



PROYECTO:

MODIFICACION PUNTUAL NN.SS. VILAFLOL.

PROMOTOR:

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE VILAFLOL.

EQUIPO REDACTOR:

OFICINA TECNICA MUNICIPAL.

FECHA: FEBRERO 2005.

Aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 28 de Diciembre de 2005 y publicado en el Boletín Oficial de Canarias nº 33, del 16 de Febrero de 2006.





INDICE:

- 1.- ANTECEDENTES.
- 2.- FINES Y OBJETIVOS.
- 3.- ORDENACION URBANISTICA.
- 4.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.
- 5.- JUSTIFICACIÓN EXPRESA DEL INTERÉS PÚBLICO EN LA MODIFICACIÓN.
- 6.- AMBITO DE LA MODIFICACION.
- 7.- GESTION.

[Handwritten text, likely a signature or note, mostly illegible due to blurriness and orientation.]

[Small handwritten text, possibly a date or reference.]





1.- ANTECEDENTES.

Los antecedentes de ordenación territorial y urbanística, lo tenemos en las vigentes Normas Subsidiarias de Vilaflor que cuentan con aprobación definitiva por orden de la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente de fecha 30/06/98, B.O.C.A. nº 93 (27/07/98), y posterior publicación de las mismas en el B.O.P. nº 33 de fecha 17.03.99.

Que en la actualidad, no se ha procedido a adaptar las Normas Subsidiarias al Decreto Ley 1/2000 de 8 de mayo por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de los Espacios Naturales de la Comunidad Autónoma de Canarias, en donde se podría precisar las calificaciones en el marco jurídico definido por el mencionado Texto Refundido.

2.- FINES Y OBEJTIVOS.

Que las mencionadas Normas Subsidiarias, en su Art. 33 establece el uso RESIDENCIAL, como característico para solares clasificados de urbano y calificados como edificación abierta, y en su Art. 64, al definir los usos y sus categorías, lo hace del uso residencial en los siguientes términos:

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

3.- Categoría I. Residencial unifamiliar.

Categoría II. 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.

Que el Art. 67 establece el uso residencial, en sus dos categorías, para el suelo calificado de Edificación Abierta.

FIN Y OBJETIVOS: el evitar la materialización de edificabilidad en ámbitos de suelo calificado de Edificación Abierta donde la morfología edificatoria preexistente es la residencial unifamiliar, imponiendo una tipología edificatoria contraria a la implantación territorial tradicional.

OBJETIVO: se trata de evitar la implantación en solares y parcelas del uso residencial plurifamiliar sin limitación del número de viviendas, tal y como se deduce de las Normas Subsidiarias actualmente en vigor en Vilaflor. Proponiendo limitar el número de viviendas por unidad de solar o parcela mediante su nueva regulación urbanística.



3.- ORDENACION URBANISTICA.

Se propone delimitar la ordenación urbanística definida en las actuales Normas Subsidiarias, con el contenido siguiente:

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 detallada 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.

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.
4. el frente máximo edificado será de doce (12) metros.
5. Superficie mínima construida por vivienda de cien (100) metros cuadrados.

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).
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).
3. el retranqueo entre edificaciones en interior de parcela será de cuatro (4) metros.

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 30º, 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 cumbre no sobrepasará en dos (2) metros la cota del forjado sobre el que se apoye o la línea de cornisa.

Artículo 40º. 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 41º. 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 2.60 metros.
3. Los cuerpos y elementos volados respetarán las líneas 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 siguiente:
 - 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. 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 45º. 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 46º. 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.

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

1. Uso residencial en sus categorías 1ª, 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 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.

4.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

La conveniencia y oportunidad de la presente modificación puntual esta justificada en el sentido de hacer compatible el desarrollo urbanístico actual con la tipología edificatoria preexistente, dando una solución más acorde con la morfología urbana y rural de los núcleos urbanos de Vilaflor.

Tiene sus fundamentos jurídicos, en la D.T. 3ª. 4, de la Ley 19/2003 de 14 de Abril, por la que se aprueban las directrices de Ordenación general y las Directrices del Turismo de Canarias, que establece: "Hasta la plena adaptación de los instrumentos de ordenación insular y general, se permitirán, justificadamente las modificaciones y revisiones que tengan por objeto la adaptación parcial de sus determinaciones.

En este supuesto, la alteración del planeamiento quedará exceptuada del límite de un año establecido en el artículo 47.2.a) del Texto Refundido. Cumplido el plazo de adaptación señalado en los dos primeros apartados de la presente Disposición, no podrá tramitarse modificación o revisión alguna del planeamiento general o insular que no tenga por objeto la plena adaptación a las determinaciones contenidas en la presente Ley.

Puesto que la presente modificación parcial tiene por objeto adaptarse a lo dispuesto en la Directriz 78.3 Calificación y Cualificación (ND), que establece: "La selección de los modelos tipológicos se realizará atendiendo a la reducción del consumo de suelo y a su adaptación a las características del medio en el que se inserten las actuaciones. Se prestará especial atención al diseño y la escala de la intervención, evitando implantaciones de dimensión excesiva o con morfologías que supongan fuertes impactos y rupturas".

Así como lo establecido en el Art. 65.1, del D.L. 1/2000 de 8 de mayo, por el que se aprueba el T.R. de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de la Comunidad Autónoma de Canarias, que establece aquellas determinaciones de ordenación de directa aplicación y de carácter subsidiario: "Todo acto de aprovechamiento y uso del suelo rústico deberá respetar las siguientes reglas:

- a) en los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos históricos, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de carreteras y caminos de carácter pintoresco, no se permitirá la construcción de cerramientos, edificaciones u otros elementos cuya situación o dimensiones limiten el campo visual o desfiguren sensiblemente las perspectivas de los espacios abiertos terrestres, marítimos, costeros o de los conjuntos históricos o tradicionales.
- b) No se podrá realizar construcción alguna que presente características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas y, en particular, las viviendas colectivas, los edificios integrados por salón en planta baja y vivienda en la alta, y los que presenten paredes medianeras vistas, salvo en los asentamientos rurales que admitan esta tipología".



5.- JUSTIFICACIÓN EXPRESA DEL INTERÉS PÚBLICO EN LA MODIFICACIÓN.

El interés público se justifica desde el propio fin y objetivos que motivan la presente modificación y que trata de preservar la implantación tipológica tradicional, evitando otras que le son ajenas.

6.- AMBITO DE LA MODIFICACION.

Al tratarse de una delimitación de un uso y consecuentemente por lo ya especificado, de una tipología edificatoria tendrá como ámbitos los suelos categorizados en su totalidad como Edificación Abierta, con la única excepción del uso turístico. ✓

Que de los Datos Estadísticos de Superficies (capacidad potencial del suelo urbano) incluida en la Memoria de Ordenación de las Normas Subsidiarias, se desprende que el suelo adecuado para el desarrollo edificatorio, de edificación aislada representa el 54,40 % del suelo urbano con 276.240 m² (doscientos setenta y seis mil doscientos cuarenta metros cuadrados). Parámetros que con la presente modificación no sufren alteración.

7.- GESTION.

Que las Normas Subsidiarias de aplicación en este término municipal no recogen ningún ámbito de gestión delimitado por unidad de actuación.

Vilaflor a 8 de Febrero de 2005.

Oficina Técnica Municipal.

Aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 28 de Diciembre de 2005 y publicado en el Boletín Oficial de Canarias nº 33, del 16 de Febrero de 2006.



Jefe de Sección del Servicio de Apoyo a la C.O.T.M.A.C. Occidental

Carmen Neri Cordobés Sánchez