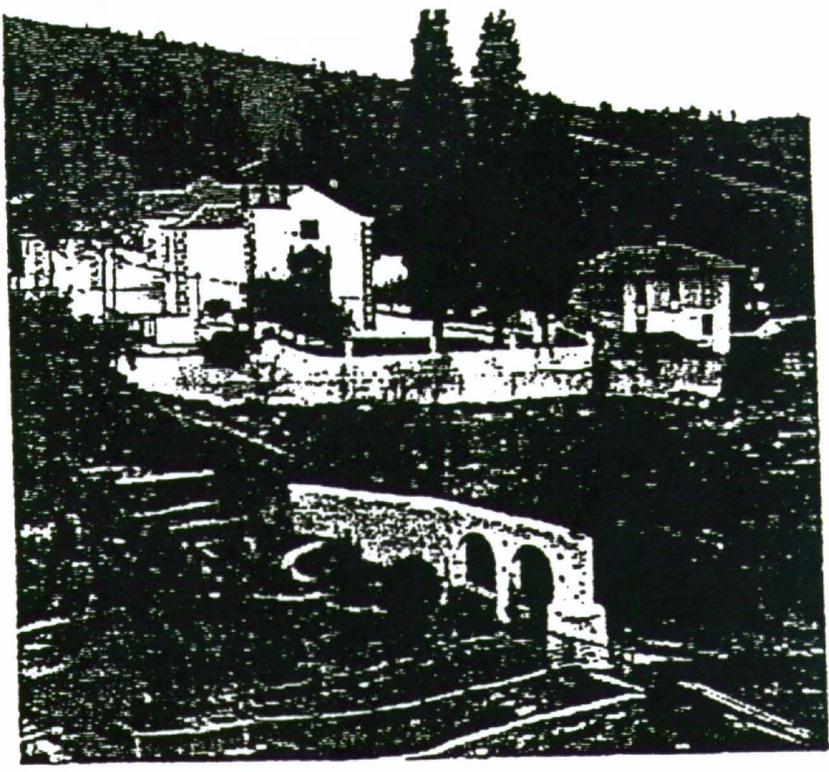


EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILAFLORES  
30 JUN 1998

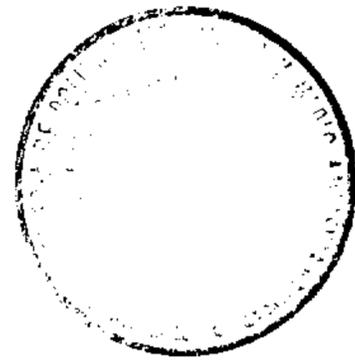
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILAFLORES  
**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO**



**MEMORIA DE ORDENACIÓN**

**1998**

**EQUIPO REDACTOR:**  
Tomas Bayo Sánchez  
Severo de la Fe Hernández  
J. Pablo Martín Ortega  
Cecilio M. Pérez Cáceres  
Carmen Mª González Gavira



**EQUIPO REDACTOR:**

**TOMAS BAYO SANCHEZ, Arquitecto**  
**SEVERO V. DE LA FE HERNANDEZ, Geógrafo**  
**JUAN PABLO MARTIN ORTEGA, Geógrafo**  
**CECILIO M. PEREZ CACERES, Delineante**  
**CARMEN M<sup>a</sup> GONZALEZ GAVIRA, Trat.textos**

# MEMORIA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA



1.	<b>INTRODUCCIÓN</b>	
	Antecedentes, Objeto del encargo y su justificación.....	pag. 1
2.	<b>DIAGNOSIS URBANÍSTICA</b>	
	Conclusiones de la información y trámite del avance.....	4
3.	<b>CRITERIOS Y OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO.....</b>	6
4.	<b>ORDENACIÓN.....</b>	9
4.1.	Clasificación del suelo.....	9
4.2.	Estructura General del Territorio.....	11
4.3.	Ordenación del Suelo Urbano.....	11
4.3.1.	Tipos edificatorios.....	11
4.3.2.	Ordenación detallada de los núcleos:	
	- Vilaflor.....	12
	- La Escalona.....	13
4.4.	Ordenación del Suelo Apto para urbanizar.....	13
4.4.1.	Condiciones del planeamiento parcial.....	13
4.4.2.	Sectores en el suelo apto para urbanizar.....	14
4.5.	Convenios Urbanísticos.....	16
4.6.	Ordenación del Suelo Rústico.....	16
4.6.1.	El monte y el paisaje. Los Espacios Naturales.....	16
4.6.2.	El suelo agrícola y los asentamientos rurales.....	16
4.6.3.	El Catálogo de Protección Edificatoria y el Catálogo -Inventario de Caminos Tradicionales del municipio.....	17
5.	<b>DIANÓSTICO AMBIENTAL Y SUGERENCIAS DE ADECUACIÓN DEL PLANEAMIENTO EN EL ÁMBITO TERRITORIAL ORDENADO.....</b>	18

6. ANEXOS.....

Aprobado en la Sesión *Extraordinaria* de 26 de 19...  
0.80.498 de 19...  
EL SECRETARIO.



## INDICE DE PLANOS



1. Estructura General del Territorio y Clasificación del Suelo. E.: 1:5000.

Planos:

- 1 Corona Forestal.
- 2 Corona Forestal.
- 3 Vilaflor.
- 4 Trevejos.
- 5 La Escalona.

2. Ordenación Detallada del Suelo Urbano. E.: 1:1000

Planos:

- 1 Vilaflor.
- 2 Vilaflor.
- 3 Vilaflor.
- 4 La Escalona.
- 5 La Escalona.

Aprobado en la Sesión *Extraordinaria*  
**0.8.0.4.9.8** de ..... de 19 ..  
EL SECRETARIO,





**EQUIPO REDACTOR:**

**TOMAS BAYO SANCHEZ, Arquitecto**  
**SEVERO V. DE LA FE HERNANDEZ, Geógrafo**  
**JUAN PABLO MARTIN ORTEGA, Geógrafo**  
**CECILIO M. PEREZ CACERES, Delineante**  
**CARMEN M<sup>a</sup> GONZALEZ GAVIRA, Trat.textos**

Aprobado en la Sesión *Extraordinaria*  
*0.80.49.3* de *10*  
EL SECRETARIO.





## MEMORIA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

### 1. PRESENTACIÓN

#### Antecedentes, - Objeto del encargo y su justificación.

A raíz del Convenio formalizado entre la Consejería de Política Territorial y Gestur-Tenerife, cuyo Anejo Tercero fue firmado el 17 de octubre de 1988, para la realización, entre otros trabajos, de la redacción del planeamiento general en la provincia de Santa Cruz de Tenerife, se solicita la correspondiente subvención por el Excmo. Ayuntamiento de Vilaflor.

El 24 de noviembre de 1989 se firmó el contrato para la redacción de las presentes Normas Subsidiarias.

Entre las cuatro alternativas de ordenación integral del municipio existente, a saber Plan General, Normas Subsidiarias tipo A), Normas Subsidiarias tipo B) y Delimitación de Suelo Urbano, parecía que las Normas Subsidiarias tipo A) se adaptaban mejor a las exigencias y condiciones de aquél.

Sin embargo, una iniciativa concreta de una de las dos industrias embotelladoras de agua existentes en el municipio suponía la delimitación de un pequeño polígono en suelo apto para urbanizar.

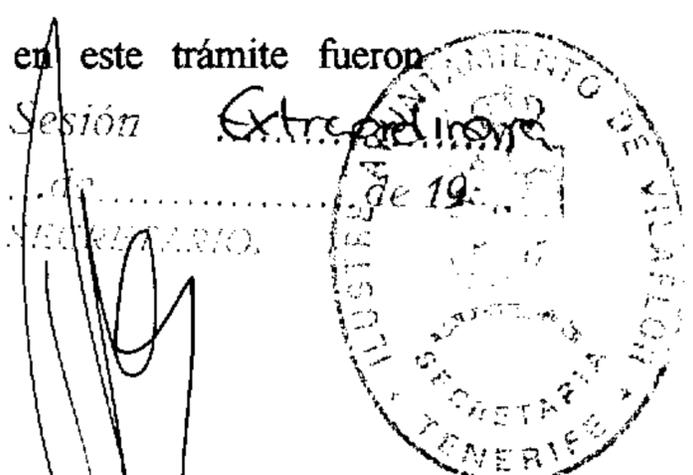
Por lo tanto se optó por la figura de Normas Subsidiarias tipo B), que siguieron la siguiente tramitación:

- Exposición al público de la documentación de Información y Avance de las NNSS de planeamiento publicada en el B.O.P. con fecha de 6 de agosto de 1990.

- Las sugerencias y alegaciones presentadas en este trámite fueron incorporadas al documento de planeamiento.

0.8.0.49.8

EL SECRETARIO.



- Con fecha de 27 de septiembre de 1990, se mantuvo una reunión entre miembros de la corporación y parte del equipo redactor, como trámite previo a lo establecido en el art. 125.2 del Reglamento de Planeamiento.

- El Ayuntamiento de Vilaflor, en sesión extraordinaria con fecha de 18 de febrero de 1992, acordó la aprobación inicial de las NNSS de planeamiento tipo B., (B.O.P. de 11 de marzo de 1992). Las reclamaciones presentadas en el período de información pública también fueron incorporadas al documento de planeamiento.

Por distintas circunstancias la tramitación quedó paralizada.

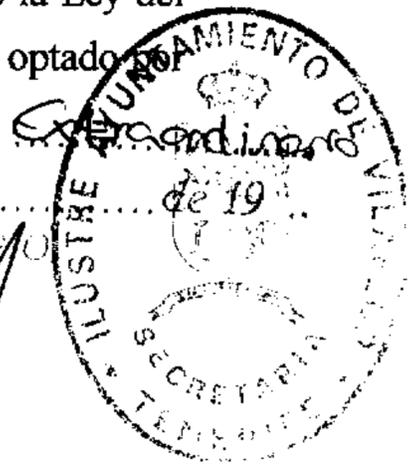
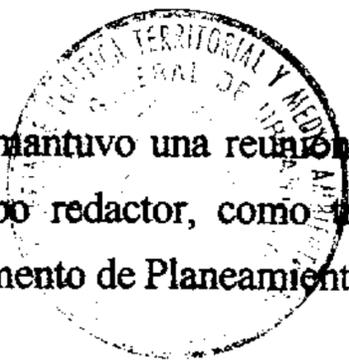
- El Ayuntamiento en sesión extraordinaria de 28 de septiembre de 1995, acordó aprobar una nueva oferta hecha por este equipo redactor, para lograr la culminación de las NNSS. En dicha oferta se recogen las sugerencias presentadas y los criterios y objetivos de la corporación, manifestados den la reunión celebrada el 27 de septiembre de 1990, así como, la realización del Estudio de Contenido Ambiental previsto en el Decreto Territorial 35/1995. El nuevo documento es aprobado inicialmente, acordándose, su exposición pública (B.O.P. de 29 de enero de 1996), remitiéndose el documento de Evaluación Ambiental del Avance a la Dirección General de Urbanismo (registro general de entrada en la Consejería de Política Territorial con fecha 19 de enero de 1996), al objeto de que emitiera el informe correspondiente para la posterior Declaración de Impacto.

De las alegaciones y sugerencias recibidas, de las gestiones realizadas por el equipo de gobierno municipal, y el informe técnico de alegaciones; se ha confeccionado el contenido de esta Memoria de Ordenación Urbanística. Dicha Memoria junto con la Memoria de Información y con la Normativa Urbanística y Ordenanzas Edificatorias conforman el nuevo documento de NNSS de planeamiento de Vilaflor, que habrá de someterse a aprobación provisional.

Se redactan, en consecuencia, estas Normas Subsidiarias del municipio de Vilaflor de acuerdo con las determinaciones de los artículos 77 y 78 de la Ley del Suelo y 91.a) y 92 del Reglamento de Planeamiento. Por lo tanto se ha optado por la figura de Normas Subsidiarias tipo A)

*Aprobado en la Sesión*  
*0.8.0.4.9.8*.....de.....de 19

EL SECRETARIO



Así mismo tienen especial incidencia sobre su ordenación la Ley 5/87, de 7 de abril, sobre Ordenación Urbanística del Suelo Rústico de Canarias; la Ley 6/87, de 7 de abril, sobre sistema de actuación de Urbanización Diferida; la Ley 11/89, de 13 de julio, de Viviendas para Canarias y decretos que la desarrollan y, finalmente, la Ley 12/94, de 19 de diciembre, de Espacios Naturales de Canarias y el Reglamento de Contenido Ambiental de Planeamiento Urbanístico (Decreto 35/1995, de 24 de febrero).

Aprobado en la Sesión Extraordinaria  
.0.8.0.4.9.8.....de.....  
EL SECRETARIO,

## 2. DIAGNOSIS URBANÍSTICA

### - Conclusiones de la información y trámite del avance.

1. El estancamiento social y económico del municipio de Vilaflor no obtiene sus soluciones del planeamiento urbanístico municipal, por cuanto las relaciones económicas sobrepasan su ámbito y tanto la revitalización del sector agrícola, el crecimiento del sector industrial como la introducción del sector servicios están determinados por la estructura económica comarcal e insular y, en consecuencia, sujetos a decisiones exteriores a la gestión municipal.

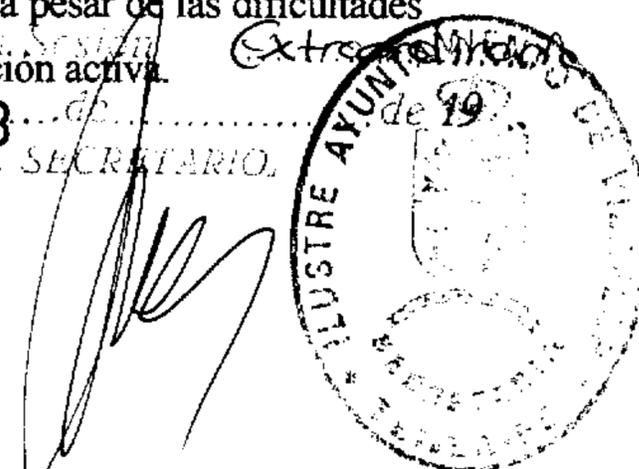
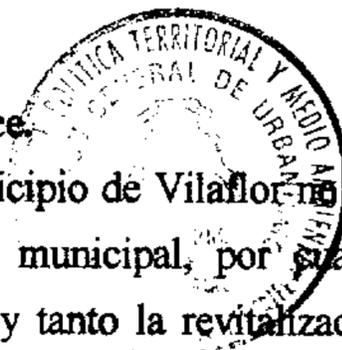
No obstante, lo que se le es dado al planeamiento municipal es la delimitación del marco físico y el establecimiento de las condiciones formales en el que se encuentra el conjunto de las actividades económicas, proponiendo un equilibrio dinámico hasta que su propio desarrollo lleve a un nuevo planeamiento.

El planeamiento señalará la compatibilidad de los usos y su ocupación del territorio, que es el único dato fijo antes y después de él y que en el caso de las islas es, además, extremadamente limitado y frágil.

2. Más de la mitad de la superficie del municipio está ocupada por el monte sobre el que se desarrolla un pinar de alta densidad y calidad, de tanta importancia que todo él se encuentra incluido en el Parque Natural de la Corona Forestal.
3. La lejanía del municipio de las vías de comunicación y de los grandes centros urbanos han contribuido a mantener inalterada su gran belleza paisajística, una de las menos maltratadas entre las relativamente accesibles de la isla.
4. El resto del suelo es potencialmente productivo o agrícola, con buenos terrenos, bajo la cota 1400, para el cultivo de la papa y la vid. La riqueza agrícola potencial del municipio es grande y hoy, a pesar de las dificultades de comercialización, ocupa a la mitad de la población activa.

..0.8.0.4.9.8.. de .....

EL SECRETARIO.

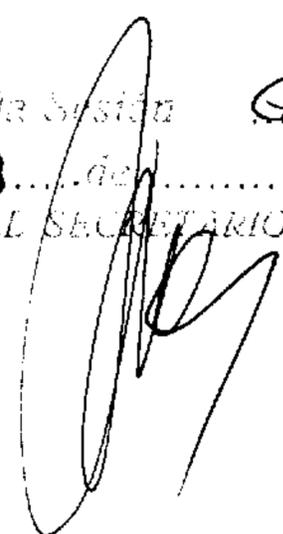


5. Las dos industrias extractivas del municipio, embotelladoras de agua, dan trabajo, a su vez a otra cuarta parte de la población activa. Deben ponerse los medios para su mantenimiento en el término municipal.
6. La belleza paisajística y el aislamiento son dos factores que potencian un determinado tipo de turismo al que puede satisfacer Vilaflor. Iniciativas de residencia hotelera en el casco de Vilaflor pueden aumentar el número de puestos de trabajo y ayudar a activación socio económica del municipio.
7. Asimismo la ruta desde los centros turísticos costeros de Arona y Adeje hacia las Cañadas del Teide, gracias al buen estado de las carreteras, puede constituir una baza económica más del pueblo y un mercado para sus productos agropecuarios.
8. La red viaria interurbana es suficiente salvo por el estado deplorable de la carretera a Granadilla, cuya rehabilitación es inexcusable.
9. En la escala social y urbana donde se encuentra el municipio, con mil quinientos habitantes y cuatrocientas viviendas, no se puede hablar de déficit de equipamientos por referencia a unos estándares legales abstractos. Las necesidades de los núcleos urbanos pueden ser incluso objetivamente menores a las superficies de suelo público existentes.
10. Los criterios de delimitación del suelo urbano son radicalmente diferentes en los dos núcleos principales del municipio. Frente al casco consolidado y compacto de Vilaflor, con ciertos inmuebles de valor ambiental que forman un conjunto reconocible morfológicamente, se encuentra la diseminación característica de La Escalona, en la que poco a poco la nueva edificación "salón y vivienda" se impone de forma poco afortunada a la vivienda tradicional y al paisaje.

Aprobado en la Sesión

0.8.0.4.9.8 de

EL SECRETARIO,



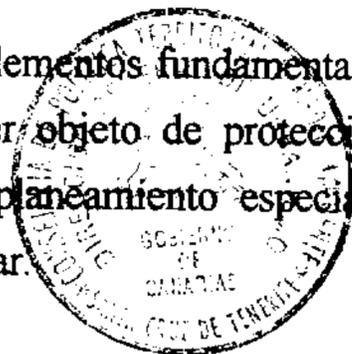
Extraordinaria



### 3.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO

1. El Suelo Rústico y su tratamiento específico son elementos fundamentales de la estructura del municipio. El pinar debe ser objeto de protección especial, en sentido amplio y también estricto (planeamiento especial), como garantía de conservación del ecosistema insular.
2. La nueva Ley de Espacios Naturales de Canarias, si bien amplía el ámbito territorial de protección al incluir el Paisaje Protegido de Ifonche, deja fuera áreas y elementos cuyas características morfológicas y dinámica ambiental han de ser protegidas del proceso urbanizador. Se propone englobar en la categoría del Suelo Rústico de Protección del Paisaje una franja del territorio que además de incluirlos, sirva como margen de protección de los parques y parajes. Los límites de esta categoría de suelo serán hechos físicos fácilmente identificables, tales como la red de caminos agrícolas, los ejes de barrancos o la infraestructura permanente del uso agrícola, evitándose con ello problemas de indefinición.
3. El suelo potencialmente productivo, agrícola, es la primera alternativa económica. Por lo tanto se evitará la destrucción de los elementos de su infraestructura existentes, tales como estanques, redes de abastecimiento de agua, bancales, etc., y la ocupación de dicho suelo, incluso ahora abandonado, por la residencia improductiva. A ello se coadyuvará con la limitación de apertura de nuevas pistas agrícolas.
4. La industria derivada de las extracciones de agua es la segunda alternativa económica.  
Para mantenerlas en el ámbito del municipio se darán las opciones legales necesarias que al mismo tiempo supongan un incremento del patrimonio municipal.
5. El turismo y el desarrollo paralelo de los servicios es la tercera alternativa económica.  
Iniciativas hoteleras en el casco urbano de Vilaflor como las que recientemente se han presentado al Ayuntamiento pueden originar una demanda creciente de puestos de trabajo y unos mayores ingresos municipales que contribuirían, ~~por distintos caminos~~, al no abandono del pueblo y de su patrimonio inmobiliario.

EL SECRETARIO,



6. La ocupación urbana del territorio debe seguir las pautas tradicionales, adaptadas a la estructura de la propiedad y a la red viaria que le da acceso. El ámbito de la delimitación no se podrá ceñir a determinados porcentajes teóricos sino que dentro de unos topes plausibles facilitará la gestión municipal que no puede recurrir, en la realidad, a la disciplina urbanística si no es con una oferta de suelo alternativa amplia que la justifique.

En contrapartida se protege explícitamente más de las dos terceras partes de la superficie total del municipio.

7. La morfología urbana claramente diferenciada de los dos núcleos urbanos que se delimitan conlleva el predominio en cada uno de ellos de un tipo edificatorio.
8. En el municipio de Vilaflor existen numerosos inmuebles merecedores de protección para los que se limitan las posibilidades de intervención constructiva.
9. En el Suelo Urbano se recoge la propuesta de relocalización de una industria del agua, actualmente emplazada sobre el espacio Natural Protegido de la Corona Forestal. En la nueva localización propuesta, las instalaciones deberán someterse a todas y cada una de las determinaciones previstas en la legislación urbanística y sectorial vigente.
10. El Suelo Urbano habrá de completar la infraestructura de equipamientos y la red viaria interior, teniendo en cuenta la optimización de lo existente y el menor coste social de las nuevas piezas que se introduzcan.
11. En Sistema General Viario no precisa nuevas extensiones pero si un mantenimiento adecuado.

El Sistema General de Espacios Libres aprovechará para su definición determinados elementos ya existentes que sólo necesitan una ampliación, y mejores posibilidades de uso. *Aprobado en la Sesión Extraordinaria*

12. Se explotarán al máximo las posibilidades que ofrecen la Ley de Viviendas para Canarias y el Decreto para la Autoconstrucción ampliando su

influencia a todo el ámbito de Suelo Urbano, para la construcción de viviendas de primera residencia.

Las condiciones sociales y económicas de los propietarios -promotores-constructores, "autoconstructores", que operan en el municipio lo exige.

Así mismo se tendrá en cuenta las determinaciones en cuanto a planeamiento general que establezca el nuevo Decreto de censo de viviendas ilegales promulgado por la Consejería de Política Territorial.



Aprobado en la Sesión

Extraordinaria

..0.8.0.4.9.8.....

EL SECRETARIO,



#### 4.- ORDENACIÓN

##### 4.1. Clasificación del suelo.

- Esta propuesta para la ordenación urbanística del municipio de Vilaflor contempla, en primer lugar, la clasificación del Suelo en Urbano y Rústico, así como la definición de la Estructura General y Orgánica del Territorio que sustenta aquélla. En segundo lugar ordena detalladamente cada núcleo urbano, las zonas y tipologías de edificación, y el diseño de la red de calles; elementos, todos ellos, necesarios para el desarrollo del plan.
- Las Normas Subsidiarias de Planeamiento, atendiendo a los criterios establecidos en el artículo 10 de la Ley del Suelo, han clasificado como urbanos a los núcleos de población existentes en el municipio: Vilaflor y La Escalona.

En el Suelo Urbano delimitado se ha incluido prácticamente el ochenta por ciento (80 %) de la edificación existente y el total de la que define núcleos de población.

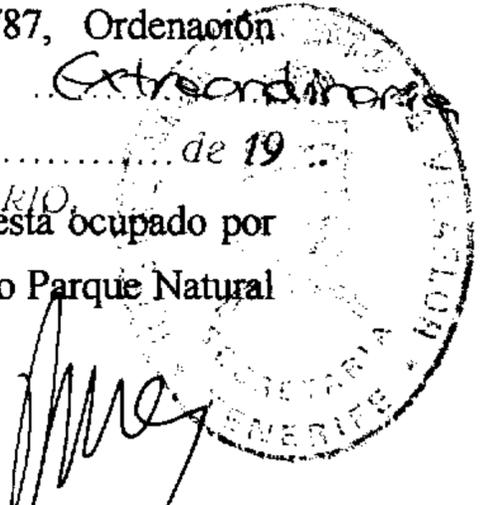
- La localización prevista del suelo urbano para uso industrial se delimita en función de la necesaria relocalización de una de las industrias de agua existente en el municipio, ahora afectada en su situación por el Parque Natural de la Corona Forestal. También se obtienen, evidentemente, las cesiones y aprovechamientos señalados por la legislación urbanística a este tipo de suelo, consiguiéndose con la ordenación general prevista por estas Normas Subsidiarias el agrupamiento en una sola parcela, y en la que se considera mejor situación, de todas las cesiones y aprovechamientos citados.

El Avance del PIOT lo incluye entre sus áreas homogéneas de interés territorial estratégico, para uso industrial.

- El resto del territorio se clasifica Rústico, dividiéndose de acuerdo con las categorías establecidas en la Ley 5/87, Ordenación Urbanística del Suelo Rústico de Canarias.

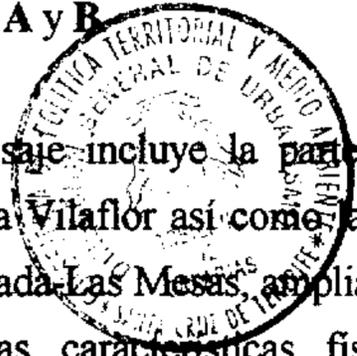
Aprobado en la Sesión Extraordinaria  
0.8.0.4.9.8 de ..... de 19 .....

EL SECRETARIO  
El Suelo Rústico Forestal incluye todo aquel que está ocupado por masa arbórea o bosque, y que está catalogado como Parque Natural



por la Ley de Espacios Naturales de Canarias: Corona Forestal. Se corresponde con las unidades ambientales A y B.

El Suelo Rústico de Protección del Paisaje incluye la parte del Paraje Natural de Ifonche que pertenece a Vilaflor así como la del Monumento Natural de la Montaña Colorada Las Mesas, ampliados con los terrenos cercanos que por las características físicas (Montaña de Funes) o de ocupación por mera masa forestal, se entiende deben incluirse a dicha categoría. Se corresponden con las unidades ambientales H e I, y se propone en ambos casos la redacción de un Plan Especial de Protección Paisajística, más allá de las normas de conservación correspondientes al Monumento Natural.



El Suelo Rústico Potencialmente Productivo agrícola comprende las unidades ambientales C, D, E, F y G que podemos identificar con las áreas cultivadas de los núcleos de Vilaflor, Trevejos, La Escalona, Era Verde y Jama.

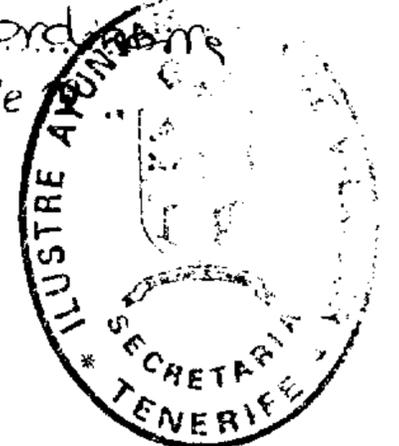
Todos ellos pueden constituir el ámbito de lo que la Ley de Espacios Naturales define como Parque Rural y ser objeto, en consecuencia, de un Plan Rector de Uso y Gestión. Así lo propone ya el Avance del Plan Insular de Ordenación Territorial.

Tanto Vilaflor como La Escalona se dedican a la agricultura intensiva, de regadío y de pequeña propiedad.

Trevejos, que es especialmente vulnerable desde el punto de vista paisajístico, responde a la agricultura extensiva o de secano con una mayor dimensión de la propiedad.

Los casos de Jama y la Era Verde son más complejos pues aún manteniéndose el cultivo, son extensas las superficies de eriales y también las de montes, estas últimas en franco crecimiento.

Aprobado en la Sesión Extraordinaria  
0..8.0.4.9.8 de ..... de .....  
EL SECRETARIO,



#### 4.2. Estructura General del Territorio.

La red actual de carreteras y caminos responde a la realidad urbana del municipio y salvo problemas de acondicionamiento o mejora no exige su modificación o ampliación.

El Avance del PIOT las define como vías comarcales y propone la ampliación de calzada, de adecuación de las características geométricas para todas ellas: TF-5112 de Arona a Vilaflor; UCAB-4 de Vilaflor a La Escalona; UCAB-8 de La Escalona a Arona; C-821 de la Orotava a Granadilla (UCAB-5, tramo de Vilaflor a Granadilla); y TF 5111, de San Miguel a Vilaflor por EL Frontón.

No hace propuestas para la TF-5114, de San Miguel a La Escalona por El Roque, quizás porque el criterio de valor que parece sostener el PIOT para todas ellas es la relación que establecen entre los centros turísticos del Sur: El Médano, Los Cristianos, Playa de Las Américas con el Teide.

También se determina el conjunto de equipamientos y áreas libres de uso público relacionadas directamente con los dos núcleos urbanos.

#### 4.3. Ordenación del Suelo Urbano.

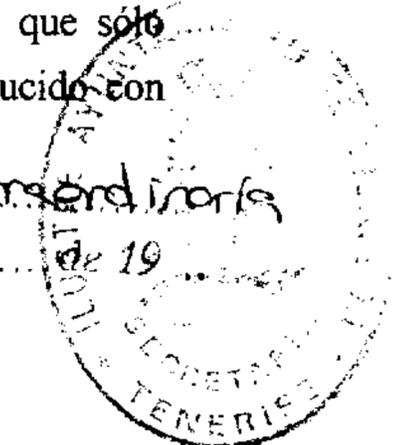
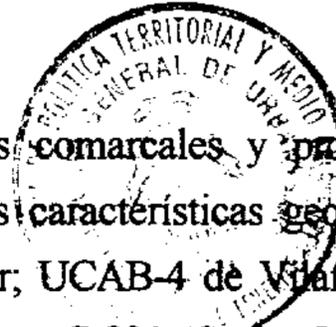
##### 4.3.1. Tipos edificatorios.

Se han estudiado detalladamente los asentamientos urbanos así como los sistemas de ocupación del territorio por la edificación, con el objeto de establecer los tipos edificatorios apropiados para el desarrollo urbano del municipio. La identificación de los tipos edificatorios permite la propuesta de una ordenación adecuada a dichos sistemas.

En este apartado como en otros anteriores se puede establecer claramente una diferencia entre Vilaflor y La Escalona, y frente al crecimiento agrupado y compacto del primero con, incluso, un esbozo de retícula urbana, se halla el crecimiento lineal disperso propio, de los ámbitos agrícolas, las medianías, en los que sólo debido al estancamiento del municipio, no se ha introducido con fuerza el "nuevo" tipo "salón y vivienda".

Aprobado en la Sesión  
0.8.0.49.8.....de

EL SECRETARIO,



Las Normas Urbanísticas y Ordenanza de la edificación recogen, por lo tanto, ambos tipos básicos, asignando uno y otro a las áreas en que actualmente se encuentran y a las de su crecimiento previsto, pretendiendo conseguir además, de forma definitiva, la no consolidación del tipo "salón y vivienda" mediante una muy flexible ordenanza para la edificación abierta junto a vía que, se estima, responde a las condiciones de la propiedad del suelo, de la promoción privada y de la densidad edificatoria posible a corto y medio plazo en el medio rural.

Por otra parte, estas Normas Subsidiarias hacen suya la propuesta de catalogación del Inventario Arquitectónico Municipal elaborado por la Dirección General de Patrimonio Histórico, que será aprobado paralelamente a ellas.

#### 4.3.2. Ordenación detallada de los núcleos.

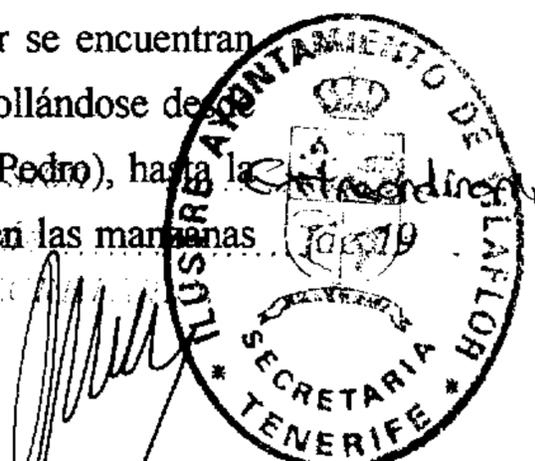
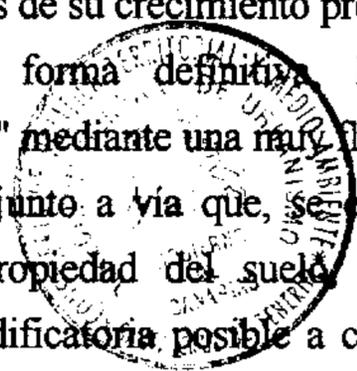
##### - Vilaflor.

Con una superficie aproximada de treinta hectáreas el núcleo urbano de Vilaflor ve ampliamente expresadas sus posibilidades de crecimiento para la más optimista de las previsiones.

A los dos ejes urbanos principales que llevan a la agrupación de vivienda alrededor de la plaza se añaden fundamentalmente cuatro caminos que parten del núcleo original, dos hacia el noroeste, subiendo a San Roque, dos hacia el sudeste, bajando hacia la carretera de Granadilla.

El parque de San Roque, el complejo deportivo junto al monte y el hotel junto a la iglesia son las piezas más significativas junto a la permanencia de la Calle Mayor, (Avenida del Hermano Pedro) y del Calvario como puntos de referencia y de identificación.

La mayor parte de los inmuebles a proteger se encuentran entorno a la trama urbana originaria, desarrollándose desde la calle Real (actual Avenida del Hermano Pedro), hasta la plaza de la iglesia de San Pedro. En ella y en las manzanas



consolidadas se mantiene la edificación cerrada. Las prolongaciones del suelo urbano a lo largo de los caminos se acogen a la edificación abierta.

Se recogen los equipamientos existentes y se propone un nuevo polideportivo cercano al colegio. Asimismo se recoge el nuevo centro social junto al Calvario.



- La Escalona.

A partir del Caserío de La Longuera y de la nueva iglesia se extienden las distintas vías de apoyo de la edificación: carretera, camino real y caminos agrícolas.

Todas sus parcelas edificables se ordenan según la tipología "abierta".

Se propone la ampliación de la plaza de la iglesia, la construcción de un polideportivo detrás de ella y la constitución de un centro social aprovechando una casa cercana, de valor ambiental, muy bien situada para ese uso.

El suelo urbano clasificado alcanza una superficie de veinticinco hectáreas.

#### 4.4. Ordenación del Suelo Apto para Urbanizar.

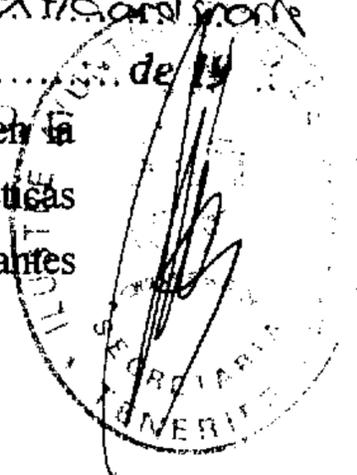
##### 4.4.1. Condiciones del planeamiento parcial.

Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento clasifican como Suelo Apto para Urbanizar únicamente un sector con expectativas de urbanización a corto o medio plazo.

Su uso es el Industrial y su superficie total aproximada, cinco hectáreas, de las cuales más de una hectárea se cede al Ayuntamiento como espacio libre de uso público.

*Aprobado en la Sesión Extraordinaria*  
**0.8.0.4.9.8** de 19

Es competencia del planeamiento general la clasificación del suelo en la totalidad del término municipal, lo que en el caso de transformación de fincas rústicas en suelo apto para urbanizar supone a sus propietarios la generación de importantes



plusvalías. Es por ello que deben compensarse de alguna manera, mediante cesiones en terrenos y aprovechamientos que benefician a la comunidad. Al mismo tiempo debe garantizarse su correcta ejecución.

De todo ello se desprende la conveniencia de que estas Normas Subsidiarias no limiten su papel regulador a las exigencias mínimas del Reglamento de Planeamiento sino que, dadas las características del terreno clasificado, se deben señalar también condiciones específicas de situación, edificabilidad, uso y construcción. Asimismo y al objeto de cumplimentar el Capítulo III, artículo 12 y 13 del Reglamento de Contenido Ambiental referido al planeamiento de desarrollo el proyecto definitivo habrá de cumplir las determinaciones y documentación explicitadas en los artículos citados.



4.4.2. Sectores en Suelo Apto para Urbanizar.

El sector de Suelo Apto para Urbanizar que se ha definido ampara el uso industrial afectado por el Parque Natural de la Corona Forestal y propone una pequeña ampliación del mismo, bajo el supuesto de que es una de las bases de la economía municipal a la que no se puede renunciar.

Las condiciones concretas del sector que se ha delimitado son las siguientes:

Sector en Suelo Apto para Urbanizar Nº 1.(S.A.U. 1).

Superficie total.	.....	21.840 m <sup>2</sup> (100.00 %)
Superf.parcelas netas edificable....		16.555 m <sup>2</sup> (75.80%)
Espacio Libre de uso público y equipamiento	.....	5.285 m <sup>2</sup> (24.20%)

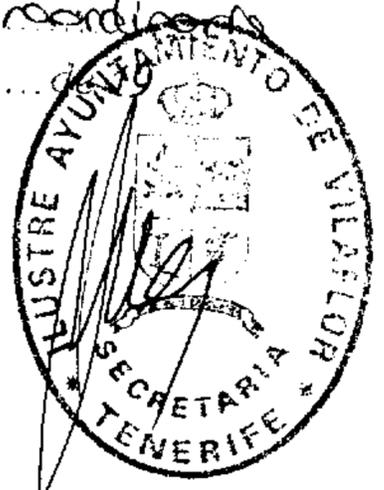
Su objeto es la relocalización de una de las industrias embotelladoras de agua del municipio y aportar una pequeña cantidad de suelo en oferta para uso industrial.

Las condiciones de edificabilidad de las parcelas de uso industrial serán las siguientes:

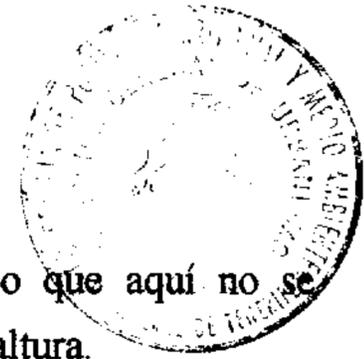
Parcela mínima:	16.555 m <sup>2</sup> .
Ocupación:	60 %.
Retranqueos:	5 metros a linderos y vías.

Aprobado en la Sesión Extraordinaria  
080498

EL SECRETARIO,



Altura: 7 metros a cornisa.  
Edificabilidad: 0.75 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo parcela neta.  
Nº de plantas: 2.



Se estará a la ordenanza de edificación abierta en lo que aquí no se especifica, y especialmente en lo que se refiere a la medición de la altura.

El material de acabado de las fachadas será un revestimiento continuo acabado en color mate. No será visto ningún elemento estructural. Las cubiertas serán inclinadas a dos o cuatro aguas.

La altura de las cubreras no sobrepasará la de los aleros en más de un metro y cincuenta centímetros (1'50).

En lo que se refiere tanto a cesiones obligatorias como a dotaciones, estas normas hacen referencia al cumplimiento del convenio urbanístico que con fecha 25/03/97 fue firmado por el titular de los terrenos (CERCASA) afectos a esta calificación y el Ayuntamiento de Vilaflor el cual forma parte integrante de estas normas. Siendo ratificado por la cesión plenaria de fecha 05/05/97.

Se habrá de ubicar tanto el espacio libre como el de equipamiento a modo de elemento de tránsito a lo largo de la comarcal C-5112.

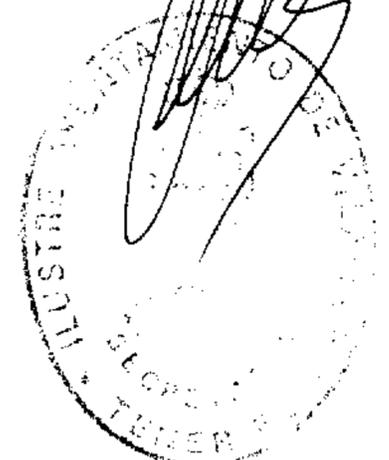
El sistema de gestión será el de compensación, pudiendo también ser el de cooperación pasado un año desde la entrada en vigor de estas Normas Subsidiarias.

De acuerdo con el artículo 78.2 de la Ley del Suelo se delimita un área de reparto coincidente con el ámbito del sector por ser éste único, siendo:

Superficie total edificable.....16.555 m<sup>2</sup>  
Edificabilidad.....0'75m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Coeficiente de homogeneización..... 1  
Superficie lucrativa.....12.416 m<sup>2</sup>  
Superficie lucrativa homogeneizada....12.416 m<sup>2</sup>  
Superficie total del polígono.....21.840 m<sup>2</sup>  
(no existiendo ningún tipo de dotación)  
Aprovechamiento tipo.....0'57m<sup>2</sup>ch/m<sup>2</sup>

Aprobado en la Sesión Extraordinaria  
080498

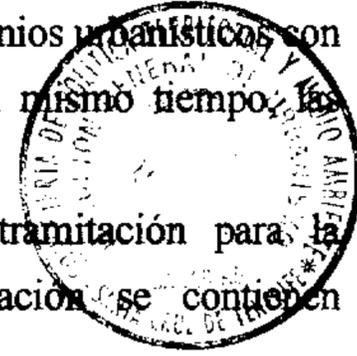
EL SECRETARIO,



#### 4.5. Convenios Urbanísticos.

Tras producirse una serie de alternativas sobre dos propuestas de inversión económica en el municipio, se han aprobado dos convenios urbanísticos con la finalidad de facilitar la gestión de las mismas, al mismo tiempo, las condiciones generales normativas de este plan.

Tanto el contenido como el procedimiento de tramitación para la incorporación de éstos a la propuesta de ordenación se contienen íntegramente en el Anexo de esta memoria.



#### 4.6. Ordenación del Suelo Rústico.

##### 4.6.1. El monte y el paisaje. Los Espacios Naturales.

De forma general todos aquellos terrenos protegidos por la Ley de Espacios Naturales de Canarias a los que se añaden algunos montes que quedaron fuera de ella, conos volcánicos, principales barrancos, y alguna zona concreta, quedan incluidos en las dos categorías del Suelo Rústico de carácter restrictivo o protector: Forestal y Protección del Paisaje.

El criterio que sustenta la ordenación y determinaciones de ambos es el de la máxima protección contra intervenciones que supongan cambios de uso, aperturas de vías, elementos fijos o provisionales que afecten al equilibrio ecológico y al paisaje.

El límite del suelo forestal coincide con el del Parque Natural de la Corona Forestal y el de protección del paisaje con el Paraje Natural de Ifonche, Monumento Natural de la Montaña de Las Coloradas, ampliados en zonas circundantes, así como otros conos volcánicos y barrancos.

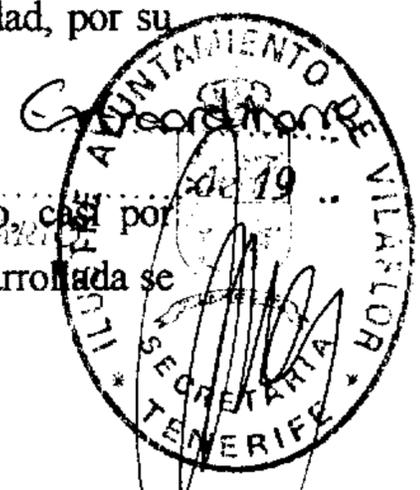
##### 4.6.2. El suelo agrícola y los asentamientos rurales.

Integrado de forma global en la categoría de suelo rústico potencialmente productivo se ha incluido en éste todo el suelo abancalado que en su momento tuvo un uso agrícola, así como el que no teniéndola ni habiéndola tenido, muestra capacidad, por su situación y características topográficas, para tenerlo.

Aprobado en la Sesión

0.8.0.4.9.8

Es una categoría entendida con un criterio muy amplio, casi por exclusión del forestal y el paisajístico. La normativa desarrollada se



basa en el mantenimiento de la conservación de los caminos, formas parcelarias y organización del territorio.

Asentamientos rurales son aquellas entidades de población con un pequeño grado de consolidación, cuyo origen y desarrollo aparecen vinculados a las actividades agrícolas y ganaderas, y con escasas, incluso, no deseables posibilidades de crecimiento por la disminución de su importancia económica.

Se clasifican como tales el Caserío de Jama, un borde del Camino a Ifonche ,El Pílon y ambos márgenes de la C/Los Castaños hasta su entronque con la C-821.

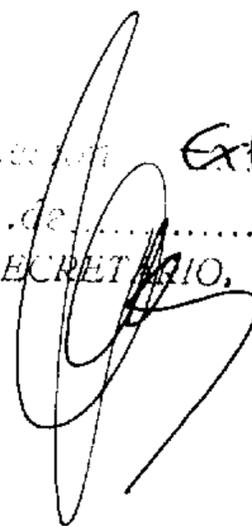
4.6.3. El Catálogo de Protección Edificatoria y el Catálogo Inventario de Caminos tradicionales del municipio.

Ambos documentos urbanísticos de protección han sido alentados desde los criterios de ordenación propuestos, pretendiéndose la tramitación paralela y complementaria de los mismos. Los contenidos normativos y el procedimiento de tramitación de los mismos se incluyen en el anexo.

Aprobado en la Sesión

0.8.0.4.9.8

EL SECRETARIO,



Extraordinaria



## 5. DIAGNOSTICO AMBIENTAL Y SUGERENCIAS DE ADECUACIÓN DEL PLANEAMIENTO EN EL ÁMBITO TERRITORIAL ORDENADO

La posición geográfica de Vilaflor distante del área metropolitana de la isla, unida a su condición de municipio interior, lo que ha impedido el tradicional modelo de desarrollo turístico, hace que las formas de ocupación del territorio municipal estén alejadas de los impactos a gran escala que se derivan de la expansión de los núcleos urbanos, con el consiguiente incremento en el desarrollo de infraestructuras y la proliferación de usos propios de los asentamientos producidos por los modelos de desarrollo terciarizados existentes en Tenerife.

Casi 1.997 hectáreas de pinar, de densidad variable y con predominio del pino autóctono, ocupa casi la mitad del territorio municipal, integrándose en la vertiente sur de la Corona Forestal de la isla. El buen estado de conservación refuerza su elevado valor ecológico, florístico y forestal; lo que unido a la proliferación de barrancos, escarpes y mesas; le dotan de un indudable interés paisajístico.

Como espacio natural protegido se encuentra sometido a una legislación protectora que determina su ordenación y gestiona sus recursos.

La problemática ambiental existente es abordada de manera específica atendiendo a su calificación de Parque Natural. Labor que compete al Gobierno Autónomo y para el que se define como instrumento específico de planeamiento un Plan Rector de Uso y Gestión.

Quedan incluidas en este ámbito de diagnóstico las unidades **A** y **B**.

A partir de los 1400 m.s.n.m. hasta el límite sur del término, incluyendo los núcleos urbanos consolidados de Vilaflor y La Escalona, el poblamiento conserva sus formas agrícolas tradicionales: la edificación a borde de camino, la presencia de banales y la proliferación de sistemas de captación y conducción de aguas para el riego, configuran el modelo de construcción del paisaje municipal.

Aprobado en la Sesión Extraordinaria  
0.8.0.4.9.8

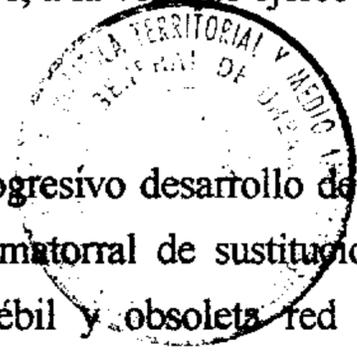
La problemática ambiental previa a la redacción del Plan en este ámbito territorial que engloba a las unidades ambientales C, D, E, y G, viene fundamentalmente determinadas por la inexistencia de planeamiento para canalizar el incipiente crecimiento edificatorio en torno a los núcleos urbanos consolidados y

en los bordes de carretera de la nueva red insular y local ya colmatadas en el ámbito municipal. Ambos fenómenos se desarrollan por articulación espontánea debido a la ausencia de planeamiento, compitiendo por establecerse sobre un medio bien dotado para la actividad agrícola que caracteriza este paisaje, a la vez que ejerce de agente regulador de desequilibrios ambientales.

Con respecto al Campo de Volcanes señalar el progresivo desarrollo de la vegetación natural circundante, tanto de pinar como de matorral de sustitución, unido a un escaso y disperso poblamiento con una débil y obsoleta red de comunicaciones donde se concentran importantes superficies de erial que conviven con algunas prácticas de cultivo tradicional.

Este conjunto de factores unidos a la declaración del Paisaje Protegido de Ifonche y al Monumento Natural de Montaña Colorada-Las Mesas, determina y condiciona el diagnóstico ambiental resultante, aconsejando una especial protección.

Quedan incluidas en este ámbito territorial las unidades ambientales F, H e I.



Aprobado en la Sesión Extraordinaria  
...080498... de 19...  
EL SECRETARIO.

A large, stylized handwritten signature in black ink.



## UNIDAD A

Declarada el 100 % de su superficie Parque Natural la limitación de usos viene determinada por la Ley de Espacios Naturales de Canarias, teniendo su parámetro ambiental definido por su condición de masa forestal.

Su dinámica de transformación está limitada y controlada por su carácter de Parque Natural.

Los objetivos ambientales y criterios generales relativos a la protección y mejora del Patrimonio Natural y Cultural, habrán de ser definidos y desarrollados por el Plan Rector de Uso y Gestión.

Desde el planeamiento municipal y atendiendo a los criterios de identificación como unidad ambiental homogénea, se sugiere la clasificación de todo su ámbito territorial como Suelo Rústico de Protección Forestal.

## UNIDAD B

Se deduce el mismo diagnóstico ambiental que para el ámbito territorial de la Unidad A, ya que las variables ambientales consideradas para su identificación como unidad ambiental homogénea, en rasgos generales coinciden con las características de dicha unidad.

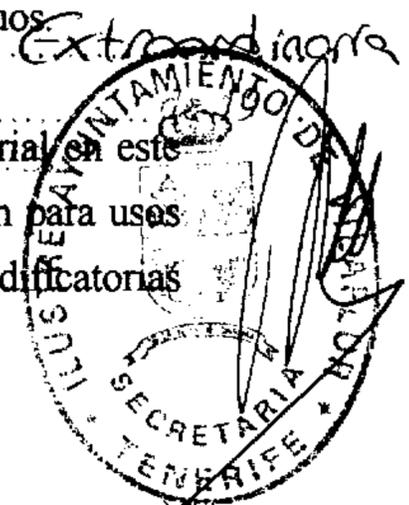
## UNIDAD C

En esta unidad hemos distinguido dos ámbitos de diagnóstico. El núcleo urbano de Vilaflor y el espacio agrícola próximo que se vértebra sobre los interfluvios de los barrancos de La Magdalena, El Bucio y El Chorrillo.

- El núcleo urbano de Vilaflor.

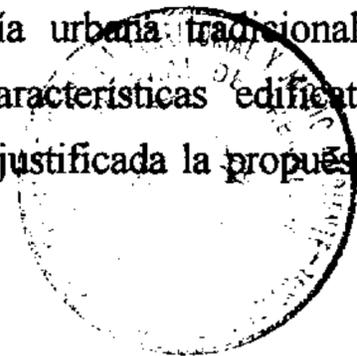
Las limitaciones de uso vienen dadas por aquellas incompatibles con las condiciones adecuadas de habitabilidad urbana, tranquilidad pública, e intensidad de ruidos, olores y vibraciones, y eliminación de residuos.

El factor determinante de la dinámica de transformación territorial en este ámbito viene dado por una escasa proliferación de la edificación para usos fundamentalmente residenciales, donde las nuevas tipologías edificatorias



no se adaptan a la tipología tradicional del casco. Cabe destacar también, los numerosos inmuebles desocupados con el consiguiente abandono y deterioro afectando directamente a la morfología urbana de la zona.

Se eleva a la categoría de objetivo ambiental básico la definición de una tipología edificatoria acorde con la morfología urbana tradicional. La protección de los inmuebles que por sus características edificatorias mantengan valores histórico-artístico, quedando justificada la propuesta de un Catálogo de Protección Arquitectónica.



- El espacio agrícola próximo.

La presencia de suelos aptos para el laboreo intensivo unida al intenso aprovechamiento agrícola de la zona, definen con claridad tanto las limitaciones de uso como la dinámica de transformación.

Los usos no vinculados a la actividad agrícola han de ser desechados, potenciándose la actual dinámica de crecimiento de bancales de riego para la explotación de cultivos en jable.

La coherente relación entre la capacidad productiva de los suelos y su actual aprovechamiento agrícola intensivo, justifican y aconsejan la clasificación de Suelo Rústico Potencialmente Productivo para todo el ámbito territorial de la unidad.

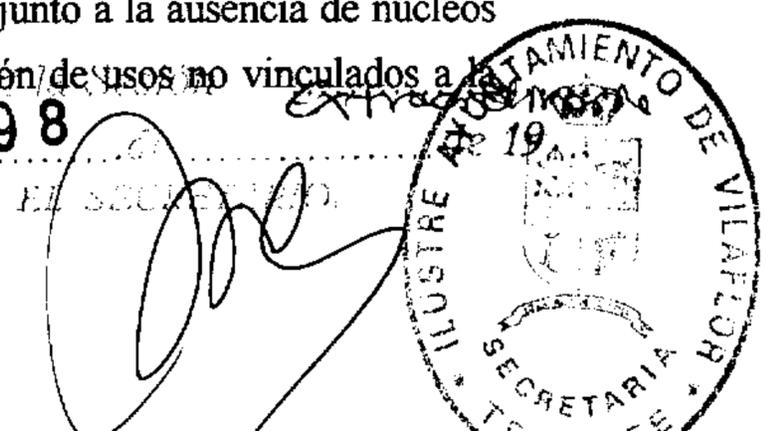
### UNIDAD D

Nos encontramos con el ámbito territorial que concentra la mayor superficie de secano en el municipio.

El progresivo abandono de campos de viña y la incipiente proliferación de la edificación a borde de la carretera TF-5112 caracteriza la problemática ambiental previa a la redacción de las Normas Subsidiarias.

Las buenas condiciones orográficas, edáficas y climáticas para la producción agrícola en todo el ámbito de la unidad, junto a la ausencia de núcleos de población consolidados, obligan a la desestimación de usos no vinculados a la actividad agropecuaria.

...0.80498



La expansión de eriales sobre un suelo potencialmente productivo caracteriza la dinámica de transformación de la zona, donde la proliferación de la edificación a borde de la carretera TF-5112 pone en peligro la calidad visual de esta unidad de paisaje.

Se considera objetivo ambiental prioritario la conservación para la actividad agrícola de toda la superficie de la unidad, y la adecuación a las características de dimensión del parcelario y usos agrícolas extensivos, de la ordenación pormenorizada en base a su clasificación como Suelo Rústico Potencialmente Productivo. Las nuevas edificaciones vinculadas a la actividad agropecuaria habrán de mantenerse lo suficientemente retiradas de la vía TF-5112 para salvaguardar la calidad visual de este paisaje.

### UNIDAD E

Al igual que en la unidad ambiental C se distinguen dos ámbitos de diagnóstico territorial. El núcleo urbano de La Escalona y el espacio agrícola circundante.

- El núcleo urbano de La Escalona.

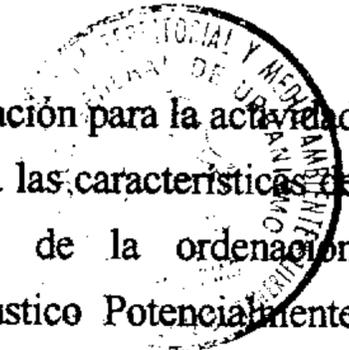
La consolidación de una condensada red de carreteras insulares en este núcleo ha hecho proliferar la edificación lineal a borde de carretera, con predominio de la tipología vivienda-salón, mermando la calidad de la morfología urbana tradicional.

Las limitaciones de uso vienen dadas por aquellas incompatibles con las condiciones adecuadas de habitabilidad urbana, tranquilidad pública en materia de ruidos, olores, vibraciones y eliminación de residuos.

Se entiende como objetivo ambiental prioritario la definición y colmatación del Suelo Urbano, fijando una tipología edificatoria y unos grados de ocupación de parcela acordes con el carácter rural del emplazamiento. La edificación tradicional existente a de ser objeto de protección específica.

- El núcleo agrícola circundante.

La presencia de suelos aptos para el laboreo intensivo unida al intenso aprovechamiento agrícola de la zona define con claridad tanto las limitaciones de uso como la dinámica de transformación.



Aprobado en la Sesión Extraordinaria  
0.80498 de

EL SECRETARIO



Los usos no vinculados a la actividad agrícola han de ser desechados, potenciándose la actual dinámica de crecimiento de bancales de cultivos.

La coherente relación entre la capacidad productiva de los suelos y su actual aprovechamiento agrícola intensivo justifica la clasificación de Suelo Rústico Potencialmente Productivo para todo el ámbito territorial de esta zona.



### UNIDAD F

En la etapa previa a la redacción de las Normas, la propia dinámica de transformación generada por el abandono de tierras de cultivo, y la presencia de una cantera abandonada en la Montaña del Pozo, caracterizan la problemática ambiental existente.

El desarrollo de un pinar natural y un potente matorral de sustitución, unido a la existencia de dos conos volcánicos (Montaña del Pozo y Montaña del Coto), determina el conjunto de referencia de calidad para la conservación de sus valores naturales.

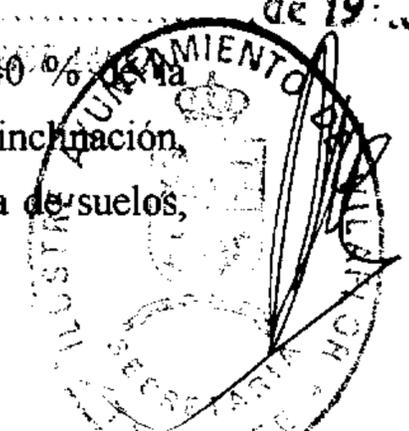
La pervivencia de elementos edificados vinculados a prácticas tradicionales de cultivo de secano, refuerza los valores culturales de la zona.

La necesidad de un tratamiento homogéneo a los valores naturales y culturales en este ámbito territorial, justifica una clasificación de especial protección.

La regulación y localización de usos compatibles, y la mejora y rehabilitación de elementos aislados y conjuntos de valor natural y cultural existentes, aconsejan un planeamiento de desarrollo en base un Plan Especial de Protección del Paisaje.

**UNIDAD G** *Aprobado en la Sesión Extraordinaria*  
*0.8.0.4.98* de 19...

La concentración de eriales en la zona que supone casi el 40% de la superficie útil de cultivo, localizados sobre amplias laderas de suave inclinación, con serios riesgos de procesos de arrollada con la consiguiente pérdida de suelos,



determina la problemática ambiental existente. A todo ello hemos de unir la sobredimensionada y mal dotada proliferación edificatoria entorno al núcleo rural de Jama.

La no admisión de usos que no estén vinculadas a la actividad agropecuaria es un factor determinante para el mantenimiento de la potencialidad productiva de los suelos circundantes en este asentamiento rural.

El objetivo ambiental prioritario a de centrarse en la recuperación para la actividad agrícola de la superficie de erial, o bien, procurar mediante la delimitación y zonificación pormenorizada, el desarrollo de matorral de sustitución como elemento neutralizador de riesgos de pérdida de suelo productivo. También es aconsejable la conservación y rehabilitación del conjunto e infraestructuras vinculadas a las prácticas agrícolas tradicionales.

#### UNIDAD H

Más del 90 % de la superficie ocupada por esta unidad está integrada en el Paisaje Protegido de Ifonche.

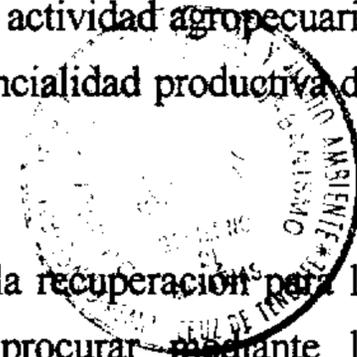
Su dinámica de transformación viene limitada y controlada por su carácter de Espacio Protegido.

Los objetivos ambientales y criterios generales relativos a la protección y mejora del patrimonio natural y cultural habrán de ser definidos por un Plan Especial de Protección.

Desde el planeamiento municipal y atendiendo a los criterios de identificación como unidad ambiental homogénea, se sugiere la clasificación de todo su ámbito territorial como Suelo Rústico de Protección del Paisaje.

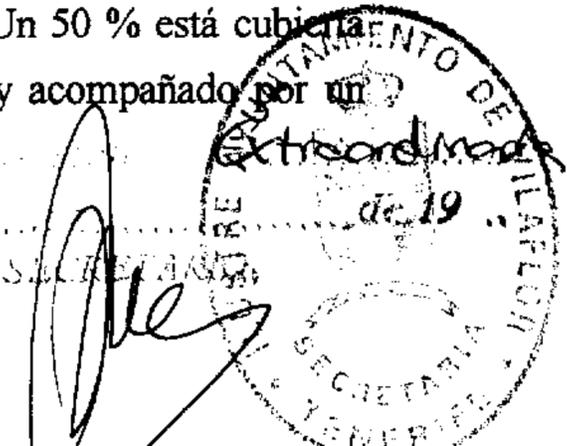
#### UNIDAD I

El Monumento Natural Montaña Colorada-Las Mesas ocupa aproximadamente el 25 % de la superficie de esta unidad. Un 50 % está cubierta por pinar natural y repoblado repartido de forma desigual y acompañado por un potente matorral de sustitución asociado.



080498

EL SECRETARIO



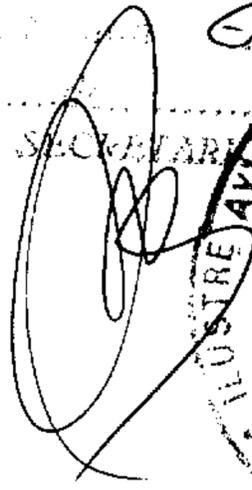
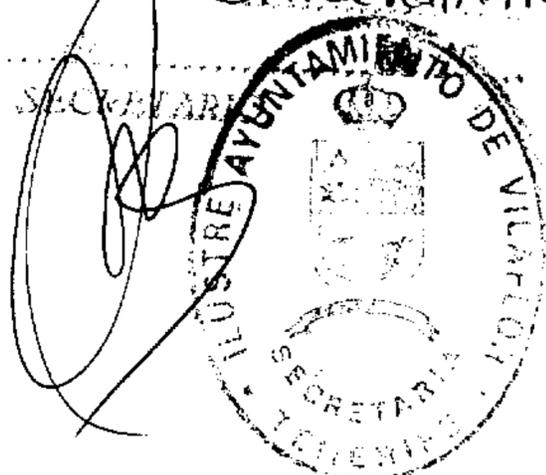
En la etapa previa a la redacción de las Normas, la propia dinámica de transformación generada por el abandono de tierras de cultivo, caracteriza la problemática ambiental existente.

La presencia del Monumento Natural Montaña Colorada-Las Mesas, determina las referencias de calidad para la conservación de los valores naturales de este ámbito.

La pervivencia de elementos edificados vinculados a las prácticas tradicionales de cultivos de secano, refuerza los valores culturales en la zona.

La necesidad de un tratamiento homogéneo de los valores naturales y culturales en la zona, justifican una clasificación de especial protección.

La regulación y localización de usos compatibles y la mejora y rehabilitación de elementos aislados y conjunto de valor natural y cultural, aconsejan un planeamiento de desarrollo en base a un Plan Especial de Protección del Paisaje.

Aprobado en sesión Extraordinaria  
14.8.04.9.8  
EL SECRETARIO  
  


## 6.- ANEXOS

6.1. Remisión del Estudio de Evaluación Ambiental aprobado inicialmente el 11 de enero de 1996.

6.2. Convenio de colaboración y cooperación entre el ilustre Ayuntamiento de Vilaflor y el Sr. Jean Merie Goeders, en su condición de promotor de un proyecto para el desarrollo de una explotación turística en terrenos ubicados en el municipio de Vilaflor.

6.3. Convenio urbanístico entre el Iltre. Ayuntamiento de Vilaflor y la Compañía Cervecera S.A. (CERCASA).

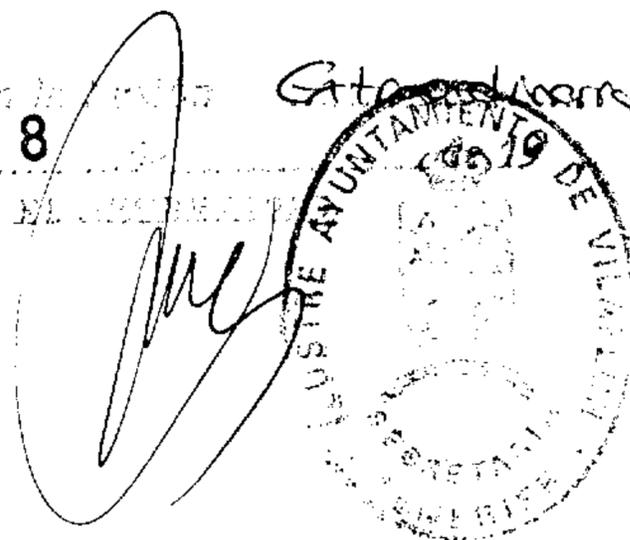
6.4. Certificación de Pleno del Ayuntamiento de Vilaflor, celebrada el 8 de abril de 1998.

6.5. Datos estadísticos de superficies- Capacidad potencial del suelo urbano.

En Santa Cruz de Tenerife, abril 1998.

Aprobado en la sesión  
0.80498

EL CONCEJAL





**ANEXOS**

Aprobado en la Sesión

080498

EL SECREARIO



*Antecondicion*



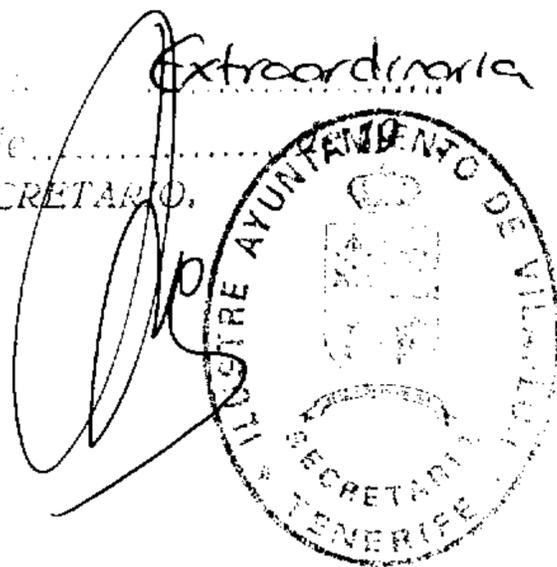
**6.1. REMISIÓN DEL ESTUDIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL  
APROBADO INICIALMENTE EL 11 DE ENERO DE 1996.**

Aprobado en sesión

*Extraordinaria*

..0.8.0.4.9.8...de.....

EL SECRETARIO,





AYUNTAMIENTO  
DE  
VILAFLORES  
TENERIFE

Gobierno de Canarias  
Consejería de Política Territorial  
SANTA CRUZ DE TENERIFE  
19 ENE. 1996  
REGISTRO GENERAL  
ENTRADA  
N.º

Vilaflores, a 15 de Enero de 1996

SU REFERENCIA

NUESTRA REFERENCIA

ASUNTO

DESTINATARIO

Dirección General de Urbanismo  
Consejería de Política Territorial  
SANTA CRUZ DE TENERIFE

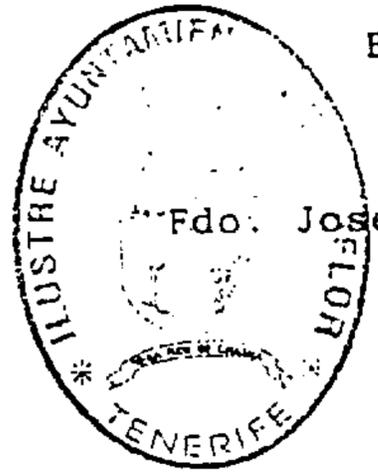


AYUNTAMIENTO DE VILAFLORES  
ENTRADA N.º  
SOLICITA N.º 39  
Fecha 19 ENE 1996

I. N. E. I. C. Canarias, I. I. No. 70 90 02 - CP 38613 - N.º R.E.I. 01380526

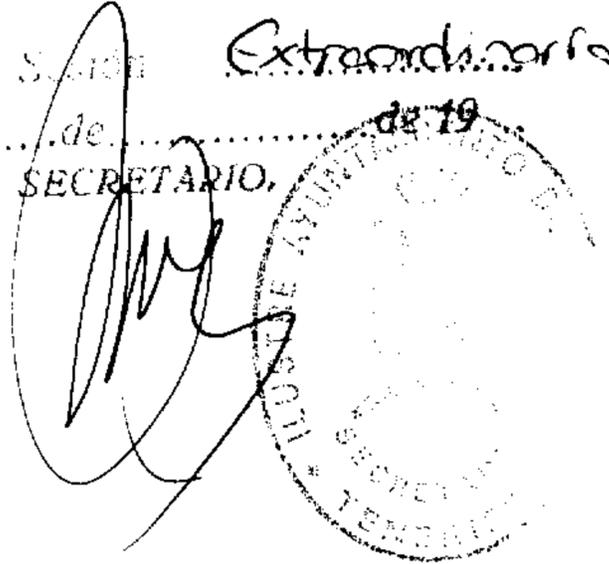
Adjunto le remito el documento de Estudio de Evaluación Ambiental, aprobado inicialmente junto con las Normas Subsidiarias tipo B, el pasado 11 de Enero de 1.996, con el objeto de que se emita el informe correspondiente para la posterior declaración de impacto.

Reciba un cordial saludo de mi parte.



EL ALCALDE,  
  
Fdo. José Luis Fumero González.

Aprobado en la Sesión Extraordinaria  
U 80498 de de 19  
EL SECRETARIO,





**6.2. CONVENIO DE COLABORACIÓN Y COOPERACIÓN ENTRE EL ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE VILAFLORES Y EL Sr. JEAN MERIE GOEDERS, EN SU CONDICIÓN DE PROMOTOR DEL UN PROYECTO PARA EL DESARROLLO DE UNA EXPLOTACIÓN TURÍSTICA EN TERRENOS UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE VILAFLORES.**

Aprobado en la Sesión *Extraordinaria*  
0.8.0.49.8 de 19...  
El SECRETARIO.





CONVENIO DE COLABORACION Y COOPERACION ENTRE EL ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE VILAFLORE Y EL SR. JEAN MARIE GOEDERS, EN SU CONDICION DE PROMOTOR DE UN PROYECTO PARA EL DESARROLLO DE UNA EXPLOTACION TURISTICA EN TERRENOS UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE VILAFLORE.

Recibi copia del presente documento  
Nº X-0276149-B

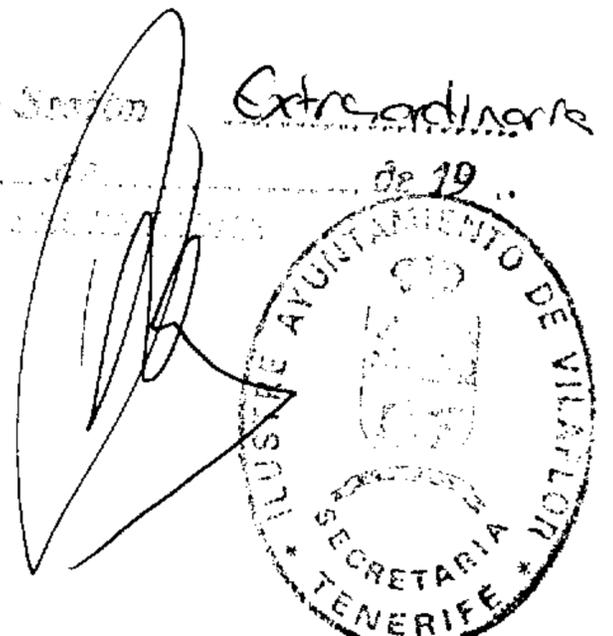
Fdo: Pedro Hiesker

Aprobado en la Sesión  
030498

Extraordinaria

de 19

de 19



CONVENIO DE COLABORACION Y COOPERACION ENTRE EL ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE VILAFLORES Y EL SR. JEAN MARIE GOEDERS, EN SU CONDICION DE PROMOTOR DE UN PROYECTO PARA EL DESARROLLO DE UNA EXPLOTACION TURISTICA EN TERRENOS UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE VILAFLORES.



En Vilaflor, a seis de noviembre de mil novecientos noventa y seis.

R E U N I D O S

De una parte, don JOSE LUIS FUMERO GONZALEZ, en su calidad de Alcalde Presidente del Ilustre Ayuntamiento de Vilaflor.

De otra parte, don JEAN MARIE GOEDERS, mayor de edad, vecino del municipio de Arona, con domicilio en Playa de Las Américas, Chalet Rebeca, titular de la tarjeta de residencia número X-00027798, quien interviene en su propio nombre y derecho.

En función de sus distintas posiciones y representaciones hacen las siguientes

*Agustina Garcia Gonzalez*

M A N I F E S T A C I O N E S

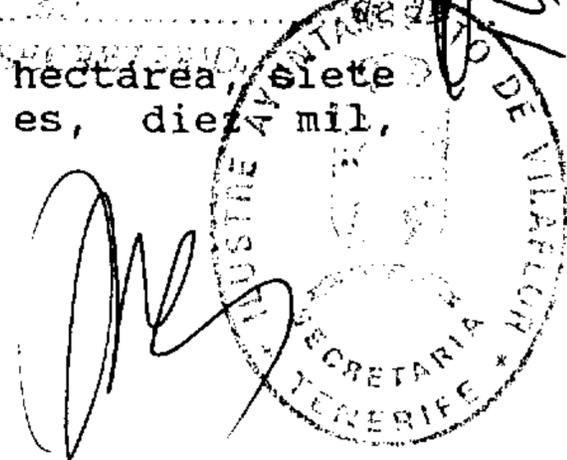
- I -

Don JEAN MARIE GOEDERS afirma ser titular de derecho de arrendamiento derivado de contrato de arrendamiento suscrito con fecha 18 de octubre de 1.995 con doña AGUSTINA GARCIA GONZALEZ por virtud del cual ésta le arrendó unos terrenos con objeto de poder destinarlos a su explotación turístico recreativa. Los terrenos objeto de arrendamiento se encuentran situados a una cota de 1.400 metros sobre el nivel del mar, en el sitio llamado Mirador y Ermita de San Roque, en el término municipal de Vilaflor, y cuentan con una superficie aproximada de 23.738 metros cuadrados, que resultan de la suma de las tres ~~terrenos~~ <sup>terrenos</sup> que a continuación se describen:

*000498*

*Extremitad*

- 1.- RUSTICA.- Con una superficie de una hectárea, siete áreas y treinta y seis centiáreas, esto es, diez mil,



setecientos treinta y seis metros cuadrados, en donde llaman San Roque, que se corresponde con la parcela 66 del polígono 4 del catastro rústico, y que linda: norte, Miguel Bello Rodríguez y José camacho Delgado; este, Leocadia Oliva Correa y Hugo Dawison Escuder; sur y oeste, camino.

Inscrita al tomo 452, libro 17 de Vilaflor, folio 9, finca 1.322, inscripción 1ª.

2.- RUSTICA.- Con una superficie de treinta y un áreas, setenta y dos centiáreas, esto es, tres mil, ciento setenta y dos metros cuadrados, en donde llaman San Roque, que se corresponde con la parcela 80 del polígono 4 del catastro rústico, y que linda: norte, camino; este, Ermita de San Roque y Basilio Rodríguez Martín; sur, Manuel Trujillo Pérez y camino; y oeste, Basilio Rodríguez Martín.

Inscrita al tomo 452, libro 17 de Vilaflor, folio 9, finca 1.323, inscripción.

3.- RUSTICA.- Con una superficie de ochenta áreas, esto es, ocho mil metros cuadrados, en donde llaman Llano de San Roque, dentro de cuyo perímetro existe una casa de una sola planta de construcción antigua que mide doscientos metros cuadrados, lindando esta finca: al este, con Fermín Fumero Fumero; oeste, camino que va de Vilaflor a Icod; al norte, Tomás Bello Gómez, Ambrosio Francisco y María Fumero Díaz; sur, con serventía que parte del camino de la Ermita de San Roque al indicado camino de Icod.

Inscrita al tomo 452, libro 17 de Vilaflor, folio 12, finca 1.326, inscripción 1ª.

4.- RUSTICA.- Casa de construcción antigua de una sola planta con un pedazo de terreno anexo a dicha casa donde llaman Llano de San Roque, junto a la plazoleta de la Ermita de San Roque, y tiene una cabida el terreno de dieciocho áreas aproximadamente, esto es, mil ochocientos metros cuadrados, y la casa treinta metros cuadrados.

Inscrita al tomo 452, libro 17 de Vilaflor, folio 13, finca 1.327, inscripción 1ª.

Se adjunta como anexo inseparable a este convenio xerocopia del ejemplar para el arrendatario del contrato de arrendamiento que don JEAN MARIE GOEDERS dice haber concertado sobre las referidas parcelas de terreno.

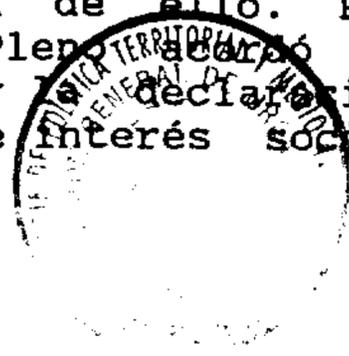
- II -

Don JEAN MARIE GOEDERS tiene proyectado destinar las fincas reseñadas en el apartado anterior a su explotación turística recreativa, mediante el desarrollo de distintas actividades, entre otras, las de restaurante, espectáculos, etc..., todo ello con respeto al entorno y evitando perjuicios al medio ambiente, así como estricto cumplimiento de los requisitos que impone la normativa vigente para el ejercicio de estas actividades, a expensas en todo caso, a la previa obtención de los permisos y autorizaciones que esa normativa establezca.

Aprobado en la Sesión Extraordinaria  
...0.8.0.4.9.8... de ... de 19...  
EL SECRETARIO

*apartado 4.º finca 1.327*

La actividad turístico recreativa proyectada por el Sr. GOEDERS, siempre que se ejerza en las condiciones antes indicadas, comportaría un evidente beneficio para el municipio de Vilaflor, al ser un elemento más que permitiría atraer el turismo a la zona, con el aumento de actividad económica, consiguiente creación de puestos de trabajo y demás beneficios que sin duda se derivarían de ello. Por tales razones la Corporación Municipal en Pleno acordó el pasado día 3 de marzo del año en curso instar la declaración de este proyecto como de utilidad pública e interés social para Vilaflor.



- III -

La actividad turístico recreativa que proyecta el Sr. GOEDERS puede servir de marco importante para llevar a cabo una promoción de las excelencias del municipio de Vilaflor, tales como sus paisajes, gastronomía, artesanía, cultura popular, senderos forestales, rutas turísticas, etc..., que se pueden dar a conocer así a los turistas que visiten el lugar.

A estos fines es preciso una colaboración mutua, siendo ésta la razón de ser del presente convenio, en el que ambas partes, libre y espontáneamente, se someten a las siguientes

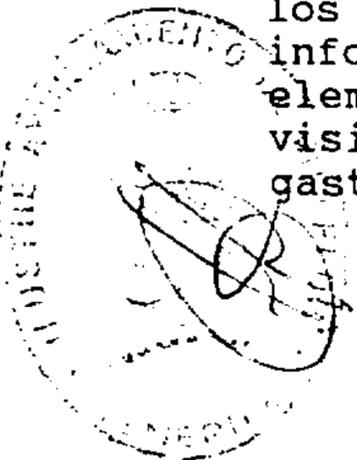
### ESTIPULACIONES

PRIMERA.- El Sr. GOEDERS cede en favor del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILAFLORE el derecho al uso en exclusiva de la segunda planta de una casa ubicada en los terrenos descritos en la manifestación I, justo junto al camino, en donde está prevista la entrada a las instalaciones. Dicha segunda planta tiene una superficie de SESENTA Y DOS METROS (62) CUADRADOS, presentando un cierre abalconado de estilo canario, techos de manera vista y un jardín a modo de vestíbulo. Se adjuntan a este documento como anexo inseparable del mismo plano de situación de la casa y fotografías de su estado actual.

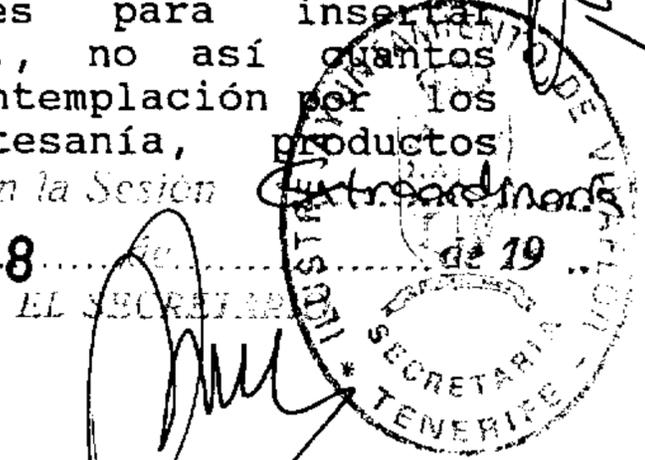
*Guillermo García González*

La citada planta segunda podrá ser destinada por el EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILAFLORE a los fines que estime más oportunos. El equipamiento o infraestructura inicial que demande esa planta para ser utilizada a los fines previstos por la Corporación Municipal correrá a cuenta y cargo del Sr. GOEDERS, que se compromete a sufragar todo los gastos a que ascienda el correspondiente proyecto, que habrá de atender de inmediato tan pronto le sea presentado; los gastos que se obliga a satisfacer el Sr. GOEDERS son tan solo los que corresponden a la infraestructura fija, como es el caso de los elementos de iluminación, paneles para insertar información, expositores, mesas, etc..., no así cuantos elementos pretendan exponerse para su contemplación por los visitantes, tales como piezas de artesanía, productos gastronómicos, diapositivas, etc.

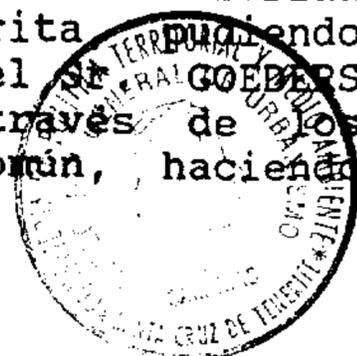
*Guillermo García González*



0.8.0.4.9.8



Desde la misma fecha de este convenio el EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILAFLORE adquiere la posesión de la referida planta segunda de la casa anteriormente descrita disfrutando libremente de la misma, a cuyo fin el Sr. GOEDERS se obliga a permitir el acceso a la misma a través de los terrenos que la rodean y por su entrada común, haciendo entrega de las llaves de la misma.



SEGUNDA.- La cesión del uso en exclusiva de la referida segunda planta se realiza por un período de tiempo igual al que alcance la vigencia del contrato de arrendamiento del que goza el Sr. GOEDERS sobre la totalidad de las fincas en las que se va a desarrollar la actividad.

En el caso de que el Sr. GOEDERS ceda ese derecho de arrendamiento con el que cuenta en favor de terceras personas, ya físicas ya jurídicas, tendrá que hacerlo siempre respetando el derecho de uso en exclusiva de la segunda planta que se otorga en favor del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILAFLORE, dándole a conocer su existencia y condiciones, de tal manera que el tercero adquirente tenga que estar y pasar por este último derecho. Otro tanto de lo mismo sucederá en el caso de que el Sr. GOEDERS transmita a terceros por cualquier título el derecho de explotación de la actividad turística a la que pretende destinar los terrenos arrendados, aún cuando no llegue a ceder el derecho de arrendamiento.

El Sr. GOEDERS tiene constituido en su favor un derecho de adquisición preferente de la propiedad de los terrenos reseñados en la manifestación I; en el caso de que llegara a ejercitar este derecho, el Sr. GOEDERS se obliga a verificar los trámites oportunos que de él dependan para transmitir de inmediato en favor del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILAFLORE a título gratuito la propiedad de la ya reseñada planta segunda de la casa descrita en la estipulación primera, en estado de libre de cargas y gravámenes. En el caso de que el Sr. GOEDERS ceda su derecho de adquisición preferente en favor de tercera persona, se obliga a poner en conocimiento de ésta el anterior compromiso, de tal forma que el tercero adquirente tenga también que estar y pasar por el mismo; idéntica obligación asume el Sr. GOEDERS en el caso de ceder a tercero el derecho de arrendamiento del que goza, pues éste por sí sólo comporta un derecho de adquisición preferente en el caso de que el propietario pretenda enajenar los terrenos a una tercera persona.

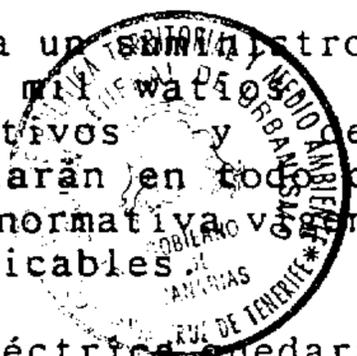
Aprobado en la Sesión Extraordinaria  
0.8.0.498 de 19 ..

TERCERA.- Tan pronto obtenga los permisos y autorizaciones precisos para la apertura de las instalaciones sitas en los terrenos referidos en la manifestación I en las que se van a desarrollar las actividades turístico recreativas previstas, y, en otro caso, en el plazo máximo de DOS AÑOS desde la fecha de este convenio, el Sr. GOEDERS se compromete a ejecutar a su costa sin dilación de ningún tipo en unos terrenos que al efecto le facilitará el EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILAFLORE las obras de construcción de un

*aprobado por el Sr. García*

16.8

transformador de energía eléctrica que permita un suministro de energía eléctrica de, al menos, veinticinco mil vatios. La altura, materiales, elementos constructivos y demás características de ese transformador se ajustarán en todo caso a las especificaciones técnicas que imponga la normativa vigente, así como a las disposiciones urbanísticas aplicables.



El mencionado transformador de energía eléctrica quedará en propiedad del Sr. GOEDERS, siendo de su cuenta y cargo exclusivos y los gastos que conlleve su conservación, mantenimiento y todos cuanto sean necesarios para su correcto funcionamiento. En cuanto a los terrenos en los que se ubique, que seguirán siendo propiedad municipal.

Una vez terminada la construcción del referido transformador de energía eléctrica, el Sr. GOEDERS se obliga a suministrar en favor del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILAFLORES energía hasta 25.000 vatios, sin costo económico alguno para éste, con objeto de poder destinarla a atender las necesidades de iluminación de las instalaciones deportivas municipales en la zona. Los gastos que representen la ejecución de los trabajos para la disposición de las conducciones eléctricas que permitan a llegar la energía a las instalaciones deportivas de la zona serán costeados por el Sr. Goeders: dichos trabajos deberán ser llevados a cabo en un plazo máximo de SEIS MESES a contar desde que quede terminada la construcción del transformador, debiendo verificarse esos trabajos conforme a las prescripciones técnicas que imponga la normativa vigente.

*aprobada por el Ayuntamiento*

En el caso de ceder a un tercero por cualquier título los derechos que pasaría a ostentar el Sr. GOEDERS sobre el referido transformador tras su construcción, deberá hacerlo siempre con obligación de poner en conocimiento de ese tercer adquirente el derecho que ostenta el AYUNTAMIENTO DE VILAFLORES a que le sea suministrada energía hasta 25.000 vatios sin costo económico alguno para éste.

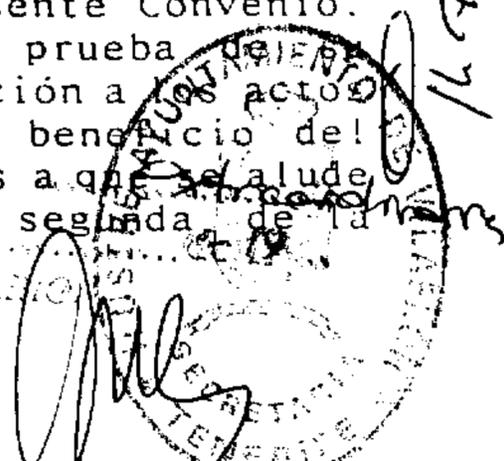
CUARTA.- El EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILAFLORES, dado evidente interés social y beneficiarios que reporta el proyecto de actividad turístico recreativa que pretende el Sr. GOEDERS, se compromete a colaborar en la medida de sus posibilidades a que ese proyecto llegue a buen fin, siempre claro está con escrupuloso cumplimiento de la normativa vigente, cuya salvaguarda le corresponde en el ámbito municipal de gobierno.

QUINTA.- Como quiera que el Sr. Goeders tan solo ostenta un derecho de arrendamiento sobre los terrenos en los que se pretende desarrollar la actividad turístico recreativa, cuya propiedad corresponde a Doña Agustina García González, y en la medida que ésta puede verse afectada por el presente Convenio, lo suscribe junto con los intervinientes en prueba de conocimiento y aceptación, otorgando su autorización a los actos de disposición que el arrendatario realice en beneficio del Ilustre Ayuntamiento, en los términos y condiciones a que se alude en la estipulación segunda, respecto a la planta segunda de la vivienda.

*Aprobado en la sesión*

*080498*

EL SECRETARIO

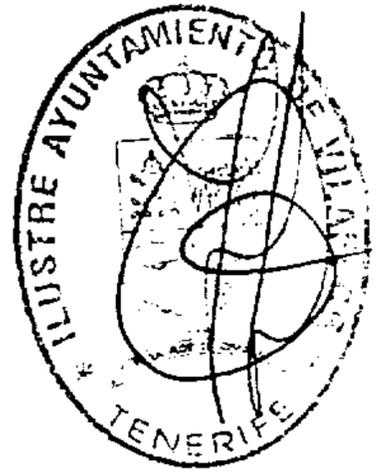


\* Añadido aclaratorio al párrafo tercero de la ESTIPULACION TERCERA:

Se entiende que los gastos de canalización eléctrica que deban ser costeados por parte de D. MARIE, se reflejarán en los derivados del recorrido del cableado desde la localización del transformador hasta el ámbito definido por la memoria urbanística del proyecto presentado.



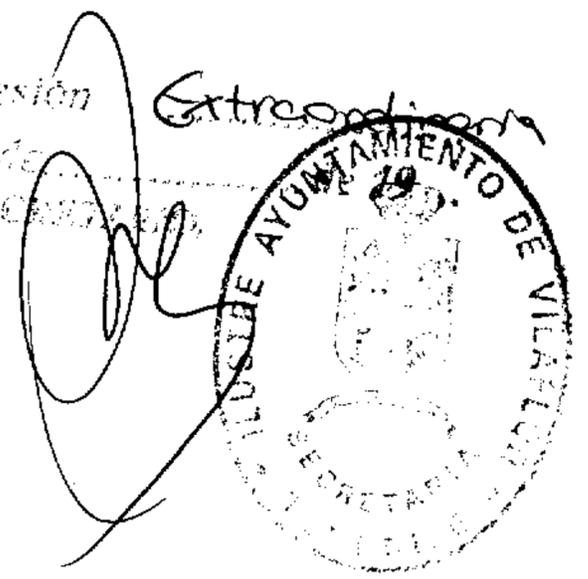
Leídas que fueron las manifestaciones y estipulaciones incluido el añadido aclaratorio del presente Convenio de colaboración, y previos los trámites previstos en la legislación de Régimen Local para la aprobación municipal de su contenido, las partes proceden a suscribirlo en el lugar y fecha incluido en su encabezado.



*[Handwritten signature]*

*Agustina Larraín Gamaler*  
41.958202

Aprobado en la Sesión  
080498  
EL SECRETARIO





AYUNTAMIENTO  
DE  
VILAFLOR  
TENERIFE



**DON JESUS ULISES FEBLES APONTE, SECRETARIO HABILITADO DEL ILTRE. AYUNTAMIENTO DE VILAFLOR, SANTA CRUZ DE TENERIFE.**

**CERTIFICO :** Que el Pleno de este Iltre. Ayuntamiento en Sesión Extraordinaria, celebrada el día cinco de Mayo de mil novecientos noventa y siete, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo:

**1.- CONVENIOS URBANISTICOS :**

**A) SAN ROQUE.-**

Visto el Convenio suscrito por D. Jean Marie Goeders, con tarjeta de residencia N° X-00027798, y domicilio en Playa de las Américas, Chalet Rebeca, (Arona), en su condición de promotor de un proyecto para el Desarrollo de una Explotación Turística en terrenos ubicados en el Municipio de Vilaflor ; D. José Luis Fumero González, con D.N.I., n° 42.016.683-F, en calidad de Alcalde-Presidente del Iltre. Ayuntamiento de Vilaflor y D<sup>a</sup>. Agustina García González, con D.N.I., n° 41.958.202, como propietaria de los terrenos donde se ubica la actividad turístico recreativa a desarrollar.

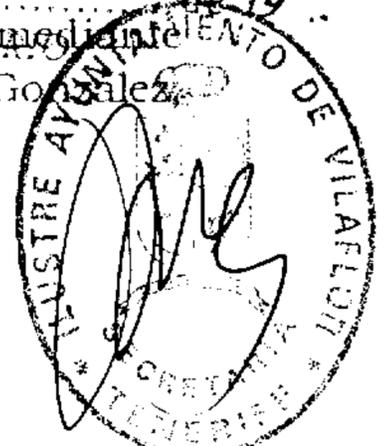
Los Sres. Miembros asistentes, siguiendo el procedimiento previsto en el Art. 82.3 del Real Decreto 2.568/1986, de 28 de noviembre, acuerdan por unanimidad de los presentes ( lo que supone la mayoría absoluta legal, art. 99.2 del R.O.F.).

**PRIMERO :** Aprobar todas y cada una de las manifestaciones, estipulaciones y anexos contenidos en dicho Convenio.

**SEGUNDO :** Incorporar el mismo al documento para la aprobación provisional de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico del Municipio de Vilaflor.

*Aprobado en la Sesión Extraordinaria  
080498 de 19*

**TERCERO :** Dar traslado del presente Acuerdo mediante certificación a D. Jean Marie Goeders y D<sup>a</sup>. Agustina García González para su conocimiento y a los efectos oportunos.





**6.3. CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE EL ILTRE. AYUNTAMIENTO DE VILAFLORES Y LA COMPAÑÍA CERVECERA S.A. (CERCASA).**

Aprobado en la Sesión *Extraordinaria*  
...0.8.0.4.9.8... de ..... de 19 ..  
EL SECRETARIO.



**CONVENIO URBANISTICO ENTRE EL ILTRE. AYUNTAMIENTO DE VILAFLORE Y LA COMPAÑIA CERVECERA DE CANARIAS, S.A. (CERCASA).**

En Vilaflor, a veinticinco de marzo de mil novecientos y noventa y siete.



**REUNIDOS**

DE UNA PARTE, **DON JOSE LUIS GONZALEZ FUMERO**, en su condición de Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Vilaflor.

DE OTRA PARTE, **D. KLAUS FROMMING**, mayor de edad, casado, de nacionalidad alemana, vecino de La Laguna, con domicilio a los efectos de este contrato, en la Avenida de Angel Romero nº 18, provisto de tarjeta de residencia nº X-0344981.

**INTERVIENEN**

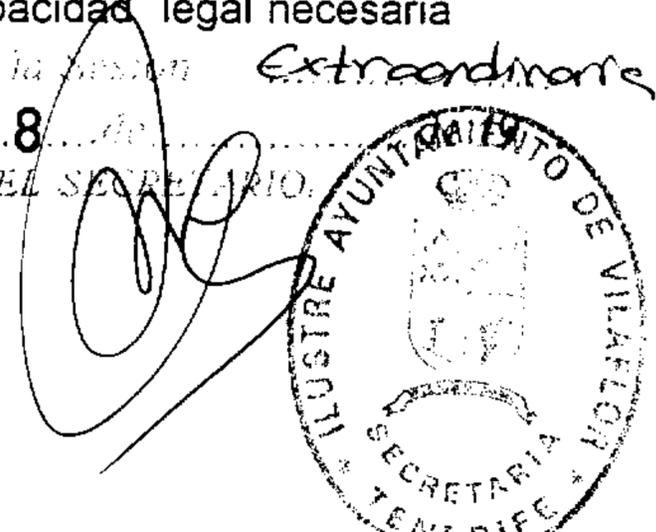
El Sr. Alcalde, **DON JOSE LUIS GONZALEZ FUMERO**, en nombre y representación del Illtre. Ayuntamiento de Vilaflor, de conformidad con las atribuciones conferidas por el artículo 21.1b de la Ley 7/1985 de 2 de Abril reguladora de las Bases de Régimen Local y el artículo 41.1 y 12 del R.D. 2568/86 por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.

Y el Sr. Fröming, como Consejero-Delegado de la **COMPAÑIA CERVECERA DE CANARIAS S.A.**, con número de Identificación Fiscal A-38000709, domiciliada en La Laguna, carretera general La Cuesta-Taco, Km. 0,5, e inscrita en el Registro Mercantil de la Provincia, en el Libro 26 de Sociedades, Folio 125, Hoja número 567.

Ambas partes, reconociéndose mutuamente la capacidad legal necesaria para este acto, libre y espontáneamente, *Aprobado en la Sesión Extraordinaria*

*..0..8..0..4..9..8..de*

EL SECRETARIO.



Handwritten mark or signature at the bottom left corner.

## EXPONEN

I.- Que el Pleno del Ayuntamiento de Vilaflor, en sesión celebrada el día siete de noviembre de mil novecientos ochenta y nueve, acordó realizar las actuaciones oportunas para incluir unos terrenos a adquirir por la Compañía Cervecera de Canarias S.A. -que absorbió a la compañía mercantil "El Pinalito S.A.", dueña su vez de la "**Comunidad de Aguas El Pinalito**"- sitios donde llaman "El Topo", lindando con "El Centro de Artesanía", dentro de las Normas Subsidiarias, en redacción, con la CALIFICACION DE SUELO URBANIZABLE O URBANO PARA USO INDUSTRIAL.

II.- Que, en cumplimiento de anterior acuerdo, con fecha 11 de mayo de 1990, la Compañía Cervecera de Canarias S.A., adquirió mediante escritura pública otorgada ante el Notario que fue de Santa Cruz de Tenerife, don Federico Nieto Viejobuena, protocolo nº 1.346, un trozo de terreno donde llaman "El Topo", con una superficie de dos hectáreas dieciséis áreas veinticuatro centiáreas y setenta y cinco decímetros cuadrados, que constituye la finca registral nº 1.494-N, del Libro 19 de Vilaflor del Registro de la Propiedad de Granadilla de Abona.

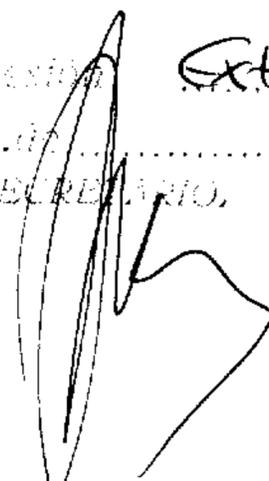
La descripción de la finca es como sigue: RUSTICA: TROZO DE TERRENO en "EL TOPO", a cereal y erial, que mide, según el Catastro de Rústica, donde figura como la parcela 281 del Polígono 4, dos hectáreas, noventa y siete áreas y cuarenta y cuatro centiáreas y de reciente medición DOS HECTAREAS DIECISEIS AREAS VEINTICUATRO CENTIAREAS Y SETENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS y linda: Norte, Domingo Hernández González y la Compañía Mercantil Vilaflor, S.A.; Sur, Miguel Dorta Fumero; Este, Carretera General y Oeste, Agustina Herrera González.

III.- Que en el mes de septiembre de mil novecientos noventa, la Compañía Cervecera de Canarias S.A., formuló alegaciones en el trámite de información pública del AVANCE de las NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO del término municipal de Vilaflor, en las que, tras poner de manifiesto que la mencionada adquisición de terrenos se había llevado a cabo para la previsión de la instalación de la futura y renovada planta embotelladora de la industria de "AGUAS DEL PINALITO", solicitaba la inclusión de los terrenos de referencia como suelo urbanizable en el documento de las citadas Normas Subsidiarias.

Aprobado en la Sesión

..0..8..0..4..9..8

EL SECRETARIO,



IV.- Que en el documento "Memoria de Ordenación" de las citadas Normas Subsidiarias, figura el Sector en Suelo Apto para Urbanizar nº 1 (S.A.U. 1) con una superficie total de 57.000 m2, entre los cuales se encuentran los terrenos de la Compañía Cervecera junto con dos propietarios más. En la mencionada Memoria se incluye, como sistema de gestión el de COMPENSACION, en la que se aclara que "pudiendo ser también el sistema de cooperación, pasado un año de la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias".



V.- Que siendo públicas y notorias las dificultades que entraña la constitución de una Junta de Compensación y muy especialmente la demora en el tiempo cuando surgen problemas de entendimiento entre los distintos propietarios del Sector, lo que acarrearía una considerable paralización de la inversión a realizar, la Compañía Cervecera de Canarias S.A., en el trámite de información pública y una vez **aprobadas INICIALMENTE las citadas Normas**, propuso en escrito de fecha veintidós de febrero de mil novecientos noventa y seis, la MODIFICACION DE LA CLASIFICACION de los terrenos de la propiedad de la Compañía Cervecera de Canarias S.A. de aptos para urbanizar a **URBANOS**, teniendo en cuenta que la carretera a la cual dan frente cuenta con todos los servicios, y como SISTEMA GENERAL INDUSTRIAL, a cuyos fines se obligaba la solicitantes a la firma del pertinente COVENIO URBANISTICO para la concreción del aprovechamiento medio y las cesiones obligatorias.

VI.- Que, con fecha 25 de junio de 1996, se presentó en el registro del Ayuntamiento de Vilaflor una copia del proyecto visado de la construcción de una edificio industrial de envasado de aguas de la marca "El Pinalito".

VII.- Que, mediante oficios del Ayuntamiento de Vilaflor, de fechas 23-9-1996 y 21-1-1997, se insta a la Compañía Cervecera de Canarias S.A. a que, con anterioridad a la celebración del pleno monográfico para la **APROBACION PROVISIONAL** de las Normas Subsidiarias se suscriba el pertinente convenio, por lo que acuerdan los intervinientes formalizar el presente **CONVENIO URBANISTICO**, conforme a las siguientes,

Aprobado en la Sesión *Extraordinaria*  
0.80.498 de 1996  
EL SECRETARIO,

## ESTIPULACIONES

**PRIMERA.-** El Il. Ayuntamiento de Vilaflor se compromete a incluir en el documento de las Normas Subsidiarias, previamente al trámite de la aprobación provisional, la clasificación de la finca propiedad de la Compañía Cervecera S.A., -tomo 973, libro 19 de Vilaflor folio 51, finca nº 1.494-N del Registro de la Propiedad de Granadilla de Abona, con la categoría de SUELO URBANO, y como unidad de ejecución independiente, incluyendo solamente los terrenos de la titularidad de aquella.

**SEGUNDA.-** La ORDENANZA de aplicación a la parcela industrial de la Compañía Cervecera ha de tener el siguiente contenido:

- . Uso .....: Industrial
- . Parcela mínima .....: 5.000
- . Ocupación .....: 60%
- . Retranqueos .....: 5 mts a vías  
3 mts a lindero
  
- . Altura .....: 8 mts a cornisa  
11 mts a cumbrera
  
- . Edificabilidad .....: 1,2 m2/m2. parcela
  
- . Número de plantas .....: 2

Construcciones complementarias .....: Se autoriza la construcción adicional de elementos industriales como depósitos de agua, silos, etc. para uso de la propia industria hasta una altura de 25 mts., debiendo cumplir en todo momento los retranqueos.

Los parámetros urbanísticos que se citan habrán de ser ratificados una vez presentado el proyecto por la consiguiente evaluación detallada de impacto ecológico en cumplimiento de la Ley Autonómica 11/1990 de 3 de Julio, de Prevención del Impacto Ecológico (B.O.C. nº 92 de 23-07-90).

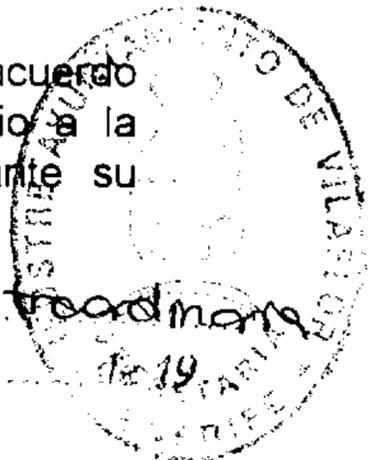
**TERCERA.-** La Compañía Cervecera se obliga a lo siguiente:

1) A la compra del 15% del aprovechamiento medio, valorado de acuerdo con las normas urbanísticas, que se concretará en el trámite previo a la aprobación definitiva de las Normas y cuyo pago se hará mediante su valoración en metálico o se garantizará con el pertinente aval bancario.

2) A las cesiones obligatorias según Ley.

Aprobado en el Pleno  
080498

EL SECRETARIO



Se acompaña plano parcelario en donde se señalan las parcelas edificables, terrenos de cesión obligatoria y viales.

**CUARTA.-** El presente convenio urbanístico queda sometido a la condición de que las Normas Subsidiarias Municipales se aprueben definitivamente por la CUMAC, incluyendo como suelo urbano el terreno descrito en el antecedente segundo y con las condiciones urbanísticas que en el presente convenio se establecen.



**QUINTA.-** Para su validez el presente convenio urbanístico será sometido a ratificación del Ayuntamiento Pleno en la primera sesión que celebre.

Y en prueba de conformidad, los intervinientes firman el presente convenio urbanístico, por duplicado y a un sólo efecto, en la villa y fecha en el encabezamiento expresados.

*[Handwritten signature]*

Aprobado en la Sesión Extraordinaria  
0.3.0.4.9.8 .....  
EL SECRETARIO,

*[Handwritten signature]*





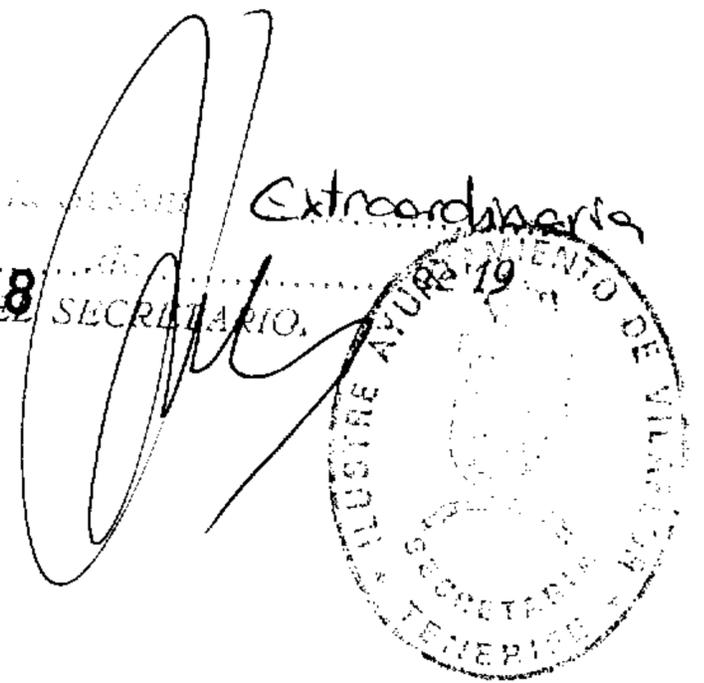
**6.4. CERTIFICACIÓN DE PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE VILAFLORE, CELEBRADA EL 8 DE ABRIL DE 1998.**

Aprobado en la sesión

Extraordinaria

..0..8..0..4..9..8

EL SECRETARIO,





AYUNTAMIENTO  
DE  
VILAFLO  
TENERIFE

DON FERNANDO BELLOSILLO GOYOAGA, SECRETARIO DEL  
ILTRE. AYUNTAMIENTO DE VILAFLO, SANTA CRUZ DE  
TENERIFE.



CERTIFICO : Que el Pleno de este Iltre. Ayuntamiento en Sesión,  
Extraordinaria celebrada el día ocho de Abril de mil novecientos  
noventa y ocho, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo:

5.- TOMA DE CONOCIMIENTO DE LOS REPAROS  
FORMULADOS POR LA CUMAC. A LAS NORMAS SUBSDIARIAS DE  
PLANEAMIENTO.

Conoce la Corporación el acuerdo de la Comisión de Urbanismo y  
Medio Ambiente del Gobierno de Canarias, de fecha 30 de Octubre de  
1.997, en el que se acuerda suspender la aprobación definitiva de las  
Normas Subsidiarias del Planeamiento del Municipio Vilaflor en tanto se  
subsanan los reparos que se formulan en dicho acuerdo.

Visto el informe de la Oficina Técnica en el que se detalla el  
cumplimiento de los reparos formulados por la Comisión de Urbanismo  
y Medio Ambiente, en el sentido de:

" Por parte del equipo redactor de las Normas Subsidiarias se ha  
dado debida respuesta a las observaciones hechas ,y que paso a  
enumerar:

PRIMERO: Se exigía la cuantificación de las capacidades  
potenciales de los suelos urbanos.

Se encuentra incluido en los anexos de la memoria de ordenación,  
bajo el número 6.4.

SEGUNDO:

Por exigencia de la Ley de carreteras, el retranqueo edificatorio de  
la C-821 pasa de ser 11 mts. ,a 15,50 mts., medidos desde el eje de la  
misma.

Aprobado en la Sesión

Extraordinaria

..0.8.0.498

El Secretario



TERCERO:

Se mantiene el S.A.U., en los terrenos pertenecientes a la Compañía Cervecera de Canarias al borde de la TF-5112, tal como estaban clasificados en la aprobación inicial, pero con los siguientes matices:

1.- El ámbito del S.A.U. se circunscribe a los terrenos propiedad de la Compañía Cervecera de Canarias.

2.- La parcela mínima es igual a la parcela neta una vez restada a la parcela bruta dotaciones y cesiones.

3.- Se ubicarán los espacios libres en situación perimetral de tal manera que se permita la transición de la edificación al medio rústico circundante.

CUARTO:

Se cambia la clasificación de edificación abierta (E.A.), propuesta en ambos márgenes de la C/ Castaños al de asentamiento rural. Prolongandose dicha clasificación hasta el cruce con la C-821.

QUINTO:

El asentamiento rural del camino de Ifonche tiene como limite el punto Km. 2, de la TF-5113. Ello implicó el recortar en aproximadamente 300 mts., la calificación propuesta.

SEXTO:

Existían pequeñas distorsiones en la delimitación de los Espacios Naturales, que ha sido corregida conforme a la Ley 12/1.994.

SEPTIMO:

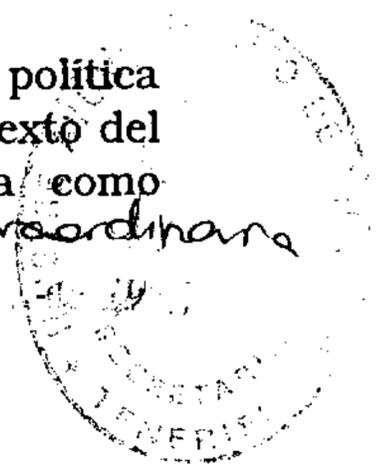
Se proponía en la aprobación provisional y en ámbito de suelo rústico en torno a los núcleos urbanos de Vilaflor y la Escalona, que aquellas segregaciones hechas con anterioridad a dicha aprobación con superficie  $\geq$  a los 5.000 m<sup>2</sup>., y correctamente documentadas (ante notario ó privadas liquidados impuestos). Fuera esta la superficie mínima para poderse ejecutar una vivienda unifamiliar al servicio de la explotación agrícola.

Esta propuesta se ha tenido que retirar puesto que la política actual de la Consejería de Política Territorial y plasmado en el texto del anteproyecto de Ley del Suelo Canaria se insiste en la hectárea como

APROBADO  
n.º 8.049.8

EL SECRETARIO

Extraordinaria



superficie mínima de segregación. Y es más, se quiere insistir en que los aprovechamientos del suelo rústico sean los intrínsecos del mismo y no los urbanísticos, hasta el punto que solo se permitirá edificar en suelo rústico en aquellos asentamientos calificados como tales (asentamientos rurales).

OCTAVO:

Reparos en relación con la Normativa Urbanística.



Art. 1.2: Se ha de hacer referencia legal a la Ley del suelo de 1.976. Debida cuenta que han sido declarado inconstitucional gran parte del articulado de la Ley de 1.992.

Art. 56: El suelo rústico forestal y el suelo rústico de protección paisajística tienen la consideración de suelo rústico especialmente protegido, al menos en sus ámbitos afectos a espacios naturales así clasificados.

Art. 58.2: Las nuevas construcciones se situarán cercanas a los caminos rurales existentes como máximo a 5 mts del eje del mismo y a un fondo máximo de 20 mts.

Art.58.3: La superficie máxima de 300 m<sup>2</sup>, incluye las edificaciones auxiliares y de servicios. La construcción destinada a vivienda propiamente dicha no ha de superar los 150 metros. Las edificaciones auxiliares o cuartos de aperos han de seguir los criterios de la Consejería de agricultura. El retranqueo a linderos es de 3 m., y 5 m., eje de caminos.

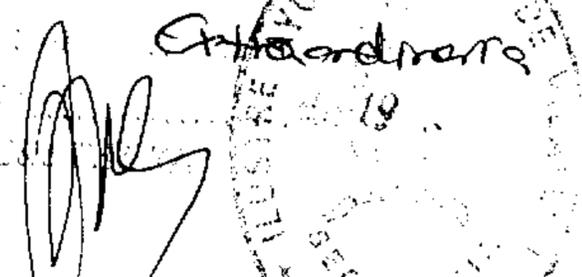
Art.58.4.- En el área de Trevejos la superficie máxima edificable en la construcción de almacenes agrícolas o naves para guarda de ganado no podrá superar los 500 m<sup>2</sup>., en razón a la protección territorial propuesta por el planeamiento. Con carácter general, a excepción de supuestos debidamente justificados por necesidad funcional y adecuada implantación en el territorio, la superficie edificable deberá descomponerse en edificios cuya superficie no supere los señalados 500 m<sup>2</sup>., que se separarán un mínimo equivalente a la suma de sus alturas respectivas.

Art. 59.3 A efectos de mayor claridad debe prohibirse todo tipo de edificación a excepción de los propios de la conservación y mantenimiento del espacio natural conforme a su regulación específica.

Art. 60.3: No puede admitirse el incremento de edificación en función de la situación preexistente, debiendo regularse por análogos criterios a la edificación en parcelas vacantes. Deben concretarse las

080498

EL SR. C...



restantes condiciones paramétricas que regulan la tipología de edificación a cuyos efectos se propone, mantener la superficie máxima edificable de 300 m<sup>2</sup>., y una sola planta de altura, al menos en el camino de Ifonche en razón a su proximidad al espacio natural.

Art. 64.C: La sección mínima de los caminos rurales es de 6 m.

Art.64.F.5.- No debe admitirse la ocupación del 20% de las parcelas de parques urbanos con equipamientos, aún de dominio público.

Art.64.G.4.- No debe admitirse la ocupación del 20% de las parcelas de parques urbanos con equipamientos, aún de dominio público.

Visto el informe de Secretaría.

Los Sres. Miembros existentes, siguiendo el procedimiento establecido en el art. 82.3 del Real Decreto 2568/86, de 28 de Noviembre, acuerdan por unanimidad, lo que supone la Mayoría absoluta legal a los efectos previstos en el artículo 47,3 letra i de la Ley 7/1985, de 2 de abril,

Primero: Tomar conocimiento de los reparos formulados por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias.

Segundo: Prestar su aprobación a las Modificaciones realizadas en las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal que se enumeran en el informe de la Oficina Técnica Municipal.

Tercero: Dar traslado del presente acuerdo y de la documentación reformada, a la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias para continuar con la tramitación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal.

Y para que conste y unir al expediente de tramitación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Vilaflor, con la advertencia, que establece el artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/86, de 28 de Noviembre, expido la presente de Orden y con el Visto Buen del Sr. Alcalde-Presidente, en Vilaflor a dieciséis de Abril de mil novecientos noventa y ocho .

Vº. Bº

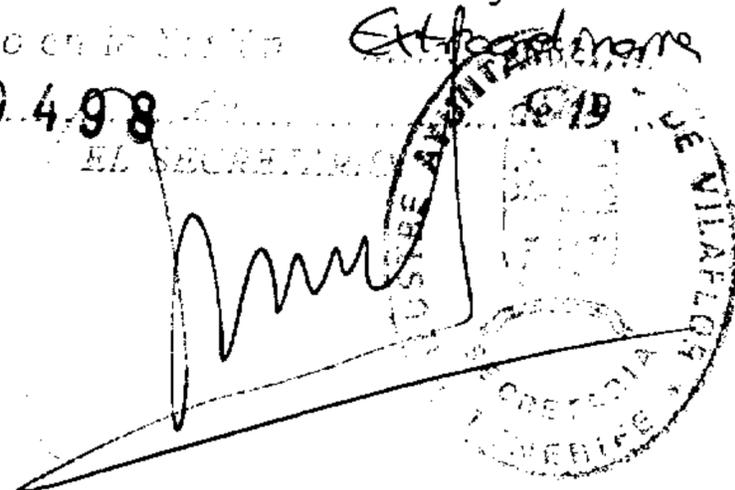
EL ALCALDE,

Ego. José Luis Fumero González,

Aprobado en la Sesión Extraordinaria

...0.80.498

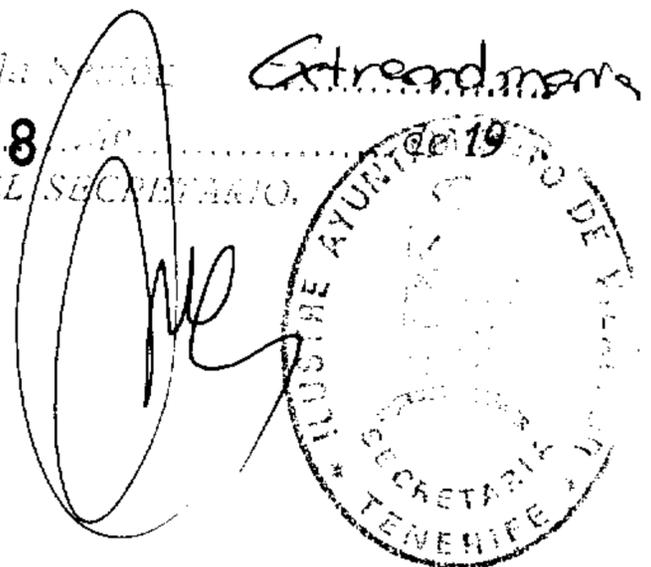
EL SECRETARIO





**6.5. DATOS ESTADÍSTICOS DE SUPERFICIES- CAPACIDAD  
POTENCIAL DEL SUELO URBANO.**

Aprobado en la Sesión *Extraordinaria*  
...0.8.0.4.9.8... de 19...  
EL SECRETARIO.



## 6.5 DATOS ESTADÍSTICOS DE SUPERFICIES – CPACIDAD POTENCIAL DEL SUELO URBANO

El porcentaje de superficie urbana en este término municipal con respecto al total de la superficie del mismo, es del 0'92 % con 48'61 Ha. Se propone igualmente 2'18 Ha de suelo apto para urbanizar que representa un 0'05%.

### 6.4.1 Cuadro resumen de superficies.-

- Superficie total del municipio .....	4.830 Ha .....	100%
- Superficie suelo urbano .....	48'61Ha .....	0'92%
- Superficie suelo apto urbanizar .....	2'18Ha .....	0'05%
- Superficie suelo rústico .....	4.783'21Ha .....	99'03%

#### Calificación del suelo en el municipio:

- Suelo urbano .....	486.100 m <sup>2</sup> ....	48'61 Ha ....	95'7%
- Suelo apto urbanizar (SAU) .....	21.840 m <sup>2</sup> ....	2'18 Ha ....	4'3%

TOTAL 507.910 m<sup>2</sup> .... 50'79 Ha .... 100%

- Edificación cerrada .....	38.880 m <sup>2</sup> ....	3'88 Ha ....	7'64%
- Edificación abierta .....	276.240 m <sup>2</sup> ....	27'62 Ha ....	54'40%
- Parque urbano .....	7.750 m <sup>2</sup> ....	0'77 Ha ....	1'52%
- Plazas y jardines .....	21.650 m <sup>2</sup> ....	2'16 Ha ....	4'25%
- Equipamiento docente .....	2.724 m <sup>2</sup> ....	0'27 Ha ....	0'53%
- Equipamiento deportivo .....	22.808 m <sup>2</sup> ....	2'28 Ha ....	4'45%
- Otros equipamientos .....	4.354 m <sup>2</sup> ....	0'43 Ha ....	0'84%
- Viario .....	133.734 m <sup>2</sup> ....	13'37 Ha ....	26'33%

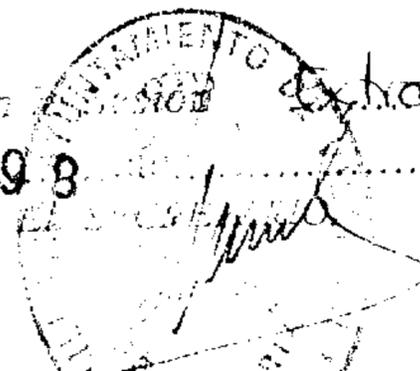
TOTAL 507.940 m<sup>2</sup> .... 50'79 Ha .... 100'00%

#### Calificación del suelo en Vilaflor:

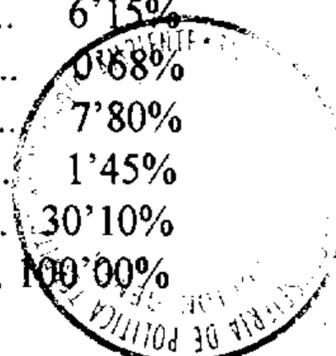
- Suelo urbano .....	246.145 m <sup>2</sup> .....	91'85%
- Suelo apto urbanizar (SAU) .....	21.840 m <sup>2</sup> .....	8'15%

TOTAL 267.985 m<sup>2</sup> ..... 100'00%

Aprobado en Sesión extraordinaria  
0.80.4.98 de 19 ..



- Edificación cerrada .....	38.880 m <sup>2</sup> .....	14'50%
- Edificación abierta .....	97.685 m <sup>2</sup> .....	36'43%
- Parque urbano .....	7.750 m <sup>2</sup> .....	2'89%
- Plazas y jardines .....	16.475 m <sup>2</sup> .....	6'15%
- Equipamiento docente .....	1.824 m <sup>2</sup> .....	0'68%
- Equipamiento deportivo .....	20.883 m <sup>2</sup> .....	7'80%
- Otros equipamientos .....	3.904 m <sup>2</sup> .....	1'45%
- Viario .....	80.584 m <sup>2</sup> .....	30'10%
TOTAL	267.985 m <sup>2</sup> .....	100'00%



Calificación del suelo en La Escalona:

- Suelo urbano .....	239.955 m <sup>2</sup> .....	100'00%
- Edificación abierta .....	184.955 m <sup>2</sup> .....	77'00%
- Plazas y jardines .....	4.575 m <sup>2</sup> .....	1'90%
- Equipamiento docente .....	900 m <sup>2</sup> .....	0'37%
- Equipamiento deportivo .....	1.925 m <sup>2</sup> .....	0'80%
- Otros equipamientos .....	450 m <sup>2</sup> .....	0'18%
- Viario .....	47.150 m <sup>2</sup> .....	19'75%

6.4.2. Capacidad potencial del suelo urbano

El cómputo de superficie edificable en suelo urbano es de 332.050 m<sup>2</sup> resultado del sumatorio de las tipologías abiertas y cerradas. Al tener la edificación abierta una edificabilidad de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> arroja una superficie edificable de 276.240 m<sup>2</sup>, siendo los restantes 38.880 m<sup>2</sup> la superficie edificable correspondiente a la edificación cerrada.

Si tomamos como tipología dominante salón y vivienda de 150m<sup>2</sup>, esto arrojaría un total de 2.214 unidades residenciales. Si estimamos una media de 4 habitantes por residencia obtendríamos una capacidad potencial neta de 7.238 habitantes una vez restamos los 1.617 habitantes de derecho existentes en el censo del ejercicio de 1997.

Santa Cruz de Tenerife, 17 de marzo de 1998.

Aprobado en la Sesión Extraordinaria  
...0.80.498...de...de 19..

EL SECRETARIO

