



MEMORIA

Antecedentes

El Municipio de la Villa de Garafía, de una superficie de 100 Km²/ha sustentando su desarrollo urbanístico a través de una delimitación de suelo urbano, presentándose posteriormente un Avance de las Normas Subsidiarias, redactado por el Arquitecto D. Iralde V. Sánchez Sicilia, que durante el período de exposición pública, en el año 1992, no recibió alegaciones en contra a las determinaciones que dicho Avance contenía.

Desde el año 1992 hasta el 1995 el Municipio se ha desarrollado a nivel urbanístico sin una base legal que proyectará un desarrollo ordenado de las actuaciones urbanísticas. La necesidad de ordenar y consolidar los Asentamientos y barrios existentes, motivó que en 1995, la Corporación Municipal a través de Gesplan encargara las presentes Normas a este equipo.

Por tanto, entendiendo la urgencia que suponía para el Municipio Las Normas, este equipo redactor adoptó el criterio que a grandes rasgos esgrimía el Avance de 1992, por entenderlo consensuado, para desarrollar las presentes Normas Subsidiarias del Planeamiento de la Villa de Garafía.

Dicho Avance, apuntaba incluso los datos suficientes para la Evaluación detallada del Impacto Ambiental.

Ha coincidido también la presentación del Plan Insular de Ordenación de la Isla de La Palma (PIOLP) con la redacción de las presentes Normas, por lo que hemos tenido especial cuidado en adaptar las determinaciones contenidas en dicho Plan, excluyendo aquellos errores que la Corporación apreció durante la Exposición Pública del Plan y que fueron alegadas en tiempo y forma.

Finalidad y objeto de las Normas.

La finalidad última de estas Normas es suplir la carencia material de ordenamiento urbanístico del Municipio de Garafía.

La finalidad más inmediata de las Normas es garantizar el soporte de ordenamiento necesario para obtener iniciativas públicas de urbanización edificación y de los proyectos de infraestructura general y para los Asentamientos



existentes, que el Municipio necesita, pudiéndolos llevar a cabo con intervención de organismos diferentes, entre ellos el propio Ayuntamiento, el Cabildo Insular, La Comunidad Autónoma y los institutos estatales y provinciales de urbanización y de la vivienda, además buscar la integración de la iniciativa privada, que en el campo de la autogestión de la vivienda, tradicionalmente ha manifestado una buena actividad, avanzando desgraciadamente por delante del planeamiento.

El nuevo planeamiento nace de la voluntad de asimilar las experiencias descritas en el apartado anterior y representa un esfuerzo por integrar el hábitat rural de la población del Municipio con la racionalidad planificada de las operaciones urbanizadoras.

Período de vigencia y supuestos para su revisión

Las presentes Normas tendrán vigencia indefinida. Por convenir al tipo de crecimiento urbano esperado, con un componente de pequeñas promociones privadas de suelo y de autogestión de la vivienda, así como por la circunstancia de que el crecimiento poblacional no es muy elevado, se han redactado las presentes Normas con un nivel de determinaciones más cercano al del Plan General que al de unas Normas de planeamiento convencionales.

Este nivel de determinaciones que se proponen, entendemos que será suficiente para conducir el crecimiento esperado, sin necesidad material de ampliación de las delimitaciones urbanas propuestas.

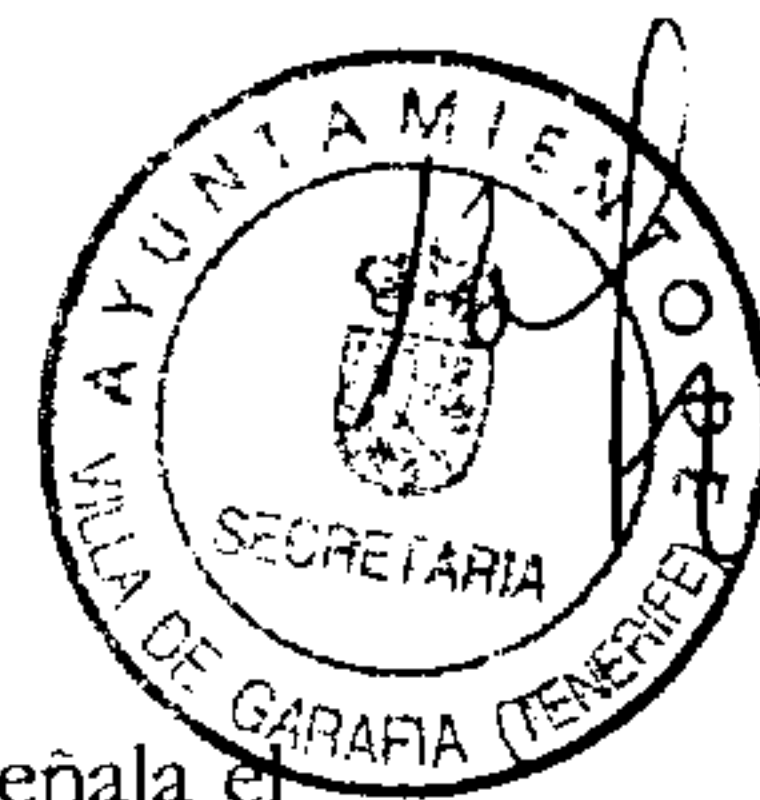
De cualquier manera, en caso necesario de revisión y/o modificación, este viene regulado en el Título I de las Ordenanzas de las presentes Normas.

De las características naturales del territorio, la actividad económica y la población, se refiere el Título II de las Ordenanzas de las presentes Normas. Así como, el sistema de asentamientos y las infraestructuras viene determinado en el Título III de las Ordenanzas de las presentes Normas.

Valores culturales del territorio

La población está conformada por campesinos, (labradores y pastores), de la tradición cerealista quedan algunos molinos, incluidos con Nivel de protección en el catálogo del Patrimonio Arquitectónico.

Los asentamientos no han dejado huellas especialmente valiosas sobre el territorio, sin embargo es de gran riqueza en cuanto a la arquitectura rural



y popular isleña, aunque con edificaciones, donde el material empleado, señala el poco poder adquisitivo de la población.

Los antiguos caminos quedan parcialmente integrados en la ordenación propuesta, así como los edificios de carácter religioso. Principal exponente es la Iglesia de Santo Domingo y la ermita de San Antonio del Monte.

Especial cuidado se ha tenido en las edificaciones existentes fuera de los asentamientos y que están a borde del camino, a los cuales se les dota de una normativa específica para su control. Estas construcciones a borde de camino vienen delimitadas en las fichas de los asentamientos en los que pueden desarrollarse.

Condiciones económico sociales de la población y previsión de su evolución.

El conjunto urbano del Municipio se encuentra jerarquizado por asentamientos que nada tiene que ver con la renta de la población, pues en todos ellos la dedicación de la población es la misma, la agricultura y la ganadería.

No existe información estadística fiable para poder realizar un análisis sociológico, sabemos de todas formas la cifra aproximada de población, (2082 habitantes) que es comparable a la que existía en el siglo XVIII, sin embargo en los años de la posguerra se llegó a superar los 5.000 habitantes.

La corriente migratoria hacia zonas de mayor riqueza, ha hecho verdaderos estragos en todos los asentamientos del Municipio.

Según el Censo Agrario, las tierras labradas suman unas 1.302 ha que se reparten en 6.889 parcelas de menos de media ha.

La Corporación tiene ante sí un reto, que canalizado y subvencionado por los organismos competentes, revitalizaría la población del Municipio. Ha de potenciar la agricultura de autoabastecimiento, así como diversificar los cultivos. También debe proceder a la ordenación de los recursos, agua y suelo; y, favorecer una mejor formación educativa, que no aleje a la juventud del campo. Revivir la importancia que en otras épocas tuvo el municipio con la cría del ganado vacuno, en su variedad criolla, propia para el trabajo de la tierra y la producción de carne. Por último estimular la explotación del queso, de gran demanda en todo el Archipiélago.



La previsión de expansión de la población en estas Normas ha sido lo suficientemente generosa, como para no comprometer el desarrollo urbanizador del municipio.

Comprobando, por otra parte, la coherencia de las cifras resultantes de la totalidad del suelo delimitado, con el crecimiento esperado del total de los Asentamientos.

La dimensión global del crecimiento estará sujeta a la evolución de la situación económica local, en cuanto a que esta pueda determinar fenómenos migratorios de importancia. Esta posibilidad estaría favorecida por circunstancias externas al marco de las posibilidades de la corporación para potenciar la migración. Estas circunstancias son sin lugar a dudas, la economía mundial cuya evolución es por el momento impredecible.

El Plan Insular, referencia obligada, pondera las posibilidades de crecimiento en 17 personas hasta el 2001, desde 1991. Las circunstancias antes referidas, inciden de una manera contundente en este tipo de interpretaciones.

Objetivos de la Ordenación.

1. Garantizan la viabilidad del planeamiento.

En la formulación de la propuesta técnica de las Normas de planeamiento se tendrá en cuenta en primer lugar que se trata de un planeamiento municipal que debiera, en último extremo, ser efectuado con medios de gestión y recursos municipales, entendiéndose a estos efectos la suma de los medios y recursos de los ciudadanos del municipio de Garafía. Este hecho ha sido descartado debido al bajo nivel adquisitivo de la población.

Se trata de favorecer la intervención de órganos estatales o provinciales de gestión urbanística, tal intervención es imprescindible y urgente para resolver las deficiencias en vivienda e infraestructura.

2. Minimizar las afecciones

Con arreglo a los principios de equidad distributiva de beneficios y cargas establecidos en la Ley del Suelo, las afecciones que inevitablemente hayan de producirse se compensarán en la forma que dicha Ley establece.



En esta línea se han buscado soluciones que respetan los núcleos de población consolidados, tanto por lo que se refiere a su no afección material como en cuanto a evitar la alteración traumática de su traza o condiciones de crecimiento. En consecuencia, los nuevos trazados, las tipologías edificatorias y en general la morfología urbana que se propone en el entorno de estos núcleos son coherentes con lo ya existente, o en su caso, procuran que la transición de unas a otras condiciones sea gradual sobre el territorio.

Se ha intentado también controlar las edificaciones existentes en las inmediaciones de los asentamientos y que están a borde de caminos.

Se ha procurado evitar la afección concreta a edificaciones, particularmente a viviendas, tanto por respeto a la problemática familiar que suscitaría, como por razones, no menos poderosas, de economía del parque inmobiliario.

Por otra parte, se ha procurado también, minimizar las afecciones del suelo, no se debe interpretar como la reducción cuantitativa de las superficies que se precisan ocupar, sino en cuanto a la forma de producir la afección; los trazados se han efectuado teniendo en cuenta, al mismo nivel que los topográficos u otros relevantes, la estructura parcelaria subyacente, de modo que en lo posible se ha evitado el fraccionamiento en retales de las líneas de forma o dimensiones inaprovechables y se ha procurado, cuando ello ha sido posible hacer coincidir los trazados con los límites entre fincas.

Se incluye a continuación un resumen numérico de las características generales de la ordenación.



Territorio. Actividad Económica y Población Territorio. Actividad Económica y Población

1. Ambito del Término Municipal

La villa de Garafía ocupa el extremo Noroeste de la Isla de la Palma, con 100 Km² de superficie; limita con Barlovento por el barranco de Franceses y con Puntagorda por el de Izcagua, conformando una ancha ladera desde el borde exterior de La Caldera (Termino Municipal de El Paso) hasta el mar.

La fachada marítima es en forma de arco abierto, con el saliente de Juan Adalid, extremo Norte de la Isla. Al ser las rutas interiores sendas y malos caminos, hasta hace poco tiempo la actividad comercial del municipio se hacía por mar. En la actualidad, el Término se encuentra comunicado por carreteras que estas Normas pretende regular a fin de garantizar una mayor accesibilidad a cada uno de los Asentamientos Rurales que conforman la residencia habitual de los habitantes del municipio.

2. Climatología

Debido a la orientación del Término de Garafía este se beneficia tanto de los alisios como de las borrascas que afectan al Archipiélago. El mar de nubes normalmente llega a Llano Negro, y cuando el alisio tiene una dirección Norte alcanza a Hoya Grande, asentamiento rural situado casi en el Suroeste del municipio; en la costa el viento Noroeste se acelera en Juan Adalid y más al Sur, en Lomada Grande, para alcanzar PuntaGorda, ya sin nubes.

En la zona alta se encuentra situado el pinar, por encima del mar de nubes. En la zona central se desarrolla la laurisilva, encontrándose degradada debido a la explotación a que se le ha sometido. La parte baja propia de cultivos, y que debido a la altura de la costa y las condiciones climáticas, puede llegar el brezal hasta los acantilados costeros.

Garafía es rica en pequeñas fuentes, con capacidad para el abastecimiento del consumo humano e incluso algunos regadíos. Varias galerías se han trasvasado a municipios situados al Sur, a través de un canal construido por el Estado.



3. Demografía

En el aspecto de la población se produce un efecto enigmático. Bien dotada para el desarrollo de los cultivos de autoconsumo y ganadería, en los años de la guerra civil se superaron los 5.000 habitantes; pero a partir de los años cincuenta se produce una fuerte corriente migratoria, reduciéndose la población a partir de 1981 a 2.082 habitantes de derecho cifra comparable a la del Siglo XVIII y que se viene manteniendo en el año 1995.

4 Economía

La actividad de la población se centra en la agricultura y la ganadería. Según el censo agrario de 1972, las tierras labradas sumaban 1302 hectáreas que se repartían en 6.889 parcelas de menos de media hectárea. En el caso de los viñateros, mezclando las vides de la zona alta con las zonas costeras, a fin de obtener una graduación alcohólica aceptable y hacer más rentable las vides marginales de las zonas altas, intentando tener vides a distintas cotas.

El optimismo de la agricultura palmera dista mucho de tener una base sólida, y que ha sido la obra de más de una generación que con enorme sacrificio ha transformado un paisaje mal dotado por la naturaleza, con un coste actual superior a los 90 mil millones, de los cuales un 10% corresponde a los más de 200 Km de galerías, a un coste estimado de 40.000 Pts/m; un 60% a las 3.500 hectáreas de plataneras, a unos 15 millones pts/ha, y un 30% a los canales, presas y pozos.



5. Utilización del Suelo

Superficie: 10.000 ha.

Aprovechamiento	Secano (ha)	Regadío (ha)
<u>A. Tierras de Cultivo:</u>		
1. Cultivadas		
Cereales	23	---
Papas	198	35
Hortalizas	5	4
Manzanos	---	11
Plataneras	---	9
Otros Frutales	5	1
Viñedos	11	---
Total	242	60
2. Sin Cultivar:		
Barbechos y otras tierras no ocupadas	348	---
Total 1 + 2	590	60
B. Pastizales	3.891	---
C. Terreno Forestal	4.400	---
<u>D. Otras Superficies</u>		
Erial a pastos	720	---
Improductiva	152	---
No agrícola	148	---
Total	1.063	---
TOTAL A + B + C + D	9.940	60



Sistema de Asentamientos

1. La montaña y los barrancos

Al término Municipal de Garafia pertenece un tramo amplio del borde exterior de La Caldera de Taburiente, con las mayores alturas de la isla. Se entiende desde La Tamagantera hasta La Degollada de Las Palomas.

La parte Norte se estrecha hasta formar la arista de los Andenes, en dicho lugar abundan los diques espectaculares, como el de la Pared de Roberto. Hacia el Sur presenta un área de menor pendiente, como el Llano de Las Animas, antes de iniciarse el rápido descenso. Son varios los barrancos que desde la cumbre alcanzan el mar, estos barrancos son los que han excavado los mayores tajos.

El barranco de Franceses nace al pie de la Tamagantera, formando un circulo en su cabecera, rodeado de riscos elevados, en el que existe una ventana del complejo basal y donde brotan los manantiales de Rios. La mayoría de sus afluentes los recibe por la derecha procedentes del municipio de Barlovento.

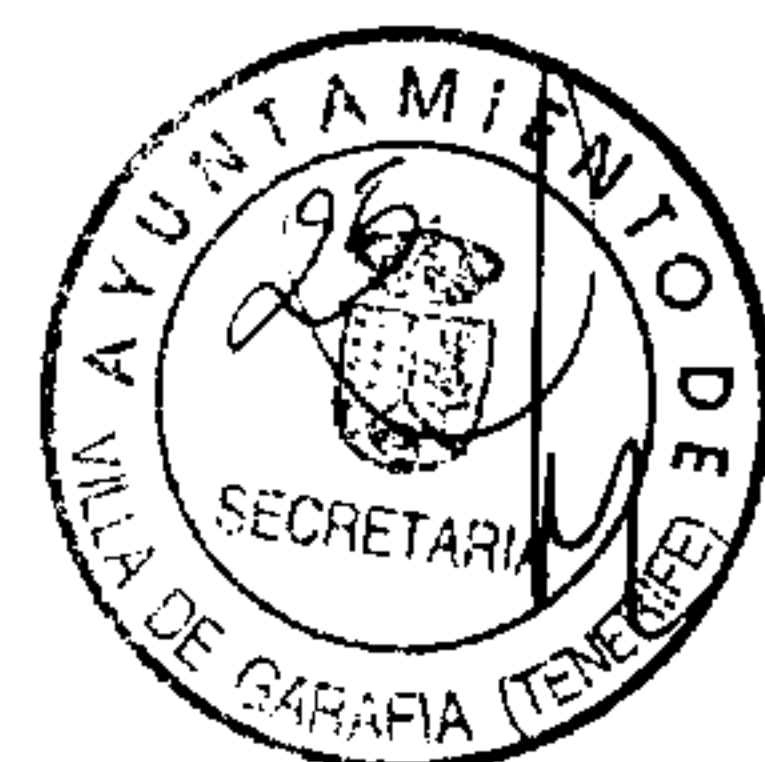
El siguiente barranco es el de Los Hombres, con una caldera en su cabecera rodeada por grandes riscos, apenas recibe afluentes en su tramo alto, debido al paralelismo que tiene con los barrancos de Barbudo, El Cedro y Las Grajas, que se reúnen más abajo en uno solo que recibe el nombre de Magdaleno.

A partir del barranco de las Grajas, la parte alta del municipio presenta una serie de barranqueras y lomos divergentes, que en 2 Km salva un desnivel de 1.000 m.

En la cumbre, entre Fuente Nueva y Roque de Los Muchachos (2.426 m.) se encuentra el complejo astrofísico del Roque de Los Muchachos.

2. Franceses

1. Comprende la zona delimitada entre los barrancos de Franceses y el de Los Hombres, con una altitud de 1.300 m. En la parte alta los lomos son cortos y en la baja muertos, como consecuencia del ensanchamiento del interfluvio.



El espacio está dividido en cuatro lomos principales; el de Los Castros al N.E.; el de Los Machines en el centro, los Machos y las Tierras al SW.

En las medianías altas nacen numerosos barranquillos que accidentan la ladera, algunos de los cuales confluyen en los barrancos laterales como el de Ríos, que deja entre éste y el de Los Hombres un gigantesco espolón con tres espectaculares picachos, llamado Andén Verde, por su cubierta vegetal.

2. El caserío se escalona entre los 400 y 600 m. de altitud; su población se ha reducido entre 1950 y 1981. La mayor concentración se encuentra a lo largo de los caminos que unen los lomos, así como por las laderas ascendentes.

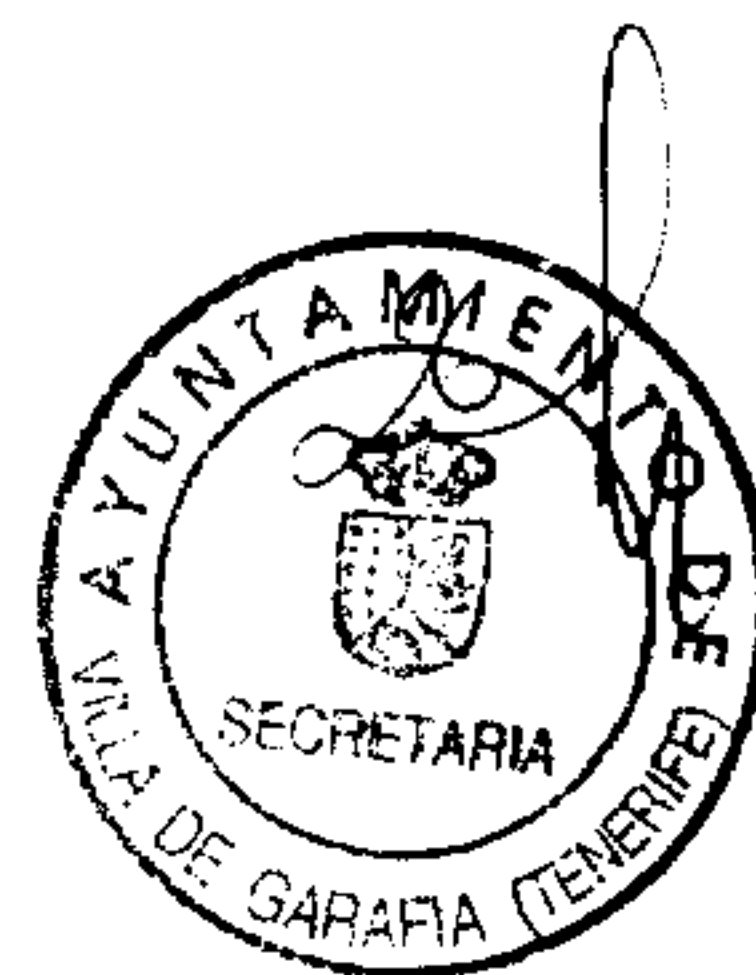
3. La antigua vivienda rural de esta zona, al igual que en otros lugares de Garafía tienen la particularidad de tener la cubierta de tablones de pino y tea; la más frecuente es a dos aguas y con los muros de piedra seca.

4. La Orientación de la zona favorece la humedad y la nubosidad, por lo que se ha desarrollado el cultivo de cereales y papas, aunque últimamente se ha dado preferencia a los forrajes.

3. La Fajana

1. Es una masa de escombros que procede del desplome del acantilado, cuyos materiales, el mar no ha conseguido evacuarlos, a causa de la protección que se produce por un roque anterior. En la actualidad ha sido transformado en una terraza plantada de plataneras que sólo recibe el sol por la tarde; contrasta la masa verde de los cultivos con el mar y el muro que supone el acantilado de 300 m aproximadamente, que lo delimita.

2. Anteriormente era el poris o embarcadero de Franceses, comunicándose con el interior por una difícil y empinada senda. En la actualidad existe una pista rodada, que habrá de mejorar si se pretende dar proyección al Asentamiento.



4. La zona centro

1. Es la zona más conocida del municipio, sobre todo gracias a la pista-forestal, que es ruta obligada para los que deseen conocer el Noroeste de la isla.

En su mayor parte la zona se encuentra cubierta de Laurisilva o Fayal-brezal, su explotación convirtió a Garafía en el mayor exportador de carbón, leña, varas y harcones de La Palma.

2. Es también la zona de "quintos". El Cabildo de la Isla consiguió en 1579 que le fueran cedidas las tierras realengas no repartidas, disponiendo que éstas se diesen a censo perpetuo a los campesinos, con la obligación de abonar la quinta de los productos obtenidos. Esta situación en la actualidad se ha redimido.

3. Es la única zona que ha visto aumentar su población en las últimas décadas a causa del desarrollo de la ganadería, por ello la mayoría de sus campos se han dedicado a los forrajes.

4. En esta zona se encuentran los siguientes asentamientos.

a) Roque del Faro.

Es el caserío más oriental de esta zona; situado junto al barranco de Los Hombres, con áreas de pinos gigantes y centenarios, entre verdes campos que enmarca la masa de la cumbre. Se han iniciado plantaciones de manzanos de secano.

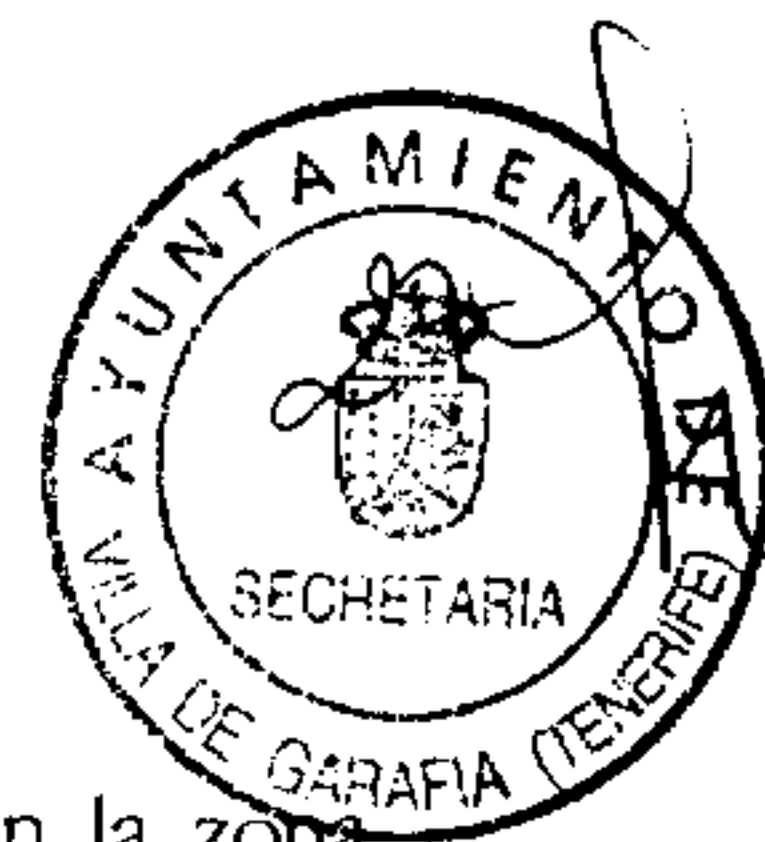
b) La Mata.

Se encuentra al Oeste del barranco Capitán en el rellano originado por Montaña Barrera; aquí los campos tienen setos de brezo y faya. y se elevan pinos de gran antigüedad. Cerca está la fuente de La Zarza, donde nace el Barranco Magdaleno y se conservan importantes grabados rupestres aborígenes. Su población ha sido censada en Don Pedro.

c) San Antonio.

Es la entidad más norteña, y corresponde al rellano de la montaña de San Antonio y de La Laguna.

Es un terreno ondulado con abundantes pastizales y ganado. Tiene una ermita que fue parroquia en el siglo XVI, cuya fiesta principal es la feria de ganado del día de San Antonio, llamada San Antonio del Monte. sus habitantes



figuran censados en Juan Adalid. Estas Normas prevé una actuación en la zona sometida a un Plan Especial.

d) Llano Negro.

Está en el rellano de la montaña de las Llanadas; sus campos tienen fama de buenas tierras de cultivo, y su estampa es de las más populares; su molino de viento para gofio dejó de funcionar en 1.974, pero sigue siendo un elemento de su paisaje. Dicho molino estas Normas lo cataloga incluyéndolo en el Patrimonio Arquitectónico.

e) Hoya Grande.

Es el asentamiento más occidental y meridional, situado al Sur de la montaña de La India y Colmereo. El terreno está más enlomado, pero mantiene característica semejantes a las aludidas, si bien en la zona meridional aparece el viñedo, indicando una mayor sequedad y menor nubosidad en el clima.

5. Los tablados costeros.

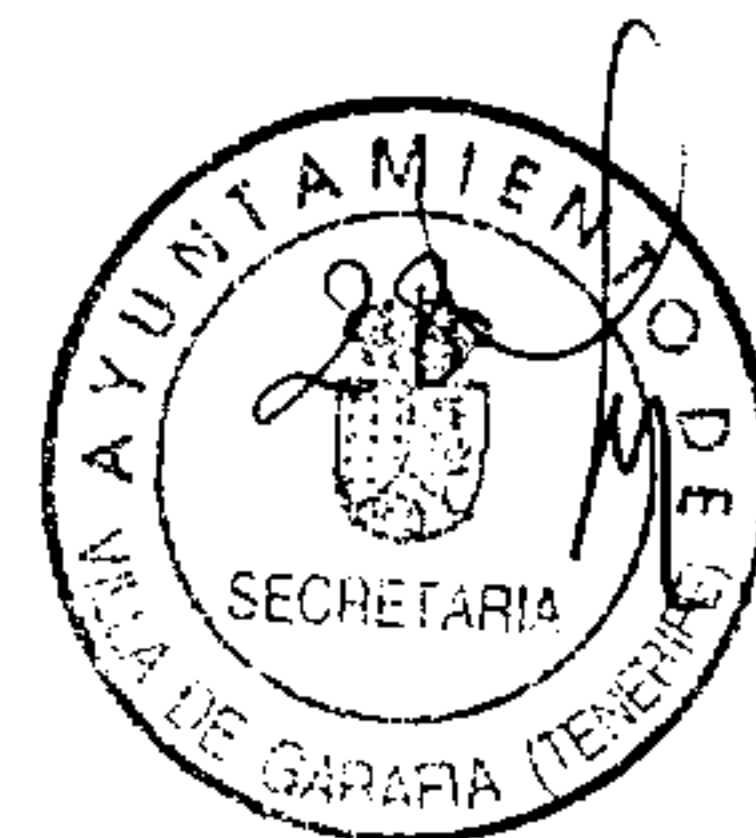
1. Siguiendo un orden de Este a Oeste, nos referimos a los tablados de la Garafía costera, expresión que tiene un valor relativo, pues si bien se trata de una zona situada junto a la costa, también es verdad que la mayor parte de los terrenos se encuentran a cotas superiores a los 300 m, por lo que se trata casi de medianías, debido a la mayor humedad del municipio.

En esta zona se encuentran los siguientes asentamientos:

a) El Tablado.

Se encuentra al pie de la montaña de La Jara, entre los barrancos de Los Hombres y Fagundo. Tiene forma de meseta alargada, con plataneras y casas salpicadas junto a dragos y naranjos.

Esta zona se encuentra protegida según la Ley 12/1994 del 19 de Diciembre de Espacios Naturales de Canarias en donde se delimita un Plan Especial, Las Normas prevé un Centro de visitantes en la delimitación de este Asentamiento Rural.



b) Don Pedro.

Situado entre los barrancos de Fagundo y Magdaleno, tiene forma de triángulo en cuyo vértice se encuentra la montaña de El Pozo, donde nace el barranco del mismo nombre y que divide el tablado en dos partes.

c) Juan Adalid.

Situado entre los barrancos de Magdaleno y Domingo Díaz, la zona baja presenta rasgos diferentes al resto, debido a erupciones relativamente recientes que ampliaron la zona costera a modo de terraza, denominada La Manga.

El litoral es rocoso en vez del típico acantilado del Norte de la Isla. Destacan Montaña Grande y Centinela o Serrador.

En el caserío sólo quedan en la actualidad un par de familias, razón esta por la que las presentes Normas no ha considerado oportuno el consolidar un asentamiento.

d) El Mudo, El Palmar y Salvatierra.

Son tres zonas situadas entre los barrancos de Domingo Díaz y de La Luz, correspondientes a un amplio tablado dividido por barranqueras.

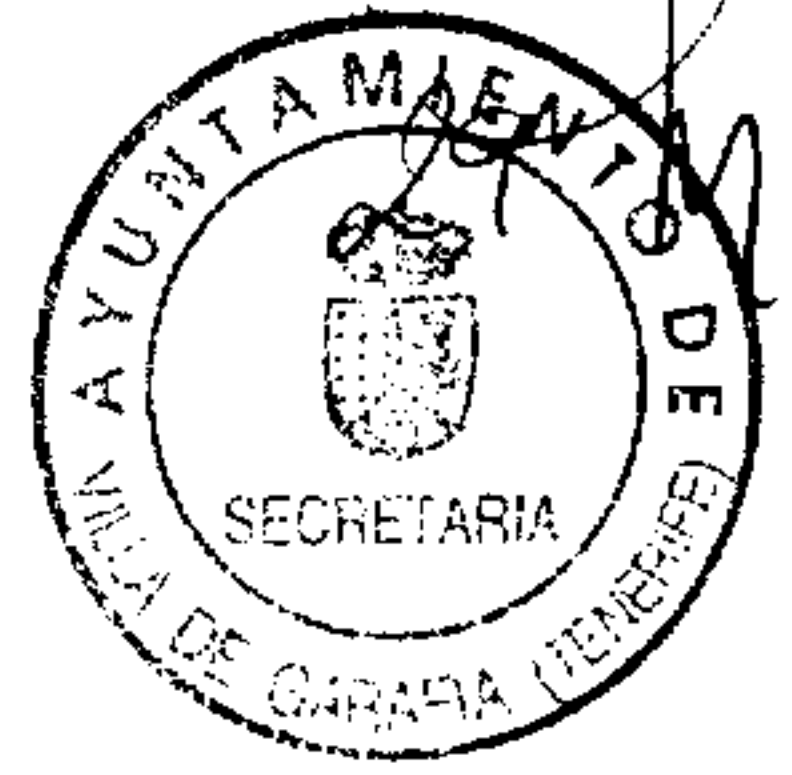
Es una zona de plantación de cereales y prácticamente despoblada, en la que quedan pocas familias dedicadas por lo general al pastoreo. Debido a la escasa entidad poblacional no han sido consideradas asentamientos en estas Normas.

e) Santo Domingo.

Forma el tablado más llano del municipio, la menor pendiente se encuentra entre los 300 y 400 m de altura; debido a esto dispone de suelos profundos y de buena calidad, por lo que fue el granero del municipio con capacidad incluso para la exportación. Aquí se encuentra la agrupación poblacional más importante del municipio, ostentando la capitabilidad.

f) Cueva de Agua.

Corresponde al tablado situado entre el barranco de Fernando Porto y del Atajo. Zona de cultivo del almendro, manteniéndose también otros cultivos tradicionales.



g) Lomo de Briesta.

Comienza al pie de la montaña de Colmenero, entre los barrancos del Atajo y Briesta, que desembocan unidos, reduciéndose la zona baja un simple espigón. Está escasamente poblado y sus habitantes censados en Cueva de Agua.

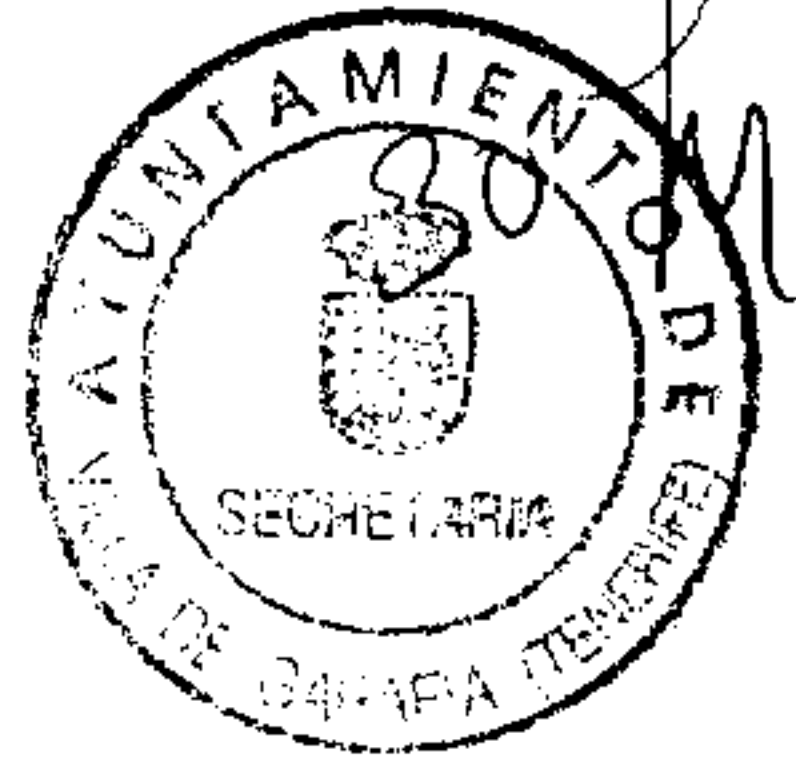
No se ha considerado la entidad suficiente como para considerarla como Asentamiento por las Normas

h) Las Tricias.

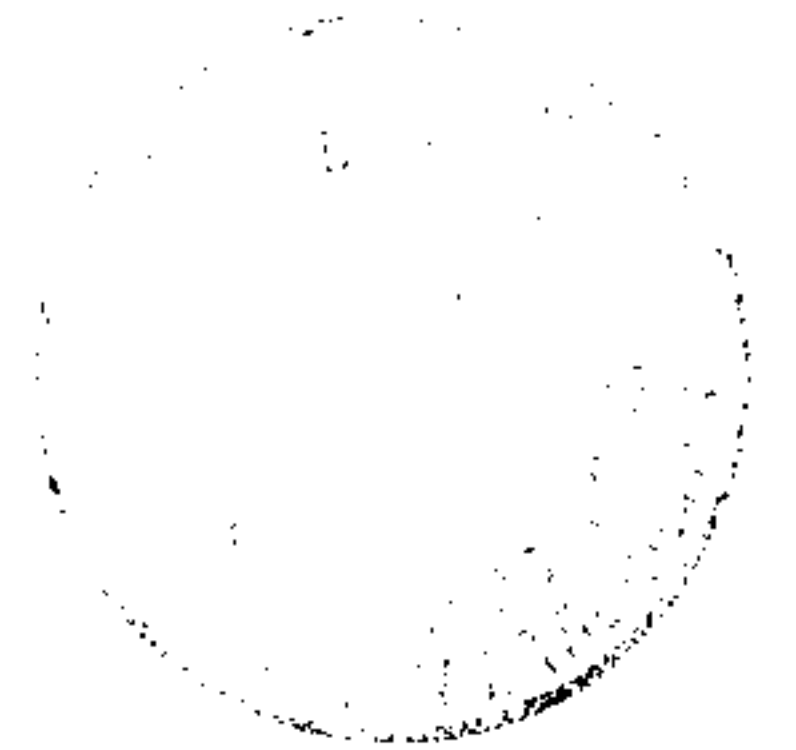
Es una gran ladera entre los barrancos de Briesta e Izcagua, accidentada por otros barrancos de menor importancia y una serie de conos volcánicos entre los que destaca la montaña de Las Tricias a 1.209 m. de altitud. A partir de los 800 m. la pendiente es casi uniforme. A esta altura es donde se sitúa el mayor número de viviendas. La parte baja recibe el nombre de Lomada Grande, en la actualidad zona de pastoreo, perdiendo el carácter cerealista.

El mayor agrupamiento poblacional se sitúa en Las Tricias y en El Castillo.

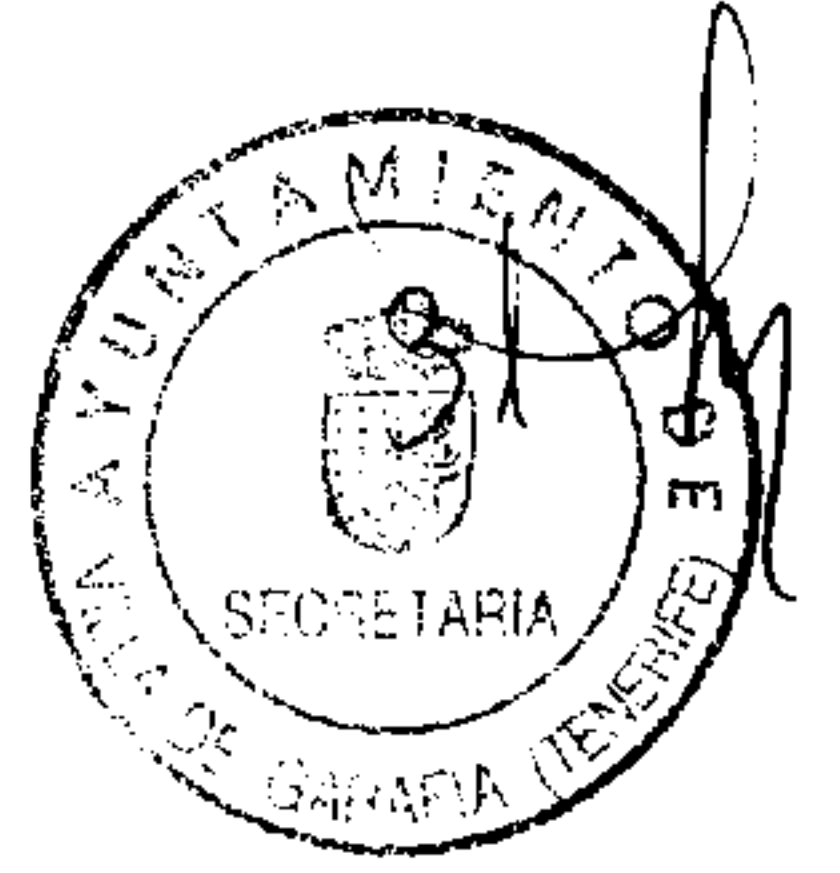




AMBITO	SUPERFICIE DEL SUELO (ha)		CAPACIDAD DEL SUELO (V)		TOTALES		
	Urbano	Apto para Urbanizar	Asentam. Rural	Urbano	Asentam. Rural	Capacidad (v)	Densidad (V/ha)
Santo Domingo	10.27	5.34		462	206	668	45
Cueva del Agua (A)			13.5			362	27
Cueva del Agua (B)			13.5			362	27
Don Pedro (A)			2.00			74	37
Don Pedro (B)			2.00			74	37
Los Machines			4.19			460	30
Los Machos			1.90			460	30
Las Tierras			1.90			460	30
Los Castros (A)			7.16			460	30
Los Castros (B)			7.16			460	30
Hoya Grande (A)			4.30			149	35
Hoya Grande (B)			10.00			185	19
Hoya Grande (C)			10.00			185	19
Ilano Negro			5.59			207	37
Roque del Faro			9.18			173	22
El Tablado			4.87			188	39
Las Tricias			12.40			424	34
La Fajana			2.27			57	25
La Mata			1.40			75	40
El Castillo			2.21			75	34
La Esclavitud		12			Turistico	400 c	
Los Hondos		7			Turistico	160 c	



DOTACIONES (M²)											
AMBITO	Docente	Equip. Público	Cultural	Asistenc.	Religioso	Administ.	Mercado	Bomberos	Deportivo	Espacio Libre	
Santo Domingo	6624	2212	1964	1559	586	998	672	155	11648	8167	
Cueva del Agua (A)	1072								756	622	
Cueva del Agua (B)	1072								756	622	
Don Pedro (A)	588									840	
Don Pedro (B)	588									840	
Los Machines	1509		120	296	435				6029	965	
Los Machos	1509		120	296	435				6029	965	
Las Tierras	1509		120	296	435				6029	965	
Los Castros (A)	1509		120	296	435				6029	1548.13	
Los Castros (B)	1509		120	296	435				6029	1548.13	
vHoya Grande (A)	761.50									550	
Hoya Grande (B)		1300.50									
Hoya Grande (C)		1300.50									
Llano Negro	540	1500							500	550	
Roque del Faro	1388		496		272				740	1521.11	
El Tablado		310		180	391					354	
Las Tricias	2569	2360		300	355				1701	3705.50	
La Fajana		284								7.405.37	
La Mata			150							662	
El Castillo	448								400	350	
La Esclavitud											
Los Hondos											
											Según Plan Parcial
											Según Plan Parcial



AMBITO	BASICO	ADICIONAL	SISTEMAS GENERALES	DISTANCIA (Km) Capital mín.
Santo Domingo			3684	0
Cueva del Agua (A)	5231	1540		3.50
Cueva del Agua (B)	5231	1540		3.50
Don Pedro (A)	3761			19
Don Pedro (B)	3761			19
Los Machines	3856	5692		30
Los Machos	1610			30
Las Tierras	840			30
Los Castros (A)	2676	2078		30
Los Castros (B)	2676	2078		30
Hoya Grande (A)	3609	1160		12
Hoya Grande (B)	4496	5000		12
Hoya Grande (C)	4496	5000		12
Llano Negro	11080	600		9
Roque del Faro	12167	1405		18
El Tablado	9173	740	6167	18.50
Las Tricias	11814	2054		11.80
La Fajana	8878	1138	7405	34
La Mata	2163	467		11.50
El Castillo	2784	540		10
La Esclavitud		Según Plan Parcial		23
Los Hondos		Según Plan Parcial		3.50





Normas Subsidiarias de Ordenación Urbana de Garafia

ANEXO DE GESTIÓN

Gestión Urbanística del Suelo Urbano y Apto para Urbanizar o Urbanizable.

1.- INTRODUCCION.

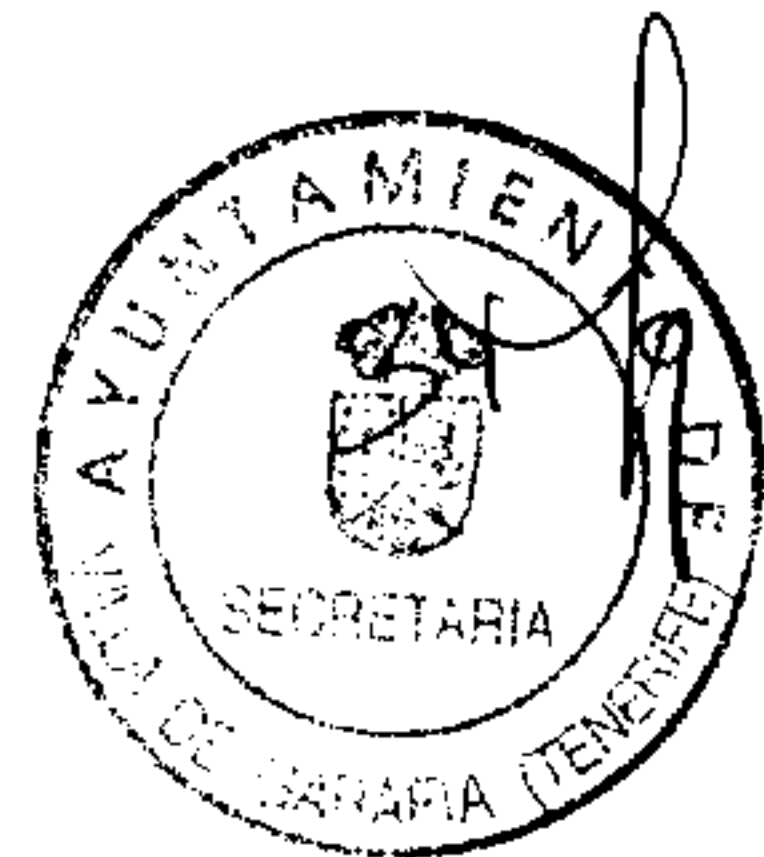
Las Normas Subsidiarias contienen, para cada clase de suelo los principios generales en que se basa la gestión del planeamiento.

En estas Normas, sobre el Régimen del Suelo Apto para Urbanizar y el Suelo Urbano, incluye en su articulado las referencias necesarias para definir el modelo de gestión propuesta, con los mecanismos y las técnicas que se establecen en la legislación urbanística aplicable.

Ante la ausencia de Normativa Autonómica que regule la materia, será de aplicación el Real Decreto Legislativo 1/1992 del 26 de Junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y de los Reglamentos que la desarrollan y demás normas de carácter general que no se opongan a lo establecido en la citada Ley.

Los principios generales del Régimen Urbanístico de la propiedad del Suelo, los derechos y deberes básicos de los propietarios y la adquisición gradual de facultades urbanísticas, que definen el contenido normal del derecho de propiedad, son los que se concretan en los capítulos I, II, III del Título I de la Ley del Suelo.

Este anexo a la Normativa de las Normas Subsidiarias viene a desarrollar de forma pormenorizada los principios establecidos en ellas, en cuanto a la definición de conceptos, justificación de las determinaciones del planeamiento relacionadas con la gestión, explicación del cálculo de los aprovechamientos y concreción de los mecanismos y técnicas de la gestión urbanística



2.- JUSTIFICACION DE SU DELIMITACION

La delimitación del ámbito del suelo urbano, se ha realizado teniendo en cuenta, la existencia de barrios o zonas con igual ordenación, ámbito geográfico diferenciado, la homogeneidad en cuanto a la tipología edificatoria y el uso característico y la aplicación común de una misma ordenanza edificatoria, ponderado todo ello con el fin de lograr la justa distribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento.

El análisis de la consecución de tal principio general y la aplicación de los referidos criterios técnicos determinados por el planeamiento, han dado como resultado la delimitación que se realiza.

Para el Suelo Apto para Urbanizar o Urbanizable se introducen, además, los criterios que han llevado a adscribir este sector al 2º cuatrienio del programa de ejecución del planeamiento.

3.- UNIDADES DE EJECUCION: POLIGONOS (P) Y UNIDADES DE ACTUACION (UA).

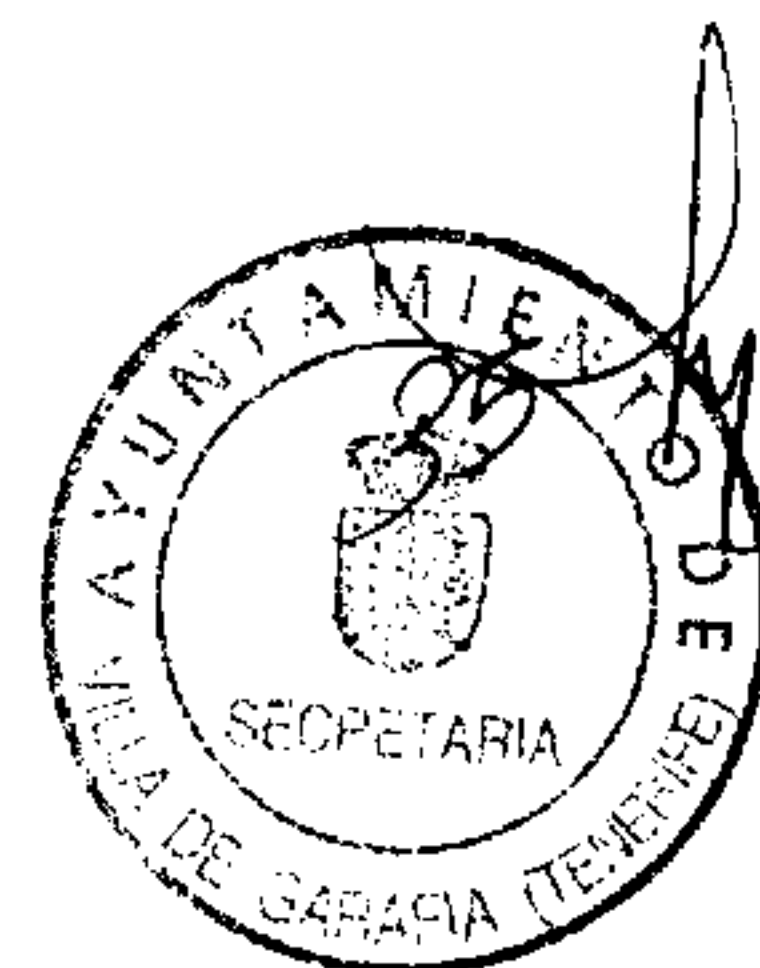
3.1.- DEFINICION.-

Los Polígonos y las Unidades de Actuación, delimitados dentro de un ámbito, son unidades espaciales de ejecución del planeamiento en las que se produce la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios incluidos en los mismos.

3.2.- JUSTIFICACION DE SU DELIMITACION.-

Su delimitación atiende a los requisitos establecidos por la legislación urbanística aplicable.

Cuando no estén contenidos en el planeamiento, podrán delimitarse polígonos y unidades de actuación con los requisitos y conforme al procedimiento que establezca la legislación urbanística aplicable. Igualmente, se estará a dichos procedimientos para la modificación de los delimitados por el planeamiento.



Las Unidades de Actuación podrán ser discontinuas, siempre que se garantice la justa distribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento y se refieran a un conjunto de parcelas aisladas que reúnan características homogéneas en cuanto a su estado de ocupación.

4.- APROVECHAMIENTO URBANISTICO.-

El Aprovechamiento urbanístico consiste en la atribución efectiva al propietario de suelo de los usos e intensidades edificatorias susceptibles de adquisición, privada, o su equivalente económico, en los términos fijados por la legislación urbanística aplicable, la normativa de estas Normas Subsidiarias y el presente Anexo.

4.1.- APROVECHAMIENTO REAL O POTENCIAL PERMITIDO POR EL PLANEAMIENTO.-

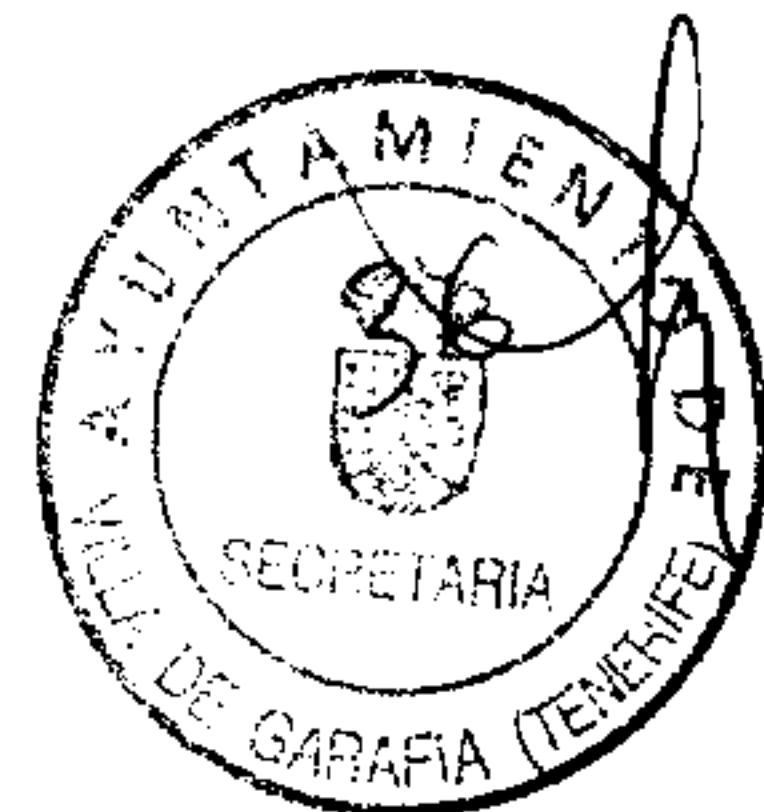
4.1.1.- DEFINICION.-

El Aprovechamiento real o potencial de un terreno es la superficie edificable que resulte de la aplicación directa de las determinaciones que sobre intensidad edificatoria establece el planeamiento para ese terreno, con independencia del uso que se establezca.

4.1.2.- CALCULO.-

El Aprovechamiento real o potencial de un terreno se obtiene multiplicando la edificabilidad del mismo por su superficie, expresado siempre en metros cuadrados construibles.

Si el planeamiento no especifica expresamente el coeficiente de edificabilidad, la intensidad edificatoria se calcula a través de la ordenanza particular de cada zona o bien a través de las determinaciones formales que concretan la intensidad edificatoria del terreno.



El aprovechamiento real o potencial de una unidad o polígono es la suma de los correspondientes a los terrenos edificables incluidos en cada una de ellas.

4.2.- APROVECHAMIENTO URBANISTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION.-

El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno incluido en una Unidad de Actuación o Suelo Urbanizable, será el resultado de referir a su superficie el noventa por ciento (90%) del aprovechamiento de la unidad o sector.

5.- SISTEMAS DE ACTUACION

5.1- SISTEMA DE COMPENSACION.-

El Sistema de Compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de un sector del Suelo Urbanizable o de un polígono o Unidad de Actuación, por los mismos propietarios comprendidos en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas.

A tal fin, éstos propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la totalidad de las obras de urbanización y se constituyen en Junta de Compensación repartiendo todas las cargas y beneficios que pueda reportar la actuación.

El procedimiento del Sistema de Compensación, que se entenderá iniciado con la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias o, en su caso, con la aprobación definitiva de la delimitación de polígono o Unidad de Actuación en que se establezca, se regirá por lo dispuesto en la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, sus reglamentos y por cuanto fuese de aplicación de las Ordenanzas de las Normas Subsidiarias.

En todo caso, el plazo para que los propietarios presenten el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta será de tres meses desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias, y el plazo para que se



constituyan en Junta de Compensación mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública será de dos meses contados a partir del acuerdo de aprobación definitiva del referido Proyecto.

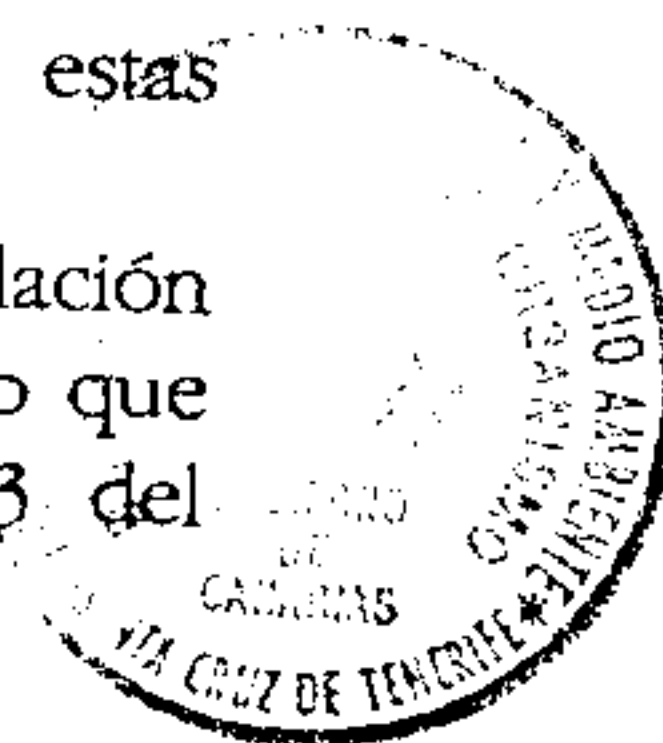
Igualmente, una vez constituida e inscrita la Junta, el Proyecto de Compensación deberá ser formulado y presentado en el plazo de ocho meses, con los requisitos reglamentarios, ante el órgano actuante para su aprobación.

5.2.- SISTEMA DE COOPERACION.-

En el Sistema de Cooperación los propietarios del suelo comprendido en el sector o Unidad de Ejecución aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización.

La totalidad de los costes de urbanización será a cargo de los propietarios afectados y se exigirá por el Ayuntamiento en la forma señalada por la Ley urbanística aplicable y, en lo que resulte de aplicación, por estas Normas Subsidiarias.

La aplicación del Sistema de Cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en el Sector o Unidades de Ejecución, salvo que ésta sea innecesaria de conformidad con lo previsto en el artículo 73 del Reglamento de Gestión Urbanística.



5.2.1.- REPARCELACION.-

La Reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar las fincas adaptándolas a las exigencias del planeamiento y situar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación al aprovechamiento establecido por estas Normas, en particular, el que corresponda al Ayuntamiento conforme al propio planeamiento.

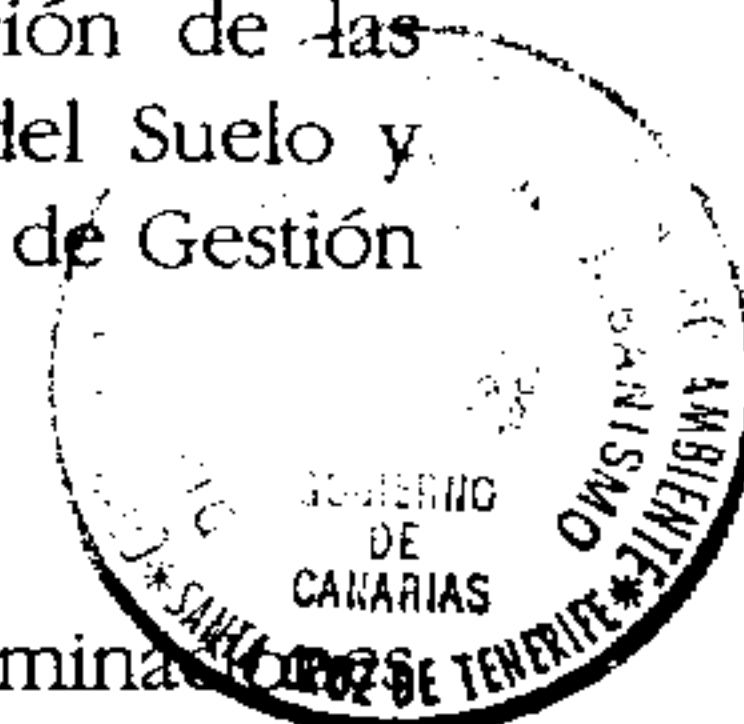
Consiste la reparcelación en la agrupación e integración de las fincas comprendidas en un Polígono o Unidad de Actuación para su nueva división ajustada a las Normas Subsidiarias, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda.



La Reparcelación limitará sus efectos a las compensaciones económicas que procedan, cuando los propietarios de terrenos de cesión obligatoria y gratuita incluidos en una Unidad de Actuación, no pudieran ser objeto de la oportuna adjudicación de terrenos en la unidad por concurrir la circunstancia prevista en el artículo 166.3 b) de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Se entenderá que concurre dicha circunstancia en aquellas unidades que incluyan suelos de cesión obligatoria en proporción inferior al quince por ciento (15%) del valor de los terrenos incluidos en la unidad.

No resultará necesaria la reparcelación cuando se den las circunstancias previstas por el artículo 73 del Reglamento de Gestión y así se declare por el Ayuntamiento en la forma y con los efectos previstos por el artículo 188.3 del propio Reglamento. Se entenderá en todo caso que la distribución de los beneficios y cargas resultantes deberá cumplir con las condiciones señaladas para el Polígono o Unidad de Actuación delimitados.

Para todo lo referente a procedimiento y tramitación de las reparcelaciones se estará a lo que dispone la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, sus reglamentos, en especial el Título Tercero del de Gestión Urbanística y a cuanto se señale en estas Normas Subsidiarias.



Los proyectos de Reparcelación contendrán las determinaciones y documentación establecida en los artículos 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión Urbanística, redactados sus planos a escala mínima 1:1.000 y se justificará en todo caso la inexistencia de parcelas resultantes no edificables y sin destino específico en el Planeamiento que se ejecute. En su Memoria se describirán las fincas aportadas y las parcelas resultantes con expresión de su destino urbanístico.

5.3.- SISTEMA DE EXPROPIACION.-

En el Sistema de Expropiación, la Administración actuante adquiere el suelo y otros bienes comprendidos dentro del perímetro del sector o Unidades de Ejecución, y ejecuta en ellos las actuaciones urbanísticas correspondientes, conforme al planeamiento.

El sistema de expropiación se regirá por lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

6.- ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO (AA).-

En el suelo urbano, cuando no ha sido posible la delimitación de una unidad de ejecución con los requisitos legales establecidos para éstas, y en



especial, el de lograr la justa distribución de beneficios y cargas, la ejecución del planeamiento se realiza mediante Actuaciones Aisladas (AA).

La delimitación de los terrenos afectados por una Actuación Aislada, cuando no esté contenida en la ficha correspondiente, se realizará mediante el correspondiente procedimiento establecido para la delimitación de unidades de ejecución.

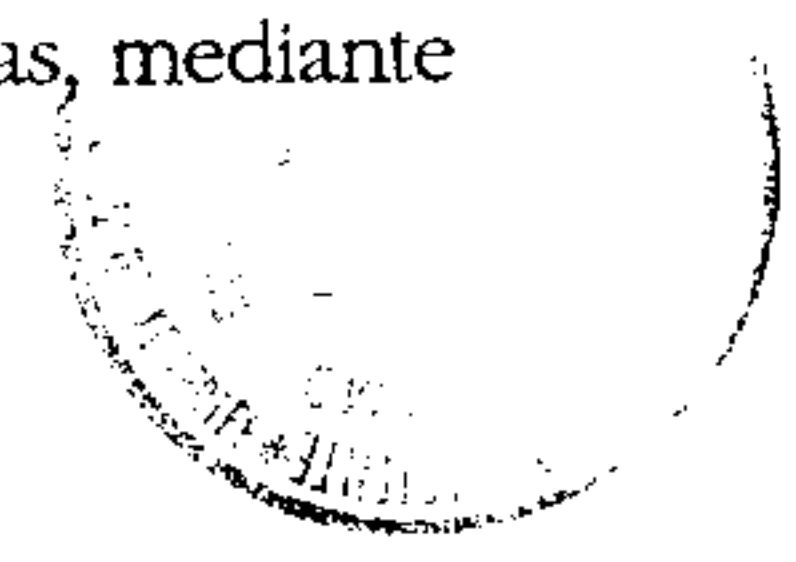
Los costos de dicha Actuación Aislada podrán repercutirse sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la misma, mediante la imposición de contribuciones especiales.

Excepcional y subsidiariamente, y a la vista de la necesidad de la actuación a realizar, la Administración podrá iniciar expediente de expropiación en base a lo dispuesto en los artículos del Título V de la Ley del Suelo.

7.- OBRAS ORDINARIAS (OO).-

Las Obras Ordinarias se establecen cuando es necesario ejecutar obras en dotaciones de carácter local, cuyo suelo tiene ya el carácter de público, que desarrollan las determinaciones del planeamiento.

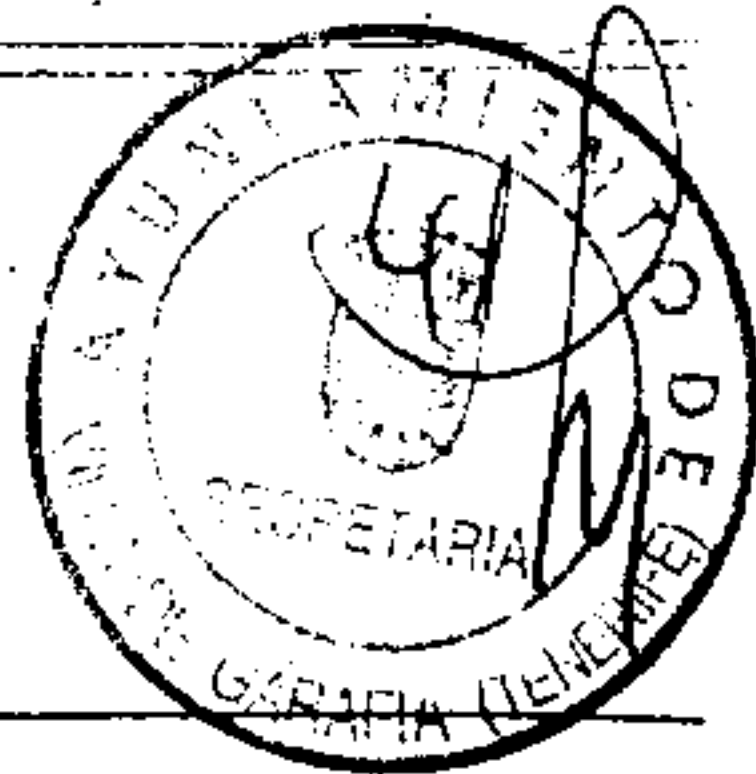
Los costos de dichas Obras Ordinarias podrán repercutirse sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por las mismas, mediante imposición de contribuciones especiales.





ANEXO: CONVENIOS URBANISTICOS





En Villa de Garafia a 21 de Enero de 1.998

REUNIDOS

De una parte D. Antonio Abilio Reyes Medina, Alcalde-Presidente del Ilmo. Ayuntamiento de Villa de Garafia.

Y de otra, D. Marcos Miguel Barreto Weeden, mayor de edad, vecino del municipio de Los Llanos de Aridane, provincia de Santa Cruz de Tenerife, con domicilio en Camino de los Campitos, número 25, provisto con D.N.I. número 42.168.955-Z.

INTERVIENEN

D. Antonio Abilio Reyes Medina, en nombre y representación del Ilmo. Ayuntamiento de Villa de Garafia, que mediante acuerdo plenario de fecha 6 de Octubre de 1.997, aprobó el presente Convenio Urbanístico y autorizó su firma. Asistido por el Secretario General del Ayuntamiento, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 162 del Real Decreto Legislativo 781/86, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto de las Disposiciones vigentes en materia de Régimen Local.

Y D. Marcos Miguel Barreto Weeden, en nombre y representación de la entidad mercantil **ECOTUR LA PALMA, S.A.**, constituida en escritura autorizada por el Notario de Los Llanos de Aridane, D. José Domingo Fuertes Díaz, el día 11 de septiembre de 1996 con el número 1.822 de su protocolo, con domicilio a efecto de notificaciones en Calle Angel, número 3, 1º de los Llanos de Aridane, cuya representación acredita mediante la presentación de fotocopia compulsada de la Escritura mencionada anteriormente.

Los reunidos en las respectivas representaciones que ostentan se reconocen mutuamente la capacidad legal necesaria para este acto y de mutuo y común acuerdo.

EXPONEN

1º.- Que la Entidad Mercantil **ECOTUR LA PALMA, S.A.**, es única y legítima propietaria de la finca denominada "La Esclavitud" o "El Arrogante", sita en el pago de Don Pedro, de este término municipal, con una superficie de **CIEN HECTÁREAS**, aproximadamente.

2º.- Que en el trámite de información pública del proyecto de Normas Subsidiarias de Ordenación Urbana del Municipio de Villa de Garafia se formuló por los titulares de la referida propiedad una alegación interesando la clasificación de 120.000 metros cuadrados de la finca descrita como suelo apto para urbanizar, suelo urbanizable, delimitándose al efecto el correspondiente sector o unidad de actuación, según plano que queda unido al presente Convenio como Anexo I, siendo parte integrante del mismo, todo ello a los efectos de ejecutar una actuación de tipo hotelero en el citado sector.

3º.- Que dentro de la función pública administrativa que corresponde al Ayuntamiento, en orden a configurar reglamentariamente la ordenación urbanística municipal a través del planeamiento general, interesa a la Corporación el desarrollo de la actuación que se

promueve, a fin de impulsar el desarrollo económico y social de un área deprimida como es el municipio de Villa de Garafía. Simultáneamente es necesario para la Administración municipal garantizar que la actuación urbanística promovida se lleve efectivamente a efecto, así como que los beneficios de la misma se extiendan a proyectos municipales a desarrollar en otras áreas del territorio y concurrentemente asegurar la conexión vial del sector con el sistema local constituido por la vía de acceso a Don Pedro de carácter municipal.

A tal fin ambas partes suscriben el presente **CONVENIO URBANISTICO**, en arreglo a las siguientes

CLAUSULAS

PRIMERA.- Constituye el objeto del presente Convenio la clasificación de 120.000 metros cuadrados de la finca descrita como "La Esclavitud" o el "Arrogante" como suelo urbanizable, en contraprestación a las cesiones y otras obligaciones que a continuación se expresarán.

SEGUNDA.- La actuación turística a realizar se efectuará en el área zonificada como Zona Tercera en la aprobación inicial de las Normas Subsidiarias con una superficie de 120.000 metros cuadrados, actualmente deforestada por aprovechamientos agropecuarios desde antiguo y que puede calificarse como improductiva o erial.

TERCERA.- Para la implantación de la pretendida actuación ambas partes muestran su asentimiento en la necesidad de conectar el polígono o sector con el asentamiento rural de Don Pedro. Dicha conexión consiste actualmente en una pista pública sin asfaltar de no más de 3 metros de ancho, a todas luces insuficiente como sistema viario para el uso público y para el servicio del propio Plan Parcial. Por consiguiente, el promotor acepta y se compromete a efectuar la ampliación y rectificado del actual camino público a su exclusiva expensa, incluido el coste de las expropiaciones que haya que efectuar, sin coste alguno para el Ayuntamiento, el cual, en uso de sus facultades aprobará el proyecto que se redacte al efecto y coadyuvará administrativamente en la realización del mismo. Las partes acuerdan asimismo, desde este momento, que dicha vía contará con un ancho de calzada no superior a 6 metros y que en su ejecución se tendrá especial cuidado en un mínimo impacto en el medio a cuya finalidad la Administración actuante impondrá las condiciones ambientales necesarias a fin de preservar en lo posible la morfología actual del paisaje. La realización de esta vía, con las condiciones estipuladas, constituye condición inexcusable para la ejecución del Plan Parcial.

CUARTA.- Al promotor sólo le corresponderá, conforme a la legislación vigente, un máximo del 90 por 100 del aprovechamiento urbanístico del sector o unidad de actuación, por lo que el 10 por 100 restante corresponderá, de modo obligatorio, al Ayuntamiento, calculado de la siguiente forma:

- Superficie total del sector: 120.000 m²
- Aprovechamiento medio o tipo: 0,25 m²/m²
- Módulo repercusión: 30.000 ptas./m²
- Aprovechamiento total del sector: 900.000.000 ptas.
- Aprovechamiento municipal (10%): 90.000.000 ptas.

Por tanto, el aprovechamiento que corresponde necesariamente al Ayuntamiento, evaluado económicamente, asciende a la cantidad de 90.000.000 pesetas. La Administración local referida tendrá derecho a este aprovechamiento sin necesidad de

AYUNTAMIENTO
DE
VILLA DE GARAFIA

(Santa Cruz de Tenerife)

Tel. 40 00 05 - 40 00 29 - Fax: 40 00 00
C.P. 38787 aytogarafia@infolapalma.com



participar o contribuir, en modo alguno, a los costes de urbanización o cualquier otro que fuera necesario para el desarrollo, ejecución y gestión del Plan Parcial.

QUINTA.- El promotor se obliga a hacer efectivo al Ayuntamiento el aprovechamiento urbanístico que corresponde a esta Administración, del siguiente modo:

a.- Mediante la entrega en metálico de treinta millones de pesetas (30.000.000 ptas.), cuyo pago se pacta de la siguiente manera y que se destinarán a fines públicos de competencia municipal:

*Dos millones a la firma del presente Convenio.

*Catorce millones en el momento de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias, con inclusión en las mismas, como suelo urbanizable sujeto a Plan Parcial, del sector de 120.000 m² objeto de este Convenio.

*Catorce millones en el momento de la aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente.

b.- Mediante la ejecución a su única costa de la vía de acceso al sector, a través de camino público al que hace referencia la cláusula tercera del presente convenio y con arreglo al plano que se incorpora como Anexo II del mismo, cuyo coste se estima en 60.000.000 ptas. El promotor se obliga expresamente al cumplimiento de esta obligación aún en el caso que el coste de ejecución de la referida vía fuese superior a la evaluación económica del aprovechamiento urbanístico al que tenga derecho el Ayuntamiento. En el supuesto de que el coste de la referida obra fuese inferior al anteriormente establecido (60.000.000 ptas.) el Ayuntamiento se compromete a no efectuar reclamación alguna por la diferencia.

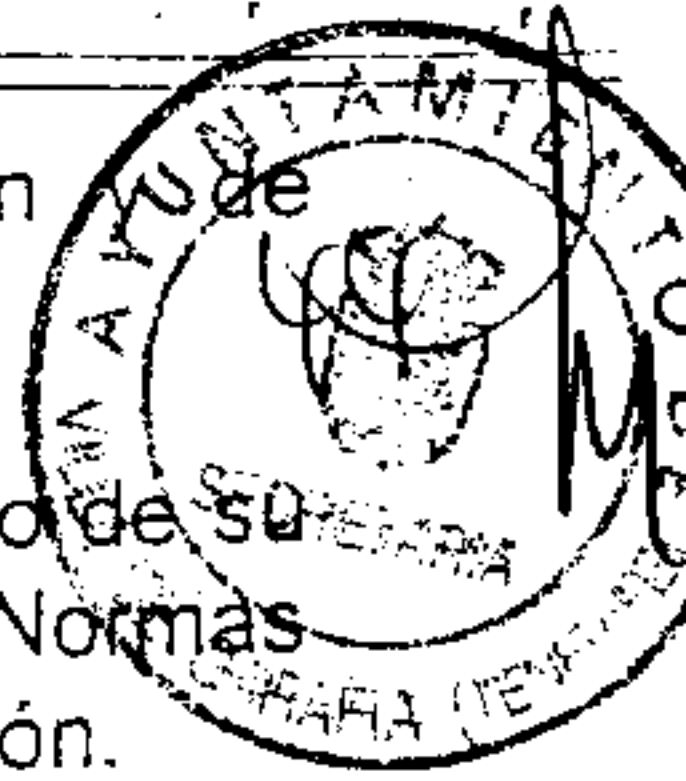
El plazo para la ejecución de la referida vía pública de conexión y acceso se fijará en el propio Plan Parcial del sector, de conformidad con los criterios municipales.

SEXTA.- El tratamiento de las aguas residuales de la totalidad del Sector se resolverá autónomamente mediante la instalación del correspondiente sistema de depuración industrial de aguas y su reutilización en el riego de las zonas verdes. El suministro de agua potable necesaria para la actuación será de cuenta del Ayuntamiento, comprometiéndose éste a tenerlo finalizado en el momento de la apertura de los establecimientos que se ubiquen en el sector.

SEPTIMA.- En el ámbito de la finca propiedad de la compañía mercantil existen manantiales, fuentes y caminos de dominio y uso público, los que en ningún caso podrán ser objeto de privatización o restricción del uso público, todo ello sin perjuicio de que puntualmente, si así interesa a las partes, pueda estudiarse el acogimiento de algún tipo de utilización conforme al régimen de concesión administrativa

OCTAVA.- La estructura, tipología e intensidades de la actuación urbanística que se promueve se ajustará al contenido de la alegación formulada en la tramitación de las Normas Subsidiarias, con exquisito respeto al medio natural y paisajístico en que se desarrollará así como garantizando su integración en el mismo. A tal fin, se reserva el Ayuntamiento proponer la adopción de medidas de impacto ambiental que sean

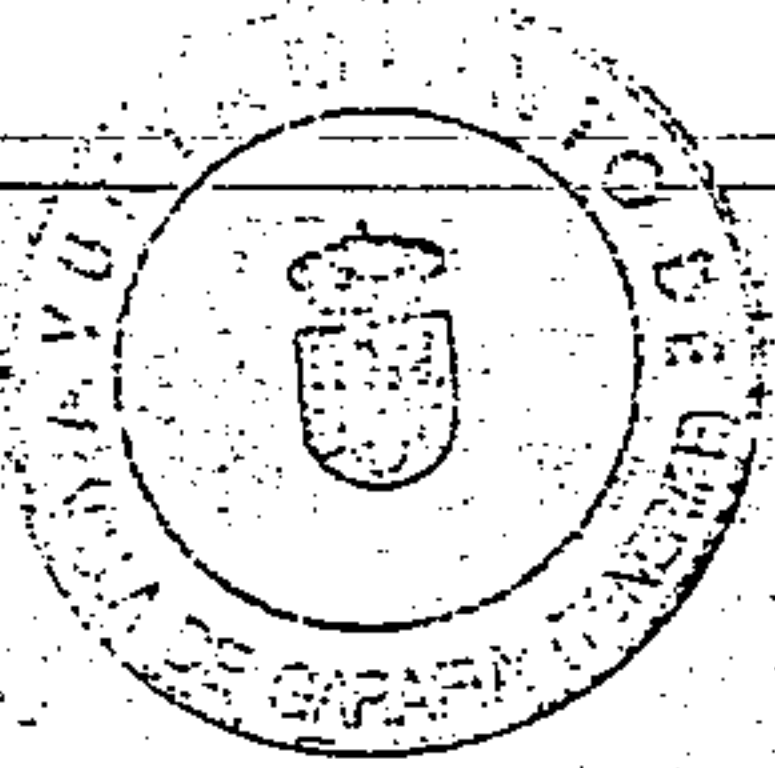
necesarias, en la solución de los proyectos arquitectónicos, de urbanización ejecución de la vía de enlace que se vincula como carga al Plan Parcial.



NOVENA.- El presente Convenio surtirá efecto entre las partes, desde el momento de su firma, comprometiéndose el Ayuntamiento a clasificar el descrito sector en las Normas Subsidiarias, así como a aprobarlas inicial y provisionalmente con esta determinación.

La imposibilidad de llevar a efecto la urbanización pretendida en los términos que apruebe el Ayuntamiento no dará lugar a indemnización o reclamación alguna por parte del promotor. El incumplimiento por ésta de las obligaciones contraídas en el presente convenio, tampoco dará derecho a reclamar ningún tipo de indemnización de contenido económico por otras o aportaciones ya realizadas.




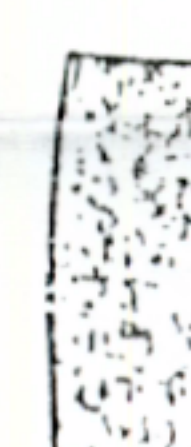
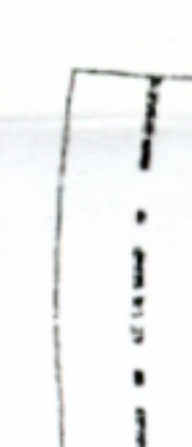


Leído por las partes, estas manifiestan expresamente su aceptación y en prueba de conformidad lo suscriben en un sólo acto y a un solo efecto en el lugar y fecha indicados ut supra.





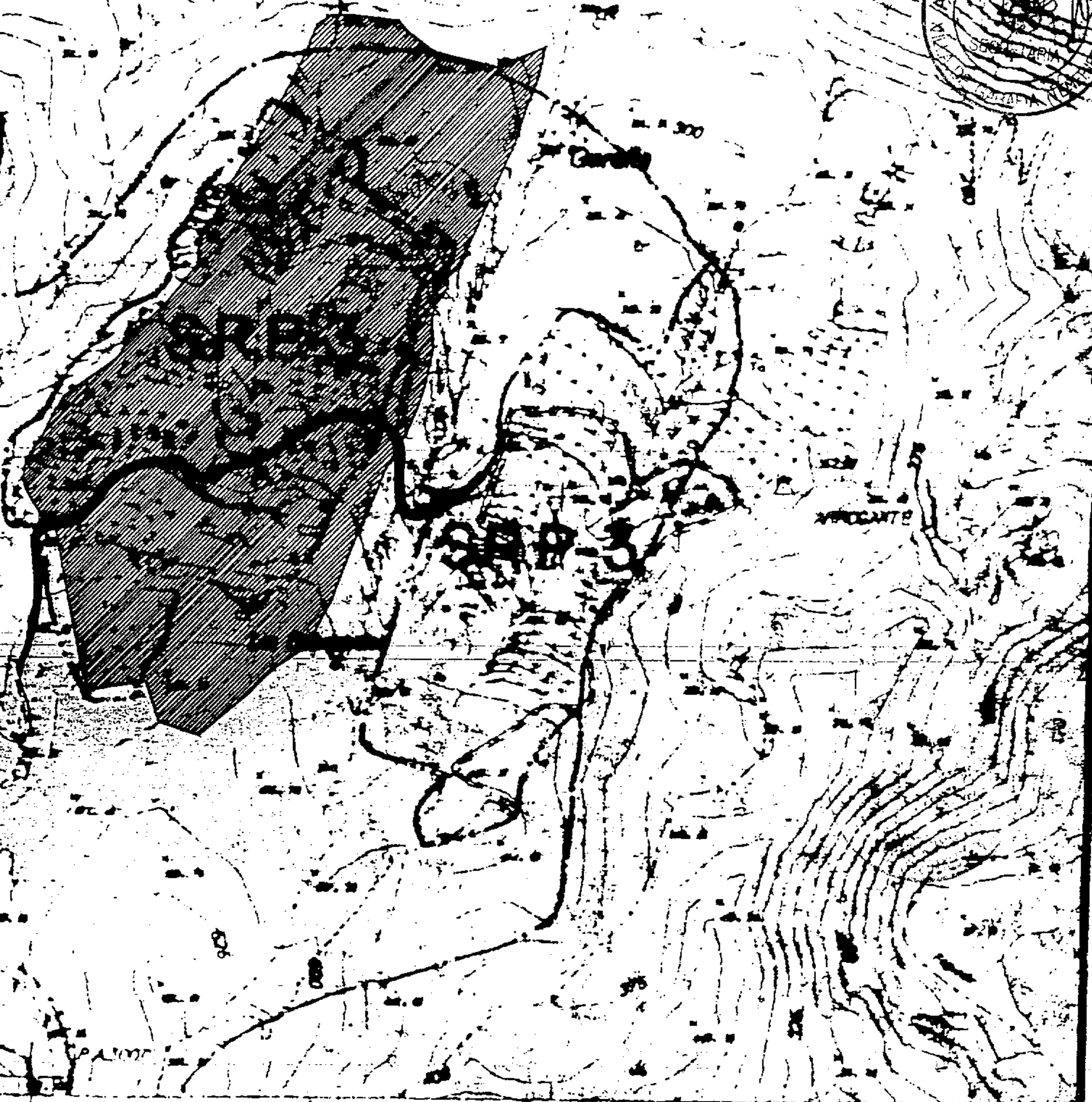
DISTRIBUCIÓN DE PLANOS:

15	16	17	18
19	20	21	22
23	24	25	26
27	28	29	30
31	32	33	34

-  SUELO URBANO (S.U.)
-  SUELO APTO PARA URBANIZAR (S.A.U.)
-  PLAN ESPECIAL (P.E.)
-  ASENTAMIENTO RURAL
 - COMPACTO (A.R.C.)
 - DISPERSO (A.R.D.)
-  SUELO RUSTICO PROTEGIDO -1 (S.R.P.-1)
-  SUELO RUSTICO PROTEGIDO -2 (S.R.P.-2)
-  SUELO RUSTICO PROTEGIDO -3 (S.R.P.-3)

RESERVA ECOLOGICA Y BIOGENETICA (E)
 RESERVA PAISAJISTICA (P)
 FORESTAL ESPECIES AUTOCTONAS (F)





SUELO URBANO (S.U.)



SUPERFICIE DE SUELO OBJETO DE RECLASIFICACION A S.A.U.

SUELO APTO PARA URBANIZAR (S.A.U.)

PLAN ESPECIAL (P.E.)

ASENTAMIENTO RURAL { COLPADO (A.R.C.)
DISPERSO (A.R.D.)

SUELO RUSTICO PROTEGIDO -1 (S.R.P.-1)

SUELO RUSTICO PROTEGIDO -2 (S.R.P.-2)

SUELO RUSTICO PROTEGIDO -3 (S.R.P.-3)

RESERVA ECOLOGICA Y BIOGENETICA (E)
RESERVA PAISAJISTICA (P)
FORESTAL ESPECIES AUTOCTONAS (F)



AVOCATE

SUELO URBANO (S.U.)



SUPERFICIE DE SUELO OBJETO DE RECLASIFICACION A S.A.U.

SUELO APTO PARA URBANIZAR (S.A.U.)

PLAN ESPECIAL (P.E.)

ASENTAMIENTO RURAL

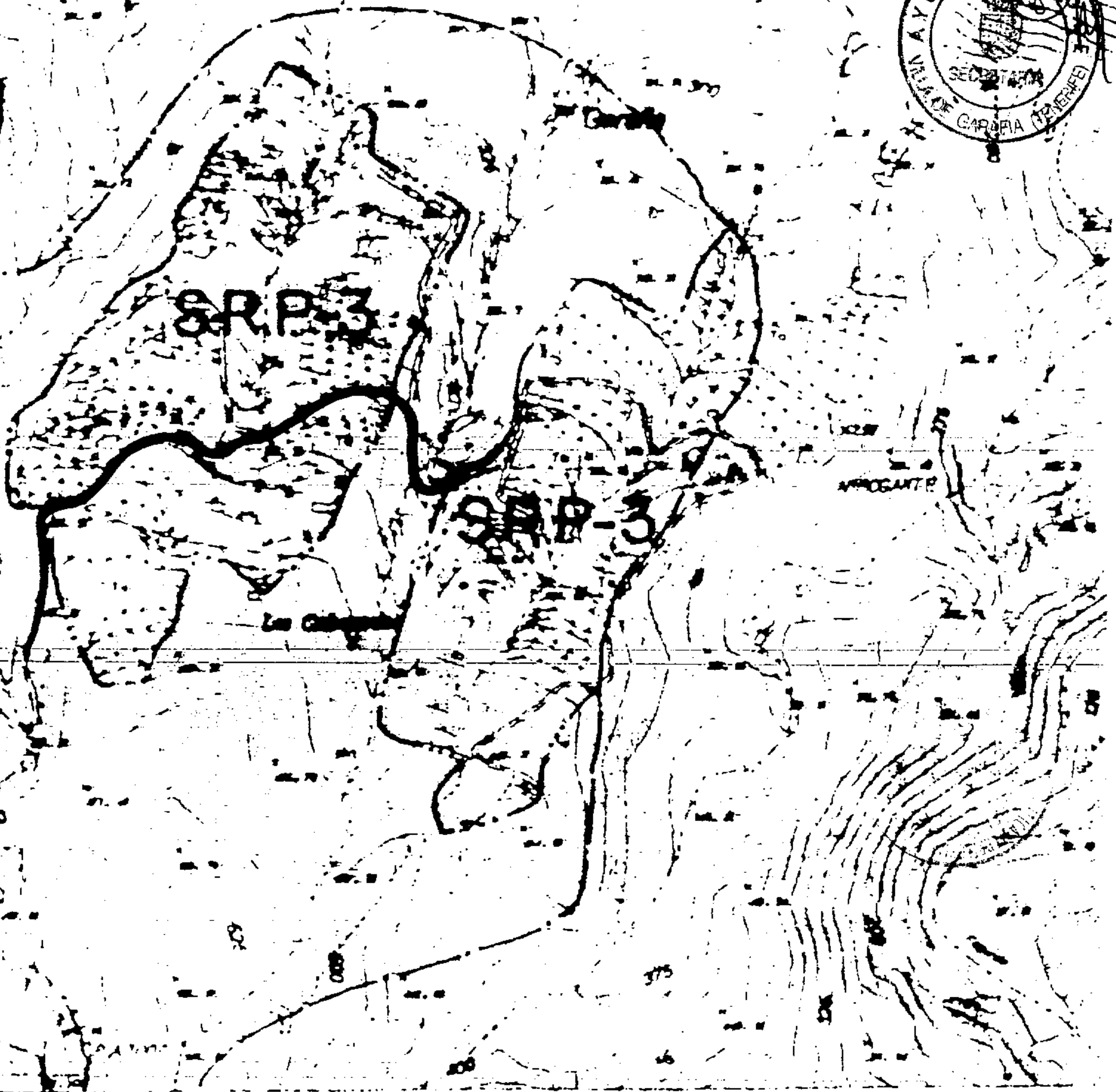
- { COMPACTO (A.P.C.)
- { DISPERSO (A.P.D.)

SUELO RUSTICO PROTEGIDO -1 (S.R.P.-1)

SUELO RUSTICO PROTEGIDO -2 (S.R.P.-2)

- [RESERVA ECOLOGICA Y BIOGENETICA (E)
- [RESERVA PAISAJISTICA (P)
- [FORESTAL ESPECIAL DE ALTO VALOR (F)

Handwritten signatures and initials, including a large signature that appears to be 'VIZCARRA' and another that looks like 'S.A.'.



SUELO URBANO (S.U.)

SUELO APTO PARA URBANIZAR (S.A.U.)

PLAN ESPECIAL (P.E.)

ASENTAMIENTO RURAL { COMPACTO (A.R.C.)
DISPERSO (A.R.D.)

SUELO RUSTICO PROTEGIDO -1 (S.R.P.-1)

SUELO RUSTICO PROTEGIDO -2 (S.R.P.-2) { RESERVA ECOLOGICA + BIOGENETICA (E)
RESERVA PAISAJISTICA (P)
FORESTAL ESPECIES AUTOCTONAS (F)

SUELO RUSTICO PROTEGIDO -3 (S.R.P.-3)

FEB. 1998

118



DOÑA NIEVES LOURDES LORENZO GARCIA, Secretaria-Interventora-Acctal. del Ilmo. Ayuntamiento de la Villa de Garafia.-

CERTIFICO: Que el Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de fecha seis de Octubre de mil novecientos noventa y siete adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

2.- ACUERDO QUE PROCEDA SOBRE, ALEGACIONES PRESENTADAS A LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DE ESTA VILLA.-

Toma la palabra el Sr. Alcalde-Presidente explicando al Pleno de la Corporación el trámite seguido hasta este momento en el expediente de aprobación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento de este término municipal dando, a continuación, lectura a la Propuesta presentada por la Alcaldía-Presidencia, con fecha 30 de Septiembre de 1.997, con nº. de Registro de Entrada 2758, de fecha 30 de Septiembre de 1.997 y que transcrita literalmente dice:

"PROPUESTA DE ACUERDO

El Pleno del Ayuntamiento en sesión Ordinaria celebrada el día 7 de Febrero de 1.997, acordó aprobar inicialmente las Normas Subsidiarias de este Municipio.

Durante el periodo de información pública y hasta la fecha de la realización de esta propuesta, han sido presentadas un total de 34 alegaciones, que han sido objeto de información por el Equipo Redactor y por el Arquitecto de la Oficina Técnica Municipal. Además han sido formuladas diversas propuestas de modificación desde el Gabinete Técnico Municipal.

Asimismo, han sido presentadas por las Entidades Ecotur La Palma, S.A. y Sociedad Vitalisme Universel S.L. sendos borradores de Convenios urbanísticos, obrantes en el expediente, con la intención de que sean suscritos por esta Administración.

Considerando lo establecido en el artículo 130 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, Reglamento de Planeamiento.

PROPONGO AL PLENO DEL AYUNTAMIENTO la adopción de los siguientes acuerdos:

PRIMERO.- ESTIMAR las alegaciones presentadas por las siguientes personas al entender que mejoran el documento inicialmente aprobado, así como introducir en el mismo las modificaciones que exijan la aceptación de dichas alegaciones:

- 1.- Don Aurelio Pérez Pérez
- 2.- Don Juan José Reyes Martín
- 3.- Don Pablo Pérez García
- 4.- Don Salvador Ricardo Ortega García
- 5.- Don Arturo Alfonso Gebauer Hernández



- 6.- Doña Alicia Marín Dorta
- 7.- Don Francisco Javier Medina Pérez
- 8.- Don José Pedro Hernández Lorenzo
- 9.- Don Fausto Cabrera Pérez
- 10.- Doña Anneliese Teutsch
- 11.- Don Ramón Rodríguez Rodríguez
- 12.- Don Teodoro Rodríguez López
- 13.- Don José Francisco Pérez Bravo
- 14.- Doña Enda Pérez Martín
- 15.- Don Rafael Sánchez Rodríguez
- 16.- Doña Adelaida Rodríguez Rodríguez
- 17.- Don José Carlos Reyes Cabrera
- 18.- Ecotur La Palma, S.A.
- 19.- Sociedad Vitalisme Universel S.L.
- 20.- Ilustrísimo Ayuntamiento de La Villa de Garafía

SEGUNDO.- ESTIMAR PARCIALMENTE en los términos señalados por el Arquitecto de la Oficina Técnica Municipal las alegaciones presentadas por los siguientes:

- 1.- Don Cayo Eliseo Pérez García
- 2.- Don Clemente Barreto Marichal
- 3.- Doña María Nieves García Pérez
- 4.- Don César Pérez Pérez
- 5.- Doña Brigitte Werner - Brock
- 6.- Don Werner - Brock
- 7.- Don Ramón Rodríguez Rodríguez

TERCERO.- DESESTIMAR las siguientes alegaciones por entender que no mejoran el documento inicial ni se corresponden con el modelo de planeamiento ideado:

- 1.- Don Clemencio A. Pedrianes Fernández
- 2.- Doña Carmen Denia Rodríguez Rodríguez
- 3.- Doña Florentina Pérez Pérez
- 4.- D.E.T.A.C.A., S.L.
- 5.- Doña Lourdes Ester Pérez Lorenzo
- 6.- Doña Rogelia Estilita Pérez Pérez
- 7.- Don José Francisco Pérez Bravo
- 8.- Doña Adelaida Rodríguez Rodríguez

CUARTO.- ESTIMAR todas y cada una de las propuestas de modificación formuladas por el Gabinete Técnico Municipal, debiendo introducirse en el documento inicialmente aprobado las rectificaciones necesarias para su adecuación al presente acuerdo.

QUINTO.- Dado que las alegaciones estimadas a D. Yves De Vestel Tiva en representación de la Sociedad Vitalisme Universel S.L., y D. Marcos Miguel Barreto Weeden en representación de Ecotur La Palma, S.A. así como alguna de las propuestas municipales de modificación, también estimadas, significan un cambio sustancial en los criterios y soluciones de las Normas inicialmente aprobadas, se abrirá un nuevo trámite de información pública por plazo de un mes, mediante

AYUNTAMIENTO
DE
VILLA DE GARAFIA

(Santa Cruz de Tenerife)
Telf. 40 00 05 - 40 00 29 - Fax: 40 00 00
C.P. 38787 aytogarafia@infolapalma.com



inserción de anuncios en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma y un diario de difusión provisional.

SEXTO.- APROBAR los Convenios Urbanísticos obrantes en el expediente, a suscribir con las Entidades Ecotur La Palma, S.A. y Sociedad Vitalisme Universel S.L., facultando tan ampliamente como en Derecho fuese necesario, al Sr. Alcalde-Presidente, Don Antonio Abilio Reyes Medina, para que en nombre y representación del Ayuntamiento formalice los mencionados Convenios.

SEPTIMO.- Notificar el presente acuerdo a todos los interesados.

OCTAVO.- Notificar el presente acuerdo de modo fehaciente al Excmo. Cabildo Insular de La Palma en el plazo de QUINCE días siguientes a la fecha del mismo.

No obstante, el Ayuntamiento Pleno con su mejor criterio, resolverá lo que estime oportunos.

En la Villa de Garafia a 30 de Septiembre de 1.997.

EL ALCALDE-PRESIDENTE,

Toma la palabra el Sr. Alcalde-Presidente preguntando a los Sres. asistentes si desean realizar alguna intervención al respecto.

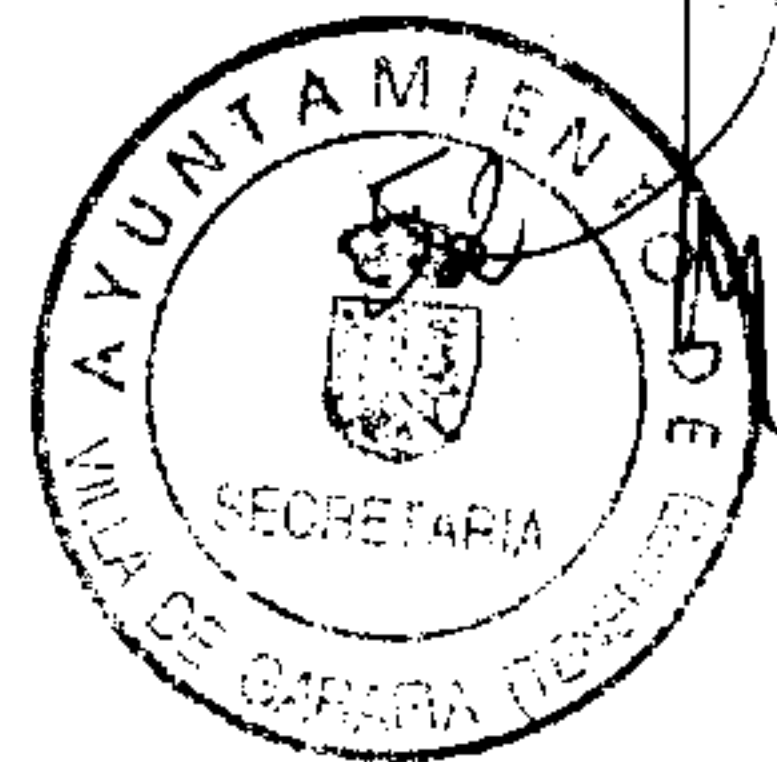
Tras un cambio de impresiones y previa deliberación de los Sres. Concejales. El Ayuntamiento Pleno adopta, con seis votos a favor de los Sres. Concejales del Grupo Político Socialista, lo que supone la mayoría absoluta legal de los miembros que lo integran, y tres abstenciones de los Sres. Concejales del Grupo Político Popular, el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO.- ESTIMAR las alegaciones presentadas por las siguientes personas al entender que mejoran el documento inicialmente aprobado, así como introducir en el mismo las modificaciones que exijan la aceptación de dichas alegaciones:

- 1.- Don Aurelio Pérez Pérez
- 2.- Don Juan José Reyes Martín
- 3.- Don Pablo Pérez García
- 4.- Don Salvador Ricardo Ortega García
- 5.- Don Arturo Alfonso Gebauer Hernández
- 6.- Doña Alicia Marín Dorta
- 7.- Don Francisco Javier Medina Pérez
- 8.- Don José Pedro Hernández Lorenzo
- 9.- Don Fausto Cabrera Pérez
- 10.- Doña Anneliese Teutsch
- 11.- Don Ramón Rodríguez Rodríguez
- 12.- Don Teodoro Rodríguez López

- 13.- Don José Francisco Pérez Bravo
- 14.- Doña Enda Pérez Martín
- 15.- Don Rafael Sánchez Rodríguez
- 16.- Doña Adelaida Rodríguez Rodríguez
- 17.- Don José Carlos Reyes Cabrera
- 18.- Ecotur La Palma, S.A.
- 19.- Sociedad Vitalisme Universel S.L.
- 20.- Ilustrísimo Ayuntamiento de La Villa de Garafía



SEGUNDO.- ESTIMAR PARCIALMENTE en los términos señalados por el Arquitecto de la Oficina Técnica Municipal las alegaciones presentadas por los siguientes:

- 1.- Don Cayo Eliseo Pérez García
- 2.- Don Clemente Barreto Marichal
- 3.- Doña María Nieves García Pérez
- 4.- Don César Pérez Pérez
- 5.- Doña Brigitte Werner – Brock
- 6.- Don Werner – Brock
- 7.- Don Ramón Rodríguez Rodríguez

TERCERO.- DESESTIMAR las siguientes alegaciones por entender que no mejoran el documento inicial ni se corresponden con el modelo de planeamiento ideado:

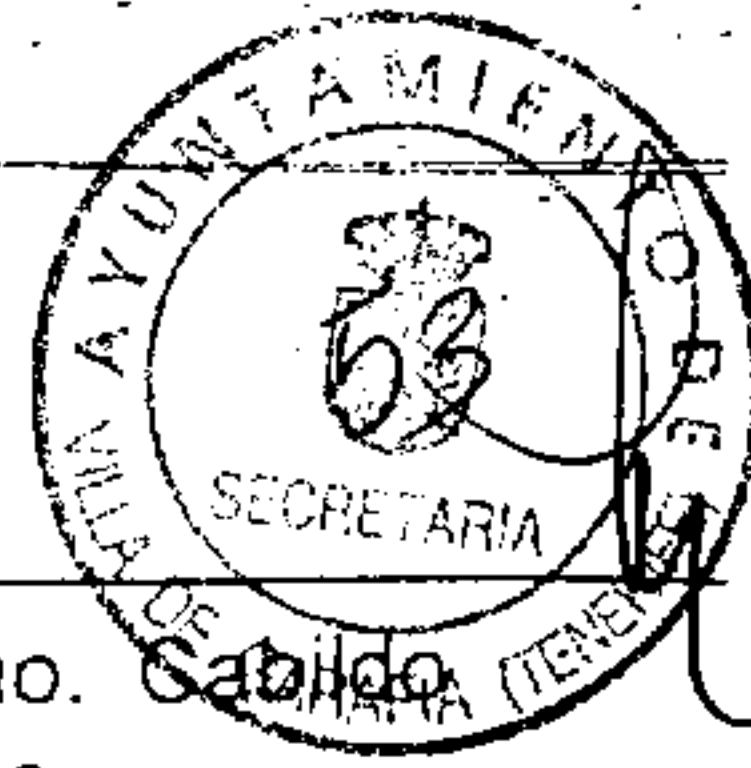
- 1.- Don Clemencio A. Pedrianes Fernández
- 2.- Doña Carmen Denia Rodríguez Rodríguez
- 3.- Doña Florentina Pérez Pérez
- 4.- D.E.T.A.C.A., S.L.
- 5.- Doña Lourdes Ester Pérez Lorenzo
- 6.- Doña Rogelia Estilita Pérez Pérez
- 7.- Don José Francisco Pérez Bravo
- 8.- Doña Adelaida Rodríguez Rodríguez

CUARTO.- ESTIMAR todas y cada una de las propuestas de modificación formuladas por el Gabinete Técnico Municipal, debiendo introducirse en el documento inicialmente aprobado las rectificaciones necesarias para su adecuación al presente acuerdo.

QUINTO.- Dado que las alegaciones estimadas a D. Yves De Vestel Tiva en representación de la Sociedad Vitalisme Universel S.L., y D. Marcos Miguel Barreto Weeden en representación de Ecotur La Palma, S.A. así como alguna de las propuestas municipales de modificación, también estimadas, significan un cambio sustancial en los criterios y soluciones de las Normas inicialmente aprobadas, se abrirá un nuevo trámite de información pública por plazo de un mes, mediante inserción de anuncios en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma y un diario de difusión provisional.

SEXTO.- APROBAR los Convenios Urbanísticos obrantes en el expediente, a suscribir con las Entidades Ecotur La Palma, S.A. y Sociedad Vitalisme Universel S.L., facultando tan ampliamente como en Derecho fuese necesario, al Sr. Alcalde-Presidente, Don Antonio Abilio Reyes Medina, para que en nombre y representación del Ayuntamiento formalice los mencionados Convenios.

SEPTIMO.- Notificar el presente acuerdo a todos los interesados.

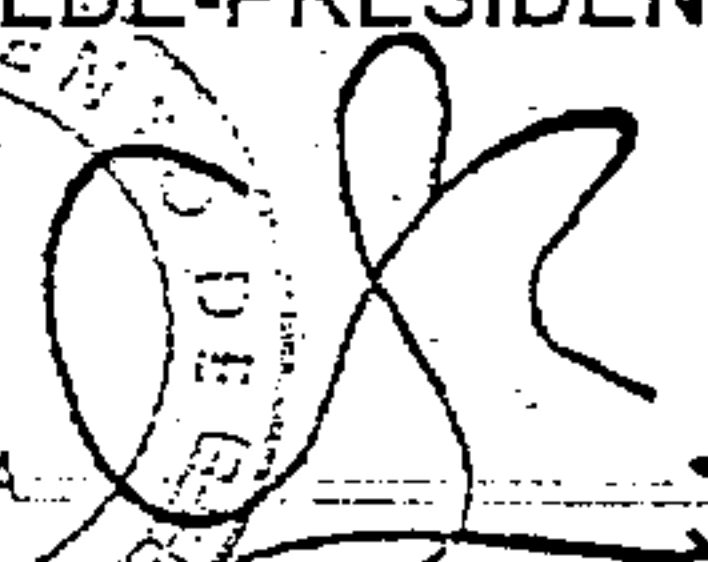


OCTAVO.- Notificar el presente acuerdo de modo fehaciente al Excmo. Cabildo Insular de La Palma en el plazo de **QUINCE** días siguientes a la fecha del mismo.

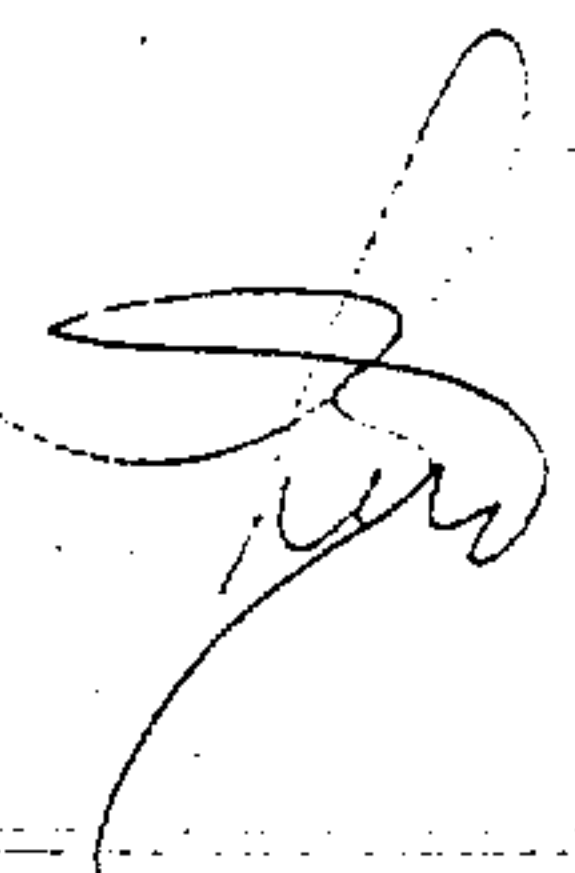
Y para que así conste y surta sus efectos oportunos, expido la presente con el Visto Bueno del Sr. Alcalde-Presidente en la Villa de Garafia a veintiuno de Enero de mil novecientos noventa y ocho.

Vº. Bº.

EL ALCALDE-PRESIDENTE,


Fac. Garafia, Tenerife









En Villa de Garafia a 3 de Febrero de 1.998.-

REUNIDOS

De una parte D. Antonio Abilio Reyes Medina, Alcalde-Presidente del Ilmo. Ayuntamiento de Villa de Garafia.

Y de otra, Dña. Jeanne Elisabeth Lombaers, mayor de edad, viuda, de nacionalidad belga, vecina de Arona, con domicilio en Playa de las Américas, las Torres Yomely, apartamento 14C-Y, provista con N.I.E. número X-0353806-C; y D. Yves De Vestel, mayor de edad, soltero, de nacionalidad mexicana, provisto con N.I.E. número X-0338517-A.

INTERVIENEN

D. Antonio Abilio Reyes Medina, en nombre y representación del Ilmo. Ayuntamiento de Villa de Garafia, que mediante acuerdo plenario de fecha 6 de Octubre de 1.997, aprobó el presente Convenio Urbanístico y autorizó su firma. Asistido por el Secretario General del Ayuntamiento, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 162 del Real Decreto Legislativo 781/86, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto de las Disposiciones vigentes en materia de Régimen Local.

Y Dña. Jeanne Elisabeth Lombaers e Yves De Vestel en nombre y representación de la Entidad mercantil "VITALISME UNIVERSEL S.L.", constituida en escritura autorizada por el Notario de Adeje, D. Salvador Madrazo Villaquiran, el 25 de febrero de 1997, de la que son los intervinientes administradores solidarios según Acta de Constitución que acompañan. Fijan como domicilio a efectos de notificaciones el número 18 de la Calle Valito del municipio de Adeje, C.P.: 38670 Adeje (Santa Cruz de Tenerife), apartado de correos nº 133 - (tel. 922/79-32-45 - Fax: 922/75-23-51).

Los reunidos en las respectivas representaciones que ostentan se reconocen recíprocamente la capacidad legal necesaria para este acto y, de mutuo acuerdo

EXPONEN

1º.- Que la Sociedad Limitada "Vitalisme Universel, S.L.", es única y legítima propietaria de la finca, sita en el lugar conocido por "Los Hondos" del pago de Cueva de Agua, de este término municipal, con una superficie de SIETE HECTAREAS, aproximadamente, para la creación del Centro Internacional Océánico de Vitalismo Universal, según Escritura de Compraventa otorgada por Doña Jeanne Elisabeth Lombaers a favor de dicha Sociedad Limitada ante el Sr. Notario de Adeje, Don Salvador Madrazo Villaquiran, con fecha 14 de Octubre de 1.997 y Nº. de Protocolo 3180, que se adjunta.-

2º.- Que el trámite de información pública del proyecto de las Normas Subsidiarias de planeamiento del municipio de Villa de Garafia se formuló por la propiedad una alegación interesando la clasificación de 70.000 m² como suelo apto para urbanizar, suelo urbanizable, delimitándose al efecto el correspondiente sector o unidad de actuación,

según plano que queda unido al presente Convenio como Anexo 1, siendo integrante del mismo; todo ello a los efectos de ejecutar una actuación de urbanismo (Turismo Vitalista) en el citado sector.



3º.- Que dentro de la función pública administrativa que corresponde al Ayuntamiento, orden a configurar reglamentariamente la ordenación urbanística municipal a través del planeamiento general, interesa a la Corporación el desarrollo de la actuación que se promueve, a fin de impulsar el desarrollo económico y social de un área deprimida como es el municipio de la Villa de Garafía. Simultáneamente es necesario para la Administración municipal garantizar que la actuación urbanística promovida se lleve efectivamente a efecto, así como que los beneficios de la misma se extiendan a proyectos municipales a desarrollar en otras áreas del territorio y concurrentemente asegurar la conexión viaria del sector con el sistema local constituido por la vía que une Las Tricias - Santo Domingo, de carácter municipal.

A tal fin, ambas partes suscriben el presente **CONVENIO URBANISTICO**, con arreglo a las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA.- Constituye el objeto del presente Convenio la clasificación de 70.000 metros cuadrados de la finca descrita en el Anexo I del mismo, como suelo urbanizable, en contraprestación a las cesiones y otras obligaciones que a continuación se expresarán.

SEGUNDA.- La actuación turística a realizar se efectuará en el área zonificada como Zona Tercera y una pequeña parte restante en la Zona Segunda según recoge el documento urbanístico de las Normas Subsidiarias con una superficie de 70.000 m², actualmente deforestada por aprovechamientos agropecuarios desde antiguo y que puede calificarse como improductiva o erial.

TERCERA.- Para la implantación de la pretendida actuación ambas partes muestran su asentimiento en la necesidad de conectar el polígono o sector sobre el que se ubique el Centro de Turismo Vitalista con la carretera de Las Tricias a Santo Domingo.

CUARTA.- Al promotor sólo le corresponderá, conforme a la legislación vigente, un máximo del 90 por 100 del aprovechamiento urbanístico del sector o unidad de actuación, por lo que el 10 por 100 restante corresponderá, de modo obligatorio, al Ayuntamiento, calculado de la siguiente forma:

- Superficie total del sector: 70.000 m²
- Aprovechamiento medio o tipo: 0,06 m²/m²
- Modulo repercusión: 30.000 ptas./m²
- Aprovechamiento total del sector: 126.000.000 ptas.
- Aprovechamiento municipal (10%): 12.600.000 ptas.

Por tanto, el aprovechamiento que corresponde necesariamente al Ayuntamiento, evaluado económicamente, asciende a la cantidad de 12.600.000 pesetas. La Administración local referida tendrá derecho a este aprovechamiento sin necesidad de participar o contribuir, en modo alguno, a los costes de urbanización o cualquier otro que fuera necesario para el desarrollo, ejecución y gestión del Plan Parcial.

QUINTA.- El promotor se obliga a hacer efectivo al Ayuntamiento el aprovechamiento urbanístico que corresponde a esta Administración del siguiente modo:

DE
VILLA DE GARAFIA

(Santa Cruz de Tenerife)

Telf. 40 00 05 - 40 00 29 - Fax: 40 00 00

C.P. 38787 aytogarafia@infolapalma.com



a).- Mediante la entrega en metálico de **DOCE MILLONES SEISCIENTAS MIL PESETAS** (12.600.000 ptas.), cuyo pago se pacta de la siguiente manera y que se destinarán a fines públicos de competencia municipal:

- Dos millones seiscientas mil pesetas a la firma del presente Convenio.
- Cinco millones de pesetas en el momento de aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias conteniendo la clasificación del suelo objeto de este Convenio.
- Cinco millones de pesetas en el momento de aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente.

b).- Mediante la ejecución a su única y exclusiva costa de la vía de acceso del sector, a través de camino público, con la carretera de Las Tricias a Santo Domingo.

El plazo para la ejecución de la referida vía pública de conexión y acceso se fijará en el propio Plan Parcial del sector, de conformidad con los criterios municipales.

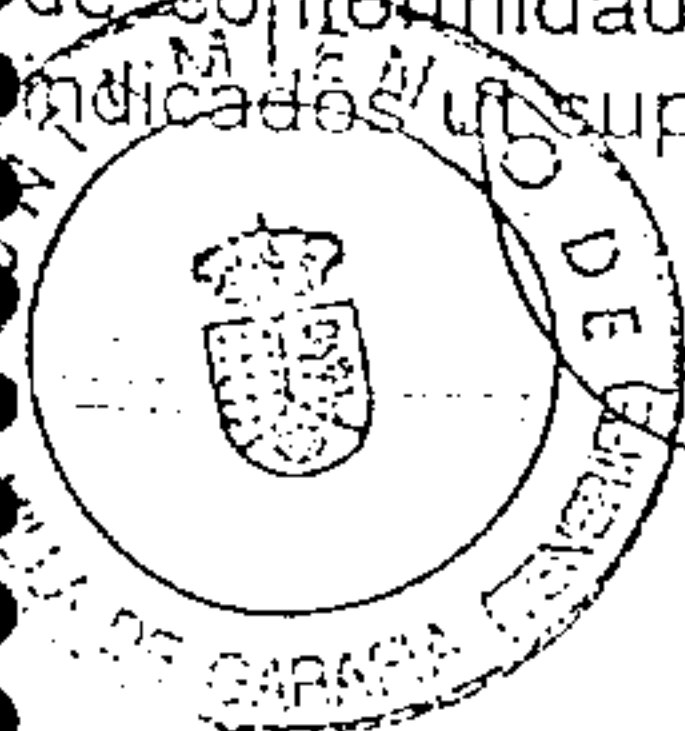
SEXTA.- El tratamiento de las aguas residuales de la totalidad del Sector se resolverá autónomamente mediante la instalación del correspondiente sistema de depuración industrial de aguas y su reutilización en el riego e las zonas verdes. El suministro de agua potable y energía eléctrica necesaria para la actuación será de la exclusiva cuenta del promotor.

SEPTIMA.- La estructura, tipología e intensidades de la actuación urbanística que se promueve se ajustará al contenido de la alegación formulada en la tramitación de las Normas Subsidiarias, con exquisito respeto al medio natural y paisajístico en que se desarrollará así como garantizando su integración en el mismo. A tal fin, se reserva el Ayuntamiento proponer la adopción de medidas de impacto ambiental que sean necesarias, en la solución de los proyectos arquitectónicos, de urbanización y de ejecución de la vía de enlace que se vincula como carga al Plan Parcial.

OCTAVA.- El presente Convenio surtirá efecto entre las partes, desde el momento de su firma, comprometiéndose el Ayuntamiento a clasificar el descrito sector en las Normas Subsidiarias, así como a aprobarlas inicial y provisionalmente con esta determinación.

NOVENA.- La imposibilidad de llevar a efecto la urbanización pretendida en los términos que apruebe el Ayuntamiento no dará lugar a indemnización o reclamación alguna por parte del promotor. El incumplimiento por ésta de las obligaciones contraídas en el presente convenio, tampoco dará derecho a reclamar ningún tipo de indemnización de contenido económico por obras o aportaciones ya realizadas.

Leído por las partes, estas manifiestan expresamente su aceptación y en prueba de conformidad lo suscriben en un sólo acto y a un sólo efecto en el lugar y fecha indicados supra.-





DOÑA NIEVES LOURDES LORENZO GARCIA, Secretaria-Interventora-Acctal. del Ayuntamiento de la Villa de Garafia.-

CERTIFICO: Que el Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de fecha seis de Octubre de mil novecientos noventa y siete adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

2.- ACUERDO QUE PROCEDA SOBRE, ALEGACIONES PRESENTADAS A LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DE ESTA VILLA.-

Toma la palabra el Sr. Alcalde-Presidente explicando al Pleno de la Corporación el trámite seguido hasta este momento en el expediente de aprobación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento de este término municipal dando, a continuación, lectura a la Propuesta presentada por la Alcaldía-Presidencia, con fecha 30 de Septiembre de 1.997, con nº. de Registro de Entrada 2758, de fecha 30 de Septiembre de 1.997 y que transcrita literalmente dice:

"PROPUESTA DE ACUERDO

El Pleno del Ayuntamiento en sesión Ordinaria celebrada el día 7 de Febrero de 1.997, acordó aprobar inicialmente las Normas Subsidiarias de este Municipio.

Durante el período de información pública y hasta la fecha de la realización de esta propuesta, han sido presentadas un total de 34 alegaciones, que han sido objeto de información por el Equipo Redactor y por el Arquitecto de la Oficina Técnica Municipal. Además han sido formuladas diversas propuestas de modificación desde el Gabinete Técnico Municipal.

Asimismo, han sido presentadas por las Entidades Ecotur La Palma, S.A. y Sociedad Vitalisme Universel S.L. sendos borradores de Convenios urbanísticos, obrantes en el expediente, con la intención de que sean suscritos por esta Administración.

Considerando lo establecido en el artículo 130 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, Reglamento de Planeamiento.

PROPONGO AL PLENO DEL AYUNTAMIENTO la adopción de los siguientes acuerdos:

PRIMERO.- ESTIMAR las alegaciones presentadas por las siguientes personas al entender que mejoran el documento inicialmente aprobado, así como introducir en el mismo las modificaciones que exijan la aceptación de dichas alegaciones:

- 1.- Don Aurelio Pérez Pérez
- 2.- Don Juan José Reyes Martín
- 3.- Don Pablo Pérez García
- 4.- Don Salvador Ricardo Ortega García
- 5.- Don Arturo Alfonso Gebauer Hernández

- 6.- Doña Alicia Marín Dorta
- 7.- Don Francisco Javier Medina Pérez
- 8.- Don José Pedro Hernández Lorenzo
- 9.- Don Fausto Cabrera Pérez
- 10.- Doña Anneliese Teutsch
- 11.- Don Ramón Rodríguez Rodríguez
- 12.- Don Teodoro Rodríguez López
- 13.- Don José Francisco Pérez Bravo
- 14.- Doña Enda Pérez Martín
- 15.- Don Rafael Sánchez Rodríguez
- 16.- Doña Adelaida Rodríguez Rodríguez
- 17.- Don José Carlos Reyes Cabrera
- 18.- Ecotur La Palma, S.A.
- 19.- Sociedad Vitalisme Universel S.L.
- 20.- Ilustrísimo Ayuntamiento de La Villa de Garafía



SEGUNDO.- ESTIMAR PARCIALMENTE en los términos señalados por el Arquitecto de la Oficina Técnica Municipal las alegaciones presentadas por los siguientes:

- 1.- Don Cayo Eliseo Pérez García
- 2.- Don Clemente Barreto Marichal
- 3.- Doña María Nieves García Pérez
- 4.- Don César Pérez Pérez
- 5.- Doña Brigitte Werner - Brock
- 6.- Don Werner - Brock
- 7.- Don Ramón Rodríguez Rodríguez

TERCERO.- DESESTIMAR las siguientes alegaciones por entender que no mejoran el documento inicial ni se corresponden con el modelo de planeamiento ideado:

- 1.- Don Clemencio A. Pedrianes Fernández
- 2.- Doña Carmen Denia Rodríguez Rodríguez
- 3.- Doña Florentina Pérez Pérez
- 4.- D.E.T.A.C.A., S.L.
- 5.- Doña Lourdes Ester Pérez Lorenzo
- 6.- Doña Rogelia Estilita Pérez Pérez
- 7.- Don José Francisco Pérez Bravo
- 8.- Doña Adelaida Rodríguez Rodríguez

CUARTO.- ESTIMAR todas y cada una de las propuestas de modificación formuladas por el Gabinete Técnico Municipal, debiendo introducirse en el documento inicialmente aprobado las rectificaciones necesarias para su adecuación al presente acuerdo.

QUINTO.- Dado que las alegaciones estimadas a D. Yves De Vestel Tiva en representación de la Sociedad Vitalisme Universel S.L., y D. Marcos Miguel Barreto Weeden en representación de Ecotur La Palma, S.A. así como alguna de las propuestas municipales de modificación, también estimadas, significan un cambio sustancial en los criterios y soluciones de las Normas inicialmente aprobadas, se abrirá un nuevo trámite de información pública por plazo de un mes, mediante

VILLA DE GARAFIA

(Santa Cruz de Tenerife)

Telf. 40 00 05 - 40 00 29 - Fax: 40 00 00

C.P. 38787 aytogarafia@infolapalma.com



inserción de anuncios en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma y un diario de difusión provisional.

SEXTO.- APROBAR los Convenios Urbanísticos obrantes en el expediente, a suscribir con las Entidades Ecotur La Palma, S.A. y Sociedad Vitalisme Universel S.L., facultando tan ampliamente como en Derecho fuese necesario, al Sr. Alcalde-Presidente, Don Antonio Abilio Reyes Medina, para que en nombre y representación del Ayuntamiento formalice los mencionados Convenios.

SEPTIMO.- Notificar el presente acuerdo a todos los interesados.

OCTAVO.- Notificar el presente acuerdo de modo fehaciente al Excmo. Cabildo Insular de La Palma en el plazo de QUINCE días siguientes a la fecha del mismo.

No obstante, el Ayuntamiento Pleno con su mejor criterio, resolverá lo que estime oportunos.

En la Villa de Garafía a 30 de Septiembre de 1.997.

EL ALCALDE-PRESIDENTE,"

Toma la palabra el Sr. Alcalde-Presidente preguntando a los Sres. asistentes si desean realizar alguna intervención al respecto.

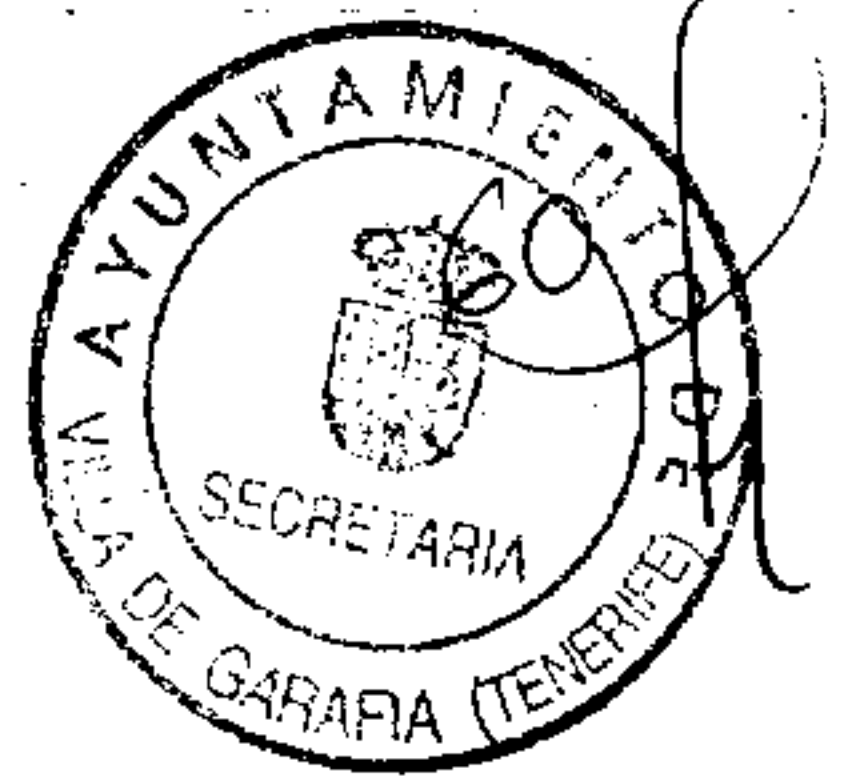
Tras un cambio de impresiones y previa deliberación de los Sres. Concejales. El Ayuntamiento Pleno adopta, con seis votos a favor de los Sres. Concejales del Grupo Político Socialista, lo que supone la mayoría absoluta legal de los miembros que lo integran, y tres abstenciones de los Sres. Concejales del Grupo Político Popular, el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO.- ESTIMAR las alegaciones presentadas por las siguientes personas al entender que mejoran el documento inicialmente aprobado, así como introducir en el mismo las modificaciones que exijan la aceptación de dichas alegaciones:

- 1.- Don Aurelio Pérez Pérez
- 2.- Don Juan José Reyes Martín
- 3.- Don Pablo Pérez García
- 4.- Don Salvador Ricardo Ortega García
- 5.- Don Arturo Alfonso Gebauer Hernández
- 6.- Doña Alicia Marín Dorta
- 7.- Don Francisco Javier Medina Pérez
- 8.- Don José Pedro Hernández Lorenzo
- 9.- Don Fausto Cabrera Pérez
- 10.- Doña Anneliese Teutsch
- 11.- Don Ramón Rodríguez Rodríguez
- 12.- Don Teodoro Rodríguez López

- 13.- Don José Francisco Pérez Bravo
- 14.- Doña Enda Pérez Martín
- 15.- Don Rafael Sánchez Rodríguez
- 16.- Doña Adelaida Rodríguez Rodríguez
- 17.- Don José Carlos Reyes Cabrera
- 18.- Ecotur La Palma, S.A.
- 19.- Sociedad Vitalisme Universel S.L.
- 20.- Ilustrísimo Ayuntamiento de La Villa de Garafía

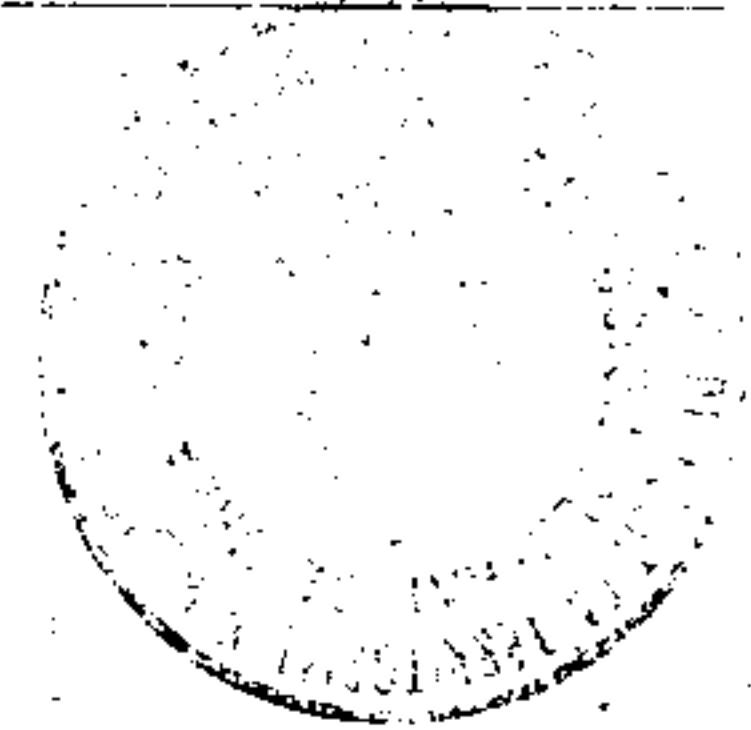


SEGUNDO.- ESTIMAR PARCIALMENTE en los términos señalados por el Arquitecto de la Oficina Técnica Municipal las alegaciones presentadas por los siguientes:

- 1.- Don Cayo Eliseo Pérez García
- 2.- Don Clemente Barreto Marichal
- 3.- Doña María Nieves García Pérez
- 4.- Don César Pérez Pérez
- 5.- Doña Brigitte Werner – Brock
- 6.- Don Werner – Brock
- 7.- Don Ramón Rodríguez Rodríguez

TERCERO.- DESESTIMAR las siguientes alegaciones por entender que no mejoran el documento inicial ni se corresponden con el modelo de planeamiento ideado:

- 1.- Don Clemencio A. Pedrianes Fernández
- 2.- Doña Carmen Denia Rodríguez Rodríguez
- 3.- Doña Florentina Pérez Pérez
- 4.- D.E.T.A.C.A., S.L.
- 5.- Doña Lourdes Ester Pérez Lorenzo
- 6.- Doña Rogelia Estilita Pérez Pérez
- 7.- Don José Francisco Pérez Bravo
- 8.- Doña Adelaida Rodríguez Rodríguez



CUARTO.- ESTIMAR todas y cada una de las propuestas de modificación formuladas por el Gabinete Técnico Municipal, debiendo introducirse en el documento inicialmente aprobado las rectificaciones necesarias para su adecuación al presente acuerdo.

QUINTO.- Dado que las alegaciones estimadas a D. Yves De Vestel Tiva en representación de la Sociedad Vitalisme Universel S.L., y D. Marcos Miguel Barreto Weeden en representación de Ecotur La Palma, S.A. así como alguna de las propuestas municipales de modificación, también estimadas, significan un cambio sustancial en los criterios y soluciones de las Normas inicialmente aprobadas, se abrirá un nuevo trámite de información pública por plazo de un mes, mediante inserción de anuncios en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma y un diario de difusión provisional.

SEXTO.- APROBAR los Convenios Urbanísticos obrantes en el expediente, a suscribir con las Entidades Ecotur La Palma, S.A. y Sociedad Vitalisme Universel S.L., facultando tan ampliamente como en Derecho fuese necesario, al Sr. Alcalde-Presidente, Don Antonio Abilio Reyes Medina, para que en nombre y representación del Ayuntamiento formalice los mencionados Convenios.

SEPTIMO.- Notificar el presente acuerdo a todos los interesados.

AYUNTAMIENTO

DE

VILLA DE GARAFIA

(Santa Cruz de Tenerife)

Tel. 40 00 05 - 40 00 29 - Fax: 40 00 00

C.P. 38787 aytogarafia@infolapalma.com

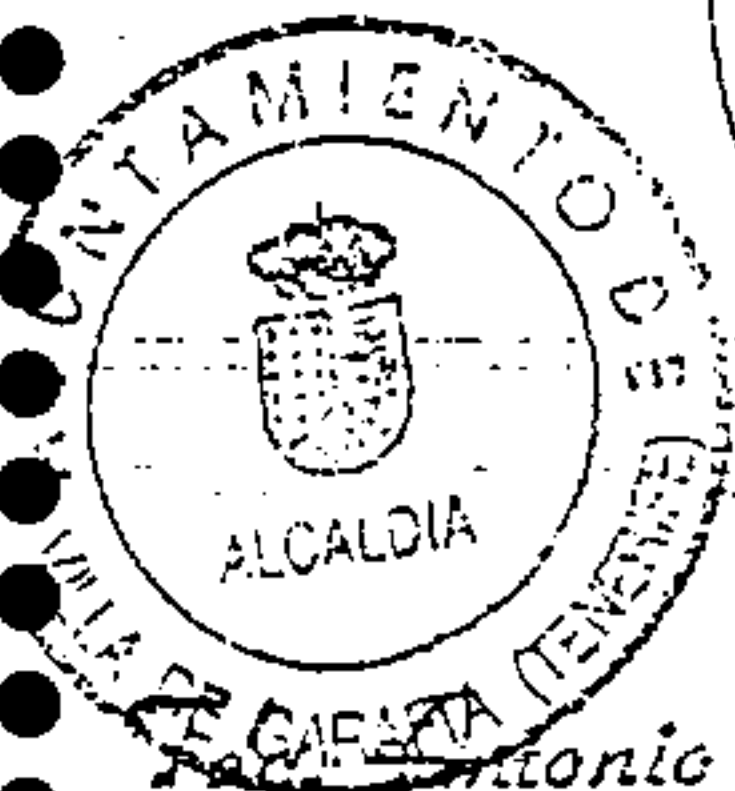


OCTAVO.- Notificar el presente acuerdo de modo fehaciente al Excmo. Cabildo Insular de La Palma en el plazo de **QUINCE** días siguientes a la fecha del mismo.

Y para que así conste y surta sus efectos oportunos, expido la presente con el Visto Bueno del Sr. Alcalde-Presidente en la Villa de Garafia a tres de Febrero de mil novecientos noventa y ocho.

Vº.Bº.

EL ALCALDE-PRESIDENTE,



[Handwritten signature]

Antonio Abilio Reyes Medina



[Handwritten signature]



Carretera de la Aldea

Termino

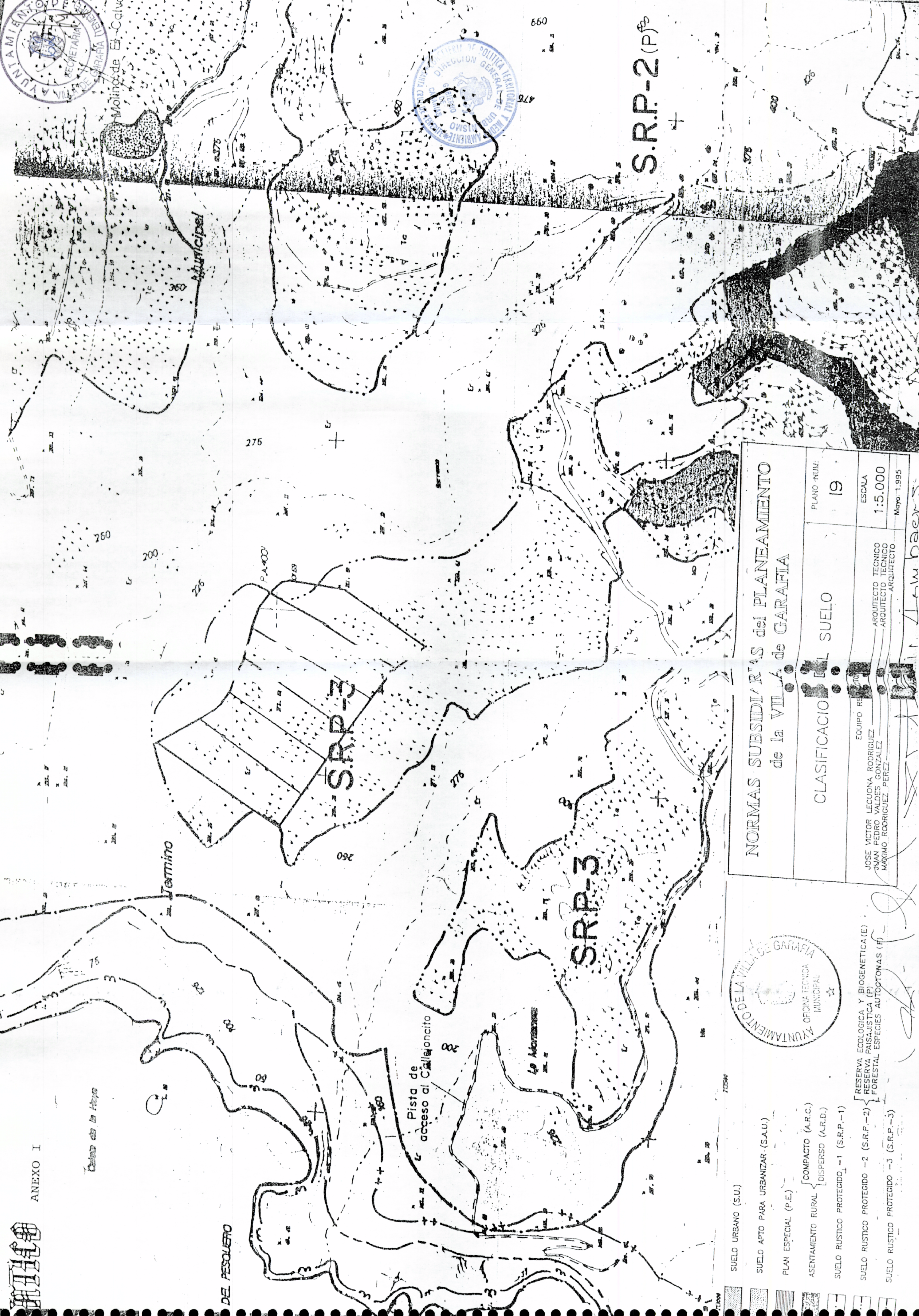
DEL RESOLVERO

Pista de acceso al Calloncito

La Alcazar



Molino de El Caltx



S.R.P.-2 (P)⁸

SUELO URBANO (S.U.)

SUELO APTO PARA URBANIZAR (S.A.U.)

PLAN ESPECIAL (P.E.)

ASENTAMIENTO RURAL { COMPACTO (A.R.C.)
DISPERSO (A.R.D.)

SUELO RUSTICO PROTEGIDO -1 (S.R.P.-1)

SUELO RUSTICO PROTEGIDO -2 (S.R.P.-2)

SUELO RUSTICO PROTEGIDO -3 (S.R.P.-3)

{ RESERVA ECOLOGICA Y BIOGENETICA (E)
RESERVA PAISAJISTICA (P)
FORESTAL ESPECIES AUTOCTONAS (F)



<p>NORMAS SUBSIDIARIAS del PLANEAMIENTO de la VILLA de GARAFIA</p>	
<p>CLASIFICACION DEL SUELO</p>	<p>PLANO NUM: 19</p>
<p>EQUIPO REDACTOR JOSE VICTOR LECUONA RODRIGUEZ JUAN PEDRO VALDES GONZALEZ MAXIMO RODRIGUEZ PEREZ</p>	<p>ESCALA 1:5.000 Mayo 1.995</p>

Mano de autor: J. L. W. Baer



NORMAS URBANISTICAS

TITULO I - VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Artículo 1.0.1 - Naturaleza, ámbito y contenido de las Normas Subsidiarias.

1. Las Normas Subsidiarias de Garafía es el instrumento de ordenación integral del Municipio, para lo que define los elementos de su estructura general y clasifica el suelo, estableciendo el régimen jurídico urbanístico aplicable a cada clase y categoría del mismo.
2. Con arreglo a la legislación urbanística vigente quedan sujetos a las Normas Subsidiarias todos los actos que tiendan a transformar el estado o utilización del suelo o de la edificación.

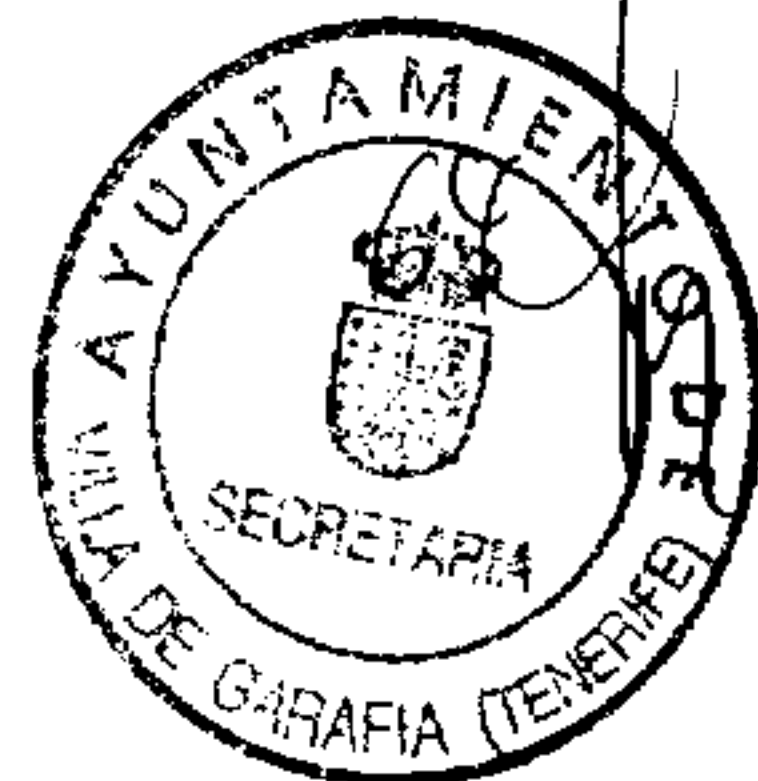
Artículo 1.0.2 - Vigencia

1. Las Normas Subsidiarias entrarán en vigor desde la fecha oficial de publicación de su aprobación definitiva y tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de las revisiones o modificaciones que puedan proceder con arreglo a lo dispuesto en este mismo Título y en el articulado que corresponda en la Ley del Suelo de aplicación en la Comunidad Autónoma de Canarias o en su defecto en la Estatal.
2. Los convenios urbanísticos celebrados con aprobación plenaria entre el Ayuntamiento y los particulares como consecuencia de la participación pública en el proceso de elaboración de las Normas y del Avance, se conservarán e incorporarán en las presentes Normas.

Artículo 1.0.3. - Efectos

La entrada en vigor de las Normas Subsidiarias produce los siguientes efectos:

- a) Publicidad. Supone el derecho de cualquier ciudadano a consultar y obtener información escrita sobre su contenido.
- b) Ejecutoriedad. Implica la declaración de utilidad pública de los proyectos y obras en ellas previstas, la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios afectados a los fines de expropiación o de imposición de servidumbres y, en general, la habilitación para llevar a cabo sus determinaciones.
- c) Obligatoriedad. Supone el deber legalmente exigible del cumplimiento exacto de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y otros organismos de la Administración Pública como para los particulares.



Artículo 1.0.4 - Revisión

1. Se entenderá por Revisión de las Normas Subsidiarias el desarrollo del supuesto previsto en el artículo 160 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.
2. A los ocho años de vigencia de las Normas. El Ayuntamiento verificará la oportunidad de su revisión que procederá en cualquier caso cuando se produzca alguna de las siguientes circunstancias:

a) Si se aprueba un Plan de ámbito supramunicipal o se modifica la legislación aplicable de forma que lo haga necesario.

b) Si circunstancias sobrevenidas lo justifican por afectar significativamente a los criterios determinantes de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo y así lo acuerda motivadamente el Pleno del Ayuntamiento.

Artículo 1.0.5 - Modificación

1. Se entenderá por Modificación de las Normas Subsidiarias los supuestos contemplado en el artículo 126 T.R. de la Ley sobre el Régimen del Suelo. Y por tramitación de acuerdo al Artículo 161 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 1.0.6 - Interpretación de las Normas Subsidiarias

1. La interpretación de las Normas corresponde al Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias, sin perjuicio de las facultades revisoras o jurisdiccionales que con arreglo a la Ley procedan.
2. Los distintos documentos de las Normas Subsidiarias integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y gráficos en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales de las Normas y atendiendo la realidad social del momento en que se apliquen.

Los Planos de Ordenación son expresión gráfica de los preceptos susceptibles de ello. Sus símbolos literales o numéricos tienen pleno contenido normativo por relación a los documentos escritos, así como los trazos o tramos en ellos utilizados.

Sin embargo, no debe pretenderse deducir de éstos últimos, trazos o tramas, precisiones superiores al error admisible por razón de la escala.

En todo caso se considerará siempre una jerarquía de fuentes interpretativas en el siguiente orden:



- Descripción o cuantificación expresa en forma escrita. Normas Urbanísticas y Memoria.

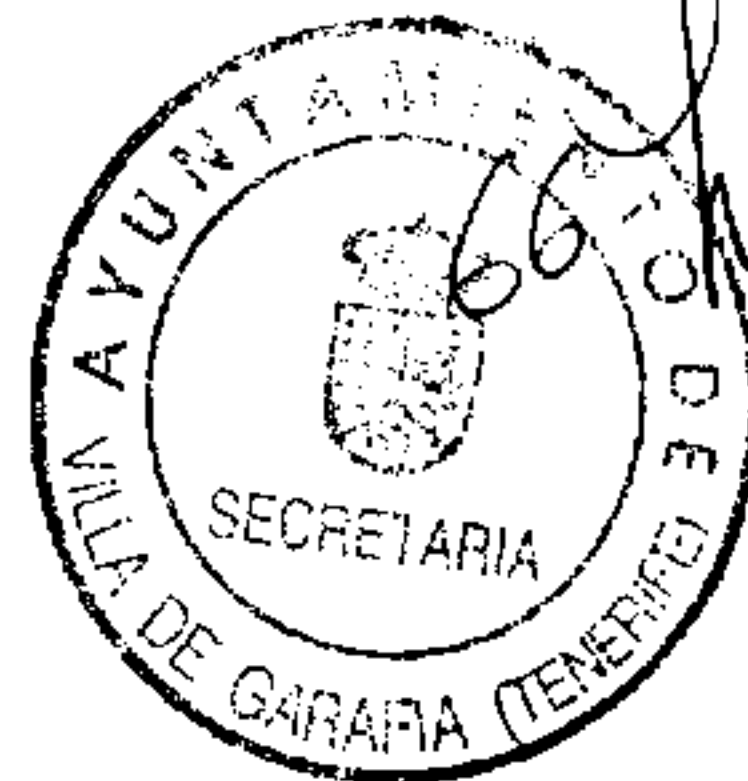
- Planos.

- Regularidad y/o continuidad de los trazados.

- Criterios generales de planeamiento.

- Posición relativa de los trazos respecto a edificaciones u otros elementos preexistentes que figuren en los planos.

3. Si a pesar de la aplicación de los criterios interpretativos del apartado anterior subsistiese imprecisión o contradicción en las determinaciones de estas Normas, se tramitarán los instrumentos aclaratorios necesarios, salvo que por la reducida significación del objeto proceda su interpretación simple con arreglo al apartado primero. En tales casos prevalecerá la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamientos privados y equipamientos colectivos, a los mayores espacios libres, a la mayor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, y a los intereses más generales.



TITULO II - EL MEDIO FISICO

Artículo 2.0.1. - Objetivos

Ha de potenciarse la agricultura de autoabastecimiento, así como diversificar los cultivos. También se debe proceder a la ordenación de los recursos, agua y suelo; y, sobre todo, debe favorecerse una mejor formación educativa, que en la actualidad aleja cada día más a la juventud del campo, y que por ahora constituye un futuro inmediato, pero que con un sistema productivo adecuado puede desarrollar la actividad industrial.

Artículo 2.0.2. - El Suelo rústico

A los efectos de cualquier desarrollo en las zonas que vienen delimitadas en los planos de clasificación del suelo, como suelo rústico, se estará a lo previsto en el capítulo 4 y siguientes del Título V de estas Normas, así como a la Ley 12/1994 del 19 de Diciembre de Espacios Naturales de Canarias. En dichos capítulos se desarrollan aquellas condiciones específicas de las distintas categorías que componen el Suelo Rústico en el Término Municipal.

Artículo 2.0.3 - Núcleos de población

Se ha definido núcleo de población o asentamiento rural, las agrupaciones de viviendas que, por su destino, implantación y forma de ordenación, tienen las características de un núcleo urbano, con una densidad de 5 viviendas por hectárea a las denominadas asentamientos rurales dispersos y de 10 viviendas por hectárea a los asentamientos rurales compactos.

TITULO III - INFRAESTRUCTURAS

Regulación del suelo asignado a sistemas generales.



Artículo 3.0.1. - Definición.

Se define como sistemas generales al conjunto de terrenos, delimitado en estas Normas, cuya clasificación permite lograr la resolución integrada de las necesidades de comunicaciones, equipamientos, servicios y espacios libres.

Artículo 3.0.2. - Categorías

Dentro de los suelos asignados a sistemas generales, se establecen las categorías siguientes:

Red Viaria: Conjunto de terrenos e infraestructuras destinados a la red viaria de comunicaciones y transportes de personas y mercancías.

A los efectos de la jerarquía de la red viaria se establece la siguiente diferenciación entre sistema general y local:

Sistema general Red Viaria (SGRV):

- Red interurbana de carreteras.
- Red urbana de primer orden

Sistema Local (S.L):

- Red urbana de segundo orden
- Pistas y caminos.

La red interurbana de carreteras estará regulada por las condiciones establecidas en la Ley de carreteras, relativa a las diferentes zonas de afección y servidumbres, a los usos admitidos y a la situación de los cierres de parcela y de las edificaciones.

En el suelo urbano prevalecerá las determinaciones contenidas en estas Normas.

La red urbana de primer orden incluye las travesías y circunvalaciones en suelo urbano y apto para urbanizar.

La red urbana de segundo orden; está constituida por el resto de calles definidas en los planos de ordenación y por aquellas posteriores definidas en el planeamiento para su desarrollo.



Las pistas y caminos, corresponden al conjunto de la red viaria no incluida en las anteriores definiciones y que, independientemente de la clase de suelo en que se localizan, permiten la accesibilidad del territorio.

Equipamientos y Servicios públicos: Conjunto de terrenos e infraestructuras destinados a albergar las actividades relacionadas con las demandas sociales de la población, tales como las educativas, asistenciales, sanitarias, culturales, recreativas, deportivas, religiosas, centros de investigación, así como a las instalaciones generales de las infraestructuras básicas, tales como depósitos de agua potable, depuradoras, basureros, estaciones y subestaciones eléctricas, etc. Y las instalaciones destinadas a puertos y aeropuertos.

Siempre que la extensión que abarque el área de actuación sea superior a 1 hectárea precisará la redacción del correspondiente Plan Especial que detalle la ordenación.

Espacios Libres: Conjunto de espacios destinados a garantizar el esparcimiento de la población, proteger áreas naturales y conseguir una adecuada composición estética del territorio.

Artículo 3.0.3. - Infraestructuras básicas.

En suelo urbano y suelo apto para urbanizar, el trazado de las infraestructuras básicas de abastecimiento de agua, red de riego e hidrantes, saneamiento de aguas fecales y pluviales, red de energía eléctrica, alumbrado público y telefonía, discurrirán por el espacio público de la red viaria, mediante conducciones subterráneas y con los siguientes estándares de servicios:

- Abastecimiento de Aguas:

Una capacidad de 250 litros por habitante y día para uso residencial y 50 m³/Ha bruta para el uso industrial.

Se preverá bocas de riego e hidrantes contraincendios.

Se preverá un depósito regulador en la periferia alta. La ubicación viene señalada en el Plano de Infraestructuras básicas.

- Aguas residuales y de lluvia:

Redes separadas con capacidad de evacuación de aguas residuales, equivalente a la de abastecimiento de agua establecido.



Para aguas de lluvia se establece una precipitación de cálculo de 200 litros por segundo y hectárea, cuando la superficie de la cuenca de recogida no exceda de 20 Hectáreas.

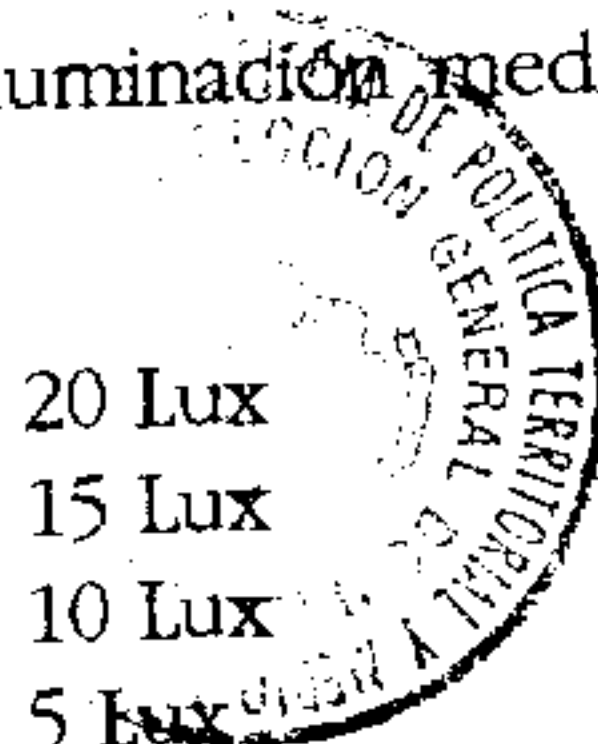
- Energía eléctrica y alumbrado público:

Deberá atenderse a la recomendaciones previstas por el Instituto Astrofísico de Canarias, respecto al Impacto Lumínico y además las siguientes condiciones:

La potencia mínima de cálculo por vivienda será de 3.000 Watios.

El nivel de iluminación mínimo de la red viaria, en cuanto a iluminación media sobre el pavimento de acera y de calzada será el siguiente:

- Red interurbana de carreteras	20 Lux
- Red urbana de primer orden	15 Lux
- Red urbana de segundo orden	10 Lux
- Pistas y caminos	5 Lux



El factor de uniformidad medio no será inferior a 0,4.

Su trazado se realizará de forma subterránea, adecuándose en el primer cuatrienio a partir de la aprobación de estas Normas las instalaciones existentes.

- La red de Telefonía:

Se adecuará al reglamento específico de la CTNE. Su trazado se realizará de forma subterránea, adecuándose en el primer cuatrienio a partir de la aprobación de éstas Normas, las instalaciones existentes.

Artículo 3.0.4 - Titularidad y Régimen urbanístico

1. Los terrenos afectados por sistemas generales deberán adscribirse al dominio público, estarán afectos al uso o servicio que determina las presentes Normas y deberán transmitirse al Municipio con las salvedades y condiciones que más adelante se determinan.



2. Los terrenos de Sistemas Generales fijados por las Normas que tengan en la actualidad un uso coincidente con el propuesto, se mantendrán en el dominio de la Administración Pública o Entidad de Derecho Público titular de los mismos, sin que deban transmitirse al Municipio.

3. Los terrenos de titularidad pública y uso no coincidente con el previsto por las Normas Subsidiarias para el sistema general afectado, deberán transmitirse al Municipio o Entidad actuante con arreglo a la normativa aplicable, y sin perjuicio de las necesidades de la Defensa, en el caso de las propiedades afectas a este Ministerio.

4. Los terrenos afectados por Sistemas Generales que en la actualidad son de titularidad privada deberán transmitirse en todo caso al Municipio quien los incorporara a su patrimonio mediante los sistemas de obtención que se regulan en las presentes Normas, de conformidad con lo dispuesto en T.R. de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y su desarrollo reglamentario.

No obstante no será de aplicación lo anterior en el supuesto de que el Ayuntamiento considere que manteniendo la titularidad privada se garantiza la prestación de los servicios o usos públicos a los que se destina el Sistema General.

Art. 3.0.5 - Criterios de valoración

1. A efectos de las actuaciones expropiatorias que tengan por finalidad la obtención de suelo destinado a sistemas generales, la valoración se efectuará de acuerdo a lo establecido en el Título II del T.R. de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana en función de la clase de suelo a que esté adscrito y de los derechos urbanísticos adquiridos.

2. Los terrenos de barrancos y acantilados que por su topografía no sean aptos para el normal desarrollo de usos urbanísticos ordinarios y que sin embargo se incorporen por las Normas a un Sistema General cuya efectividad requiera su adquisición, se valorarán con arreglo a su valor inicial.



TITULO IV - PRINCIPIOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN INTERVENCIÓN MUNICIPAL DEL USO DEL SUELO.

CAPITULO 1 - PRINCIPIOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Artículo 4.1.1 - Definición

Partiendo de la premisa inicial de que el Municipio de Garafía se puede considerar no agredido ambientalmente en extremo y que por lo tanto la tendencia es de preservar la calidad medioambiental que posee, se tratará de localizar las actuaciones que se han desarrollado, así las zonas agrícolas roturadas, los asentamientos, poblaciones tradicionales la red burra (pistas y senderos) actuales, con el fin de incentivar la actividad que el planeamiento genere sobre estas zonas, por tanto:

a) Se favorecerá el mantenimiento y la revitalización de los asentamientos actuales, bien a través de la potenciación de la agricultura que pretende imprimir el "Programa Integral Concertado de Ordenación y Promoción del Norte de la Isla de La Palma", así como la potenciación turística de los recorridos a dichos asentamientos.

b) Se favorecerán las iniciativas agrícolas de los terrenos ya roturados, debido como es lógico al elevado coste que ello supuso al municipio, así como al impacto que ha producido en el frágil medio del suelo rústico de Garafía.

c) Establecer nuevas zonas fuera de territorios de reconocido valor ambiental, a fin de tolerar la aparición de pequeñas concentraciones de edificios que contribuyan a canalizar la demanda de hábitat aislado de calidad, así como el incipiente turismo rural y de montaña. Acondicionando, también algunos pajeros y chamizos existentes, para adecuarlos al turismo rural, para lo cual se dota en estas Normas no tan sólo de los medios, sino de la forma, a través de un catálogo que contribuya a su control.

Se formalizarán también, aquellas iniciativas particulares tendentes a desarrollar unidades turísticas en el municipio, siempre que la propuesta de estos particulares sea viable en el desarrollo del término y dentro de la tolerancia reglada en estas Normas.

d) Se mejorará sustancialmente la actual red de pistas y caminos, así como las vías comarcales o insulares, evitando la apertura de otras nuevas que no supongan mejora en la accesibilidad de la población o con vistas a potenciar los Asentamientos y organizarlos de manera coherente, así tendremos el Viario Básico y , o la Vía Adicional.



CAPITULO 2 - LA INTERVENCIÓN MUNICIPAL DEL SUELO

SECCIÓN PRIMERA: Alcance y Formas

Artículo 4.2.1 - Competencia Municipal

La competencia municipal en materia de intervención del uso del suelo tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones respecto a la legislación y al planeamiento aplicables, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida

Artículo 4.2.2. - Formas de Intervención

La intervención municipal del uso del suelo se ejerce mediante los procedimientos siguientes:

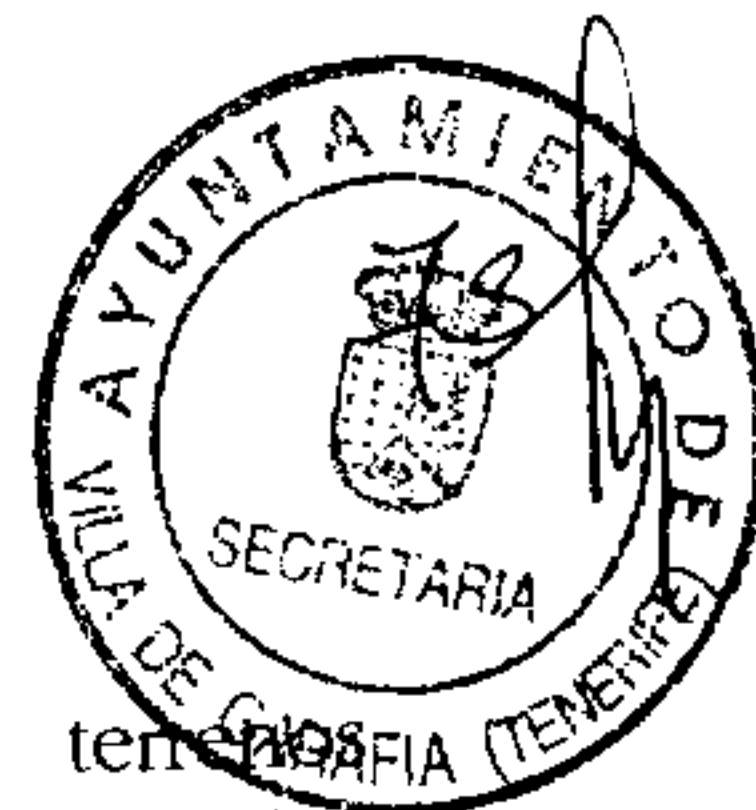
- A) Licencias Urbanísticas
- B) Ordenes de ejecución o de suspensión de obras u otros usos.
- c) Inspección Urbanística.

SECCIÓN SEGUNDA: Licencias Urbanísticas

Artículo 4.2.3. - Actividades sujetas a Licencia

1. Están sujetos a la obtención de licencia urbanística previa, conforme a lo dispuesto en el artículo 242 del T.R. de la Ley sobre el régimen del suelo y Ordenación Urbana, los actos relacionados en el artículo 1 del Reglamento de Ordenación Urbana, los señalados en el Artículo 4 de la Ley de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma y, en general, cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes.

2. La sujeción a licencia urbanística rige sin excepción para las personas y entidades privadas y para las Administraciones Públicas distintas del



Ayuntamiento, aún cuando las actuaciones sujetas afecten a terrenos pertenecientes al dominio o patrimonio público, sin perjuicio de aplicar los procedimientos especiales previstos en el artículo 244 del T.R. de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y cuando se trate de actuaciones administrativas urgentes o de excepcional interés público, o que afecten directamente a la defensa nacional.

3. Los actos sujetos a licencia sobre terrenos contiguos a la ribera del mar, deberán, en todo caso, cumplir con las limitaciones establecidas en el Título II de la Ley de Costas y disposiciones reglamentarias de aplicación.

Artículo 4.2.4 - Tipos de Licencias Urbanísticas

Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

- A) De parcelación.
- B) De obras.
- C) De otras actuaciones urbanísticas.
- D) De ocupación y funcionamiento.
- E) De actividades e instalaciones.



Artículo 4.2.5 - Procedimiento para la obtención de Licencias

Los procedimientos para la concesión de Licencias urbanísticas de toda clase, serán objeto de regulación detallada mediante una Ordenanza Especial sobre Tramitación de licencias y Control Urbanístico, dictada en desarrollo las presentes Normas y en ejecución de la legislación vigente. Mientras no se apruebe esta será de aplicación la existente aplicándose por similitud

Artículo 4.2.6. - Licencias de Parcelación

Estará sujeto a previa licencia municipal todo acto de parcelación urbanística según se define en los artículos 5.2.4 y 5.2.5 de estas Normas.



Artículo 4.2.7. - Licencias de Obras y Señalamiento de líneas

1. Requieren licencia urbanística de obras todas las de urbanización y edificación, así como cuantas otras no especificadas resulten comprendidas en los términos del artículo 4.2.3. de éste capítulo.
2. En ningún caso se tramitará el expediente de obras con anterioridad al señalamiento de las alineaciones y rasantes a que haya de adaptarse, debiendo unirse ambos expedientes. La solicitud de alineaciones y rasantes se acompañará de un plano acotado de deslinde de la finca sobre cartografía oficial municipal a escala 1:1000.

Artículo 4.2.8. - Licencias de Obras de Urbanización

1. Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes, sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedaren pendientes, sin perjuicio de los establecido en el artículo 24 del T.R. de la Ley del Suelo.
2. Las obras de urbanización de carácter complementario o puntual, no incluidas en un proyecto de urbanización, y las de mera conservación y mantenimiento se tramitarán análogamente a lo previsto para las licencias de edificación en los artículos siguientes.
3. Autorizado el comienzo de las obras de urbanización por el Ayuntamiento y notificado por el promotor con antelación mínima de quince (15) días, su intención de iniciarlas, se fijará día y hora para la firma del Acta de comprobación del replanteo. El plazo de ejecución de las obras, de urbanización comenzará a contar a partir del día siguiente al de la firma de dicha Acta. Durante la ejecución de las obras, el Ayuntamiento ejercerá las funciones de inspección técnica y urbanística, vigilancia y control de las mismas de acuerdo con la normativa municipal vigente.

Art. 4.2.9. - Licencias de obras de Edificación.

1. La concesión de Licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige la constancia o acreditación de los requisitos siguientes:

a) Licencia de parcelación o, si ésta no fuera exigible, conformidad de la parcela al planeamiento aplicable.



b) Acreditación de que la solicitud de Licencia se efectúa dentro de los plazos fijados por las Normas o en su defecto dentro de los señalados en los artículos 28 y 30 del T.R de la Ley del Suelo.

c) Acreditación de que se ha alcanzado el derecho a edificar según se define en el Artículo 23 del T.R. de la Ley del Suelo, por hallarse formalizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento al polígono o Unidad de Actuación a que, en su caso, pertenezca la parcela.

d) Contar el polígono o Unidad de Actuación con los servicios y condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a las presentes Normas.

e) Obtención de Licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto, así como de las autorizaciones concurrentes o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbre legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.

f) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.

g) Liquidación y abono de las tasa municipales por licencia.

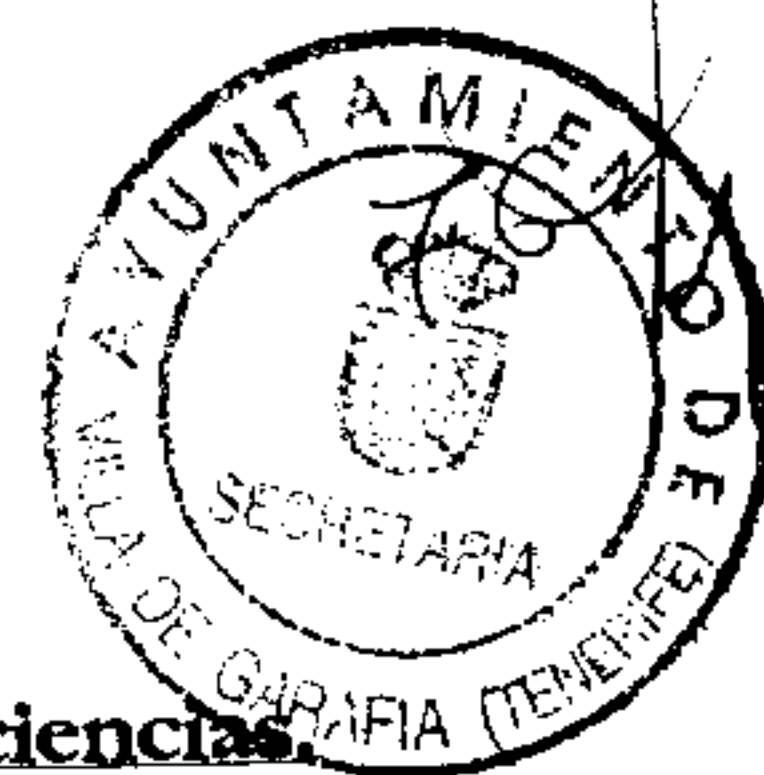
h) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas y del Planeamiento de desarrollo aplicable.

2- La Ordenanza de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico a que se refiere el artículo 4.2.5. podrá regular la obtención conjunta de licencias de obras y actividad, como fórmula alternativa y optativa a su obtención individualizada.

Artículo 4.2.10 - Licencia Administrativa

1- La licencia administrativa podrá concederse sobre la base de un proyecto básico, pero en tal caso, su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención de la correspondiente Licencia de ejecución de obras, una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución completo.

2- El plazo de validez de las Licencias Administrativas será de seis (6) meses, caducando a todo los efectos si al finalizar el plazo no se solicita en debida forma la correspondiente licencia de ejecución de obras. La modificación del planeamiento o la suspensión de Licencias durante dicho plazo de validez, dará derecho a la indemnización del coste del proyecto básico si resultare inútil su adaptación necesaria para obtener el permiso de inicio de obras.



Artículo 4.2.11 - Control de los Proyectos y Subsanación de deficiencias.

1. Presentada una solicitud de Licencia de obras o del permiso de inicio de obras subsiguiente, los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten los proyectos y la restante documentación y que se entiendan subsanables deberán ser comunicados al interesado de forma conjunta y en un sólo acto. Cumplida la subsanación, los nuevos reparos que en su caso se susciten no deberán referirse a cuestiones que hubieran debido apreciarse anteriormente.

2- La Ordenanza Especial a que se refiere el artículo 4.2.5. incluirá una Instrucción Técnica reguladora del control aprobatorio de los proyectos de obras.

Artículo 4.2.12 - Silencio Administrativo

Cuando en aplicación de la legislación vigente, un peticionario considere concedida la licencia de obras por acto presunto, en virtud del silencio administrativo, deberá dirigirse por escrito al Ayuntamiento dentro de los tres (3) meses siguientes a la fecha en que la concesión pudo presumirse, requiriéndole para que, en el plazo de un (1) mes, resuelva.

a) Bien declarar implícable el silencio administrativo positivo en virtud del artículo 242 del T.R. de la Ley del Suelo.

b) Bien tener por expedida la licencia sin perjuicio de la ulterior concesión del preceptivo permiso de inicio de obras, previa la aprobación del Proyecto ejecutivo y demás requisitos pendientes.

Artículo 4.2.13 - Transmisión de Licencias de Obras.

Las Licencias de obras podrán transmitirse dando cuenta de ello por escrito al Ayuntamiento. Si las obras se hayan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la Licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y el nuevo titular de la misma.

Artículo 4.2.14 - Modificaciones de las Licencias

Conforme a lo previsto en el artículo 4.4.2, apartado 4, requerirán expresa modificación de la Licencia de Obras las alteraciones que se pretendan introducir durante la ejecución material de las mismas.



Artículo 4.2.15 - Control de la Ejecución de Obras

1. La Ordenanza sobre tramitación de Licencias y Control Urbanístico prevista en el artículo 4.2.5, determinará las obras cuya iniciación debe ser comunicada al Ayuntamiento.

2. En obras de nueva edificación o reestructuración, los solicitantes de licencia deberán comunicar al Ayuntamiento, con antelación mínima de quince (15) días, la fecha prevista para el inicio de las obras, solicitando la comprobación del replanteo correspondiente.

Transcurrido el plazo previsto, podrán comenzar las obras, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar en caso de infracción de las alineaciones y retranqueos Oficiales. El acta de replanteo suscrita de conformidad con el Técnico municipal exime a los actuantes de ulterior responsabilidad administrativa por esta causa, salvo error causado por el interesado o posterior incumplimiento del replanteo comprobado.

3. Los promotores comunicarán igualmente a los servicios municipales, con antelación mínima de diez (10) días, la fecha prevista para la terminación de las fases de construcción sujetas a plazo, a tenor del artículo 4.4.6, y de aquellas otras que, en su caso, deban ser objeto de comprobación, según lo especificado en la licencia por aplicación de lo previsto en la Ordenanza Especial de Tramitación y Control. Se entenderá que el Ayuntamiento desiste de efectuar el control si no lo realiza en el plazo indicado. La comprobación municipal no alcanzará en ningún caso a los aspectos técnicos relativos a la seguridad y calidad de la obra, sino únicamente al cumplimiento del proyecto y demás condiciones de la licencia en lo referente a forma, ubicación, superficie y volumen de la edificación y continuidad de las obras. No obstante, se ordenará la inmediata suspensión de las obras, y en su caso, la realización de controles técnicos específicos, si no apareciese debidamente acreditada la efectiva dirección técnico-facultativa exigible según la naturaleza de la obra.

Artículo 4.2.16 - Caducidad y suspensión de Licencias de obras

1. Las licencias se declararán caducadas a todos los efectos por el mero transcurso de los plazos que a continuación se señalan, salvo las posibles prórrogas que a sí mismo se indican:

a) De acuerdo a lo previsto en el artículo 5 de la Ley 7/1990 de 14 de Mayo, de Disciplina Urbanística y Territorial de Canarias, si no se comenzasen las obras autorizadas en el plazo de seis (6) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o la del correspondiente permiso de inicio cuando fuesen de eficacia diferida. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo período de seis (6) meses.



b) Si una vez comenzadas las obras quedaren interrumpidas durante un período superior a tres (3) meses, pudiéndose solicitar prórroga por una sola vez e igual plazo del que hubiera estado paralizado, por causa justificada.

c) Si no se cumpliera el plazo de terminación habiendo dispuesto las obras de alguna de las prórrogas contempladas en los apartados anteriores. Habiéndose alcanzado la última fase constructiva, podrá solicitarse una definitiva, por plazo adecuado no superior a tres (3) meses.

d) En el caso de licencias presuntas, cuando transcurra el plazo de (3) meses sin que el peticionario formule el requerimiento expreso previsto en el artículo 4.2.12.

Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen los plazos respectivos.

La caducidad de una Licencia no obsta al derecho del titular o sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes.

2. Se dispondrá la suspensión de eficacia de una licencia de obras en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva Subsanación de los defectos observados. La licencia caducará si la Subsanación no se lleva a cabo en los plazos que al efecto se fijen.

3. Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de subsanación de defectos, seguridad y mantenimiento, se consideran como no autorizada, dando lugar a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia y a las medidas ejecutorias que procedieren.

4. El acuerdo de suspensión de obras será inmediatamente ejecutivo según dispone el Artículo 23 de la Ley 7/1990 de 14 de Mayo de Disciplina Urbanística, y Territorial pudiendo adoptarse las medidas a que se refiere dicho Artículo para garantizar la total interrupción de la actividad.

Artículo 4.2.17 - Revocación de Licencias de Obras

Podrán ser revocadas las licencias de obras cuando se adopten nuevos criterios de apreciación que lo justifiquen. Asimismo podrá llegarse a la revocación cuando desaparezcan las circunstancias que motivaron su otorgamiento, o si sobreviniesen otras razones que, de haber existido en su momento, hubieran justificado la no-concesión de la licencia.



Artículo 4.2.18 - Obras realizadas sin Licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones de la misma.

Sin perjuicio de lo determinado en el Artículo 20 de la Ley 7/1990 del 14 de Mayo de Disciplina Urbanística y Territorial, si el incumplimiento de las condiciones de una licencia de obras en curso a que se refiere el número 2 del artículo 4.2.16 revistiere características de infracción urbanística grave presuntamente no legalizable, la suspensión se mantendrá en tanto se sustancia el correspondiente expediente sancionador que, de resultar positivo, dará lugar a la declaración de ineficacia de la licencia, sin perjuicio de la sanción que proceda.

De no existir infracción urbanística grave, podrá declararse sin efecto la suspensión decretada, sin perjuicio de que continúe el oportuno expediente sancionador.

En los supuestos de obras abusivas contemplados en el apartado anterior, y en el apartado 3 del Artículo 4.2.16, así como en restantes casos de actuaciones realizadas sin disponer de la preceptiva licencia de obras u orden de ejecución, además de las sanciones que procedan por infracción urbanística, se impondrán las medidas que procedan en orden a la restauración del orden jurídico y de la realidad física alterada, mediante la iniciación del expediente a que se refiere el apartado 1.b) del Artículo 20 de la Ley 7/1990 de 14 de Mayo de Disciplina Urbanística y Territorial según el procedimiento establecido en el Capítulo II del Título IV de dicha Ley.

Artículo 4.2.19 - Licencias de otras actuaciones urbanísticas

La realización de los actos contemplados en el artículo 4.4.10 de estas Normas, en cuanto no estén amparados por licencias de urbanización o de edificación, requerirán licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de éste capítulo en lo que sean de aplicación, y por las particulares que se contengan en la ordenanza de tramitación de Licencia y Control Urbanístico.

Artículo 4.2.20 - Licencias de actividades e instalaciones

1. Requieren Licencia de actividad e instalación la realización de los actos contemplados en el artículo 4.4.12, bien se trate de nueva implantación, ampliación o modificación de actividades e instalaciones.
2. La modernización o sustitución de instalaciones que no supongan modificación de las características técnicas de la misma o de sus factores de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, no requiere modificación de la licencia de actividades e instalaciones.



3. La concesión de licencias de actividades e instalaciones está sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas Normas, y de la reglamentación técnica que sea de aplicación. En aquellas actividades concretas en que sea preciso la obtención de la licencia estará supeditada a la existencia de informe favorable emitido por los organismos competentes de la Administración Autonómica.

4. Cabrá la concesión de licencias de actividades e instalaciones con imposición de medidas correctoras de las niveles de molestia generados por la actividad o instalación. En este supuesto la comprobación de la inexistencia o deficiencia de dichas medidas correctoras, implicará la pérdida de eficacia de la licencia.

Artículo 4.2.21 - Licencias de Ocupación o Funcionamiento

1. La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de edificios o instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de las licencias autorizatorias de las obras o usos y en que se encuentran debidamente terminados y aptos, según las condiciones urbanísticas de su destino específico.

2. Están sujetas a licencia de ocupación:

a) La primera utilización de las edificaciones fruto de obras de nueva edificación y reestructuración total, y la de aquellos locales resultantes de obras llevados a cabo en los edificios, por haberse producido cambios en la configuración de estos, alteración en los usos a que se destinan, o modificaciones en la intensidad de dichos usos.

b) La puesta en uso de las instalaciones y la apertura de establecimientos industriales y mercantiles.

c) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de las licencias de ocupación requieran la acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades de que se trate:



a) Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico-facultativa.

b) Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.

c) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.

d) Cédula de Habitabilidad u otro instrumento calificador que proceda en razón del uso, siempre que se trate de obras de reestructuración.

e) Documentación de las compañías suministradoras de agua, electricidad y telefonía, acreditativa de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.

f) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.

g) Certificación del Técnico Municipal por la que se acredite:

I) Que las obras se han ejecutado conforme a licencia.

II) Que se ha procedido a la limpieza del entorno y no queda en él residuo alguno de la obra.

h) Liquidación y abono de las tasa municipales por licencia.

4. La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación será de un (1) mes, salvo reparos subsanables, pudiendo reducirse a la mitad para aquellos supuestos de urgencia o especiales características que se determinen en la Ordenanza Especial de Tramitación y Control. La obtención de licencia de ocupación por el transcurso de los plazos de silencio positivo previstos en la legislación de régimen local no alcanza a legitimar las obras y usos que resultaren contrarios al planeamiento y se entenderá sin perjuicio del deber de formalizar posteriormente la licencia en la forma regulada por el artículo 4.2.12 de estas Normas.

5. La licencia de ocupación, en sus propios términos y salvo error imputable a los interesados, exonera a los solicitantes, constructores y técnicos de la



responsabilidad Administrativa por causa de infracción urbanística, pero no de las comunes de naturaleza civil o penal propias de su actividad. En los supuestos contemplados en los apartados 2, a) y 2, c) de éste artículo, la licencia es requisito necesario para la contratación de los suministros de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, bajo responsabilidad de las empresas suministradoras.

6. La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencia de ocupación cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística que será grave si el uso resultare ilegal o concurriesen otras circunstancias que impidieren la ulterior legalización; ello sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística, incluida la clausura de la instalación o edificio afectados.

7. La Ordenanza de tramitación de Licencias y Control Urbanístico precisará la tramitación de Licencias de Ocupación y Funcionamiento, con sujeción a las condiciones establecidas en los apartados anteriores.

SECCIÓN TERCERA: Ordenes de Ejecución y Suspensión de Obras y otros usos.

Artículo 4.2.22 - Objeto y efectos

1. Mediante las órdenes de ejecución y suspensión, el Ayuntamiento ejerce su competencia en orden a imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida, a exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materias de seguridad, salubridad y ornato de los edificios e instalaciones y a asegurar en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.

2. El incumplimiento de las órdenes de ejecución y suspensión, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanística, dará lugar a la ejecución administrativa subsidiaria, que será con cargo a los obligados en cuanto no exceda del límite de sus deberes. Se denunciará, además, los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta.

3. El incumplimiento de las órdenes de suspensión de obras implicará por parte del Ayuntamiento la adopción de las medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad, a cuyos efectos podrá ordenar la retirada de los materiales preparados para ser utilizados en la obra y la maquinaria afecta a la misma, procediendo el Ayuntamiento en caso de no hacerlo el interesado o precintarla e impedir definitivamente los usos a los que diera lugar.



4. Podrá seguirse el Procedimiento excepcional de urgencia previsto en la Ley 7/1990 de 14 de Mayo, de Disciplina Urbanística y Territorial de la Comunidad Canaria cuando la alteración producida por los actos de edificación o de cualquier otra índole adquiriera la importancia o gravedad a que se refiere el Artículo 30 de dicha Ley.

SECCIÓN CUARTA: Inspección urbanística

Artículo 4.2.23. - Organización y funciones de la Inspección

La Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico regulará la organización y funciones de la Inspección Urbanística Municipal.



CAPITULO 3 . INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 4.3.1. - Publicidad del Planeamiento.

El principio de publicidad del planeamiento se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística.

- a) Consulta directa de planeamiento.
- b) Consultas previas
- c) Informes urbanísticos
- d) Cédulas Urbanísticas

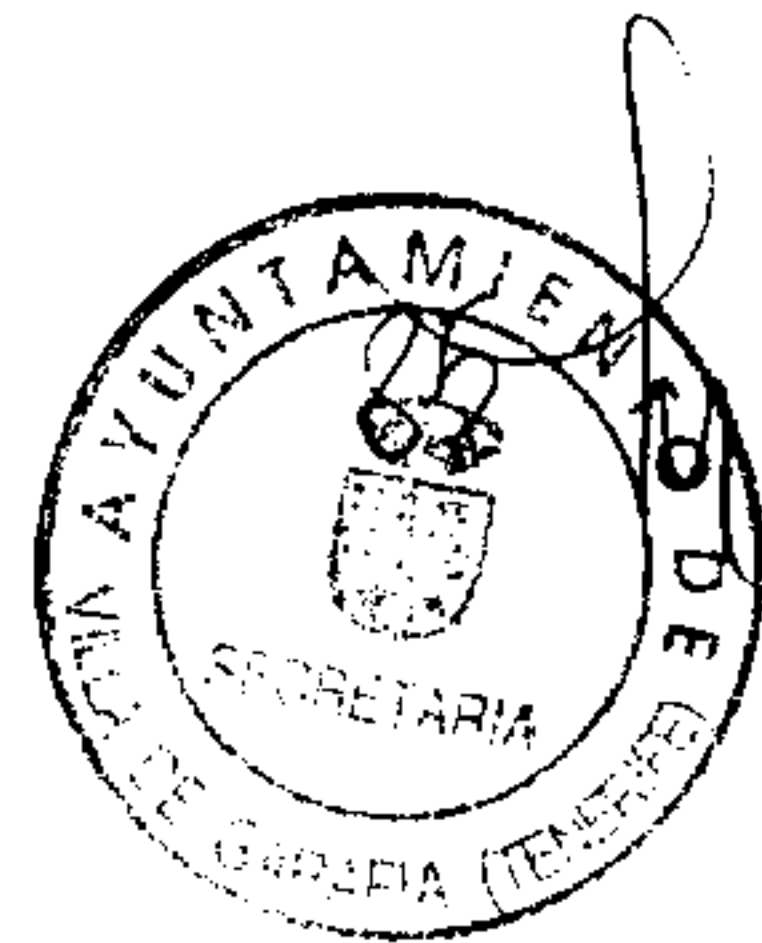
Artículo 4.3.2.- Consulta directa

1. Toda persona tiene derecho a revisar por si misma y gratuitamente la documentación integrante en estas Normas y de los instrumentos de desarrollo de las mismas, en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio y fijadas al efecto.

El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de las particulares documentales de su interés. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente, en los plazos y, en su caso, con el costo que se establezca al efecto.

2. A los fines de éste artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la documentación de las Normas y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles relaciones detalladas de los Estudios de Detalle, delimitaciones de polígonos y unidades de actuación o licencias de parcelación aprobadas o concedidas y de los expedientes de reparcelación y compensación aprobados o en trámite.

3. Asimismo se formalizará el Libro de Registro previsto en el Artículo 166 del Reglamento de Planeamiento, en que se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos.



Artículo 4.3.3. - Consultas previas

Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias, sobre las características y condiciones a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta irá acompañada de plano de situación acotado sobre cartografía oficial municipal a escala mínima 1:1000. Cuando así lo requiera su objeto, deberá acompañarse de anteproyectos o croquis suficientes para su comprensión.

Artículo 4.3.4 - Cédulas urbanísticas

1. Mediante Ordenanza Especial se regulará la Cédula Urbanística, como documento acreditativo del régimen urbanístico de aplicación a un terreno o edificio determinado en la fecha de su expedición.

Las Cédulas se expedirán a solicitud escrita de los propietarios de las fincas de que se trate o titulares de opción de compra sobre las mismas, quienes acreditarán su condición y acompañarán plano de emplazamiento de la finca sobre cartografía oficial municipal a escala adecuada a la naturaleza de la consulta, y cuantos otros datos de localización les sean requeridos por los servicios municipales. Se expedirán, además, de oficio, en los supuestos a los que se refiere el artículo 4.2.6 de estas Normas.

2. Las cédulas contendrán las especificaciones señaladas en el artículo 4.2.6 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

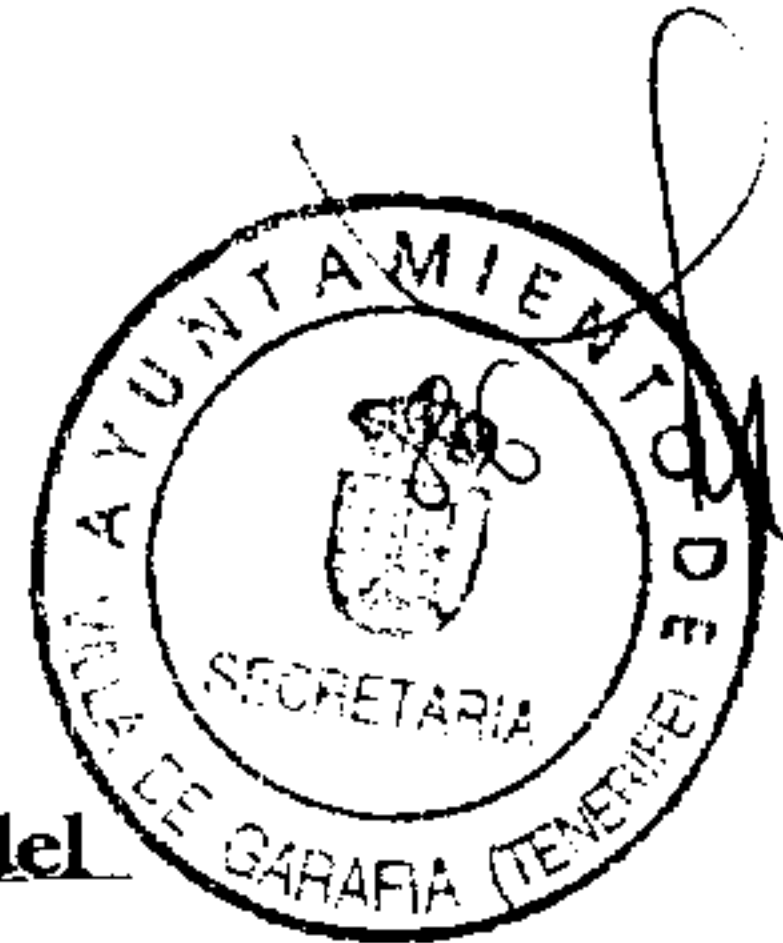
3. El valor acreditativo de las Cédulas se entenderá sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviesen y no alcanza en ningún caso a alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.

Artículo 4.3.5 - Informes Urbanísticos

Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, polígono o sector, el cual deberá emitirse en el plazo de un (1) mes por el órgano o servicio municipal determinado al efecto.

La solicitud del informe deberá acompañar plano de emplazamiento de la finca sobre cartografía oficial municipal a escala adecuada a la naturaleza de la consulta o bien la denominación oficial precisa del polígono o sector objeto de la misma.

Los servicios municipales podrá requerir al consultante cuantos otros datos de localización o antecedentes de la consulta fuesen precisos.



Artículo 4.3.6. - Consultas que requieren la interpretación del planeamiento

Cuando los informes o Cédulas urbanísticas entrañen la resolución de aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones del planeamiento, su emisión requerirá pronunciamiento previo del Órgano municipal de Gobierno competente, que resolverá mediante dictamen motivado. Dichas resoluciones, cuando tengan alcance general se incorporarán como anexos a las Normas o instrumento afectado. El procedimiento de aprobación será el que para los Planes y proyectos señala el artículo 144 de la Ley del Suelo.





CAPITULO 4 - INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

SECCIÓN PRIMERA: Disposiciones Generales

Artículo 4.4.1. - Clases de Proyectos.

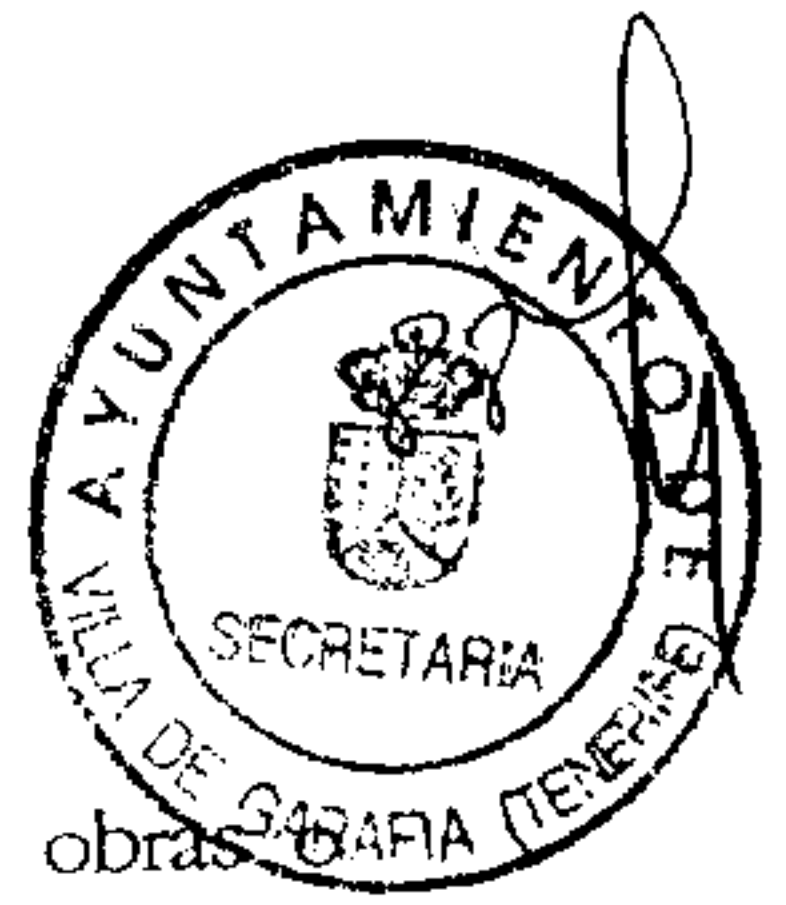
La ejecución material de las determinaciones de las Normas y de sus instrumentos de desarrollo se realizarán mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:

- a) De urbanización
- b) De edificación
- c) Otras actuaciones urbanísticas
- d) De actividades e instalaciones

Artículo 4.4.2 - Condiciones Generales de los Proyectos Técnicos

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquel que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

2. Sin perjuicio de lo determinado en el Artículo 9 de la Ley de Disciplina Urbanística de Canarias, los proyectos se estructuran documentalmente en Memoria descriptiva y justificativa, Planos y Presupuestos, con los complementos que se exigen para cada clase de actuación en las presentes Normas, en las Ordenanzas e Instrucciones Técnicas municipales de aplicación y en los Reglamentos vigentes del Estado y de la Comunidad Autónoma. No obstante, la Ordenanza Especial sobre Tramitación de licencias y control urbanístico, a que se refiere el artículo 4.2.5 de estas Normas, determinará aquellas actuaciones que por su naturaleza, o menor entidad técnica, no requieran la presentación de proyectos completos, señalando la documentación simplificada o parcial que en su lugar se precise, y señalará las actuaciones que, por su escasa entidad, puedan acometerse por simple comunicación al Ayuntamiento.



3. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras e instalaciones deberán venir suscritos por técnico o técnicos que sean competentes, por relación al objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos Colegios profesionales cuando este requisito sea exigible, conforme a la legalización en vigor.

4. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente Licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal toda alteración durante el curso de las obras del proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenido en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia.

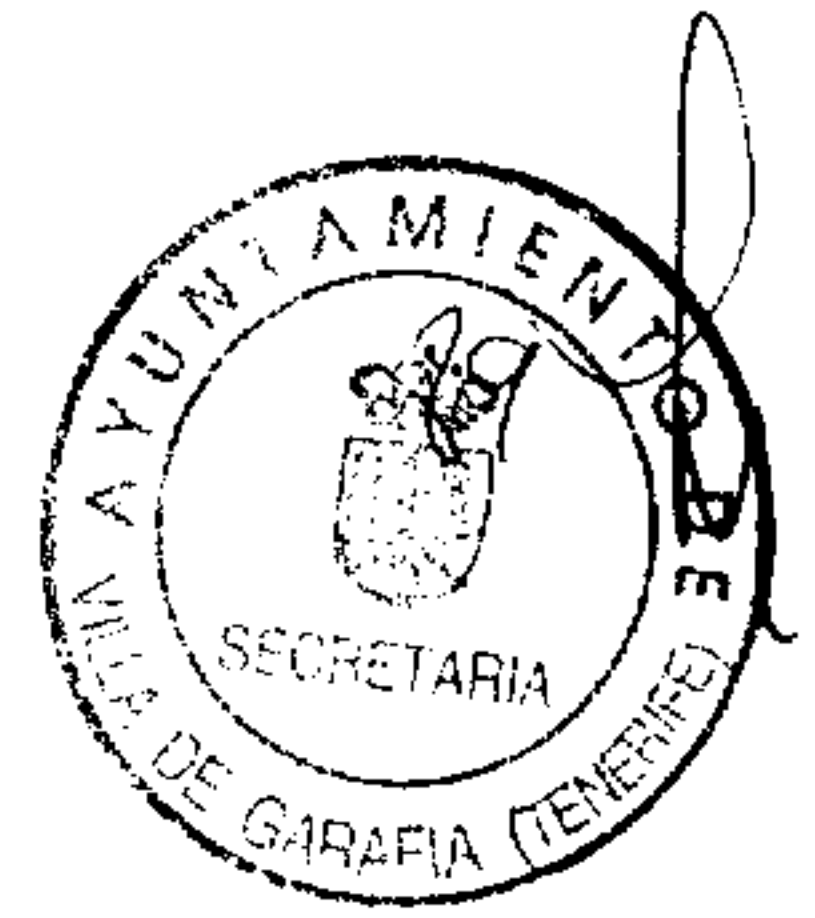
SECCION SEGUNDA: Proyectos de Urbanización.

Artículo 4.4.3 - Definición Clases y Características generales

1. Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por estas Normas Subsidiarias y los Planes Especiales de Reforma Interior en el suelo urbano y por los Planes Parciales, en el Suelo Urbanizable.

2. A efectos de su definición en los proyectos, las obras de urbanización se desglosan en los siguientes grupos:

- a) Excavaciones y movimientos de tierras.
- b) Pavimentación de viario
- c) Red de riego e hidratantes
- d) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- e) Red de distribución de agua
- f) Red de distribución de energía eléctrica
- g) Canalizaciones de telecomunicación.



- h) Galerías de servicios
- i) Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
- j) Alumbrado público
- k) Aparcamientos subterráneos
- l) Señalizaciones y marcas

3. Son Proyectos Generales de Urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de un sector o Polígono del Suelo Urbanizable o de un polígono o Unidad de Actuación de reforma interior en suelo urbano, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada que comprenda todos o varios de los grupos de obras señaladas en el apartado anterior y, en todo caso, la apertura o reforma del viario.

Los restantes proyectos de urbanización se considerarán parciales y se denominarán por su objeto u objetos específicos.

4- Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito que comprendan con los generales ya establecidos a los que se conecten, para lo cual se verificarán que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad.

Artículo 4.4.4. - Contenido de los Proyectos de urbanización

1. Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas.

En todo caso, incluirán, además, los documentos siguientes:

a) Plano sobre cartografía oficial municipal a escala mínima 1:1.000, en el que se fijen claramente los límites del Plan que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los espacios viales, los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que, por ser incompatibles con el Plan, hayan de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para equipamientos de servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada.



b) Plan de obras detallado, en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases, si las hubiere.

2. En los Proyectos generales y en los parciales que comprendan más de una clase de obras, cada una de ellas constituirá un capítulo independiente con toda la documentación específica correspondiente, sin perjuicio de su refundición unitaria en la memoria principal, en el plan de obras y en el presupuesto general.

3. En desarrollo de las presentes Normas, el Ayuntamiento podrá aprobar un Pliego General de condiciones para la Redacción y Tramitación de los Proyectos de Urbanización y demás disposiciones municipales.

Artículo 4.4.5. - Aprobación de los Proyectos de Urbanización

1. Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán conforme al art. 117 y 118 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992. No obstante tratándose de proyectos parciales que no tengan por objeto el desarrollo integral de un Plan de Ordenación, podrán seguir el trámite establecido para las obras municipales ordinarias, según precisa el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

2. En el plazo de los tres (3) meses siguientes a la notificación del acuerdo de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización o de obras de servicios urbanísticos redactados por iniciativa privada, deberá el promotor constituir una garantía del seis por ciento (6%), calculando con arreglo al coste de las obras, según el presupuesto del proyecto.

Sin este requisito no se podrá iniciar actividad urbanizadora alguna en el sector, polígono o Unidad de Actuación.

3. El presupuesto del proyecto podrá ser revisado y modificado por los Servicios Técnicos de la Administración actuante mediante resolución motivada. En tales situaciones, el promotor deberá constituir, como garantía complementaria de la inicialmente constituida, la diferencia entre el importe inicial y el calculado como consecuencia de la revisión.

4. Transcurrido el plazo de los tres (3) meses sin que el promotor haya constituido la garantía correspondiente, la Administración actuante acordará la caducidad de los efectos del acto de aprobación definitiva del Proyecto y las que en su caso procedan respecto al Plan Parcial que desarrolle.



5. Las garantías responderán del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos y, en su caso, de las multas que pudieran serles impuestas.

6. Las garantías se cancelarán o devolverán cuando se acredite en el expediente la formalización de las Cesiones obligatorias y gratuitas a favor de la Administración, así como la recepción definitiva de las obras de urbanización e instalación de dotaciones previstas.

7. Cuando se trate de urbanizaciones de iniciativa particular, la aprobación definitiva de los Proyectos determina el deber de constituir las garantías exigibles a sus promotores, a tenor de lo que disponga el Pliego General de Condiciones a que se refiere el apartado 3 del artículo 4.4.4.

SECCIÓN TERCERA: Proyectos de Edificación.

Se tomará lo que disponga el artículo 5.5.5. en sus apartados a), b), y c) de las Normas.

Artículo 4.4.6 - Condiciones comunes de los Proyectos de Edificación

1. Según lo dispuesto con carácter general en el artículo 4.4.2., los proyectos de obras de edificación comprenderán Memoria Descriptiva y justificativa, Planos y Presupuesto, y se redactarán con las características y detalle que requiera la debida definición de las obras comprendidas. Deberán satisfacer lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas aplicables y en las instrucciones que, en su caso, apruebe mediante Ordenanza el Ayuntamiento. Incluirán además, los complementos documentales específicos previstos en los artículos siguientes para los distintos tipos de obra.

2. A los efectos previstos en los artículos 4.2.15 y 4.2.16 de estas Normas, los proyectos incorporarán como anexo el señalamiento de la duración máxima prevista de las obras, así como los períodos parciales de ejecución, si estos fuesen procedentes por el objeto del proyecto. Para las obras de nueva edificación y las de reestructuración total, los plazos serán como mínimo los que resulten aplicables de los siguientes: movimiento de tierras, forjado de suelo de planta baja y coronación.



3. A todo proyecto de obra de edificación se acompañará una hoja de características, según modelo normalizado y suscrita por el solicitante de las obras y en su caso por el técnico proyectista, en la que se resumirán los datos cuantitativos y cualitativos del proyecto determinantes de la legalidad urbanística y del uso a que se la destina, por la relación al planeamiento vigente de aplicación.

Artículo 4.4.7. - Documentación específica de los Proyectos de obras en los edificios

Los proyectos de obras en los edificios contendrán la documentación que señale la Ordenanza de tramitación de licencias y Control Urbanístico, que a este respecto, en su contenido se atenderá a los siguientes criterios de complementos documentales:

1. Obras de Restauración:

a) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución.

b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos comparándolos con los del resultado final de la restauración proyectada.

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como descripción y justificación de los compromisos establecidos con estos.

d) Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauran acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.

e) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requiriesen reparación.

f) Justificación de las técnicas empleadas en la restauración.

Cuando las obras de restauración no afecten a la totalidad del edificio, podrá reducirse, a juicio del Ayuntamiento, la documentación a aportar de las partes que se proyecta restaurar y a su relación con el total de edificios y a sus efectos, si los hubiere, sobre el ambiente urbano y sobre los usos y usuarios actuales y futuros.



2. Obras de Conservación o Mantenimiento:

Cuando en la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán como anexos los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada, ponerla en comparación con la de partida y que permita valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

3. Obras de Consolidación o Reparación:

Cuando con la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán como anexo los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada en comparación con la de partida, y como mínimo:

a) Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.

b) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación o consolidación.

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de sus efectos sobre los usuarios, así como la descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.

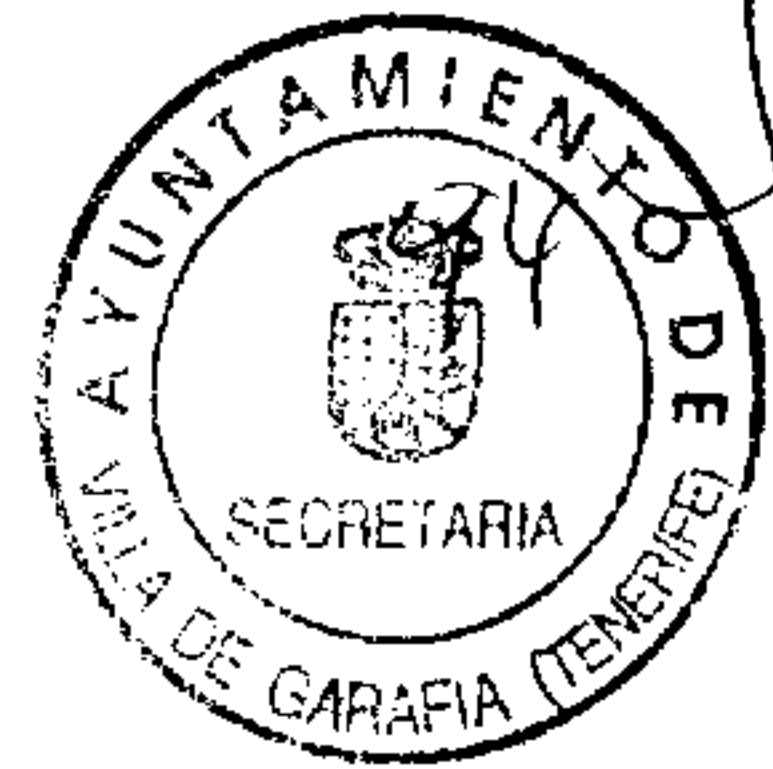
4. Obras de Acondicionamiento:

a) Levantamiento del edificio en su situación actual.

b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto, y de sus elementos más característicos y comparación con las características del resultado final.

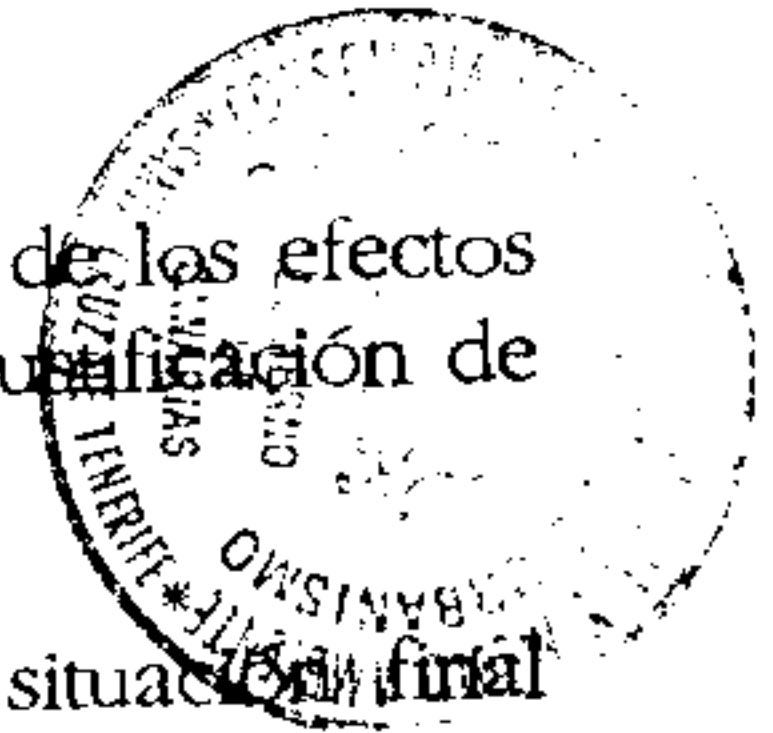
c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ejecución de las obras proyectadas sobre los usuarios, así como la descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.

d) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.



5. Obras de Reestructuración :

- a) Levantamiento del edificio en su situación actual.
- b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos en comparación con las características del resultado final.
- c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los usuarios, así como descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.
- d) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.



6. Obras Exteriores:

- a) Descripción fotográfica de la configuración y aspecto exterior del edificio.
- b) Representación gráfica de la situación final como resultado de la obra o instalación proyectada.
- c) justificación de la solución proyectada como menos lesiva de la configuración y aspectos exteriores y de su homogeneidad con otras actuaciones análogas en su caso ejecutadas anteriormente.

Artículo 4.4.8. - Documentación específica de los Proyectos de demolición

Los proyectos de demolición incluirán documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción y en todo caso, testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler.

Los proyectos de demolición total por sustitución edificatoria formarán necesariamente parte del proyecto de la nueva edificación, sin que puedan tener tramitación propia, salvo en supuestos de ruina inminente.



Artículo 4.4.9 - Documentación específica de los Proyectos de Nueva Edificación.

Los proyectos para los distintos tipos de obras de edificación de nueva planta se complementarán con los documentos que a continuación se señalan:

1. Obras de reconstrucción:

a) Reproducción de los planos originales del proyecto de construcción del edificio primitivo, si los hubiera.

b) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio que se proyecta reconstruir, de forma que pueda valorarse la conveniencia de la reconstrucción.

c) Si las obras de reconstrucción fuesen de una parte de un edificio, se expondrá gráficamente la relación con la parte en la que se integra.

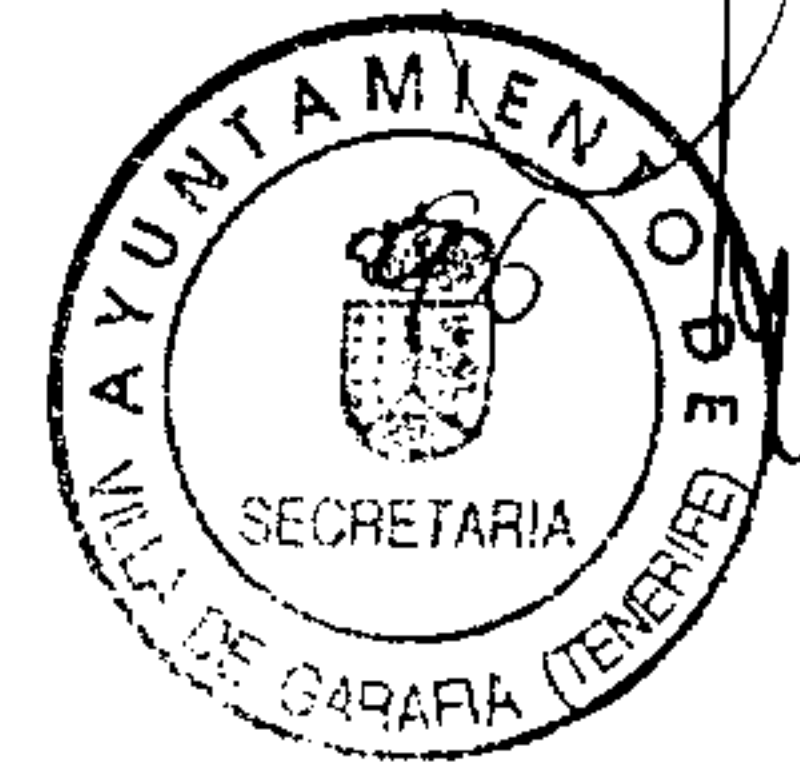
2. Obras de Sustitución:

Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran, se incluirá un estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle a los que dé frente la fachada del edificio, y de la axonometría de las cubiertas, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en proyecto.

3. Obra de Nueva Planta:

En los casos en que la edificación deba formar frente de calle con sus colindantes y lo requieran las condiciones particulares de la zona, se incluirán los mismos complementarios previstos en el número anterior para las obras de sustitución.

En todo caso se incluirá un Plano de Implantación a escala mínima de 1:500 sobre cartografía oficial municipal en el que se reflejen las relaciones de la edificación con su entorno en un ámbito perimetral de influencia adecuado a cada caso y no inferior a las propias dimensiones del solar.



4. Obras de Ampliación:

- a) Levantamiento del edificio en su situación actual.
- b) Descripción fotográfica del edificio en comparación con las características del resultado final.
- c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ampliación sobre los usuarios y justificación de los compromisos contraídos con éstos.
- d) Cuando las condiciones particulares de la zona lo requiera, estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle a los que dé frente la fachada del edificio y de la axonometría de las cubiertas, y cuanta documentación gráfica permita valorar la adecuación morfológica conjunta de la ampliación proyectada.

SECCIÓN CUARTA: Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas.

Artículo 4.4.10 - Definición y Clases

1. A los efectos de estas Normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en las selecciones anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

2. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos.

A) Obras Civiles Singulares: Entendiendo por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.

B) Actuaciones Estables: Cuando su instalación haya de tener duración indeterminada o permanente. Comprende éste subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

- a) La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
- b) Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o

edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.



c) El acondicionamiento de espacios libres de parcelas y la ejecución de vados de acceso de vehículos.

d) Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.

e) Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.

f) Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transportes, postes, etc.

g) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.

h) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.

i) Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.

j) Vertederos de residuos o escombros.

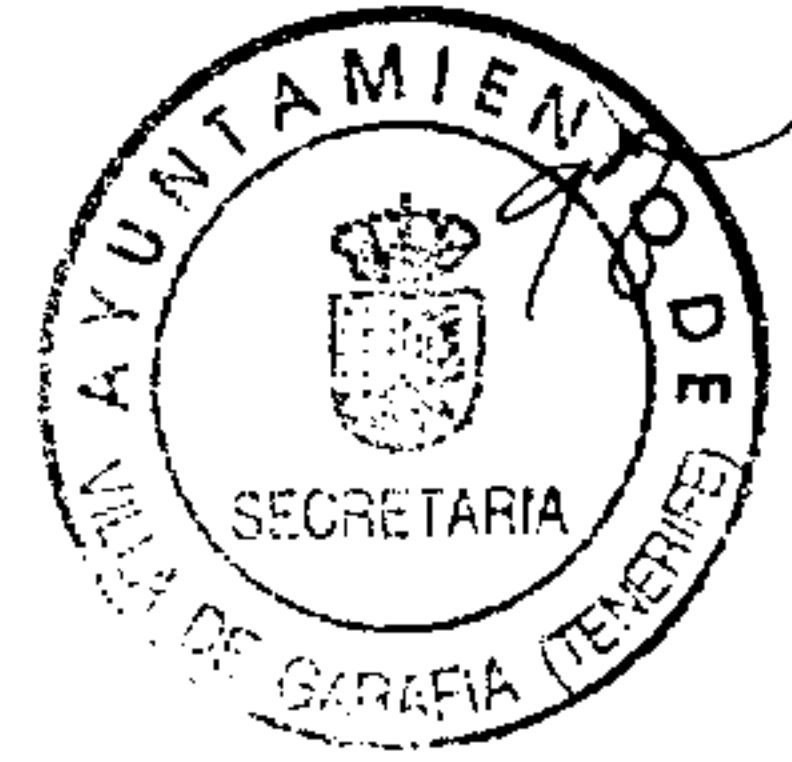
k) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.

l) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.

m) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas y otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originales, teleféricos, etc.

C) Actuaciones Provisionales: Entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, particularmente las siguientes:

a) Vallados de obras y solares.



- b) Sondeos de terrenos.
- c) Apertura de zanjas y catas.
- d) Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.
- e) Ocupación de terrenos por ferias, espectáculos y otros actos comunitarios al aire libre.

Artículo 4.4.11 - Condiciones de los Proyectos de otras Actuaciones urbanísticas

Los proyectos a que se refiere esta sección se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate, a los contenidos en estas Normas y a las especiales que se dispongan en la Ordenanza Municipal sobre Tramitación de Licencias y Control Urbanístico previstas en el artículo 4.2.5.

Como mínimo contendrán Memoria Descriptiva y justificativa, Plano de Implantación, croquis suficientes de las instalaciones y Presupuesto.

SECCIÓN QUINTA: Proyectos de Actividades y de Instalaciones.

Artículo 4.4.12 - Definición y clases

1. Se entienden por proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un local o solar para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

2. Los proyectos de actividades e instalaciones comprenden las siguientes clases:

a) Proyectos de instalaciones de actividades: son aquellos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretende instalar en un local o edificio con carácter previo a su construcción o adecuación y, en todo caso, con anterioridad al inicio de una actividad que se pretende implantar.

b) Proyectos de mejora de la instalación: Son aquellos que definen la nueva implantación, mejora o modificación de instalaciones, máquinas o elementos análogos, en edificios o locales, destinados a actividades que se encuentran en funcionamiento.



Artículo 4.4.13. - Condiciones de los Proyectos de Actividades e Instalaciones.

Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por facultativo competente, y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica, por el contenido de estas Normas y por lo que disponga la Ordenanza Municipal sobre Tramitación de Licencias y Control Urbanístico, prevista en el artículo 4.2.5. En su caso satisfarán las especificaciones contenidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, en el Reglamento de Espectáculos Públicos, y en la legislación sectorial que sea de aplicación.

Contendrá, como mínimo, Memoria Descriptiva y justificativa, Planos y Presupuesto.

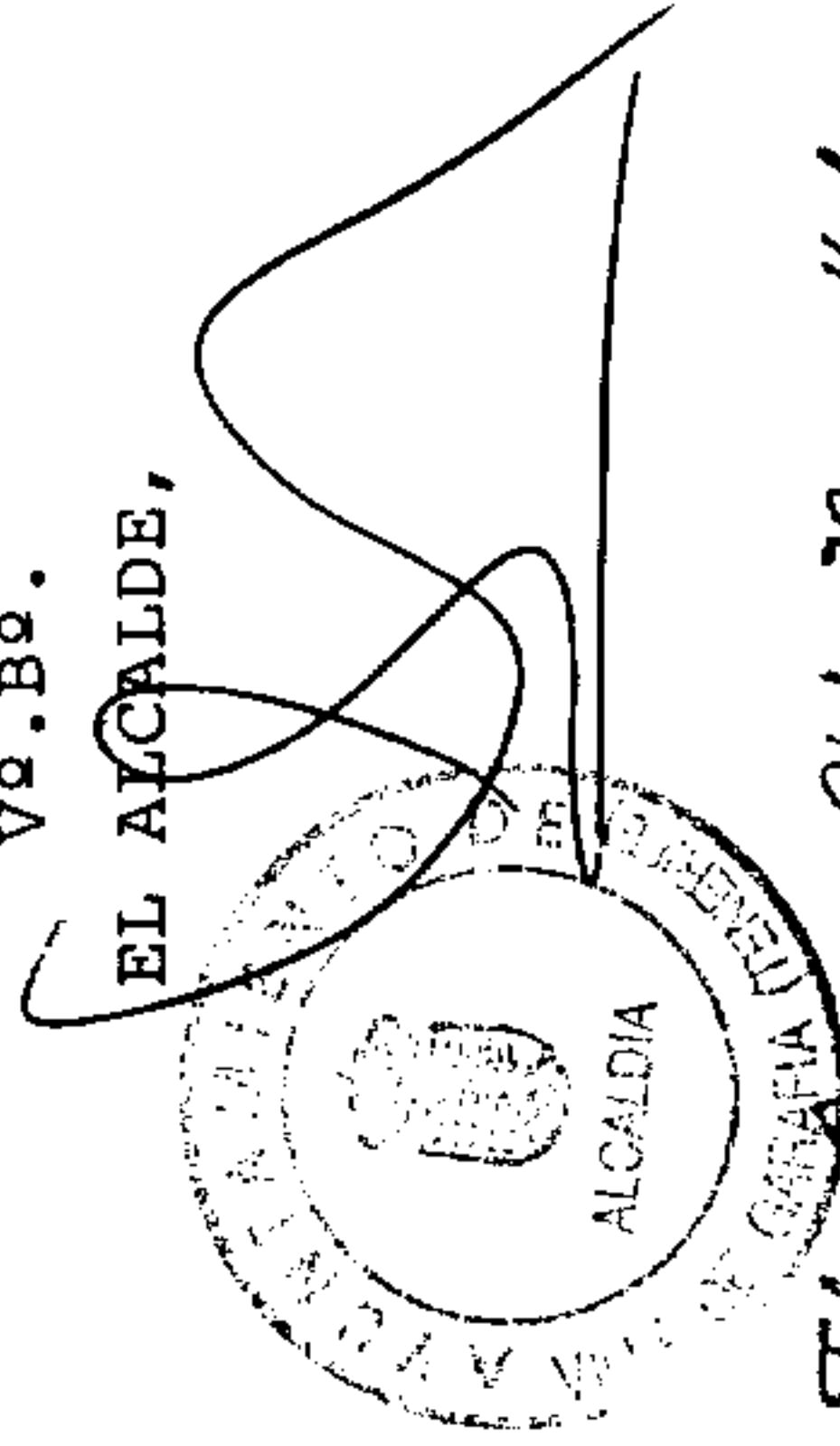


ILIGENCIA.- La extiendo yo, la Secretaria-Acctal., para hacer constar que este documento, sellado y numerado del nº. 1 al 99, integra las Normas Subsidiarias Municipales, subsanando los reparos formulados por la Comisión de Urbanismo y Medioambiente de Canarias en sesión de fecha 30 de Julio de 1.998, y aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 28 de Diciembre de 1.998.

Villa de Garafía a 29 de Diciembre de 1.998.-

Vº. Bº.

EL ALCALDE,



Fdo. Antonio Abilio Reyes Medina

LA SECRETARIA-ACCTAL.,

