Justificará la coherencia formal de la solución propuesta.
4. Describirá las características cuantitativas de la ordenación mediante un cuadro sintético que expresará los siguientes extremos:
  - a) Superficie total del sector.
  - b) Superficie de sistemas generales que señale el Plan General en su caso.
  - c) Superficie de viario público del Plan Parcial.
  - d) Superficie de parques y jardines de cesión obligatoria.
  - e) Superficie de las parcelas para servicios públicos o de interés social de cesión obligatoria.
  - f) Superficie edificable (suma de la de las parcelas edificables).
  - g) Superficie total edificable (suma de la de todas las plantas construibles).
  - h) Superficie edificable por usos (suma de la de todas las plantas edificables para cada uno de los usos, señalando concretamente la correspondiente a los servicios sociales).
  - i) Edificabilidad bruta.
  - j) Edificabilidad neta de las parcelas.
  - k) Dotación de plazas de estacionamiento en la vía pública y en el interior de las parcelas edificables.

### **Artículo 3.25. Plan de etapas y programa de actuación del Plan Parcial.**

Los Planes Parciales expresarán las etapas de su ejecución señalando las unidades que comprendieran y señalarán para cada etapa:

- a) Su duración.
- b) Las obras que comprenden.
- c) Las dotaciones que incluyen, que deberán ser proporcionales a la etapa en función de la superficie o número de viviendas que comprende.

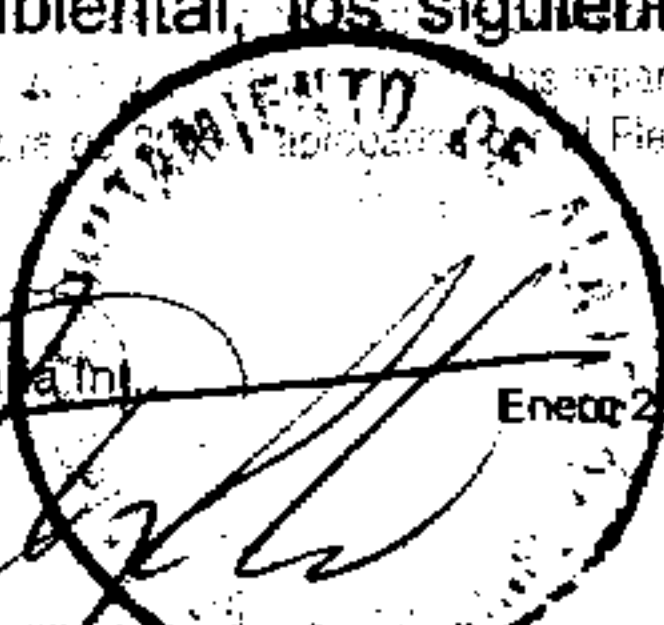
### **Artículo 3.26. Estudio Económico y Financiero del Plan Parcial.**

El estudio económico y financiero expondrá:

- a) La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización expresando su coste aproximado. Las evaluaciones habrán de referirse a las obras y servicios proyectados y en concreto a las siguientes actuaciones: movimiento de tierras; red de alcantarillado; redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público; pavimentación; arbolado y jardinería; mobiliario urbano y ornamentación; y obras especiales que hubieran de efectuarse.
- b) La evaluación, en su caso, de las indemnizaciones a que su desarrollo diera lugar.

### **Artículo 3.27. Planos de Información del Plan Parcial.**

El Plan Parcial contendrá, representados sobre cartografía oficial municipal, además de la documentación gráfica exigible según el Decreto 35/1995 de Contenido Ambiental, los siguientes planos de información:

  
Fdo. Patricia O. Trujillo Méndez.  
Enece 2004

- a) Delimitación del área de planeamiento y situación en relación con la estructura del Plan General.
- b) Ordenación establecida por el Plan General para el sector y su entorno.
- c) Topográfico, con curvas de nivel de metro en metro.
- d) Clinométrico, para mejor interpretación del plano topográfico, diferenciando pendientes según intervalos del diez por ciento (10%).
- e) Catastral, que contendrá la referencia actualizada de las fincas y de sus cargas si las tuvieran, precisando linderos y superficies.
- f) De edificación, usos, infraestructuras y vegetación existentes, con expresión de la altura de las edificaciones, características de las vías, infraestructuras y vegetación.

### Artículo 3.28. Planos de la Ordenación del Plan Parcial.

El Plan Parcial expondrá su ordenación mediante representación gráfica que cuando sea en planta, contendrá la delimitación del área de ordenación y los elementos que se conservan. Los planos de proyecto serán como mínimo:

- a) Plano de zonificación, que comprenderá la delimitación de las zonas correspondientes a las distintas intensidades de los usos pormenorizados, al sistema de espacios libres y a las reservas de suelo para dotaciones y centros de servicio, todo ello en relación con la red viaria, incluida la de peatones.

Deberá expresar la naturaleza pública o privada de los terrenos que resulten edificables, de los que se destinen a dotaciones y de los correspondientes a espacios libres, así como de los usos de las edificaciones e instalaciones previstas en estos dos últimos. En el plano de zonificación se reproducirá el cuadro de características de la ordenación.

- b) Esquemas de las redes de servicios, especificando el trazado de las redes y galerías de la red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios, red de alcantarillado, red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público y red de canalización de telecomunicaciones. Contendrá un esquema de compatibilización de servicios mediante secciones transversales. Se incluirá la descripción de sus principales características, diferenciando claramente los elementos que hayan de realizarse en galería en su caso.

- c) Plano de delimitación de Unidades de Actuación y etapas de ejecución, que se realizará sobre un plano que integre la zonificación, la parcelación y los esquemas de servicio. Si el Plan Parcial establece para su ejecución la división de su territorio en polígonos, habrá de expresarse con toda precisión la delimitación de los mismos, así como el sistema de actuación que a cada uno corresponda y el orden de prioridad para su ejecución.

### Artículo 3.29. Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial.

El Plan Parcial contendrá unas Ordenanzas reguladoras de la edificación y los usos, que se desarrollarán en los términos que señala la legislación urbanística, satisfaciendo, en todo caso, las determinaciones del Plan General, tanto las relativas a su clase de suelo como las condiciones generales, el contenido que para cada sector se asigna en la ficha individualizada correspondiente en su caso y los conceptos y criterios que respecto a la ordenación se exponen en este Capítulo.

\* DILIGENCIA: Para tener constancia de la presencia de los datos contenidos en el Texto Refundido de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización, se ha procedido a la verificación de los datos contenidos en el mismo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 27 de la Ley 1/1994, de 24 de marzo, de Alajeró, en 2 de marzo de 2004.

### Artículo 3.30. Estudios de Detalle.

En desarrollo de los Planes Parciales podrán formularse Estudios de Detalle con las finalidades previstas en la Ley y con el contenido detallado que se señala a continuación:

- A) Memoria que comprenderá la descripción de la solución adoptada; la justificación de la conveniencia del Estudio de Detalle y la de procedencia de las soluciones propuestas para adaptar o reajustar alineaciones y rasantes, en su caso, o para ordenar volúmenes y establecer vías interiores; la inexistencia de alteraciones de las condiciones de la ordenación; el cumplimiento de las condiciones básicas del planeamiento que desarrolla; la inexistencia de perjuicios sobre los predios colindantes y la justificación de que no se aumenta la edificabilidad.
- B) Cuadro de características cuantitativas que exprese, en comparación con la solución primitiva: la ocupación del suelo, las alturas máximas, la edificabilidad y el número de viviendas.
- C) Planos de ordenación a escala 1:500 que expresarán las determinaciones que se completen, adapten o reajusten, con referencia a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente. En los espacios públicos se diferenciarán las superficies destinadas a los distintos usos, calzada, estacionamiento, canalización y protección de tráfico, aceras, paseos y áreas ornamentales.

### Artículo 3.31. Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización contendrán los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva de las características de las obras.
- b) Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- c) Planos de proyecto y de detalle.
- d) Pliego de condiciones técnicas de las obras y servicios.
- e) Mediciones.
- f) Cuadro de precios descompuestos.
- g) Presupuesto.

2. Todos los documentos citados deberán ajustarse a la normativa que para los mismos se señala en las presentes Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización, o en su defecto, cualquier otra que le fuera de aplicación. En los pliegos de condiciones económico-administrativas, en su caso, habrá de recogerse las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

3. Las obras de urbanización a incluir en el proyecto de urbanización que deberán ser desarrolladas en los documentos, serán las señaladas en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento.

4. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales del núcleo urbano y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

### Artículo 3.32. Criterios de Ordenación en Planes Parciales.

1. Los Planes Parciales diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas en la ficha del sector, y a los criterios que les sean de aplicación de los enumerados a continuación:

- a) Se propugnará la reproducción de condiciones semejantes a las que han dado lugar a la diversidad fundamental de las implantaciones tradicionales, para lo cual se tenderá a producir un tejido urbano con características semejantes a las áreas históricas, formalmente diversas, con jardines, plazas y calles de tamaños y formas variadas.

- b) Los elementos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos, determinando sus características.
- c) Se cuidarán las condiciones de borde con el suelo urbano y con el suelo rústico, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios.
- d) Se diseñará un sistema de áreas estanciales jerarquizadas, distribuidas de tal forma que ofrezcan una accesibilidad semejante a todos los vecinos. Los distintos tipos de áreas estanciales se configurarán y dimensionarán de tal forma que favorezcan las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades de suelo para desarrollar un conjunto diverso y complejo de actividades al aire libre.
- e) Un sistema jerarquizado de calles garantizará la accesibilidad uniforme y la continuidad de itinerarios de modo que se recupere el concepto tradicional de calle y su multifuncionalidad.
- f) Se favorecerá la integración de locales destinados a usos no residenciales compatibles con el uso residencial.
- g) Los centros escolares se integrarán, preferentemente, de tal forma que dispongan de la fachada imprescindible para resaltar la singularidad del uso y asegurar acceso cómodo.
- h) La situación de las áreas destinadas a equipamiento que hayan de reservarse para templos, centros asistenciales, sanitarios, parques deportivos y demás servicios de interés público y social, se establecerá estudiando su relación con las redes viaria y de peatones, a fin de garantizar su accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística del Plan.
- i) Se determinará con exactitud la situación de los centros de servicio afectos a la infraestructura de las redes, habiendo de ser incluido su uso pormenorizado, con indicación de la naturaleza del dominio que corresponda.

### Artículo 3.33. Reservas de suelo para dotaciones.

La reserva de suelo para dotaciones se ajustará a las condiciones generales señaladas en el Título IX de la Normativa Urbanística del Plan General para cada uso y se dimensionará de acuerdo a lo previsto en el DL-1/2.000 y Reglamentos que lo desarrollen.

### Artículo 3.34. Condiciones generales de diseño de los espacios públicos.

El sistema de espacios públicos se diseñará atendiendo tanto a su función estructurante y ambiental como a la previsión de medios y costes de mantenimiento, a la facilidad de maniobra de los vehículos de servicio, a su economicidad y a su funcionalidad generales.

El diseño de los espacios públicos se hará de forma que éstos resulten accesibles para las personas con limitaciones, movilidad o comunicación reducida, debiendo cumplir con lo exigido en el Decreto 227/1.997 del Reglamento de la Ley 8/1995 de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación de la Comunidad Autónoma Canaria y cuantas Normas lo sustituyan o amplíen.

La divisoria entre lo público y lo privado será siempre clara, y se evitarán los espacios fraccionarios de costosa ejecución y difícil mantenimiento.

Se evitará siempre el peldañeado cuando pueda sustituirse por rampas.

**Artículo 3.35. Condiciones de diseño de la Red Viaria.**

1. El Plan Parcial, en función del análisis de la relación con el resto del núcleo urbano y con su entorno inmediato, determinará el trazado y características de la red de comunicaciones fijado en el Plan General, con señalamiento de alineaciones y zonas de protección de toda la red viaria y previsión de aparcamientos.
2. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro del perímetro planeado, y hasta donde sea posible, con las áreas colindantes, en especial facilitando el acceso al equipamiento comunitario.
3. En el estudio de la red de comunicaciones se incluirá un análisis de circulaciones.
4. Se tenderá a una solución del viario en malla, que se jerarquizará en función de los usos e intensidades previstas.

La estructura reticular del viario habrá de adecuarse al máximo a las condiciones topográficas del sector, sin que, en ningún caso, por pretextos economicistas, se lleve tal adecuación a situaciones contrarias a la racionalidad de la ordenación urbanística.

El Ayuntamiento podrá denegar la aprobación provisional del planeamiento parcial cuando a juicio de la Oficina Municipal correspondiente se entienda la inadecuación del diseño viario y de la estructura general del mismo a los criterios del Plan General.

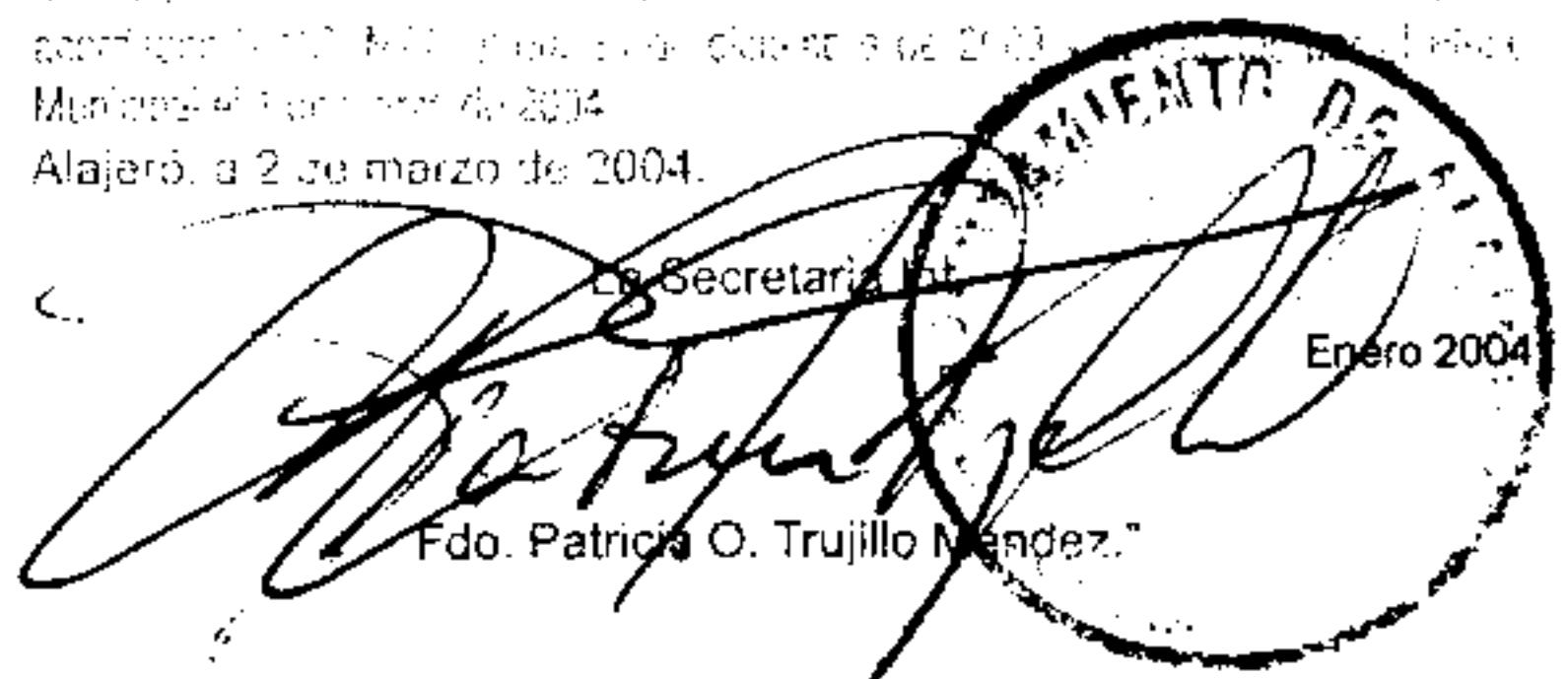
5. La red viaria no podrá alcanzar pendientes superiores al catorce (14) por ciento en tramos de longitud mayor de veinte (20) metros.
6. La red viaria tendrá, como mínimo, la superficie imprescindible para facilitar la circulación de personas y la circulación y estacionamiento de automóviles.
7. Se cumplimentarán en todo caso las determinaciones del Reglamento de la Ley 8/1995 de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación (Decreto 227/1997 del Gobierno de Canarias).

**Artículo 3.36. Condiciones de los Estacionamientos.**

1. El Plan Parcial señalará la reserva de terrenos correspondientes a estacionamientos.
2. El estacionamiento se resolverá preferentemente al aire libre, en las propias calles o en espacios adyacentes y en las parcelas privadas. En este último caso se conservará en el viario un número de plazas equivalente como mínimo al veinticinco por ciento (25%) de las exigidas.
3. En espacios al aire libre adyacentes a la red viaria, se admitirá como máximo el cincuenta por ciento (50%) del número total de plazas de estacionamiento correspondientes a las viviendas.
4. Se evitarán los estacionamientos en grandes plataformas. Cuando éstos sean imprescindibles, se arborarán con especies de porte.
5. El estacionamiento al aire libre en las calles se dispondrá preferentemente en fila, en bandas de doscientos veinte (220) centímetros de anchura situadas entre las aceras y la calzada. Junto al bordillo se preverá un cauce o cuneta de veinte (20) centímetros para limpieza.

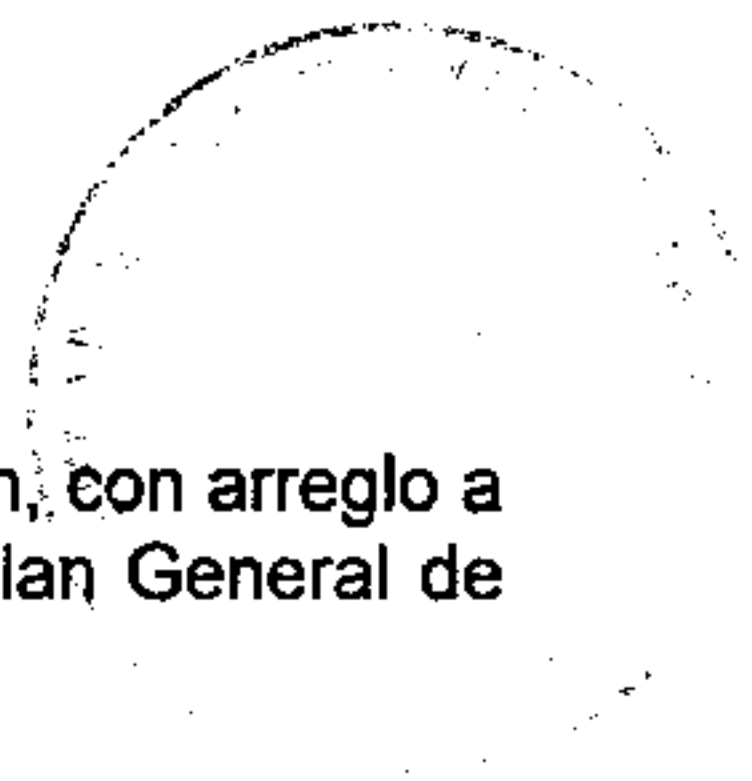
El Ayuntamiento de Alajeró, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 109 del Reglamento de la Ley 8/1995 de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación (Decreto 227/1997 del Gobierno de Canarias) y en el artículo 109 del Reglamento de la Ley 8/1995 de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación (Decreto 227/1997 del Gobierno de Canarias), aprueba el presente texto refundido de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización de Alajeró, a 2 de marzo de 2004.

La Secretaria de Urbanismo y Edificación  
Fdo. Patricia O. Trujillo Méndez.  
Enero 2004



**Artículo 3.37. Condiciones de Uso.**

Los Planes Parciales pormenorizarán en el espacio los usos cuya implantación prevean, con arreglo a lo que sobre el particular establecieran las fichas de los sectores contenidas en el Plan General de Ordenación Urbanística.



El presente texto refundido de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización de Alajero, en su totalidad, se aprobó en el Pleno del Ayuntamiento de Alajero, en su sesión ordinaria celebrada el día 22 de marzo de 2004, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 157 del Reglamento de Organización y Funciones del Ayuntamiento de Alajero.

La Secretaria  
*[Handwritten Signature]*  
Enero 2004  
Eco. Patricia O. Argüillo Méndez.



## CAPITULO 2.- INFORMACION URBANISTICA

### Artículo 3.38. Publicidad del planeamiento.

El principio de publicidad del planeamiento a que se refiere el artículo 3. de las presentes Ordenanzas, se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:

- a) Consulta directa del planeamiento.
- b) Informes urbanísticos.
- c) Cédulas urbanísticas.

### Artículo 3.39. Consulta Directa.

1. Toda persona tiene derecho a tomar vista por sí misma y gratuitamente de la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo del mismo en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto.

2. A los fines de este artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la documentación de los Planes y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles relaciones detalladas de los Estudios de Detalle aprobados, de las delimitaciones de unidades de actuación, de los proyectos o licencias de parcelación aprobados o concedidas y de los expedientes de reparcelación y compensación aprobados o en trámite.

3. Asimismo se formalizará el Libro de Registro previsto en el artículo 166 del Reglamento de Planeamiento, en que se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos.

### Artículo 3.40. Informes Urbanísticos.

Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca o sector. La solicitud del informe deberá acompañar plano de emplazamiento de la finca sobre cartografía oficial municipal a escala adecuada a la naturaleza de la consulta o bien la denominación oficial precisa del ámbito o sector objeto de la misma. Los servicios municipales podrán requerir al consultante cuantos otros datos de localización o antecedentes de la consulta fuesen precisos.

### Artículo 3.41. Cédulas Urbanísticas.

1. Mediante Ordenanza Especial se regulará la Cédula Urbanística como documento acreditativo del régimen urbanístico de aplicación a un terreno o edificio determinado en la fecha de su expedición. Las cédulas se expedirán a solicitud escrita de los propietarios de las fincas de que se trate o titulares de opción de compra sobre las mismas, quienes acreditarán su condición y acompañarán plano de emplazamiento de la finca sobre cartografía oficial municipal a escala adecuada a la naturaleza de la consulta, y cuantos otros datos de localización les sean requeridos por los servicios municipales.

2. Las Cédulas contendrán las especificaciones señaladas en el artículo 168.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

3. El valor acreditativo de las Cédulas se entenderá sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviesen y no alcanza en ningún caso a alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.

**Artículo 3.42. Consultas que requieren interpretación del planeamiento.**

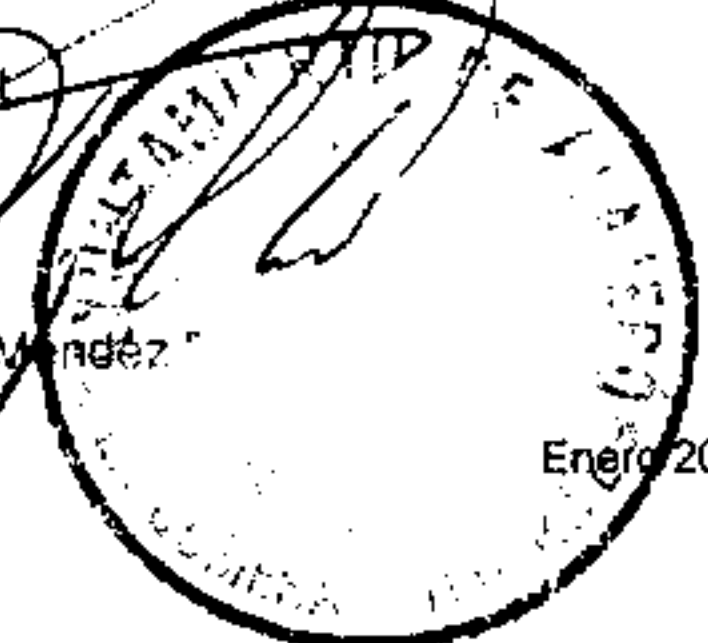
Cuando los informes o Cédulas urbanísticas entrañen la resolución de aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones del planeamiento, su emisión requerirá pronunciamiento previo del Organismo municipal de Gobierno competente, que resolverá la cuestión interpretativa mediante dictamen motivado. Dichas resoluciones, cuando tengan alcance general, se incorporarán como anexos al Plan General o instrumento afectado.

El presente Decreto se adopta en virtud de lo establecido en el artículo 168.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprobado por el Ayuntamiento de Alajero en el Pleno Municipal de fecha 21 de diciembre de 2003 y aprobado por el Ayuntamiento de Alajero en el Pleno Municipal de fecha 21 de diciembre de 2003 y aprobado por el Ayuntamiento de Alajero en el Pleno Municipal de fecha 21 de diciembre de 2003 y aprobado por el Ayuntamiento de Alajero en el Pleno Municipal de fecha 21 de diciembre de 2003.

Alajero, a 2 de marzo de 2004

La Secretaria del Ayuntamiento

Fdo. Patricia O. Trujillo Méndez



Enero 2004

## TITULO CUARTO

### DEBERES DE CONSERVACION DE LOS PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES

---

#### Artículo 4.1. Obligaciones de conservación.

1. Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público.
2. En tanto las urbanizaciones no sean recibidas por el Ayuntamiento, su conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios urbanísticos será de cuenta y con cargo a la entidad promotora de aquéllas.

#### Artículo 4.2. Ordenes de ejecución para la conservación.

1. Aún cuando no se deriven del Plan General ni de ninguno de sus instrumentos de desarrollo, el Ayuntamiento, por motivos de público ornato, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

a) Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianerías al descubierto.

b) Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

2. En el caso del apartado a) de este artículo podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato e higiene.

3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde o supusieran un incremento del valor del inmueble y hasta donde éste alcance, y se complementarán o se sustituirán económicamente y con cargo a fondos del Ayuntamiento cuando lo rebasen y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

#### Artículo 4.3. Conservación específica del patrimonio catalogado.

1. La catalogación de un edificio implica la prohibición de instalación en el mismo de toda clase de elementos superpuestos y ajenos a la edificación, como anuncios, carteles, banderines, cables, postes o marquesinas, salvo en los supuestos que mediante Ordenanza regule el Ayuntamiento.

2. Los elementos a que hace referencia el número anterior existentes sobre inmuebles catalogados, deberán suprimirse, demolerse o retirarse en el plazo máximo de un (1) año, a contar desde la fecha de inclusión en el catálogo de la edificación correspondiente, o desde la definitiva aprobación del Plan General, con excepción de aquellos que estuvieren autorizados mediante Ordenanza.

Alcaldía Municipal de Alajero  
Resolución de 2 de marzo de 2004, por la que se aprueba el texto refundido de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización de Alajero.  
Alajero, 2 de marzo de 2004.

La Secretaria

Fdo. Patricia O. Trujillo Méndez

Enero 2004

A efectos de los deberes generales de conservación a que hace referencia el artículo 41, la catalogación de una edificación implica, para sus propietarios, la obligación de realizar las obras requeridas por el Plan General para asegurar el mantenimiento de las condiciones particulares que hubieran sido determinadas en cada caso por su catalogación, o la de promover las actuaciones necesarias para alcanzar tales condiciones, sin perjuicio de su derecho de beneficiarse de las ayudas, subvenciones, exenciones o bonificaciones establecidas por la legislación vigente o que en lo sucesivo se aprueben.

4. La infracción, por los propietarios, de los deberes generales de conservación o de las obligaciones establecidas en los puntos precedentes permitirá al Ayuntamiento la expropiación con carácter sancionador del inmueble afectado, además de la adopción de las medidas previstas en estas Ordenanzas.

5. La infracción de los propietarios o compañías concesionarias de teléfonos, electricidad y empresas anunciadoras, de las obligaciones contenidas en los números precedentes dará lugar a la ejecución de las obras de supresión o demolición por el Ayuntamiento con carácter sustitutorio.

El importe de dichas obras será exigido por vía de apremio a la propiedad del inmueble o requerida a las compañías concesionarias, en el supuesto de que se trate de cables, postes o aparejos, y en cuanto sean responsables de su supresión o canalización.

#### **Artículo 4.4. Derribo de Edificios Catalogados.**

Quienes sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones en ellas señaladas, derribaren o desmontaren un edificio o elemento catalogado por el Plan General o parte de él, así como los que, como propietarios, autoricen su derribo o desmontaje, serán obligados solidariamente a su reconstrucción, sin perjuicio de las sanciones correspondientes a la infracción con arreglo al Reglamento de Disciplina Urbanística.

#### **Artículo 4.5. Conservación subsidiaria por el Ayuntamiento.**

Cuando los propietarios del inmueble desatiendan sus deberes de conservación, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, ordenará la ejecución de las obras necesarias al objeto de promover el estado de seguridad, salubridad y ornato exigible.

#### **Artículo 4.6. Estado ruinoso de las edificaciones.**

1. Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos previstos en la legislación urbanística.
2. A los efectos del apartado 1.a) del citado artículo, se consideran daños no reparables técnicamente por los medios normales, aquellos cuya reparación implique la construcción de elementos estructurales añadidos de extensión superior a un tercio (1:3) de la totalidad de los existentes.
3. La simple disconformidad con el Plan General o sus instrumentos de desarrollo no constituirá circunstancia urbanística determinante de la demolición de un inmueble, salvo que la demolición haya sido establecida por el Plan General o instrumento que las desarrolle.
4. Las deficiencias referentes a instalaciones o servicios en materia de habitabilidad que no guarden relación directa con el estado de ruina no serán tenidas en cuenta a efectos de la declaración de dicho estado.

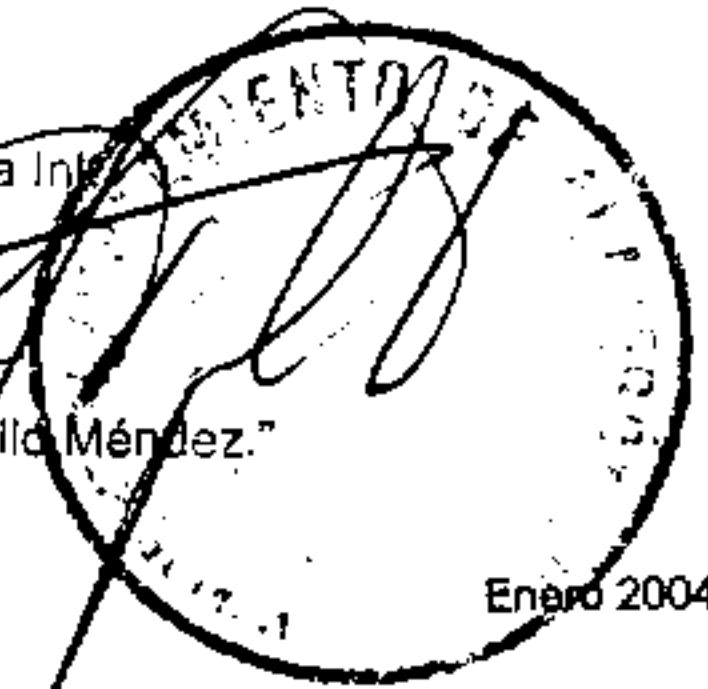
El Ayuntamiento de Alajero, en virtud de las facultades conferidas por el artículo 104 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Alajero el día 17 de marzo de 2004, y en virtud de la autorización otorgada por el Ayuntamiento de Alajero el día 12 de marzo de 2004.

5. La declaración de estado ruinoso de una edificación o parte de la misma, constituye al propietario en la obligación de demoler total o parcialmente la edificación en el plazo que se señale en la correspondiente licencia, sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades en que pudiera haber incurrido como consecuencia del incumplimiento o de la negligencia en el cumplimiento del deber de conservación.

6. La declaración de ruina que tenga por objeto a un inmueble catalogado no habilita ni obliga a su demolición, obligando en cambio a la adopción de las necesarias medidas en orden a la seguridad del inmueble y sus ocupantes.

\* DILIGENCIA que se practica en el presente expediente. Véase el Refundido de la Ordenanza Municipal de Edificación y Urbanización aprobada por el Pleno Municipal de Alajeró el 20 de diciembre de 2003 y aprobada por el Pleno Municipal de Alajeró el 12 de marzo de 2004.

La Secretaría Intermunicipal de Urbanismo y Edificación  
Fdo. Patricia O. Trujillo Méndez.  
Alajeró, 12 de marzo de 2004



## TITULO QUINTO

### PARAMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION Y DE SUS RELACIONES CON LA PARCELA Y SU ENTORNO.

#### CAPITULO 1.- DETERMINACIONES GENERALES

##### **Artículo 5.1. Definición.**

Son las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en sus propias características y en su relación con la parcela en que se asienta y su entorno más inmediato.

##### **Artículo 5.2. Capacidad de edificar.**

1. La capacidad de edificar en un terreno está condicionada por la clasificación del área en que se encuentre, su calificación urbanística y la adquisición de la correspondiente facultad urbanística de acuerdo a lo determinado en la legislación urbanística, previo cumplimiento de los deberes legales establecidos en la misma.

2. No podrán ser edificadas las parcelas que incumplan las limitaciones establecidas en los títulos que regulan cada una de las clases y categorías de suelo establecidas por el Plan General, aún cuando pudieran satisfacer la condición de solar.

##### **Artículo 5.3. Clases de condiciones.**

1. Para edificar una parcela habrán de cumplirse, además, las condiciones que se detallan en los Capítulos que siguen, referentes a los siguientes aspectos:

- a) Condiciones de parcela.
- b) Condiciones de posición en la parcela.
- c) Condiciones de ocupación de la parcela.
- d) Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.
- e) Condiciones de volumen y forma.
- f) Condiciones de calidad e higiene.
- g) Condiciones de dotaciones y servicios.
- h) Condiciones de seguridad.
- i) Condiciones medioambientales.
- j) Condiciones de estética.

2. Las condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno deberán cumplirse tanto en obras de nueva edificación como en obras de reestructuración total, salvo indicación en contra en las propias normas generales o en la regulación particular zonal. del Plan General

3. La edificación deberá satisfacer, además, las condiciones contenidas establecidas en el Plan según el uso a que se destinen el edificio o los locales.

El presente texto refundido de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización de Atajero, en su totalidad, se ha elaborado a partir del texto original que forma parte del expediente de modificación de la Ordenanza Municipal de Edificación y Urbanización de Atajero, de 2003 y sus modificaciones, aprobada por el Ayuntamiento de Atajero, el 2 de marzo de 2004.

La Secretaria Int.

Fdo. Patricia O. Trujillo Méndez



4. En suelo urbano, la edificación deberá cumplir, asimismo, las condiciones que el Plan General establece para cada Area y las que establezca, en su caso, el instrumento de planeamiento que lo desarrolle.

5. En Suelo Urbanizable, la edificación cumplirá, además, las condiciones que señale el Plan Parcial correspondiente.

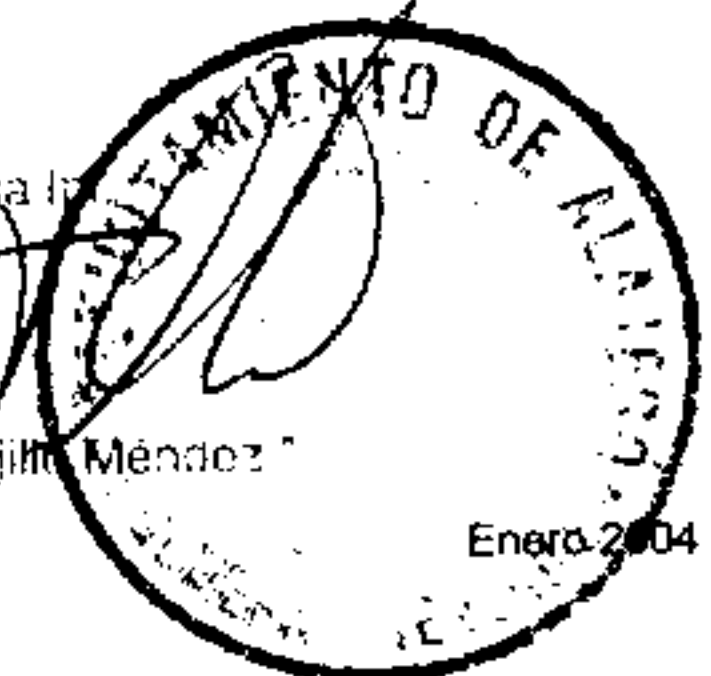
**Artículo 5.4. Informe preceptivo.**

El informe de los Servicios Municipales correspondientes será previo al otorgamiento de licencia y se pronunciará explícitamente sobre el cumplimiento en los proyectos de todos y cada uno de los aspectos relacionados en el artículo anterior y regulados en los sucesivos Capítulos del presente Título, entendiéndose por igual la responsabilidad del informe a los aspectos cuantitativos que delimitan el aprovechamiento como a los cualitativos que afectan a la calidad urbana y al confort de los futuros usuarios.

El presente informe se emite en virtud de lo establecido en el artículo 5.4 del presente Reglamento Municipal de Edificación y Urbanización, aprobado por el Pleno Municipal en sesión celebrada el día 22 de febrero de 2004, y en virtud de lo establecido en el artículo 22 de la Ley 18/2003, de 20 de noviembre, de la Ley Municipal de Régimen Local, de 2003.

Alajeró, a 2 de marzo de 2004.

La Secretaria  
Ego. Patricia O. Trujillo Méndez



## CAPITULO 2.- PARCELAS EN SUELO URBANO. DEFINICIONES Y CONDICIONES GENERALES DE SEGREGACIÓN Y EDIFICACIÓN.

### Artículo 5.5. Parcela. Definición.

Se entiende por parcela la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registral.

### Artículo 5.6. Aplicación.

Las condiciones que han de reunir las parcelas –además de las establecidas en el Plan General en función del Area en que se localiza, tipo de suelo, categoría, uso a que se destina–, resultan de aplicación en los actos de nueva edificación y sustitución edificatoria que hayan de ejecutarse en las mismas.

### Artículo 5.7. Relación entre edificación y parcela.

1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia ésta que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.

2. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de su edificabilidad según planeamiento que haya sido ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación registral en que se haga constar que la finca segregada no es edificable, por lo que sólo podrá destinarse a espacio libre o viario.

### Artículo 5.8. Segregación y agregación de parcelas en suelo urbano. Parcela mínima.

1. No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas que no cumplan las condiciones señaladas en el Plan General y en la legislación aplicable. Las parcelas de dimensión igual o menor que la que en su caso esté definida como mínima serán indivisibles, condición que deberá quedar debidamente registrada.

### Artículo 5.9. Linderos.

1. Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

2. Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose lindero posterior al que resulta opuesto al frontal.

3. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero frontal (en contacto con vía o espacio libre público) se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso a la misma.

ALAJERÓ, a 2 de marzo de 2004.  
Refundido en el texto refundido de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización, en su versión actualizada por la Ordenanza Municipal de Edificación y Urbanización de 2004.  
Municipio de Alajeró, en su versión actualizada por la Ordenanza Municipal de Edificación y Urbanización de 2004.  
Alajeró, a 2 de marzo de 2004.

La Secretaria Int.

Fdo. Patricia O. Trujillo Méndez



4. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

#### **Artículo 5.10. Condiciones para la edificación de una parcela: Solar.**

1. En el suelo urbano no podrán ser edificadas las parcelas hasta que no adquieran la condición de solares. Tendrán esta consideración las superficies de suelo urbano que por su calificación resulten aptas para la edificación y que cumplan las siguientes condiciones mínimas:

A) Condiciones de planeamiento: Tener aprobado definitivamente el planeamiento que el PGOU o sus instrumentos posteriores señalen para el desarrollo de la zona y estar calificada con destino a un uso edificable, sin perjuicio de lo previsto sobre actuaciones urbanísticas previas a la aprobación del planeamiento remitido.

B) Condiciones de gestión: Haber adquirido el Derecho al Aprovechamiento Urbanístico por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el Plan o la legislación urbanística aplicable.

Dichos deberes serán los siguientes:

- 1) Ceder los terrenos destinados a viario, espacios libres y a dotaciones públicas.
- 2) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
- 3) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.

C) Condiciones dimensionales: Cumplir las condiciones de forma y superficie fijadas por el Plan General o sus instrumentos posteriores. Podrán dispensarse estas condiciones cuando se trate de parcelas residuales que no tengan posibilidad material de reparcelación con colindantes, salvo que el supuesto esté expresamente previsto en la regulación zonal. Inversamente cuando de la edificación de una parcela hubiera de seguirse que otra colindante no cumpla las condiciones mínimas de forma o superficie, será obligatoria la reparcelación previa al acto edificatorio.

D) Condiciones de ejecución de la urbanización: Satisfacer las condiciones de urbanización que a continuación se señalan:

Que esté ejecutada la urbanización de la etapa o unidad de actuación con sus correspondientes condiciones, salvo que se autorice por la Administración y se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos procedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística o legislación que lo sustituya.

2. Las parcelas de suelo urbano destinadas a equipamiento, o las que por estar parcialmente afectadas por cesiones de terrenos obligatorias y gratuitas asuman dentro de sus propios límites la carga que les correspondería con arreglo al Plan y no se encuentren en polígonos o unidades de actuación continuos determinados por el mismo, podrán ser consideradas a todos los efectos como unidades de actuación independientes para el cumplimiento de los requisitos que se expresan en el presente artículo.

3. Además de las condiciones descritas en los apartados anteriores, deberán cumplirse las que sean aplicables debido al uso a que se destinen y a la regulación de la zona en que se localicen.

### Artículo 5.11. Edificación previa a la condición de solar.

1. En los terrenos que no teniendo la condición de solar no figuren tampoco incluidos en unidades de actuación determinadas desde el Plan General y cumplan en su caso las restantes condiciones, podrá autorizarse la edificación antes de que queden completamente satisfechas las condiciones del apartado 1.D) precedente si se cumplen los requisitos del Artículo 40 del Reglamento de Gestión. El compromiso de urbanizar alcanzará en cualquier caso a todas las alineaciones exteriores de la parcela hasta su conexión con vías urbanizadas.

2. En el caso de terrenos que no teniendo la condición de solar figuren incluidos en polígonos o unidades de actuación determinadas desde el planeamiento podrá autorizarse la edificación antes de que queden completamente satisfechas las condiciones del apartado 1.D) anterior si se cumplen los requisitos del artículo 41 del Reglamento de Gestión, con las siguientes precisiones respecto a su apartado 1.b):

Que la infraestructura básica de la etapa o unidad de actuación esté ejecutada en su totalidad y que por el estado de realización de las obras de urbanización de la infraestructura complementaria a la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible que a la terminación de la edificación la misma contará con todos los servicios, fijándose en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que deberá ser menor que el de la terminación de la edificación. Se entenderá por infraestructura básica la instalación de los servicios urbanos enumerados a continuación en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores, salvo los fondos de saco o accesos interiores a parcelas:

- a) Explanación.
- b) Saneamiento.
- c) Encintado de bordillos y base del firme.
- d) Red de distribución de agua.
- e) Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones de telecomunicaciones.
- f) Red de alumbrado público.
- g) Galerías de servicio.
- h) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento

3. Se considera infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación, las siguientes instalaciones:

- a) Red de telecomunicaciones en general.
- b) Base de rodadura de aceras públicas.
- c) Capa de rodadura del pavimento de las calzadas para vehículos
- d) Red de riego e hidrantes.
- e) Todos los servicios de fondo de saco o accesos a parcelas.
- f) Acondicionamiento de los espacios libres privados que formen parte de la parcela para la que se haya concedido licencia de edificación.
- g) Obra civil de los parques y jardines públicos.
- h) Plantaciones, servicios y complementos de parques y jardines públicos.

El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro del polígono o etapa de ejecución, deberá incluir el acondicionamiento de espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

En caso de espacios libres privados al servicio o que formen parte como elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas en proporción a sus cuotas o porcentajes de participación.