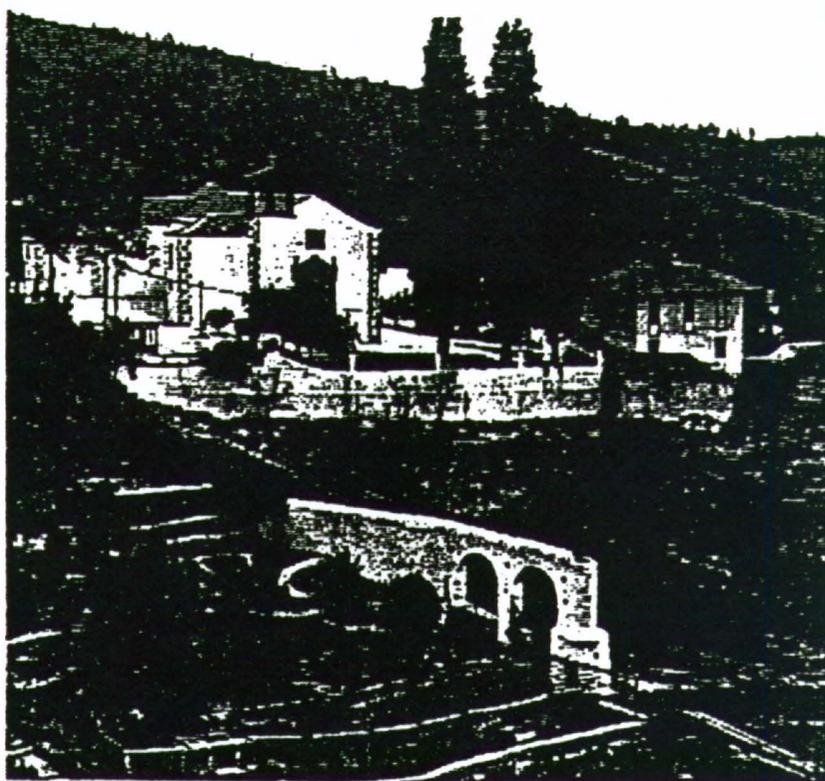


EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILAFLO

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO



NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN

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^a GONZALEZ GAVIRA, Trat.textos



ÍNDICE

Aprobado en la Sesión
...0.80.498... de... de 19...
EL SECRETARIO
[Handwritten signature]





NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN

ÍNDICE

TÍTULO PRIMERO.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1º.-Objeto y ámbito territorial.	pág1
Artículo 2º.-Vigencia, revisión y modificación.	2
Artículo 3º.-Obligatoriedad.	3
Artículo 4º.-Documentación de las Normas Subsidiarias y su interpretación.	3
Artículo 5º.-Abreviaturas en el texto y claves de interpretación de planos.	4

TÍTULO SEGUNDO.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPITULO I.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 6º.- Clasificación del suelo.	5
Artículo 7º.- Estructura general y orgánica del territorio.	6
Artículo 8º.- Sistema viario.	6
Artículo 9º.- Sistemas de equipamientos.	8
Artículo 10º.- Sistemas de espacios libres.	8
Artículo 11º.- Sistema de servicios urbanos.	8

CAPÍTULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

Sección 1ª.- CONDICIONES GENERALES

Artículo 12º.- Edificación en Suelo Urbano y sistemas de urbanización.	9
Artículo 13º.- Condición de solar.	9
Artículo 14º.- Tipos de edificación. Zonas.	10
Artículo 15º.- Terminología.	11

Sección 2ª.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN CERRADA

Artículo 16º.- Condiciones dimensionales de la parcela.	15
Artículo 17º.- Regulación de la altura.	15
Artículo 18º.- Altura de la edificación con frente a dos calles en esquina.	16
Artículo 19º.- Altura de la edificación con frente a dos calles que no forman esquina.	16

Aprobado en la Sesión Extraordinaria

0.80498

de 19...

EL SECRETARIO



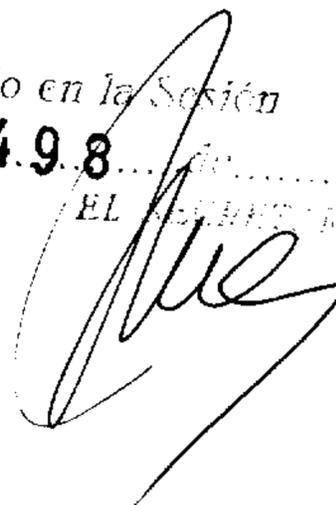
Artículo 20°.-	Altura de la edificación con frente a calle y a suelo rustico.	17
Artículo 21°.-	Construcciones por encima de la altura máxima.	18
Artículo 22°.-	Muros medianeros al descubierto.	18
Artículo 23°.-	Alineaciones interiores y chaflanes.	18
Artículo 24°.-	Patios de manzana.	19
Artículo 25°.-	Patios de luces o interiores.	20
Artículo 26°.-	Patios mancomunados.	20
Artículo 27°.-	Patios abierto a fachada.	20
Artículo 28°.-	Altura de plantas.	20
Artículo 29°.-	Vuelos en fachada.	21
Artículo 30°.-	Muestras y banderines.	21
Artículo 31°.-	Normativa higiénica de las viviendas y condiciones de los elementos comunes del edificio.	22
Artículo 32°.-	Garajes.	22

Sección 3ª.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN ABIERTA

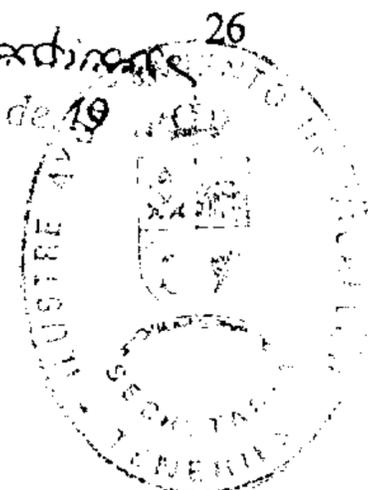
Artículo 33°.-	Condiciones de la edificación abierta.	23
Artículo 34°.-	Condiciones dimensionales de la parcela.	23
Artículo 35°.-	Ocupación máxima.	23
Artículo 36°.-	Altura máxima.	23
Artículo 37°.-	Edificabilidad máxima.	24
Artículo 38°.-	Retranqueos a vías o espacios públicos y a linderos.	24
Artículo 39°.-	Construcciones por encima de la altura máxima.	24
Artículo 40°.-	Altura de plantas.	25
Artículo 41°.-	Vuelos en fachada.	25
Artículo 42°.-	Muestras y banderines.	26
Artículo 43°.-	Normativa higiénica de las viviendas y condiciones de los elementos comunes del edificio.	26

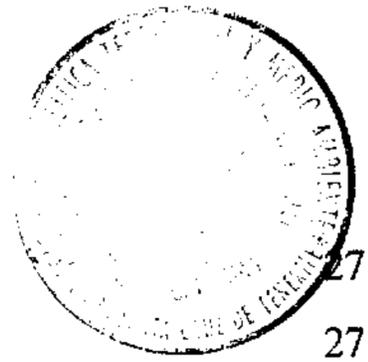
Artículo 44°.-	Garajes y aparcamientos.	26
----------------	--------------------------	----

Aprobado en la Sesión
0.80.498 de
EL GOBIERNO



Extremadura 26
de 19





Artículo 45º.- Muro de cerramiento de la parcela. 27

Artículo 46º.- Construcciones auxiliares. 27

Sección 4ª.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN A PROTEGER

Artículo 47º.- Edificación a proteger. 28

Artículo 48º.- Definición de los tipos de obra permitidos. 28

Artículo 49º.- Grados de protección. 29

Artículo 50º.- Edificios de protección integral. 29

Artículo 51º.- Edificios de protección ambiental. 30

Artículo 52º.- Tramitación de licencias. 30

Artículo 53º.- Catálogo de Protección Edificatoria. 31

CAPÍTULO III.- RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

Artículo 54º.- Definición del suelo rústico. 32

Artículo 55º.- Normas generales en el suelo rústico. 32

Artículo 56º.- Categorías del suelo rústico. 33

Artículo 57º.- Suelo rústico forestal. 33

Artículo 58º.- Suelo rústico potencialmente productivo. 34

Artículo 59º.- Suelo rústico de protección del paisaje. 36

Artículo 60º.- Asentamientos rurales. 36

Artículo 61º.- Medidas de protección de carreteras y caminos. 37

TÍTULO TERCERO.- REGLAMENTACIÓN DE LOS USOS

CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 62º.- Tipos de usos y sus relaciones. 39

Artículo 63º.- Clasificación de los usos. 40

Artículo 64º.- Definición de los usos y sus categorías. 41

CAPÍTULO II.- COMPATIBILIDAD DE USOS SEGÚN ZONAS Y CATEGORÍAS DE SUELO

Artículo 65º.- Zonas en suelo urbano y categorías en suelo rústico. 56

Artículo 66º.- Usos permitidos en la Zona 1. Edificación Cerrada. 56

Artículo 67º.- Usos permitidos en la Zona 2. Edificación Abierta. 56

Artículo 68º.- Usos permitidos en la Categoría 1ª Suelo Rústico Forestal. 58

Aprobado en la Sesión nº 080498 de ... de ... de ...

[Handwritten signature]





Artículo 69º.- Usos permitidos en la Categoría 2ª. Suelo Rústico Potencialmente Productivo	59
Artículo 70º.- Usos permitidos en la Categoría 3ª. Suelo Rústico de Protección del Paisaje.	60
Artículo 71º.- Usos permitidos en la Categoría 4ª. Asentamientos Rurales.	60
TÍTULO CUARTO.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO	
CAPITULO I.- DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO	
Sección 1ª.- DISPOSICIONES GENERALES	
Artículo 72º.- Competencia.	61
Artículo 73º.- Desarrollo del planeamiento general.	61
Artículo 74º.- Planes Especiales.	62
Artículo 75º.- Estudios de Detalle.	62
Artículo 76º.- Proyectos de Urbanización.	62
Sección 2ª.- DESARROLLO SEGÚN REGÍMENES DEL SUELO	
Artículo 77º.- Desarrollo en el Suelo Urbano.	64
Artículo 78º.- Desarrollo en el Suelo Rústico.	64
Artículo 79º.- Desarrollo de los Sistemas Generales.	64
CAPITULO II.- EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO	
Artículo 80º.- Ejecución de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.	65
Artículo 81º.- Obtención del suelo destinado a Sistemas.	65
CAPITULO III.- PUBLICIDAD Y CONTROL DEL PLANEAMIENTO	
Artículo 82º.- Información a los administrados.	66
Artículo 83º.- Control de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.	66

Aprobado en la Sesión Extraordinaria
del 0.80.498 de de
EL SECRETARIO,



NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN



TÍTULO PRIMERO.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1º. Objeto y ámbito territorial.

1. El objeto de las presentes Normas Subsidiarias es la ordenación urbanística del término municipal de Vilaflor. De acuerdo con lo que dispone el artículo 77 de la Ley del Suelo, estas Normas Subsidiarias constituyen su instrumento de ordenación integral.

2. Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento se formulan de acuerdo con las prescripciones del ordenamiento urbanístico vigente y demás normas aplicables.

Las referencias a la Ley del Suelo y sus Reglamentos, hechas en este artículo y en los sucesivos, lo son al Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1346/1976 de 9 de abril, y a los Reglamentos de: Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2.159/1978, de 23 de junio; Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3.288/1978 de 25 de agosto; y Disciplina Urbanística, aprobado por Real Decreto 2.187/1978 de 23 de junio.

3. Asimismo se contemplan y desarrollan las determinaciones de las leyes: 5/1987 de 7 de abril, sobre la ordenación urbanística del suelo rústico de la Comunidad Autónoma de Canarias; 6/1987 de 7 de abril, sobre sistema de actuación de urbanización diferida; 11/1989, de 13 de julio, de Viviendas para Canarias, así como los Decretos 216/1989, de 31 de julio y 114/1990, de 7 de junio por los que se regula y auxilia la autoconstrucción de viviendas, desarrollan esta última; 7/1990, de 14 de mayo, de Disciplina Urbanística y Territorial; 12/1994, de 19 de diciembre, de Espacios Naturales de Canarias; y 11/1990, de 13 de julio, de Prevención del Impacto Ecológico, desarrollada por el Decreto 35/1995, de 24 de febrero, por el

Aprobado en la Sesión

de 0.80498

El Secretario,

Extraordinaria
de 19...



que se aprueba el Reglamento de Contenido ambiental de los instrumentos de planeamiento.



Artículo 2º. Vigencia, revisión y modificación.

1. Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento entrarán en vigor el día siguiente al de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia y mantendrán su vigencia de forma indefinida mientras no se sustituyan por un Plan General o sea precisa su revisión.
2. Se revisarán las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento cuando, previo un estudio justificativo que lo demuestre, se dé alguna de las siguientes circunstancias:
 - a) Mayores exigencias de suelo para equipamientos comunitarios o espacios libres como consecuencia de la transformación económica y social o de disposiciones de rango superior.
 - b) La ocupación del sesenta por ciento (60%) del Suelo Urbano previsto.
 - c) La ocupación de terrenos por procesos de urbanización marginal que supongan más del diez por ciento (10%) del Suelo Urbano.
 - d) La concurrencia de otros supuestos que por disposición legal o reglamentaria impliquen la misma.

3. Se modificarán las presentes Normas Subsidiarias conforme a lo establecido en los artículos 128 y 129 de la Ley del Suelo, previo un estudio justificativo de su incidencia en la ordenación vigente y específicamente del mantenimiento de los estándares de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en cuanto a equipamientos y espacios libres, no alterándose sustancialmente sus determinaciones o el equilibrio entre previsiones de población y ordenación física.

Aprobado en la Sesión Extraordinaria

de 0.8.0.4.9.8 de 1980

EL SECRETARIO.



Artículo 3º. **Obligatoriedad.**

Las determinaciones de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento obligan por igual a la Administración y a los particulares, con las limitaciones establecidas en los artículos 136 y 137 de la Ley del Suelo.

Artículo 4º. **Documentación de las Normas Subsidiarias y su interpretación.**

1. La documentación de que constan estas Normas Subsidiarias se ajusta a lo dispuesto en el artículo 80 de la Ley del Suelo y disposiciones reglamentarias concordantes:

- a) Memoria de Información.
- b) Planos de Información.
- c) Memoria de Ordenación.
- d) Planos de Ordenación.
- e) Normas Urbanísticas.

2. Las presentes Normas Urbanísticas se interpretarán atendiendo a su contenido y en relación con los objetivos de las Normas Subsidiarias expresadas en la Memoria de Ordenación.

3. Los planos de ordenación son expresión gráfica de las determinaciones de las Normas Subsidiarias. Sus símbolos literales y numéricos tienen pleno contenido normativo, así como sus trazados y delimitaciones.

4. En todo caso se considerará la siguiente jerarquía interpretativa:

- a) Descripción o cuantificación en la Memoria de Ordenación.
- b) Descripción o cuantificación en las Normas Urbanísticas.
- c) Planos. En primer lugar a escala 1:1000, en segundo lugar a escala 1:5000.
- d) Regularidad y/o continuidad de los trazados y límites, y relación de los mismos con inmuebles o elementos físicos preexistentes.

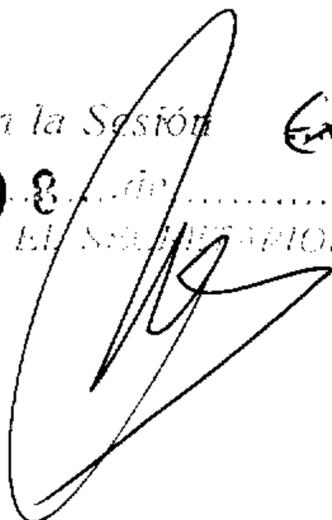
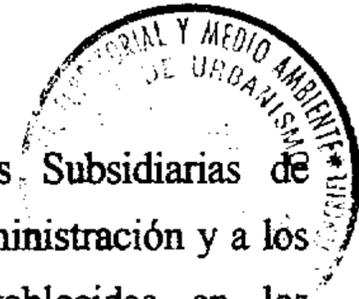
Aprobado en la Sesión

080498

EL SINDICATO.

Extraordinaria

de 19



Artículo 5º. **Abreviaturas en el texto y claves de interpretación de planos.**

1. Abreviaturas:

L.S.:	Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
R.P.:	Reglamento de Planeamiento.
R.G.:	Reglamento de Gestión Urbanística.
R.D.:	Reglamento de Disciplina Urbanística.
P.E.:	Plan Especial.
P.E.P.:	Plan Especial de Protección.
P.E.R.I.:	Plan Especial de Reforma Interior.
E.D.:	Estudio de Detalle.
P.U.:	Proyecto de Urbanización.
S.U.:	Suelo Urbano.
S.R.:	Suelo Rústico.

2. Claves:

Sistemas de Espacios Libres:

PQ.:	Parque Urbano.
PZ.:	Plaza.
J.:	Jardines.

Sistemas de Equipamientos:

DO.:	Docente.
SA.:	Sanitario Asistencial.
SC.:	Socio Cultural.
AD.:	Administrativo y Servicios.
DE.:	Deportivo.
AB.:	Abastecimiento.

Zonas de Suelo Urbano:

EC.:	Edificación Cerrada.
EA.:	Edificación Abierta.

Edificios a Proteger:

PI.:	Edificios de Protección Integral.
PA.:	Edificios de Protección Ambiental.

Categorías de Suelo Rústico:

1. Forestal.
2. Potencialmente Productivo.
3. Protección del Paisaje.
4. Asentamiento Rural.

Aprobado en la Sesión

0.80.498

de EL S. DE TENERIFE.

Extremadamente
de 19 ..



TÍTULO SEGUNDO.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**CAPÍTULO I.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO****Artículo 6º. Clasificación del suelo.**

1. El territorio ordenado por las Normas Subsidiarias se clasifica, a efectos del régimen jurídico del suelo, en alguna de las dos categorías siguientes:
 - Suelo Urbano (S.U.).
 - Suelo Rústico (S.R.).

2. Constituyen el suelo urbano los terrenos que cuentan con acceso rodado, abastecimiento de agua, y suministro de energía eléctrica. Lo constituyen también aquéllos que, no reuniendo alguno de estos requisitos, se encuentran comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en dos terceras partes de la superficie.
El suelo urbano se divide según zonas, coincidentes con los diferentes tipos de edificación permitidos o con áreas homogéneas morfológicamente. Se entiende por zona la extensión de suelo continua o discontinua sometida a unas condiciones de edificabilidad y usos homogéneas.

3. Constituye el suelo rústico aquél que, bien por sus características naturales o culturales, o bien por su potencialidad productiva dentro de la ordenación general de la economía, debe ser expresamente excluido del proceso urbanizador.
Sólo podrá modificar su clasificación por medio de la Revisión de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento.
El Suelo Rústico se divide según categorías en función de sus diversas aptitudes y usos predominantes.

Aprobado en la Sesión

0.80498

EL SECRETARIO.

Extraordinaria

de 19 ..



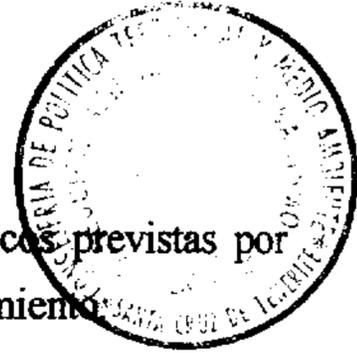
Artículo 7º. **Estructura general y orgánica del territorio.**

1. Por su incidencia en la definición de la estructura del territorio, las Normas Subsidiarias de Planeamiento distinguen entre sistemas generales y sistemas locales.
Son sistemas generales aquellos cuya área de influencia se extiende a todo el suelo ordenado.
Son sistemas locales aquellos que estructuran orgánicamente un sector determinado.
La determinación de sistemas generales y locales se hace en los planos de Ordenación y de acuerdo con los preceptos de estas Normas.
2. Se distinguen los siguientes sistemas:
 - A) Sistema Viario.
 - B) Sistema de Equipamientos.
 - C) Sistema de Espacios Libres.
 - D) Sistema de Servicios Urbanos.
3. Las Normas Subsidiarias de Planeamiento determinan en su totalidad los sistemas generales y asimismo los sistemas locales para Suelo Urbano. Los sistemas se grafian en los planos de Ordenación del Suelo Urbano.
4. El suelo destinado a sistemas generales y locales será de dominio público (salvo las excepciones expresamente contempladas en estas Normas Subsidiarias), y la Administración podrá ejercer su gestión directa o indirecta mediante una concesión administrativa o estableciendo un derecho de superficie.

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

Artículo 8º. **Sistema viario.**

1. El sistema viario incluye:
 - Las carreteras definidas en los planos de Clasificación del Suelo.
 - Las calles y pasajes peatonales definidos en los planos de Ordenación de los núcleos urbanos.



- Las zonas de aparcamientos públicos previstas por las Normas Subsidiarias de Planeamiento

2. Tendrán consideración de sistemas generales las vías incluidas en el primer apartado del número anterior.

Las carreteras quedarán sujetas a la Ley de Carreteras de Canarias en lo referente a su proyectación, construcción, financiación, uso y explotación, habiéndose previsto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento las franjas de protección.

3. Tendrán consideración de sistemas locales el resto de las vías definidas por estas Normas Subsidiarias de Planeamiento y todas las que se incorporen como consecuencia del desarrollo de Planeamiento Parcial, los aparcamientos, las áreas suplementarias de protección de cruces, los pasajes y los callejones.

4. La red de caminos en Suelo Rústico se regirá además por lo que se dispone para esta clase de suelo, en general, y en las zonas correspondientes, en particular.

Asimismo, una vez entre en vigor, se estará a lo dispuesto en la normativa de protección del Catálogo Inventario de Caminos Tradicionales de Vilaflor.

5. Las características de los elementos que componen la sección de cada vía se decidirán por el Ayuntamiento u Organismo actuante en función de la demanda de tráfico rodado y la topografía, la relación con los espacios urbanos territoriales y otros datos relevantes. En cualquier caso se respetará la sección total asignada por estas Normas a cada vía.

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



Artículo 9º. **Sistemas de equipamientos.**

Constituyen los sistemas generales de equipamientos aquellos suelos que se destinan a usos públicos o colectivos al servicio directo de toda la población.

Tienen consideración de sistemas locales todos aquellos suelos destinados a dotaciones de uso público o colectivo al servicio de un determinado sector urbano.

Artículo 10º. **Sistemas de espacios libres.**

1. Incluyen todos aquellos terrenos destinados a la formación o conservación de parques urbanos, plazas y jardines urbanos públicos. Los parques urbanos tienen la consideración de sistema general. Se diferencian de las plazas y jardines urbanos por el carácter local de éstos, más relacionados con determinados barrios o sectores.
2. Las Normas Subsidiarias de Planeamiento delimitan las áreas reservadas a parques, plazas y jardines urbanos de carácter público para el Suelo Urbano.

Artículo 11º. **Sistema de Servicios urbanos.**

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento establecen las reservas del suelo necesarias para los elementos destinados a estos fines o que los complementen.

En el caso de que se hiciera necesaria la instalación de alguno de estos servicios para los que no se hubiera previsto una reserva de suelo, éste se podrá situar en Suelo Rústico siguiendo la tramitación a que hace referencia el artículo 44-2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Aprobado en la Sesión

0.8.0.493

EL SECRETARIO

Extraordinaria



CAPÍTULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO



Sección 1ª.- CONDICIONES GENERALES

Artículo 12º. Edificación en Suelo Urbano y sistemas de urbanización.

1. En Suelo Urbano, calificado como tal por las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, la edificación cumplirá las determinaciones de estas Normas Subsidiarias.
2. Sistema de urbanización normal es aquel en el que la urbanización se ejecuta de forma previa o simultánea a la edificación comprendiendo la totalidad de las obras exigidas en el artículo 14.1 de la Ley del Suelo.
3. Sistema de urbanización diferida es aquella en la que la urbanización se ejecuta de conformidad a y con las características señaladas en la Ley 6/97 de 7 de abril, de Urbanización Diferida.

Estas Normas Subsidiarias señalan las áreas de suelo urbano a las que son de aplicación cada uno de dichos sistemas de urbanización, relacionando directamente el de urbanización diferida con las áreas de viviendas autoconstruidas a las que se refiere el Capítulo III de la Ley 11/1989, de 13 de julio de viviendas para Canarias, y los Decretos 216/1989, de 31 de julio, y 114/1990, de 7 de junio que la desarrollan.

Artículo 13º. Condición de solar.

1. Para poder ser edificada una parcela tendrá que tener la consideración de solar.
2. Tendrá consideración de solar aquella parcela de terreno que cumpla los siguientes requisitos:

Aprobado en la Sesión

080493

EL SECRETARIO,

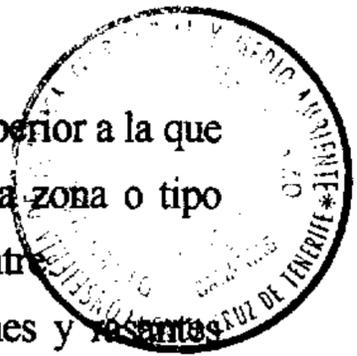
Extraordinaria

de 19

- a) Dar frente a una vía pública pavimentada o espacio libre público.
- b) Disponer de los servicios de abastecimiento de agua y suministro de energía eléctrica.



- 10
- c) Tener una superficie igual o superior a la que se señala como mínima para la zona o tipo de edificación en que se encuentre.
 - d) Tener señaladas las alineaciones y rasantes de las vías o espacios públicos a los que de frente mediante la correspondiente acta municipal.
 - e) No formar parte del suelo considerado no edificable al estar afectado por vías, espacios libres, equipamientos o, en general, cualquier servidumbre que impida su edificación.



Artículo 14º. **Tipos de edificación. Zonas.**

1. La edificación se ajustará a las tipologías siguientes:

1.1. Edificación cerrada.- Es la edificación adosada a las colindantes que conforma una fachada continua a la vía o espacio público, con o sin jardín delantero, y en la que es posible la ocupación total de la parcela en la profundidad del fondo edificable. En todas las plantas de la edificación la fachada coincidirá con la alineación oficial.

1.2. Edificación abierta.- Ocupa parcialmente su parcela, contando con fachadas en todo su perímetro, aunque disponiéndose la principal, preferentemente, de forma paralela al eje de la vía a que de frente la parcela.

2. La edificación de equipamientos y otros usos compatibles con el residencial cumplirá las determinaciones del tipo de edificación correspondiente a la zona en que se encuentre su parcela.

Aprobado en la Sesión Extraordinaria
0.80498 de 19
EL SECRETARIO.

10



Artículo 15º. Terminología.



A los efectos de su aplicación en estas Normas Subsidiarias se utilizarán las definiciones siguientes para los diversos términos empleados:

- 1 Parcela: Porción de suelo urbano.
- 2 Solar: Parcela que, por reunir las condiciones de superficie, urbanización y uso establecidas en estas Normas Urbanísticas, es edificable.
- 3 Ancho de calle o vía: Distancia entre alineaciones de vía, opuestas.
- 4 Rasantes: Es el perfil longitudinal del eje de calle o vía.
- 5 Eje de calle o vía: Línea que une los puntos medios de los perfiles transversales de la vía entre las dos alineaciones opuestas de la calle o vía.
- 6 Alineación de calle o vía: Línea a lo largo del vial que establece la separación entre el espacio público del vial y el privado de las parcelas. Las alineaciones de calle o vía quedan definidas en los planos de ordenación detallada.
- 7 Chaflán: Alineación de calle o vía en el cruce de dos de ellas. Se define como línea perpendicular a la bisectriz del ángulo que forman las dos alineaciones de vía que se encuentran.
- 8 Manzana: Superficie de suelo delimitada por alineaciones continuas de viales.
- 9 Alineaciones de fachada: Define la línea sobre la que se sitúan, obligatoriamente, los planos de fachada.
- 10 Alineación interior: Línea definida por el fondo máximo edificable, paralela a la alineación de fachada y, a su vez, definidora del patio de manzana.
- 11 Retranqueo: Distancia mínima de los planos de fachada a la alineación de calle o vía y a los límites de la parcela.

Aprobado en la Sesión

080498

EL SECRETARIO.

Extremadamente
de 10



- 12 Fachada: Plano exterior o envolvente del volumen edificado, con frente tanto a espacios públicos como privados.
- 13 Frente edificable: Longitud de fachada a la vía o espacio público preceptiva para edificar.
- 14 Fondo edificable: Máxima distancia permitida entre la alineación de fachada y la línea paralela que define la parcela edificable.
- 15 Ocupación: Relación entre la superficie ocupada en planta por la edificación y la superficie de la parcela.
- 16 Edificabilidad: Relación entre la superficie de techo edificable y la superficie de la parcela expresada en m^2/m^2 . La superficie de techo edificable es la suma de todas las superficies cubiertas de todas las plantas.

De forma general se excluyen sótanos, semisótanos, elementos técnicos de las instalaciones, construcciones permitidas en cubiertas y elementos salientes.

Por el contrario se computan los cuerpos salientes las edificaciones auxiliares y las plantas bajas diáfanas.

- 17 Altura de la edificación: Se regula mediante dos parámetros que deberán cumplirse simultáneamente: La altura reguladora máxima (A.R.M.) que es la altura máxima permitida, en metros, en los puntos de los planos de fachada que se establecen para su medición; y el número máximo de plantas permitidas, incluidas las plantas bajas diáfanas, sobre el plano horizontal que se establece para su medición. En la edificación cerrada la altura se mide y las plantas se contabilizan por referencia a las rasantes de las vías o espacios públicos a los que de frente la parcela.

En la edificación abierta lo serán por referencia a los planos horizontales de apoyo, interiores a la parcela, que resulten de su urbanización.

Aprobado en la Sesión

0.80498

EL SECRETARIO.

[Handwritten signature]

Extendido en

de

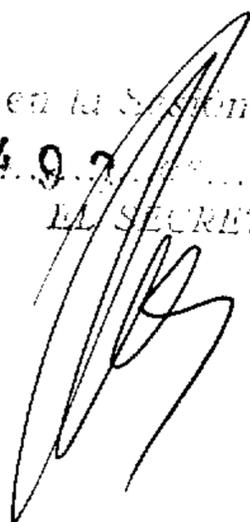
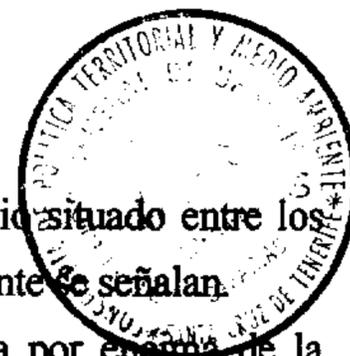


- 18 Planta baja: Piso bajo del edificio situado entre los límites que con relación a la rasante se señalan.
- 19 Planta piso: Toda planta situada por encima de la baja.
- 20 Planta sótano: Toda planta situada por debajo de la rasante de la vía, espacio público o privado colindante, cuyo techo, en cualquiera de sus puntos, no está por encima de dichas rasantes y espacios en una altura superior a sesenta (60) centímetros.
- 21 Planta semisótano: Es aquella en la que cualquier punto de su techo no se encuentra a más de ciento cincuenta (150) centímetros por encima de las rasantes de las vías o espacios libres públicos o privados (planos de apoyo) a que dé frente.
- 22 Patio de manzana: Espacio libre de edificación en el interior de una manzana resultante de la aplicación del fondo edificable y definido por el conjunto de las alineaciones interiores de las parcelas que lo forman.
- 23 Patio de luces: Espacio no edificado, situado dentro del volumen de la edificación y destinado a obtener ventilación e iluminación.
- 24 Cuerpos salientes: Volúmenes de los planos de edificación que sobresalen de los planos de fachada y son habitables u ocupables. Pueden ser cerrados, semicerrados o abiertos, considerándose "abiertos" y no computables a efectos de la edificabilidad, aquellos en los que tres de los cuatro planos verticales que los limitan son definidos materialmente en una altura máxima de noventa (90) centímetros medidos desde el plano horizontal inferior extremo. Los restantes son cerrados o semicerrados.
- 25 Elementos salientes: Elementos constructivos de la edificación no habitables ni ocupables, de carácter fijo, que sobresalen de los planos de fachada.
- 26 Elementos técnicos de las instalaciones: Partes integrantes de los servicios comunes de los edificios, tales como depósitos de agua, conductos de

Aprobado en la Sesión

0.80.49.7

EL SECRETARIO,



14

ventilación, de ascensor, antenas, elementos para el tendido de la ropa, placas solares y similares.

27

Uso de los terrenos o construcciones: Actividades autorizadas en ellos por estas Normas Subsidiarias.

Aprobado en la sesión Extraordinaria
n.º 0.80.498 de 19
EL SECRETARIO,



Sección 2ª.- CONDICIONES ESPECIFICAS DE LA EDIFICACION CERRADA



Artículo 16º. Condiciones dimensionales de la parcela.

1. La longitud de la alineación de fachada a vía o espacio público no será menor de cinco (5) metros.
2. Se podrá inscribir en la parcela un círculo de cinco (5) metros de diámetro.
3. Podrá no cumplir las condiciones anteriores si es una parcela residual situada entre dos ya construidas con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas Subsidiarias.

Artículo 17º. Regulación de la altura.

1. Cumplirá simultáneamente con la altura reguladora máxima y el número máximo de plantas.
2. La altura reguladora máxima se medirá desde la rasante de la calle al nivel inferior del último forjado en la vertical trazada en el centro de la fachada para longitudes de ésta inferiores o iguales a doce (12) metros, y en la vertical trazada a seis (6) metros del punto más bajo de la rasante para longitudes superiores a doce (12) metros.
3. La altura reguladora máxima será de siete (7) metros. El número máximo de plantas será dos (2).
4. Ningún punto del techo de la planta baja se encontrará a una altura inferior a 2.40 metros respecto de la rasante de la calle.
5. Ningún punto del techo de la planta de semisótano se encontrará a una altura superior a 1.00 metro respecto a la rasante en el punto de medición de la altura, y a 1.50 metros en el punto más bajo.

Aprobado en la Sección Extraordinaria
 080498 de 19





Se exceptúa de esta condición aquella parte del forjado de techo semisótano/piso planta baja correspondiente al techo de la rampa de acceso a semisótano que, cumpliendo el resto de las condiciones de esta Ordenanza, puede dar lugar a un altillo/planta baja que a su vez tendrá una altura libre mínima de 2.50 metros.

- 6 Cuando debido a la pendiente de la calle se superen los límites establecidos en los apartados anteriores o resultara una diferencia de altura superior a 3.00 metros entre los puntos extremos de la rasante, el edificio será dividido en los cuerpos o partes necesarios para evitarlo, regulándose la altura de cada uno de ellos por separado.

Artículo 18º. Altura de la edificación con frente a dos calles en esquina.

- 1. En edificaciones en esquina en las que, por el cálculo de la altura reguladora máxima a cada calle, se obtiene una altura diferente, se tomará la mayor hacia la calle de menor altura en una longitud de diez (10) metros.
- 2. En caso de que el edificio no alcance los diez (10) metros de fachada hacia la calle de menor altura, la última planta deberá retranquearse de la medianería en esa calle una longitud mínima de dos (2) metros, debiendo resolverse ese paramento como fachada, abriendo huecos en el mismo.

Artículo 19º. Altura de la edificación con frente a dos calles que no forman esquina.

- 1. En parcela con frente a dos calles que no formen esquina la altura reguladora máxima se obtendrá independientemente para cada calle siendo el fondo de influencia de cada una de ellas el que define la bisectriz de sus alineaciones de

Si la diferencia de rasante de las calles produjese en el plano interior definido por la línea bisectriz una diferencia de altura superior a los tres (3) metros entre los planos de cubierta de ambos lados y la parcelación se resuelve en

Aprobado en sesión de 10.8.04 98

EL SECRETARIO

Entropechada de 19 ..



solares distintos a cada lado de aquella línea, cada uno con fachada a cada calle, el situado en la cota más alta deberá resolver el volumen de edificación de la planta o plantas cuyo techo se encuentre a más de tres (3) metros del techo de la última planta del solar situado en la cota más baja, mediante un retranqueo mínimo de dos (2) metros y tratando ese paramento como fachada, abriendo huecos en el mismo.



Artículo 20º. Altura de la edificación con frente a calle y a suelo rústico.

1. La altura reguladora máxima se regirá por la rasante de la calle.
2. Cuando la diferencia de cota entre la rasante de la calle y el terreno natural a que de frente la fachada posterior sea igual o superior a tres (3) metros, siendo la primera la más alta, se producirá necesariamente un retranqueo de la última planta igual a la mitad del fondo edificable desde la fachada al suelo rústico.
3. Cuando la diferencia de cota entre la rasante de la calle y el terreno natural a que de frente la fachada posterior sea igual o superior a seis (6) metros, siendo la primera la más alta, sólo se permitirá una planta por encima de la rasante de la calle que, además, se retranqueará hasta la mitad del fondo edificable desde la fachada al suelo rústico.

Aprobado en la Sesión

0.8.0.498 de

EL SECRETARIO.

Extraordinaria

de 19...



Artículo 21º. **Construcciones por encima de la altura máxima.**

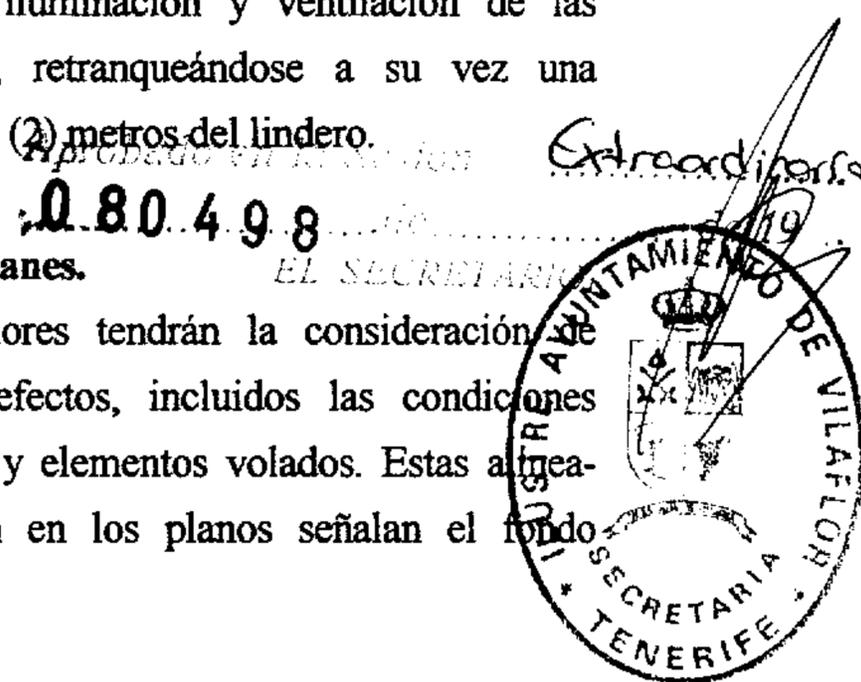
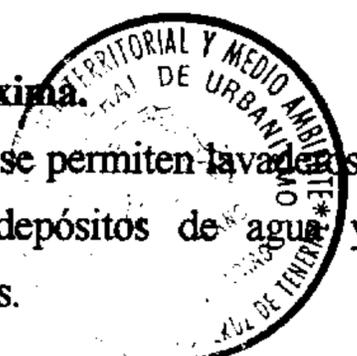
1. Por encima de la altura máxima sólo se permiten lavaderos, cajas de escaleras o ascensores, depósitos de agua y elementos técnicos de las instalaciones.
2. Todas estas construcciones se encontrarán debajo de un plano inclinado a 30º, trazado desde la fachada o fachadas a vía o espacio público a cincuenta (50) centímetros por encima de la cara inferior del último forjado.
3. Estas construcciones no excederán el veinticinco por ciento (25 %) de ocupación de la planta de cubierta construida, entendiéndose por tal la resultante de disminuir en la superficie de los patios de luces o interiores la superficie total ocupada por el edificio.
4. Se excluyen los elementos constructivos de la propia cubierta. En el caso de que esta sea inclinada, se resolverá, como mínimo a dos aguas y la cumbre no sobrepasará en dos (2) metros la cota del forjado sobre el que se apoye o la línea de cornisa.

Artículo 22º. **Muros medianeros al descubierto.**

Aquellos paramentos medianeros que en aplicación de la altura máxima reguladora hubieran de quedar al descubierto con una altura superior a tres (3) metros tendrán que tratarse como fachada. A estos efectos deberán utilizarse obligatoriamente para iluminación y ventilación de las piezas que envuelven, retranqueándose a su vez una distancia mínima de dos (2) metros del lindero.

Artículo 23º. **Alineaciones interiores y chaflanes.**

1. Las alineaciones interiores tendrán la consideración de fachada a todos los efectos, incluidos las condiciones relativas a los cuerpos y elementos volados. Estas alineaciones que se reflejan en los planos señalan el fondo máximo edificable.



Cuando el límite de propiedad coincida con dicha alineación o la sobrepase en una dimensión inferior a dos (2) metros, la fachada se situará obligatoriamente a dos (2) metros de distancia del límite de la propiedad.

Cuando el límite de la propiedad se encuentre más cerca de la alineación de la calle que la alineación interior, la fachada se situará a tres (3) metros como mínimo del límite de la propiedad.

2. En general, y salvo indicación expresa reflejada en los planos, los chaflanes serán perpendiculares a la bisectriz del ángulo que forman las alineaciones de las calles que en él se encuentran, con una longitud de tres (3) metros.

Artículo 24º. Patios de manzana.

1. Será obligatoria la existencia de espacios libres exentos de toda ocupación edificatoria cuando así se señale en los planos de Ordenación. Estas alineaciones tendrán análoga consideración que las alineaciones a espacio público o calle.
2. No se permite ningún tipo de edificación, ni siquiera subterránea, en los patios de manzana.
3. Las alineaciones interiores que configuran los patios de manzana se reflejan en los planos de Ordenación. La relación entre éstas alineaciones interiores y los límites de propiedad cumplirán las condiciones descritas en el apartado 1 del artículo 23.
4. Como norma general las alineaciones interiores se disponen paralelas a las alineaciones de vial, a una distancia de quince

Aprobado en la Sesión

080498

EL CONCEJAL

Extremo (15) metros

de 10. A esta regla hay una pocas excepciones motivadas por la estructura parcelaria, inmuebles existentes o condicionantes físicos; todas ellas claramente identificables en los planos.

Artículo 25º. Patios de luces o interiores.

Cumplirán las condiciones vigentes en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias por las que se regulan las condiciones de habitabilidad.

**Artículo 26º. Patios mancomunados.**

1. Podrán establecerse patios mancomunados para completar las dimensiones mínimas establecidas en el artículo anterior, haciéndolo constar en escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad. Esta mancomunidad no podrá desaparecer en tanto subsista alguno de los inmuebles afectos a ella.
2. Se permite la división de estos patios en la planta inferior mediante muros de altura no superior a dos (2) metros.
3. El piso de las diferentes partes de los patios mancomunados se situarán a la misma cota.

Artículo 27º. Patios abiertos a fachada.

No se admiten patios abiertos a fachada.

Artículo 28º. Altura de plantas.

1. La altura libre mínima de planta para usos públicos, comerciales o industriales será de 3.20 metros.
2. La altura libre mínima de planta para uso residencial o de oficinas será de 2.50 metros.
3. La altura libre mínima de planta destinada a garaje será de 2.20 metros.

080493
Aprobado en la Sesión

de 19 de 19

EL SECRETARIO,

Extraordinaria

4.

Las alturas máximas de las plantas sólo se condicionan a que su suma no supere la altura reguladora máxima edificio.



Artículo 29º. **Vuelos en fachada.**

1. El máximo vuelo permitido, tanto para cuerpos como para elementos, es de veinticinco (25) centímetros.
2. La altura mínima libre de los cuerpos y elementos volados sobre la acera será de 3.60 metros.
3. El límite lateral de los cuerpos volados se situará a una distancia de ochenta (80) centímetros de la línea de la medianería.
4. La longitud en planta de los cuerpos volados no excederá, en cada planta, del 50 % de la línea de fachada.
5. Los elementos salientes en planta baja, usualmente para decoración de locales comerciales y de portales, sólo sobresaldrán quince (15) centímetros de la alineación de fachada.
6. Las marquesinas y todos, además de cumplir las condiciones de los apartados anteriores respetarán en todo caso el arbolado y las instalaciones públicas existentes.

Artículo 30º. **Muestras y banderines.**

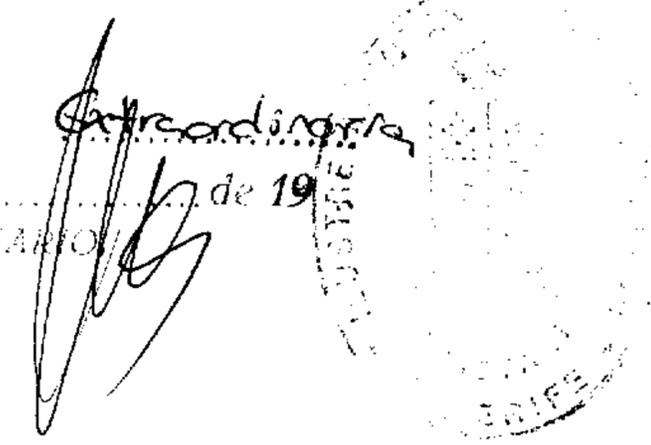
1. Se entiende por "muestra" el anuncio paralelo al plano de fachada, y por "banderín" el perpendicular a aquél.
2. Su saliente, en cualquier caso, será como máximo de cincuenta (50) centímetros.
3. Las dimensiones máximas de las muestras sobre el plano de fachada serán cincuenta (50) centímetros de alto por 2.00 metros de largo.

Aprobado en la Sesión

0.80.4.9

EL SECRETARIO

de 19



Artículo 31º. **Normativa higiénica de las viviendas y condiciones de los elementos comunes del edificio.**

Se estará a lo dispuesto en las normas vigentes en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, por las que se regulan las condiciones de habitabilidad.

Artículo 32º. **Garajes.**

1. Será obligatorio el establecimiento de garaje en los edificios de nueva construcción sobre solares de ancho igual o superior a quince (15) metros en los que se pueda inscribir un círculo de igual diámetro y cuya superficie sea superior a trescientos (300) metros cuadrados de superficie.
2. Además de las condiciones generales vigentes en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, por las que se regulan las condiciones de habitabilidad, se cumplirán las siguientes:
 - 2.1. A partir de la alineación de la calle se dispondrá en la rampa de entrada al garaje una zona de espera de cinco (5) metros de largo, como mínimo, y una pendiente del 5 % como máximo.
 - 2.2. La puerta de entrada al garaje se colocará necesariamente en el plano de fachada.
 - 2.3. El mínimo de plazas de garaje será de una (1) por cada vivienda.

Aprobado en la Sesión Extraordinaria
 08049 de de 19 ..
 EL SECRETARIO,




Sección 3ª.- CONDICIONES ESPECIFICAS DE LA EDIFICACIÓN ABIERTA

Artículo 33º. Condiciones de la edificación abierta.

El presente artículo y siguientes serán de aplicación a todas las parcelas indicadas en los planos de ordenación como afectas a esta tipología.

Siendo su uso característico el residencial, admite los usos compatibles que se indican en el título tercero, añadiendo a sus condiciones de uso las condiciones volumétricas que se definen pormenorizadamente en los artículos siguientes.

→ ANT. 67

Artículo 34º. Condiciones dimensionales de la parcela.

1. Su superficie mínima será de doscientos (200) metros cuadrados.
2. Su frente mínimo a vía o espacio público será de ocho (8) metros.
3. Su forma y dimensiones serán tales que permitan la inscripción de un círculo de diez (10) metros.

Artículo 35º. Ocupación máxima.

1. La ocupación máxima será del 60 % de la parcela.
2. La ocupación del sótano será, también, como máximo del 60 %.
3. No podrán ocuparse en subsuelo aquellas partes de la parcela libres de edificación por exigencias de los retranqueos.

Artículo 36º. Altura máxima.

1. Se cumplirá simultáneamente la altura reguladora máxima y el número máximo de plantas.
2. La altura reguladora máxima será siete (7) metros. El número máximo de plantas será dos (2).

Aprobado en la Sesión Extraordinaria
080498 de 19...

EL SECRETARIO

- 
3. La altura se medirá en todas y cada una de las fachadas de la edificación desde los planos de apoyo de ésta hasta la cara inferior del último forjado.
 4. El plano de apoyo es el que resulta de urbanizar la parcela. La parte del plano que linde con la vía o espacio público no podrá situarse a una cota cuya diferencia con la rasante de dicha vía o espacio público sea mayor a 1.50 metros.
En el caso de que se precise la nivelación de la parcela según diversos planos de apoyo para su adaptación al terreno, deberá cumplirse:
 - a) La diferencia de cota entre dos planos de apoyo contiguos no superará 1.50 metros.
 - b) La dimensión mínima de cada plano de apoyo será de tres (3) metros.
 - c) La superficie mínima de cada plano de apoyo será de quince (15) metros cuadrados.

Artículo 37º. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima será de un (1) m²/m².

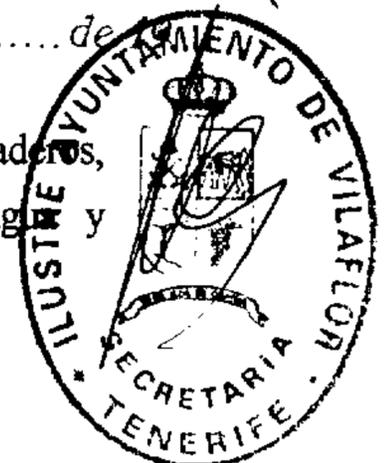
Artículo 38º. Retranqueos a vías o espacios públicos y a linderos.

1. Los retranqueos mínimos tanto a vía o espacio público, como a linderos, serán de dos (2) metros.
2. Cuando una o las dos parcelas contiguas estén edificadas con un muro ciego medianero hacia la parcela a construir, la nueva edificación cubrirá dichos muros medianeros pero respetando el retranqueo a la vía pública (que será al menos en algún punto de su línea de fachada igual a dos (2) metros).

Aprobado en la Sesión Extraordinaria
 080498 de

Artículo 39º. Construcciones por encima de la altura máxima.

1. Por encima de la altura máxima sólo se permiten lavaderos, cajas de escaleras o ascensores, depósitos de agua y elementos técnicos de las instalaciones.



2. Todas estas construcciones se encontrarán debajo de un plano inclinado a 30°, trazado desde la fachada a fachadas a vía o espacio público a cincuenta (50) centímetros por encima de la cara inferior del último forjado.
3. Estas construcciones no excederán el 25 % de ocupación de la planta de cubierta construida, entendiéndose por tal la resultante de disminuir en la superficie de los patios de luces o interiores la superficie total ocupada por el edificio.
4. Se excluyen los elementos constructivos de la propia cubierta. En el caso de que esta sea inclinada, se resolverá, como mínimo a dos aguas y la cumbrera no sobrepasará en dos (2) metros la cota del forjado sobre el que se apoye o la línea de cornisa.

Artículo 40°. Altura de plantas.

1. La altura libre mínima de planta para usos públicos, comerciales o industriales será de 3.20 metros.
2. La altura libre mínima de planta para uso residencial o de oficinas será de 2.50 metros.
3. La altura libre mínima de planta destinada a garaje será de 2.20 metros.
4. Las alturas máximas de las plantas sólo se condicionan a que su suma no supere la altura reguladora máxima del edificio.

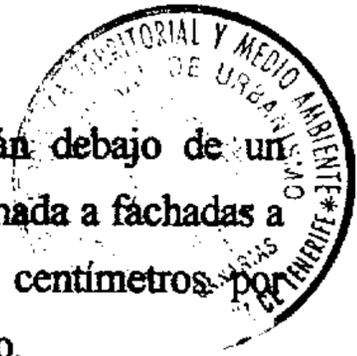
Artículo 41°. Vuelos en fachada.

1. El máximo vuelo permitido, tanto para cuerpos como para elementos volados, es de veinticinco (25) centímetros.
2. La altura mínima libre de los cuerpos y elementos volados sobre el plano de apoyo de la edificación será de 2.00 metros.

Aprobado en la Sesión

0.80.498

EL SECRETARIO.



3. Los cuerpos y elementos volados respetarán las dimensiones mínimas de retranqueos.
4. Los cuerpos volados computan a efectos de ocupación en planta y edificabilidad.



Artículo 42º. Muestras y banderines.

1. Se entiende por "muestra" el anuncio paralelo al plano de fachada, y por "banderín" el perpendicular a aquél.
2. Su saliente, en cualquier caso, será como máximo de cincuenta (50) centímetros.
3. Las dimensiones máximas de las muestras sobre el plano de fachada serán cincuenta (50) centímetros de alto por 2.00 metros de largo.

Artículo 43º. Normativa higiénica de las viviendas y condiciones de los elementos comunes del edificio.

Se estará a lo dispuesto en las normas vigentes en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, por las que se regulan las condiciones de habitabilidad.

Artículo 44º. Garajes y aparcamientos.

1. Será obligatorio el establecimiento de garaje o aparcamiento en los edificios de nueva construcción sobre solares de ancho igual o superior a quince (15) metros, en los que se pueda inscribir un círculo de igual diámetro, y cuya superficie sea superior a trescientos (300) metros cuadrados.
2. Además de las condiciones generales vigentes en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, por las que se regulan las condiciones de habitabilidad, se cumplirá lo

Aprobado en la Sesión

080498 de

EL SECRETARIO.

Extraordinario
siguiente.

de 19 ..

- 2.1. A partir de la alineación de la calle se dispondrá en la rampa de entrada al garaje una zona de espera de





27

cinco (5) metros de largo, como mínimo y una pendiente del 5 % como máximo.

- 2.2. El mínimo de plazas de garaje o aparcamiento será de una (1) por cada vivienda, o una (1) por cada ciento cincuenta (150) metros cuadrados o fracción de superficie útil destinada a otros usos.

Artículo 45°. Muro de cerramiento de la parcela.

1. Cuando se disponga en la alineación de vial un muro de cerramiento que separe la vía pública de los espacios libres privados, dicho muro cumplirá las siguientes condiciones:
 - a) Altura máxima de dos (2) metros.
 - b) Altura máxima de zócalo macizo o parte baja igual a un (1) metro.
2. En el resto de los linderos podrá disponerse un muro de cerramiento de altura máxima igual a dos (2) metros ciego o macizo en su totalidad.

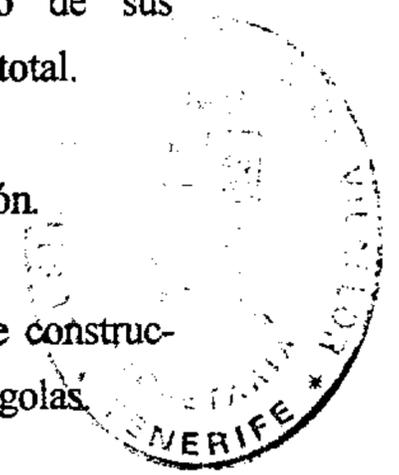
Artículo 46°. Construcciones auxiliares.

1. Son aquellas que se disponen dentro de la parcela pero separadas del edificio principal, destinadas a usos tales como garaje, trastero, lavadero, servicios, instalaciones y similares.
2. Podrán adosarse al lindero de fondo y linderos laterales pero respetarán los retranqueos a vía o espacio público.
3. Tendrán como máximo un (1) planta de altura y 2.50 metros de altura reguladora, no superando ninguno de sus elementos constructivos los 3.00 metros de altura total.
4. Computarán a efectos de edificabilidad y ocupación.
5. No se considerarán como tales los elementos de construcción no permanentes, elementos decorativos y pérgolas.

Aprobado en la Sesión
...0.80498...

Extraordinaria

de 19...



Sección 4ª.- CONDICIONES ESPECIFICAS DE LA EDIFICACIÓN A PROTEGER



Artículo 47º. Edificación a proteger.

1. Existen en el Casco de Vilaflor un conjunto de edificios que por sus características morfológicas y constructivas merecen ser objeto de protección, bien de forma individual, bien como parte del conjunto.
2. Para ello se redacta la presente normativa de protección edificatoria en la que se fijan los grados de intervención en las construcciones y espacios a proteger, los cuales se reflejan en los planos de ordenación.
3. El Ayuntamiento podrá promover un Plan Especial de Protección del Casco de Vilaflor. Dicho Plan definirá libremente su ámbito de actuación dentro del suelo clasificado urbano, pudiendo modificar el grado de catalogación de los edificios, aunque no descatalogarlos, sus condiciones de edificabilidad y sus usos.

Artículo 48º. Definición de los tipos de obra permitidos.

1. Restauración o reposición de elementos:
Son aquellas obras cuya intención consiste en el mantenimiento estricto de las características formales y constructivas del edificio.
Este tipo de obra deberán concentrarse en la protección y mejora de los sistemas constructivos empleados así como el refuerzo de las estructuras y la reposición de elementos deteriorados.
2. *Extremadamente*
~~Cambios~~ *de* cambios en la distribución interior:
Consistirán en la adecuación de la tabiquerías para acomodar correctamente los nuevos usos y exigencias que se proponen para el edificio a conservar.
La transformación del espacio interior tendrá como límite el mantenimiento de las condiciones estructurales existentes.

Aprobado en la Sesión

080498 de

EL SECRETARIO,



siempre y cuando estas no impliquen un deterioro evidente del edificio en el futuro.



3. **Modernización de instalaciones:**
Supondrán el cambio de las instalaciones deterioradas o a la introducción de otras nuevas, al objeto de contribuir a la mejora del confort del edificio.
La modernización de instalaciones no se deberá plantear de tal manera que produzca la distorsión o transformación de los espacios existentes.
4. **Demolición de obras añadidas:**
Consistirán en la eliminación de aquellas construcciones que deformen o contraigan la concepción original del edificio.
5. **Nueva construcción:**
Serán las resultantes de la transformación o sustitución de partes del edificio existente.

Artículo 49º. Grados de protección.

Esta normativa establece dos grados de protección en función del interés de conservación de los inmuebles:

- a) Edificios de protección integral.
- b) Edificios de protección ambiental.

Artículo 50º. Edificios de protección integral.

1. Se consideran edificios de Protección Integral aquellos inmuebles que tienen un alto grado de interés patrimonial y que dada su importancia histórica y arquitectónica son objeto de una protección integral.

Aprobado en la Sesión

0.80.498 de

EL SECRETARIO,

Extraordinario

de 19 En estos edificios se pretende la conservación estricta de sus características formales y constructivas, consolidando su estado actual sin una modificación sustancial de su aspecto tanto en los interiores como en los exteriores. Las obras que se permiten en este tipo de edificios se circunscriben a la



restauración y reposición de elementos, modernización de instalaciones y demolición de obras añadidas.



- 3. Se permitirá la reutilización del edificio para usos distintos de los originales siempre que se respeten las condiciones establecidas en esta normativa.

Artículo 51º. Edificios de protección ambiental.

- 1. Este grupo comprende edificaciones en las que se han mantenido un cierto grado de conservación de su aspecto original y que, por su peculiar situación, contribuyen a la caracterización del entorno urbano, de tal manera que su desaparición supondría un grave quebranto de éste.
- 2. En estos edificios se pretende la conservación de su estructura y morfología y especialmente sus elementos sustanciales: la fachada, los patios y escaleras principales existentes, la cubierta y el volumen actualmente edificado.
- 3. Las obras que se permiten en ellos son la restauración y reposición de elementos, cambios de distribución, modernización de las instalaciones y la demolición de las obras añadidas.
- 4. Se podrían proponer sustituciones en estos edificios siempre que supongan una notable mejora de la escena urbana y de la calidad del espacio, manteniendo los valores antes mencionados.
- 5. En ningún caso, las intervenciones que se realicen supondrán un aumento volumétrico respecto al que tenga el edificio en el momento de la petición.

Aprobado en la Sesión
080498

EL SECRETARIO
[Handwritten signature]

Tramitación de licencias.

- 1. Para los edificios de protección, en cualquiera de los dos grados definidos en los artículos anteriores, se establece un procedimiento especial para la concesión de la licencia de



obra así como documentación complementaria al proyecto correspondiente a la solicitud de dicha licencia.



2. Los proyectos básicos o de ejecución que se presenten incluirán:
 - a) Memoria justificativa de la conveniencia y oportunidad de la obra a realizar así como la explicación pormenorizada de las actuaciones a efectuar.
En el caso de edificios de protección integral, ésta incluirá un estudio histórico y técnico que fije el marco en el que el edificio se construyó, autor, estilo arquitectónico, técnicas constructivas, entorno y usos existentes y pasados.
 - b) Alzado del tramo de la calle a que dé fachada el edificio, así como la documentación fotográfica complementaria que justifique la solución propuesta.
 - c) Levantamiento del estado actual del edificio a escala 1:100 como mínimo con detalles de elementos constructivos y estructurales.
3. Dichos proyectos deberán obtener la autorización de la Dirección General del Patrimonio Histórico Artístico.
4. No se concederán licencias de demolición previamente a la resolución favorable a la licencia de obra nueva.

Artículo 53º. Catálogo de Protección Edificatoria.

Estas normas se complementarán con la ordenanza del Catálogo Urbanístico de Protección Edificatoria, una vez éste entre en vigor.

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



CAPÍTULO III.- RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO



Artículo 54º. Definición del suelo rústico.

1. Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento clasifican como Suelo Rústico aquellos terrenos que por sus valores de orden agrícola, forestal, paisajístico, ecológico o por su función territorial han de ser objeto de protección para impedir su degradación. Incluye además aquellos terrenos que no son necesarios para el crecimiento urbano.

La delimitación del Suelo Rústico se hace en los planos de Clasificación del Suelo: Estructura General del Territorio.

Artículo 55º. Normas generales en el suelo rústico.

1. Los terrenos clasificados como Suelo Rústico estarán sujetos a lo dispuesto en las leyes regionales sobre Ordenación Urbanística del Suelo Rústico y de Espacios Naturales de Canarias.

2. En Suelo Rústico se prohíben las parcelaciones, divisiones o segmentaciones de terrenos que pudiesen producir la formación de núcleos de población.

Se entiende que se puede dar lugar a la formación de un núcleo de población cuando se divida una finca rústica en parcelas, con objeto de edificar, y estén dotadas de acceso rodado, aunque no esté asfaltado, o cuente con suministro de luz y agua.

3. Se conservarán los actuales caminos rurales, prohibiéndose expresamente a los particulares la apertura de nuevos caminos, excepto los relacionados con la actividad agrícola o los previstos en estas Normas Subsidiarias de Planeamiento. En cualquier caso se requerirá la previa autorización de la Dirección General de Medio Ambiente y de la Consejería de Agricultura y Pesca.

Se estará a lo dispuesto en el Catálogo Inventario de Caminos Tradicionales de Vilaflor.

Aprobado en la Sesión

0.80.498

EL SECRETARIO,

[Handwritten signature]

Extraordinaria

de 19



4. Los vallados de los terrenos **en Suelo Rústico** serán preferentemente de elementos naturales, no admitiéndose el muro de bloque de hormigón sin revestir ni pintar. En cualquier caso no sobrepasarán los 1.50 metros de altura.

Artículo 56º. Categorías del suelo rústico.

1. El suelo clasificado Rústico por estas Normas Subsidiarias de Planeamiento se divide en categorías de acuerdo con lo establecido en la Ley 5/87, de 7 de abril, de Ordenación Urbanística del Suelo Rústico de la Comunidad Autónoma de Canarias.
2. Dichas categorías se reflejan en los planos de Clasificación del Suelo: Estructura General del Territorio (e.1:5000) y Ordenación detallada (e.1:1000), y son las siguientes:
 - Categoría 1ª. Rústico Forestal.
 - Categoría 2ª. Rústico Potencialmente Productivo.
 - Categoría 3ª. Rústico de Protección del Paisaje.
 - Categoría 4ª. Asentamientos Rurales.

Artículo 57º. Suelo rústico forestal.

1. Esta categoría de suelo rústico incluye todo aquél que está ocupado por masa arbórea o bosque, así como la cumbre en el límite con el Parque Nacional del Teide.

Estas Normas Subsidiarias incluyen en esta categoría de suelo todos aquellos terrenos protegidos, como parque natural (Corona Forestal), por la Ley de Espacios Naturales.

2. Las fincas serán indivisibles y sometidas a protección por el organismo público correspondiente. Aunque la calificación como suelo rústico forestal no constituye título legitimador para la expropiación de los terrenos, éstos podrán ser adquiridos por la Administración mediante cesión gratuita, compra o permuta, de acuerdo con la legislación vigente.

Aprobado en la Sesión

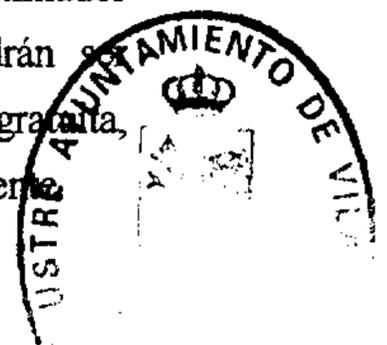
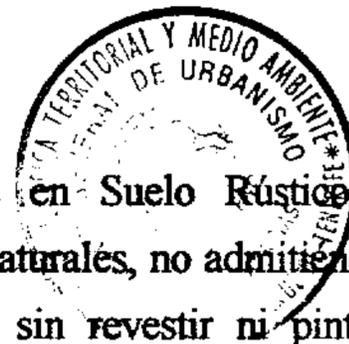
080493

EL SECRETARIO,

[Handwritten signature]

Extremadura

de 19



- 
3. Toda autorización de uso o construcción de esta categoría de suelo requerirá la previa autorización de la Dirección General de Medio Ambiente.
 4. Estará sujeto a las determinaciones del Plan Rector de Uso y Gestión.
 5. Tienen la consideración de suelo rústico especialmente protegido en los ámbitos afectos a los espacios naturales así clasificados.

Artículo 58º. Suelo rústico potencialmente productivo.

1. Está integrado por todo el que es susceptible de aprovechamiento agrícola o ganadero. La posibilidad de establecer un aprovechamiento hidrológico o minero queda sujeto al previo informe favorable de la Consejería de Agricultura y Pesca.
2. Las nuevas construcciones que se permitan se situarán a cinco (5) metros de los ejes de los caminos rurales existentes, con un fondo edificable máximo de veinticinco (25) metros evitándose así su dispersión.
3. La superficie mínima de la finca para poder edificar en ella una vivienda unifamiliar será de 10.000 m². En Trevejos, según delimitación gráfica, la superficie mínima será de 20.000 m².
La edificabilidad máxima no superará 0,02 m²/m². La altura máxima será de cuatro (4) metros en cualquier punto del terreno, debiéndose retirar al menos tres (3) metros de los linderos con los caminos.
La nueva edificación no podrá afectar al arbolado existente en el terreno.
En cualquier caso la superficie máxima edificable con destino a vivienda rural no superará los 300 m². Incluyendo las edificaciones auxiliares y de servicio siendo destinada la mitad de la misma (150 m²) al uso residencial. Aquellas edificaciones con una antigüedad superior a 50 años se considerarán protegidas a todos los efectos no.

Aprobado en la Sesión

080498

Extraordinaria

de 19



pudiendo sustituirse por nuevas construcciones. Deberá procederse a su restauración o rehabilitación.

Se admitirá la construcción de un pequeño cuerpo de servicio para la actividad agrícola o almacén de herramientas de trabajo, que podrá tener una superficie de techo máxima de 10 m²/ha., y se situará al menos a cinco (5) metros de los ejes con los caminos, así como la construcción de invernaderos sin limitación de volumen y ocupación, aunque también deberán retranquearse de todos sus linderos tres (3) metros.

4. La superficie mínima de la finca para poder permitir la construcción de un almacén agrícola o naves para la guarda de ganado será de 10.000 m². En Trevejos, según delimitación gráfica, la superficie mínima será de 20.000 m². Con carácter general a excepción de supuestos debidamente justificados por necesidad funcional y siempre que se justifique su adecuada implantación en el territorio, la superficie edificable deberá descomponerse en edificios cuya superficie no supere los 500 m², que se separaran un mínimo equivalente a la suma de sus alturas respectivas. En cualquier caso dichas construcciones estarán directamente relacionadas con la explotación de la finca.

Su edificabilidad máxima será de 0,05 m²/m².

Su altura máxima será de cinco (5) metros medidos desde cualquier punto del terreno colindante hasta la cornisa o alero.

Se retranqueará de todos sus linderos al menos cinco (5) metros.

Aprobado en la Sesión Extraordinaria

...0.80.4.9.8... de 19

5. No se condicionan volumétricamente los usos y construcciones calificados de interés público y social.
6. Se someterá a las determinaciones de los Planes Especiales de Protección (artículo 88 Sección 6ª del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana),

los ámbitos territoriales definidos por los límites de las unidades ambientales F y G.



Artículo 59º. Suelo rústico de protección del paisaje.

1. Es el suelo que tiene un valor natural, ecológico o paisajístico y de protección de los acuíferos. Incluye, entre otros, los terrenos pertenecientes al Monumento Natural de la Montaña de Las Mesas y al Paraje Natural de Ifonche. Teniendo la consideración de suelo rústico especialmente protegido en los ámbitos afectos a los espacios naturales así clasificados.
2. Se trata por lo tanto de evitar la alteración de un medio en el que se desarrollan comunidades de interés botánico, zoológico o geológico, evitando, en su caso, procesos de degradación ya iniciados. Asimismo se trata de establecer las medidas más adecuadas para la conservación de estos paisajes naturales.
3. Se prohíbe todo tipo de edificación a excepción de las propias de conservación y mantenimiento del espacio natural conforme a su regulación específica.
4. La instalación de servicios públicos de infraestructura requerirán la previa autorización de la Dirección General de Medio Ambiente.
5. Se someterá a las determinaciones de los Planes Especiales de Protección Paisajística (artículo 86, Sección 6ª del Texto Refundido de la Ley de Régimen de Suelo y Ordenación Urbana), los ámbitos territoriales definidos por los límites de las unidades ambientales H e I.

Aprobado en la Sesión

080498

Artículo 60º

Extraordinaria
Asentamientos rurales.

1. Integrados por aquellas entidades de población con mayor menor grado de dispersión, cuyo origen y desarrollo aparecen vinculados a las actividades agrícola y ganadera,





en los cuales, su grado de colmatación y características no justifica su clasificación y tratamiento como suelo urbano.

- 2. Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento califican como Asentamiento Rural al Caserío de Jama, al Camino de El Pilon y al Camino de Ifonche. Este último desde el Km 0'40 hasta el Km 2 de la TF-5113. Así se refleja en los planos de Clasificación del Suelo: Estructura General del Territorio.
- 3. Las parcelas vacantes objeto de propuestas de edificación de nueva planta tendrán una parcela mínima de setecientos (700 m²) metros cuadrados, con un frente mínimo de quince (15) metros a la vía que le de acceso. La edificabilidad será 0,2 m²/m² con un máximo total construido de trescientos (300 m²) metros cuadrados, siendo de una sola planta de altura (4 mts.) para el camino de Ifonche, mientras que para el resto de dos (7 mts.).
- 4. Se redactarán sendos Planes Especiales de Protección para los dos espacios protegidos, mencionados en el apartado 1, y su área de influencia reflejada en los planos.

Artículo 61º. Medidas de protección de carreteras y caminos.

- 1. Se recogen en este artículo aquellas medidas que se estiman necesarias para la protección de las carreteras y caminos existentes en el municipio, recogidos o no expresamente en estas Normas Subsidiarias de Planeamiento y aquellos que en su desarrollo puedan construirse.
- 2. Las líneas de separación de la edificación se refleja en los planos de ordenación, que se contrastarán con las que determinen los organismos titulares de las vías.

Aprobado en la Sesión

080498

EL SECRETARIO

Extraordinaria

de 19 ..

Se prohíbe, todo tipo de publicidad, o la colocación de carteles informativos sin la autorización expresa del Ayuntamiento y del órgano de quien dependa la carretera.



Como medida de protección del paisaje se podrán limitar las condiciones de edificación (cerramiento, materiales, alturas) en puntos con panorámicas visuales de interés.

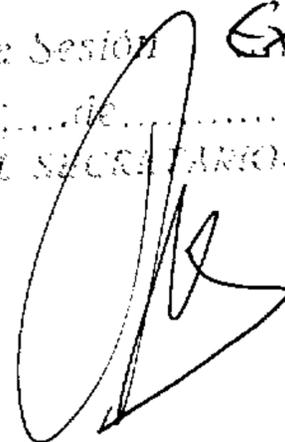
4. Toda obra en las carreteras existentes o nuevas presentará entre los documentos del proyecto, aquellos que aseguren la restitución del terreno de los márgenes a su estado natural.
5. Cualquier nueva edificación de suelo rústico, sobre terrenos con frente a la carretera TF-5112 en el tramo que une La Escalona y Vilaflor se dispondrá a una distancia mínima del borde exterior de la carretera de cien (100) metros, y a una máxima de diez (10) metros del camino que le de acceso.
6. Estas medidas se completarán con la normativa de protección del Catálogo-Inventario de Caminos Tradicionales de Vilaflor.

Aprobado en la Sesión

..0.80.49

EL SECRETARIO.

Extraordinaria





TÍTULO TERCERO.- REGLAMENTACIÓN DE LOS USOS

CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 62º. Tipos de usos y sus relaciones.

1. Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, y en su caso los Planes Especiales que las desarrollen, detallan las condiciones de uso de los sistemas, zonas y categorías de suelo que ocupan la totalidad del municipio.
2. En su conjunto el territorio municipal es cubierto por los sistemas viarios, de espacios libres y de equipamientos, las zonas de uso residencial y las categorías de suelo rústico.
3. Por su naturaleza los usos se dividen en públicos, cuando se desarrollan en terrenos y/o instalaciones de propiedad pública; privados, cuando se desarrollan en terrenos de propiedad particular, y colectivos, cuando desarrollándose en terrenos de propiedad particular se destinan a un uso público al que se accede por pertenecer a una asociación, agrupación, sociedad o club.
4. Por su relación entre sí, los usos se clasifican en compatibles e incompatibles.
Se limitan por lo tanto ciertos usos en cada uno de los tipos de suelo descritos en el apartado 2 de este artículo en función de su incompatibilidad con los usos que se admiten.
5. Son usos provisionales los que se establecen de forma temporal, no dificultan la ejecución del planeamiento y no hacen necesaria la construcción de obras o instalaciones permanentes, entendiéndose por tales aquellas cuyos elementos no puedan ser desmontados y reutilizados, sino que exijan su demolición. Estos usos podrán autorizarse de acuerdo con lo establecido en el artículo 136 de la Ley del Suelo.

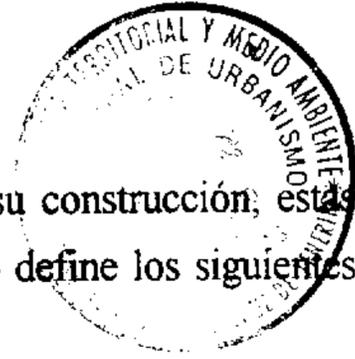
Aprobado en la Sesión Extraordinaria de 0.80.493 de 19 de EL SECRETARIO.



Artículo 63º. **Clasificación de los usos.**

A los efectos de uso del suelo y de su construcción, estas Normas Subsidiarias de Planeamiento define los siguientes usos:

- Correspondientes al sistema general viario y de infraestructuras:
 - A) Red viaria interurbana: carreteras.
 - B) Red viaria urbana: calles.
 - C) Red viaria rural: caminos.
 - D) Infraestructuras.
 - E) Aparcamientos.
- Correspondientes al sistema de espacios libres:
 - F) Parques urbanos.
 - G) Plazas.
 - H) Jardines.
- Correspondientes al sistema de equipamientos:
 - I) Docente.
 - J) Sanitario y Asistencial.
 - K) Socio-cultural.
 - L) Administrativo y servicios públicos.
 - M) Deportivo y recreativo.
 - N) Abastecimiento.
- Usos privados (o excepcionalmente públicos) en suelo urbano:
 - O) Residencial.
 - P) Comercial.
 - Q) Industrial.
 - R) Oficinas.
 - S) Garajes.
 - T) Espectáculos.
- Usos específicos del suelo rústico:
 - U) Agrícola y ganadero.
 - V) Forestal.
 - W) Extractivo o minero.
- Otros usos:
 - X) Estaciones de servicios.
 - Y) Turística.



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



Artículo 64º. **Definición de los usos y sus categorías.**

A continuación se definen pormenorizadamente cada uno de los usos incluidos en la relación del artículo anterior, estableciéndose diferentes categorías (en función de su alcance, volumen o importancia) que los subdividen:

A) Red viaria interurbana: Carreteras.

1. Incluye tanto la carretera C-821 dependiente de Obras Públicas como las carreteras del Cabildo Insular de Vilaflor a Arona y San Miguel por El Frontón así como la de La Escalona a San Miguel.
2. Estarán a lo dispuesto en la Ley de Carreteras y Normas de las Administraciones de su competencia.
3. Los tramos de estas carreteras que discurren por suelo urbano tendrán carácter de vías urbanas y, en consecuencia, los retranqueos de la edificación figuran expresamente señalados en los planos.
4. Estas carreteras tienen la consideración de sistema general.

B) Red viaria urbana: Calles.

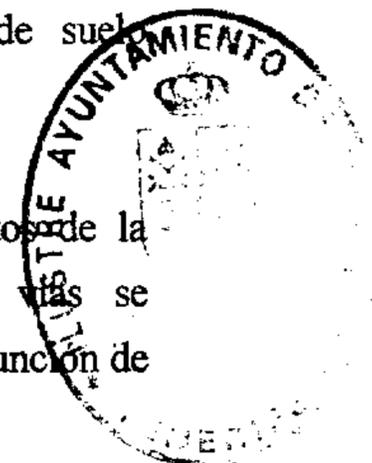
1. Se entienden por tales los elementos de la estructura urbana destinados a la circulación de vehículos y personas y acceso a las edificaciones incluida en áreas de suelo urbano.
2. Las características de los elementos de la sección de cada una de estas vías se decidirán por el Ayuntamiento en función de

Aprobado en la Sesión

080498

EL SECRETARIO,

Extraordinaria de 19





42

la demanda de tráfico rodado y peatonal, en relación con los espacios relevantes. En cualquier caso se respetará la sección total señalada en estas Normas Subsidiarias.

3. Se propone las siguientes dimensiones mínimas de acera y calzada en función del ancho total: Hasta seis (6) metros de sección queda libre el diseño de la sección, pudiendo ser totalmente peatonal o totalmente rodada con bordillos de protección de los edificios. Hasta ocho (8) metros de sección, dos aceras de 1.25 metros de ancho y resto de calzada. En los tramos urbanos de las carreteras, con distancia total entre fachadas de la edificación de veintidós (22) metros se dispondrán aceras de dos (2) metros y aparcamientos en línea de dos (2) metros de ancho en ambas márgenes, como mínimo.
4. Solo caben las instalaciones y usos vinculadas a su ejecución, conservación, servicios e infraestructuras públicas. Cabe asimismo el uso de Kiosco (categoría 3ª del uso comercial) en aquellas aceras de dimensión igual o superior a tres (3) metros, siempre y cuando dejen un paso libre igual a 1.50 metros.
5. Estas vías tienen la consideración de sistemas locales.

Aprobado en la Sesión

0.80.498

EL SECRETARIO.

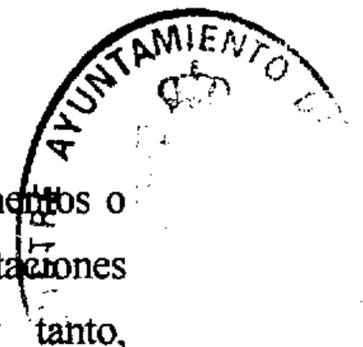
Extraordinaria

Red viaria rural: Caminos.

de 19

1.

Se entienden por tales aquellos elementos o vías de acceso a fincas y explotaciones agrícolas, forestales, etc. y, por tanto, situadas en el ámbito del suelo clasificado



rústico con una sección mínima de seis metros, y sólo circunstancialmente en suelo urbano por su conexión o cruce con calles pertenecientes a este último.

2. Se conservarán los actuales caminos rurales, prohibiéndose expresamente a los particulares la apertura de nuevos caminos excepto aquellos relacionados con los usos permitidos en las diferentes categorías del suelo rústico.

En cualquier caso los proyectos para su ejecución requerirán licencia municipal de acuerdo con la Ley 7/1990, de 14 de mayo, de Disciplina Urbanística y Territorial, debiendo obtener la previa autorización de la Consejería de Política Territorial. Dichos Proyectos requerirán una Memoria justificativa del trazado elegido frente a otras alternativas, incluyendo una Evaluación de Impacto Ambiental.

3. En su encuentro con vías y franjas de suelo urbano se dispone una sección mínima de cuatro (4) metros, debiéndose situar los cerramientos de parcela de edificación abierta o las fachadas de edificación cerrada a una distancia mínima de dos (2) metros del eje del camino.

Estos cruces o encuentros se reflejan en los planos de ordenación. Cuando, por error no se hubiese reflejado un camino o servidumbre de paso, se respetará igualmente en las mismas condiciones.

Aprobado en la Sesión Extraordinaria

0.80/498



D) Infraestructuras.

1. Se corresponde con todos aquellos elementos relacionados con las infraestructuras de servicios técnicos (de electricidad, de distribución de agua y otras) y los complementarios y anejos a las mismas.
2. La implantación de las infraestructuras técnicas necesarias para el desarrollo urbano o territorial solo se somete a las normas generales de respeto a los criterios de ordenación, adaptación al paisaje tanto urbano como rural, correcto acabado y restauración de lo alterado.
3. Se estará a lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 7/1990, de 14 de mayo, de Disciplina Urbanística y Territorial.

E) Aparcamientos.

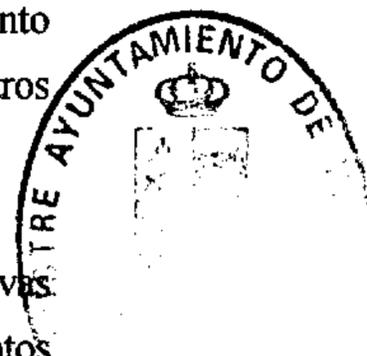
1. Son los espacios de la red viaria destinados al estacionamiento de vehículos.
2. Aparte de los aparcamientos que se dispongan en los tramos urbanos de las carreteras que se regulan en el punto 3 del apartado B) de este artículo, las dimensiones mínimas de los aparcamientos de uso público integrados en la red viaria o al aire libre, como servicio de usos de equipamiento o en edificios hoteleros, serán de 2.50 metros de ancho por 5.00 metros de largo.
3. Será obligatorio disponer en las nuevas intervenciones edificatorias aparcamientos

Aprobado en la Sesión Extraordinaria

080498

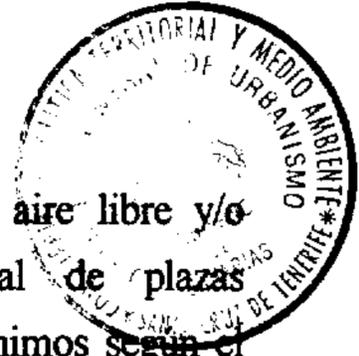
de 19 ..

EL SECRETARIO,



45

interiores a la parcela y al aire libre y/o garajes, cuyo número total de plazas responda a los siguientes mínimos según el uso principal:



Cualquier uso del sistema de equipamiento:

- 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie edificada.

Vivienda y usos privados compatibles:

- Según la ordenanza específica de zona.

F) Parques urbanos.

1. Incluye todos aquellos terrenos destinados a la formación o conservación de parques urbanos.
2. Los parques urbanos tienen la consideración de sistema general, diferenciándose de las plazas y los jardines por el carácter local de éstos, más relacionados con determinados barrios o sectores.
3. Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento delimitan en sus planos las áreas reservadas a parque urbano.
4. Los parques habrán de ordenarse con arbolado, jardinería, sendas y recorridos peatonales, pequeñas construcciones relacionadas con los servicios y mantenimiento y los elementos accesorios que facilitan su mejor uso para el descanso y recreo.

Aprueba en la Sesión Extraordinaria de 19:..
0.80.498
EL SECRETARIO.



5. También se admitirán los usos Socio-Cultural (J) Deportivo y Recreativo (M) y Espectáculos (T) siempre que sean de dominio y uso público.

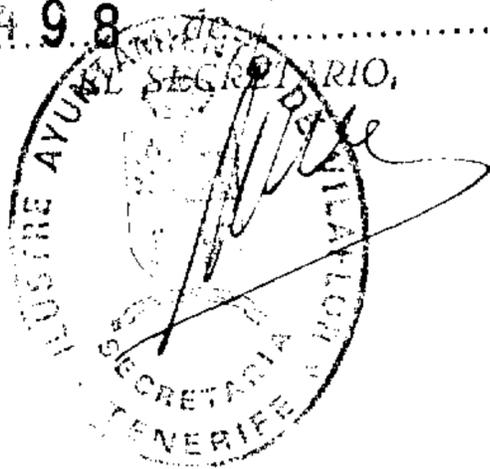
Cabe asimismo el uso de Kiosco (categoría 1ª del uso comercial), que se situará en los lugares expresamente señalados por el Ayuntamiento.

G) Plazas.

1. Son los espacios libres de uso público al servicio de un barrio o sector, y con una superficie tal que permite su ocupación por arbolado, jardinería y áreas peatonales que permiten la estancia de personas incluyendo áreas de juego para niños.
2. Tienen la consideración de sistema local.
3. Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento reflejan en sus planos las parcelas en suelo urbano destinadas a este uso.
4. Se admiten los usos Socio-Cultural (J) Deportivo y Recreativo (M) y Espectáculos (T) siempre que sean de dominio y uso público.

Asimismo se permite el uso de Kiosco (categoría 1ª del uso comercial), que se situará en los lugares expresamente señalados por el Ayuntamiento.

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



H) Jardines.

1. Son los espacios libres de uso público que por sus pequeñas dimensiones, difíciles condiciones topográficas o por servir como elemento de remate o protección de las vías solo admiten su ajardinamiento y usos de apoyo de infraestructuras urbanas y servicios públicos pero no su uso por las personas.
2. Tienen la consideración de sistema local salvo cuando estén integrados en el ámbito de una vía de Sistema General.
3. Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento reflejan en sus planos los terrenos destinados a este uso.

I) Docente.

1. Comprende los centros dedicados a la enseñanza Preescolar (PRE) y Educación General Básica (EGB), así como sus instalaciones deportivas, patios de juego, jardines y edificaciones anexas.
2. Las instalaciones destinadas a este uso se atenderán a las normas e instrucciones de las autoridades educativas competentes.

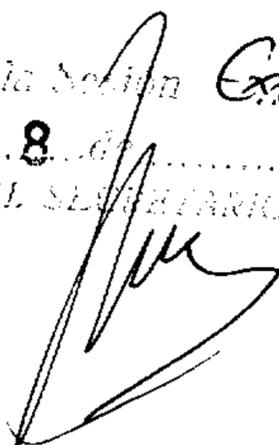
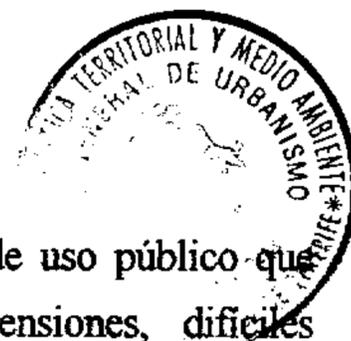
J) Sanitario y Asistencial.

1. Comprende las actividades de tratamiento, alojamiento de enfermos y, en general, todas aquellas relacionadas con la sanidad, higiene y asistencia médica que tienen lugar en hospitales, clínica y dispensarios.

Aprobado en la Sesión Extraordinaria

0.80.498

EL SECRETARIO,

2. Las instalaciones destinadas a estos usos se atenderán a las normas e instrucciones de las autoridades competentes.



K) Socio-Cultural.

1. Comprende todas aquellas actividades de relación social, cultural y recreativa. Así las que tienen relación con la creación personal, el arte y la cultura en sentido amplio como las de carácter religioso. Se incluyen por tanto los Centros Sociales, Casa de Cultura, Bibliotecas, que constituyen la Categoría 1ª de este uso; y las Iglesias, Ermitas, Capillas, Centros Parroquiales y similares que constituyen la Categoría 2ª.
2. Los inmuebles que se destinen a este uso se ajustarán a las disposiciones del vigente Reglamento de Policía de Espectáculos.

L) Administrativo y Servicios Públicos.

1. Comprende las actividades vinculadas a la Administración Pública, como son las Casas Consistoriales y las Oficinas Municipales, oficinas de los servicios estatales y provinciales; y los locales de los cuerpos de Seguridad, las oficinas de Correos y Telégrafos, y similares: Categoría 1ª.
2. Asimismo incluye el uso de Cementerio, Parque Móvil y todos aquellos servicios que podrían llegar a ser municipales (bomberos limpieza, etc.): Categoría 2ª.

Aprobado en la Sesión

0.80.498

EL SECRETARIO



M) Deportivo y Recreativo.

1. Comprende las actividades vinculadas a la enseñanza y a la práctica de la educación física y de los deportes en general, desarrolladas al aire libre o en edificios apropiados.
2. Se ajustarán a las normas e instrucciones de las autoridades competentes.

N) Abastecimiento.

1. Comprende las actividades que se desarrollan en los mercados públicos y que tienen relación con la venta de productos alimenticios, así como los mataderos.
Incluye también el uso comercial cuando se desarrolla en suelo de propiedad pública y bajo control municipal.
2. Se ajustarán a las normas e instrucciones de las autoridades sanitarias y competentes en la materia.

O) Residencial.

1. Comprende tanto la actividad privada de residencia familiar como la colectiva de residencia en plurifamiliar.
2. El suelo urbano es cubierto en su totalidad por los sistemas viarios, de espacios libres y de equipamiento y por las zonas de uso residencial.
Estas zonas se corresponden con cada uno de los dos tipos edificatorios básicos regulados por esta ordenanza (cerrada y abierta) y admite una o varias de las categorías de uso



Aprobada en sesión extraordinaria
de 19 ..
0.8.0.4.9.8



residencial que a continuación se relacionan además de las compatibilidades de uso que se indican en el artículo siguiente de estas Normas Urbanísticas.

3. Categoría 1. Residencial unifamiliar.
Categoría 2. Residencial plurifamiliar.
4. Residencial unifamiliar es la situada en parcela y edificio independiente para uso exclusivo de una unidad familiar.
Residencial plurifamiliar es la que se desarrolla en edificios de varias viviendas con accesos y elementos comunes.

P) Comercial.

1. Es el que corresponde a la actividad de compra-venta al por menor así como a la prestación de servicios personales.
2. Se establecen tres categorías en función de la superficie útil a la que tiene acceso el público:
 - Categoría 1ª. Kioskos y similares.
 - Categoría 2ª. Hasta 200 m² de superficie útil.
 - Categoría 3ª. Más de 200 m² de superficie útil.

Aprobado en la Sesión Extraordinaria
...0.00.0.9.8... de ... de 19: ..
EL SECRETARIO:





51

- 3. Los establecimientos pertenecientes a la categoría 2ª pueden disponer solamente de aseos para uso del personal.

Los de la categoría 3ª dispondrán de aseos diferenciados de uso público para señoras y caballeros, según la proporción de 1 inodoro o urinario por cada 200 m² de superficie útil.

- 4. Ambas categorías dispondrán de una superficie de ventilación e iluminación igual o superior a 1/10 de la superficie útil del local destinado al público.

Si el comercio comprendiera también un local destinada a almacén, éste, independientemente del anterior, dispondrá de una superficie de ventilación e iluminación igual o superior a 1/20 de la superficie útil.

Q) Industrial.

- 1. Comprende las actividades desarrolladas en locales dedicados a la transformación mecánica de productos o materias primas y sus correspondientes almacenes, patios de maniobra y oficinas anexas.

Incluye asimismo los talleres mecánicos de reparación de automóviles.

Finalmente, se incluyen los locales destinados al depósito y venta al mayor de mercancías.

- 2. Aparte de las condiciones concretas de estas Normas Urbanísticas, se regulará por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y de acuerdo con el mismo sólo se admitirán las actividades clasificadas molestas.

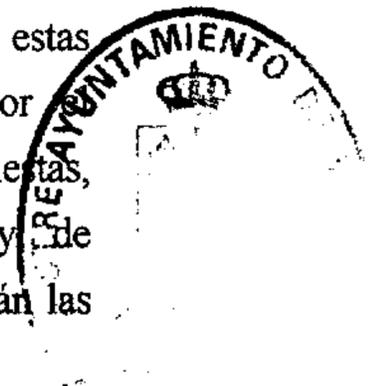
Aprueba en la sesión

080498

Extraordinaria

de 19

EL SECRETARIO,





3. Se establecen las siguientes categorías en función de la superficie útil del local en el que se desarrolla la actividad y la potencia máxima instalada en el mismo:

Categoría 1ª. 200 m²/40 cv.

Categoría 2ª. 200 m²/sin limitación de potencia.

El nivel máximo de ruido admitido en cualquier instalación industrial será de 60 db (A).

4. Todo local destinado a uso industrial dispondrá como mínimo de una superficie de ventilación e iluminación por huecos en fachada o cubierta, igual o superior a 1/20 de su superficie útil.

Asimismo dispondrá como mínimo de un aseo para sus operarios.

R) Oficinas.

1. Comprende el conjunto de actividades financieras, profesionales, burocráticas, administrativas que se desarrollan en locales adecuados.

2. Se establecen dos categorías:

Categoría 1ª. Oficinas profesionales o de menos de 5 empleados.

Categoría 2ª. Oficinas de más de 5 empleados.

Aprobado en la Sesión Extraordinaria de 0.80.499 de 19... Las oficinas de categoría 2ª dispondrán de aseos dobles, no así las de categoría 1ª que podrán disponer de un solo aseo.

EL SECRETARIO



4. Tanto las de categoría 1ª como las de categoría 2ª dispondrán de una superficie de ventilación e iluminación por huecos en fachada igual o superior a 1/10 de la superficie útil del local.



S) Garajes.

1. Comprende la actividad de guarda de los vehículos en locales cerrados privados o públicos.
2. Las condiciones de diseño y construcción de garajes se indican en cada una de las zonas de ordenanza.

T) Espectáculos.

1. Comprende a las actividades propias de locales abiertos al público y destinados a cine, teatro, salas de fiestas, discotecas (espectáculos públicos propiamente dichos) como servicios que supongan estancia de público: cafeterías, bares, restaurantes (establecimientos públicos).
2. Los locales que se destinan estos usos se ajustarán a las disposiciones del vigente Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos.
3. Cualquiera que sean sus dimensiones los locales dispondrán de aseos públicos diferenciados.

Aprobado en Junta Extraordinaria
 080498 de 19

EL SECRETARIO,

4. Se establecen dos categorías de acuerdo con el Nomenclator del citado Reglamento:
 Categoría 1ª. Establecimientos públicos.



54

Categoría 2ª. Espectáculos **públicos**
propriadamente **dichos**
celebrados en edificios o
locales.



U) Agrícola y Ganadero.

Comprende el conjunto de actividades relacionadas con los trabajos del campo y con la producción agrícola en general, y las que tienen lugar en el entorno de las instalaciones pecuarias, salones agrícolas, establos, invernaderos e instalaciones similares.

V) Forestal.

Comprende las actividades relacionadas con la plantación, conservación y explotación de los bosques.

W) Extractivo o Minero.

Comprende el conjunto de actividades relacionados con la apertura de galerías o pozos de explotación de recursos hidráulicos así como de las canteras para extracción de áridos.

Aprobado en la Sesión Extraordinaria de
0.80498 de
EL SECRETARIO.





X) Estaciones de servicio.

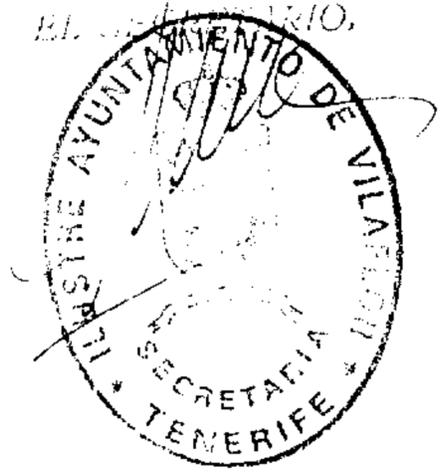
Comprende el conjunto de actividades relacionadas con el servicio del automóvil en carretera (depósito y surtidores de combustibles) así como las actividades anexas de lavado, venta de productos de mantenimiento del automóvil, pequeño comercio y bar-cafetería.

Y) Turística

Uso turístico es el de alojamiento temporal conforme a las categorías establecidas en la legislación sectorial de aplicación. La capacidad máxima prevista a efectos del párrafo anterior es de 750 plazas alojativas a nivel municipal. Quedando supeditada cualquier nueva autorización a la revisión previa de estas normas.

La densidad máxima admisible en plazas alojativas será de 50 metros cuadrados de solar por plaza (Art. 35.1 de la Ley 7/95 de 6 de Abril).

Aprobado en la Sesión Extraordinaria
0.8.9.8 de de 19: ..
EL SECRETARIO,



CAPÍTULO II.-

COMPATIBILIDAD DE USOS SEGÚN ZONAS Y CATEGORÍAS DE SUELO

Artículo 65º. **Zonas en suelo urbano y categorías en suelo rústico.**

1. El suelo clasificado Urbano por estas Normas Subsidiarias de Planeamiento está cubierto en su totalidad por los sistemas viarios, de espacios libres y de equipamiento así como diferentes zonas, cuyo uso básico es el residencial, diferenciadas por la tipología edificatoria asignada.

A los efectos de esta reglamentación de los usos y sus compatibilidades, una de las zonas (Zona 2. edificación abierta de libre composición) se corresponde con el sistema de equipamientos.

2. Se definen las siguientes zonas en suelo urbano:
Zona 1. Edificación Cerrada.
Zona 2. Edificación Abierta.
3. Las categorías del suelo rústico son las siguientes:
Categoría 1ª Rústico Forestal.
Categoría 2ª Rústico Potencialmente Productivo.
Categoría 3ª Rústico de Protección del Paisaje.
Categoría 4ª Asentamientos Rurales.

Artículo 66º. **Usos permitidos en la Zona 1. Edificación Cerrada.**

1. Uso residencial en sus categorías 1ª y 2ª.
2. Uso turístico.
3. Uso comercial en sus categorías 2ª y 3ª.
4. Uso industrial en su categoría 1ª.

Aprobado en la Sesión Extraordinaria de uso de oficinas en sus categorías 1ª y 2ª.

0.80498

de 19 ..



6. Uso de garajes.
7. Usos de espectáculos en sus categorías 1ª y 2ª.

8. Todos los usos correspondientes al Sistema de Equipamiento, salvo la Categoría 2ª del Uso Administrativo y de Servicios Públicos.

Estos usos se dispondrán en edificio exclusivo que cumplirá la normativa correspondiente a la edificación Cerrada.

9. Los usos de Espectáculos en su Categoría 2ª y Comercial en su Categoría 3ª se dispondrán en edificio exclusivo. Las Categorías 1ª y 2ª del Comercial serán compatibles entre sí y con el Residencial pudiendo ocupar locales de un mismo edificio.

10. El uso residencial en su Categoría 1ª podrá acogerse a la legislación regional vigente en materia de vivienda autoconstruida.

Artículo 67º. Usos permitidos en la Zona 2. Edificación Abierta.

1. Uso residencial en sus categorías 1ª y 2ª.
2. Uso turístico
3. Uso comercial en sus categorías 2ª y 3ª.
4. Uso industrial en su categoría 1ª.
5. Uso de oficinas en sus categorías 1ª y 2ª.
6. Uso de garajes.
7. Usos de espectáculos en sus categorías 1ª y 2ª.
8. Todos los usos correspondientes al Sistema de Equipamiento, salvo la Categoría 2ª del Uso Administrativo y de Servicios Públicos.

Estos usos se dispondrán en edificio exclusivo que cumplirá la normativa correspondiente a la Edificación Abierta.

9. Los usos de Espectáculos en su Categoría 2ª y Comercial en su Categoría 3ª se dispondrán en edificio exclusivo. Las Categorías 1ª y 2ª del Comercial serán compatibles entre sí y

Aprobado en la Sesión Extraordinaria
 0.8.0.4.9.8 de 19...



con el Residencial pudiendo ocupar locales de un mismo edificio.

10. El uso residencial en su Categoría 1ª podrá acogerse a la legislación regional vigente en materia de vivienda autoconstruida.

Artículo 68º. Usos permitidos en la Categoría 1ª. Suelo Rústico Forestal.

1. El uso prioritario es el forestal, si bien se admite el uso agrícola en aquellos terrenos ya destinados a este uso en el momento de la aprobación de estas Normas Subsidiarias.
2. En esta categoría de suelo no se admitirá ningún uso que comporte la transformación del destino forestal de la zona o que lesione el valor específico de la vegetación arbórea. Se prohíbe todo tipo de edificación, excepto aquellas vinculadas a actividades de mantenimiento de los bosques o a su explotación.
3. La repoblación se llevará a cabo con especies propias de la zona y bajo control del Ayuntamiento y de la Viceconsejería de Medio Ambiente, prohibiéndose la plantación intensiva de especies que puedan alterar el equilibrio ecológico y la entidad de las vegetaciones autóctonas.
4. No se autorizará la colocación de carteles publicitarios ni la apertura de otras vías que las previstas en estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, o las que estrictamente sean necesarias para el aprovechamiento y mantenimiento de los recursos forestales. En ningún caso, deberán suponer la construcción de terraplenes de más de tres (3) metros, reforestación, modificación de los cauces de barrancos o erosión del suelo. Se prohíbe, asimismo, el tránsito de vehículos rodados fuera de las vías y caminos existentes, la explotación de áridos o vertido de productos.

Aprobado en la Sesión Extraordinaria

de 19



5. Se prohíbe la nueva tala de árboles para conseguir nuevos terrenos de cultivo o para extracción de áridos, tierras o cualquier otro aprovechamiento de los minerales.
6. No se podrán realizar otras construcciones que aquellas que hayan sido calificadas como de interés público y social, en base a necesidades científicas o recreativas que en estas zonas puede haber, y que no pueden ser emplazadas en otras zonas.
7. Se prohíbe la instalación de tendidos eléctricos o telefónicos. Sólo en casos de excepcional perentoriedad o interés público se tramitará su autorización mediante la presentación al Ayuntamiento de varias alternativas, así como la Evaluación de Impacto Ambiental.
8. En cualquier caso, se someterá a las determinaciones del Plan Rector de Uso y Gestión.

Artículo 69º. Usos permitidos en la Categoría 2ª. Suelo Rústico Potencialmente Productivo.

1. Los usos prioritarios son el agrícola y ganadero.
2. Se admiten únicamente las actividades relacionadas con el carácter y finalidad de la finca y que se ajusten a los planes y las normas de la Consejería de Agricultura y Pesca. Estas circunstancias habrán de justificarse expresamente en la solicitud de la licencia.
3. Se admite también el uso Residencial en su Categoría 1ª (vivienda unifamiliar) cuando esté directamente relacionado con la explotación agropecuaria.
4. Se admiten aquellos usos y construcciones que calificadas de interés público y social no puedan ser emplazadas en otras zonas o categorías de suelo.

Aprobado en la Sesión

080498

EL SECRETARIO



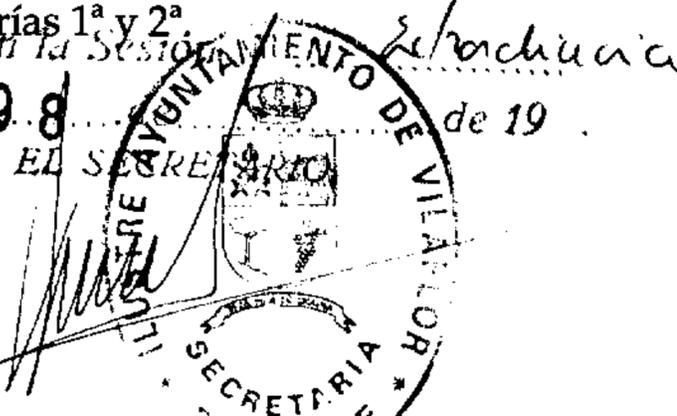
Artículo 70º. Usos permitidos en la Categoría 3ª. Suelo Rústico de Protección del Paisaje.

1. En esta categoría de suelo se trata de evitar la alteración de un medio en que se desarrollan ciertas comunidades de interés botánico o zoológico, corregir en su caso, procesos de degradación ya iniciados y de establecer las medidas más adecuadas para la conservación de estos paisajes naturales.
 - No se podrá llevar en esta zona ningún tipo de edificación.
 - Se prohíbe el tránsito de vehículos rodados y las actividades extractivas o movimientos de tierras que vayan en detrimento de las características naturales de los terrenos.
 - Se conservarán las áreas de vegetación existentes, así como las condiciones naturales que le dan soporte, debiendo realizar los Organismos Públicos, las operaciones de mejora y conservación del suelo y de la vegetación y arbolado en las áreas que vayan pasando a ser de titularidad pública.
 - Se prohíbe igualmente el uso agrícola y las plantaciones, si bien se admite en aquellos terrenos ya destinados, o al menos preparados, para el mismo en el momento de la aprobación de estas Normas Subsidiarias.
 - Se prohíbe el vertido de escombros por las laderas, así como la colocación de carteles publicitarios.
2. Los Planes Especiales de Protección paisajística propuestos en estas Normas, zonificarán su ámbito de acuerdo con lo establecido en el artículo 31 de la Ley de Espacios Naturales y precisarán los distintos usos.

Artículo 71º. Usos permitidos en la categoría 4ª. Asentamientos Rurales.

Dentro del perímetro así señalado en los planos de ordenación se admite, además del uso agrícola y ganadero, el uso residencial en su categoría 1ª, el turístico, y el uso comercial en sus categorías 1ª y 2ª.

Aprobado en la Sesión de 08.04.98 de 19 de 19



TÍTULO CUARTO.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

CAPÍTULO I.- DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

Sección 1ª.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 72º. Competencia.

1. El desarrollo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento le corresponde al Ayuntamiento de Vilaflor en el ámbito de sus específicas competencias, sin perjuicio de la participación de los particulares establecida por la Ley, y de acuerdo con estas Normas Urbanísticas.
2. Al Gobierno de Canarias, Cabildo Insular y a los diferentes Departamentos Ministeriales, les corresponde el desarrollo de las infraestructuras generales, servicios y equipamientos de acuerdo con sus respectivas atribuciones.

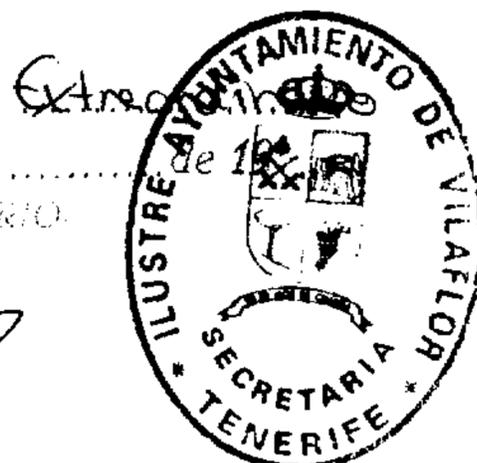
Artículo 73º. Desarrollo del planeamiento general.

1. Al objeto de completar las determinaciones de la Ley del Suelo y sus Reglamentos y el contenido de estas Normas Urbanísticas, se redactarán los Planes Especiales y Estudios de Detalle necesarios para ello.
2. Cuando no esté prevista la previa aprobación de alguno de los Planes citados en el número 1 de este artículo, las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento serán de aplicación directa, siempre que se trate de terrenos que tengan la condición de solar y que no estén incluidos en polígonos, según lo que dispone el artículo 40.1 de Reglamento de Gestión.

Aprobado en la Sesión

080498

EL SECRETARIO





Artículo 74º. Planes Especiales.

1. Los Planes Especiales se sujetarán a las disposiciones que la Ley del Suelo o sus Reglamentos establecen para cada tipo de Plan, sin que en ningún caso puedan modificar las determinaciones de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, especialmente las que regulan el volumen y uso del suelo, excepto en caso de pequeños ajustes edificatorios en los que se admitirán cambios siempre que la alteración sea más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de equipamientos.
2. Los Planes Especiales se redactarán en relación a alguno de los objetivos previsto por los artículos 84 y siguientes de la Ley del Suelo, y contendrán las determinaciones y la documentación establecida en el Reglamento de Planeamiento.

Artículo 75º. Estudios de Detalle.

1. Cuando sea necesario completar, o en su caso, adoptar determinaciones establecidas en estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, se podrán redactar Estudios de Detalle ajustados a alguna de las finalidades establecidas en el artículo 91 de la Ley del Suelo.
2. A los efectos de lo que dispone el artículo 91.3 de la Ley del Suelo y los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento, se entenderán como determinaciones fundamentales de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, aquellas que regulan el tipo de ordenación, uso, ocupación, edificabilidad y altura máxima de cada zona. En aquellos sectores caracterizados por una ordenación unitaria, el Estudio de Detalle se referirá al conjunto del sector.

Aprobado en la Sesión Extraordinaria
080499
 EL SECRETARIO

Artículo 76º. Proyectos de Urbanización.

Para la ejecución de cualquier obra prevista en los Planes que se ha hecho referencia en esta Sección, y salvo que el



suelo estuviere ya urbanizado, será precisa la pronta redacción y aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización.



Aprobado en la Sesión

Extraordinaria

de 0-80-49

del día 10 de Mayo de 1960.

[Handwritten signature]



Sección 2ª.- DESARROLLO SEGÚN REGÍMENES DEL SUELO**Artículo 77º. Desarrollo en Suelo Urbano.**

La ordenación y determinaciones previstas por estas Normas Subsidiarias de Planeamiento en el Suelo Urbano serán de ejecución inmediata y directa, sin perjuicio de la redacción de los Planes Especiales o Estudios de Detalle, que se redacten de acuerdo con las finalidades establecidas por la Ley del Suelo y estas Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Artículo 78º. Desarrollo en Suelo Rústico.

1. Las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en el Suelo Rústico se podrán aplicar de forma inmediata y directa, sin perjuicio de lo que dispone para los sistemas generales el artículo siguiente.
2. Además del planeamiento de desarrollo exigido por la Ley de Espacios Naturales de Canarias: Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de la Corona Forestal, Plan Especial de Protección Paisajística del Paraje Natural de Ifonche y Normas de Conservación del Monumento Natural de Montaña Colorada Las Mesas; para las unidades ambientales **H** e **I** se redactarán Planes Especiales de Protección Paisajística (art. 86 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana) y Planes Especiales de Protección (art. 88 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana), para las unidades ambientales **F** y **G**.

Artículo 79º. Desarrollo de los Sistemas Generales.

Las previsiones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en relación con los sistemas generales, se desarrollarán directamente a través de los Proyectos de Urbanización o Construcción, excepto la previa redacción de un Plan Especial, que será formulado por el Ayuntamiento u Organismos Públicos correspondientes.

Aprobado en la sesión

0.80.49.2. de

EL SECRETARIO



CAPÍTULO II.- EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO



Artículo 80º. Ejecución de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

La ejecución de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento y los Planes que se aprueben como desarrollo de ellas, corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Vilaflor, sin perjuicio de la participación de los particulares en los términos establecidos por la Ley del Suelo.

Artículo 81º. Obtención del suelo destinado a Sistemas.

El suelo destinado por la Normas Subsidiarias de Planeamiento a sistemas generales podrá ser adquirido por la Administración mediante:

- Cesión, compensada por su equiparación a los correspondientes sistemas locales, cuando se trate de suelo clasificado como urbanizable.
 - Mediante cualquier otro título jurídico, incluido el de expropiación forzosa, que prevean los Planes o Proyectos que las desarrollen.
2. Cuando de la ejecución de los sistemas generales se deriven especiales beneficios para los sectores próximos, el Ayuntamiento podrá repercutir los costes, incluso los de la expropiación, a través de contribuciones especiales, a cargo de las propiedades beneficiadas.

Aprobado en la Sesión

080498

de 10

EL SECRETARIO,

[Handwritten signature]



CAPÍTULO III.- PUBLICIDAD Y CONTROL DEL PLANEAMIENTO**Artículo 82º. Información a los administrados.**

Cualquier administrado tiene derecho a consultar en las Oficinas del Ayuntamiento la documentación del planeamiento vigente en curso y a ser informado por escrito mediante la solicitud de cédula urbanística y el pago de las correspondientes tasas, de las circunstancias, régimen y normativa aplicables a una finca o sector del término municipal.

Artículo 83º. Control de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

1. El Ayuntamiento mantendrá los servicios de información y estudios necesarios para seguir el desarrollo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento y detectar las posibles desviaciones provocada por la aparición de circunstancias o datos nuevos.
2. La vigilancia de las Normas Subsidiarias de Planeamiento atiende a:
 - a) La defensa del orden urbanístico, aplicando las sanciones que correspondan en casos de infracción, de acuerdo con lo que dispone el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Suelo y la Ley de Disciplina Urbanística y Territorial de Canarias.
 - b) La adecuación y dirección del planeamiento hacia los objetivos perseguidos.

Santa Cruz de Tenerife, abril 1998.

Aprobado en la Sesión

080498

EL SECRETARIO.

