

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

Artículo 5.12. Definición.

Las condiciones de posición son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela, y se definen en la regulación de las zonas y, en su caso, en las figuras de planeamiento que desarrollen el Plan General.

Artículo 5.13. Aplicación.

Las condiciones que determinan la posición de los edificios dentro de las parcelas son de aplicación tanto en obras de nueva edificación como en aquellas obras que impliquen modificación de los elementos de referencia de la posición de la edificación en la parcela.

Artículo 5.14. Referencias planimétricas de las parcelas.

Sirven para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio. Se emplean en las presentes Ordenanzas las siguientes:

- a) Linderos: Según su definición en estas Ordenanzas.
- b) Alineación exterior o pública: es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público, de las parcelas edificables.
- c) Alineación interior o privada: es la línea que señala el planeamiento para establecer la separación entre la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela.
- d) Alineación virtual en planta superior: es la línea que señala el planeamiento para establecer la posición de la fachada del edificio en plantas por encima de la baja.

Artículo 5.15. Referencias altimétricas del terreno.

Sirven para determinar la proyección vertical del arranque del edificio desde el terreno, así como para realizar la medición de sus alturas. Las presentes Ordenanzas emplean las siguientes referencias:

- a) Rasante: es la línea que señala el planeamiento como perfil longitudinal de las vías públicas, tomada, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.
- b) Cota natural del terreno: es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.
- c) Cota de suelo: es la altitud relativa de cada punto del terreno después de ejecutar la obra de urbanización interior de las parcelas.

* El USCM, a propuesta de la Comisión de Urbanismo, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 10.1 de la Ley 1/2001, de 2 de febrero, de modificación de la Ley 1/1994, de 24 de marzo, de Urbanismo, y de acuerdo con lo acordado en el Pleno del Ayuntamiento de Alajero, el 7 de marzo de 2004.

La Secretar(a) Int.

Fdo. Patricia O. Trujillo Méndez

Artículo 5.16. Referencias de la edificación.

A efectos de su regulación en el Plan General y planeamiento de desarrollo, se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

- a) Cerramiento: cerca, situada sobre los linderos, que delimita una parcela.
- b) Plano de fachada: plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, incluso vuelos, excepción hecha de los salientes permitidos respecto de las alineaciones, de los aleros y de las cornisas.
- c) Línea de edificación: intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno.
- d) Medianera: paño de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.
- e) Planta Baja: planta de la edificación más próxima al espacio público, sobre su rasante, y por la que se efectúa el acceso principal a la misma.

Artículo 5.17. Posición de la edificación respecto a la alineación exterior pública.

1. Respecto a las alineaciones exteriores la edificación podrá estar en alguna de estas situaciones:

- a) En línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación.
- b) Fuera de línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación, esto es, ocupa suelo destinado a vía o espacio público.
- c) Retranqueada: cuando la línea de edificación o el cerramiento es interior a la alineación.

2. Salvo los vuelos o salientes de la fachada que expresamente se autoricen en el Plan, ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre el terreno o subterránea, podrá quedar fuera de línea respecto a la alineación exterior.

Artículo 5.18. Separación a linderos. Prescripciones particulares.

1. La separación a los linderos es la distancia de cada punto del plano de fachada al lindero de referencia más próximo, medida en proyección horizontal sobre una recta perpendicular a éste.

2. Cuando la separación a linderos sea preceptiva y por desniveles del terreno una parcela deba desmontarse dando lugar a muros de contención o cortes del terreno perimetrales, el espacio comprendido entre éstos y la edificación tendrá la consideración de patio, siendo su dimensión mínima un tercio (1/3) de la altura de la edificación, y no inferior a la exigida para las separaciones a linderos.

3. Las separaciones mínimas a linderos se señalarán por el planeamiento en la normativa particular de las zonas.

En atención a lo expuesto, se firmó el presente documento en la ciudad de Alajero, a 2 de marzo de 2004, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 104 de la Ley 39/2006, de 14 de junio, de Procedimiento Administrativo Común, de la Administración General del Estado, y en el artículo 104 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Alajero, a 2 de marzo de 2004

La Secretaria Int.

Fdo. Patricia O. Trujillo Méndez

Artículo 5.19. Retranqueo.

1. Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación exterior o pública. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.

2. Los retranqueos obligatorios se fijan por el planeamiento en la normativa particular de zona así como la configuración y posibilidades de uso de los mismos atendiendo al carácter de cada zona, pero habrá de optarse necesariamente entre alguna de las dos soluciones siguientes:

a) Incorporación del espacio de retranqueo a la vía pública como ensanchamiento de la acera cuya rasante se respetará escrupulosamente, sin condicionar a las conveniencias de la edificación, que deberán resolverse siempre de fachada hacia adentro.

Podrá establecerse la obligatoriedad de arbolado mediante alcorques con enrejado protector.

b) Utilización como jardín delantero. Será un espacio esencialmente vegetal dotado de cerramiento en la alineación exterior, conforme a lo dispuesto en la normativa particular de zona correspondiente.

Artículo 5.20. Separación entre edificios.

1. La separación entre edificios es la distancia que separa sus fachadas. Cuando se estableciese en las normas de zona se habrá de cumplir tanto si están las construcciones en la misma parcela como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.

2. Se entiende que un edificio está separado de otros una dimensión dada cuando existe una banda libre en su perímetro que, en todos los puntos de la proyección horizontal de la fachada, mida aquella dimensión como mínimo sobre cualquier línea recta que pase por él.

Artículo 5.21. Fondo edificable.

Es el parámetro que señala la posición en la que debe situarse la fachada correspondiente al lindero posterior del edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de la misma y la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta.

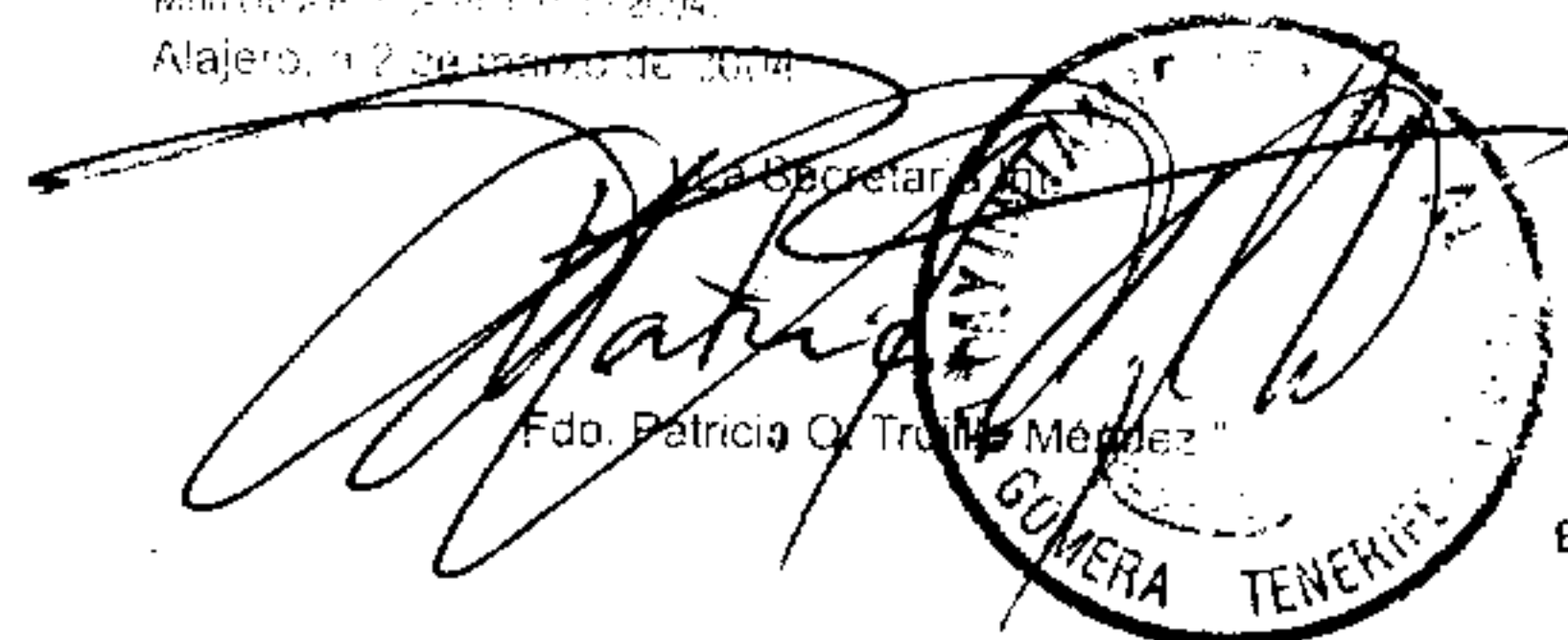
Se señala para cada zona en la Normativa del Plan General.

Artículo 5.22. Área de movimiento de la edificación.

Es el área dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar condiciones de posición.

El presente texto refundido de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización de Alajero, en virtud de la Ley 1/2004 de 28 de febrero, que modifica el texto refundido de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización de Alajero, aprobado por el Ayuntamiento de Alajero, en su sesión de 20 de marzo de 2004, se publica en el Boletín Oficial del Ayuntamiento de Alajero, el día 2 de abril de 2004.

La Secretar(a) de Urbanismo
Fdo. Patricia O. Trujillo Méndez



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

Artículo 5.23. Definición.

Las condiciones de ocupación son las que precisan la porción de parcela que pueda ser ocupada por edificación y la que debe permanecer libre de construcciones.

Artículo 5.24. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para determinar la ocupación de la parcela por la edificación son de aplicación para las obras de nueva edificación y para las obras que supongan nuevas ocupaciones de suelo, y son establecidas para cada parcela según la normativa propia del uso a que se destine y de la zona en que esté situada.

2. Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos que siguen.

Artículo 5.25. Ocupación o superficie ocupada.

1. Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada -según su definición- sobre un plano horizontal.

2. La ocupación será necesariamente igual o inferior al valor de la superficie ocupable fijado por el PGOU, o por el planeamiento que lo desarrolle.

Artículo 5.26. Superficie ocupable. Ocupación del Subsuelo.

1. Se entiende por superficie ocupable la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.

2. Su cuantía puede señalarse:

- a) Indirectamente, como conjunción de referencias de posición, siendo entonces coincidente con el área de movimiento.
- b) Directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

3. A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante, y las de la edificación subterránea.

4. Para que las construcciones enteramente subterráneas puedan ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos, se precisará que así se disponga expresamente en la normativa particular de la zona.

Artículo 5.27. Coeficiente de ocupación.

1. Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable. Se fijará por el planeamiento como porcentaje de la superficie de la parcela edificable que puede ser ocupada.

2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de éste parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

Artículo 5.28. Superficie libre de parcela.

Es el área resultante de aplicar la condición de ocupación de la parcela. En ella no se puede edificar, salvo que la normativa del sector señale las excepciones pertinentes.

Artículo 5.29. Preparación de la parcela.

Cuando la preparación de la parcela para edificar hubiera de implicar desmontes o terraplenes visibles desde cualquier punto exterior cuya altura hubiere de ser superior a tres (3) metros se aplicarán las siguientes condiciones:

- a) Los taludes dispondrán en todos los casos de un muro de faldeo, su pendiente no excederá la relación 1:1 entre base y altura, se tratarán como jardín, y estarán dotados de senderos que permitan su normal limpieza y mantenimiento.
- b) Los desmontes, con independencia de su talud natural, se ejecutarán siempre mediante bancales que garanticen la posibilidad de su conversión en jardines. A este efecto, la anchura de los bancales no será inferior a dos (2) metros ni la altura de cada muro excederá de tres (3) metros.

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y EDIFICACIÓN
Municipio de Alajero, Provincia de Sevilla
Alajero, a 2 de enero de 2024

do. Patricia O. Muñoz Méndez
Enero 2024



CAPITULO 5.- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

Artículo 5.30. Definición.

Las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son las condiciones que acotan la dimensión de las edificaciones que pueden levantarse en una parcela y concretan el contenido del derecho de propiedad.

Artículo 5.31. Aplicación.

1 Las condiciones que se señalen para determinar la edificabilidad y aprovechamiento, son de aplicación para todas las obras de nueva edificación y para las que se hayan de ejecutar en edificios preexistentes alterando la cantidad total edificada. Son establecidas para cada parcela según la normativa de aplicación para cada uso a que se destine y el lugar en que se encuentre la parcela.

2. Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos que siguen.

Artículo 5.32. Superficie edificada por planta.

1. Superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

2. En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos:

- Los soportales en la parte de los mismos comprendida entre los planos de fachada y otros paralelos a tres (3) metros de distancia.
- Las plantas intermedias diáfnas en la misma proporción.
- Los patios interiores de parcela que no estén cubiertos, sin considerar cubrición a lo previsto en el artículo 5.71. aunque estén cerrados en todo su perímetro y siempre que su función en el edificio no sea la de una dependencia utilizable por sí misma sino servir de distribuidor de luz y/o ventilación a otras.
- Los pórticos o porches en plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellos.
- Los elementos ornamentales en cubierta.
- Y la superficie bajo cubierta inclinada si carece de posibilidad material de uso o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio

3. En las terrazas entrantes respecto al plano de fachada se computará la mitad de su superficie en el primer metro de profundidad, y su superficie total en el resto de su fondo.

4. En los semisótanos se computará como superficie edificada toda aquella que se encuentre a una distancia inferior a doce (12) metros de cualquier fachada en la que exista o sea posible practicar un hueco al exterior de ochenta (80) centímetros de altura.

El presente texto refundido de las ordenanzas municipales de edificación y urbanización de Alajeró, 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 39/2010, de 30 de diciembre, de Procedimiento Administrativo Común de los organismos públicos, se aprueba y publica en el Boletín Oficial del Ayuntamiento de Alajeró, el día 10 de febrero de 2014.

La Secretaría Municipal
Enero 2014

5. Salvo regulación expresa de la normativa particular, no computarán como superficie edificada los cuerpos volados abiertos, según su definición en el artículo 163. Los cuerpos volados cerrados computarán en su totalidad. Los semicerrados computarán al cincuenta por ciento (50%).

Artículo 5.33. Superficie edificada total.

Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

Artículo 5.34. Superficie edificable.

1. Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o en un área, en su caso.

2. Su dimensión se señala por las Ordenanzas mediante los siguientes medios:

- a) La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela.
- b) El coeficiente de edificabilidad (m²/m²)
- c) El valor absoluto (m².)

Artículo 5.35. Coeficiente de edificabilidad.

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie del terreno de referencia medida en proyección horizontal.

2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

a) Edificabilidad bruta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una zona o unidad de actuación, incluyendo, tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.

b) Edificabilidad neta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiendo por tal la de la parcela edificable o en su caso, la superficie de la zona o unidad de actuación de la que se han deducido las superficies no edificables.

3. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen se concluyese una superficie total edificable menor, será éste el valor que sea de aplicación.

1. D. JESÚS OJA, en su calidad de representante legal de la firma promotora, declara que el presente texto refundido de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización de Alajero, en su totalidad, fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Alajero, en su sesión de 20 de diciembre de 2003, y en virtud de lo dispuesto en el artículo 163 del Reglamento de Organización y Funcionamiento de los Ayuntamientos, de 1978, se publica en el Boletín Municipal de Alajero, el 2 de marzo de 2004.

Secretaría Int.
Enero 2004
Fdo. Patricia C. Trujillo Muñoz

-Salvo determinación expresa de planeamiento, en las edificaciones que tengan varias fachadas la altura máxima se determinará independientemente para cada una de ellas. La mayor altura podrá prolongarse hacia el interior de la parcela en una profundidad no mayor de su propia magnitud, y en todo caso se retirará de las demás fachadas de altura máxima menor tanto como la diferencia de cota entre los correspondientes forjados de cubierta.

- Cuando las fachadas de que se trate formen esquina, se tolerará prolongar la mayor altura por la alineación donde sea menor en una longitud igual a la primera y no mayor de diez (10) metros. Los paramentos transversales a la fachada en que se produce la diferencia de alturas por tal motivo, habrán de quedar, en todo caso, a tres (3) metros como mínimo de los linderos colindantes. Estos paramentos se tratarán siempre como fachadas.

Artículo 5.44. Construcciones por encima de la altura.

1. Salvo lo señalado para los asentamientos rurales y agrícolas y núcleo urbano de Alajeró en el artículo 158.3.d), por encima de la altura de edificación autorizada conforme a su definición en los artículos anteriores se podrá admitir la construcción adicional de antepechos, barandillas y remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de ciento cincuenta (150) centímetros aquella altura, salvo con ornamentos aislados o elementos de cerrajería.

2. Además de los elementos auxiliares del apartado anterior, siempre que se justifique su cuidado diseño, podrán admitirse las siguientes construcciones:

a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir en fachadas y patios respecto a un plano trazado desde el borde superior del forjado de techo de la última planta con una inclinación máxima de cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales.

b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán exceder en más de trescientos cincuenta (350) centímetros de la altura de edificación autorizada ni sobresalir del plano señalado en el apartado anterior.

c) Las instalaciones y chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas imprescindibles a su funcionamiento y limitadas por el mismo plano señalado en los apartados anteriores.

d) Otras instalaciones imprescindibles en razón del uso, que deberán quedar ocultas de vistas por cerramiento semitransparente y sujetas a la misma limitación que en los apartados anteriores.

e) Cuartos-lavaderos en las mismas condiciones señaladas en el apartado b) en una proporción de un lavadero por vivienda, con una superficie máxima de seis (6) m². por lavadero.

3. La normativa particular de las zonas estudiará, en función de sus características, la conveniencia de condicionar o limitar las construcciones consideradas en este artículo.

El presente texto refundido de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización de Alajeró, en virtud de lo establecido en el artículo 158.3.d) del Reglamento de Ordenación Urbanística de Andalucía, se publica en el Boletín Oficial del Ayuntamiento de Alajeró, el día 2 de marzo de 2004.

La Secretaria Int.

Edo. Patricia O. Trujillo Méndez

Enero 2004

Artículo 5.45. Altura de los edificios públicos.

Para los edificios de dominio público y aquellos otros destinados a equipamiento de uso público, cuando su propia naturaleza así lo demande para sí o para alguno de los elementos que lo conforman, las alturas edificables serán libres cuando no lo impidan expresamente las ordenanzas particulares de la zona.

Los que se sitúen en zonas de edificación cerrada y ocupen una manzana completa o al menos tres lados contiguos de una misma manzana, la altura de la Planta Baja será libre y podrá remodelarse en su coronación una fracción del volumen equivalente al de la última planta autorizada cuando así convenga a la mejor solución de los enrasos de cornisa por las diferentes calles, a la dotación de elementos de remate adecuados, a la singularización de su carácter o a la integración de las instalaciones técnicas necesarias a su funcionamiento en el diseño de la envolvente global del edificio, todo ello de acuerdo al Estudio de Detalle que necesariamente habría de tramitarse.

Artículo 5.46. Altura mínima.

En las zonas de edificación cerrada no podrá reducirse en más de una planta la altura edificable señalada para dichas zonas, si bien podrá admitirse su ejecución por fases con la condición de que la primera fase complete la fachada hasta el mínimo autorizado.

En las zonas de edificación abierta no se establecen condiciones mínimas.

Artículo 5.47. Tipos de edificación.

En razón de su forma y posición respecto a los espacios públicos o posición en la parcela, se distinguen las siguientes tipologías edificatorias:

a) Edificación cerrada. Se entiende por tal la edificación adosada a los colindantes conformando fachada continua a la vía pública. Según dispongan las ordenanzas particulares, podrá presentar o no retranqueo a la alineación exterior y el resto de la parcela podrá ser de ocupación total o limitada al fondo edificable que en su caso se establezca.

b) Edificación abierta. Es aquella que ocupa parcialmente su parcela disponiendo indistintamente de fachadas hacia el interior de la misma y hacia la vía pública.

b-1) Edificación abierta alineada a vial. Es el tipo normal y preferente. En él los cuerpos de edificación se dispondrán paralelamente a la alineación de la calle o calles a que dé frente la parcela y sólo cuando estos frentes se encuentren cubiertos al menos al cincuenta por ciento (50%) de sus posibilidades podrán disponer otros cuerpos o bloques en el interior de la parcela. En esta tipología no es preceptivo el retranqueo frontal, salvo que las ordenanzas de aplicación señalen "jardín delantero".

b-2) Edificación abierta de libre composición. Cuando por dificultades topográficas o de otro tipo no sea razonablemente posible o conveniente el desarrollo del tipo b-1) podrá optarse por la libre distribución y composición de los volúmenes en el interior de la parcela previa aprobación municipal del correspondiente Estudio, o en ejecución del Plan Parcial, cuando este contenga entre sus determinaciones la ordenación volumétrica detallada. En uno u otro caso la ordenación propuesta deberá justificarse.

La ordenación previa de volúmenes no será necesaria cuando se trate de edificaciones destinadas a equipamiento en parcela única, o de edificios industriales en zonas de esta calificación. En tales casos la ordenación propuesta deberá justificarse al mismo nivel que en el caso anterior, pero podrá hacerse directamente a través del Proyecto.

En la edificación abierta de libre composición serán precisos el retranqueo a la alineación exterior y las separaciones a linderos que las ordenanzas particulares concreten, con un mínimo absoluto de tres (3) metros para todos los casos.

c) Ciudad jardín. Se entiende por tal la edificación de viviendas unifamiliares en densidades brutas a escala de polígono no mayores de cuarenta (40) viviendas por hectárea. Podrán considerarse las siguientes variantes:

c-1) Ciudad jardín aislada. Formada por edificaciones unifamiliares aisladas en el interior de su parcela con jardín privado perimetral.

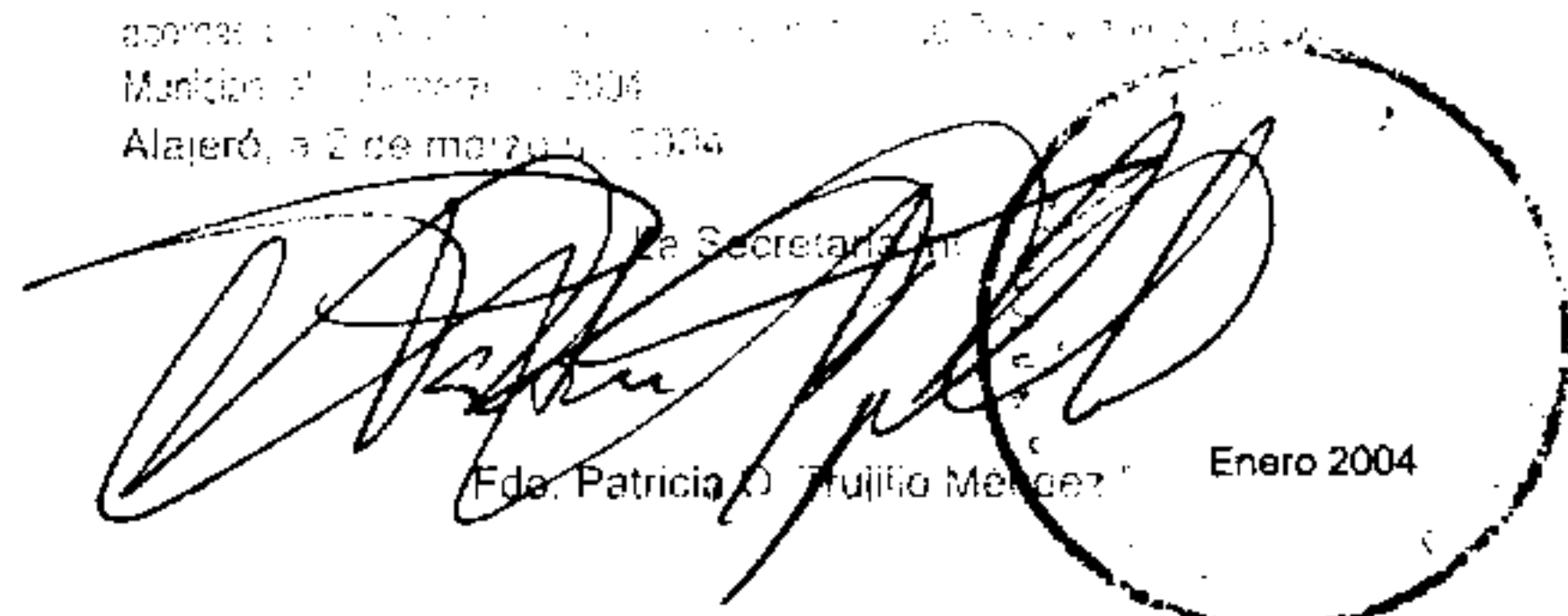
c-2) Ciudad jardín en hilera. Formada por edificaciones unifamiliares adosadas lateralmente a las colindantes y dispuestas paralelamente al vial, con jardín delantero y posterior.

c-3) Ciudad jardín pareada. Tipología derivada de la anterior cuando el adosamiento se efectúa de dos en dos viviendas, disponiendo cada parcela de jardín frontal, lateral y trasero.

Artículo 5.48.- Otros tipos de edificación.

Podrán establecerse por los instrumentos de desarrollo del Plan General otros tipos de edificación como variantes de los señalados en el artículo anterior o sobre nuevos conceptos, siempre que se justifique su coherencia formal con el resto del área de su implantación.

El presente texto refundido de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Alajeró, en su sesión de fecha 2 de marzo de 2004, se publica en el Boletín Oficial del Ayuntamiento de Alajeró, a 2 de marzo de 2004.

La Secretaria Municipal

Ene. Patricia O. Trujillo Méndez
Enero 2004

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

Artículo 5.49. Definición.

Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para controlar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por personas.

Artículo 5.50. Aplicación.

1. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a obras de nueva edificación y a los locales resultantes de obras de reestructuración total. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que a juicio del Ayuntamiento, su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de la misma.

2. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieron para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de ámbito superior al municipal.

SECCION PRIMERA: Condiciones de Calidad.

Artículo 5.51. Calidad de las construcciones.

1. Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

Artículo 5.52. Aislamiento térmico y acústico.

1. Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico previstas en la Norma Básica vigente; a tal fin deberán adecuarse los materiales empleados, el diseño general y las soluciones constructivas, atendiendo en especial a garantizar el debido aislamiento de las cubiertas, de las ventanas y de los paramentos más soleados durante el verano.

2. Las edificaciones deberán reunir las condiciones de aislamiento acústico fijadas por la Norma Básica vigente, atendiendo en especial a garantizar el debido aislamiento entre viviendas contiguas, y en general, de las piezas habitables respecto a las calles de intenso tráfico o a otras fuentes reproductoras de ruidos.

3. Las soluciones constructivas que se adopten en los casos anteriores no podrán suponer un aislamiento inferior al que proporciona una pared de bloque de hormigón aligerado de veinte (20) centímetros de espesor, y doscientos setenta y cinco (275) kilos de peso por metro cuadrado en el caso de fachadas correspondientes a piezas vivideras, o a una doble pared de bloques de hormigón aligerado de nueve (9) centímetros de espesor y doscientos veinticinco (225) kilos de peso por metro cuadrado en las separaciones entre viviendas.

4. El cumplimiento de estas condiciones no podrá excusar el de los límites de emisión que se establecen en el Capítulo 10.

Artículo 5.53. Barreras antihumedad.

Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, jambas de construcciones, y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados.

SECCION SEGUNDA: Condiciones higiénicas de los locales y viviendas.

Artículo 5.54. Local o Pieza habitable.

1. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas. Se incluyen en esta categoría las cocinas y se excluyen los aseos, baños, cuartos de instalaciones, de basuras, despensas, trasteros, garajes y similares.

2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan a continuación:

- a) Dar directamente hacia una vía pública, calle o plaza.
- b) Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.
- c) Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de la norma de zona que le sea de aplicación.
- d) Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

Deberá cumplir además las condiciones del artículo sobre superficie de huecos y ventilación.

3. Se exceptúan del cumplimiento del apartado anterior los locales de uso distinto del residencial que cuenten con instalación de clima artificial y cumplan la Normativa CPI de Protección Contra Incendios.

Artículo 5.55. Piezas habitables en plantas sótano y semisótano.

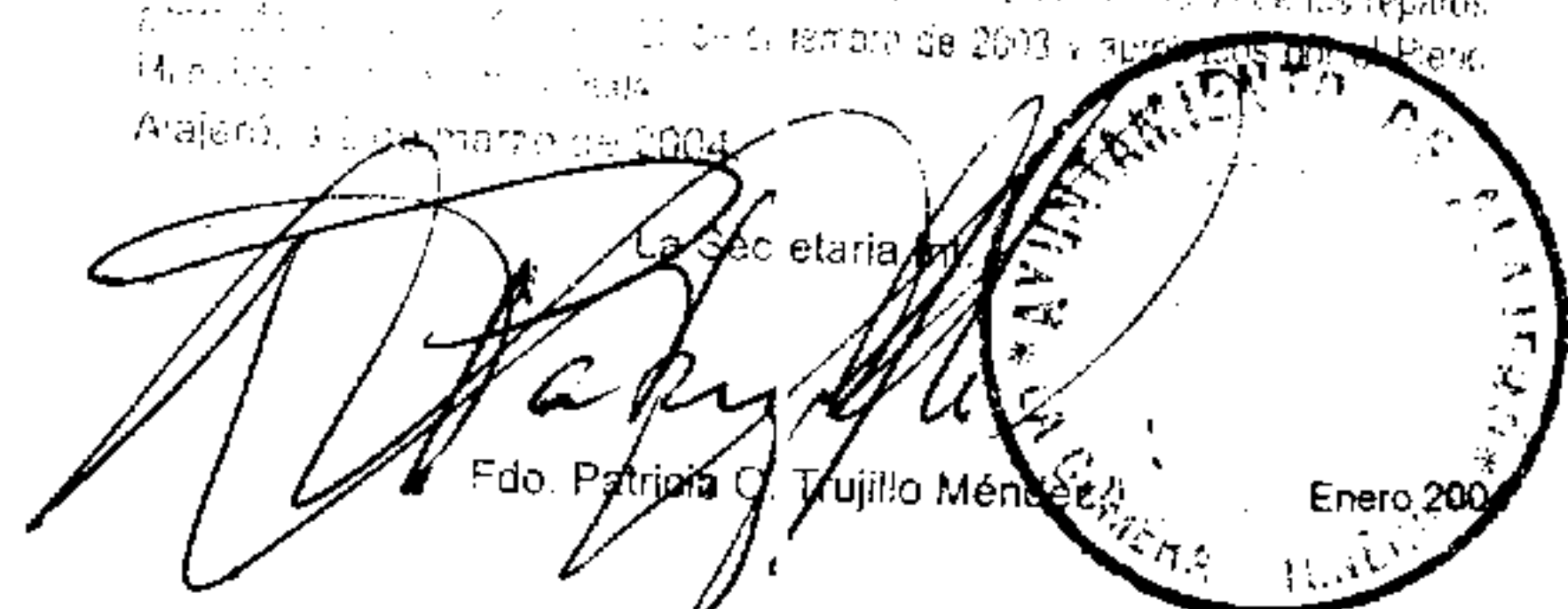
- 1. No podrán instalarse en sótano otras piezas habitables que las contempladas en el apartado 3 del artículo anterior.
- 2. En plantas de semisótano se autorizará la instalación de piezas habitables cuando no estén adscritas a usos residenciales salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda en parcela unifamiliar que cumplan las restantes condiciones de calidad e higiene.

El presente texto refundido de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización pertenece al Texto Refundido de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización de Ajaeró, aprobado por el Ayuntamiento de Ajaeró en el Pleno Municipal de fecha 21 de febrero de 2003 y actualizado por el Pleno Municipal de Ajaeró en el Pleno Municipal de fecha 11 de marzo de 2004.

La Secretaria

Fdo. Patricia C. Trujillo Méndez

Enero 2004



Artículo 5.56. Ventilación.

1. La capacidad de renovación del aire de un local podrá ser:
 - a) Natural: cuando se produzca mediante huecos abiertos y practicables a fachadas o a cubierta.
 - b) Forzada: cuando se realice mediante sistemas artificiales de ventilación u otros medios mecánicos. La ventilación forzada sólo se admitirá en las piezas no habitables, con las salvedades a que se refiere el apartado 3 del Artículo 5.54.
2. Los huecos de ventilación e iluminación de piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a un octavo (1:8) de la de la planta del local.
3. Cada una de las piezas habitables dispondrá de un hueco de superficie practicable con una dimensión de, al menos la equivalente a un doceavo (1:12) de la superficie útil de la pieza.
4. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrá de conductos independientes para su eliminación.

Artículo 5.57. Viviendas interiores.

1. Se denominan viviendas interiores aquellas que no poseen ninguna de sus piezas habitables dando directamente a vías o espacios libres públicos.
2. Toda vivienda tendrá fachada a un espacio exterior público o privado que deberá, en este segundo caso, cumplir las condiciones de seguridad establecidas en el artículo 5.97.
3. Se prohíben las viviendas interiores que posean fachadas exclusivamente a patio de parcela.
4. Sólo podrán admitirse viviendas con fachada exclusivamente a patio de manzana previsto en el PGOU cuando su anchura frente a las viviendas pretendidas sea superior a veinte (20) metros y a la altura del mayor de los paramentos que lo delimiten, y su interior resulte accesible directamente y por medios ordinarios a los servicios de Protección Civil.
5. El frente mínimo de cualquier vivienda hacia patios de manzanas establecidos por el planeamiento, será de seis (6) metros

Artículo 5.58. Superficies y características mínimas.

Toda vivienda familiar cumplirá las condiciones mínimas de diseño y calidad exigidas en cada momento por la normativa en vigor para las viviendas de protección oficial (V.P.O.), y en todo caso la que establezca la reglamentación de la Comunidad Autónoma sobre la vivienda en general.

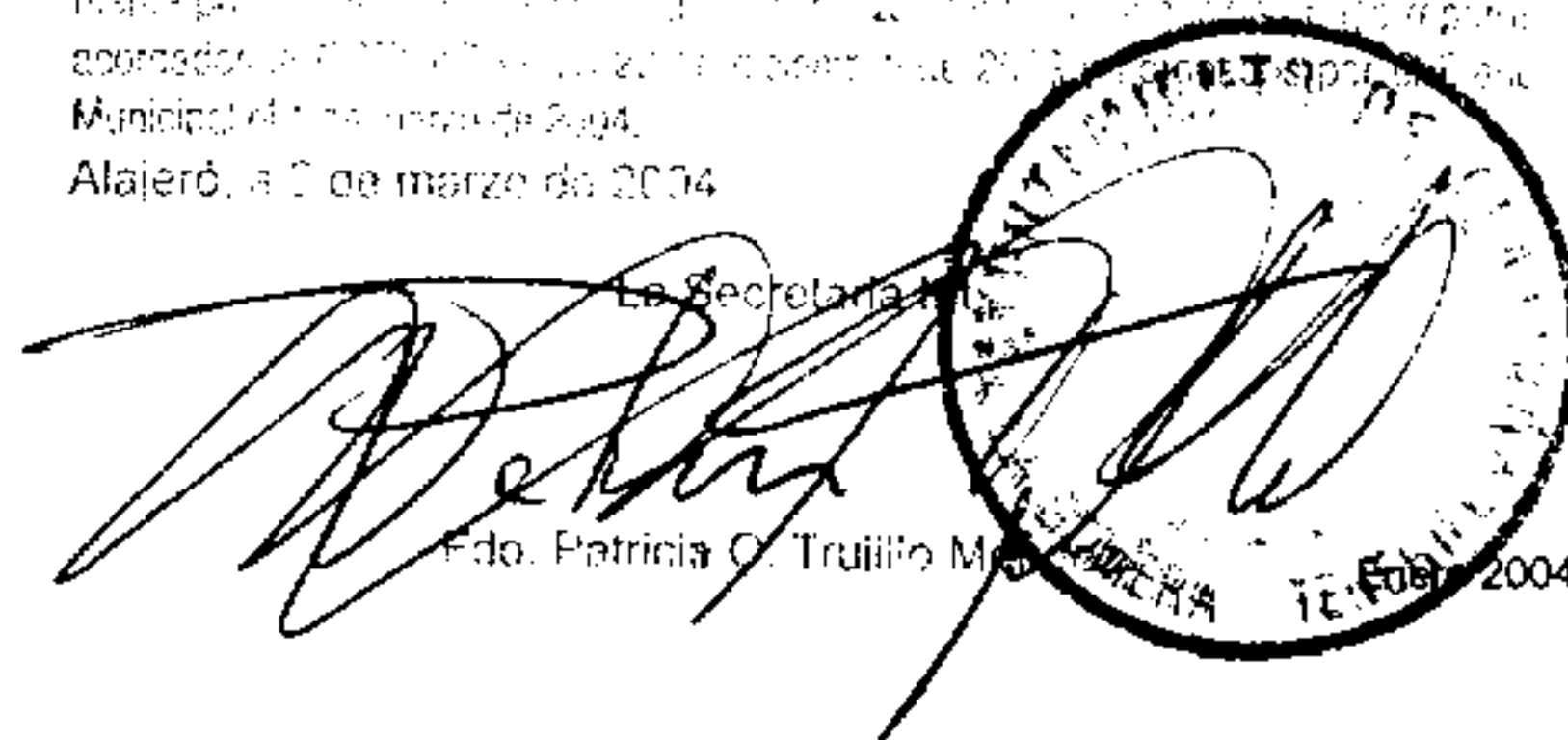
El frente mínimo de cualquier vivienda hacia espacios públicos establecidos por el planeamiento será de cuatro (4) metros

EL CONCEJAL de Urbanismo, en virtud de las facultades conferidas por el Reglamento de Organización y Funcionamiento de este Ayuntamiento, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Alajeró, el día 20 de febrero de 2004, y en virtud de las facultades conferidas por el Pleno del Ayuntamiento de Alajeró, el día 20 de febrero de 2004.

Alajeró, a 2 de marzo de 2004

La Secretaria

Edo. Patricia C. Trujillo M...



SECCION TERCERA: Condiciones Higiénicas de los patios.

Artículo 5.59. Patios.

1. Según sus características se distinguirán las siguientes clases de patios:

- a) Patio de parcela o de luces: es aquél que está situado en el interior de la edificación, o en su perímetro, considerándose los siguientes casos:
 - a.1) Patios cerrados en el interior del solar o abiertos a muros de contigüidad vecinos.
 - a.2) Patios abiertos a fachadas.
 - a.3) Patios abiertos a patios de manzana.
 - a.4) Patios o espacios libres laterales ocupando todo un costado de la construcción y abiertos por sus dos extremos, comunicando directamente la calle con el patio de manzana.
 - a.5) Patios mancomunados.
- c) Patio de manzana: es aquél que viene definido por el Plan General y, sin perjuicio del régimen de propiedad, forma un espacio único no edificable.
- d) Patio inglés: es el patio en fachada cuya rasante queda por debajo de la rasante de la acera o terreno colindante.

Artículo 5.60. Anchura de patios.

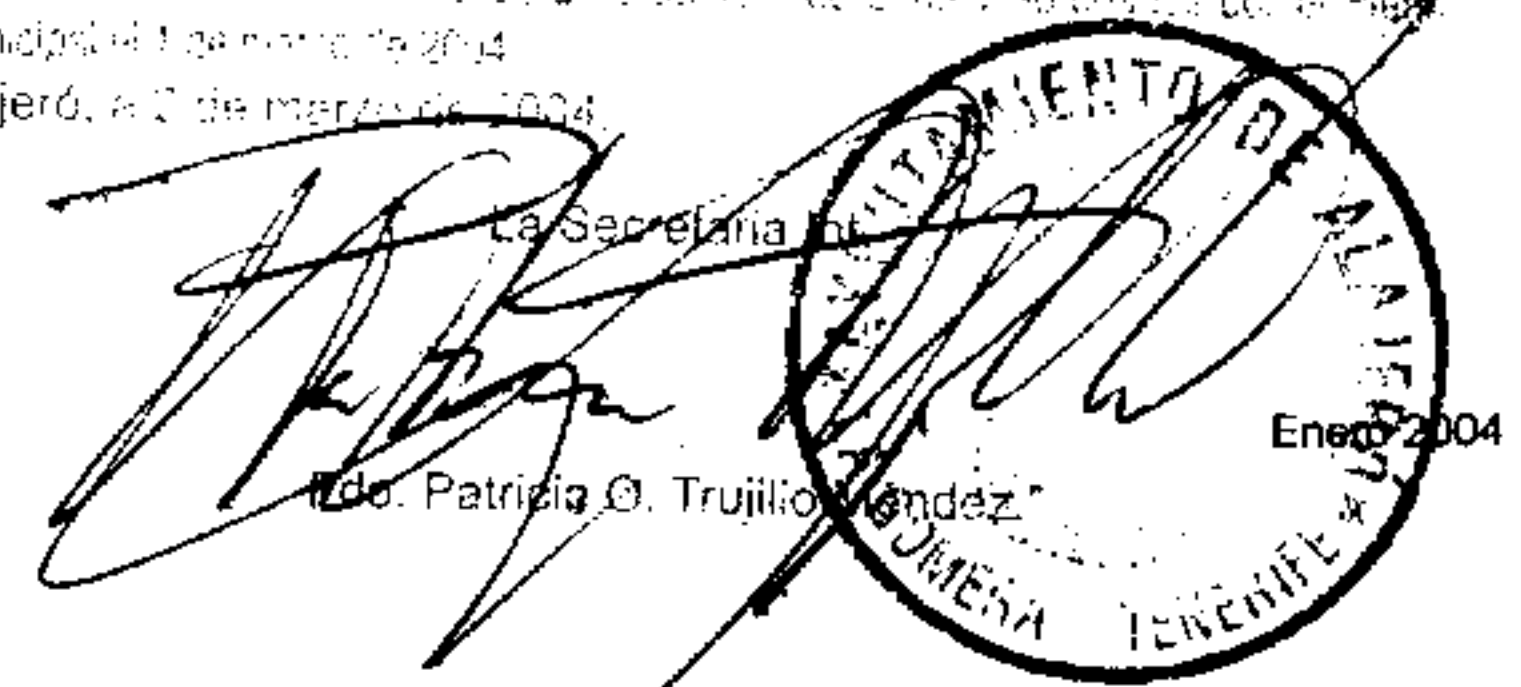
1. Se entiende por anchura del patio la medida de la separación entre paramentos de fachada opuestos.
2. Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que sea para incrementarlas.
3. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos volados.

Artículo 5.61. Medición de la altura de los patios.

La altura de patio (H) se medirá a la coronación del más alto de los paramentos de la edificación a que sirva, desde el piso del local habitable de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo.

ORDENANZA municipal de creación y modificación de ordenanzas municipales de Edificación y Urbanización, en virtud de la Ley 16/1987, de 13 de mayo, de Bases de Régimen Local, y de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, de acuerdo con el artículo 47 de la Ley 2/1994, de 24 de febrero, de 2004, aprobada por el Pleno Municipal de fecha 19 de febrero de 2004.
Alajeró, a 2 de marzo de 2004.

La Secretaria
Dña. Patricia O. Trujillo Méndez
Enero 2004



Artículo 5.62. Dimensión de los patios de parcela cerrados

1. Patios en viviendas unifamiliares.

La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a H:3, con mínimo de trescientos (300) centímetros.

2. Patios en otras tipologías edificatorias.

a) La dimensión mínima de los patios de parcela cerrados será tal que pueda inscribirse en ellos un círculo de diámetro igual a la cuarta parte de la altura del patio medida desde el pavimento de la primera planta que se ventila hasta el límite superior de los paramentos opacos que lo delimitan y no inferior a tres (3) metros.

b) Cuando el patio tenga una de sus dimensiones mayor que la mínima podrá reducirse la otra en una proporción de treinta (30) centímetros por metro de la primera dimensión que exceda del mínimo, sin que pueda resultar una dimensión inferior a tres (3) metros en ningún caso.

c) En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos.

e) Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aún cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único mancomunado con el edificio colindante, acogiéndose a lo establecido en el artículo 5.66.

Artículo 5.63. Luces rectas en patios.

Se entiende por luz recta la distancia desde un hueco al muro más próximo, medida perpendicularmente al paramento exterior del hueco en el eje del mismo.

En ninguno de los supuestos del apartado 2 del Artículo anterior podrán resultar luces rectas en piezas habitables inferiores a tres (3) metros.

Artículo 5.64. Patios de parcela abiertos.

1. Se permiten los patios abiertos a la fachada, siempre que cumplan las condiciones siguientes:

- a) Que el lado de fachada del patio abierto, tenga como mínimo seis (6) metros.
- b) Que la profundidad no sea mayor que la anchura.
- c) No dejar muros de contigüidad al descubierto.
- d) Que el retranqueo se inicie a más de cuatro (4) metros de las medianeras.

2. Los patios abiertos a espacio libre interior, o patio de manzana, cumplirán las condiciones siguientes:

- a) La abertura no será inferior a un sexto (1:6) de la altura del patio, ni será menor de tres (3) metros.
- b) La profundidad no será mayor de dos (2) veces la abertura.

Unidad de redacción: Secretaría Int. de Edificación y Urbanización. Texto Refundido de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización de Alajero, aprobado por el Pleno Municipal el 1 de marzo de 2004.
Alajero, a 7 de marzo de 2004.

Secretaría Int.
Enero 2004
Edo. Patricia O. Trujillo Méndez.
ALAJERÓ

Artículo 5.65. Patios de comunicación directa entre la calle y el Patio de Manzana.

Los patios o espacios libres laterales ocupando todo un costado de la parcela y abiertos por sus dos extremos comunicando directamente la calle y el patio de manzana, cumplirán las condiciones siguientes:

- a) Que sólo se efectúe en una de las medianeras de la parcela.
- b) Que se separe a todo lo largo de la medianera al menos lo establecido para los patios de luces.
- c) Que se asegure el tratamiento de la medianera al descubierto.

Artículo 5.66. Patios Mancomunados.

1. Se consiente la mancomunidad de patios ajustándose a las siguientes normas:

- a) La mancomunidad que sirva para completar las dimensiones del patio habrá de establecerse como derecho real, haciéndolo constar en escritura pública e inscribirla en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin autorización del Ayuntamiento, extremos que habrán de acreditarse antes de expedir la licencia.
- b) La mancomunidad no podrá desaparecer en tanto subsista la casa o casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.
- c) Las rasantes de los patios mancomunados será la misma.
- d) El patio resultante cumplirá las condiciones que se han establecido para cada tipo.
- e) Se permite la separación de estos patios en planta baja con muros de tres (3) metros de altura máxima y sobre éstos se permitirán verjas cuya altura, en unión de la del muro, no podrá ser mayor de seis (6) metros a contar desde la rasante del patio.

Artículo 5.67. Patios Ingleses.

Los patios ingleses cumplirán las dimensiones de los patios de parcela cerrados. Estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas.

Artículo 5.68. Cota de pavimento.

El pavimento de los patios no podrá situarse a un nivel superior a un (1) metro por encima del de cualquiera de los locales que abran huecos a él, o cuarenta (40) centímetros si se trata de viviendas.

Artículo 5.69. Acceso a patios.

Los patios que no formen parte integrante de una vivienda o local contarán con acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos.

* DILIGENCIA para haber constado de la conformidad de la presente Ordenanza con el Texto Refundido de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización de Alajero, y de haberse acordado en el Pleno Municipal el día 2 de marzo de 2004.

La Secretaria Int.

Fdo. Patricia O. Fujillo Méndez



Artículo 5.70. Construcciones en los Patios de Parcela y de Manzana.

1. En las zonas de uso característico residencial no se autorizará ninguna construcción de nueva planta, ni obras de ampliación que ocupen los patios de parcela ni de manzana, salvo en las circunstancias que expresamente queden exceptuadas en las normas particulares de aplicación para los diferentes usos y localizaciones.

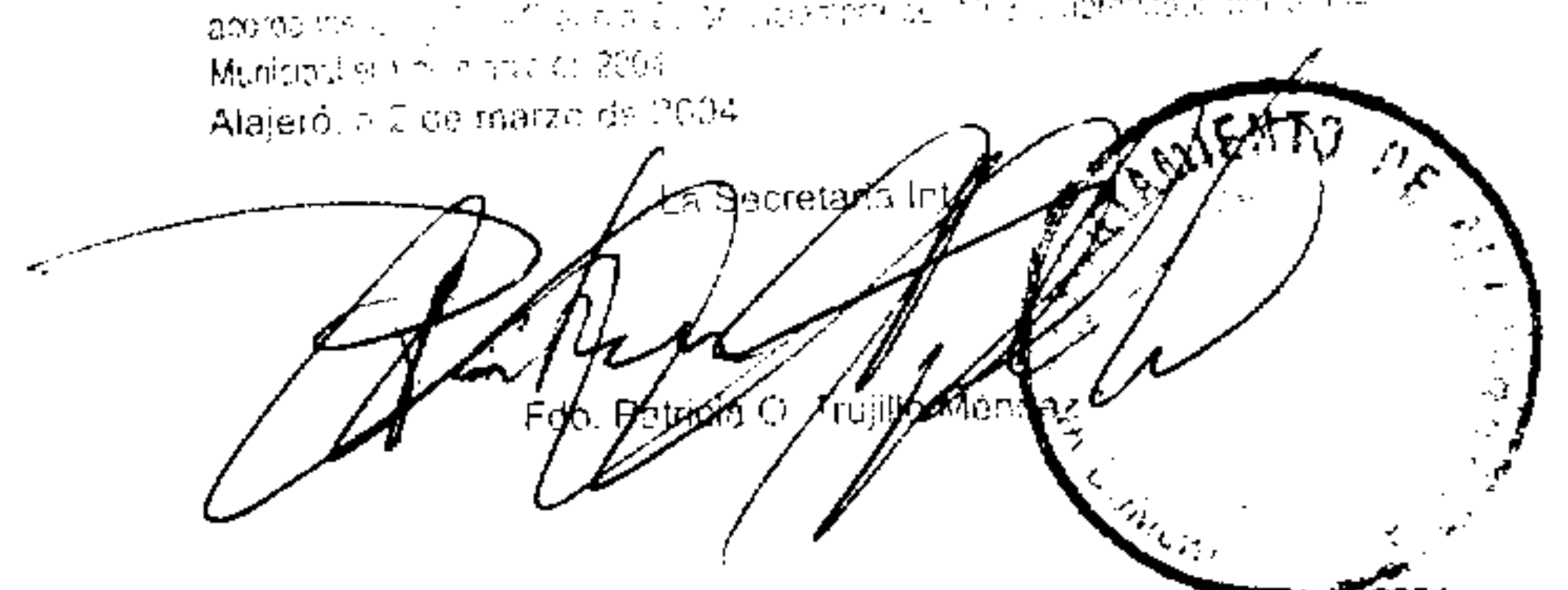
Artículo 5.71. Cubrición de patios.

En edificios de hasta cuatro (4) plantas de altura, salvo prohibición expresa en la normativa de uso o zona, se podrán cubrir los patios de parcela con claraboyas y lucernarios traslúcidos siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre los muros del patio y el elemento de cubrición, que permita una superficie de ventilación superior a un tercio (1/3) de la superficie total del patio y una superficie de iluminación en planta igual o superior a dos tercios (2/3) de la superficie del patio.

El presente texto refundido de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización de Alajero, en vigor desde el día 1 de enero de 2004, se publica en el Boletín Oficial de Alajero, número 1, de fecha 2 de marzo de 2004, para su conocimiento y cumplimiento.

La Secretaria Int.

Ego, Petrona O. Trujillo Méndez



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

Artículo 5.72. Definición.

Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios, las que se imponen al conjunto de instalaciones así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.

Artículo 5.73. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reestructuración total.

2. En todo caso se cumplirán las condiciones que estén vigentes de ámbito superior al municipal o las que el Ayuntamiento promulgue.

SECCION PRIMERA: Dotación de Agua.

Artículo 5.74. Dotación de Agua Potable.

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso a que se destine. Las viviendas tendrán una dotación mínima diaria equivalente a ciento veinticinco (125) litros por habitante.

2. En zona próxima al acceso de los edificios se preverá el emplazamiento de los contadores de suministro, llaves de corte y válvula de retención con arreglo a las normas de la Empresa Municipal de Aguas.


Artículo 5.75. Dotación de agua caliente.

1. Todo edificio residencial deberá contar con instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica, debiendo preverse al respecto el tipo de energía a utilizar y los condicionantes de suministro, utilización y eliminación de residuos que ello suponga para el edificio, con arreglo a la normativa sectorial vigente.

2. En cumplimiento de la Ley 1/2001, todos los edificios destinados a vivienda deberán proyectarse y construirse de modo que, al ponerse en uso, sea posible dotarlos sin más obra ni trabajo que la mera conexión y puesta en funcionamiento de los aparatos, placas u otros equipos técnicos similares que sean precisos de instalaciones aptas para la producción, acumulación almacenamiento y utilización de agua caliente para uso sanitario mediante energía solar térmica.

El presente texto refundido de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización de Alajero, en su totalidad, fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Alajero, en su sesión ordinaria celebrada el día 20 de marzo de 2004, y aprobada por el Pleno Municipal el día 24 de marzo de 2004.
Alajero, a 9 de marzo de 2004.

La Secretaria del Ayuntamiento de Alajero
Edo. Patricia O. Trujillo Méndez



SECCION SEGUNDA: Energía eléctrica.

Artículo 5.76. Energía eléctrica.

1. Todo edificio contará con instalación de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general o sistema adecuado de generación propia, cumpliendo de acuerdo a su uso y características, las condiciones del Decreto 2413/1973 (Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión) y Ordenanzas Ministeriales Complementarias de 31 de Octubre de 1973.

Artículo 5.77. Cuarto de contadores y controles.

En todos los edificios en que hubiese instalaciones diferenciadas por consumidores se dispondrá un local fácilmente accesible desde la vía pública con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los mecanismos de seguridad.

En el caso de viviendas unifamiliares, los contadores deberán disponerse de modo que la ausencia de los residentes no obstaculice su lectura.

Artículo 5.78. Puesta a Tierra.

1. En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y de la estructura.

Artículo 5.79. Combustible.

La instalación, almacenamiento y utilización de fuentes de energía combustibles quedará completamente definida en los proyectos correspondientes y deberá cumplir todas las condiciones impuestas por su reglamentación específica, por las Ordenanzas correspondientes que apruebe el Ayuntamiento, y las normas de las propias compañías suministradoras en su caso.

Artículo 5.80. Energías Alternativas.

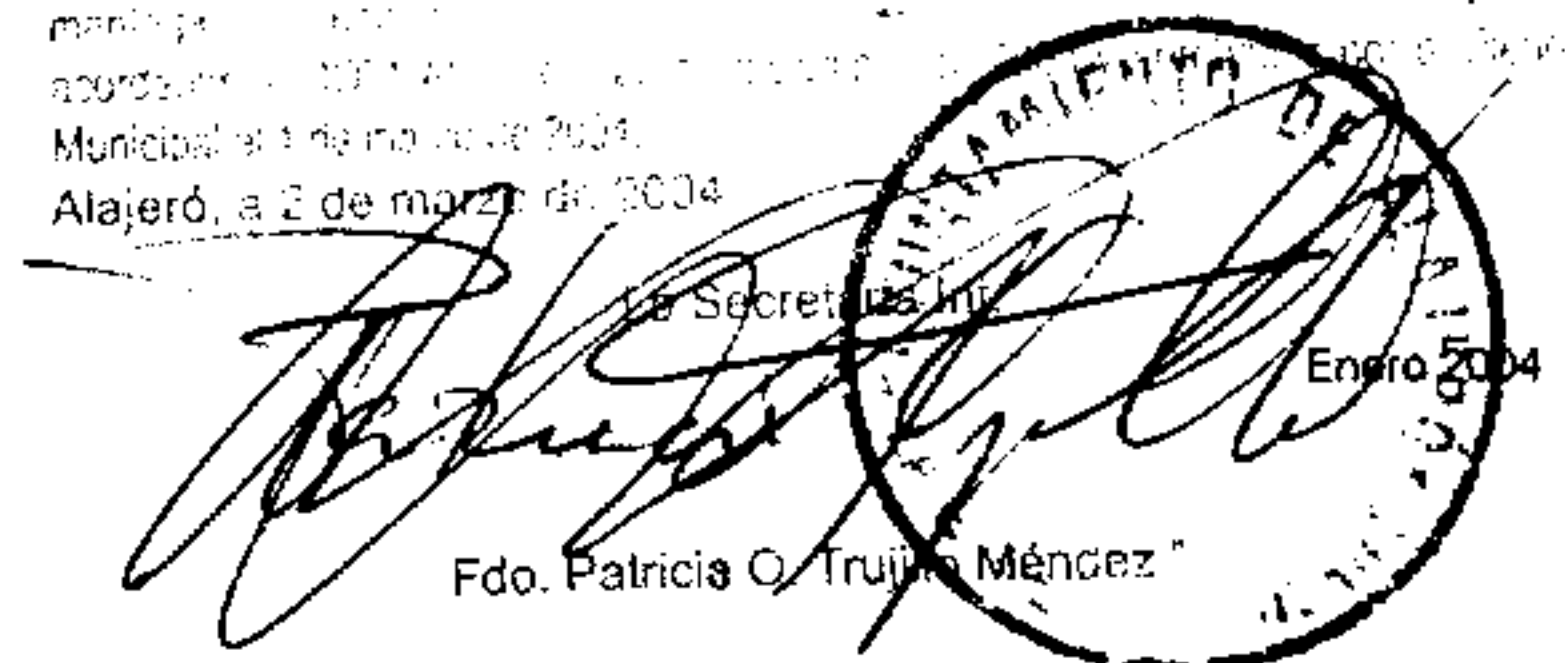
Los proyectos de nueva construcción justificarán el tipo de energía que prevean en relación a la posibilidad de utilizar energía solar u otras alternativas, previendo, en su caso, espacios y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de una instalación receptora también suficiente para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Tanto si se proyecta la instalación como si solamente se prevé su posibilidad futura se tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial salvaguarda ambiental.

SECCION TERCERA: Dotaciones de comunicación.

Artículo 5.81. Telefonía.

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de canalizaciones para telecomunicaciones, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio, de acuerdo a la normativa específica de aplicación.

2. En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas.



Artículo 5.82. Radio y Televisión.

1. En todas las edificaciones destinadas a vivienda colectiva, y aquellas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada y todos los elementos que la normativa de aplicación determine.

2. Tanto en el caso anterior como si se tratare de una antena receptora de señales de televisión vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

Artículo 5.83. Servicios Postales.

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en un lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos.

SECCION CUARTA: Servicios de Evacuación.

Artículo 5.84. Evacuación de Aguas Pluviales y Residuales.

1. El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida que, por bajantes y colectores interiores, las haga llegar al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas.

2. De no existir alcantarillado urbano frente al inmueble de que se trate, deberán conducirse a un pozo absorbente con sistema de depuración previa, debiendo preverse, no obstante, la conexión a la futura red municipal.

3. Las instalaciones de evacuación de aguas residuales se justificarán por su capacidad de evacuación sobre la base de los criterios indicados en la Norma Tecnológica correspondiente.

4. Donde exista red urbana de evacuación deberán acometer forzosamente a la misma por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento interior y la red de alcantarillado. La última arqueta del recorrido interior será sifónica.

5. Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamientos colectivos, o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos y grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.

Artículo 5.85. Evacuación de Humos y Vahos.

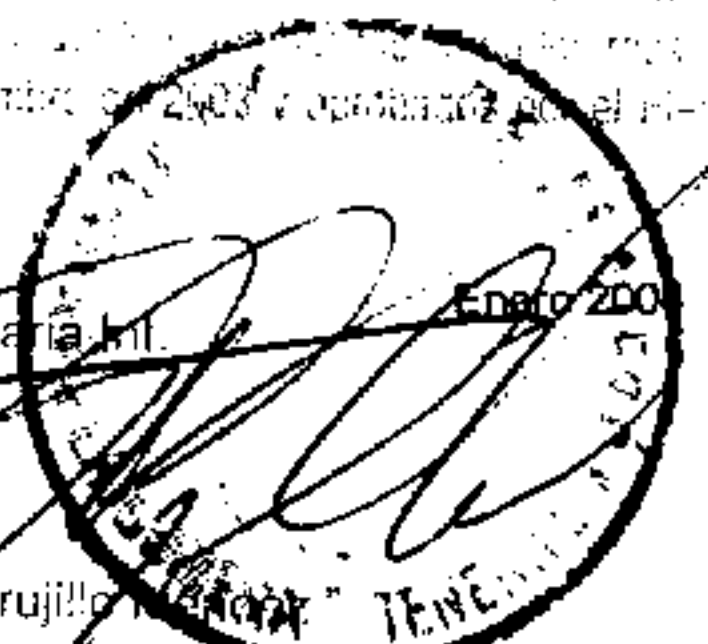
1. En ningún edificio o local se permitirá instalar la salida libre de humos o vahos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional, debiendo necesariamente conducirse por chimeneas apropiadas a la instalación de que se trate.

2. Todo conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.

3. Salvo cuando concurren circunstancias insalvables y adecuada solución estética, los conductos no discurrirán a menos de tres (3) metros de las fachadas exteriores, y se elevarán como mínimo un (1) metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho (8) metros.

ORDENANZA de 2 de marzo de 2004, por la que se aprueba el texto refundido de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización, en su totalidad, y se modifica el artículo 5.85 de la Ordenanza de 1 de febrero de 2004, y aprobada por el Pleno Municipal el 1 de marzo de 2004.
Alajeró, a 2 de marzo de 2004.

La Secretaria M.U.
Edu. Patricia D. Trujillo



Debe garantizarse mediante los recubrimientos necesarios el aislamiento de los conductos de ventilación para evitar la producción y/o transmisión de ruidos y vibraciones que puedan ocasionar molestias a las piezas habitables colindantes.

4. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario o tiene sistemas de corrección manifiestamente mejorables.

5. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes.

SECCION QUINTA: Instalaciones de Confort.

Artículo 5.86. Aparatos Elevadores.

1. Los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, montacoches y escaleras mecánicas cumplirán las normas exigidas por el Reglamento de Aparatos Elevadores y disposiciones complementarias.

2. Todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a tres plantas desde su acceso dispondrá de ascensor.

Se exceptúan los edificios destinados a vivienda unifamiliar y aquellos en que, en función de su destino, sea manifiestamente innecesario.

3. El acceso al ascensor estará normalmente a nivel con el acceso general al edificio. Podrá autorizarse un desnivel entre ambos no superior a ciento cincuenta (150) centímetros siempre que esta altura se salve mediante rampa de anchura no inferior a un (1) metro ni pendiente superior al diez por ciento (10%).

Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa con la escalera, directamente o a través de zonas comunes de circulación.

SECCION SEXTA: Aparcamientos y Garajes en los Edificios.

Artículo 5.87. Dotación de Aparcamiento.

1. Todos los edificios y locales en los que así resulte necesario en función de las normas reguladoras de su uso dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos, excepto cuando se emplacen en edificios catalogados o en calles peatonales o a peatonalizar con arreglo a las Ordenanzas. En el primero de estos supuestos no se exigirá dotación de garaje, mientras que en el segundo y tercero no se permitirá, salvo supuestos excepcionales de compatibilidad apreciados previo informe técnico razonado.

La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de estacionamientos públicos o de garajes de explotación privada.

ORDENANZA que regula el contenido de la Ley de Ordenación de Edificación y Urbanización, en el ámbito del Municipio de Alajero, en el año 2004.
Municipio de Alajero, 2004.
Alajero, a 2 de marzo de 2004.

La Secretaria Int.

Fdo. Patricia O. Trujillo Méndez

Enero 2004

2. El Ayuntamiento, previo informe técnico razonado podrá reducir la dotación de aparcamiento o incluso relevar de su cumplimiento en los casos de actividades que pretendan establecerse en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de plazas de aparcamiento y en los que la tipología del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias. Alternativamente, podrá aceptarse su compensación con aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio.

3. En los usos en que la dotación de aparcamiento se expresa en unidades por metro cuadrado, se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie útil del uso principal y de los usos precisos para el funcionamiento del mismo, sin computar los espacios destinados a cuartos de instalaciones de servicio y semejantes.

Para implantaciones de usos especiales o para aquellos que requieran por su singularidad un tratamiento individualizado, se determinará la dotación de plazas de aparcamiento previo informe de los servicios técnicos correspondientes.

4. El Ayuntamiento podrá denegar la instalación de aparcamientos en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera.

5. En todo caso, las plazas de aparcamiento que se establecen como obligatorias, como dotación que son de los locales, se consideran inseparables de éstos, a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente Licencia Municipal.

Artículo 5.88. Plaza de aparcamiento.

1. Se entiende por plaza de aparcamiento una porción de suelo con las siguientes dimensiones según el tipo de vehículo que se prevea:

TIPODEVEHICULO	LONGITUD (mts)	LATITUD (mts)
Vehículos de dos ruedas	2,5	1,5
Automóviles grandes	5,0	2,5
Automóviles ligeros	4,5	2,2
Industriales ligeros	5,7	2,5
Industriales grandes	9,0	3,0

2. La superficie mínima obligatoria de garaje para vehículos ligeros será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinticinco (25) el número de las plazas de aparcamiento que señale la normativa de aplicación incluyendo así las áreas de acceso y maniobra.

3. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para vehículos.

Artículo 5.89. Accesos a los garajes.

1. Salvo en edificios de vivienda unifamiliar, los garajes y sus establecimientos anexos dispondrán en todos sus accesos al exterior de un espacio de tres (3) metros de anchura y tres metros cincuenta centímetros (3,50) metros de fondo, como mínimo, cuyo piso no tendrá una pendiente superior al cinco por ciento (5%) y en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá acoplarse a la rasante de la acera sin alterar para nada su configuración. En consecuencia, en las calles inclinadas se formará una superficie reglada, tomando como líneas directrices la rasante en la alineación oficial y la horizontal al fondo de los tres metros con cincuenta centímetros (3,50) metros. La

Alaeró, a 2 de marzo de 2004.
Enero 2004
Edu. Patricia O. Trujillo Méndez

puerta o cancela del garaje se situará obligatoriamente en la alineación oficial y no la sobrepasará en ningún punto. La altura libre mínima del hueco de acceso será de dos (2) metros. En las calles con pendiente, dicha altura se medirá en el punto más desfavorable.

2. Los accesos a los garajes no se autorizarán en lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración y especialmente en las paradas fijas de transportes públicos.

3. Salvo imposibilidad manifiesta, las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciséis por ciento (16%) y las rampas en curva, del doce por ciento (12%), medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres (3) metros, con el sobreechanco necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medida también en el eje, será superior a seis (6) metros.

4. En el Suelo Urbano Consolidado (SUC), en garajes de menos de veinte (20) plazas se permitirá adaptar las dimensiones del espacio de espera a las circunstancias concretas de la parcela.

5. Los accesos se situarán, a ser posible, de tal forma que no se destruya el arbolado existente. En consecuencia, se procurará emplazar los vados preservando los alcorques correspondientes.

Artículo 5.90. Altura libre de garajes.

La altura libre de los garajes será, como mínimo de doscientos veinticinco (225) centímetros medidos en cualquier punto de su superficie, con tolerancia hasta doscientos (200) en puntos localizados de paso de instalaciones.

Artículo 5.91. Escaleras en los garajes.

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de un (1) metro. Se dispondrá de un vestíbulo de independencia, de dimensión mínima de uno coma diez (1,10) metros, con puerta que cumpla las características cortafuego, excepto en viviendas unifamiliares.

Artículo 5.92. Ventilación de garajes.

1. En garajes subterráneos, la ventilación natural o forzada se proyectará con suficiente amplitud para impedir que se acumulen humos o gases nocivos en proporciones superiores a las admitidas por la normativa vigente. Se hará por patios o chimeneas exclusivas para este uso, estancas, con sección uniforme a lo largo de todo su trazado, construidas con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán un (1) metro la altura máxima, alejadas diez (10) metros de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes. Si desembocan en lugares de uso o acceso al público, tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de doscientos cincuenta (250) centímetros, debiendo estar protegidas horizontalmente en un radio de la misma dimensión, de manera que en el punto más afectado no puedan superarse los niveles de inmisión.

a) Para ventilación natural se dispondrá un (1) metro cuadrado de sección de chimenea por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie del local, existiendo al menos un conducto vertical en cada cuadrado de veinte (20) metros de lado en que idealmente pueda dividirse el mismo.

El presente documento pertenece al Texto Refundido de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización de Alijeró, aprobado por el Pleno Municipal el día 20 de Mayo de 2004. Este documento es un extracto de los apartados correspondientes del Decreto de 2004 suscritos por el Pleno Municipal de Alijeró.

Alijeró, 13 de Enero de 2004
Secretario Inf.
Edo. Patricia O. Trujillo Méndez.
Enero 2004

b) Se entiende por ventilación forzada a aquel conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales, con una capacidad mínima de seis (6) renovaciones por hora y cuyas bocas de aspiración estén dispuestas de forma que existan al menos dos bocas en proyección vertical sobre el suelo por cada uno de los cuadrados de quince (15) metros de lado en que idealmente pueda ser dividido el local.

El mando de los extractores se situará en el exterior del recinto del garaje o en una cabina resistente al fuego y de fácil acceso.

Artículo 5.93. Utilización de los garajes.

Sólo se permitirá en los garajes la estancia y el lavado de vehículos con exclusión de cualquier otra actividad.

Artículo 5.94. Prevención de incendios.

Los garajes de superficie superior a seiscientos (600) metros cuadrados serán considerados locales de riesgo de incendios, por lo que habrán de cumplir las condiciones especiales de prevención fijadas por la normativa sectorial (NBE-CPI).

El presente texto refundido de las ordenanzas municipales de edificación y urbanización de Ajaeró, en su totalidad, se ha elaborado a partir de las ordenanzas municipales de edificación y urbanización de Ajaeró, aprobadas por el Ayuntamiento de Ajaeró, en su sesión de 2003 y aprobadas por el pleno de Ajaeró, en su sesión de 2004.

Ajaeró, a 2 de marzo de 2004.

La Secretaria Int.

Fdo. Patricia O. Trujillo Méndez *

CAPITULO 9.- CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS

Artículo 5.95. Definición.

Condiciones de seguridad son las que se imponen con el propósito de obtener mejor protección de las personas mediante requisitos en las características de los edificios.

Artículo 5.96. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para la seguridad en los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a los edificios en los que se produjeren obras de acondicionamiento y reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en los que, a juicio de los servicios técnicos municipales su provisión no represente desviación importante en los objetivos de la misma.
2. Cumplirán la legislación supramunicipal en la materia.

Artículo 5.97. Accesos a las edificaciones.

1. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público en un mínimo de cinco (5) metros. La distancia a recorrer entre la vía pública y la entrada al portal, cuando se destine a vivienda colectiva, no superará los cincuenta (50) metros y en todo caso, será posible el acceso hasta el portal de los vehículos de servicios de ambulancias.
2. El acceso a usos distintos del residencial será independiente del correspondiente a este último.
3. Salvo el caso de viviendas unifamiliares, la puerta de entrada principal al edificio tendrá una anchura no inferior a ciento treinta (130) centímetros con altura libre mayor o igual de doscientos diez (210) centímetros. Su sistema de cierre de seguridad deberá permitir una apertura manual fácil y rápida desde el interior en caso de emergencia.

Artículo 5.98. Señalización en los edificios.

1. En los edificios de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañado en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para orientar a las personas en el interior del mismo y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección civil.

Artículo 5.99. Circulación interior en edificios de uso colectivo.

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

- a) Junto a la puerta de acceso al edificio se dispondrá un vestíbulo en el que deberá poderse inscribir un círculo de doscientos diez (210) centímetros de diámetro. Su altura libre mínima será de doscientos cincuenta (250) centímetros. El espacio de comunicación entre el vestíbulo y la escalera o ascensor no tendrá una anchura libre inferior a ciento veinte (120) centímetros.
- b) En el espacio destinado a espera de ascensor en las diferentes plantas deberá poderse inscribir un círculo de ciento cuarenta (140) centímetros de diámetro centrado con la cabina, o con cada cabina extrema si son batería.
- c) En los vestíbulos de entrada a viviendas no se instalarán locales comerciales ni industriales, ni se permitirá que a través de ellos se realice el acceso de público o mercancías a los que pudieran instalarse en planta baja o entreplanta.
- d) Los distribuidores de acceso a viviendas o locales tendrán ancho superior a ciento veinte (120) centímetros cuando sirvan a un número de ellos igual o inferior a cuatro (4). Si se da servicio a más unidades, la dimensión será superior a ciento cuarenta (140) centímetros.
- e) La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

Artículo 5.100. Escaleras.

1. En edificios plurifamiliares o abiertos al público las escaleras de uso general no podrán tener rellanos partidos ni otras soluciones que ofrezcan peligro a los usuarios ocasionales.

Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de dieciseis (16) peldaños, cuya altura de tabica no será superior a dieciocho (18) centímetros ni el ancho de huella inferior a veintisiete y medio (27,5) centímetros, excluido en su caso el vuelo sobre el peldaño inferior.

La anchura libre de los rellanos no será inferior a la del tiro, y ésta será como mínimo de cien (100) centímetros en los tramos rectos o ciento veinte (120) en las curvas. En los tramos curvos la medida de la huella se tomará a cuarenta (40) centímetros del pasamanos correspondiente a la curva de menor radio.

La altura libre vertical entre tramos de escalera a partir de la línea de unión de las aristas exteriores del peldañado no será inferior a doscientos (200) centímetros, ni la del pasamanos inferior a noventa y cinco (95) centímetros, medida de igual forma.

Salvo en viviendas unifamiliares y en escaleras interiores a las viviendas, se prohíben las mesetas partidas y las escaleras compensadas.

La distancia mínima desde la arista de los peldaños de meseta con puertas a ésta, será de veinticinco (25) centímetros.

2. Las escaleras interiores de viviendas o privadas interiores de locales podrán diseñarse libremente con arreglo a las normas de la buena construcción. Cuando se trate de escaleras de uso diario su anchura no será inferior a ochenta y cinco (85) centímetros.

3. Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de ciento setenta (170) centímetros.

Si existiendo huecos, éstos abrieran hacia el interior de los locales, o mediante puertas deslizantes, la anchura del rellano no será inferior a ciento veinticinco (125) centímetros. La apertura de puertas se hará siempre en el sentido de escape.

4. No se admiten escaleras o tramos de escaleras de uso público sin luz y ventilación natural, salvo los tramos situados en plantas bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimenea de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a los locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta cuya superficie de iluminación será superior a un (1) metro cuadrado, y superficie de ventilación de, al menos, cincuenta (50) centímetros cuadrados. Se admitirá la ventilación e iluminación cenital de la caja de escaleras, debiendo cumplirse en este caso las siguientes condiciones:

- a) Entrada permanente de aire en planta baja con una superficie mínima de medio metro cuadrado (0,50 m².)
- b) La dimensión mínima en planta del hueco de la claraboya será de 2/3 de la superficie total del recinto de la escalera.
- c) La claraboya dejará sin cerrar una superficie perimetral de ventilación equivalente a un cuarto (1/4) de la superficie del recinto total de la escalera, mínimo un (1) metro cuadrado.
- d) Los tramos de escaleras dejarán libre en toda la altura del edificio un hueco de 80 centímetros de lado como mínimo y superficie no inferior a 1,50 metros cuadrados.

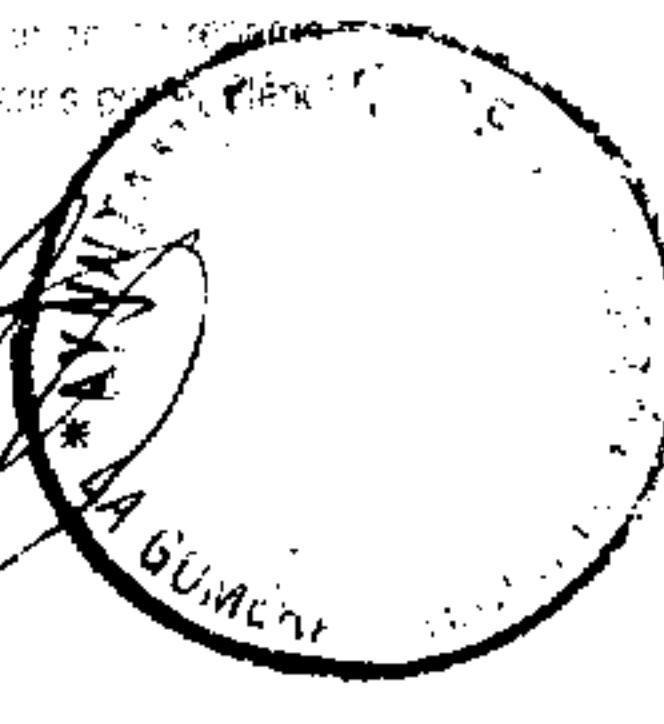
5. La situación del hueco en relación a la escalera y su recinto, deberá ser tal que forme parte de la organización arquitectónica del mismo.

Artículo 5.101. Rampas.

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueren salvadas mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso al que correspondan, con una pendiente no superior a la indicada para los diferentes casos en el artículo siguiente. Cuando se trata de rampas auxiliares de las escaleras, su anchura podrá reducirse hasta los cien (100) centímetros.

El presente texto se ha hecho constar con el presente documento, conforme al Texto Refundido de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización, aprobado por el Ayuntamiento de Alajero, en su sesión de 15 de febrero de 2004, y aprobadas por el Ayuntamiento de Alajero, en su sesión de 15 de febrero de 2004.
Alajero, a 7 de marzo de 2004.

La Secretaria
Eña Patricia O. Trujillo Méndez



Artículo 5.102. Supresión de Barreras Arquitectónicas.

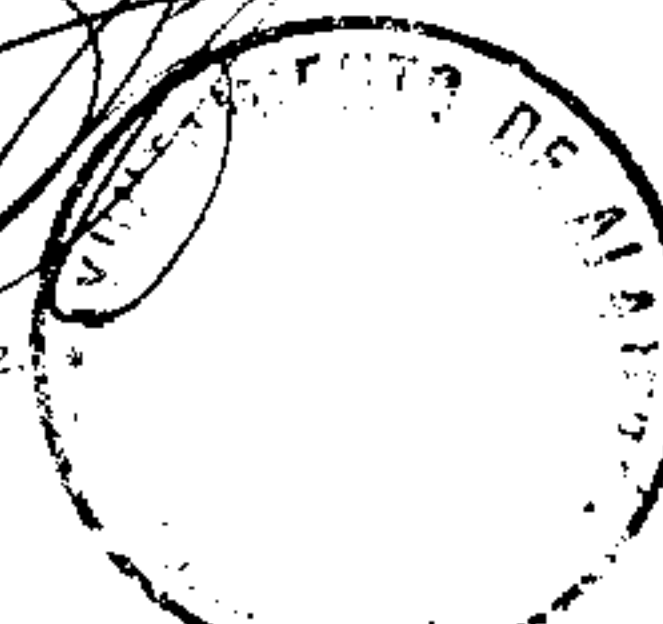
Todo edificio destinado a la prestación de servicios públicos deberá permitir el acceso de minusválidos usuarios de sillas de ruedas en condiciones que no representen segregación respecto al resto de los usuarios, debiendo cumplir en todo caso las disposiciones sobre barreras arquitectónicas en la edificación contenidas en el Decreto 227/1997 de 18 de Septiembre de Reglamento de la Ley 8/1.995 de la Comunidad Autónoma Canaria, así como las que resulten de aplicación, deroguen o sustituyan.

Artículo 5.103. Prevención de incendios.

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios, establecen la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96 y cuantas estuvieran vigentes en esta materia.
2. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

* PLACENCIA para hacer constar que el presente documento es una copia del texto Relativo a la Ordenanza Municipal de Edificación y Urbanización, expedida por el Ayuntamiento de Alajeró, en virtud de la Ley 8/1995 de la Comunidad Autónoma Canaria, de 20 de diciembre de 1995, y aplicada por el Pleno Municipal el 1 de marzo de 2004.
Alajeró, a 2 de marzo de 2004

La Secretaria Int.
Fdo. Patricia O. Trujillo Méndez.



CAPITULO 10.- CONDICIONES DE MEDIO AMBIENTE

Artículo 5.104. Definición.

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones cualquiera que sea la actividad que alberguen y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radiactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos.

Artículo 5.105. Aplicación.

1. Las condiciones ambientales son de aplicación en las obras de nueva planta y en las de acondicionamiento y reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en que su cumplimiento no represente una desviación importante en los objetivos de la misma. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir justificadamente a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalen en estas Ordenanzas.
2. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieron para poder desarrollar los usos previstos, las particulares de la zona en que se encuentren y cuantas estén vigentes de ámbito municipal o superior a éste.

Artículo 5.106. Compatibilidad de actividades.

1. En los suelos urbanos o urbanizables solamente podrán instalarse actividades que resulten compatibles con el uso característico del área en aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/61 de 30 de Noviembre), o dispongan las medidas de corrección o prevención necesarias.
2. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá :
 - a) No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las admisibles por las normas vigentes .
 - b) No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o, en general, que produzcan molestias.
 - c) Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir mediante chimeneas de características adecuadas.
 - d) Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía inferior a la determinada en las normas vigentes.
 - e) No transmitir al exterior niveles sonoros superiores a cincuenta decibelios ponderados de la escala A (50 dBA) día y treinta y cinco (35 dBA) noche.
 - f) Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

Artículo 5.107. Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas.

1. Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.
2. En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que atenten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellas que originen las perturbaciones y que reúnan las condiciones necesarias para su instalación y funcionamiento.

Artículo 5.108. Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos.

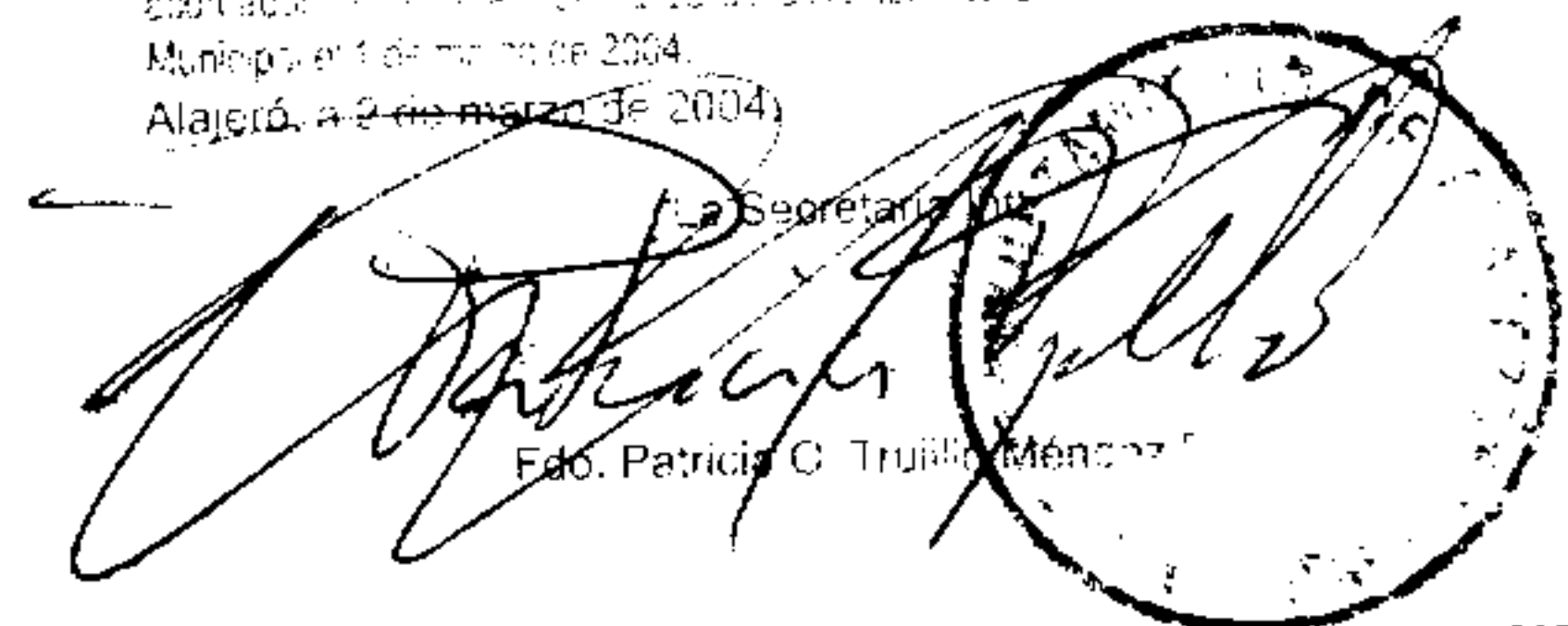
1. No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases ni otras formas de contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles, o deterioren las condiciones de limpieza exigibles para el decoro urbano.
2. Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante de la atmósfera, no podrán ser evacuados en ningún caso libremente al exterior, sino que deberán hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a lo que al respecto fuese de aplicación.

Artículo 5.109. Vertidos Industriales.

1. Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento. Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas, podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

El presente texto se hace constar en el expediente de tramitación de la Ordenanza de Referencia, en el momento de su aprobación por el Pleno del Ayuntamiento de Alajero, en la sesión celebrada el día 20 de febrero de 2004, acordando su aprobación en la 20.ª sesión plenaria del Ayuntamiento de Alajero, el 1 de marzo de 2004.
Alajero, a 2 de marzo de 2004.

La Secretaria Municipal
Edo. Patricia C. Trujillo Méndez



a) Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación, así como para conseguir la mejor disposición de vistas de unos edificios sobre otros y del conjunto hacia los panoramas exteriores.

b) Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.

Las determinaciones o condicionamientos a que dé lugar la solución adoptada deberán plasmarse gráficamente en plantas y alzados a escala entre 1:500 y 1:2.000, así como en perspectivas axonométricas y explicaciones o comentarios escritos que permitan al lector no especializado la formación de un criterio cabal sobre el carácter real de futuro desarrollo.

La carencia de estos documentos o su falta de correspondencia con otras determinaciones de las Ordenanzas o Estudio determinarán la interrupción del trámite.

Artículo 5.112. Fachadas.

1. A los efectos de lo dispuesto en este Capítulo se conceptuarán como fachadas todos los paramentos de un edificio visibles desde la vía pública o desde otros edificios.

2. Sin perjuicio del cumplimiento de la normativa particular de estética de cada zona, el tratamiento de las plantas bajas, la coronación de los edificios, y la composición, proporciones y tamaños de los huecos deberá responder fundamentalmente a las características morfológicas generales del entorno donde se emplacen. A este respecto, la composición de huecos no podrá obedecer a la transposición simple del uso interior a la fachada, evitando en especial la expresión exterior directa de las dependencias de servicio.

3. Las fachadas y los materiales para su ejecución cumplirán con los siguientes criterios:

a) Se admiten enfoscados con la textura y color dominantes en la zona (gama de los ocre, blancos y claros en general).

b) Los aplacados, en su caso, habrán de ejecutarse con piedra natural o artificial en piezas de formato regular. Los materiales cerámicos podrán admitirse siempre que sean de tonos uniformes y colores no discordantes con los tradicionales del entorno. En el exterior de las fachadas se emplearán materiales de buena calidad, quedando prohibidos aquellos que por su escasa durabilidad, dificultad de conservación o insuficiente protección de la obra puedan perjudicar al decoro de la vía pública.

c) La carpintería habrá de ser preferentemente de madera pintada. Se admite el aluminio anodizado, color bronce y lacado blanco y carpintería metálica en los colores y tonos enunciados en el apartado anterior.

d) Las proporciones de los huecos serán análogas a las de la edificación tradicional, dominando la dimensión vertical sobre la horizontal.

e) Las plantas bajas no destinadas a vivienda deberán tratarse con soluciones de diseño y composición unitarias con el resto del edificio.

f) Los cerramientos en parcelas de edificación abierta o aislada se formarán preferentemente con elementos vegetales. En todo caso, los cierres de obra de fábrica no podrán tener altura superior a un metro (1,00). El resto hasta una altura máxima de dos (2,00) metros habrá de tener carácter vegetal o resolverse con verja metálica o elementos de madera que imiten un

SECRETARÍA DE AYUNTAMIENTO DE ALAJERÓ
Municipio de Alajeró, 2004
Alajeró, 12 de marzo de 2004
La Secretaría
Enero 2004
Fdo. Patricia O. Trujillo Méndez

conjunto permeable.

g) Las cubiertas se adaptarán a las condiciones que para cada caso se establezcan en la ficha correspondiente. En los Asentamientos Rurales y Agrícolas y núcleo urbano de Alajeró, estarán prohibidos los lavaderos, tendedores, torreones y otras construcciones auxiliares en cubierta, que deberá, por tanto, conservar su entidad unitaria como remate de la construcción y no ser transitable. Al menos el ochenta por ciento de la cubierta habrá de rematarse con teja.

4. Cuando como consecuencia de las diferentes alturas de la edificación o por otra causa hayan de quedar paredes ciegas al descubierto será obligatorio tratarlas con los mismos materiales, textura y color de la fachada principal.

Artículo 5.113. Tratamiento de las plantas bajas.

1. Los materiales y las características morfológicas y compositivas de las plantas bajas deberán responder a las de la totalidad de la fachada, evitando la superposición de calidades manifiestamente diferenciales en un mismo edificio.

2. Las obras de reforma o menores que se realicen en las plantas bajas se ajustarán a la norma anterior.

Artículo 5.114. Modificación de Fachadas.

1. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

2. Cuando concorra causa justificada se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio.

3. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos desordenados de terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.

4. En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables, o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar idéntica solución en los huecos.

Artículo 5.115. Soportales, Porches y Galerías.

Podrán proyectarse espacios exteriores cubiertos siempre que por su configuración y diseño queden garantizadas sus condiciones de policía y limpieza.

En porches con desarrollo paralelo a la vía pública el ancho interior libre será igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros, y su altura la que le correspondiere a la planta baja del edificio, según las condiciones del uso o la zona en que se encuentre.

Artículo 5.116. Instalaciones en la fachada.

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

2. La instalación de aparatos de aire acondicionado visibles desde la vía pública, requerirá un estudio del alzado del edificio, no pudiendo instalarse sino en la posición en que menos perjudiquen a la estética de la fachada y sin romper su cerramiento.

3. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados en alineación exterior, no podrán tener salida a fachada a menos de tres (3) metros sobre el nivel de la acera.

Artículo 5.117. Cuerpos Volados. Definiciones y Condiciones Generales.

1. Se entiende por cuerpos volados todos aquellos espacios habitables que sobresalen de la fachada del edificio.

Los cuerpos volados admisibles se clasificarán en cerrados, semicerrados y abiertos a efectos de su autorización por la normativa particular de cada zona o sector y del cómputo de su superficie con arreglo al apartado 5 del artículo 5.32.

- a) Son cuerpos volados cerrados los que tienen todas sus caras con cerramientos fijos. Estas deberán ser necesariamente acristaladas al menos en el cuarenta por ciento (40%) de su superficie de fachada. Su vuelo máximo será el autorizado por la normativa de zona o sector, y en su defecto, de un quinceavo (1/15) del ancho de la calle a la que dé frente el edificio y como máximo un (1) metro.
- b) Son cuerpos volados abiertos los que no tienen cerramientos en ninguna de sus caras laterales (balcones o balconadas). El vuelo máximo se limita de igual forma que para los cuerpos volados cerrados.
- c) Cuerpos volados semicerrados.- Su vuelo máximo estará limitado de igual modo que el de los cuerpos volados cerrados.

2. En patios de manzana sólo se permiten cuerpos volados abiertos, salvo lo que disponga la normativa particular. En los patios de parcela no se permiten cuerpos volados de ninguna clase.

3. En edificación aislada pareada y en hilera los cuerpos volados no podrán ocupar los límites que la normativa de la zona señale para el retranqueo y separación a linderos.

4. El plano lateral del vuelo quedará separado de la finca contigua una longitud no inferior al saliente ni a ochenta (80) centímetros.

5. Los cuerpos volados se permitirán a partir del forjado de techo de la planta baja, siempre que guarden en todo su desarrollo una altura superior a tres (3) metros sobre la rasante de la acera.

6. Cuando los cuerpos volados queden delimitados por planos, éstos serán necesariamente paralelos a los planos límite, si no coincidentes con ellos. Cuando queden delimitados por otras superficies, éstas serán necesariamente simétricas respecto al eje del hueco o huecos.

7. En los chaflanes y esquinas en los que coincidan fachadas con distinta profundidad máxima de vuelo, podrá prolongarse la mayor hacia la calle donde sea menor hasta no más de cuatro (4) metros de la esquina virtual achaflanada o real. En las esquinas, cuando el vuelo proyectado no las supere quedará de ellas a una distancia mínima de ochenta (80) centímetros.

En los chaflanes, el vuelo proyectado deberá equidistar del eje de simetría del chaflán y a su vez ser simétrico respecto de dicho eje.

8. En calles de ancho inferior a seis (6) metros se prohíben los cuerpos volados.

Artículo 5.123. Toldos.

Los toldos móviles estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos veinticinco (225) centímetros. Su saliente, respecto a la alineación exterior, no podrá ser superior a la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros, sin sobrepasar los tres (3) metros, y respetando en todo caso el arbolado existente. Los toldos fijos cumplirán las condiciones del artículo 167, apartado 1.

Artículo 5.124. Anuncios.

1. Los anuncios paralelos al plano de fachada, tendrán un saliente máximo respecto a ésta de diez (10) centímetros, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:

a) Quedan prohibidos los anuncios estables en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de durabilidad y estética.

b) En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a noventa (90) centímetros, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. Deberán quedar a una distancia superior a cincuenta (50) centímetros del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, ocupando como dimensión máxima un cuadrado de cuarenta (40) centímetros de lado y dos (2) milímetros de grueso, podrán situarse en las jambas.

Cumplirán las condiciones que se señalen para cada lugar, no permitiéndose en edificios catalogados sometidos a normativa de protección más que las placas de metal pulido sobrepuestas directamente a la fachada o carteles a base de letras sueltas. Se podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual al espesor de éstas.

c) Los anuncios colocados en las plantas de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de setenta (70) centímetros de altura máxima adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco, no pudiendo reducir la superficie de iluminación de los locales.

d) En zonas de uso no residencial, podrán colocarse anuncios como coronación de los edificios, que podrán cubrir toda la longitud de la fachada, con una altura no superior a dos (2) metros.

e) En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente de la fachada, podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos o descompongan la ordenación de la fachada, para cuya comprobación será precisa una representación gráfica del frente de la fachada completa.

f) Los anuncios luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a tres (3) metros sobre la rasante de la calle o terreno. Para su autorización se seguirá un trámite previo de audiencia a los usuarios de viviendas con huecos situados a menos de diez (10) metros del anuncio o quince (15) metros si lo tuviera en frente.

g) En los muros linderos que queden al descubierto se prohíbe la instalación de anuncios.

2. Para la verificación del cumplimiento de estas condiciones, la solicitud de la licencia estará acompañada de una representación gráfica y/o fotográfica de, al menos, la parte de la fachada afectada con el anuncio que, en todo caso, comprenderá toda la porción del edificio situada en nivel inferior al de aquél.

Artículo 5.125. Banderines.

1. Los anuncios perpendiculares al plano de fachada estarán situados en todos sus puntos, a una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno de doscientos veinticinco (225) centímetros, con un saliente máximo igual al fijado para los cuerpos volados en el artículo 5.117. Su dimensión vertical máxima será de noventa (90) centímetros. Se podrá adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas. En las plantas de pisos únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.

2. Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a tres (3) metros sobre la rasante de la calle o terreno. Para su autorización se seguirá un trámite previo de audiencia de los usuarios de viviendas con huecos situados a menos de diez (10) metros del anuncio o quince (15) metros si lo tuviera enfrente.

Artículo 5.126. Publicidad.

1. Se prohíbe toda publicidad exterior en el ámbito del suelo rústico y en el suelo urbanizable.

2. Se autorizarán los siguientes tipos de carteles informativos no publicitarios:

a) Carteles o rótulos con la denominación del establecimiento, situados en la propia parcela o en el edificio, cumpliendo en este caso las condiciones de los artículos anteriores.

b) Carteles indicadores de las actividades que se desarrollen o vayan a desarrollarse en un terreno y colocados en el mismo.

c) Carteles informativos relativos a servicios útiles para el usuarios de la carretera. Estos carteles podrán situarse a una distancia no superior a mil (1.000) metros del lugar en que se encuentre el servicio anunciado.

d) Carteles de señalización oficial de la carretera.

La superficie máxima de los carteles de señalización oficial será la reglamentariamente establecida. En los demás casos será de ciento cincuenta (150) decímetros cuadrados, y su construcción se hará con materiales resistentes a la intemperie, anclados al terreno y situados a más de diez (10) metros del borde exterior de la explanación de la carretera. Sólo podrán situarse en la zona de servidumbre de la vía, fuera de la zona de dominio público.

3. Los carteles publicitarios sólo podrán situarse en cerramientos de solares y en obras de urbanización y edificación, durante el transcurso de las mismas, previo el otorgamiento de la correspondiente licencia.

En función de las singulares características del casco histórico, el Ayuntamiento podrá señalar condiciones que conduzcan al mayor respeto del paisaje urbano.

4. La publicidad existente con anterioridad a estas Ordenanzas y disconforme con las mismas disfrutará de un período transitorio de tres años para su adaptación o retirada definitiva, sin perjuicio de la necesaria legalización en caso de no contar con la pertinente licencia.

Artículo 5.127. Medianerías.

1. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.
2. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.
3. En zonas de edificación aislada, cuando por desniveles del terreno una parcela deba representar muros de contención hacia las colindantes, su altura no podrá ser superior a tres (3) metros. Para desniveles aún mayores se precisarán abanalamientos a cuarenta y cinco grados (45), siendo la dimensión mínima de los bancales doscientos (200) centímetros y necesariamente ajardinados. En estos casos, la separación de las edificaciones de la parte alta al lindero común no será inferior al desnivel total salvado por los muros de contención. Los muros de contención habrán de ejecutarse en todos los casos de manera que la cara aparente sea de mampostería de piedra del lugar. El remate del cerramiento que pudiera realizarse en la coronación de los muros de contención cumplirá con lo establecido para los cerramientos de parcela.
4. No se permitirá en ningún caso, por desmontes en una/s parcela/s y rellenos en la/s colindantes, la acumulación de alturas de muros de contención superior a los tres metros, salvo que se efectúen los abanalamientos y ajardinados señalados en el punto anterior.

Artículo 5.128.- Cerramientos.

1. Los solares o terrenos podrán cercarse a petición de sus propietarios o cuando así lo ordene el Ayuntamiento por convenir al ornato o policía urbana.
2. En el caso de que el cerramiento se sitúe en la alineación oficial, será de fábrica sólida y rematada con arreglo a la estética de su entorno. Cuando por el contrario la superficie a cercar incluya terrenos que habrán de pasar a uso público, el cerramiento se limitará a una valla transparente y desmontable según el modelo que al respecto se apruebe.
3. El cerramiento hacia la vía y espacios públicos de las parcelas edificadas en zonas de edificación con jardín delantero o de tipología aislada, adosada o pareada y edificación abierta, que no precisen muros de contención de tierras, será en toda su longitud de características análogas a los tradicionales en la zona, o en su defecto, mediante muro ciego de altura media no superior a ciento veinte (120) centímetros y cerrajería o carpintería permeable sobre el mismo hasta una altura total máxima de trescientos (300) centímetros.

Para estas mismas tipologías edificatorias los cerramientos hacia el resto de los linderos podrán alcanzar una altura máxima de ciento ochenta (180) centímetros en obra de fábrica sólida, y rematarse con valla o cerca permeable hasta una altura total de doscientos veinte (220) centímetros.

En los linderos con otras parcelas en que hayan de producirse los muros de contención a que se refiere el artículo anterior, cuando resulte necesario para seguridad y salvaguarda de la intimidad entre las distintas parcelas, se permitirá para las parcelas cuya cota de urbanización interior sea inferior a la/s colindantes, cercarse sobre la cota de coronación de los muros de contención o terraplenes ajardinados en su caso, en las mismas condiciones que señala el párrafo anterior.

En zonas de edificación a media ladera que precisen muros de contención de las parcelas respecto a la vía pública, se autorizará para estos muros hasta tres (3) metros de altura máxima y dos (2) metros de altura media, debiendo quedar en todo caso el jardín delantero y sus desniveles comprendidos bajo un plano inclinado a cuarenta y cinco grados (45) que tenga por generatriz horizontal la coronación del muro de contención.

