



Secretario/a de la COMOTMA

### **Anexo. Mapa de edificaciones en situación legal de fuera de ordenación.**

El Plan Especial del Paisaje Protegido de Tafira, en adelante PE-PPT fue aprobado definitivamente por Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el 29 de junio de 2009, supeditando su publicación “a la elaboración e incorporación de un plano y las fichas correspondientes de las viviendas en régimen de fuera de ordenación”.

En el Capítulo 2 del Título III del PE-PPT se desarrolla el régimen jurídico aplicable a las construcciones, usos y actividades fuera de ordenación.

Además, con la entrada en vigor de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, se añade un nuevo apartado al artículo 44.4 del Texto Refundido, y que sería igualmente de aplicación en el ámbito del Paisaje Protegido de Tafira, que viene a indicar que:

*“En todo caso, respecto a las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación, que por su antigüedad presenten valores etnográficos, y se encuentren en situación de ruina, o que por su estado la rehabilitación precisare de la previa demolición en más de un 50% de sus elementos estructurales, y tales circunstancias se acrediten en los correspondientes proyectos técnicos, podrán obtener autorización para su reconstrucción total o parcial, siempre que no estuviere expresamente prohibida, en cada caso concreto, por el Plan Insular de Ordenación, por los Planes Territoriales de Ordenación o por el Planeamiento de los Espacios Naturales Protegidos que resulte aplicable al ámbito de su emplazamiento. En cualquier caso, la reconstrucción deberá garantizar el empleo de los mismos materiales y el mantenimiento de la tipología y estética propia de los valores etnográficos de la edificación originaria.”*

Con la incorporación de este censo de edificaciones en situación de fuera de ordenación como anexo documental del PE-PPT se pretende realizar una aproximación al número y localización de las edificaciones existentes en el Paisaje Protegido en el momento de aprobación del plan, cuyo uso –como vivienda, cuarto de aperos, estanque y otros- no es acorde con la normativa establecida para el recinto de ordenación en el que éstas se insertan con un doble objetivo: por un lado, aclarar a los propietarios de edificaciones localizadas en el interior del Paisaje Protegido de Tafira cuál es el régimen normativo que les es de aplicación, y por otro, proporcionar una información que puede ser de utilidad al órgano gestor a la hora de analizar la posibilidad o no de conceder autorizaciones para acometer proyectos que afecten a estas edificaciones.

No obstante, para la correcta interpretación del plano se deben hacer una serie de matizaciones previas, a saber:

- Se trata de un plano meramente informativo, sin que deba interpretarse que el hecho de encontrarse o no recogido en el plano tiene alguna consecuencia jurídica.

- Se trata de un documento abierto, es decir, cualquier propietario que, a la vista del plano, no estuviera de acuerdo con la categoría que le ha sido asignada, bien porque se ha cometido error al asignar un determinado uso a la edificación, bien porque no se ha constatado la existencia de licencia previa, podrán aportar la documentación que se estime necesaria para incluirlos correctamente en el citado plano

- Finalmente hay que hacer una última matización en cuanto al alcance la de información suministrada. Dado que en el análisis realizado sólo se ha tenido en



Secretario/a de la COTMAC

cuenta la presencia de una edificación en un ámbito de ordenación determinado y el uso a que ésta se destina, sin entrar en valoraciones relativas a la tipología edificatoria, todas las edificaciones presentes en el ámbito de suelos urbanos o asentamientos rurales definidos por el PE-PPT aparecen representadas en el plano. No obstante, esto no garantiza que todos los elementos de la citada edificación estén dentro de ordenación, ya que pudiera darse el caso de que sus características no sean acordes con las expresadas en la ordenación pormenorizada de suelos urbanos y asentamientos rurales previstos en el plan.

### **Metodología**

El proceso para la elaboración del plano de edificaciones en situación legal de fuera de ordenación ha sido el siguiente:

1. Mediante análisis del histórico de ortofotos se ha discriminado entre las construcciones anteriores a 1990 y las posteriores, elaborándose para cada una de éstas una ficha numerada que fue enviada al respectivo ayuntamiento a fin de que éste acreditara la existencia o no de licencia municipal de obras para su construcción.

2. Con esta información, así como con las edificaciones anteriores al 90, se elaboró una geodatabase en un archivo de Microsoft Access con los siguientes campos:

**nº construcción:** que se corresponde con el número de la ficha remitida al ayuntamiento y con un número que se ha asignado a las edificaciones no incluidas en las fichas.

**licencia:** donde se indica si el ayuntamiento acredita su existencia, si se indica expresamente que la edificación carece de licencia o bien, si la ficha está sin contestar, incluyéndose en este caso en la categoría de “desconocida”. Para el caso de las edificaciones anteriores al 90 no se ha hecho la pesquisa de la licencia, con lo que igualmente se incluyen en la categoría de “desconocida” en este epígrafe.

**uso edificación:** se ha completado por un lado con la base de datos de la capa topográfica de Grafcan, lo que ha servido para discriminar estanques, depósitos, etc, del resto. Las demás edificaciones, se han analizado a través de la ortofoto, de manera que para aquellas cuyo uso no se ha podido establecer con seguridad, se ha considerado como uso desconocido (sin datos).

**Cla\_zon:** se corresponde con la normativa correspondiente a cada recinto resultante de la zonificación y clasificación de suelo donde se encuentra la edificación objeto de análisis.

**Fuera\_ordenación:** es el resultado del cruce entre el uso de la edificación y el campo cla\_zon, que indica si la edificación es acorde o no con la normativa aplicable en el recinto de ordenación en el que se inserta. Como resultado de la información que se ha incluido en los campos licencia, uso y cla\_zon, se obtienen las siguientes posibilidades:

Licencia	Uso edificación	Acorde con ordenación	Fuera de ordenación	Leyenda base de datos
sí	determinado	no	si	a
no	determinado	no	si	b
desconocida	determinado	no	si	c



PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE TAFIRA

Licencia	Uso edificación	Acorde con ordenación	Fuera de ordenación	Leyenda base de datos
sí	determinado	si	no	e
no	determinado	si	no	e
desconocida	determinado	si	no	e
sí	Sin datos	No se sabe	Sin determinar	D
no	Sin datos	No se sabe	Sin determinar	D
desconocida	Sin datos	No se sabe	Sin determinar	D

De la forma que se ha expuesto, se ha obtenido un plano donde se han representado las edificaciones que –de acuerdo con la información disponible- se encuentran fuera de ordenación (casos a, b, c), mientras que el resto, es decir, las que figuran en la tabla anterior como “sin determinar”, al no poderse establecer con exactitud si son acordes o no con la normativa correspondiente, así como las edificaciones con la leyenda “e” (dentro de ordenación) no aparecen representadas en el mismo.



**DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DE LA COTMAC DE FECHA 29-Junio-2009**

Secretario/a de la COTMAC