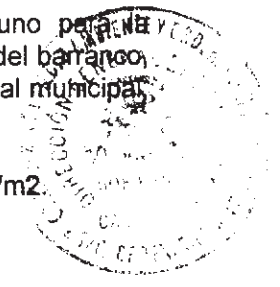


3. En desarrollo del Plan Insular se redactará el planeamiento Especial oportuno para la ordenación de la extracción de los materiales, la protección o defensa del cauce del barranco, la rehabilitación de la cantera y su posterior o simultáneo uso como suelo industrial municipal, en su caso.
4. La edificabilidad máxima no podrá superar en cualquier caso el coeficiente 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.



### Artículo 5.36.- Suelo rústico de Protección de Infraestructuras. (SRPI).

#### 1. Usos característicos.

El uso de infraestructuras, que comprenderá las actividades y construcciones e instalaciones de carácter temporal o permanente necesarias para la ejecución y el mantenimiento de obras y la prestación de servicios relacionados con el transporte (infraestructura viaria, estación de transportes, etc.); la producción, transporte, distribución, depuración y potabilización de aguas; las hidrológicas; las relacionadas con las telecomunicaciones; con la energía y otros análogos que se precisen reglamentariamente.

Equipamientos públicos y dotaciones que tienen el carácter de Sistema General y están previstos así en este Plan General.

#### 2. Usos permitidos, compatibles o autorizables.

Sólo se permitirán usos y actividades, con sus correspondientes construcciones e instalaciones, de carácter provisional y realizadas con elementos constructivos y materiales fácilmente desmontables.

Se permiten usos y actividades complementarias del uso característico de infraestructuras que se implante en este suelo, como el uso comercial.

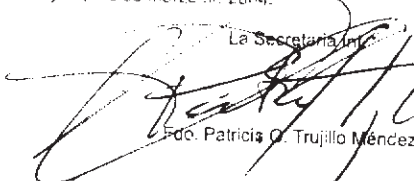
#### 3. Usos prohibidos.

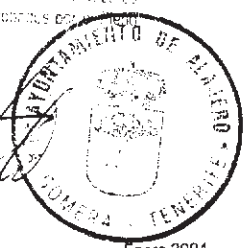
Los restantes.

Especialmente se prohíben los usos y actividades que comporten construcciones e instalaciones fijas o de carácter permanente, que supongan impedimento para el desarrollo de las infraestructuras, dotaciones o equipamientos previstos.

4. Será en cualquier caso de aplicación el régimen sectorial correspondiente (Ley de Carreteras, Plan Hidrológico Insular, etc.).

El presente Plan General de Ordenación Urbanística de Alajero, en su texto refundido, se aprueba por el Ayuntamiento de Alajero, en su sesión de 20 de febrero de 2004, y es aprobado por el Ayuntamiento de Alajero, en su sesión de 2 de marzo de 2004, y aprobado por el Ayuntamiento de Alajero, en su sesión de 2 de marzo de 2004.

La Secretaría,  
  
Dña. Patricia O. Trujillo Méndez.





## TITULO SEXTO

### REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

#### CAPITULO 1.-

##### **Artículo 6.1. Definición y Delimitación.**

1. Constituyen el suelo urbanizable los terrenos que el Plan General destinan a ser soporte del crecimiento urbano natural y el desarrollo turístico previsible de acuerdo a las Directrices de Ordenación General, del planeamiento insular y del planeamiento territorial que resulte de aplicación.
2. Forman el Suelo Urbanizable los terrenos delimitados en los planos de Régimen, Clasificación y Gestión del Suelo que se señalan con el código SAU.
3. El Suelo Urbanizable se vincula al establecimiento de los sistemas generales o elementos de los mismos que son necesarios para el desarrollo de las previsiones del Plan General en esta categoría de suelo.

##### **Artículo 6.2. Desarrollo del Suelo Urbanizable.**

1. El Suelo Urbanizable se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes de los sectores delimitados en los planos de Régimen y Gestión del Suelo.
2. Los Planes Parciales se redactarán con arreglo a lo dispuesto en el Título II de estas Normas y al contenido del presente.
3. Los Planes Parciales deberán referirse a cada sector de Suelo Urbanizable en las condiciones previstas en la ficha correspondiente e integrando a los elementos de sistemas generales interiores al mismo que sean asumibles según su aprovechamiento urbanístico. También integrarán elementos de sistemas generales exteriores al sector cuando a juicio de la Administración Municipal concurren circunstancias urbanísticas, vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos contiguos al sector que tengan determinada la obtención de su suelo con cargo al Suelo Urbanizable.  
  
Para ambos casos el límite cuantitativo de las cargas de cesión imputables a cada sector vendrá dado por los cálculos relativos a la equidistribución del aprovechamiento medio, cuyo resumen se expresa en la correspondiente tabla anexa a estas Normas (Volumen 3).
4. Los Planes Parciales cumplirán en los diferentes sectores las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan en las fichas correspondientes a cada uno de ellos.
5. Las Ordenanzas de los Planes Parciales se atenderán a lo dispuesto en el Título IX de las Normas Urbanísticas, a las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización y a las condiciones y recomendaciones que se establecen en el presente Título.

### Artículo 6.3. Facultades y derechos de los propietarios de Suelo Urbanizable (SAU).

1. Las facultades del derecho de propiedad de los propietarios de Suelo Urbanizable, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en la legislación urbanística aplicable y en las presentes Normas.

2. Los propietarios de terrenos incluidos en el Suelo Urbanizable podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y su edificación con arreglo al contenido normal de la propiedad que les corresponde, de acuerdo con lo establecido por el Decreto Ley 1/2000 de Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio (Ley 9/99) y Ley de Espacios Naturales de Canarias.

3. A los propietarios de Suelo Urbanizable corresponde el derecho al noventa por ciento establecido por Ley sobre el aprovechamiento medio global que asigna el Plan General al Suelo Urbanizable, si bien tal derecho queda condicionado, con todas sus consecuencias, al efectivo cumplimiento, dentro de los plazos establecidos, de los deberes que legalmente y con arreglo a el Plan General les corresponden.

### Artículo 6.4. Aprovechamiento Urbanístico Medio en el Suelo Urbanizable.

1. El presente Plan conforma todo el ámbito del Suelo Urbanizable Sectorizado (SAU) como un sólo Ámbito en la que se incluyen todos los Sistemas Generales adscritos o internos a esta clase de suelo.

2. Se excluyen de dicho Ámbito todos los sectores de Suelo Urbanizable con planeamiento aprobado –en ejecución o no-, cuyo aprovechamiento es el asignado por el planeamiento parcial o especial que produce la transitoriedad. Así mismo se excluye de la misma el Suelo Urbanizable Diferido (SAUD).

3. El cálculo del aprovechamiento Medio del Ámbito conformado por el Suelo Urbanizable (SAU) se fija en el Plan General dividiendo el aprovechamiento lucrativo total de los sectores incluidos en él, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico, por la superficie total del ámbito.

4. El aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable (SAU) se señala en el Anexo de estas Normas Urbanísticas ( Volumen 3: Normativa Especifica), así como su procedimiento de cálculo, los coeficientes de edificabilidad y ponderación y su justificación.

### Artículo 6.5. Obligaciones y cargas de los propietarios de Suelo Urbanizable (SAU).

Los propietarios de terrenos situados en Suelo Urbanizable (SAU) están obligados con arreglo a la Ley a:

1. Ceder gratuitamente al Ayuntamiento o, en su caso, al órgano urbanístico actuante:

a) La superficie total urbanizada de los viales y dotaciones públicas previstas.

b) En los sectores con exceso de aprovechamiento sobre el medio del suelo urbanizable, además de las cesiones señaladas en el apartado anterior, la superficie de suelo edificable sobre la que se sitúa el exceso de aprovechamiento, cuando éste no se destine directamente a la adjudicación de suelo para propietarios de terrenos afectados por sistemas generales o cuando tales adjudicaciones no absorban la totalidad del exceso. En estos casos las adjudicaciones a favor del Ayuntamiento se llevarían a cabo de acuerdo con lo previsto en el Título IV de estas Normas.

c) El diez por ciento del aprovechamiento medio del Sector establecido por Ley.

2) Costear la urbanización en los plazos que se establezcan y en los términos señalados por los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Gestión Urbanística y por el 63.3 del Reglamento de Planeamiento.

3) Conservar y mantener en buen funcionamiento la urbanización ejecutada cuando así se imponga por el Plan de Ordenación o resulte expresamente de disposiciones legales, hasta su recepción provisional por el Ayuntamiento o, en su caso, por la entidad de conservación correspondiente, con arreglo al artículo 24 del Reglamento de Gestión Urbanística.

4) Solicitar la licencia y edificar los solares dentro de los plazos que fijen el Plan o, en su defecto, en los plazos fijados en el DL 1/2000, previo cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes en los plazos establecidos.

5) Mantener los terrenos y plantaciones existentes en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, así como preservar su uso público cuando las determinaciones de las Normas así lo estableciesen.

#### **Artículo 6.6. Derechos y deberes de los propietarios de Suelo Urbanizable de régimen transitorio.**

1. Los propietarios de terrenos situados en Suelo Urbanizable que a la entrada en vigor del presente Plan General tengan planeamiento parcial aprobado (Santa Ana-I) y no derogado o modificado por el mismo, tendrán derecho a completar dentro de su marco legal específico la ejecución del planeamiento que produce la transitoriedad, con las condiciones y plazos que señal en el Plan General en la correspondiente ficha de sector, y a la consiguiente apropiación de los aprovechamientos derivados de dicha ejecución.

2. La revisión de los planes de régimen transitorio determinará la necesaria adaptación a la Ley de Ordenación del Territorio vigente (RD-1/2000), conservando su aprovechamiento medio.

3. La caducidad de los plazos de ejecución fijados por el Plan General determinará la extinción definitiva del régimen transitorio, produciéndose en este supuesto la necesaria revisión del planeamiento a través de un nuevo Plan Parcial o Plan Especial, dependiendo del estado de ejecución y consolidación del sector o de las circunstancias especiales que puedan concurrir en el mismo.

Todo ello sin perjuicio de las determinaciones señaladas en la ficha correspondiente al sector y las generales derivados de la plena aplicación de este Plan.

4. Los deberes de los propietarios en esta clase de suelo serán los establecidos en la legislación específica de aplicación, en el propio planeamiento que ejecutan y en el Plan General, bien porque éstas introduzcan modificaciones concretas en las determinaciones de aquél o por aplicación subsidiaria de su normativa general.

5. Serán deberes mínimos que los promotores del Plan, y subsidiariamente los propietarios, habrán de cumplir en cualquier supuesto, además de los señalados en los apartados 1.a), 3, 4 y 5 del artículo 6.5, los siguientes:

a) Costear con arreglo a los Artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Gestión, la urbanización completa del sector con cumplimiento de las etapas aprobadas y, en todo caso, proporcionalmente al desarrollo temporal de la edificación.

b) Ejecutar o implantar todas las dotaciones previstas en el Plan proporcionalmente al desarrollo temporal de la edificación.



### Artículo 6.7. Aprovechamiento lucrativo de un sector en los Planes Parciales.

1. Los Planes Parciales deberán justificar que el aprovechamiento lucrativo resultante de la ordenación prevista para el sector no excede del establecido por el Plan General.
2. En la Normativa Urbanística Específica (Fichas de Ordenación Pormenorizada) se determina el aprovechamiento medio de cada uno de los sectores de suelo urbanizable, así como las normativa particular de aplicación a cada uno de ellos.

### Artículo 6.8. Delimitación de sectores y Unidades de Actuación. Ejecución.

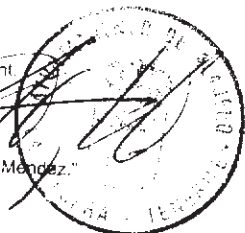
1. Los sectores de Suelo Urbanizable se delimitan excluyendo los terrenos afectos a dotaciones públicas, de carácter general o local, ya existentes y que hayan de permanecer. También se excluyen en la delimitación los que por sus condiciones intrínsecas no resultan aptos para la urbanización con arreglo a lo dispuesto en el apartado 5 del Artículo 3.1.
2. Los Planes Parciales que se formulen en cada uno de los sectores del Suelo Urbanizable contendrán su división en Unidades de Actuación y señalarán el sistema de Ejecución correspondiente a cada una de ellas, de conformidad, en su caso, con las previsiones del Plan General.
3. No podrán delimitarse, dentro de un mismo sector, unidades cuyas diferencias de aprovechamiento entre sí, o con relación al aprovechamiento del sector, sean superiores al quince por ciento (15%).

\* CULGENCIA para hacer constar que el Ayuntamiento de Alajero ha aprobado el Plan General de Ordenación Urbanística de Alajero, en su texto refundido por el Decreto 10/2004, de 20 de febrero de 2004, en su artículo 1.º, apartado b), en su apartado II, artículo 6.º y artículo 7.º, en su apartado a), y en su apartado b), en su apartado I, artículo 1.º de febrero de 2004.

Alajero, a 2 de marzo de 2004

La Secretaría Int.

Fdo. Patricia O. Trujillo Méndez.





## TITULO SEPTIMO

### REGIMEN DEL SUELO URBANO

#### CAPITULO 1.- DETERMINACIONES GENERALES

##### **Artículo 7.1. Definición y Delimitación.**

1. Constituyen el suelo urbano los terrenos que el Plan General, de acuerdo con la legislación urbanística, incluye en esta clase por encontrarse en alguno de estos supuestos:

a) Por estar transformados por la urbanización al contar con acceso rodado (pavimentado o no, con o sin encintado de aceras), abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica (con alumbrado público o sin él), teniendo estos servicios características adecuadas para el pleno servicio a la edificación que sobre ellos existe o se haya de construir en concordancia con las condiciones de ordenación establecidas en el Plan General.

b) Por estar consolidados con edificaciones ocupando al menos las dos terceras partes de los espacios aptos para las mismas de acuerdo con la ordenación del Plan.

2. Progresivamente se irán incorporando a esta clase de suelo los terrenos que, en ejecución de las determinaciones del Plan General, lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el punto 1. a) anterior.

3. La delimitación del suelo urbano se contiene en los Planos de Clasificación y Categorización del Suelo.

##### **Artículo 7.2. División del Suelo Urbano en el Plan General.**

1. Con arreglo al Artículo 3.2 de estas Normas el Plan General subdivide el suelo urbano en áreas de Suelo Urbano Consolidado (SUC) y Suelo Urbano No Consolidado.

2. En los Planos de clasificación y categorización del Suelo se señalan y delimitan aquellas áreas de suelo urbano en las que el Plan General precisa o prevé el ulterior desarrollo de sus determinaciones mediante la formulación de Estudios de Detalle, instrumentos de planeamiento que responderán a los objetivos específicos que contienen las fichas correspondientes a cada una de tales áreas en su caso.

3. Finalmente, en el Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado, el Plan General aborda la regulación pormenorizada de los usos y edificabilidades de los terrenos y construcciones y demás determinaciones que a tal fin señala la legislación urbanística aplicable.

4. El suelo Urbano Consolidado y el No consolidado tienen precisadas sus alineaciones, así como los usos dotacionales y espacios libres en los correspondientes planos.

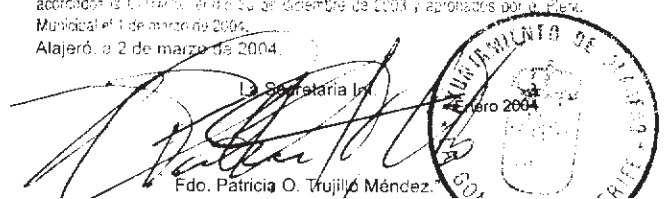
Las rasantes serán las que en puntos relevantes se señalan mediante cotas referidas a la altimetría del plano, o en su defecto las de la urbanización existente o las que se determinen mediante Estudios de Detalle o Proyectos de Urbanización.

El Ayuntamiento de Alajero, en virtud de las competencias atribuidas al Pleno Municipal por el artículo 107 de la Ley 7/1985, de 1 de junio, de Bases de Régimen Local, y de acuerdo con el artículo 107 de la Ley 7/1985, de 1 de junio, de Bases de Régimen Local, acordó el 1 de marzo de 2004, y aprobados por el Pleno Municipal el 1 de marzo de 2004.

Alajero, a 2 de marzo de 2004.

La Secretaria In

Fdo. Patricia O. Trujillo Méndez





### Artículo 7.3. Facultades y derechos de los propietarios de suelo urbano.

1. Los propietarios de terrenos incluidos en suelo urbano podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y a su edificación con arreglo al contenido normal de su derecho de propiedad que establece la legislación urbanística aplicable. Tal derecho estará sujeto al previo y efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que se indican en el Artículo 7.4.

También, en ejercicio de tales facultades, los propietarios de suelo urbano tendrán derecho al mantenimiento de las edificaciones y usos existentes en sus parcelas sin menoscabo, en todo caso, de los deberes y limitaciones a que con carácter general queda afecto tal derecho, de conformidad con lo establecido en el DL-1/2000 de Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias.

### Artículo 7.4. Deberes y cargas de los propietarios de suelo urbano.

1. Sin perjuicio de cualesquiera otras obligaciones que por ministerio de Ley puedan afectarles, los propietarios de terrenos incluidos en el Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado, remitido a planeamiento de desarrollo o no, estarán obligados en los términos fijados por el presente Plan General, a ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, zonas verdes y demás dotaciones públicas que se incluyan en el polígono o unidad de actuación en que se encuentren sus terrenos.

2. Tales propietarios deberán, igualmente:

a) Mantener los terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, así como permitir su uso público, cuando las determinaciones del Plan así lo establezcan.

b) Costear la urbanización en los términos señalados por los artículo 59 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística y conservarla cuando así lo imponga el planeamiento vigente.

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

d) Edificar los solares dentro de los plazos que al efecto fijan el Plan o, en su defecto, en los plazos señalados por la legislación urbanística.

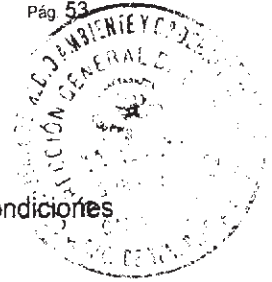
3. El cumplimiento de estos deberes determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas que se definen y regulan en la legislación urbanística.

### Artículo 7.5. Cambios de uso en el suelo urbano.

1. La modificación en una parcela de suelo urbano de los usos pormenorizados que señala el Plan General podrá aceptarse sin que deba tramitarse ningún instrumento urbanístico, cuando no afecte a más del cincuenta por ciento (50%) de la edificabilidad correspondiente a la parcela y se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que se respeten las limitaciones establecidas en el Artículo 9.45.

AYUNTAMIENTO DE ALAJERÓ  
SECCIÓN GENERAL DE URBANISMO  
Enero 2000  
Fdo. Patricia C. Trujillo Méndez



- b) Que el cambio de uso no produzca perjuicios a terceros.
- c) Que la modificación se limite a usos no prohibidos en el área y cumpla las condiciones de compatibilidad aplicables.

2. En otro caso la modificación de uso se considerará modificación del Plan General, requiriendo el trámite previsto en la legislación urbanística.

### Artículo 7.6. Actuaciones Urbanísticas previas a la aprobación del planeamiento preceptivo según el Plan General

1. Hasta tanto no estén definitivamente aprobados los Planes Especiales y los Estudios de Detalle que el presente Plan prevé en las áreas remitidas a planeamiento ulterior, no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimientos de tierra, obras de nueva edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, modificación del uso de las mismas o demolición de construcciones.
2. No obstante lo anterior, podrá llevarse a cabo la ejecución de las obras necesarias que el Ayuntamiento ordene de oficio o a instancia de parte, para dar cumplimiento a las obligaciones que impone el DL 1/2000, para el efectivo mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, o los de demolición de edificación en situación de ruina inminente.
3. Excepcionalmente, las licencias de obra a que se refiere el número 1 anterior podrán ser expedidas por el Ayuntamiento en las áreas a que se refiere cuando las mismas no constituyan o integren unidades de actuación determinadas desde el Plan, estén fijados por éste los usos pormenorizados correspondientes a través de las oportunas normas zonales, la parcela tenga la condición de solar, sus determinaciones materiales de ordenación estén señaladas desde el Plan General, la edificación pretendida no exceda el aprovechamiento que le corresponde y, en definitiva, la ejecución de aquellas obras no hubiere de afectar o impedir en forma alguna el cumplimiento de los objetivos o determinaciones de cualquier índole que fija el Plan para cada zona. Igual posibilidad cabrá, previa declaración que excluya a la finca de la expropiación, en aquellas áreas remitidas a planeamiento ulterior cuya ejecución prevea el Plan a través de este sistema de actuación.

\* DILIGENCIA de la Junta de Gobierno Municipal de Alajeró, Tenerife, en virtud de la cual se ha acordado...  
Alajeró, a 2 de marzo de 2004.

*[Firma manuscrita]*  
Edo. Patricia C. Trujillo Méndez



## CAPITULO 2.- GESTION DEL SUELO URBANO. APROVECHAMIENTO URBANISTICO

### Artículo 7.7. Determinaciones de gestión en las áreas de suelo urbano de régimen especial

1. La clasificación de determinadas áreas como suelo urbano de régimen especial implica la incorporación al Plan General de los instrumentos de gestión que se hayan aprobado con anterioridad y la conservación de los trámites legales que se hayan producido en su ejecución, pudiendo continuar el Ayuntamiento y los propietarios respectivos los procedimientos en curso hasta su definitiva culminación.
2. A los efectos de su gestión, en las fichas de Régimen y Gestión del Suelo se delimitan dichas áreas, y eventualmente la de sus unidades de actuación. Estas delimitaciones constituyen el ámbito de equidistribución de los beneficios y cargas del planeamiento aplicable.
3. En el Anexo a estas Normas (Fichas de ordenación o Normativa Específica) se señalan las determinaciones que el Plan establece para estas áreas, así como los sistemas de ejecución aplicables a cada una, plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos y demás instrucciones que resulten de aplicación.

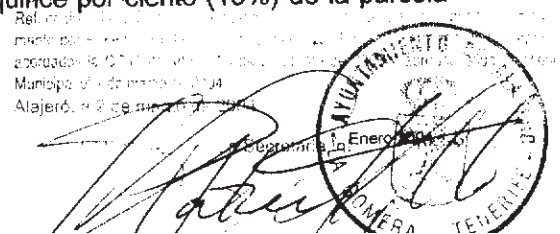
### Artículo 7.8. Aprovechamiento Urbanístico en el suelo urbano.

1. El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los titulares de parcelas incluidas en suelo urbano de Régimen Especial (Santa Ana-I) será el asignado a las mismas por el planeamiento previo asumido por el Plan General.
2. En las áreas de suelo urbano No Consolidado (SUNC), el aprovechamiento susceptible de apropiación por los particulares será el noventa por ciento establecido por la legislación urbanística aplicable sobre el aprovechamiento medio resultante en la Unidad de Actuación respectiva o, en caso de no estar incluido el terreno en ninguna de estas unidades, del permitido por el Plan.
5. En Suelo Urbano Consolidado será de apropiación plena por los particulares el aprovechamiento resultante de la aplicación de las determinaciones del Plan que afecten a la parcela.

### Artículo 7.9. Supuestos de reparcelación económica.

En el desarrollo de una unidad de Actuación en Suelo Urbano procederá la indemnización sustitutoria en los siguientes casos:

- a) Para aquellos propietarios de terrenos de cesión obligatoria y gratuita cuando, integrados en una unidad de actuación, no fuera posible su compensación mediante adjudicación de terrenos por darse las circunstancias contempladas en los Artículos 90 y 92 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- b) Entre los afectados, cuando por las circunstancias de edificación en una actuación urbanística no fuera posible llevar a cabo la reparcelación material de los terrenos de toda o parte de la misma superior a un cincuenta por ciento (50%) de la superficie afectada.
- c) La misma regla se aplicará cuando los excesos a que se refiere el Artículo 94.2 del Reglamento de Gestión Urbanística no alcancen el quince por ciento (15%) de la parcela mínima edificable.





A los efectos de las reparcelaciones en suelo urbano se entenderá por parcela mínima edificable la que estuviera fijada por el Plan General.

#### **Artículo 7.10. Ejecución de obras de Urbanización.**

1. Corresponde al Ayuntamiento la redacción del proyecto y la ejecución de las obras de urbanización en aquellas unidades de actuación en los que se haya fijado el sistema de actuación por Cooperación. Con el fin de ejecutar las obras de urbanización el Ayuntamiento podrá crear una sociedad urbanizadora o constituir una empresa mixta con los propietarios de terrenos integrados en el polígono o unidad de actuación correspondiente.

Los propietarios podrán constituirse, asimismo, en una asociación administrativa de cooperación a tenor de lo dispuesto en los artículos 191 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

2. En las unidades de actuación a ser ejecutadas por el sistema de compensación se redactará el proyecto de urbanización por encargo de la Junta de Compensación. No obstante, el Ayuntamiento, para estos casos, podrá ejecutar las obras de urbanización si se establece un convenio entre las partes para llevar a cabo tal actuación, siendo a cargo de la Junta de Compensación el importe total de las obras.

#### **Artículo 7.11. Pago de los gastos de urbanización.**



1. Los gastos del proyecto y de la ejecución de las obras de urbanización en el sistema de Ejecución Pública por Cooperación corresponderán en todo caso a los propietarios de los terrenos situados en las unidades de actuación, por sí mismos o a través de la entidad urbanística colaboradora constituida para su gestión, y siempre a través de estas entidades cuando en virtud de la ley sea obligatoria su constitución.

2. El importe de estos gastos será abonado al Ayuntamiento, cuando hubiesen sido desembolsados por éste o le corresponda su desembolso en el futuro, de acuerdo con las siguientes condiciones generales que se establezcan en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.

#### **Artículo 7.12. Valor urbanístico. Valoraciones en suelo urbano.**

Los valores inicial y el urbanístico del suelo se determinarán de acuerdo a lo establecido en la legislación del Suelo y disposiciones concordantes.

1. De acuerdo a lo establecido en el artículo 17.1 del Reglamento de Gestión Urbanística, el Ayuntamiento de Alajero, en virtud de la Ordenanza Municipal de Edificación y Urbanización, aprobada por el Ayuntamiento de Alajero, el día 14 de marzo de 2004, en virtud de la Ley Municipal de Edificación y Urbanización de Alajero, el día 14 de marzo de 2004.

Secretaría Municipal  
  
Eña Patricia C. Trujillo Méndez  




## TITULO OCTAVO

### CONDICIONES GENERALES DE PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO

#### CAPITULO 1.- LA PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO

##### **Artículo 8.1. Patrimonio Histórico.**

Se entiende por Patrimonio Histórico el conjunto de bienes de carácter natural o producto de la acción del hombre, que constituyen la identidad del legado histórico de Alajeró, integrado por los espacios naturales, paisajes, sitios históricos, ambientes, conjuntos arquitectónicos y edificios característicos del proceso de formación de sus núcleos de población, urbanos o rurales, de su memoria colectiva y de sus valores culturales.

##### **Artículo 8.2. Protección del Patrimonio Histórico.**

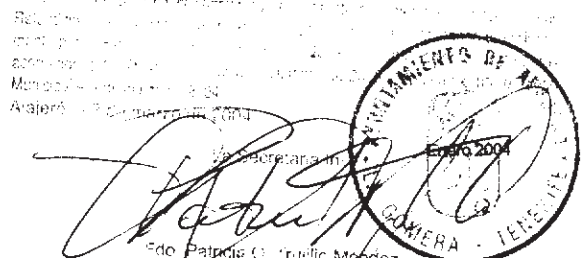
1. La protección del Patrimonio Histórico se formula mediante las condiciones generales de protección contenidas en la legislación supramunicipal, en el presente Plan General y en los documentos que lo desarrollaren.
2. El Ayuntamiento podrá establecer, con la composición y régimen que reglamentariamente se determine, una Comisión de Control y Protección del Patrimonio que tendrá como finalidad fundamental asesorar a la Comisión Municipal correspondiente, en materia de ejecución de obras, solicitud de licencias y cuantas cuestiones lo requieran en el ámbito de los elementos del Patrimonio Histórico protegibles.

##### **Artículo 8.3. Precatálogo de Protección.**

El Plan General contienen un Precatálogo en el que se seleccionan, mediante la oportuna señalización en los planos de ordenación, aquellas construcciones del patrimonio arquitectónico, elementos naturales, paisajes, sitios históricos, zonas arqueológicas y zonas de protección ambiental que merecen, a juicio de estas Normas, su preservación y la adopción de las medidas de protección que se señalan en los capítulos siguientes, hasta tanto se redacten los planes y Normas Especiales a que se refiere el artículo 8.4.

##### **Artículo 8.4. Planes y Normas Especiales para la protección.**

Los Planes Especiales cuyo objeto sea la protección y las Normas Especiales de Protección podrán alterar las determinaciones del Plan General en lo que respecta al régimen de obras permitidas, a la compatibilidad de usos y a las condiciones específicas de tramitación en los ámbitos que comprendan, sin que ello represente modificación del Plan General.





## **CAPITULO 2.- PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO Y MONUMENTAL**

### **Artículo 8.5. Ámbito de la Protección.**

Las Normas de protección serán de aplicación al conjunto de edificios que figuran en el Precatálogo de Edificios Protegidos constituido mediante su identificación en los planos y fichas de Ordenación.

### **Artículo 8.6. Niveles de Protección.**

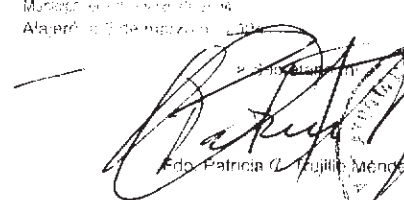

1. Hasta tanto se redacte el oportuno planeamiento especial o se constituya el Catálogo correspondiente se definen dos (2) niveles de protección (A y B) atendiendo a las características del edificio que se protege, al objeto de la protección y al tipo de obras que, consecuentemente, pueden admitirse en cada caso.

Los tipos de obras responden a la clasificación general de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.

2. En los dos niveles de protección (A y B), se considera que la fachada tiene un valor urbano fundamental, por lo que además de las cualidades específicas que definen cada nivel, las fachadas se protegen íntegramente.

3. Las determinaciones generales de cada nivel de protección pueden ser complementadas con determinaciones particulares en los Planes y Normas de Protección a que se refiere el artículo 8.4. Asimismo, dichos planes y normas podrán incluir y/o excluir de un determinado nivel e incluso del catálogo, aquellos edificios que, justificadamente, a juicio de los mismos, lo merezcan.

\* DILIGENCIA por haberse leído y aprobado en el Pleno del Ayuntamiento de Alajero, el día 14 de febrero de 2004, el presente proyecto de Normas Urbanísticas de Protección del Patrimonio Arquitectónico y Monumental, en virtud de la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Alajero, en su texto refundido.

  
Edo. Patricia C. Fajillo Méndez  




## SECCION PRIMERA: Normas de Protección.

### Artículo 8.7. Régimen de usos.

1. Con la finalidad de fomentar la conservación de los edificios, se liberalizan las condiciones de uso de los mismos sometidos a normativa de protección en el nivel B, con las limitaciones del Artículo 10.45 para la sustitución de equipamientos existentes, y salvo aquellos usos prohibidos en el área en que estén incluidos. Regirán en todo caso las condiciones de Calidad e Higiene y las Ambientales que figuran en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización. De las condiciones de Seguridad regirán aquellas que no entren en conflicto directo con las características protegidas del edificio.

### Artículo 8.8. Condiciones generales de los tipos de obra autorizables en los edificios sometidos a protección.

a) En obras de restauración los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio, o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. Habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores de utilización del edificio que sea congruente con la calidad y uso del mismo.

b) Las obras de conservación no podrán alterar los elementos de diseño del edificio.

c) Las obras de consolidación deberán adecuar los elementos y materiales empleados a los que presente el edificio, o presentase antes de sufrir modificaciones menores.

d) Las obras de acondicionamiento deberán mantener el aspecto exterior del edificio.

e) Las obras de reestructuración no podrán modificar la fachada, conservarán su composición y se adecuarán a los materiales originarios.

### Artículo 8.9. Nivel A. Obras permitidas.

Representa el nivel de protección máximo, que responde a la concepción tradicional de protección monumental.

Se aplica a aquellos edificios, generalmente de carácter público, cuya pérdida o alteración de sus características produciría un daño irreparable sobre alguno de los valores que representa.

En edificios de este nivel de protección son admisibles los siguientes tipos de obra, tanto si afectan a la totalidad como a parte del edificio.

- a) Obras de restauración.
- b) Obras de conservación.
- c) Obras de consolidación.
- d) Obras de acondicionamiento menor.
- a) Obras exteriores de reforma menor, que no supongan alteración del cerramiento de fachada.
- b) Obras de demolición de cuerpos añadidos a la construcción original o ligadas a la

ALAJERO, a 10 de Enero de 2004

Por el

Alcalde

Manuel...

Alajero...

Alajero...

Alajero...

Alajero...

Alajero...

Alajero...

Alajero...

Alajero...

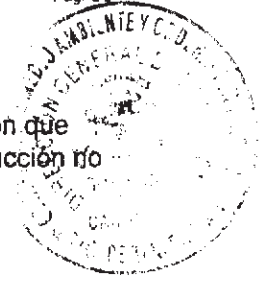
Alajero...

Alajero...

Alajero...

Alajero...

- ejecución de obras permitidas.
- c) Obras de reconstrucción de edificios desaparecidos o cuerpos de edificación que interese recuperar, se acredite debidamente su preexistencia y la reconstrucción no redunde en perjuicio de la estética del edificio.



#### Artículo 8.10. Nivel B. Obras permitidas.

En este nivel se incluyen edificios públicos y de carácter residencial privado en los que lo tipológico y constructivo tienen un valor principal y constituyen los últimos elementos representativos de la buena arquitectura tradicional, por lo que se protegen los caracteres esenciales de la volumetría, fachadas y ocupación. No se variará la geometría básica de la planta, las escaleras, tipo de acceso, la sección característica del edificio, los patios, cubiertas, porches, balcones, carpintería, etc. y, en general, ningún elemento tipológico esencial.

Se admiten las obras indicadas en el artículo 8.9., aparte de las de acondicionamiento general con las limitaciones antes expuestas. No se permite la apertura de nuevos huecos al espacio exterior ni modificación de los existentes.

Se permiten las obras de reestructuración total siempre que no afecten a los elementos que se protegen.

De plantearse la reestructuración total y por lo tanto el vaciado del edificio, este sólo será posible en la medida que el proyecto de obra nueva se plantee de manera coherente con la estructura funcional y formal de la fachada. En el caso que sea inviable la reestructuración total debido a las características constructivas del edificio, se entenderá que ésta es una opción máxima, y en ningún caso podrá justificarse la desaparición de la fachada original argumentando la imposibilidad de compatibilizar la reestructuración total con el mantenimiento de la fachada. En este caso la edificación catalogada se entenderá asimilada al Nivel A a los efectos únicos del tipo de obras permitidas.

#### Artículo 8.11. Protección de la parcela.

En las construcciones definidas en los diferentes niveles de protección anteriores, se protege la totalidad de la parcela vinculada al edificio catalogado, quedando excluida la posibilidad de segregación o reparcelación. La protección de la parcela implica la del arbolado y jardinería existente en ella.

A tales efectos, se entenderá parcela vinculada a la edificación, como mínimo la superficie de la misma que la normativa de la tipología edificatoria correspondiente en estas Normas estipule como Parcela Mínima, incluyendo en ella la superficie necesaria para la observación de los retranqueos mínimos obligatorios en cada tipología.

#### Artículo 8.12. Supresión de elementos añadidos.

Para todos los niveles de protección, la Administración podrá requerir la ejecución de obras de restauración cuyo objeto sea la demolición de elementos añadidos no acordes con la edificación original, o condicionar a ello, en su caso, la concesión de licencias.

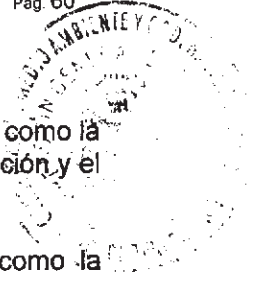
#### Artículo 8.13. Documentación para solicitud de Licencias en edificios sometidos a protección.

1. En edificios sometidos a normativa de protección y para todos los niveles previstos en ésta, se presentarán, además de la documentación exigida con carácter general, los siguientes documentos:

Retraso en la tramitación de la solicitud de licencia por parte del Ayuntamiento de Alajero, en virtud de lo acordado en la Sesión de Pleno del Ayuntamiento de Alajero, celebrada el día 2 de mayo de 2004, en la que se acordó la suspensión de la tramitación de las licencias de obras de restauración de edificios protegidos.

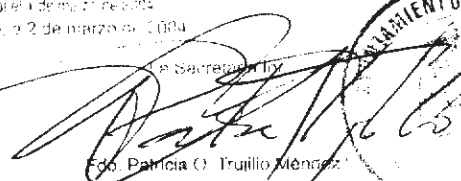
La Secretaría (p)  
Enero 2004

Edo. Patricia O. Trullillo Méndez



- a) Memoria justificativa de la conveniencia y oportunidad de la obra a realizar, así como la explicación pormenorizada de las operaciones a ejecutar según el nivel de protección y el tipo de obra permitida.
- b) Alzado del tramo o tramos de la calle a que dé fachada el edificio, así como la documentación fotográfica precisa para la justificación de la solución propuesta.
- c) Levantamiento del edificio en su estado actual a escala no inferior a 1:100 detallando usos actuales y estado de los elementos constructivos y estructurales. Se incluirán plantas, alzados, secciones y detalles constructivos más significativos (carpinterías, rejas, etc.).
- d) Descripción fotográfica del edificio existente exterior e interiormente.

\* DIFERENCIA por haberse aprobado el Plan General de Ordenación Urbánística de Alajero por el Ayuntamiento de Alajero, en sesión de 12 de marzo de 2004, con el texto refundido de 12 de marzo de 2004.  
Alajero, a 2 de marzo de 2004.

En Secretaría  
  
Edo. Patricia O. Trullio Méndez



### CAPITULO 3.- PROTECCION DE ELEMENTOS NATURALES, PAISAJES, SITIOS HISTORICOS Y ZONAS ARQUEOLOGICAS



#### Artículo 8.14. Ambito de protección.

1. Las normas de protección serán de aplicación en el conjunto de elementos naturales, paisajes, sitios históricos, zonas arqueológicas y paleontológicas, elementos geológicos y geomorfológicos, que se incluyan en el correspondiente Catálogo.
2. Las zonas donde existan bienes muebles o inmuebles susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos, tanto si se encuentran en la superficie como en el subsuelo, que no figuren en el Catálogo se incorporarán a éste tan pronto se constate su existencia, en el nivel que se determine, mediante expediente instruído al efecto.

#### Artículo 8.15. Condiciones de uso.

Cumplirán las condiciones de uso propias de la clase y categoría de suelo en que se localicen, cuando sean compatibles con sus condiciones de protección. Asimismo podrán dictarse Normas Especiales de Protección de acuerdo con el artículo 8.4.

#### Artículo 8.16. Condiciones de protección.

Serán, en cada caso, las establecidas por la legislación sectorial correspondiente, por el Título V de estas Normas, por las Normas de Aplicación Directa de los artículos 98 y 99 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo o por este mismo Capítulo.

#### Artículo 8.17. Niveles de protección para los yacimientos arqueológicos.

1. Se establecerán dos niveles de protección:

- a) Nivel 1 : Se incluirán en él los yacimientos que por su importancia cultural no deban ser destruídos bajo ningún concepto.
- b) Nivel 2 : Se incluirán en él las áreas en las que probablemente existan restos arqueológicos o aquellas en las cuales han sido descubiertos algunos yacimientos y existe la posibilidad de aparición de otros.

2. Ante cualquier solicitud de licencia de obra que afecte al subsuelo será obligatoria la emisión de un informe por un especialista y la realización de la oportuna excavación que abarcará toda la superficie afectada. Estas obligaciones deberán cumplirse con anterioridad al posible otorgamiento de licencia de obra.

3. La necesidad de conservar restos arqueológicos se graduará con referencia a los siguientes supuestos:

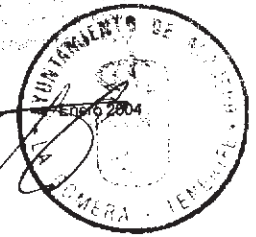
- a) Que la relevancia de los restos hallados obligue a una conservación in situ sin posibilidad de llevarse a cabo la obra prevista.

- b) Que la conservación de los restos en el lugar pueda compatibilizarse con la ejecución de la obra. En este supuesto, deberá modificarse el proyecto, si fuese necesario para la digna conservación de los restos.

- c) Que una vez realizada la excavación puedan trasladarse los restos a otro lugar y proseguir la obra.

\* DILIGENCIA para hacer constar que el presente expediente de modificación de planeamiento ha sido tramitado de acuerdo con el artículo 47 del Real Decreto Legislativo 2/2004, en el ámbito de competencias de la Corporación Municipal el 1 de marzo de 2004.  
Alajero, a 2 de marzo de 2004

*[Firma]*  
Dña. Patricia O. Trullio Méndez





## TITULO NOVENO CONDICIONES DE USO



### CAPITULO 1.- DETERMINACIONES GENERALES

#### Artículo 9.1. Definición.

Uso de los terrenos o edificaciones es el destino que puede darse a los mismos conforme al planeamiento.

#### Artículo 9.2. Aplicación.

1. Las condiciones de uso se aplican separadamente a cada actividad que se desarrolle en un edificio, que deberá cumplir, además, las condiciones particulares de su zona y en lo que les sea aplicable, las generales de la edificación.
2. Las actividades autorizadas con anterioridad a esta normativa podrán mantenerse en las condiciones de uso de su autorización, sin perjuicio del apartado siguiente y con sujeción en todo caso a las condiciones de su zona y a la normativa supramunicipal que les sea de aplicación.
3. Cuando mediare alguna de las causas previstas en el artículo 3.3, apartado d), el Ayuntamiento acordará un plazo transitorio de adaptación a las nuevas condiciones que podrá oscilar de uno (1) a cinco (5) años según la complejidad de la adaptación.

#### Artículo 9.3. Clasificación de los usos.

1. El planeamiento organiza el territorio sobre la base de cuatro usos característicos (Residencial, Industrial, Terciario y Turístico) y un conjunto de usos dotacionales cuya misión es servir de soporte estructural a la gran distribución de usos característicos.
2. Se distinguen clases y categorías dentro de los distintos usos cuando tal distinción es relevante respecto a su regulación normativa.

3. La clasificación general de usos es la siguiente:

#### USOS CARACTERISTICOS:

- |                |          |   |
|----------------|----------|---|
| I. Residencial | Clases : | Vivienda<br>Residencia comunitaria<br>Edo. Patricia O. Trujillo Mendez  |
| II. Industrial | Clases : | Industria<br>Almacenaje y Comercio Mayorista<br>Talleres industriales<br>Producción Artesanal y Oficios Artísticos<br>Talleres domésticos |
| III. Terciario | Clases : | Comercio<br>Oficinas<br>Salas de reunión y espectáculos   |
| IV. Turístico  | Clases:  | (Las señaladas en el arº. 32.1 de la Ley 7/1.995)   |

\* DIFERENCIA para haber constado al emitir o dar entrada por haberse visto  
Relación de Edificios y terrenos que se encuentran en el territorio  
mantenidos en su uso anterior a la entrada en vigor de este  
ordenamiento urbanístico, que se encuentran en el territorio  
de Alajero, en el momento de la entrada en vigor de este  
ordenamiento urbanístico.



USOS DOTACIONALES:



A. Comunitario	Clases :	Equipamiento:  Docente Cultural Ocio Salud Bienestar social Deportivo Religioso  Servicios urbanos:  Mercados Administración Pública Cementerios  Servicios infraestructurales
B. Comunicaciones	Clases :	Red viaria Terminal de transporte
C. Espacios Libres	Clases :	Parques:  Parque urbano Parque deportivo Parque suburbano  Jardines Plazas

Dentro de cada grupo de los Usos Dotacionales el Plan General señala aquellos que, por su valor estructurante respecto al conjunto del territorio, forman parte del correspondiente Sistema General cuya regulación es objeto del Título IV de estas Normas.

4. Por razón del régimen jurídico aplicable los usos pueden ser públicos o privados.

**Artículo 9.4. Usos permisibles.**

1. Solamente podrán instalarse en los suelos urbanos las actividades que por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas según lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y cumplan las normas de la Dirección General de Seguridad e Higiene del Trabajo, debiendo satisfacer en todo caso las condiciones que se establecen en estas Normas Urbanísticas.

2. En las condiciones del apartado anterior se admitirán los usos no prohibidos en la normativa particular de zona o sector con los límites establecidos en el Artículo 7.5.

**Artículo 9.5. Diferentes usos de un mismo edificio.**

1. Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno cumplirá las especificaciones que le fuesen de aplicación.

2. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que tuviere mayor superficie útil.

Refundido en el Plan General de Ordenación Urbanística de Alajero, aprobado por el Ayuntamiento de Alajero, en sesión de 20 de mayo de 2004.  
Municipalidad de Alajero, Alajero, 2 de mayo de 2004.  
El Secretario de Urbanismo

## CAPITULO 2.- USO RESIDENCIAL

### Artículo 9.6. Definición y clases.

1. Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.
2. A los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

A) Vivienda: cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.

Según su organización en la parcela se distinguen dos categorías:

- a) Vivienda unifamiliar: cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.
- b) Vivienda colectiva: cuando en cada unidad parcelaria se edifican más de una vivienda agrupadas con acceso común, tales que les fuera o pudiera ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

Según el régimen jurídico a que esté sometida en función de los beneficios otorgados por el Estado, se distinguen, con independencia de la anterior clasificación, dos categorías:

- 1) Vivienda de Protección Oficial: cuando cuente con la calificación correspondiente y esté sujeta a condicionamientos jurídicos, técnicos y económicos derivados de aquélla.
- 2) Vivienda libre: cuando no esté sometida a régimen específico derivado de la protección por el Estado.

B) Residencia comunitaria: cuando la residencia esté destinada al alojamiento estable de personas que no pudieran ser consideradas como familia.

### Artículo 9.7. Aplicación.

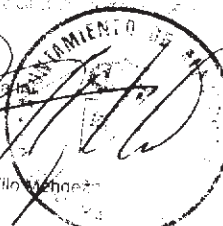
1. Las condiciones que se señalan para el uso residencial son de aplicación cuando resulten de llevar a cabo obras de reestructuración en los edificios o construcciones de nueva edificación.
2. Las Viviendas de Protección Oficial estarán sujetas a su normativa específica en lo que concierne a condiciones de programa diseño y calidad.

El presente documento es una copia fiel del original que se encuentra en el expediente de tramitación de la solicitud de licencia de obras de construcción de vivienda unifamiliar, inscrita en el Registro de la Propiedad de Alajeró, con el número de inscripción 1/04/04, en virtud de lo acordado en el plenario de la Junta de Gobierno Municipal de Alajeró, de fecha 12 de febrero de 2004.

Alajeró, a 2 de marzo de 2004.

Secretaría Municipal

Edo. Patricia O. Trujillo Méndez







#### Artículo 9.11. Dotación de Aparcamiento.

Toda nueva edificación de vivienda colectiva dispondrá una plaza de aparcamiento por cada unidad de vivienda, con las siguientes salvedades:

- a) Que la zona cuente con Plan Parcial aprobado que garantice de modo distinto la misma dotación.
- b) Que la normativa zonal del Plan General establezca una dotación distinta, u otras condiciones para la misma.

#### SECCION SEGUNDA: Residencia Comunitaria.

#### Artículo 9.12. Condiciones de aplicación.

Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas familiares cuando su superficie total no rebase los quinientos (500) metros cuadrados, en cuyo caso, les serán de aplicación complementariamente, las correspondientes al uso turístico.

\* DIFERENCIA con base en el artículo 10.1 del Reglamento de Ordenación Urbanística de Alajero, aprobado por el Ayuntamiento de Alajero, en sesión de Pleno celebrada el día 2 de marzo de 2004, en virtud de la aprobación de la Orden Urbanística de Alajero, de 2 de marzo de 2004, por la que se aprueba el Plan General de Ordenación Urbanística de Alajero, de 2 de marzo de 2004.

Edo. Patricia C. Trujillo Méndez  
Enero 2004



### CAPITULO 3.- USO INDUSTRIAL

#### Artículo 9.13. Definición y clases.

1. Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos.

A efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

A) INDUSTRIA.- Cuando la actividad comprende la producción industrial, que incluye aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, además de la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc., pero sin venta directa al público.

Puede ocupar todo el edificio o determinados locales dentro de él.

B) ALMACENAJE Y COMERCIO MAYORISTA, que comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Asimismo se incluyen aquí las funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte u otros servicios del uso terciario.

C) TALLERES INDUSTRIALES.- Cuando la actividad comprende la reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico y de vehículos con objeto de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Estos servicios pueden llevar incluida su venta directa al público o hacerse mediante intermediarios.

D) PRODUCCIÓN ARTESANAL Y OFICIOS ARTÍSTICOS, que comprende actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.

E) TALLERES DOMESTICOS .- Cuando la actividad se desarrolla por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas. Salvo prohibición expresa, se autoriza siempre que sea compatible.

#### Artículo 9.14. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para el uso industrial son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva edificación o en edificios sometidos a reestructuración.

#### Artículo 9.15. Compatibilidad del uso industrial.

Sin perjuicio de la normativa zonal, se considerarán en principio compatibles con otros usos aquellas actividades industriales que cumplan las condiciones sobre nivel y control de impactos ambientales que señalan las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.

Serán incompatibles aquellas industrias que no cumplan dichas condiciones:

El presente texto refundido de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Alajero, aprobado por el Ayuntamiento de Alajero en su sesión de 20 de marzo de 2014, se publica en el Boletín Oficial del Ayuntamiento de Alajero, el día 2 de marzo de 2014.

El Secretario Iny.  
Eco. Patricia O. Trujillo, Menéndez

SECCION PRIMERA: Condiciones de las clases A (Industria) y B (Almacenaje y Comercio Mayorista)



**Artículo 9.16. Aislamiento de las construcciones.**

En zonas de uso característico distinto al industrial, cualquier nuevo edificio destinado a uso industrial dispondrá los muros de separación con los colindantes no industriales, a partir de los cimientos, dejando un espacio libre mínimo de cinco (5) centímetros, no teniendo contacto con los edificios vecinos excepto en las fachadas, donde se dispondrá el aislamiento conveniente.

**Artículo 9.17. Dimensiones de los locales.**

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de producción o almacenaje, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a la actividad productiva o de almacén, así como aquellos vinculados de forma directa a dichas actividades; quedarán excluidas expresamente las superficies destinadas a oficinas, exposición de productos, venta y aparcamiento de los vehículos que no estén destinados al transporte de los productos.
2. Los locales de producción o almacenaje en que se dispongan puestos de trabajo tendrán, al menos, un volumen de doce (12) metros cúbicos por trabajador.

**Artículo 9.18. Circulación interior.**

1. Las escaleras tendrán una anchura no menor que cien (100) centímetros cuando den acceso a un local con capacidad hasta cincuenta (50) puestos de trabajo; de ciento diez (110) centímetros cuando su capacidad sea hasta ciento cincuenta (150) puestos de trabajo; y de ciento treinta (130) centímetros cuando sea de más de ciento cincuenta (150) puestos de trabajo.
2. Ningún paso horizontal o en rampa tendrá una anchura menor de cien (100) centímetros.

**Artículo 9.19. Dotación de Aparcamiento.**

En las condiciones del artículo 9.11 se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie útil del taller.

**Artículo 9.20. Ordenación de la carga y la descarga.**

1. Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los quinientos (500) metros cuadrados, la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión, con unas bandas perimetrales de un (1) metro.
2. Para superficies superiores a mil (1.000) metros cuadrados deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada mil (1.000) metros cuadrados más de superficie de producción o almacenaje.

\* DISEÑO A cargo de la Oficina Municipal de Urbanismo y Medio Ambiente de Alajero, Refundido en el año 2004. Este texto refundido de las normas urbanísticas municipales de Alajero, en vigor desde el 1 de marzo de 2004, sustituye a la Ordenanza de Urbanismo de Alajero de 1994 y a la Ordenanza Municipal de 1996.  
Alajero, a 2 de marzo de 2004.

La Secretaria Int.  
*Patricia O. Trujillo Méndez*  
Enero 2004  
do. Patricia O. Trujillo Méndez



SECCION SEGUNDA: Condiciones de los Talleres Domésticos y de Producción Artesanal.

**Artículo 9.21. Condiciones de aplicación.**

Serán de aplicación a los talleres domésticos y de producción artesanal, las condiciones de la vivienda a que estén anexos, salvo que esta última esté ubicada en área industrial, en cuyo caso le será de aplicación la normativa particular de dicho área.

\* DILIGENCIA por haber emitido el presente informe de conformidad con lo establecido en el artículo 17.1 de la Ley 17/2003, de 15 de mayo, de acceso a la información pública, en virtud de la solicitud de acceso a la información pública de referencia del Sr. D. [Nombre], en el marco de la Ley 17/2003, de 15 de mayo, de acceso a la información pública, acordados por el COMISIÓN DE ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA Municipal el 1 de marzo de 2004.  
Alajero, a 2 de marzo de 2004.

*[Firma manuscrita]*  
Edo. Patricia C. Trujillo Méndez  
Enero 2004



## CAPITULO 4.- USO TERCARIO

### Artículo 9.22. Definición y clases.

1. Es uso terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, tales como los servicios de alojamiento temporal no turístico, comercio en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc.

2. A los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

B) Comercio: cuando el servicio terciario se destina a ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.

Se distinguen las siguientes categorías:

1ª.- Kioskos y comercios ocasionales en espacios exteriores ( vías públicas, áreas deportivas espacios libres, etc.).

2ª.- Pequeño comercio hasta doscientos (200) metros cuadrados de superficie de venta.

3ª.- Comercio medio en establecimiento independiente de dimensión no superior a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en los no alimentarios.

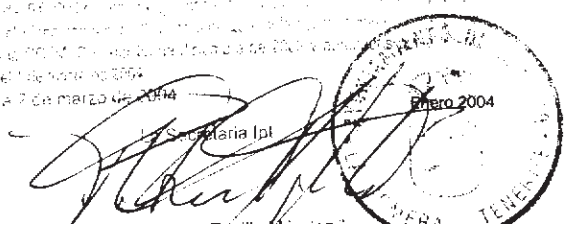
4ª.- Agrupación comercial; cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales de hasta dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie de venta en el comercio alimentario y cinco mil (5.000) metros cuadrados en los no alimentarios.

5ª.- Grandes superficies comerciales; cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial o en agrupaciones comerciales que en un caso u otro alcancen dimensiones superiores a los dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie de venta en el comercio alimentario y cinco mil (5.000) metros cuadrados en los no alimentarios.

La categoría 5ª no es autorizable en el término municipal.

C) Oficinas: cuando el servicio corresponde a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio independiente. Asimismo se incluyen oficinas de carácter público, como las de Administración y sus Organismos Autónomos, servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales, y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior.

A los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:





- 1.- Despachos profesionales anejos a la vivienda del titular.
- 2.- Oficinas con menos de (20) empleados y escaso acceso de público.
- 3.- Oficinas de más de veinte (20) empleados con intenso acceso de público.
- 4.- Edificios que aglutinen oficinas de la categoría anterior y oficinas de más de cien (100) empleados.

Según el prestatario de servicio se distinguirá entre los servicios de la Administración y las Oficinas Privadas.

D) Salas de reunión: cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

A los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

- 1ª.- Hasta doscientos cincuenta (250) espectadores o participantes.
- 2ª.- Hasta quinientos (500) espectadores o participantes.
- 3ª.- Hasta setecientos cincuenta (750) espectadores o participantes.
- 4ª.- Más de setecientos cincuenta (750) espectadores o participantes.

#### Artículo 9.23. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios son de aplicación a los locales que resultaren de llevar a cabo obras de reestructuración o de nueva edificación.

#### Artículo 9.24. Terciario compatible.

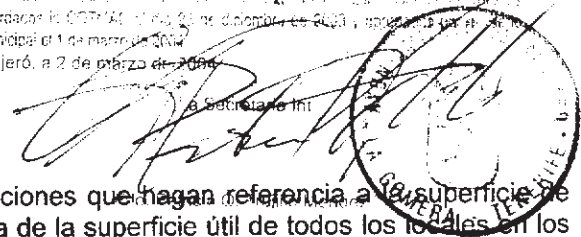
Sin perjuicio de la normativa zonal y legislación sectorial de aplicación, se considerarán en principio compatibles con otros usos las actividades terciarias que cumplan las condiciones sobre nivel y control de impactos ambientales de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización, en lo que pueda serles de aplicación.

\* DILIGENCIA para tener constancia de la presente disposición que forma parte del Reglamento de Edificación y Urbanización, aprobado por el Ayuntamiento de Alajero, en sesión de Pleno celebrada el día 20 de diciembre de 2003 y aprobada por el Ayuntamiento de Alajero el 1 de marzo de 2004.  
Alajero, a 2 de marzo de 2004.

#### SECCION PRIMERA: Condiciones del Comercio

#### Artículo 9.25. Dimensiones.

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, etc., los espacios de permanencia y paso de los trabajadores y de público, incluidos bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación de locales; se excluyen expresamente las



superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

2. En ningún caso la superficie de venta será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de una edificación unifamiliar.

#### Artículo 9.26. Compatibilidad del Uso Comercial

1. Sin perjuicio de la normativa particular, las actividades comerciales se considerarán en principio compatibles con otros usos en las siguientes condiciones de emplazamiento zonal:

a) En categoría primera (kioskos) el uso comercial podrá establecerse en espacios libres de uso público mediante concesión municipal, o en cualquier otro lugar previa licencia municipal y siempre con garantía de saneamiento, eliminación de basuras y disponibilidad de agua potable, esto último cuando el kiosko haya de destinarse a la expedición de bebidas o comidas.

En el caso de establecerse sobre espacios libres de uso público, si la concesión hubiera de ser por período superior a un (1) mes, la superficie ocupada por construcciones no podrá ser superior a treinta (30) metros cuadrados por hectárea del espacio libre en que se instale.

b) En categoría segunda (pequeño comercio), se admite cualquier emplazamiento no destinado a otro uso incompatible.

c) En las categorías tercera (comercio medio) y cuarta (galerías comerciales), se admite su emplazamiento en zonas específicamente comerciales, en calles peatonales o donde el acceso normal al comercio se realice por calles cuyo índice intensidad/capacidad (I/C), sea inferior a la unidad.

d) El uso Comercial en categoría quinta (grandes superficies comerciales) no se admite en el Municipio

2. La situación del comercio compatible dentro de la edificación residencial habrá de ser tal que el acceso se realice de manera independiente, sin utilizar para ello ni las escaleras ni los ascensores de acceso a las viviendas.

#### Artículo 9.27. Circulación interior.

1. En los locales comerciales de la categoría 2ª definida en el artículo 9.22, apartado 2, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un (1) metro; los desniveles se salvarán, con una anchura igual que el resto de los recorridos, mediante rampas o escaleras.

2. En los locales de categoría 3ª los recorridos tendrán una anchura mínima de ciento cuarenta (140) centímetros; los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos.

#### Artículo 9.28. Escaleras.

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, con una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros, que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.



### Artículo 9.29. Aseos.

Todo local comercial deberá disponer al menos de un servicio de inodoro y lavabo con ventilación natural o forzada de probada garantía, dimensión menor no inferior a ochenta (80) centímetros de lado, y paredes alicatadas. En los locales donde se produzca estancia de público este servicio estará duplicado para hombres y mujeres, y el número de piezas sanitarias estará proporcionado a la cabida del local a razón de dos inodoros, un urinario y dos lavabos cada setenta y cinco (75) clientes o fracción.

En locales de dimensión inferior a cincuenta (50) metros cuadrados podrá dispensarse la condición de duplicar los servicios, salvo que la normativa específica de la actividad que se desarrolle contenga otra determinación.

### Artículo 9.30. Aparcamientos.

1. Con las salvedades establecidas en el artículo 9.11 se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie comercial en las categoría tercera definidas en el artículo 9.22, apartado 2, salvo si la superficie destinada al comercio alimentario supera los cuatrocientos (400) metros cuadrados, en cuyo caso se dotará de una plaza más por cada cincuenta (50) metros cuadrados.

### Artículo 9.31. Ordenación de la carga y descarga.

Cuando la superficie de venta alcance los mil quinientos (1.500) metros cuadrados en los comercios no alimentarios o los setecientos cincuenta (750) en los comercios alimentarios, se dispondrá, dentro del local, de una dársena con una altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros; las dársenas tendrán de dimensiones mínimas siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de latitud, dispuestas de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.

### Artículo 9.32. Sótanos y Semisótanos Comerciales.

Salvo lo que disponga la normativa zonal, el uso comercial estará limitado a la primera planta bajo rasante (semisótano o primer sótano) cuya altura libre mínima habrá de ser en este caso la exigida para las plantas situadas por encima de la baja.

### Artículo 9.33. Pasajes Comerciales.

Las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos con una anchura superior a cuatro (4) metros.

\* DISEÑO para hacer cumplir el artículo 9.29, apartado 1, de las Normas Urbanísticas. Referencia al artículo 9.29, apartado 1, de las Normas Urbanísticas. El presente proyecto de modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Alajeró se elabora en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley 1/2004, de 28 de febrero, de la Ley Municipal de Régimen Local. Alajeró, 17 de marzo de 2004.

Secretaría de Urbanismo  
*Patricia O. Trujillo Mengoz*  
Enero 2004  
AYUNTAMIENTO DE ALAJERÓ

SECCION SEGUNDA: Condiciones de las Oficinas.

**Artículo 9.34. Compatibilidad del uso de oficinas.**

Sin perjuicio de la normativa zonal, las oficinas se considerarán en principio compatibles con cualquier otro uso terciario, con el industrial compatible definido en el artículo 9.15 y con los usos de equipamiento comunitario, cuando estén al servicio de éstos y no representen merma sustancial de la correspondiente dotación.

Con el uso residencial serán compatibles en principio las oficinas de categoría primera (Despachos Profesionales anejos a la vivienda del titular), así como las de categoría segunda (oficinas con menos de 20 empleados ) cuando se sitúen en una planta por debajo de la cual no existan viviendas. En los demás casos será condición que el acceso a las oficinas se realice de manera independiente desde la vía pública, desde el espacio privado de la parcela o desde el zaguán, sin utilizar para ello ni las escaleras ni los ascensores de acceso a las viviendas.

**Artículo 9.35. Altura libre de pisos.**

Se rige por las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.

**Artículo 9.36. Aseos.**

1. Los locales de oficina dispondrán de los servicios sanitarios exigidos por la normativa general de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual, deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

2. En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total.

**Artículo 9.37. Aparcamientos.**

Con las salvedades establecidas en el artículo 9.11, se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de oficina, de las categorías 1ª y 2ª y una plaza cada cincuenta (50) metros cuadrados para el resto de las categorías.

SECCION TERCERA: Condiciones de las Salas de Reunión.

**Artículo 9.38. Condiciones de aplicación.**

Sin perjuicio de la normativa zonal, cumplirán las condiciones generales del Capítulo 1 del presente Título y las del R.D. 2816/1982 sobre Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas o disposiciones que lo modifiquen o complementen, en particular, las normas contra incendios en vigor.

\* LICENCIA de edificación para la construcción de un edificio de oficinas de categoría primera, en el terreno sito en la parcela nº 10, del polígono nº 1, del barrio de San Juan, en el municipio de Alajero, provincia de Sevilla, con una superficie de terreno de 1.000,00 m<sup>2</sup> y una superficie de construcción de 1.000,00 m<sup>2</sup>.  
Alajero, a 2 de marzo de 2004.

La Subscripción  
Fdo. Patricia O. Trujillo Méndez  
Enero 2004

## CAPÍTULO 4.- USO TURÍSTICO.

### Artículo 9.39. Definición y Condiciones Generales del Uso Turístico.

1. Se entiende que se ejerce la actividad turística alojativa cuando se presta un servicio de alojamiento desde un establecimiento abierto al público y mediante precio. Se entenderá prestado un servicio de alojamiento turístico cuando se oferte en libre concurrencia la estancia en el establecimiento, de forma temporal, sin constituir cambio de residencia para la persona alojada.
2. La clasificación de los servicios de alojamiento turístico y las condiciones generales que habrán de reunir los mismos serán las establecidas por la Ley 7/1.995 de Ordenación del Turismo en Canarias, sus Reglamentos, la Ley 6/2.002 sobre medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, así como el el Plan Insular de Ordenación de la Isla de La Gomera, o en su caso, el Planeamiento Territorial Especial de desarrollo.
3. Capacidad Alojativa Máxima.- En base al propio análisis realizado por el vigente Plan Territorial Especial de Desarrollo Turístico de La Gomera sobre la situación de la planta alojativa autorizada y en trámite para el Municipio, se establece la capacidad alojativa máxima para las modalidades previstas en el suelo de Alajeró considerada en dicho Plan, y que es la siguiente:
  - Ámbitos de uso exclusivo de Turismo Rural: 155 p.a.
  - Ámbitos para uso Turístico Asimilable: 100 p.a.
  - Ámbitos Insulares para los nuevos espacios turísticos: 1.200 p.a. (Campo de golf Lomadas de Juan Barba)
  - Ámbitos urbanos para los usos turísticos: 760 p.a. (El Cerco o AntonGil 160 p.a. y Lomada de Santa Ana 600 p.a.).
4. En los ámbitos urbanos y rurales en los que el Plan General en base a las determinaciones del Plan Territorial de Desarrollo Turístico, autoriza el Uso Turístico en las modalidades citadas en los puntos anteriores, quedan prohibidos expresamente otros usos y actividades, así como edificaciones e instalaciones industriales que puedan resultar molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, así como los usos residenciales que afecten a la calidad turística del ámbito o de su entorno inmediato.
5. Sin perjuicio de su ejecución por fases, los proyectos de implantación de la actividad turística en ámbitos urbanos (El Cerco en Playa Santiago) y en los denominados ámbitos insulares (Lomadas de Juan Barba), así como los de implantación del Turismo Asimilable, habrán de realizarse en base a un proyecto unitario acorde con la unidad espacial en que se desarrolla (manzana o ámbito de gestión).

### Artículo 9.40. Aparcamiento.

En las condiciones del artículo 9.11 se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada doscientos (200) metros cuadrados de local destinado a hospedaje o por cada seis (6) plazas alojativas si resultase número mayor.

\* DILIGENCIA para inscribir en el Registro de la Propiedad de la Isla de La Gomera, en el subregistro de la Propiedad de La Gomera, el presente documento por el que se autoriza el uso turístico de las viviendas que se detallan en el artículo 9.39 del presente Reglamento, en virtud de lo acordado en el COMAG, de fecha 1 de marzo de 2004, del Ayuntamiento de Alajeró, a 2 de marzo de 2004.

Fdo. Patricia O. Trujillo Mando

## CAPITULO 5.- USOS DOTACIONALES.

### Artículo 9.41. Definición y clases.

1. Es uso Dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos de las dotaciones que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, y para proporcionar los servicios propios de la vida en el municipio tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales.

2. A los efectos de su pormenorización zonal y, en su caso, de establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de usos dotacionales:

A) Equipamiento: cuando la dotación se destina a proveer alguna de las siguientes prestaciones sociales:

a) Docencia: que comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc.) y la investigación.

b) Cultura: que comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos...) y la enseñanza.

c) Ocio: que comprende el fomento del ocio enriquecedor de las personas mediante actividades con primacía de su carácter cultural tales como teatro, cinematógrafo, circo, zoológicos, espectáculos deportivos, etc.

d) Salud: que comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.

e) Bienestar social: que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

f) Deporte: cuando se destinan a la dotación de instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y al desarrollo de su cultura física.

g) Religioso: que comprende la celebración de los diferentes cultos.

B) Servicios urbanos: cuando la dotación se destina a proveer alguno de los siguientes servicios:

a) Mercados de abastos y centros de comercio básico: mediante los que se proveen productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.

b) Servicios de la Administración: mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos. Se incluyen las actividades administrativas de carácter no propiamente estatal, que prestan un servicio público y/o son de interés general.

c) Mantenimiento: mediante los que se cubren los servicios que salvaguardan las personas y los bienes (bomberos, policía y similares), se mantiene el estado de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares) y en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos, incluso los surtidores de combustible para los vehículos.

\* DILIGENCIA para tener constancia de la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana Refundido de Alajero, en su texto refundido, aprobado por el Ayuntamiento de Alajero, el día 23 de febrero de 2004, en virtud de la Ley 17/1987, de 12 de diciembre de 1987, por la que se reorganiza el Municipio de Alajero de 1981.  
Alajero, a 2 de marzo de 2004.

d) Cementerios: mediante el que se proporciona el enterramiento de los restos humanos.

C) Servicios de infraestructura: cuando la dotación se destina a proveer servicios vinculados a las infraestructuras tales como suministro de agua o energía, saneamiento, telecomunicaciones, etc.

#### Artículo 9.42. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para estas dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina a tal fin y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan General y habrán de representarse en la documentación de cuantos instrumentos las desarrollasen.
2. Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar habilitados para ello por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.
3. Las condiciones que hagan referencia a las características físicas de la edificación - posición, ocupación, volumen y forma - sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reestructuración.
4. Cuando la parcela con calificación dotacional no estuviera incluida en ninguna zona de normativa particular, se entenderá sometida a las condiciones de posición y de edificabilidad y aprovechamiento señaladas para la zona más próxima, sin perjuicio de la posibilidad de redefinir esas condiciones mediante Estudio de Detalle.

#### Artículo 9.43. Alcance de la calificación dotacional.

1. Si la parcela solamente tiene calificación de Equipamiento, podrá disponerse cualquiera de los servicios señalados en el artículo 9.41, apartado 2, letra A.
2. La calificación pormenorizada tiene el valor de la asignación de un uso preferente. Si las condiciones urbanísticas en el momento de materializar la instalación del uso aconsejaren su alteración, no será considerado modificación del Plan General si se mantiene el uso dentro del mismo tipo de la calificación del equipamiento que se establece en el apartado 2 del artículo 9.41.

#### Artículo 9.44. Compatibilidad de usos de equipamiento.

1. En las parcelas destinadas a los usos del artículo 9.41, además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro uso que coadyuve a los fines dotacionales previstos, salvo el industrial, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda unifamiliar de quien custodie la instalación o residencia comunitaria para albergar a los agentes del servicio.
2. Los usos docente público y deportivo público son compatibles y podrán sustituirse mutuamente cuando estando cubierta la demanda de uno de ellos existe déficit del otro.
3. Los usos de equipamiento privado habrán de cumplir las condiciones exigidas en el artículo 9.40 para las salas de reunión de categoría equivalente.

#### Artículo 9.45. Sustitución de los equipamientos existentes.

1. Ningún equipamiento comunitario existente, público o privado, podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.



2. Los usos de equipamiento comunitario existentes, públicos o privados, podrán sustituirse por las siguientes condiciones:

Los usos de Educación u Ocio sólo podrán sustituirse por otro equipamiento de los definidos en el apartado A del Artículo 9.41.

El uso Cultural sólo podrá sustituirse por otro uso cultural.

El uso Deportivo sólo podrá sustituirse por un parque o jardín público.

#### **Artículo 9.46. Condiciones especiales de implantación del equipamiento.**

1. Si las características necesarias para la edificación dotacional hicieran impropio la edificación siguiendo las condiciones de la zona en que se localice, podrá relevase de su cumplimiento, -a excepción de las que se refieren a su altura máxima-, mediante la aprobación de un Estudio de Detalle que resuelva satisfactoriamente la integración del edificio en la zona.

#### **SECCION PRIMERA: Condiciones Particulares.**

#### **Artículo 9.47. Equipamiento Docente.**

1. Los edificios y locales destinados a este uso, públicos o privados, se atenderán a las Normas e Instrucciones de las autoridades educativas competentes, debiendo reservarse en todo caso al menos un treinta por ciento de la superficie de la parcela para instalaciones deportivas y espacios ajardinados.

#### **Artículo 9.48. Equipamiento de Ocio.**

1. Cumplirá en cuanto le sea de aplicación las condiciones del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

#### **Artículo 9.49. Equipamiento Deportivo.**

1. Se registrá por la normativa zonal. Como norma general, en las parcelas que se destinen a equipamiento deportivo deberá reservarse, al menos, un veinticinco por ciento (25%) de su superficie para ajardinamiento y arbolado. La altura máxima será la que requiera el carácter de la instalación sin superar, en su caso, la máxima permitida en la zona en que se encuentre.
2. Si se disponen instalaciones deportivas en edificios con otro uso, se cumplirán las condiciones de aplicación en la zona en que se localicen.
3. Salvo cuando se señale expresamente lo contrario, se sobrentenderá el carácter público de las áreas destinadas a este uso.

#### **Artículo 9.50. Mercados Centrales de Comercio Básico.**

Los mercados cumplirán, además de las condiciones que por su carácter tuviere establecidas el Ayuntamiento, las correspondientes al comercio contenidas en estas Normas.



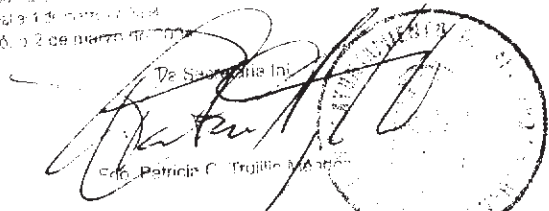
**Artículo 9.51. Servicios de la Administración.**

Los servicios de la Administración en que se desarrollen actividades de los tipos integrables en la definición de oficinas, cumplirán las condiciones que las normas establecen para éstas.

**Artículo 9.52. Condiciones específicas de las infraestructuras para el abastecimiento de Energía Eléctrica.**

1. En el suelo urbano, salvo que se justificare cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. La ejecución de las obras necesarias podrá ser exigida por el Ayuntamiento sólo cuando estén ejecutadas las que definen alineaciones y rasantes o se hicieren simultáneamente.
2. Cuando por necesidades del servicio sea necesario disponer subestaciones en el suelo urbano, se dispondrán bajo cubierta en un edificio debidamente protegido y aislado, salvo que se emplacen en terrenos expresamente destinados a tal fin.
3. Las estaciones de transformación, cuando no sean totalmente subterráneas ni formen parte de otra edificación, se dispondrán bajo cubierto en edificios adecuados a la estética urbana, que deberán ser objeto expreso de licencias.

• El presente texto refundido de las Normas Urbanísticas de Alajero, en su totalidad, se acordó en el Pleno del Ayuntamiento de Alajero, en la sesión celebrada el día 2 de marzo de 2004, en el Ayuntamiento de Alajero, a las 10:00 horas.

De Su Señoría Inj.  
  
C/ra. Patricia C. Trujillo Márquez

## CAPITULO 6.-USO DOTACIONAL PARA LAS COMUNICACIONES



### SECCION PRIMERA: Disposiciones Generales.

#### **Artículo 9.53. Definición.**

Tienen uso dotacional para las comunicaciones los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados.

#### **Artículo 9.54. Aplicación.**

1. Las condiciones que se señalan para la circulación serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin.
2. Serán también de aplicación en los terrenos que, aún sin tenerlo expresamente previsto el planeamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados en aplicación de estas Normas.

#### **Artículo 9.55. Pavimentación de las vías públicas.**

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre él, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.
2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, sin que sea imprescindible que se produzca mediante diferencia de nivel. A tales efectos se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.
3. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas no presentará obstáculos a la circulación de personas y vehículos de mano; se distinguirán las porciones de aquéllas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achafanado del bordillo.
4. Las tapas de arquetas, registros, etc. se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano.

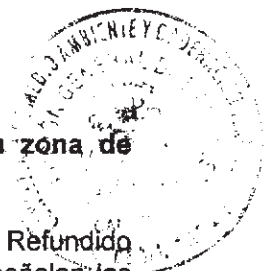
#### **Artículo 9.56. Servicios del automóvil.**

En las localizaciones que autorizare el Ayuntamiento, en función de su reglamentación específica y de las condiciones estéticas, de tráfico y de seguridad del lugar, se podrán disponer instalaciones para el abastecimiento de combustible para los vehículos automóviles y actividades complementarias, con una ocupación de la superficie cubierta no cerrada inferior a quinientos (500) metros cuadrados y una altura que no supere los cinco (5) metros; podrá disponerse también una superficie máxima cubierta y cerrada de doscientos (200) metros cuadrados.

EDICIÓN DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ALAJERÓ  
Refundición de 2004  
Elaborada por EGS Arquitectos, S.L.  
Acordada y aprobada en el Pleno del Ayuntamiento de Alajero el día 23 de Septiembre de 2004.  
Municipio de Alajero, 2004  
Alajero, a 2 de marzo de 2004

La Secretaria Iny.  
Enero 2004

Fdo. Patricia M. Trujillo Méndez



**Artículo 9.57. Normativa de aplicación al Sistema General Aeroportuario y su zona de influencia.**

Sin perjuicio de lo que de acuerdo a lo establecido en el Decreto Ley 1/2000 de Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de los Espacios Naturales de Canarias, señalarán las Ordenanzas de Edificación y Urbanización del Municipio, para el Sistema General SGTT-3, regirá lo siguiente:

1. Se cumplimentará lo establecido en el Real Decreto 2591/1.998, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, para las autorizaciones y licencias de las actividades y obras que en él se ejecuten.
2. No se permiten usos residenciales o dotacionales educativos o sanitarios en los terrenos dentro de la curva isófona Leq día 60 dB(A). La envolvente se delimitará de acuerdo a las huellas sonoras que figuran el plano de Huellas de Ruido incluido en el Plan Director del Aeropuerto de Alajeró, para los escenarios actual y la configuración de desarrollo previsible.
3. Las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto serán las definidas en el Real Decreto 371/1.996 de 23 de febrero.
4. Ninguna edificación, poste, antena, etc., sobrepasará las cotas de las servidumbres de aproximación, transición y despegue, que figuran en el plano de Servidumbres Aeronáuticas.
5. La construcción de cualquier edificio o estructura (postes, antenas, etc.) dentro del término municipal requerirá informe preceptivo y vinculante de la Dirección General de Aviación Civil (artículos 29 y 30 del Decreto 584/1.972, sobre Servidumbres Aeronáuticas).
6. En las áreas de suelo urbano de Playa Santiago afectadas por la envolvente sónica, no se permitirán modificaciones urbanísticas que supongan incremento del número de personas o de usos dotacionales educativos o sanitarios. En el Suelo Urbano No Consolidado también afectado por dicha envolvente, habrán de insonorizarse las viviendas de forma previa a su consolidación.

El presente documento es una copia auténtica de un documento original que forma parte del expediente de modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Alajeró, en el que se han acordado las modificaciones que se detallan en el presente documento. Alajeró, a 2 de marzo de 2004.

Secretaría

Dña. Patricia O. Trujillo Méndez



## CAPITULO 7.- USO DOTACIONAL PARA ESPACIOS LIBRES

### Artículo 9.58. Definición y clases.

1. Comprende los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de facilitar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; a proteger y aislar las vías de tránsito rápido; al desarrollo de juegos y deportes; a la relación vinculada al sistema viario; y, en general, a mejorar las condiciones estéticas de los espacios urbanos.

2. A los efectos de su pormenorización y del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

A) Zonas verdes: cuando se destinan a:

- a) Parque urbano: que corresponde a las dotaciones destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo y a mejorar la salubridad y calidad ambiental.
- b) Parque deportivo: que corresponde a las áreas arboladas acondicionadas básicamente para el ejercicio del deporte al aire libre.

B) Otros espacios libres públicos: cuando se destinan a:

- a) Jardín y plazas públicas: que corresponde a los espacios ajardinados urbanizados destinados, tanto al disfrute de la población como al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno.

### Artículo 9.59. Condiciones generales.

1. Los espacios libres cumplirán la condición esencial de ser de libre acceso o disfrute por cualquier persona, sin otras restricciones que las que pueda imponer su propia morfología y buen mantenimiento. Estarán especialmente diseñados para las necesidades de minusválidos, niños y ancianos, en proporción y de modo tal que no suponga para ellos discriminación.

2. No podrán computarse entre los espacios libres de cesión obligatoria lugares que constituyen riscos, barrancos o similares accidentes topográficos, o terrenos cuya pendiente media sea superior al cuarenta por ciento (40 %), salvo que previamente se abancalen o explanen o se constituya en el Ayuntamiento depósito o aval bancario por importe del coste de las obras necesarias para su acondicionamiento según proyecto que se acompañará.

### Artículo 9.60. Parques Urbanos.

1. Los parques urbanos mantendrán una primacía de la zona forestada sobre la acondicionada mediante urbanización.

2. Podrán formarse por la combinación de cualquiera de los componentes y elementos de ajardinamiento, sin perder el carácter con que se los define en el apartado 1.

DECLARACIÓN: esta norma cumple con el principio de igualdad de género.  
Revisado y aprobado por el Ayuntamiento de Alajero en sesión de 11 de febrero de 2004.  
Elaborado por el Ayuntamiento de Alajero en sesión de 11 de febrero de 2004.  
Aprobado por el Ayuntamiento de Alajero en sesión de 11 de febrero de 2004.  
Alajero, a 2 de marzo de 2004.

3. Podrá disponerse edificación sólo para usos de ocio y cultura con una ocupación máxima del cinco por ciento (5%) de su superficie y sin rebasar la altura media del árbol de porte tipo de las especies próximas.

4. Los parques de superficie menor que tres (3) hectáreas contarán con juegos infantiles y dispondrán su arbolado preferentemente en hileras. En ellos no se podrá edificar más que kioskos y elementos ornamentales.

#### Artículo 9.61. Parques deportivos, culturales y recreativos.

1. Sus instalaciones se dispondrán preferentemente al aire libre. Sin embargo, podrán disponerse en edificación cerrada siempre que no ocupen más del diez por ciento (10%) del parque.

2. Las áreas no ocupadas por instalaciones, cubiertas o descubiertas, representarán, al menos, el veinte por ciento (20%) de la superficie del parque y deberán acondicionarse y ajardinarse con los criterios señalados para los parques y los jardines.

#### Artículo 9.62. Jardines y plazas.

1. Los jardines se diseñarán dando prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de las personas.

2. Dispondrán de juegos infantiles y cultivos de flores. No se dispondrá espacio para deporte, reglado y no se autoriza ninguna edificación.

#### Artículo 9.63. Supresión de barreras arquitectónicas en espacios libres.

El diseño de los elementos de urbanización y mobiliario urbano en los espacios libres de uso dotacional deberá cumplir las normas contenidas en el Decreto 227/1.997 de la Consejería de Empleo y Asuntos Sociales del Gobierno de Canarias, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 8/1.995 de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación en orden a la eliminación de las posibles barreras arquitectónicas, y además, salvo regulación expresa, lo siguiente:

a) Pavimentos: Las rejillas y registros situados en las vías públicas estarán enrasados con el pavimento circundante. Las rejillas tendrán unas aberturas con unas dimensiones máximas y una disposición del enrejado que impida el tropiezo de las personas que utilicen bastones, bicicletas o sillas de ruedas.

- La disposición y diseño de los alcorques intentará no obstaculizar zonas de circulación de personas.

b) Vados: Se han de distinguir dos tipos de vados:

1. Los destinados a la entrada y salida de vehículos a través de itinerarios peatonales, que habrán de diseñarse de forma que no queden afectados por pendientes longitudinales o transversales superiores a las toleradas para personas con movilidad reducida.

2. Los destinados específicamente a la supresión de barreras arquitectónicas, en los itinerarios peatonales deberán diseñarse de manera que los niveles a comunicar se enlacen por un plano inclinado de pendiente longitudinal y transversal adecuada a personas con movilidad reducida. La unión del vado con la calzada estará totalmente enrasada, evitando que exista un reborde que sobresalga y que pueda dar origen a tropiezos. Su anchura deberá ser como mínimo de ciento cincuenta (150) centímetros.

c) Pasos de peatones: En los pasos de peatones se salvará el desnivel entre la acera y la calzada con un vado de las características indicadas en el punto anterior.

- Si en el recorrido del paso de peatones es preciso atravesar una isleta intermedia a las calzadas rodadas, ésta se recortará rebajándola al mismo nivel de las calzadas en un ancho igual al del paso de peatones.
- Si el paso, por su longitud, se realiza en dos tiempos con parada intermedia, la isleta tendrá una longitud mínima que permita a un transeúnte en silla de ruedas permanecer a resguardo de la circulación rodada.

d) Escaleras: Las escaleras se realizarán con acabado en material antideslizante y de forma que tengan una dimensión confortable de huella con un mínimo de treinta y dos (32) centímetros y una contrahuella máxima de catorce (14) centímetros, que facilite su utilización por personas con movilidad reducida, ancianos y niños.

- En escaleras de directriz no recta, se mantendrá la huella mínima en cualquier punto.
- Los puntos de descanso tendrán una dimensión mínima de ciento veinticinco (125) centímetros.
- Su anchura libre permitirá el paso simultáneo de dos personas.
- Se dotarán de pasamanos a ambos lados, siempre que fuese posible.

e) Parques, Jardines, Plazas y Espacios Libres Públicos: Los itinerarios peatonales en parques, jardines, plazas y espacios libres públicos, se ajustarán a los criterios señalados precedentemente para itinerarios peatonales.

f) Aparcamientos: Todos los espacios libres de uso dotacional que cuenten con zonas de estacionamiento de vehículos reservarán plazas especiales de aparcamiento junto a los accesos para vehículos que transporten personas con movilidad reducida.

g) Mobiliario Urbano: Las señales de tráfico, semáforos, postes de iluminación o cualquier otro elemento vertical de señalización que deban colocarse en un itinerario o espacio de acceso peatonal, se dispondrán de forma que no constituyan un obstáculo.

Los elementos urbanos de uso público tales como cabinas telefónicas, papeleras, bancos, etc., se diseñarán para las necesidades de niños, ancianos y minusválidos y se ubicarán en proporción y modo que no suponga discriminación para ellos.

h) Protección y señalización de las obras en la vía pública: Los andamiajes, zanjas o cualquier otro tipo de obras en la vía pública deberán señalizarse y protegerse de modo que pueda detectarse a tiempo la existencia de un obstáculo.

El presente Plan General de Ordenación Urbánística de Alajero, en su texto refundido, se ha sometido a un proceso de participación pública, en el que se ha tenido en cuenta la opinión de los ciudadanos y se ha alcanzado la conformidad de los órganos competentes de la Administración Municipal en el mes de marzo de 2004.

Alajero, a 2 de marzo de 2004.

La Secretaria Municipal

Edo. Patricia O. Trujillo Montaña

Enero 2004



## TITULO DÉCIMO

### CONDICIONES PARTICULARES DE LAS TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS

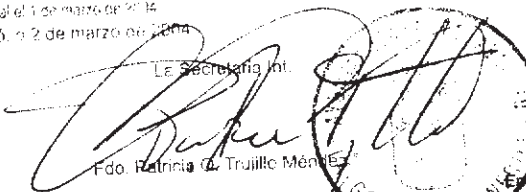
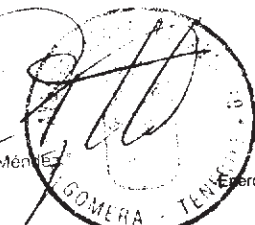
#### CAPITULO PRELIMINAR

##### Artículo 10.1. Definición.

Son las condiciones particulares que junto con las generales reguladoras de la edificación (Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización) y de los usos (Título IX) ordenan la edificación en las áreas de Suelo Urbano y se complementan con las determinaciones contenidas en el fichero anexo a estas Normas Urbanísticas.

Complementan, a su vez, las determinaciones contenidas en el Título V para la edificación en los Asentamientos Rurales y Agrícolas.

\* DILIGENCIA: esta parte constituye el texto de la presente ordenanza, que se ha redactado en el idioma castellano, para ser traducido posteriormente por el Ayuntamiento de Alajero, en el idioma de la lengua oficial de la zona, acreditado por el Real Decreto de 20 de junio de 2001, y publicado en el Boletín Municipal el 1 de marzo de 2004.  
Alajero, a 2 de marzo de 2004.

La Secretaria Int.  
  
Edo. Patricia G. Trujillo Méndez  




## **CAPITULO 1.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL EN TIPOLOGÍA DE EDIFICACION CERRADA**

### **Artículo 10.2. Definición, ámbito y uso característico.**

Se incluyen en esta zona las áreas de suelo urbano a las que se asigna el tipo edificatorio "Cerrado" definido en las Ordenanzas Municipales de Edificación según su delimitación en las fichas de las correspondientes áreas.

Su uso característico es el Residencial.

### **Artículo 10.3. Parcela mínima.**

1. Cuando la parcela se emplace en calles de latitud igual o inferior a ocho metros y la edificación haya de destinarse a vivienda unifamiliar y servicios indivisibles de la misma, se admitirá como parcela mínima la que permita desarrollar una vivienda mínima con arreglo a su definición en el Plan.

2. Cuando no se dé alguna de las dos condiciones anteriores deberán cumplirse los mínimos en cuanto a forma y dimensiones de la parcela que se relacionan a continuación, en función de la anchura o latitud de la calle a que dé frente la parcela:

Latitud de la calle	Superficie mínima	Fachada mínima	Fondo mínimo	Círculo inscrip. (diámetro)
8 a 9 mts.	100 m <sup>2</sup> .	6 m.	8 m.	4 m.
9 a 14 mts.	125 m <sup>2</sup> .	8 m.	9 m.	6 m.
+ de 14 mts.	150 m <sup>2</sup> .	10 m.	17 m.	7 m.

3. Salvo para los casos señalados en el apartado 1, las parcelas inferiores a la mínima sólo podrán edificarse previa reparcelación con las colindantes.

4. No se admitirá la edificación o reparcelación cuando como consecuencia de ellas hubiera de quedar sin posibilidad de alcanzar las condiciones mínimas alguna parcela colindante.

5. Se eximirá del cumplimiento de las condiciones mínimas a las parcelas residuales limitadas por otras ya construidas hasta dos tercios (2/3) de la edificabilidad máxima autorizada.

### **Artículo 10.4. Alineaciones y Rasantes exteriores.**

Las alineaciones y rasantes exteriores a que han de sujetarse obligatoriamente las parcelas serán las que se establezcan en los planos correspondientes de este Plan o en sus instrumentos de desarrollo. Cuando como consecuencia de la modificación de una alineación quedare un espacio de terreno a vía pública de más de un metro de profundidad, éste deberá cerrarse provisionalmente con valla transparente o verja, de altura no superior a un metro y medio (1,50), pudiéndose destinar el espacio cerrado a jardín exclusivamente, sin que en él se realice elemento alguno que dificulte la ampliación de la vía pública.

### **Artículo 10.5. Chaflanes.**

1. En el cruce de dos calles no peatonales se establecerá una alineación en chaflán que será perpendicular a la bisectriz del cruce, salvo en aquellos casos de intersecciones oblicuas en que el

planeamiento, por razones de pendiente pronunciada de alguna de las calles o para mejorar el aprovechamiento geométrico de las parcelas de esquina lo sitúe perpendicularmente a una de las alineaciones. En casos singulares y por razones de estética urbana el planeamiento podrá establecer otras variantes de conformación de las esquinas de los edificios.

Salvo en este último caso la dimensión mínima de los chaflanes será de tres (3) metros, que se aumentarán a cuatro (4) cuando alguna de las calles sea de anchura superior a diez (10) metros y a seis (6) cuando exceda de doce (12).

2. No son preceptivos los chaflanes cuando el ancho de alguna de las aceras sea superior a cuatro (4) metros.

#### **Artículo 10.6. Fondo edificable máximo.**

Con arreglo a su Definición en las Ordenanzas de Edificación, el fondo edificable máximo será de veinte (20) metros, salvo donde esté establecido patio de manzana que determine otra dimensión.

#### **Artículo 10.7. Posición respecto a la alineación exterior.**

1. La edificación deberá construirse con la línea de fachada sobre la alineación exterior, salvo lo dispuesto en el apartado siguiente.

2. La línea de fachada podrá separarse de la alineación con los soportales contemplados en las Ordenanzas y a partir de la planta primera. Podrá asimismo, separarse respecto a la alineación exterior en actuaciones por manzana, o en construcciones que afecten a más del cincuenta por ciento (50%) del frente de una manzana, cuando la línea de fachada de la edificación sea homogénea sin formar redientes, y el espacio libre de fachada se destine a jardín o aparcamiento en superficie. El ancho mínimo de dicho espacio libre será de dos (2) metros. Si la edificación se separa de la fachada deberá señalar la alineación mediante cerramiento.

3. En los supuestos señalados en el apartado 2, corresponderá al propietario de la nueva edificación garantizar el correcto tratamiento de las medianeras que pudieran crearse en la edificación colindante.

#### **Artículo 10.8. Altura máxima.**

Se regula por medio de las determinaciones que al respecto se definen en las Ordenanzas Municipales. La altura máxima se establece para cada Area del Suelo Urbano en el fichero de ordenación anexo a estas Normas Urbanísticas.

#### **Artículo 10.9. Edificios de esquina o con varias fachadas.**

En las edificaciones que tengan varias fachadas la altura máxima se determinará independientemente para cada una de ellas.

El cambio de altura se realizará en el plano vertical equidistante de los planos de fachada, salvo que expresamente se establezca otra solución en la normativa particular.

#### **Artículo 10.10. Edificios colindantes con alturas diferentes.**

1. Los muros de contigüidad resultantes de obras de nueva planta que hayan de quedar visibles deberán tratarse como prolongación del plano de fachada y rematarse con igual calidad que ésta.

2. Cuando una parcela tenga asignada por ordenanzas mayor número de plantas que la parcela

colindante, todas las plantas de exceso habrán de retranquearse del linderos de contigüidad tanto como la diferencia de alturas expresada en metros, con un mínimo de tres (3), y constituir fachada lateral.

## CAPITULO 2.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL EN TIPOLOGIA DE EDIFICACION ABIERTA.

### **Artículo 10.11. Definición, ámbito y uso característico.**

1. Se incluyen en esta zona las áreas de suelo urbano a las que se asigna dicho tipo edificatorio definido en las Ordenanzas Municipales, según su delimitación en las fichas de las correspondientes áreas. Su uso característico es el Residencial en la modalidad de vivienda colectiva.
2. En su aplicación a la zonificación del suelo urbanizable, esta normativa se considerará indicativa, pudiendo justificadamente modificarse en el planeamiento de desarrollo.

### **Artículo 10.12. Condiciones dimensionales mínimas de las parcelas. Parámetros reguladores de la edificabilidad.**

Sin perjuicio de las condiciones de edificabilidad y dimensionales de las parcelas de los distintos grados de edificación Abierta correspondientes a el Plan Parcial Santa Ana, que mantiene su vigencia y sin perjuicio a su vez de las condiciones particulares que se recogen en el fichero de ordenación que figura como Anexo a estas Normas Urbanísticas, los parámetros generales que regulan la tipología de Edificación Abierta son los siguientes:

- Parcela mínima: 400 m<sup>2</sup>.
- Diámetro mínimo del círculo inscriptible en la parcela: 15 metros.
- Edificabilidad neta máxima: 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Altura Máxima: 3 plantas y diez metros.

### **Artículo 10.13. Ocupación.**

1. Según su definición, la ocupación máxima será del cuarenta por ciento (40%) en todos los casos.
2. Las construcciones enteramente subterráneas podrán tener un coeficiente de ocupación superior pero sin extenderse en ningún caso a los espacios correspondientes a retranqueos o separaciones a linderos. Quedan derogadas las disposiciones contenidas en las ordenanzas de los Planes Parciales o Especiales que se le opongan o la contradigan.

### **Artículo 10.14. Separaciones a linderos y retranqueos.**

1. En el Plan Parcial Santa Ana las separaciones a linderos y retranqueos serán las establecidas en las fichas correspondientes.
2. En el resto de las áreas las separaciones a linderos no serán inferiores a tres (3) metros. En la edificación abierta de libre composición el retranqueo frontal cumplirá las mismas condiciones que las separaciones a linderos.

El presente texto refundido de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbánística de Alajeró, aprobado por el Ayuntamiento de Alajeró el día 1 de marzo de 2004, en virtud de la Ley 1/2004 de 2 de marzo de 2004, que modifica el texto refundido de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbánística de Alajeró, aprobado por el Ayuntamiento de Alajeró el día 2 de marzo de 2004.

Secretaría de Urbanismo  
Edo. Patricia O. Trujillo Moneo



**Artículo 10.15. Separaciones entre cuerpos edificados en una misma parcela.-**

La separación entre edificaciones independientes de una misma parcela no será menor que la semisuma de sus respectivas alturas.

**Artículo 10.16. Configuración y tratamiento de los espacios libres.**

1. Las superficies de parcela no ocupadas por las edificaciones deberán diseñarse expresamente de modo que permitan un fácil acceso de ambulancias, servicios contra incendios, etc. a cualquier punto de aquéllas. Con objeto de facilitar su mantenimiento y limpieza, se evitará al máximo el fraccionamiento en planta o altura de estos espacios y su disposición respecto a las edificaciones será tal que resulten claramente públicos o claramente privados, eliminando los espacios ambiguos de difícil conservación.

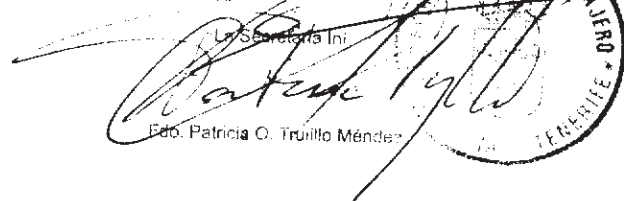
Estas superficies estarán normalmente destinadas a estancia, jardín y aparcamiento al aire libre. En ellas se permite la construcción de pérgolas, invernaderos, fuentes, terrazas cubiertas (abiertas al menos por dos de sus lados) y en general las construcciones propias de su destino, sin sobrepasar la altura de una planta: espectáculos al aire libre, kioskos, piscinas descubiertas, campos de tenis, baloncesto y similares.

2. Se dispondrá como mínimo un (1) árbol por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.

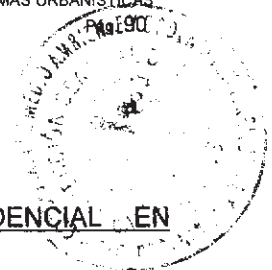
**Artículo 10.17. Remodelación del volumen.**

Mediante Estudio de Detalle justificado podrá solicitarse la remodelación del volumen asignado a una parcela o conjunto de parcelas, sin que en ningún caso pueda derivarse de ello mayor aprovechamiento ni altura superior a la máxima autorizada.

DECLARACIÓN de la Secretaría Insular de Urbanismo de Alajero, en virtud de la cual se ha acordado la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Alajero, en su texto refundido, de acuerdo con lo establecido en el artículo 243 del Reglamento Municipal de Urbanismo de Alajero, de 2004.

La Secretaria Insular  
  
Edu. Patricia O. Trujillo Méndez





### **CAPITULO 3.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL EN TIPOLOGIA CIUDAD JARDIN**

#### **Artículo 10.18.- Definición, ámbito y uso característico.**

1. Se incluyen en esta zona las áreas de suelo urbano a las que se asigna dicho tipo edificatorio definido en las Ordenanzas Municipales de Edificación, según su delimitación en las fichas de las correspondientes áreas. Su uso característico es el Residencial en la modalidad de vivienda unifamiliar.
2. En su aplicación a la zonificación del suelo urbanizable estas ordenanzas se considerarán indicativas, pudiendo justificadamente modificarse en el planeamiento de desarrollo.

#### **Artículo 10.19. Condiciones dimensionales mínimas de las parcelas. Parámetros reguladores de la edificabilidad.**

Sin perjuicio de las condiciones dimensionales de las parcelas y de la edificabilidad de las mismas establecidas en las áreas de Régimen Especial para las zonas equivalentes y que se recogen en el fichero de ordenación que figura como Anexo a estas Normas Urbanísticas, los parámetros generales que regulan la tipología de Ciudad Jardín son los siguientes:

Parcela Mínima : 500 metros cuadrados.

Dimetro mínimo del círculo inscriptible en la parcela : quince metros.

Edificabilidad neta máxima : 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Altura máxima : Dos plantas.

Ocupación máxima : 33 por ciento.

#### **Artículo 10.20. Construcciones auxiliares.**

1. Las construcciones en sótano o semisótano podrán tener un coeficiente de ocupación superior pero sin extenderse en ningún caso a los espacios correspondientes a retranqueos o separaciones a linderos.
2. Fuera del cómputo de la ocupación máxima no se permiten construcciones auxiliares salvo las propias de jardín señaladas en las Ordenanzas de Edificación.

#### **Artículo 10.21. Separaciones a linderos y retranqueos.**

Las separaciones a linderos no serán inferiores a tres (3) metros.

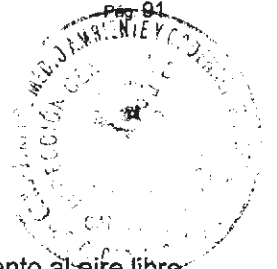
Los retranqueos en el frente no serán inferiores a cinco (5) metros.

El presente texto refundido de las Normas Urbanísticas de Alajero, en su totalidad, se publica en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería, número 204, de 2 de marzo de 2004, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 17.1 de la Ley 17/1983, de 22 de junio, de acceso a la información pública y de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las Administraciones Públicas, en su artículo 46.1, y de la Ley 17/2003, de 15 de noviembre, de acceso a la información pública, en su artículo 17.1.

Alajero, a 2 de marzo de 2004.

I. Secretar(a) In

Fdo. Patricia O. Trujillo Méndez



### Artículo 10.22. Tratamiento de los espacios libres.

1. Estas superficies estarán normalmente destinadas a estancia, jardín y aparcamiento al aire libre. En ellas se permite la construcción de pérgolas, invernaderos, fuentes, terrazas cubiertas (abiertas al menos por dos de sus lados) y en general las construcciones propias de su destino, sin sobrepasar la altura de una planta: kioskos, piscinas descubiertas, campos de tenis, baloncesto y similares.
2. Se dispondrá como mínimo un (1) árbol por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.

### Artículo 10.23. Agrupaciones y Adosamiento.

Podrá aceptarse la agrupación de las viviendas formando colonia siempre que su número total no exceda al de múltiplos enteros de la parcela mínima.

La condición de círculo mínimo inscriptible se entiende referida a la agrupación.

Se permitirá asimismo el adosamiento de viviendas siempre que la longitud total de la fachada hacia la vía a que dé frente no sobrepase la dimensión de veinte metros.

EL CONCEJO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA, en su reunión celebrada el día 2 de marzo de 2004, ha acordado aprobar el presente texto refundido de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbánística de Alajero, en su texto refundido, en virtud de lo establecido en el artículo 10.23 del Reglamento de Ordenación Urbánística Municipal de la Ley 18/1987, de 13 de junio, de Bases de Régimen Local, y en virtud de lo establecido en el artículo 10.23 del Reglamento de Ordenación Urbánística Municipal de la Ley 18/1987, de 13 de junio, de Bases de Régimen Local.

Alajero, a 2 de marzo de 2004

SECRETARÍA DE URBANISMO

Fdo. Patricia C. Trujillo Méndez



#### **CAPITULO 4.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL**

##### **Artículo 10.24.- Definición, ámbito y uso característico.**

1. Se incluyen en esta zona las áreas de suelo urbano de uso característico industrial, según su delimitación en las fichas de las correspondientes áreas.
2. En su aplicación a la zonificación del suelo urbanizable estas ordenanzas se considerarán indicativas, pudiendo justificadamente modificarse en el planeamiento de desarrollo.

##### **Artículo 10.25.- Tipo edificatorio.**

El tipo edificatorio correspondiente a las zonas industriales es el de Edificación Abierta, sin perjuicio de los adosamientos que se autorizan en esta Normativa o de las condiciones particulares del área de que se trate.

##### **Artículo 10.26.- Obras e instalaciones admisibles.**

Supeditadas a las condiciones generales y a las particulares de cada área, se admitirán todas las obras e instalaciones necesarias para el buen funcionamiento de la industria.

##### **Artículo 10.27.- Parcela mínima.**

1. A los efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, se establece como parcela mínima la de mil (1.000) metros cuadrados, con los siguientes requisitos:
  - a) Frente Mínimo: Veinte (20) metros.
  - b) Forma de parcela: La que permita inscribir un círculo de veinte (20) metros de diámetro.
2. Se exceptúan las parcelas destinadas a usos dotacionales e infraestructurales.

##### **Artículo 10.28.- Separación a linderos y retranqueos.**

1. El retranqueo de la edificación en el frente de fachada y la separación a los restantes linderos será de cinco (5) metros.
2. Se autorizará el adosamiento de dos o más edificios industriales en sus linderos comunes respetando la separación a los restantes, así como el retranqueo en el frente y la limitación de la ocupación máxima, cuando concorra alguna de las circunstancias siguientes:
  - a) Que la edificación colindante esté ya situada en el lindero común.
  - b) Que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario.
  - c) Que exista acuerdo entre los propietarios de las fincas colindantes para construir adosándose a la medianería, inscrito debidamente en el Registro de la Propiedad.
3. El espacio libre resultante del retranqueo de fachada podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, muelle de carga y descarga o jardín. No podrá utilizarse para almacenaje al aire libre, ni depósitos de chatarra o maquinaria de desecho, salvo de aquellos productos que por su propia naturaleza la normativa específica obligue a tal ubicación (depósitos de combustible, glp, etc.), siempre que se oculten a la vista desde el exterior a la parcela mediante pantallas de arbolado.

El Secretario (a)

4. En el espacio libre de parcela podrán construirse casetas de portería o control de accesos con superficie máxima en planta de doscientos cincuenta por doscientos cincuenta (250x250) centímetros y altura de coronación inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros.
5. La ocupación del retranqueo con los elementos admisibles deberá conjugarse con las determinaciones respecto a tratamiento de espacios libres.

#### **Artículo 10.29.- Separación entre edificios.**

Cuando en una parcela existan varias construcciones aisladas la separación mínima entre ellos será, como mínimo, equivalente a la semisuma de sus respectivas alturas en cada punto de sus respectivas fachadas.

#### **Artículo 10.30.- Ocupación máxima.**

Sin perjuicio de las determinaciones que en cuanto a ocupación se establezcan específicamente para un área determinada, la ocupación máxima referida a la superficie habitable será del cincuenta por ciento (50 %) de la superficie de la parcela.

#### **Artículo 10.31.- Altura de los edificios.**

1. La altura máxima de la edificación no podrá superar los nueve (9) metros medidos desde la cota de referencia o piso de planta baja, la cual no podrá estar situada a más de un (1) metro respecto a la rasante de la acera en el punto medio de la fachada, hasta el intradós del elemento estructural de cubierta (cercha o forjado).
2. Por encima de la altura máxima sólo podrán admitirse los elementos e instalaciones indispensables o propios de la naturaleza de la actividad industrial a desarrollar permitida.

#### **Artículo 10.32.- Altura de pisos.**

La altura mínima de pisos se fija en tres (3) metros.

#### **Artículo 10.33.- Edificabilidad.**

La edificabilidad máxima se fija en uno coma dos metros cuadrados construibles por metro cuadrado de parcela (1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>), salvo que en la ficha particular de ordenación se establezca otro parámetro diferente.

#### **Artículo 10.34.- Condiciones estéticas.**

1. Protección del arbolado:
  - a) En el espacio libre resultante de los retranqueos de la edificación deberá realizarse la plantación de una hilera de árboles de alto porte separados en función del tipo de especie arbórea elegida, con intervalo medio de cinco metros.
  - b) Si se prevé un aparcamiento en superficie deberá disponerse arbolado frondoso en el mismo, en retícula adecuada a la disposición de las piezas.
2. Fachadas: La composición y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito de la zona, debiendo procurarse en todo caso el máximo respeto con el entorno en cuanto al uso de materiales y su tratamiento.

Redacción y actualización de la Ordenanza de Normas Urbanísticas de Alajeró, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 10.1 de la Ley 1/2004 de 28 de febrero de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Alajeró, a 1 de enero de 2004.

Patricia G. Guillot

Alcalde

Patricia G. Guillot

Alcalde

Patricia G. Guillot

Alcalde

Patricia G. Guillot

Alcalde

Patricia G. Guillot

Alcalde

Patricia G. Guillot

Alcalde

Patricia G. Guillot

Alcalde

Patricia G. Guillot

Alcalde

Patricia G. Guillot

Alcalde

Patricia G. Guillot

Alcalde

Patricia G. Guillot

Alcalde

Patricia G. Guillot

Alcalde

Patricia G. Guillot

Alcalde

Patricia G. Guillot

Alcalde

Patricia G. Guillot

Alcalde

Patricia G. Guillot

Alcalde

Patricia G. Guillot

Alcalde

Patricia G. Guillot

Alcalde

Patricia G. Guillot

Alcalde

Patricia G. Guillot

Alcalde

Patricia G. Guillot

Alcalde

Patricia G. Guillot

Alcalde

Patricia G. Guillot

Alcalde

Patricia G. Guillot

Alcalde

Patricia G. Guillot

Alcalde

Patricia G. Guillot

Alcalde

Patricia G. Guillot

Alcalde

Patricia G. Guillot

Alcalde

Patricia G. Guillot

Alcalde

Patricia G. Guillot

Alcalde

Patricia G. Guillot

Alcalde

Patricia G. Guillot

Alcalde

Patricia G. Guillot

Alcalde

Patricia G. Guillot

Alcalde

Patricia G. Guillot

Alcalde

Patricia G. Guillot

Alcalde

Patricia G. Guillot

Alcalde

Patricia G. Guillot

Alcalde

Patricia G. Guillot

Alcalde

Patricia G. Guillot

Alcalde

Patricia G. Guillot

Alcalde

Patricia G. Guillot

Alcalde

Patricia G. Guillot

Alcalde

Patricia G. Guillot

Alcalde

Patricia G. Guillot

Alcalde

Patricia G. Guillot

Alcalde



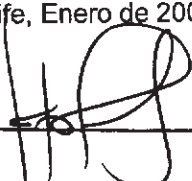


### Artículo 10.35.- Usos compatibles.

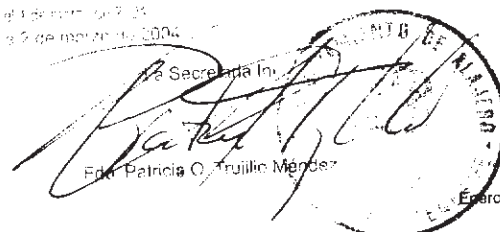
Son usos compatibles con el industrial los que a continuación se señalan:

- a) Residencial: Se admite en su clase de Vivienda, sujeto a las siguientes condiciones:
1. Estar adscrita al edificio industrial.
  2. La proporción máxima será de dos viviendas por industria, con el límite de ciento veinticinco metros cuadrados de superficie por vivienda.
  3. Cumplirán las condiciones establecidas para el uso residencial en esta Normativa.
- b) Servicios Terciarios: Es admisible en su clase de Oficinas siempre que estén ligadas al funcionamiento de la instalación y sean propias de la industria. Su superficie no será superior al veinticinco (25) por ciento de la superficie edificable.
- c) Dotacional: Es compatible en todas sus Clases en situación de edificio exclusivo.
- d) Usos Infraestructurales: Es compatible en todas sus clases.

Santa Cruz de Tenerife, Enero de 2004.

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

\* El presente documento es copia de un original que se encuentra en el expediente de modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Alajero, expediente número 100/2004, que se encuentra en el expediente de modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Alajero, expediente número 100/2004, que se encuentra en el expediente de modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Alajero, expediente número 100/2004.  
Municipalidad de Alajero, 1 de enero de 2004.  
Alajero, a 2 de enero de 2004.

  
Secretaría de Industria  
Eda. Patricia O. Trujillo Méndez