



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN VILLA Y PUERTO DE TAZACORTE ISLA DE LA PALMA

TEXTO REFUNDIDO
Según Acuerdo COTMAC de 28 de Julio de 2004
SEPTIEMBRE 2004

**CATÁLOGO DE
EDIFICACIONES NO
AMPARADAS POR EL
PLANEAMIENTO. DECRETO
11/1997**



**GOBIERNO DE CANARIAS
CONSEJERIA DE POLÍTICA TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE**



GesPlan

GESTIÓN Y PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIOAMBIENTAL S.A.



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA Y PUERTO DE TAZACORTE

ARQUITECTOS CARO & MAÑOSO ASOCIADOS



Aprobado definitivamente de forma parcial por la Comisión de Ordenación Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha: 28 de Abril de 2004



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

Carmen Neri Cordobés Sánchez

INDICE

1. DESARROLLO DEL DECRETO 11/1997 Y DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA: DEL CATALOGO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR EL PLANEAMIENTO 2

1.1 ANTECEDENTES 2

1.2 ELABORACIÓN DEL CENSO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR LICENCIA: METODOLOGÍA Y CONSECUENCIAS. 2

2. PROPUESTAS DE ORDENACIÓN PARA LAS EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR LICENCIA..... 4

2.1 DE LA CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO Y LA CATEGORIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS RURALES Y AGRÍCOLAS: RÉGIMEN URBANÍSTICO DE APLICACIÓN..... 6

2.2 CATALOGACIÓN DEL LAS EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR EL PLANEAMIENTO: RÉGIMEN URBANÍSTICO DE APLICACIÓN..... 6

2.2.1 *Fundamentos jurídicos para la elaboración del Catálogo y su naturaleza.* 6

2.2.2 *Condiciones de acceso al Catálogo establecidas por la Disposición Adicional Primera del TRLotc-Lenac.* 7

2.2.3 *Edificaciones de imposible catalogación: artículo 8 del Decreto 11/1997.*..... 8

2.3 DE LA ADECUACIÓN DE LAS PROPUESTAS DE ORDENACIÓN AL RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTABLECIDO POR EL TRLOTc-LENAC..... 8

2.4 DE LA ADECUACIÓN DE LAS PROPUESTAS A LA ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES, DEL TERRITORIO Y URBANÍSTICA..... 9

2.5 CONDICIONES DE ADECUACIÓN DE CARÁCTER URBANÍSTICO..... 9

2.6 CONDICIONES DE ADECUACIÓN DE CARÁCTER AMBIENTAL 12

3. PROCEDIMIENTO DE AUTORIZACIÓN DEL USO Y SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN 26

3.1 AUTORIZACIÓN DEL USO: REQUISITOS Y PROCEDIMIENTO..... 26

3.1.1 *Incompatibilidad de la edificación con la ordenación del PGO y su régimen urbanístico.*..... 27

3.2 RÉGIMEN URBANÍSTICO PARA LAS EDIFICACIONES CATALOGADAS Y AUTORIZADAS: SU SITUACIÓN LEGAL DE FUERA DE ORDENACIÓN..... 27

4. CUADRO RESUMEN DE LAS EDIFICACIONES CENSADAS 29

5. FICHAS INVENTARIO..... 31

6. FICHAS CATÁLOGO 44

7. PLANOS - CENSO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR LICENCIA 51

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Texto Refundido ha sido tomado en consideración por el Pleno del Ayuntamiento en Sesión Extraordinaria celebrada el día 27 de Septiembre de 2004, en la Villa y Puerto de Teguise a 28 de Septiembre de 2004

Secretario Acetal,





MEMORIA
CATÁLOGO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR EL PLANEAMIENTO
DECRETO 11/1997



1. DESARROLLO DEL DECRETO 11/1997 Y DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA: DEL CATALOGO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR EL PLANEAMIENTO

1.1 Antecedentes

El Gobierno de Canarias promulgó el *Decreto 11/1997, de 31 de enero, por el que se regula la constitución de un Censo de edificaciones no Amparadas por Licencia*¹ (de ahora en adelante Decreto 11/1997), y por el que se establecen los supuestos de suspensión de la ejecutoriedad de las órdenes de demolición que, en su caso, se hubiesen dictado.

El *Decreto 11/1997* pretendía dar respuesta al proceso generalizado en las islas de proliferación de edificaciones y construcciones destinadas al uso residencial u otros usos, tales como el agrario, sin solicitar la preceptiva licencia municipal o sin ajustarse a sus determinaciones tanto materiales de proyecto y dirección de obra o en su caso, sustantivos en cuanto a los parámetros y determinaciones de la ordenación urbanística vigente en el ámbito dónde se localizan.

El artículo 1 del citado Decreto establecía, en orden a la consecución de su objetivo, que la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias procedería a la confección de *un censo de edificaciones sin licencia municipal o sin ajustarse a sus determinaciones*, que, con anterioridad al 24 de mayo de 1996, estuvieran terminadas en su estructura y cubierta o se hubiese suspendido su ejecución por alguna de las administraciones competentes, en orden a la protección de la legalidad urbanística.

1.2 Elaboración del Censo de Edificaciones no Amparadas por Licencia: Metodología y consecuencias.

La elaboración del Censo de las citadas edificaciones y construcciones tenía como objetivo, inventariar todas y cada una de las realidades emergentes a iniciativa particular, de tal manera que sirviera de base a la ordenación urbanística de las mismas mediante un instrumento de ordenación apto para ello.

En cumplimiento de lo anterior, la Consejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias elaboró un "*Censo de Edificaciones no amparadas por Licencia, Decreto 11/97, Diagnósis y Análisis Propositivo*", de abril de 1998, que recoge el Censo de Edificaciones no Amparadas por Licencia del término municipal de Tazacorte.

Los trabajos realizados en dicho documento consisten en lo siguiente:

¹ Este Decreto fue modificado parcialmente por el Decreto 94/1997, de 9 de junio y el Decreto 171/1998, de 8 de octubre.



- Realización de una ficha informativa, donde se expresa el promotor, número de solicitud, lugar, tipo de edificación, número de inscripción y municipio.
- Localización cartográfica, actualizada a escala 1:5.000, de las solicitudes que se han incorporado al Censo de Viviendas no Amparadas por Licencia y su transporte a un soporte informático.
- Superposición con el Planeamiento Urbanístico vigente en el momento de elaboración del Censo, tanto Territorial como Municipal a los efectos de delimitación geométrica de entidades y detección de posibles problemas o incompatibilidades con el mismo, realizando una diagnosis de la problemática existente en las diferentes entidades de población, bien sea ésta urbanística o de otro tipo, que permitan realizar y viabilizar orientaciones para su legalización.
- Análisis, Diagnosis y Propuesta de orientaciones (no vinculantes) hacia posibles soluciones, principalmente en el ámbito del Decreto 11/1997 y su expresión en planos; incluyendo fichas para cada una de las entidades de población dentro de los ámbitos geográficos que conforman los términos municipales estudiados.

La localización de las edificaciones censadas, en el mencionado documento, se realizó mediante la delimitación de ámbitos territoriales de características comunes. En el término municipal de Tazacorte se han diferenciado dos (2) ámbitos territoriales, que comprenden o incluyen en algunos casos varios núcleos o asentamientos:

Ámbito	Denominación
Ámbito 01	La Bombilla – Las Norias
Ámbito 02	Tazacorte – Casco

Una vez localizadas las edificaciones censadas en cada ámbito se individualizaron a partir de su codificación y su localización planimétrica, realizada de forma precisa o imprecisa según los casos, cumplimentándose la ficha correspondiente en la que se determina la entidad en un supuesto jurídico determinado y en el régimen de usos a tener en cuenta, proveniente del planeamiento municipal y del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, dentro de cada ámbito, se diferencian distintas entidades o lugares de localización.

A continuación, el citado trabajo realizó el proceso de análisis sintético de la edificación o conjunto de edificaciones agrupadas en la ficha correspondiente. En una primera fase se estableció el marco espacial inmediato de la edificación, en cuanto a su desarrollo morfológico y el aspecto formal de la construcción. En una segunda fase se determinó la forma de crecimiento para posteriormente recoger las características físicas de la edificación o edificaciones y los modos en que éstas se apropian del territorio, según su funcionalidad y el grado de compatibilidad que muestra respecto a las condiciones naturales y tradicionales del entorno. En una tercera fase se evaluó el grado de integración de las edificaciones a las condiciones naturales y culturales del lugar, identificándose



los impactos derivados de la edificación y su incidencia en los valores a preservar, observándose así los conflictos existentes y su intensidad.

El resultado de este análisis permitió establecer las orientaciones correspondientes, destinadas a mejorar las relaciones espaciales actuales. Por último, en las fichas respectivas se incluyen aspectos que pretenden revelar el tipo de entidad poblacional en que se encuentra la edificación, en virtud de su origen y el grado de crecimiento que la misma presenta actualmente.

Tras el análisis territorial descrito, el documento emite un diagnóstico que trata de identificar la problemática territorial, urbanística y medioambiental de las edificaciones. Así, en un primer apartado, se determina si las edificaciones entran en competencia significativa con suelo de interés agrícola o de valor natural, como indicación de la posible conflictividad existente entre los recursos naturales o paisajísticos y la progresión del edificatorio. En un segundo apartado de este diagnóstico incluido en el citado documento, se establece la discordancia que se registra entre las edificaciones censadas y las ordenanzas del planeamiento urbanístico vigente.

Como última fase del trabajo de elaboración del Censo, se expresan las orientaciones a seguir a partir de la casuística que presenta la problemática territorial, urbanística y medioambiental de las edificaciones censadas, recogida en el diagnóstico anterior; y se ofrecen una serie de sugerencias genéricas, que no pretenden más que aportar algunos criterios y objetivos a conseguir en los instrumentos de planeamiento para la adecuación y, en su caso, posible posterior legalización de la edificación censada.

Del trabajo realizado en el Censo de Edificaciones no Amparadas por Licencia del término municipal de Tazacorte han resultado un total de 12 edificaciones incluidas en el mismo.

Con las edificaciones comprendidas en el Censo, se ha elaborado un Inventario con el objetivo de estudiar las distintas propuestas de ordenación, tanto de cara a su ordenación en ámbitos aptos para albergar las citadas edificaciones, como para elaborar un catálogo que permita una ordenación pormenorizada para cada una de ellas, así como concluir su exclusión de las dos propuestas de ordenación factibles por contravenir la legislación y ordenación establecida.

2. PROPUESTAS DE ORDENACIÓN PARA LAS EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR LICENCIA

Siguiendo las sugerencias establecidas por el Censo de Edificaciones no Amparadas por Licencia y el estudio elaborado a raíz del Inventario, se establecen las siguientes propuestas de ordenación:

1. La información recopilada para cada una de las edificaciones y construcciones censadas ha sido evaluada en su posible adecuación al PGO, mediante su localización en ámbitos aptos para el uso, tales como Suelos Urbanos y Asentamientos Rurales o Agrícolas.

Así, el PGO ha clasificado los citados ámbitos dónde se ubican las Edificaciones Censadas como **Suelo Urbano**, englobándolos en ámbitos ya clasificados como tal, si analizada su situación los ámbitos concurren con las características correspondientes a aquellas regladas por el artículo 50 del TR Lotc-Lenac.

Para el caso de las Edificaciones Censadas que no cumplieren con los requisitos establecidos en el párrafo anterior, las edificaciones quedan englobadas en la categorías de **Asentamiento Rural o Agrícola**, según corresponda, bien creando nuevos asentamientos o incluyendo las mismas en aquellos ya existentes.

De acuerdo con la ordenación establecida por el PGO, el uso residencial sólo podrá autorizarse y/o permitirse en aquellos ámbitos en los que el citado plan haya establecido como uso (característico o pormenorizado) el residencial.²

En los dos supuestos anteriores, y en cumplimiento del artículo 5.2. del Decreto 11/1997, en los ámbitos delimitados que sustentan las edificaciones ya existentes y, en orden a posibilitar la legalización de éstas, la normativa urbanística a aplicar se ha podido ver modificada por la consecución de tales fines.

Sin perjuicio de lo dicho anteriormente, las edificaciones censadas y comprendidas en los apartados anteriores, esto es asentamiento rural o agrícola, así como suelo urbano, que concurren con las determinaciones y parámetros aplicables al ámbito dónde se ubican y adoptadas las condiciones de adecuación ambientales, territorial y urbanística, o en su caso medidas correctoras, podrán solicitar la legalización de la edificación.

En el caso de que no concurren con las determinaciones y parámetros aplicables a los suelos dónde se ubican, se encontrarán en Situación de Fuera de Ordenación, siéndoles de aplicación el régimen establecido para las mismas por el propio PGO.

2. Engrosarán el Catálogo de Edificaciones no amparadas por el Planeamiento el resto de las edificaciones censadas y no comprendidas en ninguno de los apartados anteriores, esto es suelo rústico (no en Asentamiento Rural o Agrícola), o suelo urbanizable.

La inclusión en el Catálogo permitirá que las edificaciones y construcciones censadas y catalogadas puedan solicitar la correspondiente Autorización de uso para su consideración en situación de fuera de ordenación, verdadero objeto del presente documento.

² A este respecto, el PGO recoge el mandato imperativo en relación al suelo rústico del artículo 66.7 del TR Lotc-Lenac dónde se establece que el uso residencial, sólo puede autorizarse y, por tanto permitirse, en suelo rústico en Asentamientos Rurales o Agrícolas así como que la finca o terrenos dónde se ubique, deberá formar una unidad Apta para la Edificación.



El citado catálogo establece condiciones de adecuación ambiental, territorial y urbanística (y en su caso, medidas correctoras), y un régimen jurídico que regula las intervenciones permitidas o autorizadas en las mismas para conseguir las anteriores condiciones.

Todo ello, siempre y cuando concurren en los requisitos del Decreto 11/1997, en especial el artículo 8, y la Disposición Adicional Primera del TRLotc-Lenac, lo que provoca que las edificaciones localizadas en Dominio Público, dada su naturaleza de inalienable, imprescriptible e inembargable, no puedan incluirse en el Catálogo.

Sin embargo, las edificaciones ubicadas en Espacios Naturales Protegidos, serán incluidas en el Catálogo de manera transitoria hasta la redacción de los instrumentos de ordenación de los mismos, requiriendo la Autorización del Uso, el informe preceptivo y vinculante del Patronato Insular de Espacios Naturales Protegidos de la Isla de Gran Canaria.

2.1 De la Clasificación de Suelo Urbano y la Categorización de Asentamientos Rurales y Agrícolas: Régimen Urbanístico de aplicación.

Para el caso que las edificaciones se adecuen a lo establecido en la ordenación pormenorizada del PGO, las mismas perderán la naturaleza de *censadas*, al ajustarse plenamente en la ordenación urbanística del PGO y cumplir los objetivos del Decreto 11/1997, pudiendo, tras la aprobación definitiva del mismo, iniciarse los trámites de legalización correspondientes por el procedimiento establecido al efecto para las licencias municipales, previa la adopción de condiciones o medidas que se determinen en su caso.

2.2 Catalogación del las Edificaciones no amparadas por el Planeamiento: Régimen Urbanístico de aplicación.

Las edificaciones comprendidas en el resto de las categorías de suelo rústico, suelo urbanizable o suelo urbano no consolidado, como remanente a las propuestas anteriores, o en su caso, aquellas que estando en ámbitos de suelo urbano o asentamientos, no concurren con las determinaciones y parámetros aplicables a los suelos dónde se ubican o los mismos hayan sido desclasificados o descategorizados, quedarán incluidas en el *Catálogo de Edificaciones No Amparadas por el Planeamiento* en aras a posibilitar la autorización de su uso mediante el establecimiento de un régimen particular y urbanístico diferenciado.

2.2.1 Fundamentos jurídicos para la elaboración del Catálogo y su naturaleza.

El Catálogo de Edificaciones no amparadas por el Planeamiento forma parte integrante del Plan General de Ordenación de Tazacorte (de ahora en adelante PGO) y que se redacta en desarrollo de los artículos 5.2 y 6 del Decreto 11/1997, así como la Disposición Adicional Primera del TRLotc-Lenac. En este sentido, la citada Disposición Adicional Primera determina que:



"Disposición Adicional Primera.- (TRLotc-Lenac) Catálogo relativo a edificaciones no amparadas por el planeamiento.

1. El Plan General o, en su caso, Plan Especial de Ordenación que lo desarrolle, deberá contener un catálogo comprensivo de las edificaciones censadas al amparo del Decreto 11/1997, de 31 de enero, que, de conformidad con la revisión o modificaciones del planeamiento que en el mismo se aluden, no quedaran comprendidas en suelo urbano o rústico de asentamiento o que, aun en estos supuestos, resultaran disconformes con el nuevo planeamiento"

Dado el contenido del mismo, el Catálogo de Edificaciones no Amparadas por Planeamiento es un documento o instrumento para la aplicación de las determinaciones del Decreto 11/1997 y una vez concluida su no comprensión o ajuste a la regulación del suelo urbano o rústico de Asentamiento Rural o Agrícola establecida por el PGO, el Catálogo detallará, como determinaciones propias del PGO, el régimen a aplicar para su adecuación y compatibilidad con la ordenación que, para la clase y categoría de suelo dónde se ubican, ha establecido el PGO como edificaciones preexistentes al mismo.

2.2.2 Condiciones de acceso al Catálogo establecidas por la Disposición Adicional Primera del TRLotc-Lenac.

Para que las edificaciones citadas accedan al Catálogo, han debido y deben cumplir los requisitos establecidos por la Disposición Adicional Primera, que son los siguientes:

- A) Las edificaciones y/o construcciones censadas de posible acceso al catálogo deben estar destinadas al uso residencial, agrícola o ganadero.
- B) Además las mismas deben estar en condiciones suficientes de estabilidad, seguridad y dimensiones en relación al uso a que se destinen, o que el coste de las obras precisas para adecuarlas a dicho uso sea porcentualmente inferior al que definen lo supuestos de ruina conforme al TRLotc-Lenac.
- C) Las mismas además deben concurrir con las *condiciones de adecuación ambiental, territorial y urbanística* al entorno dónde se ubican, en los términos que se definan para cada ámbito del planeamiento dónde se encuentren. A este respecto, en la ficha correspondiente de cada edificación se impondrán las mismas, así como *medidas correctoras* si las mismas procediesen, tales como la demolición de parte de las obras realizadas.





2.2.3 Edificaciones de imposible catalogación: artículo 8 del Decreto 11/1997.

En todo caso, y en estricto cumplimiento del artículo 8 del Decreto 11/1997, de la labor de catalogación, se excluyen las edificaciones censadas siguientes, por no estar de acuerdo con las premisas básicas de desarrollo del citado Decreto:

1º.- Edificaciones que invaden el Dominio Público o sus zonas de servidumbre establecidos por la correspondiente legislación sectorial. A este respecto, se realizará un tratamiento singularizado de las edificaciones localizadas en las zonas de servidumbre que se incluirán en catálogo con pleno respeto a las determinaciones que sobre esta zona determine la legislación que le es de aplicación, así como sin perjuicio de autorizaciones que fueran preceptivas de conformidad con la citada legislación.

2º.- Edificaciones que se encuentren dentro de Espacios Naturales Protegidos, en la categoría de Parque Natural y Reserva Natural o Especial.

3º.- Edificaciones que estén ubicadas en terrenos que el PGO haya calificado como "Uso Dotacional o Comunitario" destinado a este uso público, o Espacio Libre.

2.3 De la adecuación de las propuestas de ordenación al régimen urbanístico establecido por el TRLotc-Lenac.

Las edificaciones censadas deben someterse al régimen urbanístico establecido por el TRLotc-Lenac, que se concreta en lo siguiente:

- Las edificaciones que se incluyen en ámbitos de suelo urbano o asentamiento rural, deben adecuarse a la normativa urbanística que haya establecido el PGO para cada ámbito de suelo y/o clase y categoría, labor que permitirá su consideración de edificación fuera o dentro de la ordenación establecida por el mismo. A este respecto, la edificación se someterá al trámite de legalización de la edificación para lo cual se le impondrán las condiciones de adecuación ambiental, territorial y urbanística, o en su caso medidas correctoras necesarias para su ajuste con la ordenación del ámbito dónde se localice, que haga factible el procedimiento de legalización.
- Para las edificaciones censadas que quedan fuera de los ámbitos de suelo urbano o Asentamientos rurales y Agrícolas, deben adecuarse a las condiciones ambientales, territoriales y urbanísticas establecidas, considerándose, tras las mismas, por el PGO y subsidiariamente por el artículo 44.4. del TRLotc-Lenac, en situación de fuera de la ordenación en cumplimiento del artículo 66.7 del TRLotc-Lenac.

Para la aplicación de régimen de fuera de ordenación, y por el origen de las edificaciones (Censo de Edificaciones no Amparadas por Licencia) será condición imprescindible, de conformidad con la Disposición Adicional Primera, el



otorgamiento de la autorización del uso a que se destine, previa a cualquier intervención sobre la edificación catalogada.

Este mismo régimen de fuera de ordenación, así como de autorización de uso, será de aplicación a las edificaciones censadas y catalogadas localizadas en ámbitos de suelo urbano o asentamiento rurales o agrícolas que no se adecuen a la ordenación establecida para los citados, así como aquellas otras que quedaran sobrevenidamente fuera de estos ámbitos por operaciones desclasificadoras o de descategorización de suelo urbano o asentamientos.

Sin perjuicio de lo dicho anteriormente, ambas situaciones se ajustarán en todo momento a las determinaciones de ordenación de directa aplicación, que con respecto al Suelo Rústico determina el artículo 65 del TRLotc-Lenac y la normativa del PGO y subsidiariamente y en lo que no contradiga a las citadas determinaciones serán de aplicación las condiciones generales para las edificaciones, construcciones e instalaciones en suelo rústico determinadas por el PGO.

2.4 De la adecuación de las propuestas a la ordenación de los recursos naturales, del territorio y urbanística.

La adecuación a la ordenación jerárquicamente superior, se plasma en el desarrollo del Decreto 11/1997, mediante el ajuste de la potestad clasificatoria del PGO a las determinaciones del TRLotc-Lenac en cuanto al artículo 50 del mismo, por considerarse que el suelo urbano es reglado, cumpliendo los nuevos ámbitos las características en ella señalados para ello.

Respecto de la ordenación de los recursos naturales y territorial, las propuestas de categorización de nuevos Asentamientos o su ampliación, se ajustan, de conformidad con el artículo 18 del TRLotc-Lenac, al Plan Insular de Ordenación, así como a los Planes Territoriales en su desarrollo, tal y como se explica extensamente en la Memoria de Ordenación del PGO.

En cuanto a el resto de las determinaciones, las mismas se ajustan plenamente a las determinaciones y potestades establecidas por el Decreto 11/1997 y a la Disposición Adicional Primera del TRLotc-Lenac, fundamento jurídico del desarrollo de este documento.

2.5 Condiciones de adecuación de carácter urbanístico

De conformidad con la Disposición Adicional Primera del TRLotc-Lenac, y como requisito de acceso al Catálogo de Edificaciones no amparadas por el Planeamiento, las mismas deben mostrar un actitud territorial, urbanística y ambiental, que le permita adecuarse al ámbito dónde se localizan. Estas condiciones de adecuación, en las Fichas del Catálogo son verdaderos requisitos esenciales de la futura Autorización de Uso a las que se deberán someter las citadas edificaciones, y que determinarán su definitivo ajuste a la ordenación urbanística del PGO.





En este sentido, las condiciones de adecuación urbanísticas, para las edificaciones catalogadas situadas en suelo rústico, se ajustarán a las determinaciones establecidas en la Normativa Urbanística de Ordenación Estructural de este PGO relativo a los títulos "Régimen jurídico del Suelo Rústico" y "Medidas de Protección del Medio Ambiente", en concreto los siguientes artículos:

Artículo 56.- Determinaciones de Ordenación de Directa Aplicación

De conformidad con el artículo 65 del TR Lotc-Lenac, todo aprovechamiento y uso en suelo rústico deberá respetar las siguientes determinaciones:

- a) En los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos históricos, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de carreteras y caminos de carácter pintoresco, no se permitirá la construcción de cerramientos, edificaciones u otros elementos cuya situación o dimensiones limiten el campo visual o desfiguren sensiblemente las perspectivas de los espacios abiertos terrestres, marítimos, costeros o de los conjuntos históricos o tradicionales.*
- b) No podrá realizarse construcción alguna que presente características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas y, en particular, las viviendas colectivas, los edificios integrados por salón en planta baja y vivienda en la alta, y los que presenten paredes medianeras vistas, salvo en los asentamientos rurales que se admitan esta tipología.*
- c) Las edificaciones o construcciones de uso agrario deberán situarse en el lugar de la finca menos fértil o idóneo para el cultivo, salvo cuando provoquen un mayor efecto negativo ambiental o paisajístico.*
- d) No será posible la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, pudiendo autorizarse exclusivamente los carteles indicativos o informativos con las características que fije, en cada caso, la Administración competente.*
- e) Ninguna edificación podrá superar las dos plantas por cualquiera de sus fachadas.*
- f) Todas las edificaciones y construcciones deberán estar en armonía con las tradicionales en el medio rural canario y, en su caso, con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en su entorno cercano.*
- g) Las edificaciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, empleando las formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración en el entorno inmediato y en el paisaje.*





Artículo 57.- Condiciones generales de los usos, actividades, construcciones e instalaciones en Suelo Rústico.

El P.G.O. establece que todo aprovechamiento y uso en suelo rústico deberá respetar las siguientes determinaciones, salvo determinación más concreta establecida para cada una de las categorías de suelo rústico, en la presente Normativa:

- a) Los usos, actividades, construcciones e instalaciones vinculadas a la actividad agraria deberán cumplir las disposiciones de la legislación sectorial que les sea de aplicación, la regulación de las actividades clasificadas, en su caso, así como las condiciones particulares de este P.G.O. aplicables a cada categoría de suelo y las especificaciones que se expresen a continuación. A este respecto, se estrá a lo dispuesto en el Código de Buenas Prácticas Agrarias de la Comunidad Autónoma de Canarias (Orden de 11 de febrero de 2000, BOC Nº 23, de 23 de febrero). En todo caso los usos, actividades, construcciones e instalaciones pretendidos, requerirán un informe preceptivo del órgano competente en la materia, para su autorización, que justifique la adecuación de las mismas a la presente Normativa.
- b) Ser adecuadas al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos. En caso de construcciones e instalaciones agrarias, deberán ser precisas para el ejercicio de la actividad agraria, necesarias para las explotaciones de tal características y guardar proporción con su extensión y características, quedando vinculadas a la explotación a la que sirven. El órgano competente por razón de la materia emitirá el correspondiente informe de adecuación y compatibilidad, con carácter previo a la obtención de la Calificación Territorial o Licencia Municipal en su caso.
- c) Tener el carácter de aisladas.
- d) Con carácter general deberán respetar un retranqueo máximo de diez (10) metros a eje de caminos rurales y de cinco (5) metros a linderos, en caso de existir dos posibilidades de retranqueo se optará por la más restrictiva. Esta determinación no será de aplicación en el suelo rústico de poblamiento rural que se regirá por las que se establezcan en la tipología edificatoria y para aquellas construcciones e instalaciones de uso primario en Suelo Rústico que dispongan de otra determinación, según se especifica en el Artículo 59 de esta Normativa Urbanística de Ordenación Estructural.
- e) No emplazarse en terrenos cuya pendiente natural supere el cincuenta por ciento (50 %).
- f) No podrá realizarse ni autorizarse en ninguna de las categorías de suelo rústico, además de los usos y actividades prohibidos, los actos que comporten riesgo para la integridad de cualquiera de los valores objeto de protección.





- g) *Se debe tratar que el perfil de las edificaciones, construcciones e instalaciones no superen el perfil topográfico, de modo que no destaque en la línea del horizonte.*
- h) *Cuidar el diseño de las edificaciones, construcciones e instalaciones deben mantener equilibrio con las alturas, formas, líneas, colores y texturas circundantes, eligiendo aquellas más acordes con el espacio exterior. Los colores y tonalidades preferentes para los exteriores de las edificaciones serán aquellos que garanticen su integración paisajística, con textura mate en cualquier caso.*
- i) *Las nuevas construcciones respetarán e imitarán, en lo posible, las tipologías arquitectónicas tradicionales, especialmente en lo referente a la distribución del volumen edificado, del aspecto exterior y a la composición de las fachadas y cubiertas. No se permitirán edificaciones que imiten tipologías tradicionales foráneas.*
- j) *Las nuevas construcciones deberán integrarse en su entorno mediante el uso de pantallas o camuflajes vegetales de especies autóctonas o propias del lugar.*
- k) *En las construcciones se prohíbe expresamente los cuerpos volados, los revestimientos de plaquetas cerámicas o azulejos y materiales brillantes.*
- l) *La carpintería exterior de las edificaciones, construcciones e instalaciones será preferentemente de madera, en su color natural o pintada con un color mate que permita su integración con la edificación y el entorno. La utilización de aluminio o cualquier otro material quedará supeditada a su pintado en colores que permitan tal integración. Se prohíbe la utilización del aluminio color plateado o bronce.*
- m) *La cubierta será inclinada a una, dos o más aguas y estará revestida de teja árabe o similar en color rojo.*

2.6 Condiciones de adecuación de carácter ambiental

Por "adecuación territorial" de las viviendas censadas se entiende su nivel de integración paisajística, es decir, de consonancia con los elementos territoriales que caracterizan el lugar de ubicación y su entorno inmediato, o fondo escénico. En este sentido, cabe decir que los principales efectos negativos derivados de la implantación de una edificación suelen relacionarse con su emplazamiento, generando una problemática territorial y paisajística a microescala, que, por lo difuso del edificado generalmente afecta a extensas áreas territoriales. Evidentemente, el emplazamiento o localización concreta de la edificación puede determinar un impacto negativo de difícil corrección, que se ve agravado o matizado si se consideran otros aspectos intrínsecos (características tipológicas y compositivas) y extrínsecos a la propia edificación (visibilidad).





1.- Metodología para la valoración de la adecuación territorial de una edificación

Como se ha referido, el impacto apreciable de cualquier edificación o construcción tiene una relación directa con la adecuación de su emplazamiento y con la de sus parámetros tipológicos y compositivos. En cuanto al primero, la idoneidad del emplazamiento deriva tanto de la percepción que pueda resultar de la obra (visibilidad), como de las condiciones ambientales que sustenta el entorno en el que se implante la edificación (nivel de transformación antrópica del entorno inmediato y valores naturales y ecológicos intrínsecos). Respecto a los parámetros tipológicos y compositivos, éstos introducen los aspectos relacionados con la morfología y acabado estético de la edificación, lo que determina en buena medida el nivel de integración paisajística de la misma.

Con el propósito de establecer una evaluación relativamente objetiva de la integración paisajística de las edificaciones no amparadas por licencia de Tazacorte, se ha diseñado un método basado en la valoración cuantitativa de los principales aspectos que intervienen en la misma (para observar una visión global de la evaluación y facilitar la comprensión de la misma ver Fig. 1). Tal valoración se traduce en un algoritmo en el que se relaciona, de manera ponderada, las características edificatorias y de emplazamiento de los inmuebles considerados, tal como sigue:

$$IP = (VB \times 4) + (NT) + (PT \times 3) + (PC \times 2) / 10$$

Donde:

IP = integración paisajística de la edificación

VB = visibilidad de la edificación

NT = nivel de transformación antrópica del entorno inmediato

PT = parámetros tipológicos /

PC = parámetros compositivos

La resolución de tal algoritmo puede dar valores numéricos entre 1 y 5 que, en última instancia, reflejará el nivel de integración paisajística de la edificación según la siguiente escala:





Valores obtenidos en la resolución del algoritmo	Integración paisajística de la edificación
1 - 1,8	Muy Baja
1,8 - 2,6	Baja
2,6 - 3,4	Moderada
3,4 - 4,2	Alta
4,2 - 5	Muy Alta

A continuación se expone la metodología para obtener los valores numéricos de los indicadores que sustentan el algoritmo final para obtener la integración paisajística de la edificación:

a) Valoración cuantitativa de la visibilidad de la edificación (VB):

La visibilidad de una edificación supone un parámetro complejo en el que intervienen numerosas variables, tanto propias a la edificación, como externas a la misma. Siguiendo el método expuesto y considerando una relación ponderada entre las distintas variables que intervienen en la visibilidad, se obtienen los valores numéricos de la visibilidad con la aplicación del siguiente algoritmo:

$$VB = (P \times 2) + (T \times 2) + (B \times 2) + (I \times 4) + (O \times 3) / 13$$

Donde:

VB = visibilidad

P = pendiente media del sector de ubicación

T = topografía de ubicación

B = barreras visuales por apantallamiento vegetal

I = incidencia visual de los parámetros volumétricos y estéticos

O = observadores potenciales

A continuación se expone la definición y forma de valoración de las diferentes variables consideradas:





- La pendiente media del sector de ubicación (P): existe una evidente correlación entre la visibilidad potencial de una edificación y la pendiente del terreno sobre el que se asienta. En este sentido, cuanto mayor es el gradiente clinométrico del terreno mayor es su potencial de visibilidad. La valoración de esta variable se realiza según sigue:

Intervalos de pendiente	Valoración otorgada -
0-5%	1
5-10%	2
10-20%	3
20-30%	4
>30%	5

- La topografía de ubicación (T): la forma del relieve sobre el que se asienta la edificación incide en su mayor o menor visibilidad. En este sentido, es evidente que las formas cóncavas registran menores índices de visibilidad que las convexas o planas. De igual forma, las morfologías debidas a resaltes topográficos presentan mayor visibilidad potencial que las relacionadas con depresiones topográficas. Así, esta variable quedará sujeta a la siguiente valoración:

Topografía de ubicación	Valoración otorgada
Hoyas y depresiones topográficas	1
Laderas bajas y fondos de barrancos	2
Laderas medias y altas e interfluvios en rampa	3
Planicie, llanos costeros y fondos de valle	4
Cima de interfluvio alomado, resalte topográfico o cono volcánico	5

- Barreras visuales por apantallamiento vegetal (B): el "camuflaje" vegetal que presente el entorno inmediato de la edificación puede matizar la visibilidad de la misma. Se trata de valorar los estratos y regularidad de la franja vegetal que rodea la construcción. Tal franja puede ser envolvente o no a la misma, es decir, puede circundarla o no por todos sus flancos. La valoración de esta variable se establecerá como sigue:





Estratos vegetales que circundan la edificación	Valoración otorgada
Formación arbórea continua envolvente	1
Formación arbórea continua no envolvente	2
Formación arbórea discontinua	3
Formación arbustiva	4
Formación no arbórea ni arbustiva	5

- Incidencia visual de los parámetros volumétricos y estéticos (I): la visibilidad de una edificación también está directamente relacionada con sus características edificatorias, especialmente altura, volumen y tratamiento de color que reciban sus fachadas. En este sentido, no cabe duda de que su visibilidad se incrementa conforme gana en altura. De igual forma, a igual altura la visibilidad de una edificación aumenta cuanto mayor volumen construido registra. Respecto a los colores de las fachadas, los cálidos, claros y brillantes tienden a dominar sobre los fríos, oscuros y mates en un paisaje, pudiendo por tanto incrementar o matizar la atracción visual que ejerza la edificación. Asimismo, también alcanza importancia el que los colores de las fachadas coincidan o no con el "fondo escénico" (paisaje sobre el que se recorta la construcción), así como con la gama tradicional de colores utilizada para las edificaciones en el territorio analizado, dado que tal gama frecuentemente suele favorecer la integración visual de la construcción en el conjunto paisajístico. En definitiva, la obtención de un valor numérico de la incidencia visual de los parámetros volumétricos y estéticos obliga a interrelacionar al menos las tres subvariables apuntadas, lo que se materializa en el siguiente algoritmo:

$$I = (A \times 2) + (V) + (C \times 2) / 5$$

Dónde:

I = incidencia visual de los parámetros volumétricos y estéticos

A = altura de la edificación

V = volumen de la edificación

C = color dominante en las fachadas

Los índices numéricos para valorar las tres subvariables se extraen de la siguiente relación:





Altura de la edificación	Valoración otorgada
1 planta	1
1 planta + ático	2
2 plantas	3
2 plantas + ático	4
3 plantas	5

Volumen de la edificación	Valoración otorgada
< 100 m ²	1
100-150 m ²	2
150-300 m ²	3
300-500 m ²	4
> 500 m ²	5

Color dominante en las fachadas	Valoración otorgada
Color adecuado al fondo escénico y a la gama tradicional	1
Color adecuado al fondo escénico y no a la gama tradicional	2
Paramentos sin tratamiento de color	3
Color adecuado a la gama tradicional y no al fondo escénico	4
Color no adecuado al fondo escénico ni a la gama tradicional	5

La aplicación del algoritmo definido arrojará valores entre 1 y 5, que corresponderán con otros tantos valores de la incidencia visual de los parámetros volumétricos y estéticos, a utilizar en el algoritmo general de la visibilidad. Así, los valores de dicha variable quedarán según sigue:





Valores obtenidos de la relación altura, volumen y color	Valor a otorgar a la incidencia visual (I)
1 - 1,8	1
1,8 - 2,6	2
2,6 - 3,4	3
3,4 - 4,2	4
4,2 - 5	5

- Observadores potenciales (O): No cabe duda de que la importancia de un impacto visual se acrecienta conforme se incrementa el potencial de observadores de su efecto, lo que se relaciona directamente con la accesibilidad que registre el área afectada. En este sentido, el posible impacto visual de una edificación se relaciona con su posición respecto a la red de comunicación y, en última instancia, con las categorías de la misma. Tal variable se valorará cuantitativamente según sigue:

Posición de la edificación respecto a observadores potenciales	Valoración otorgada
Lugares muy poco frecuentados u observables desde senderos	1
Lugares poco frecuentados u observables desde vías secundarias	2
Lugares moderadamente frecuentados u observables desde vías comarcales de poco tránsito	3
Lugares frecuentados u observables desde vías comarcales de alto tránsito	4
Lugares muy frecuentados u observables desde vías comarcales con muy alto tránsito	5

La aplicación del algoritmo de la visibilidad arrojará valores entre 1 y 5. Operando de igual manera que con la incidencia visual de los parámetros volumétricos y estéticos tales valores, como ya se ha referido, se distribuirán entre 5 categorías de visibilidad, que corresponderán con otros tantos valores a aplicar en el algoritmo principal para obtener la integración paisajística final de la edificación. Esto se resume en lo siguiente:





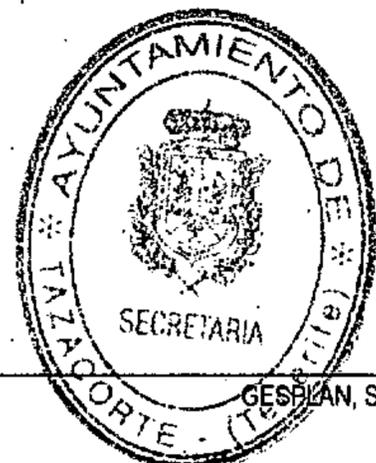
Valores de visibilidad obtenidos	Nivel de visibilidad	Valor numérico correspondiente para el algoritmo de integración paisajística final
1 – 1,8	Muy Bajo	5
1,8 – 2,6	Bajo	4
2,6 – 3,4	Moderado	3
3,4 – 4,2	Alto	2
4,2 - 5	Muy Alto	1

b) Valoración cuantitativa del nivel de transformación antrópica del entorno inmediato (NT):

Constituye la otra gran variable seleccionada como indicadora de la “adecuación del emplazamiento” de la edificación. No cabe duda de que el impacto visual de una actuación, además de con los aspectos ligados a la visibilidad de la misma, se relaciona también con el nivel de transformación geocológica que registra el entorno inmediato en el que se implanta. Por tanto el valor cuantitativo de esta variable a aplicar en la fórmula general para hallar la integración paisajística derivará de las siguientes consideraciones:

Transformación antrópica del entorno inmediato a la edificación	Valoración otorgada
Espacio natural no arbolado	1
Espacio natural arbolado	2
Espacio agrícola	3
Espacio edificado de carácter tradicional o con alto deterioro ambiental	4
Espacio edificado de carácter no tradicional o con muy alto deterioro ambiental	5

c) Valoración cuantitativa de los parámetros tipológicos de la edificación (PT):





Se pretende un acercamiento a la valoración cuantitativa de las características edificatorias del inmueble y su puesta en relación con las dominantes en el entorno territorial en el que se inserta. El valor de esta variable a aplicar en el algoritmo de integración paisajística final se extraerá de la siguiente relación:

Tipología edificatoria en relación con el entorno	Valoración otorgada
Tipología no tradicional de edificación entremedianera en disperso rural	1
Tipología no tradicional de edificación entremedianera en núcleo rural	2
Tipología no tradicional de edificación aislada	3
Tipología tradicional en disperso rural	4
Tipología tradicional en núcleo rural o no tradicional en núcleo urbano	5

d) Valoración cuantitativa de los parámetros compositivos de la edificación (PC):

Se relaciona directamente con la consideración de algunos elementos constructivos y con el nivel de acabado de la edificación. Se establece mediante la relación cuantitativa de dos subvariables con el desarrollo del siguiente algoritmo:

$$PC = (TP \times 2) + (TC) / 3$$

Dónde:

PC = parámetros compositivos

TP = tratamiento de paramentos

TC = tipo de cubierta



La primera subvariable, el tratamiento del paramento, pretende afrontar una valoración del nivel de acabado de las fachadas de la edificación; mientras que la segunda, el tipo de cubierta, deriva de la necesidad de considerar la incidencia paisajística de las cubiertas no tradicionales en el paisaje, constituyendo, además, un elemento que puede favorecer (caso de las cubiertas planas) la indisciplina urbanística por agregación de un mayor número de plantas a la edificación.

Los valores a otorgar para la resolución del anterior algoritmo derivarán de las siguientes relaciones:



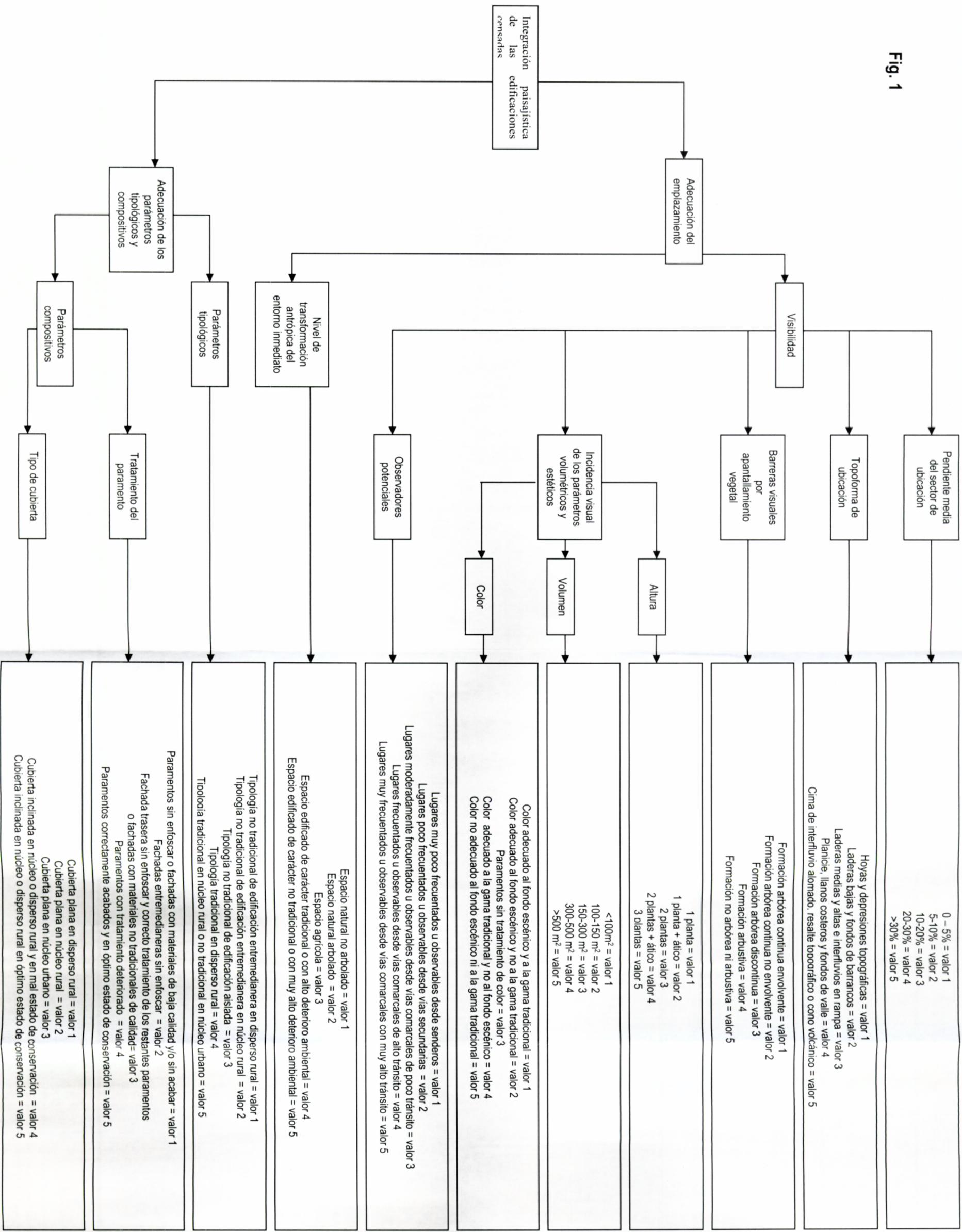
Tratamiento del paramento	Valoración otorgada
Paramentos sin enfoscar o fachadas caracterizadas por materiales constructivos de baja calidad y/o sin acabar	1
Fachadas entremedianeras sin enfoscar	2
Fachada trasera sin enfoscar y correcto tratamiento de los restantes paramentos o fachadas con materiales constructivos no tradicionales de calidad	3
Paramentos correctamente acabados y con tratamiento deteriorado	4
Paramentos correctamente acabados y en óptimo estado de conservación	5

Tipo de cubierta	Valoración otorgada
Cubierta plana en disperso rural	1
Cubierta plana en núcleo rural	2
Cubierta plana en núcleo urbano	3
Cubierta inclinada en núcleo o disperso rural y en mal estado de conservación	4
Cubierta inclinada en núcleo o disperso rural y en óptimo estado de conservación	5

El desarrollo del algoritmo determinará valores para los parámetros compositivos entre 1 y 5, de los que derivará el valor de tal variable para su aplicación en el algoritmo de integración paisajística de la edificación, según sigue:

Valores obtenidos para los parámetros compositivos	Valor numérico correspondiente para el algoritmo de integración paisajística final
1 - 1,8	1
1,8 - 2,6	2
2,6 - 3,4	3
3,4 - 4,2	4
4,2 - 5	5

Fig. 1



0 - 5% = valor 1
 5-10% = valor 2
 10-20% = valor 3
 20-30% = valor 4
 >30% = valor 5

Hoyas y depresiones topográficas = valor 1
 Laderas bajas y fondos de barrancas = valor 2
 Laderas medias y altas e interfluvios en rampa = valor 3
 Planicie, llanos costeros y fondos de valle = valor 4
 Cima de interfluvio alomado, resalte topográfico o cono volcánico = valor 5

Barreras visuales por apartamiento vegetal
 Formación arbórea continua envolvente = valor 1
 Formación arbórea continua no envolvente = valor 2
 Formación arbórea discontinua = valor 3
 Formación arbustiva = valor 4
 Formación no arbórea ni arbustiva = valor 5

Altura
 1 planta = valor 1
 1 planta + ático = valor 2
 2 plantas = valor 3
 2 plantas + ático = valor 4
 3 plantas = valor 5

Incidencia visual de los parámetros volumétricos y estéticos
 Volumen
 <100m² = valor 1
 100-150 m² = valor 2
 150-300 m² = valor 3
 300-500 m² = valor 4
 >500 m² = valor 5

Color
 Color adecuado al fondo escénico y a la gama tradicional = valor 1
 Color adecuado al fondo escénico y no a la gama tradicional = valor 2
 Paramentos sin tratamiento de color = valor 3
 Color adecuado a la gama tradicional y no al fondo escénico = valor 4
 Color no adecuado al fondo escénico ni a la gama tradicional = valor 5

Observadores potenciales
 Lugares muy poco frecuentados u observables desde senderos = valor 1
 Lugares poco frecuentados u observables desde vías secundarias = valor 2
 Lugares moderadamente frecuentados u observables desde vías comarcales de poco tránsito = valor 3
 Lugares frecuentados u observables desde vías comarcales de alto tránsito = valor 4
 Lugares muy frecuentados u observables desde vías comarcales con muy alto tránsito = valor 5

Nivel de transformación antropológica del entorno inmediato
 Espacio natural no arbolado = valor 1
 Espacio natural arbolado = valor 2
 Espacio agrícola = valor 3
 Espacio edificado de carácter tradicional o con muy alto deterioro ambiental = valor 4
 Espacio edificado de carácter no tradicional o con muy alto deterioro ambiental = valor 5

Parámetros tipológicos
 Tipología no tradicional de edificación entremedianera en disperso rural = valor 1
 Tipología no tradicional de edificación entremedianera en núcleo rural = valor 2
 Tipología no tradicional de edificación aislada = valor 3
 Tipología tradicional en disperso rural = valor 4
 Tipología tradicional en núcleo urbano = valor 5

Adecuación de los parámetros tipológicos y compositivos
 Paramentos sin enfoscar o fachadas con materiales de baja calidad y/o sin acabar = valor 1
 Fachadas entremedianeras sin enfoscar = valor 2
 Fachada trasera sin enfoscar y correcto tratamiento de los restantes paramentos o fachadas con materiales no tradicionales de calidad = valor 3
 Paramentos con tratamiento deteriorado = valor 4
 Paramentos correctamente acabados y en óptimo estado de conservación = valor 5

Parámetros compositivos
 Tipo de cubierta
 Cubierta plana en disperso rural = valor 1
 Cubierta plana en núcleo rural = valor 2
 Cubierta plana en núcleo urbano = valor 3
 Cubierta inclinada en núcleo o disperso rural y en mal estado de conservación = valor 4
 Cubierta inclinada en núcleo o disperso rural en óptimo estado de conservación = valor 5





1. Discusión de resultados

La aplicación de la metodología expuesta a las edificaciones no amparadas por licencia catalogadas en el municipio de Tazacorte determina, cuantitativa y cualitativamente, el nivel de integración paisajística de cada una de ellas, no considerando únicamente las características tipológicas y compositivas del inmueble sino también el ámbito concreto de su ubicación. Tales resultados obligan a realizar una serie de observaciones sobre las edificaciones evaluadas:

Edificación (nº de ficha): 6397

Nivel de integración paisajística: moderado

Observaciones: la visibilidad es baja al estar rodeada la vivienda por terrenos cultivados con plataneras. Sin embargo, presenta una volumetría elevada, así como 2 alturas construidas, más ático. En cuanto a las características compositivas, en el momento de la toma de datos la edificación se halla a medio pintar, aunque completamente encalada. No obstante, su cubierta plana no la adecua plenamente al entorno en el que se inserta

Edificación (nº de ficha): 6396

Nivel de integración paisajística: moderado

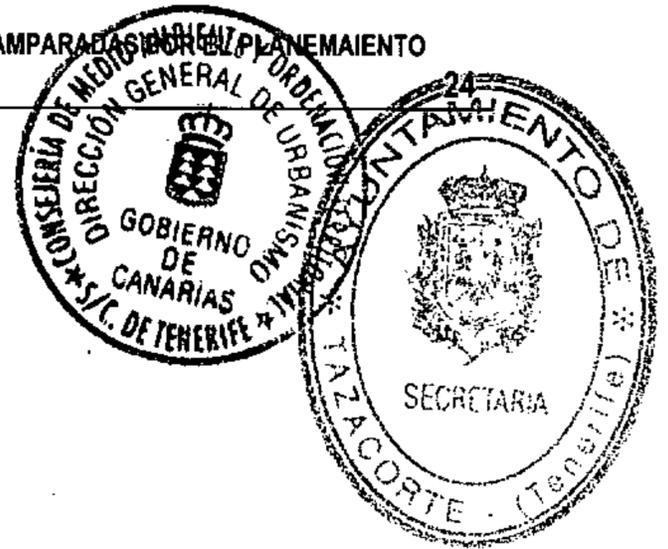
Observaciones: la edificación aparece en resalte sobre las plataneras que se encuentran a su alrededor, siendo tres sus alturas construidas, la última, un ático retranqueado. Esta ubicación la hace estar expuesta y fácilmente visible; en cambio, su integración en el entorno inmediato no decrece al haberse finalizado correctamente y por completo los paramentos exteriores de la edificación.

Edificación (nº de ficha): 6398

Nivel de integración paisajística: moderado

Observaciones: Edificación incompletamente finalizada en sus paramentos exteriores, circunstancia que contribuye a reducir su nivel de integración, en cambio el resultado no es peor debido a la especial ubicación de la vivienda, de difícil acceso por mor de las plataneras que la circundan, reduciendo así la visibilidad, pese a las tres alturas que presenta la construcción, la última de las cuales aparece retranqueada.





Edificación (nº de ficha): 6395

Nivel de integración paisajística: bajo

Observaciones: se dan en este caso unas circunstancias particulares, pues si bien la edificación se encuentra anexa a la vía, y por lo tanto es perfectamente visible desde ésta, aumentando en consecuencia el potencial de observadores, en cambio, la construcción, destinada a la hostelería, es de una sólo planta y sus paramentos se encuentran debidamente enfoscados y pintados, aunque su tipología constructiva no se adapta a la que está presente con mayor profusión en el municipio.

Edificación (nº de ficha): 6394

Nivel de integración paisajística: alto

Observaciones: El nivel de integración no es mayor debido a la ubicación de la edificación, que se asoma ligeramente sobre la ladera. En cambio, las condiciones compositivas son adecuadas, tanto en volúmenes, como en alturas y finalización de los planos de fachada.

Edificación (nº de ficha): 6393

Nivel de integración paisajística: bajo

Observaciones: La edificación tiene un volumen excesivo, así como dos alturas, más cuarto de azotea. Además, su tipología no se adapta al modelo tradicional, si bien cuenta con sus paramentos debidamente finalizados. La ubicación de la edificación no ayuda a reducir su falta de integración en el entorno, pese a su condición aislada.

Edificación (nº de ficha): 6392

Nivel de integración paisajística: alto

Observaciones: Pequeña edificación de una sola planta localizada en Los Serraderos y completamente finalizada en sus planos de fachadas, si bien aparecen elementos constructivos no deseables, como puede ser la carpintería en PVC blanco. Pero la circunstancia de su localización, donde se puede barajar una menor incidencia territorial debido a su proximidad respecto de otras edificaciones como factor "atenuante", contribuye a reducir su problemática específica, aumentando en consecuencia su nivel de integración, no ya sólo paisajístico, sino incluso territorial.



Edificación (nº de ficha): 6391

Nivel de integración paisajística: alto

Observaciones: Edificación de pequeñas dimensiones y una sólo planta que aparece bien integrada en su entorno, pues resulta poco visible desde cualquier zona de paso. Además, se encuentra completamente acabada, sin presentar paramentos sin enfoscado o a falta de pintar.

Edificación (nº de ficha): 3736

Nivel de integración paisajística: alto

Observaciones: Esta edificación presenta un alto grado de integración debido a su ubicación, dentro de suelo urbano consolidado, pese a su condición de edificación aislada. Sin embargo, se encuentra debidamente finalizada, aunque no responde a una tipología edificatoria tradicional, y no puede aludirse una falta de integración con su entorno debido a las circunstancias referidas.

Edificación (nº de ficha): 6399

Nivel de integración paisajística: alto

Observaciones: esta edificación, de una sola planta, está ubicada en el núcleo marginal y carente de ordenación de La Bombilla. Correctamente finalizada y de escasa volumetría, su principal problema radica en el conjunto que contribuye a formar, y no tanto en la pieza considerada a título individual. Concluyendo, se podría decir que existe una alta integración con el entorno inmediato, pero que ésta se vuelve baja, o incluso muy baja, con el entorno mediato.

Edificación (nº de ficha): 6400

Nivel de integración paisajística: moderado

Observaciones: Se reproducen las circunstancias descritas para la edificación 6399, con dos diferencias menores: esta edificación tiene unos parámetros constructivos inferiores en volumen y superficie edificada a la anteriormente referida, pero en su contra presenta una terminación inadecuada y de peor calidad estética. Se debe añadir, tal y como se hiciera antes, que existe una alta integración con el entorno inmediato, pero que ésta se vuelve baja, o incluso muy baja, con el entorno mediato.



Edificación (nº de ficha): 4607

Nivel de integración paisajística: moderado

Observaciones: es de aplicación todo lo anteriormente comentado para las edificaciones que, como ésta, también se encuentran en La Bombilla, añadiendo que el caso concreto que nos ocupa se caracteriza por el empleo de materiales no constructivos, del tipo láminas de uralita, cerrando la fachada posterior, y combinando con bloque de hormigón enfoscado y pintado en los restantes planos de fachada.

3. PROCEDIMIENTO DE AUTORIZACIÓN DEL USO Y SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN

3.1 Autorización del Uso: requisitos y procedimiento.

La inclusión de las edificaciones o construcciones en el *Catálogo de Edificaciones no Amparadas por el Planeamiento* habilita para solicitar la autorización del uso a que se destine que con carácter previo deberá realizar las obras necesarias y precisas incluidas en la ficha correspondiente del Catálogo.

Esta inclusión permite ajustar urbanísticamente las edificaciones censadas, porque el Catálogo constituye un instrumento habilitante para que las edificaciones o construcciones se adecuen a la ordenación urbanística establecida en el PGO.

Para que las edificaciones catalogadas puedan solicitar la Autorización del Uso, deberán reunir los siguientes requisitos documentales:

- a) Presentación de **certificado acreditativo** del uso al que está destinada la edificación. Estar destinadas a uso residencial, agrícola o ganadero.
- b) Acreditar la **idoneidad técnica**, mediante la certificación de técnico competente, sobre las condiciones de seguridad, habitabilidad y estética actual de la adecuación o en caso contrario, si la misma es susceptible de admitir correcciones de sus deficiencias, de conformidad con las determinaciones del presente documento, o que el coste de las obras precisas para adecuarlas a dicho uso sea porcentualmente inferior al que definen los supuestos de ruina conforme al TRLotc-Lenac.



En caso de que, las medidas correctoras propuestas para cada una de las edificaciones catalogadas sobrepasen los límites máximos referidos al cincuenta (50) por ciento del coste de una construcción de nueva planta, en similares características e igual superficie construida o, en su caso, de idénticas dimensiones que la preexistentes, provocarán, según el artículo 153 del TRLotc-Lenac, la revisión de su catalogación de oficio.

- c) **Adecuación urbanística, territorial y ambiental** al entorno en que se ubica, incluso adoptando medidas correctoras. En todo caso, no serán susceptibles de cumplir este requisito los supuestos contemplados en el artículo 8 del Decreto 11/1997 y su modificado por el Decreto 94/1997, a excepción de lo estipulado en el presente documento.

El órgano actuante, a la vista de la solicitud presentada, resolverá positiva o negativamente la autorización. En el supuesto de que concurren los requisitos señalados en las letras anteriores, la resolución deberá confirmar la autorización emitida, debiendo prohibir expresamente la realización de otro tipo de obras distintas a las indicadas en la misma y, si fuera preciso, especificando la necesidad de adoptar medidas correctoras, incluso de demolición de parte de las obras realizadas, en orden a obtener la compatibilidad de la edificación con la adecuada ordenación y protección del territorio.

3.1.1 Incompatibilidad de la edificación con la ordenación del PGO y su régimen urbanístico.

La incompatibilidad de las edificaciones censadas y bajo el amparo de este PGO vendrá determinada por:

A.- Estar incluidas en el artículo 8 del Decreto 11/1997, así como por la aplicación de los preceptos y determinaciones que vengan impuestos por la legislación sectorial que sea de aplicación preferente respecto a la propia urbanística.

B.- El incumplimiento de las condiciones de adecuación Ambiental, Territorial, Urbanística, lo que imposibilita que las mismas se acojan al procedimiento autorizador del uso, lo que en definitiva produce que las citadas edificaciones queden al margen del planeamiento, independiente de su naturaleza de censadas.

Quedará prohibido toda intervención sobre edificaciones y/o construcciones censadas que no quedarán comprendidas dentro de las propuestas de ordenación establecidas en este documento, y que estuvieran incursas en causa de incompatibilidad con el PGO.

3.2 Régimen Urbanístico para las Edificaciones Catalogadas y Autorizadas: su Situación Legal de Fuera de Ordenación.

Una vez culminado el procedimiento de concesión de la autorización del uso, las edificaciones catalogadas y su actividad, quedarán en situación de fuera de ordenación.



De conformidad con la Disposición Adicional Primera del TRLotc-Lenac, este acto por el que se resuelve la solicitud de autorización deberá ser remitido, por el órgano actuante, al Registro de la Propiedad, para su constancia en el mismo, mediante anotación marginal en el último asiento registral, con mención expresa a todos los términos de la misma.

El régimen previsto para la situación de fuera de ordenación, será aquel determinado con carácter general en el PGO o en su caso por el específico determinado por la categoría de suelo dónde se emplacé, que se resume en el siguiente:

1. En las edificaciones, construcciones e instalaciones consideradas como fuera de ordenación, en tanto no se aprueben la normas o en su caso las Instrucciones Técnicas del Planeamiento Urbanístico, que definirán el contenido de la situación legal y, en particular, los actos constructivos y los usos de que puedan ser susceptibles las mismas, se permitirán las siguientes obras:

a) Sólo podrán realizarse las obras de conservación, en las que se incluye la reparación, y que exija la estricta conservación de la habitabilidad o el uso conforme al destino establecido para las mismas por la presente Normativa en los siguientes supuestos:

- 1) Cuando se encuentren situadas en ámbitos de ordenación remitida de suelo urbano o urbanizable, mientras no esté aprobado el correspondiente planeamiento que lo desarrolle.
- 2) Cuando ocupen suelo calificado como: infraestructura viaria, espacio libre público o ámbitos no aptos para la edificación.
- 3) Cuando la altura de la edificación o construcción supere la establecida en la tipología edificatoria o en la regulación del régimen jurídico del suelo rústico, de esta Normativa, que le sea de aplicación. Estas obras serán de aplicación a las plantas que supere dicha altura.

b) Se podrán autorizar las obras de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación siempre que no se encuentre en ninguna de las circunstancias descritas anteriormente en el punto a). Así mismo, cuando tengan por objeto adaptar la edificación al presente PGO, se podrán autorizar, además, obras de remodelación (ampliación, remonta y reestructuración) cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas, sin que pueda dar lugar a incremento del valor de la expropiación.

c) En las edificaciones preexistentes, que no se ajusten a la tipología edificatoria de la manzana propuesta por el PGO y tengan valor etnográfico o arquitectónico y no estén recogidas en el "Catálogo Arquitectónico de Elementos Protegidos", se podrán autorizar las obras que se determinan en el artículo de "Régimen Jurídico de las intervenciones en el Patrimonio Histórico" de la Normativa urbanística de la Ordenación Pormenorizada.



d) En edificaciones preexistentes que tengan valor etnográfico o arquitectónico situadas en suelo urbano, las obras permitidas serán las especificadas en el Artículo 58 de esta Normativa Urbanística de Ordenación Estructural.

e) Cualesquiera otras obras serán consideradas ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

2. En todo caso, la interpretación de las intervenciones permitidas para las edificaciones, construcciones e instalaciones será la que se desprenda de la aplicación de *Tipos de Intervención en Elementos Protegidos*, establecidos en la Ordenación Pormenorizada el presente PGO.

4. CUADRO RESUMEN DE LAS EDIFICACIONES CENSADAS

En el siguiente cuadro se relacionan las edificaciones censadas con su localización en el plano relativo a "Edificaciones Censadas. Decreto 11/1997" elaborado por este PGO donde se relacionan todas las edificaciones con la clasificación del suelo, perteneciente a este catálogo.

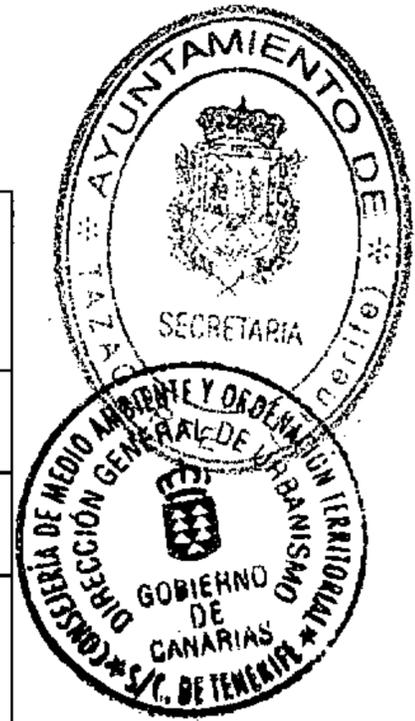
Además también se adjuntan los planos elaborados por el "Censo de edificaciones no amparadas por licencia".

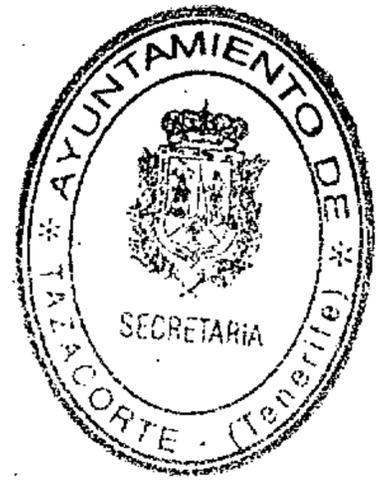


SOLICITUD	MAPA /ÁMBITO / POLÍGONO	PROPIETARIO	SITUACIÓN	USO Y TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	CARACTERÍSTICAS DEL P.G.O. Y LA EDIFICACIÓN		CATALOGO
					CLASIFICACIÓN SUELO	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	
6397	LP14D / 02 / 01	Ricardo M Rodríguez Rodríguez.	C/ La Cruz. Tazacorte	Residencial. Edificación Adosada.	RAA 1-1 Finca la Cruz.	Normativa Urbanística de Ordenación Estructural: Art 56 y 57. Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada: Condiciones Particulares de la Edificación en Asentamiento Agrícola (AA2000)	1 5B CATALOGO
6396	LP14D / 02 / 01	José Enrique Rodríguez Rodríguez	C/ La Cruz. Tazacorte	Residencial. Edificación Aislada.	RAA 1-1 Finca la Cruz.	Normativa Urbanística de Ordenación Estructural: Art 56 y 57. Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada: Condiciones Particulares de la Edificación en Asentamiento Agrícola (AA2000)	1 5B CATALOGO
6398	LP14D / 02 / 01	Beeta Rodríguez Rodríguez	C/ La Cruz. Tazacorte	Residencial. Edificación Aislada.	RAA 1-1 Finca la Cruz.	Normativa Urbanística de Ordenación Estructural: Art 56 y 57. Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada: Condiciones Particulares de la Edificación en Asentamiento Agrícola (AA2000)	1 5B CATALOGO
6395	LP18A / 01 / 08	Birgitta Gundersen	C/ Las Norias. Nº 1	Residenc. Hostelería y Restauración. Edificación Adosada.	S.U.N.C. 3-1. Las Norias	Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada: Condiciones Particulares de la Edificación de Ciudad Jardín 2 (CJ2).	1 5D CATALOGO
6394	LP14D / 02 / 03	Ursula Coenen.	C/ Cuesta Zapata Nº 43 La Marina	Residencial. Edificación Aislada	RAR 2-1. La Marina.	Normativa Urbanística de Ordenación Estructural: Art 56 y 57. Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada: Condiciones Particulares de la Edificación en Asentamiento Rural de Baja Densidad (BD)1000	1 5B ---
6393	LP17B / 02 / 01	Alexander Risse	C/ Los Palacios	Residencial. Edificación Aislada	RPA-2. Los Palacios.	Normativa Urbanística de Ordenación Estructural: Art 56 y 57.	1 5E CATALOGO
6392	LP14D / 02 / 04	Antonio Javier González Barreto.	Los Serradores. Tazacorte.	Residencial. Edificación Aislada	RAR 2-3. Los Serradores	Normativa Urbanística de Ordenación Estructural: Art 56 y 57. Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada: Condiciones Particulares de la Edificación en Asentamiento Rural de Baja Densidad (BD)400	1 5B ---
6391	LP17B / 01 / 05	Alexander Risse	C/ Los Palacios Nº60	Residencial. Edificación Aislada	RPA-2. Los Palacios	Normativa Urbanística de Ordenación Estructural: Art 56 y 57.	1 5E CATALOGO
3736	LP14D / 02 / 02	Michael Lothar Christian Kranz, rep.	C/Prolongación n. C/ Mariano Benlisee, Nº60	Residencial. Edificación Aislada	SUC 1-1. Casco Urbano.	Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada: Condiciones Particulares de la Edificación Cerrada (EC).	1 5B ---
6399	LP17D / 01 / 06	Juan Domínguez Concepción.	La Bombilla. Tazacorte	Residencial. Edificación Adosada.	RPL. La Bombilla. Zona DPMT.		1 5E ---
6400	LP17D / 01 / 06	Juan Domínguez Concepción.	La Bombilla. Tazacorte	Residencial. Edificación Aislada	RPL. La Bombilla. Zona DPMT.		1 5E ---
4607	LP17D / 01 / 06	Carmen Nola Rodríguez Rocha.	La Bombilla. Tazacorte	Residencial. Edificación Adosada.	RPL. La Bombilla. Zona DPMT.		1 5E ---

* O.E. Nº de Planos de Ordenación Estructural.

** O.P. Nº de Planos de Ordenación Pormenorizada.



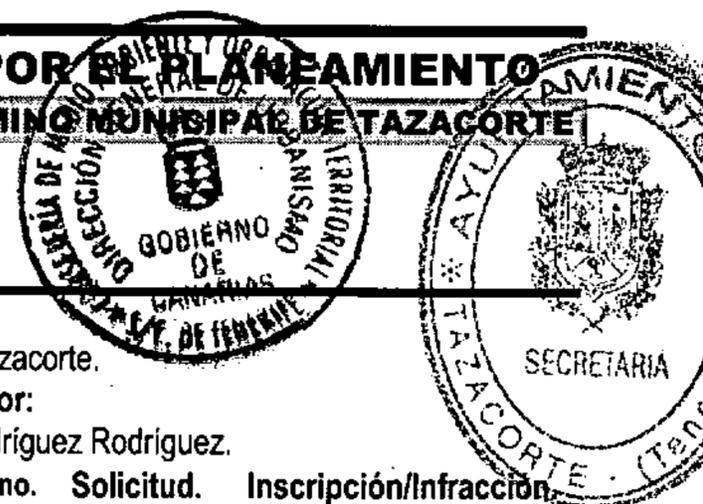


5. FICHAS INVENTARIO

INVENTARIO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR EL PLANEAMIENTO

Ficha nº 6397

TÉRMINO MUNICIPAL DE TAZACORTE



FOTOGRAFÍAS



IDENTIFICACIÓN

Situación:

C/ La Cruz. Tazacorte.

Propietario y/o Promotor:

Ricardo M Rodríguez Rodríguez.

Mapa / Ambito / Nº Polígono. Solicitud. Inscripción/Infracción

LP14D / 02 / 01 6397 6983

CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Uso y descripción tipológica:

Residencial. Edificación Adosada.

Volumen de la Edificación:

- Superficie Parcela: 2112 m²

Altura: 2 Plantas + Ático.

Composición y forma

Cubierta: Plana Transitable con antepecho. (1 m). En la base del antepecho existe un alero acabado en teja cerámica árabe que recorre el perímetro de la edificación.

Materiales de fachada: Fábrica de bloque de hormigón vibrado, enfoscado y a medio pintar.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

Clasificación y Categoría de Suelo

Suelo Rústico de Asentamiento Agrícola (RAA 1-1). Finca la Cruz.

Uso y Tipologías edificatorias:

Usos: Normativa Urbanística de Ordenación Estructural: Art 71.

Uso Característico: Agrícola / **Uso Permitido:** Residencial.

Tipología edificatoria:

A cumplir con:

Normativa Urbanística de Ordenación Estructural: Art 56 y 57.

Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada: Condiciones particulares de la edificación en Asentamiento Agrícola (AA₂₀₀₀).

Parámetros:

Condiciones de la U.A.E.:

Superficie: 2000 m²s.

Longitud min de lindero frontal: No se establece.

Posición de la edificación en la U.A.E.:

Plano de Fachada: Se separa como mínimo 5 m a lindero y como máximo a 10 m a eje de camino.

Condiciones de ocupación y edificabilidad:

Ocupación: 7,5%

Edificabilidad: 0,075 m²/m² y un máximo de 250 m² construido.

Condiciones de altura:

Cubierta Plana: No se permite.

Cubierta inclinada: 7,50m (altura de cornisa) 9m (altura de cumbre)

DIAGNÓSTICO AMBIENTAL Y TERRITORIAL:

Nivel de integración paisajística: la visibilidad es baja al estar rodeada la vivienda por terrenos cultivados con plataneras. Sin embargo, presenta una volumetría elevada, así como 2 alturas construidas, más ático. En cuanto a las características compositivas, en el momento de la toma de datos la edificación se halla a medio pintar, aunque completamente encalada. No obstante, su cubierta plana no la adecua plenamente al entorno en el que se inserta

DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO:

1. **Uso:** La edificación corresponde al uso establecido como permitido para la edificación y categoría de suelo en la que se incluye.
2. **Posición:** La edificación no cumple con el retranqueo respecto a uno de sus linderos. Se adosa a la vivienda contigua; lo cual no se permite según lo establecido por el plan general.
3. **Volumetría:** La edificación supera la altura máxima establecida.
4. **Parámetros compositivos:** No se permite la cubierta plana. La edificación no se ajusta a los parámetros estéticos que establecen el correcto acabado de todos sus paramentos exteriores, mediante enfoscado y pintado; además no se permiten los cuerpos volados.

CONCLUSIONES:

Debido al incumplimiento de las condiciones impuestas en el presente Plan General, la edificación pasará a formar parte del Catálogo de edificaciones no amparadas por planeamiento.

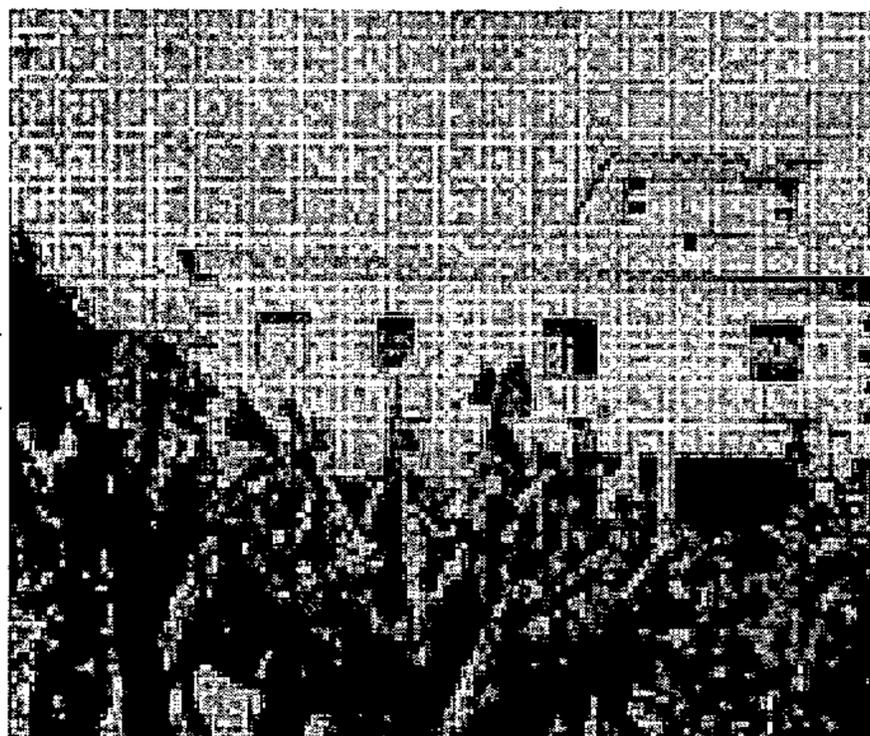
INVENTARIO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR EL PLANEAMIENTO

Ficha nº.: 6396

TÉRMINO MUNICIPAL DE TAZACORTE



FOTOGRAFÍAS



IDENTIFICACIÓN

Situación:

C/ La Cruz – Tazacorte.

Propietario y/o Promotor:

José Enrique Rodríguez Rodríguez

Mapa / Ambito / Nº Polígono. Solicitud. Inscripción/Infracción.

LP14D / 02 / 01

6396

6982/

CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Uso y descripción tipológica:

Residencial. Edificación Aislada.

Volumen de la Edificación:

Superficie Parcela: 1176,36 m²

Altura: 2 plantas + Ático.

Composición y forma

Cubierta: Plana; Transitable con antepecho (1 m). Presencia de alero en todo su perímetro.

Materiales de fachada: Fábrica de bloque de hormigón vibrado enfoscado y pintado. Remate en las esquinas mediante placas que simulan sillares vistos

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

Clasificación y Categoría de Suelo

Suelo Rústico de Asentamiento Agrícola (RAA 1-1). Finca la Cruz.

Uso y Tipologías edificatorias:

Usos: Normativa Urbanística de Ordenación Estructural: Art 71.

Uso Característico: Agrícola / Uso Permitido: Residencial.

Tipología edificatoria: A cumplir con:

Normativa Urbanística de Ordenación Estructural: Art 56 y 57.

Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada: Condiciones particulares de la edificación en Asentamiento Agrícola (AA₂₀₀₀).

Parámetros:

Condiciones de la U.A.E.:

Superficie: 2000 m²s

Longitud de lindero frontal: No se establece.

Posición de la edificación en la U.A.E.:

Plano de Fachada: Se separa como mínimo 5 m a lindero y como máximo 10 m a eje de caminos.

Condiciones de ocupación y edificabilidad:

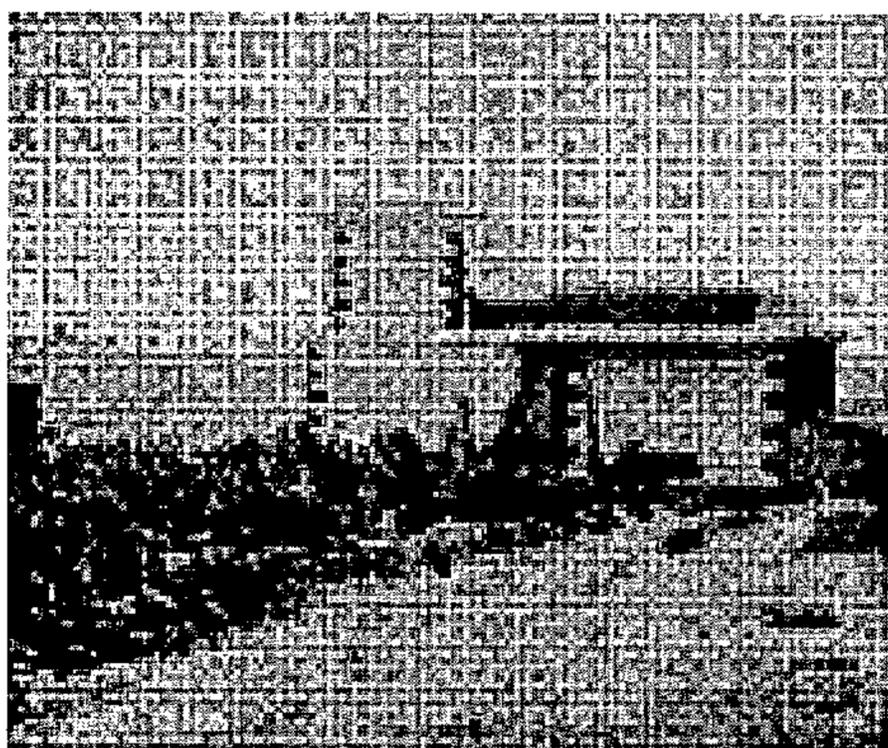
Ocupación: 7,5%

Edificabilidad: 0,075 m²/m² y un máximo de 250 m² construido.

Condiciones de altura:

Cubierta Plana: No se permite.

Cubierta inclinada: 7,50m (altura de cornisa) 9m (altura de cumbre)



DIAGNÓSTICO AMBIENTAL Y TERRITORIAL:

Nivel de integración paisajística: la edificación aparece en resalte sobre las plataneras que se encuentran a su alrededor, siendo tres sus alturas construidas, la última, un ático retranqueado. Esta ubicación la hace estar expuesta y fácilmente visible; en cambio, su integración en el entorno inmediato no decrece al haberse finalizado correctamente y por completo los paramentos exteriores de la edificación.

DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO:

1. Usos: La edificación corresponde al uso establecido como permitido para la edificación y categoría de suelo en la que se incluye
2. Unidad Apta para la Edificación: La edificación no cumple con la Unidad Apta para la Edificación mínima establecida.
3. Posición: Cumple con todos los parámetros establecidos.
4. Volumetría: La edificación supera la altura máxima establecida.
5. Parámetros Compositivos: No se permite la cubierta plana.

CONCLUSIONES:

Debido al incumplimiento de las condiciones impuestas en el presente Plan General, la edificación pasará a formar parte del Catálogo de edificaciones no amparadas por planeamiento.

INVENTARIO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR EL PLANEAMIENTO

Ficha nº.: 6398

TÉRMINO MUNICIPAL DE TAZACORTE



FOTOGRAFÍAS



IDENTIFICACIÓN

Situación:

C/ La Cruz, Tazacorte

Propietario y/o Promotor:

Beeta Rodriguez Rodriguez.

Mapa / Ambito / Nº Polígono. Solicitud. Inscripción/Infracción.

LP14D / 02 / 01

6398

6984/

CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Uso y descripción tipológica:

Residencial. Edificación Aislada

Volumen de la Edificación:

Sup. Parcela: 1563 m²

Altura: 2 Plantas + Ático (3 Plantas)

Composición y forma

Cubierta: Plana. Transitable con antepecho (1 m) de fábrica de bloques.

Materiales de fachada: Fábrica de bloque de hormigón vibrado, enfoscado y sin pintar.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

Clasificación y Categoría de Suelo

Suelo Rústico de Asentamiento Agrícola (RAA 1-1). Finca la Cruz.

Uso y Tipologías edificatorias:

Usos: Normativa Urbanística de Ordenación Estructural: Art 71.

Uso Característico: Agrícola / Uso Permitido: Residencial.

Tipología edificatoria: A cumplir con:

Normativa Urbanística de Ordenación Estructural: Art 56 y 57.

Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada: Condiciones particulares de la edificación en Asentamiento Agrícola (AA₂₀₀₀).

Parámetros:

Condiciones de la U.A.E.:

Superficie: 2000 m²

Longitud de lindero frontal No se establece.

Posición de la edificación en la U.A.E.:

Plano de Fachada: Se separa como mínimo 5m a lindero y como máximo 10m a eje de caminos.

Condiciones de ocupación y edificabilidad:

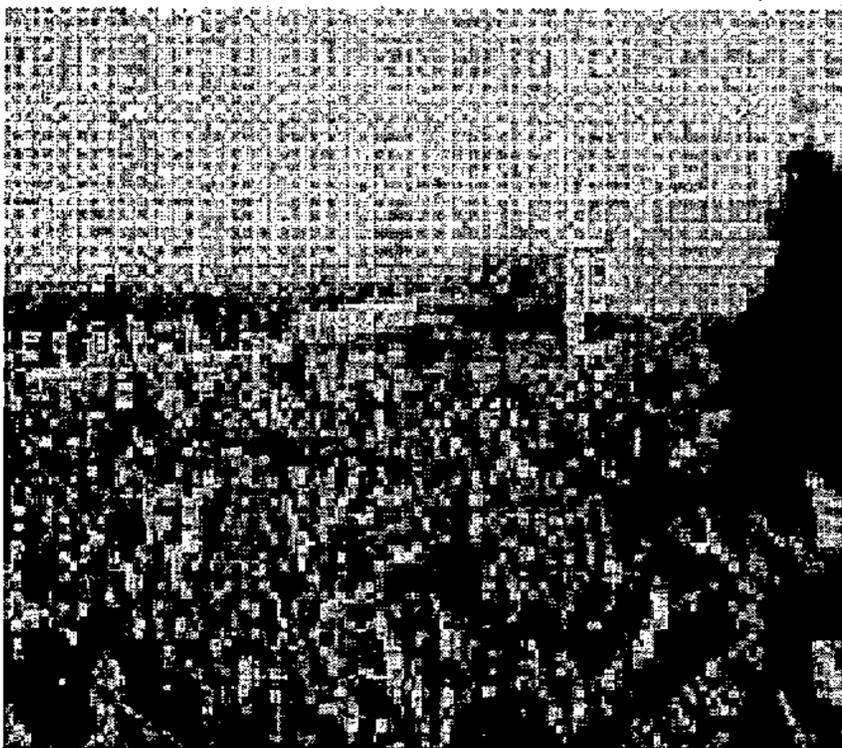
Ocupación: 7,5%

Edificabilidad: 0,075 m²/m² y un máximo de 250 m² construido.

Condiciones de altura:

Cubierta Plana: No se permiten.

Cubierta inclinada: 7,50m (altura de cornisa) 9m (altura de cumbrera)



DIAGNÓSTICO AMBIENTAL Y TERRITORIAL:

Nivel de integración paisajística: Edificación incompletamente finalizada en sus paramentos exteriores, circunstancia que contribuye a reducir su nivel de integración, en cambio el resultado no es peor debido a la especial ubicación de la vivienda, de difícil acceso por mor de las plataneras que la circundan, reduciendo así la visibilidad, pese a las tres alturas que presenta la construcción, la última de las cuales aparece retranqueada

DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO:

1. Usos: La edificación corresponde al uso establecido como permitido para la edificación y categoría de suelo en la que se incluye.
2. Unidad Apta para la Edificación: La edificación no cumple con la Unidad Apta para la Edificación mínima establecida.
3. Posición: La edificación cumple con el retranqueo respecto a sus linderos.
4. Volumetría: La edificación supera la altura máxima establecida.
5. Parámetros Compositivos: No se permite la cubierta plana. La edificación no se ajusta a los parámetros estéticos que establecen un correcto acabado de todos sus paramentos exteriores mediante enfoscado y pintado.

CONCLUSIONES:

Debido al incumplimiento de las condiciones impuestas en el presente Plan General, la edificación pasará a formar parte del Catálogo de edificaciones no amparadas por planeamiento.

INVENTARIO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR EL PLANEAMIENTO

Ficha nº: 6395

TÉRMINO MUNICIPAL DE TAZACORTE

FOTOGRAFÍAS



IDENTIFICACIÓN

Situación:

C/ Las Norias, 1

Propietario y/o Promotor:

Birgitta Gundersen

Mapa / Ambito / Nº Polígono.

LP18A / 01 / 08

Solicitud.

6395

Inscripción/Infracción.

6527/

CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Uso y descripción tipológica:

Residencial. Hostelería y restauración.

Volumen de la Edificación:

Superficie Parcela: 3581,76 m² / Superficie Edificación: 125 m².

Altura: 1 planta Ocupación: 3,48%

Composición y forma

Cubierta: Plana transitable.

Materiales de Fachada: Fábrica de Bloque de hormigón vibrado, enfoscado y pintado.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

Clasificación y Categoría de Suelo

Suelo Urbano No Consolidado (S.U.N.C.) 3-1. Las Norias.

Uso y Tipologías edificatorias:

Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada: Condiciones Particulares de la Edificación de Ciudad Jardín 2 (CJ2).

Uso Característico: Residencial en la categoría de vivienda unifamiliar

Uso Permitido: Hostelería y restauración en la subcategoría de cafeterías y restaurantes.

Parámetros:

Condiciones de la Parcela:

Superficie: Se establece una parcela mínima de 700 m²

Longitud de lindero frontal: Igual o superior a 15 m

Posición de la edificación en la Parcela:

Plano de Fachada: Se separa al menos 5 m del lindero

Condiciones de ocupación y edificabilidad:

Ocupación: 25%

Edificabilidad: 0,4 m²/m²

Condiciones de altura:

Cubierta Plana: No se permiten.

Cubierta inclinada: 7,50m (altura de cornisa) 10,50m (altura de cumbre)



DIAGNÓSTICO AMBIENTAL Y TERRITORIAL:

Nivel de integración paisajística: se dan en este caso unas circunstancias particulares, pues si bien la edificación se encuentra anexa a la vía, y por lo tanto es perfectamente visible desde ésta, aumentando en consecuencia el potencial de observadores, en cambio, la construcción, destinada a la hostelería, es de una sola planta y sus paramentos se encuentran debidamente enfoscados y pintados, aunque su tipología constructiva no se adapta a la que está presente con mayor profusión en el municipio.

DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO:

1. Usos: La edificación corresponde al uso establecido como permitido para la edificación y categoría de suelo en la que se incluye.
2. Posición: La edificación no cumple con el retranqueo mínimo establecido por uno de sus linderos; se adosa a uno de sus linderos cuando el retranqueo mínimo establecido es de tres metros.
3. Volumetría: La edificación cumple con la altura máxima establecida.
4. Parámetros Compositivos: No se permite la cubierta plana; que deberá ser inclinada a dos o cuatro aguas y estar acabada en teja árabe o similar, salvo la cubierta, la edificación en líneas generales cumple con los parámetros establecidos.

CONCLUSIONES:

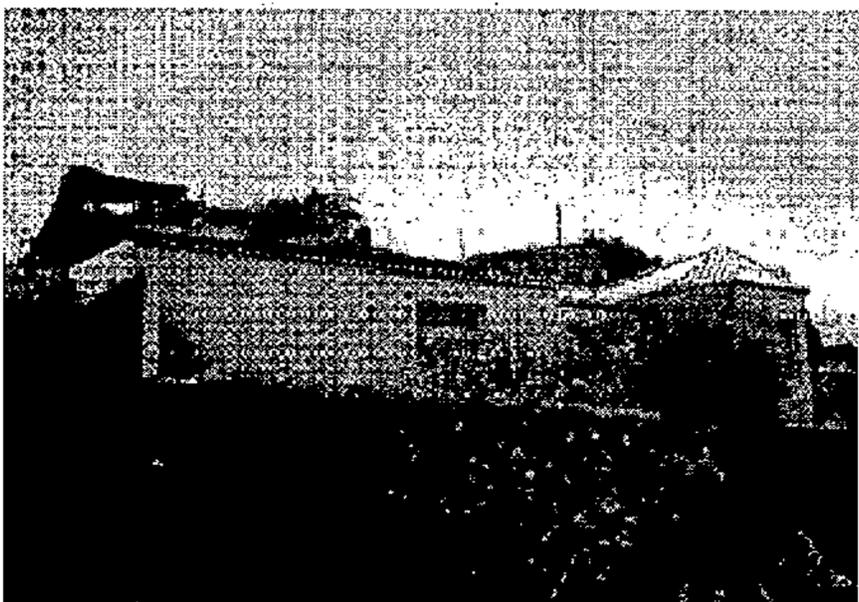
Debido al incumplimiento de las condiciones impuestas en el presente Plan General, la edificación pasará a formar parte del Catálogo de edificaciones no amparadas por planeamiento.

INVENTARIO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR EL PLANEAMIENTO

Ficha nº.: 6394

TÉRMINO MUNICIPAL DE TAZACORTE

FOTOGRAFÍAS



IDENTIFICACIÓN

Situación:

C/ Cuesta Zapata, 43 – La Marina

Propietario y/o Promotor:

Ursula Coenen

Mapa / Ambito / Nº Polígono.

LP14D / 02 / 03

Solicitud.

6394

Inscripción/Infracción.

6526/



CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Uso y descripción tipológica:

Residencial. Edificación Aislada.

Volumen de la Edificación:

Superficie Parcela: 997,84m² Ocupación: 10,70%

Altura: 1 planta.

Composición y forma

Cubierta: Inclineda a cuatro aguas, acabada, mediante teja cerámica árabe.

Materiales de fachada: Fábrica de bloques de hormigón vibrado, enfoscado y pintado.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

Clasificación y Categoría de Suelo

Suelo Rústico de Asentamiento Rural (RAR 2-1). La Marina.

Uso y Tipologías edificatorias:

Usos: Normativa Urbanística de Ordenación Estructural: Art 72.

Uso Característico: Residencial

Tipología edificatoria: A cumplir con:

Normativa Urbanística de Ordenación Estructural: Art 56 y 57.

Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada: Condiciones particulares de la edificación en Asentamiento Rural de Baja Densidad (BD)₁₀₀₀

Parámetros:

Condiciones de la U.A.E.:

Superficie: 1000 m²

Longitud de linderó frontal: 12 m

Posición de la edificación en la U.A.E.:

Plano de Fachada: Los planos de fachada se separan un mínimo de 3 m a linderos

Condiciones de ocupación y edificabilidad:

Ocupación: 20%

Edificabilidad: 0,2 m²c/m²s con un máximo de 250 m²c

Condiciones de altura:

Cubierta Plana: No se permite

Cubierta inclinada: 4,50m (altura de cornisa) 6m (altura de cumbre)

DIAGNÓSTICO AMBIENTAL Y TERRITORIAL:

Nivel de integración paisajística: El nivel de integración no es mayor debido a la ubicación de la edificación, que se asoma ligeramente sobre la ladera. En cambio, las condiciones compositivas son adecuadas, tanto en volúmenes, como en alturas y finalización de los planos de fachada.

DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO:

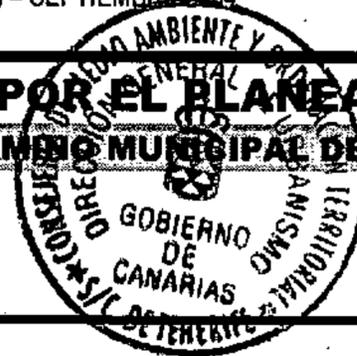
- Usos:* La edificación corresponde al uso establecido como característico o permitido para la clasificación y categoría de suelo en la que se incluye.
- La edificación deberá ajustarse a las determinaciones y parámetros así como tipología edificatoria establecidas por el Plan General de Ordenación para el ámbito donde se ubica. Una vez establecido su grado de compatibilidad con las citadas determinaciones, parámetros o tipologías deberán adaptarse las condiciones de adecuación ambiental, territorial y urbanística o en su caso, medidas correctoras necesarias para el ajuste con la ordenación del ámbito donde se localice, que haga factible su legalización.



INVENTARIO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR EL PLANEAMIENTO

Ficha nº: 6393

TERMINO MUNICIPAL DE TAZACORTE



FOTOGRAFÍAS



IDENTIFICACIÓN

Situación:

C/ Los Palacios

Propietario y/o Promotor:

Alexander Risse.

Mapa / Ambito / Nº Polígono.

LP17B / 02 / 01

Solicitud.

6393

Inscripción/Infracción.

5664

CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Uso y descripción tipológica:

Residencial. Edificación aislada.

Volumen de la Edificación:

Superficie parcela: 4.290 m²

Altura: 2 plantas + ático (Cuarto de azotea)

Composición y forma

Cubierta: Plana, transitable, con presencia de antepecho (1m).

Materiales de fachada: Fábrica de bloque de hormigón vibrado enfoscado y pintado.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

Clasificación y Categoría de Suelo

Suelo Rústico de Protección Agraria-2. (RPA-2). Los Palacios.

Uso y Tipologías edificatorias:

Usos: Normativa Urbanística de Ordenación Estructural: Art 68.

Uso Característico: Uso Agrícola y Ganadero.

Uso Permitido: Intervenciones en edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes fuera de ordenación.

Tipología edificatoria: A cumplir con:

Normativa Urbanística de Ordenación Estructural: Art 56 y 57.

Parámetros:

Condiciones de la U.A.E.:

Superficie: No se determina.

Longitud de lindero frontal: No se determina.

Posición de la edificación en la U.A.E.:

Plano de Fachada: Respetar un retránqueo máximo de 10m a eje de caminos y 5m a linderos. En caso de existir las dos posibilidades se optará por la más restrictiva.

Condiciones de ocupación y edificabilidad:

Ocupación: No se determina.

Edificabilidad: No se determina.

Condiciones de altura:

Cubierta Plana: No se permite.

Cubierta inclinada: Una, dos o más aguas y estará revestida de teja árabe o similar de color rojo.

DIAGNÓSTICO AMBIENTAL Y TERRITORIAL:

Nivel de integración paisajística: La edificación tiene un volumen excesivo, así como dos alturas, más cuarto de azotea. Además, su tipología no se adapta al modelo tradicional, si bien cuenta con sus paramentos debidamente finalizados. La ubicación de la edificación no ayuda a reducir su falta de integración en el entorno, pese a su condición aislada.

DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO:

1. *Usos:* La edificación no corresponde al uso establecido como característico o permitido para la clasificación y categoría de suelo en la que se incluye.
2. *Unidad Apta para la Edificación:* En normativa no se establece.
3. *Posición:* Cumple con todos los parámetros establecidos.
4. *Volumetría:* La edificación supera la altura máxima establecida.
5. *Parámetros Compositivos:* No se permite la cubierta plana.

CONCLUSIONES:

Debido al incumplimiento de las condiciones impuestas en el presente Plan General, la edificación pasará a formar parte del Catálogo de edificaciones no amparadas por planeamiento.

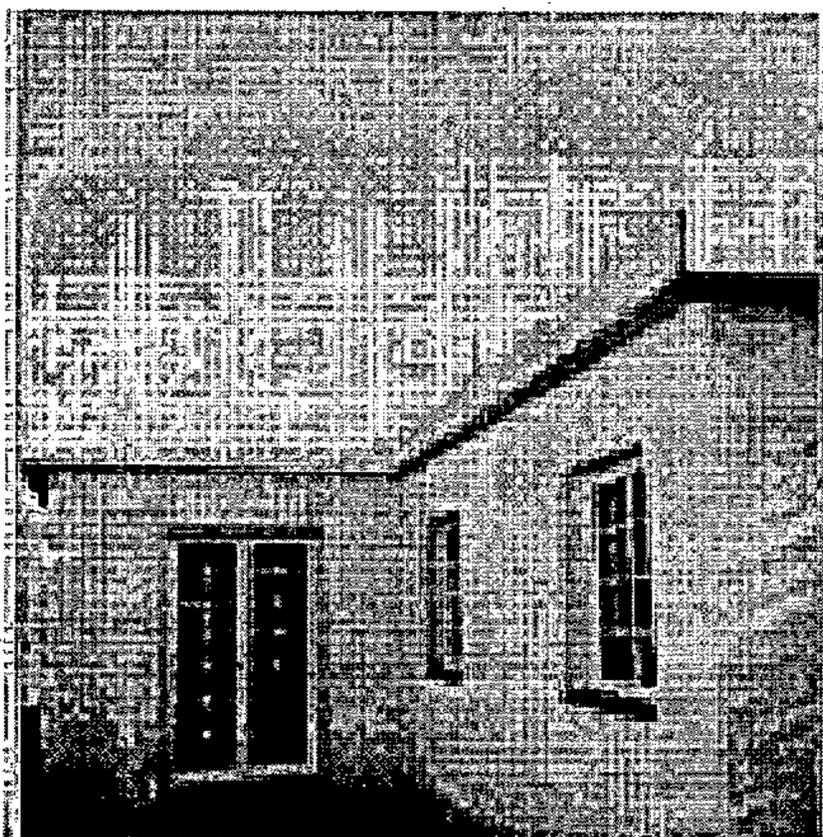
INVENTARIO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR EL PLANEAMIENTO

Ficha nº.: 6392

TÉRMINO MUNICIPAL DE TAZACORTE



FOTOGRAFÍAS



IDENTIFICACIÓN

Situación: Los Serradores. Tazacorte.
Propietario y/o Promotor: Antonio Javier González Barreto.
Mapa / Ambito / Nº Polígono. Solicitud. Inscripción/Infracción.
 LP14D / 02 / 04 6392 6525

CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Uso y descripción tipológica:
Residencial. Edificación aislada.
Volumen de la Edificación:
Superficie Parcela: 704 m²
Altura: 1 planta.
Composición y forma
Cubierta: Plana no transitable, con presencia de peto. Un pequeño alero reconoce todo el perímetro de la edificación.
 Materiales de fachada: Fabrica de bloque de hormigón vibrado enfoscado y pintado / carpintería de PVC blanco.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

Clasificación y Categoría de Suelo
Suelo Rústico de Asentamiento Rural (RAR 2-3). Los Serraderos.
Uso y Tipologías edificatorias:
Usos: Normativa Urbanística de Ordenación Estructural: Art 72.
 Uso Característico: Residencial
Tipología edificatoria: A cumplir con:
 Normativa Urbanística de Ordenación Estructural: Art 56 y 57.
 Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada: Condiciones particulares de la edificación en Asentamiento Rural de Baja Densidad (BD)₄₀₀
Parámetros:
Condiciones de la U.A.E.:
 Superficie: 400 m² s
 Longitud de lindero frontal Longitud mínima de lindero frontal se establece en 12 m.
Posición de la edificación en la U.A.E.:
 Plano de Fachada: Se separan un mínimo de 3 m respecto a los linderos.
Condiciones de ocupación y edificabilidad:
 Ocupación: 30%
 Edificabilidad: Superficie Máxima Construida: 200 m² c
Condiciones de altura:
 Cubierta Plana: No se permiten.
 Cubierta inclinada: 7,50m (altura de cornisa) 9m (altura de cumbre).

DIAGNÓSTICO AMBIENTAL Y TERRITORIAL:

Nivel de integración paisajística: Pequeña edificación de una sola planta localizada en Los Serraderos y completamente finalizada en sus planos de fachadas, si bien aparecen elementos constructivos no deseables, como puede ser la carpintería en PVC blanco. Pero la circunstancia de su localización, donde se puede barajar una menor incidencia territorial debido a su proximidad respecto de otras edificaciones como factor "atenuante", contribuye a reducir su problemática específica, aumentando en consecuencia su nivel de integración, no ya sólo paisajístico, sino incluso territorial.

DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO:

1. Usos: La edificación corresponde al uso establecido como característico o permitido para la clasificación y categoría de suelo en la que se incluye.
 2. La edificación deberá ajustarse a las determinaciones y parámetros así como tipología edificatoria establecidas por el Plan General de Ordenación para el ámbito donde se ubica. Una vez establecido su grado de compatibilidad con las citadas determinaciones, parámetros o tipologías deberán adaptarse las condiciones de adecuación ambiental, territorial y urbanística o en su caso, medidas correctoras necesarias para el ajuste con la ordenación del ámbito donde se localice, que haga factible su legalización.

INVENTARIO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR EL PLANEAMIENTO

Ficha nº.: 6391

TÉRMINO MUNICIPAL DE TAZACORTE

FOTOGRAFÍAS



IDENTIFICACIÓN

Situación:

C/ Los Palacios, nº. 60

Propietario y/o Promotor:

Alexander Risse

Mapa / Ambito / Nº Polígono.

LP17B / 01 / 05

Solicitud.

6391

Inscripción/Infracción.

5663

CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Uso y descripción tipológica:

Residencial. Edificación Aislada.

Volumen de la Edificación:

Superficie Parcela: 2000 m².

Altura: 1 Planta.

Composición y forma

Cubierta: Inclinada a dos aguas. Acabada en uralita.

Materiales de fachada: Fábrica de bloque de hormigón vibrado, enfoscado y pintado.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

Clasificación y Categoría de Suelo

Suelo Rústico de Protección Agraria-2. (RPA-2). Los Palacios.

Uso y Tipologías edificatorias:

Usos: Normativa Urbanística de Ordenación Estructural: Art 68.

Uso Característico: Uso Agrícola y Ganadero.

Uso Permitido: Intervenciones en edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes fuera de ordenación.

Tipología edificatoria: A cumplir con:

Normativa Urbanística de Ordenación Estructural: Art 56 y 57.

Parámetros:

Condiciones de la U.A.E.:

Superficie: No se determina.

Longitud de lindero frontal: No determina.

Posición de la edificación en la U.A.E.:

Plano de Fachada: Respetar un retranqueo máximo de 10m a eje de caminos y 5m a linderos. En caso de existir las dos posibilidades se optará por la más restrictiva.

Condiciones de ocupación y edificabilidad:

Ocupación: No se determina.

Edificabilidad: No se determina.

Condiciones de altura:

Cubierta Plana: No se permite.

Cubierta inclinada: Una, dos o más aguas y estará revestida de teja árabe o similar de color rojo.

DIAGNÓSTICO AMBIENTAL Y TERRITORIAL:

Nivel de integración paisajística: Edificación de pequeñas dimensiones y una sola planta que aparece bien integrada en su entorno, pues resulta poco visible desde cualquier zona de paso. Además, se encuentra completamente acabada, sin presentar paramentos sin enfoscado o a falta de pintar

DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO:

1. Usos: La edificación no corresponde al uso establecido como característico o permitido para la clasificación y categoría de suelo en la que se incluye.
2. Unidad Apta para la Edificación: En normativa no se establece.
3. Posición: Cumple con todos los parámetros establecidos.
4. Volumetría: La edificación cumple con la altura máxima establecida.
5. Parámetros Compositivos: La cubierta será inclinada a una, dos o más aguas y estar acabada en teja árabe de color rojo. Además la edificación no se ajusta a los parámetros estéticos que establecen el correcto acabado de todos sus paramentos exteriores, mediante enfoscado y pintado.

CONCLUSIONES:

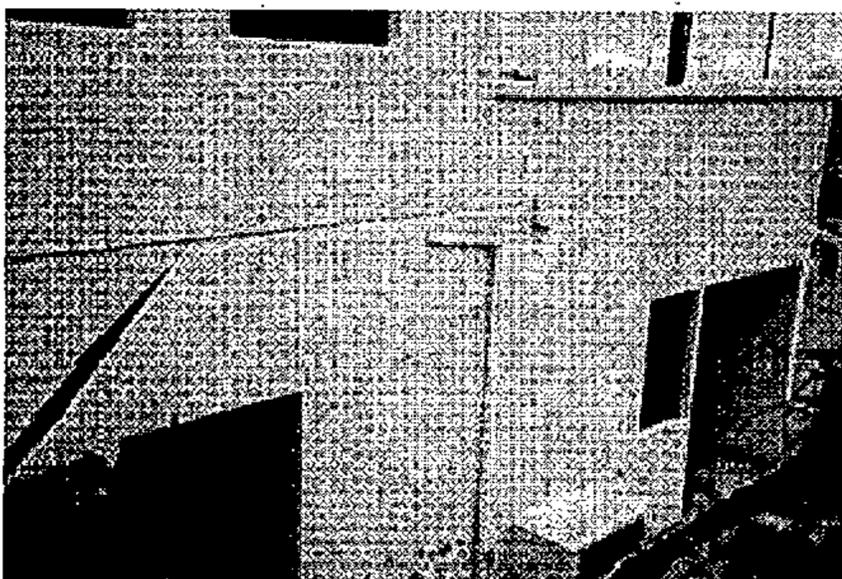
Debido al incumplimiento de las condiciones impuestas en el presente Plan General, la edificación pasará a formar parte del Catálogo de edificaciones no amparadas por planeamiento.

INVENTARIO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR EL PLANEAMIENTO

Ficha nº: 3736

TÉRMINO MUNICIPAL DE TAZACORTE

FOTOGRAFÍAS



IDENTIFICACIÓN

Situación:

C / Prolongación. C/ Mariano Benlliure, nº 30

Propietario y/o Promotor:

Michael Lothar Cheistian Kranz, rep.

Mapa / Ambito / Nº Poligono. Solicitud. Inscripción/Infracción.

LP14D / 02 / 02

3736

5408

CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Uso y descripción tipológica:

Residencial. Edificación Aislada.

Volumen de la Edificación:

Superficie parcela: 165,35 m²

Altura: 3 plantas.

Composición y forma

Cubierta: Plana, transitable con antepecho de hormigón.

Materiales de fachada: Fábrica de bloque de hormigón vibrado enfoscado y pintado.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

Clasificación y Categoría de Suelo

Suelo urbano Consolidado (S.U.C) 1-1. Casco Urbano

Uso y Tipologías edificatorias:

Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada: Condiciones Particulares de la Edificación Cerrada (EC).

Uso Característico.

Residencial en la subcategoría de vivienda colectiva.

Parámetros:

Condiciones de la Parcela:

Superficie: No se establece parcela mínima.

Longitud de lindero frontal: Igual o mayor a 6,50m; donde se pueda inscribir un círculo de 5m de diámetro.

Posición de la edificación en la Parcela:

Plano de Fachada: Se situará sobre lindero frontal o sobre la línea de la edificación definida en los planos de ordenación pormenorizada.

Condiciones de ocupación y edificabilidad:

Ocupación: La ocupación y la edificabilidad serán las resultantes de aplicar las condiciones de posición en la parcela y la altura máxima permitida en el Suelo Urbano Consolidado por la Urbanización.

Edificabilidad: Para Tres plantas (3p) se establece una edificabilidad de 2,4 m²/m²s

Condiciones de altura:

Cubierta Plana: Para tres plantas (3p) la altura de cornisa: 10,50m

Cubierta inclinada: Tres plantas (3p) la altura de cumbre: 13,50m

DIAGNÓSTICO AMBIENTAL Y TERRITORIAL:

Nivel de integración paisajística: Esta edificación presenta un alto grado de integración debido a su ubicación, dentro de suelo urbano consolidado, pese a su condición de edificación aislada. Sin embargo, se encuentra debidamente finalizada, aunque no responde a una tipología edificatoria tradicional, y no puede aludirse una falta de integración con su entorno debido a las circunstancias referidas.

DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO:

1. Usos: La edificación corresponde al uso establecido como característico o permitido para la clasificación y categoría de suelo en la que se incluye.
2. La edificación deberá ajustarse a las determinaciones y parámetros así como tipología edificatoria establecidas por el Plan General de Ordenación para el ámbito donde se ubica. Una vez establecido su grado de compatibilidad con las citadas determinaciones, parámetros o tipologías deberán adaptarse las condiciones de adecuación ambiental, territorial y urbanística o en su caso, medidas correctoras necesarias para el ajuste con la ordenación del ámbito donde se localice, que haga factible su legalización.

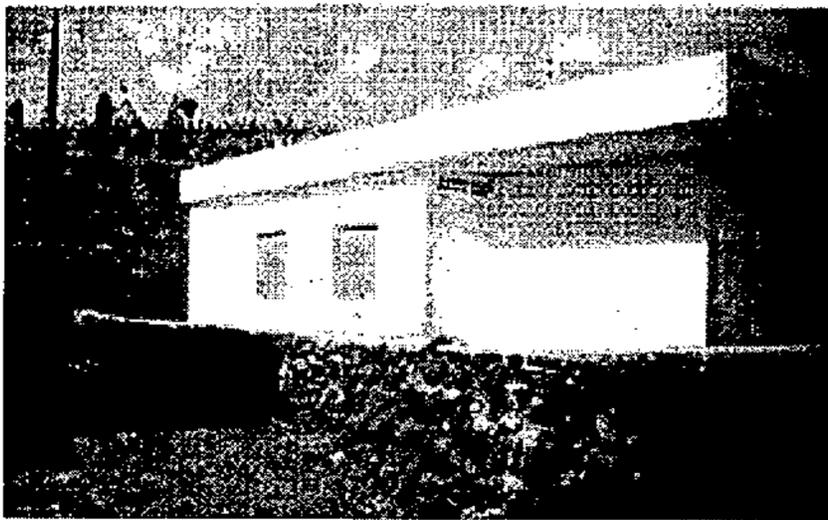
INVENTARIO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR EL PLANEAMIENTO

Ficha nº.: 6399

TÉRMINO MUNICIPAL DE TAZACORTE



FOTOGRAFÍAS



IDENTIFICACIÓN

Situación:

La Bombilla. Tazacorte.

Propietario y/o Promotor:

Juan Domínguez Concepción.

Mapa / Ambito / Nº Polígono. Solicitud. Inscripción/Infracción.

LP17D / 01 / 06 6399 6528

CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Uso y descripción tipológica:

Residencial. Edificación Adosada.

Volumen de la Edificación:

Superficie Parcela. 126m²

Altura: 1 planta.

Composición y forma

Cubierta: Plana no transitable. Con presencia de peto.

Materiales de fachada: Fábrica de bloque de hormigón vibrado, enfoscado y pintado.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

Clasificación y Categoría de Suelo

Suelo Rústico de Protección Costera y Litoral (RPL). La Bombilla.
Zona Dominio Público Marítimo Terrestre (DPMT).

Usos:

Normativa Urbanística de Ordenación Estructural: Art 66 y Art 28.

DIAGNÓSTICO AMBIENTAL Y TERRITORIAL:

Nivel de integración paisajística: esta edificación, de una sola planta, está ubicada en el núcleo marginal y carente de ordenación de La Bombilla. Correctamente finalizada y de escasa volumetría, su principal problema radica en el conjunto que contribuye a formar, y no tanto en la pieza considerada a título individual. Concluyendo, se podría decir que existe una alta integración con el entorno inmediato, pero que ésta se vuelve baja, o incluso muy baja, con el entorno mediato

DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO:

Dada la ubicación de la edificación en Dominio Público Marítimo Terrestre, de conformidad con la ley 22/1988, de 28 de Julio de Costas, se estará a lo que disponga la citada ley para esta zona, así como lo determinado en el Plan Especial de Ordenación que desarrolla el ámbito donde se localiza.





INVENTARIO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR EL PLANEAMIENTO

Ficha nº: 6400

TÉRMINO MUNICIPAL DE TAZACORTE

FOTOGRAFÍAS



IDENTIFICACIÓN

Situación:

La Bombilla. Tazacorte.

Propietario y/o Promotor:

Juan Enrique Domínguez Jerónimo.

Mapa / Ambito / Nº Polígono. Solicitud. Inscripción/Infracción.

LP17D / 01 / 06

6400

6529/

CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Uso y descripción tipológica:

Residencia. Edificación aislada.

Volumen de la Edificación:

Superficie parcela: 70 m².

Altura: 1 planta.

Composición y forma

Cubierta: Plana. No transitable.

Materiales de fachada: Fábrica de hormigón vibrado; sin enfoscar.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

Clasificación y Categoría de Suelo

Suelo Rústico de Protección Costera y Litoral (RPL). La Bombilla.
Zona Dominio Público Marítimo Terrestre (DPMT).

Usos:

Normativa Urbanística de Ordenación Estructural: Art 66 y Art 28.

DIAGNÓSTICO AMBIENTAL Y TERRITORIAL:

Nivel de integración paisajística: Se reproducen las circunstancias descritas para la edificación 6399, con dos diferencias menores: esta edificación tiene unos parámetros constructivos inferiores en volumen y superficie edificada a la anteriormente referida, pero en su contra presenta una terminación inadecuada y de peor calidad estética. Se debe añadir, tal y como se hiciera antes, que existe una alta integración con el entorno inmediato, pero que ésta se vuelve baja, o incluso muy baja, con el entorno mediato.

DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO:

Dada la ubicación de la edificación en Dominio Público Marítimo Terrestre, de conformidad con la ley 22/1988, de 28 de Julio de Costas, se estará a lo que disponga la citada ley para esta zona, así como lo determinado en el Plan especial de ordenación que desarrolla el ámbito donde se localiza.



INVENTARIO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR EL PLANEAMIENTO

Ficha nº: 4607

TÉRMINO MUNICIPAL DE TAZACORTE

FOTOGRAFÍAS



IDENTIFICACIÓN

Situación:

C/ La Bombilla.

Propietario y/o Promotor:

Carmen Nola Rodríguez Rocha.

Mapa / Ambito / Nº Polígono. Solicitud. Inscripción/Infracción.

LP17D / 01 / 07

4607

5515

CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Uso y descripción tipológica:

Residencial. Vivienda Adosada 1 planta.

Volumen de la Edificación:

Superficie de parcela: 107,2m²

Altura: 1 planta.

Composición y forma

Cubierta: Plana, no transitable.

Materiales de fachada: Fábrica de bloque de hormigón vibrado, enfoscado y pintado. Un cuerpo posterior formado en su totalidad (por láminas de uralita).

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

Clasificación y Categoría de Suelo

Suelo Rústico de Protección Costera y Litoral (RPL). La Bombilla.
Zona Dominio Público Marítimo Terrestre (DPMT).

Usos:

Normativa Urbanística de Ordenación Estructural: Art 66 y Art 28.

DIAGNÓSTICO AMBIENTAL Y TERRITORIAL:

Nivel de integración paisajística: es de aplicación todo lo anteriormente comentado para las edificaciones que, como ésta, también se encuentran en La Bombilla, añadiendo que el caso concreto que nos ocupa se caracteriza por el empleo de materiales no constructivos, del tipo láminas de uralita, cerrando la fachada posterior, y combinando con bloque de hormigón enfoscado y pintado en los restantes planos de fachada.

DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO:

Dada la ubicación de la edificación en Dominio Público Marítimo Terrestre, de conformidad con la ley 22/1988, de 28 de Julio de Costas, se estará a lo que disponga la citada ley para esta zona, así como lo determinado en el Plan especial de ordenación que desarrolla el ámbito donde se localiza.





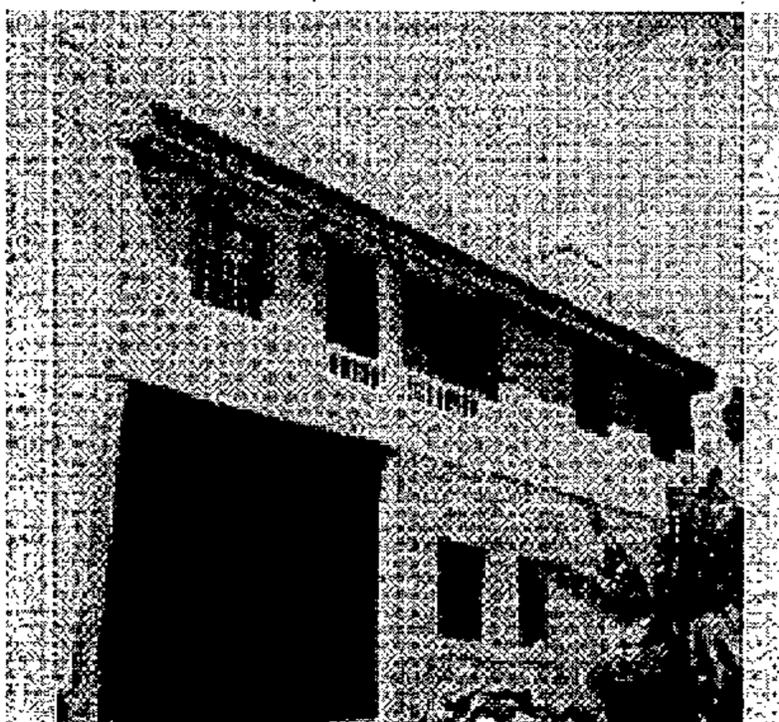
6. FICHAS CATÁLOGO

CATÁLOGO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR EL PLANEAMIENTO

Ficha nº.: 6397

TÉRMINO MUNICIPAL DE TAZACORTE

FOTOGRAFÍAS



IDENTIFICACIÓN

Situación:

C/ La Cruz. Tazacorte.

Propietario y/o Promotor:

Ricardo M. Rodríguez Rodríguez.

Mapa / Ambito / Nº Polígono.

LP14D / 02 / 01

Solicitud.

6397

Inscripción/Infracción:

6983

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

Clasificación y Categoría de Suelo

Suelo Rústico de Asentamiento Agrícola (RAA 1-1). Finca la Cruz.

Uso y Tipologías edificatorias:

Usos: Normativa Urbanística de Ordenación Estructural: Art 71.

Uso Característico: Agrícola / Uso Permitido: Residencial.

Tipología edificatoria: A cumplir con:

Normativa Urbanística de Ordenación Estructural: Art 56 y 57.

Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada: Condiciones particulares de la edificación en Asentamiento Agrícola (AA2000).

Parámetros:

Condiciones de la U.A.E.:

Superficie: 2000 m²

Longitud min de lindero frontal No se establece.

Posición de la edificación en la U.A.E.:

Plano de Fachada: Se separa como mínimo 5m a lindero y como máximo a 10 m a eje de caminos.

Condiciones de ocupación y edificabilidad:

Ocupación: 7,5%

Edificabilidad: 0,075 m²/m² y un máximo de 250 m² construido.

Condiciones de altura:

Cubierta Plana: No se permite.

Cubierta inclinada: 7,50m (altura de cornisa) 9m (altura de cumbrera)

La edificación deberá adaptarse a las condiciones de adecuación ambiental, territorial y urbanística, o en su caso, a las medidas correctoras necesarias para su ajuste con la ordenación del ámbito donde se localice:

CONDICIONES DE ADECUACIÓN AMBIENTAL, TERRITORIAL Y URBANÍSTICA:

1. Todos los paramentos de la edificación deberán estar debidamente terminados, los cuales deberán enfoscarse y pintarse con colores que favorezcan una mejor integración en el entorno inmediato.
2. El acabado de la cubierta será de teja árabe o similar.

MEDIDAS CORRECTORAS:

1. Deberá ser eliminado todo cuerpo de la edificación superior a la altura máxima establecida, incluyendo el antepecho situado sobre la cubierta.
2. Deberá garantizarse la sustitución de la cubierta plana por una inclinada a dos o cuatro aguas. Así mismo no se permitirá el alero que presenta la edificación en todo su perímetro, a no ser que dicho alero sea la consecuencia de la prolongación de la cubierta inclinada.
3. No se permitirá por tanto el acceso a la cubierta.

PROCEDIMIENTO AUTORIZATORIO:

Autorización de uso.

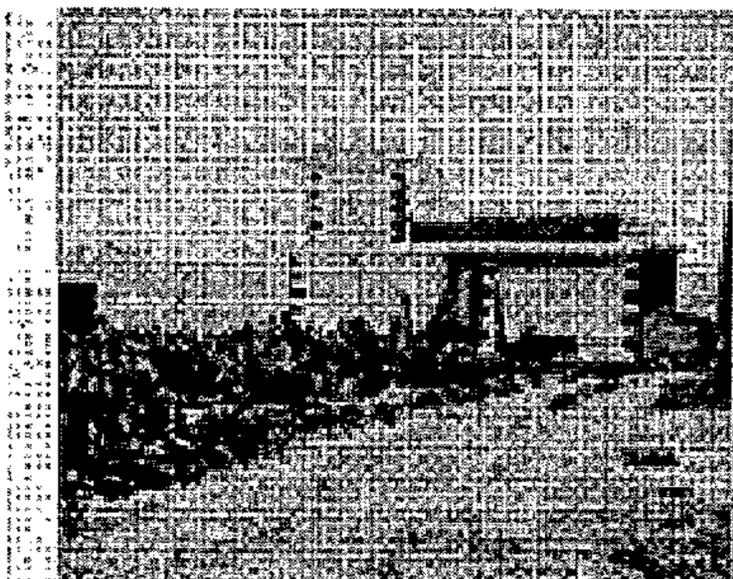
NOTAS:

CATÁLOGO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR EL PLANEAMIENTO

Ficha nº: 6396

TÉRMINO MUNICIPAL DE TAZACORTE

FOTOGRAFÍAS



IDENTIFICACIÓN

Situación:

C/ La Cruz. Tazacorte.

Propietario y/o Promotor:

José Enrique Rodríguez Rodríguez.

Mapa / Ambito / Nº Polígono. Solicitud. Inscripción/Infracción.

LP14D / 02 / 01

6396

6982/

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

Clasificación y Categoría de Suelo

Suelo Rústico de Asentamiento Agrícola (RAA 1-1). Finca la Cruz.

Uso y Tipologías edificatorias:

Usos: *Normativa Urbanística de Ordenación Estructural*: Art 71.

Uso Característico: Agrícola / *Uso Permitido*: Residencial.

Tipología edificatoria: A cumplir con:

Normativa Urbanística de Ordenación Estructural: Art 56 y 57.

Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada: Condiciones particulares de la edificación en Asentamiento Agrícola (AA2000).

Parámetros:

Condiciones de la U.A.E.:

Superficie: 2000 m²s

Longitud de lindero frontal No se establece.

Posición de la edificación en la U.A.E.:

Plano de Fachada: Se separa como mínimo 5m a lindero y como máximo 10m a eje de caminos.

Condiciones de ocupación y edificabilidad:

Ocupación: 7,5%

Edificabilidad: 0,075 m²/m² y un máximo de 250 m² construido.

Condiciones de altura:

Cubierta Plana: No se permite.

Cubierta inclinada: 7,50m (altura de cornisa) 9m (altura de cumbre)

La edificación deberá adaptarse a las condiciones de adecuación ambiental, territorial y urbanística, o en su caso, a las medidas correctoras necesarias para su ajuste con la ordenación del ámbito donde se localice:

CONDICIONES DE ADECUACIÓN AMBIENTAL, TERRITORIAL Y URBANÍSTICA:

1. El acabado de la cubierta será de teja árabe o similar.

MEDIDAS CORRECTORAS:

1. Deberá ser eliminado todo cuerpo de la edificación superior a la altura máxima establecida.
2. Deberá garantizarse la sustitución de la cubierta plana por una inclinada a dos o cuatro aguas. Así mismo no se permitirá el alero que presenta la edificación en todo su perímetro; a no ser que dicho alero sea consecuencia de la prolongación de la cubierta inclinada.
3. No se permitirá por tanto el acceso a la cubierta.

PROCEDIMIENTO AUTORIZATORIO:

Autorización de uso.

NOTAS:

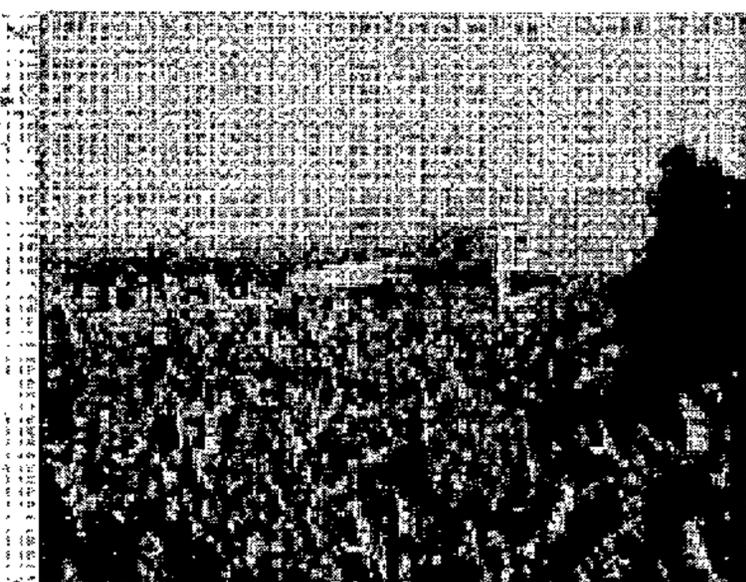


CATÁLOGO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR EL PLANEAMIENTO

Ficha nº.: 6398

TÉRMINO MUNICIPAL DE TAZACORTE

FOTOGRAFÍAS



IDENTIFICACIÓN

Situación:

C/ La Cruz. Tazacorte.

Propietario y/o Promotor:

Baeta Rodriguez Rodriguez

Mapa / Ambito / Nº Polígono. Solicitud. Inscripción/Infracción.

LP14D / 02 / 01

6398

6984

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

Clasificación y Categoría de Suelo

Suelo Rústico de Asentamiento Agrícola (RAA 1-1). Finca la Cruz.

Uso y Tipologías edificatorias:

Usos: Normativa Urbanística de Ordenación Estructural: Art 71.

Uso Característico: Agrícola / Uso Permitido: Residencial.

Tipología edificatoria: A cumplir con:

Normativa Urbanística de Ordenación Estructural: Art 56 y 57.

Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada: Condiciones particulares de la edificación en Asentamiento Agrícola (AA2000).

Parámetros:

Condiciones de la U.A.E.:

Superficie: 2000 m²

Longitud de lindero frontal: No se establece.

Posición de la edificación en la U.A.E.:

Plano de Fachada: Se separa como mínimo 5m a lindero y un máximo de 10m a eje de caminos.

Condiciones de ocupación y edificabilidad:

Ocupación: 7,5%

Edificabilidad: 0,075 m²/m² y un máximo de 250 m² construido.

Condiciones de altura:

Cubierta Plana: No se permiten.

Cubierta inclinada: 7,50m (altura de cornisa) 9m (altura de cumbre)

La edificación deberá adaptarse a las condiciones de adecuación ambiental, territorial y urbanística, o en su caso, a las medidas correctoras necesarias para su ajuste con la ordenación del ámbito donde se localice:

CONDICIONES DE ADECUACIÓN AMBIENTAL, TERRITORIAL Y URBANÍSTICA:

1. Todos los paramentos de la edificación deberán estar debidamente terminados, los cuales deberán enfoscarse y pintarse con colores que favorezcan una mayor integración en el entorno inmediato.
2. El acabado de la cubierta será de teja árabe o similar.

MEDIDAS CORRECTORAS:

1. Deberá ser eliminado todo cuerpo de la edificación superior a la altura máxima establecida, incluyendo el antepecho situado sobre la cubierta.
2. Deberá garantizarse la sustitución de la cubierta plana por una inclinada a dos o cuatro aguas. Así mismo no se permitirá el alero que presenta la edificación en todo su perímetro, a no ser que dicho alero sea la consecuencia de la prolongación de la cubierta inclinada.
3. No se permitirá por tanto el acceso a la cubierta.

PROCEDIMIENTO AUTORIZATORIO:

Autorización de uso.

NOTAS:



CATÁLOGO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR EL PLANEAMIENTO

Ficha nº.: 6395

TÉRMINO MUNICIPAL DE TAZACORTE



FOTOGRAFÍAS



IDENTIFICACIÓN

Situación:

C/ Las Norias, 1

Propietario y/o Promotor:

Birgitta Gundersen

Mapa / Ambito / Nº Polígono. **Solicitud.** **Inscripción/Infracción.**

LP18A / 01 / 08 6395 6527

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

Clasificación y Categoría de Suelo

Suelo Urbano No Consolidado (S.U.N.C.) 3-1. Las Norias.

Uso y Tipologías edificatorias:

Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada: Condiciones Particulares de la Edificación de Ciudad Jardín 2 (CJ2).

Uso Característico: Residencial en la categoría de vivienda unifamiliar

Uso Permitido: Hostelería y restauración en la subcategoría de cafeterías y restaurantes.

Parámetros:

Condiciones de la Parcela:

Superficie: Se establece una parcela mínima de 700 m².

Longitud de lindero frontal: Igual o superior a 15 m

Posición de la edificación en la Parcela

Plano de Fachada: Se separa al menos 5 m del lindero

Condiciones de ocupación y edificabilidad:

Ocupación: 25%

Edificabilidad: 0,4 m²/m²

Condiciones de altura:

Cubierta Plana: No se permiten.

Cubierta inclinada: 7,50m (altura de cornisa) 9m (altura de cumbre)

Las condiciones de adecuación ambiental, territorial y urbanística, dado que en un ámbito remitido a una unidad de actuación, sin perjuicio de lo que determine la citada unidad, serán las siguientes condiciones o medidas correctoras en su caso:

CONDICIONES DE ADECUACIÓN AMBIENTAL, TERRITORIAL Y URBANÍSTICA:

1. Se deberá verificar que el uso de Hostelería y Restauración no supere el 50% de la edificabilidad total o de la superficie útil.
2. El acabado de la cubierta será de teja árabe o similar.

MEDIDAS CORRECTORAS:

1. Deberá garantizarse la sustitución de la cubierta plana por una inclinada a dos o cuatro aguas.
2. No se permitirá por tanto el acceso a la cubierta.

PROCEDIMIENTO AUTORIZATORIO:

Autorización de uso.

NOTAS:

La documentación gráfica es insuficiente.

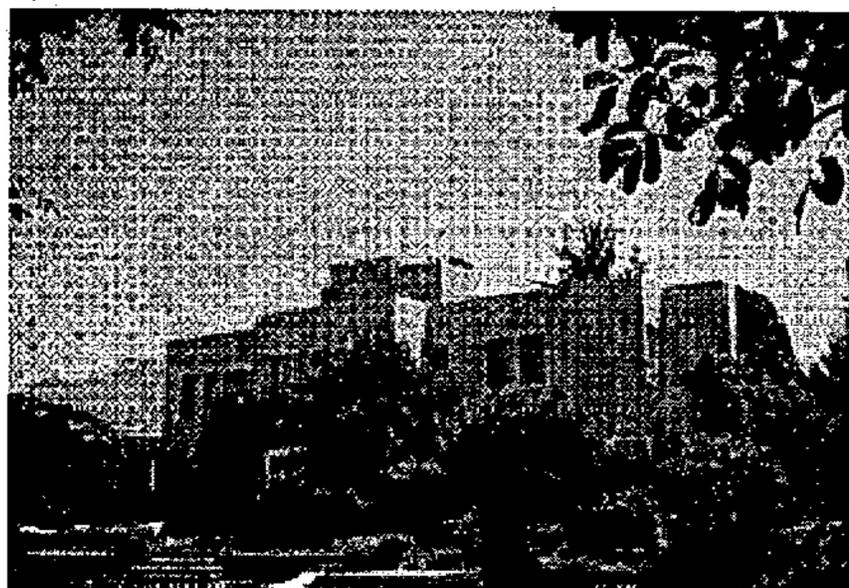


CATÁLOGO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR EL PLANEAMIENTO

Ficha nº.: 6393

TÉRMINO MUNICIPAL DE TAZACORTE

FOTOGRAFÍAS



IDENTIFICACIÓN

Situación:

C/ Los Palacios

Propietario y/o Promotor:

Alexander Risse

Mapa / Ambito / Nº Polígono.

LP17B / 02 / 01

Solicitud.

6393

Inscripción/Infracción.

5664

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

Clasificación y Categoría de Suelo

Suelo Rústico de Protección Agraria-2. (RPA-2). Los Palacios.

Uso y Tipologías edificatorias:

Usos: Normativa Urbanística de Ordenación Estructural: Art 68.

Uso Característico: Uso Agrícola y Ganadero.

Uso Permitido: Intervenciones en edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes fuera de ordenación.

Tipología edificatoria: A cumplir con:

Normativa Urbanística de Ordenación Estructural: Art 56 y 57.

Parámetros:

Condiciones de la U.A.E.:

Superficie: No se determina.

Longitud de lindero frontal: No determina.

Posición de la edificación en la U.A.E.:

Plano de Fachada: Respetar un retranqueo máximo de 10m a eje de caminos y 5m a linderos. En caso de existir las dos posibilidades se optará por la más restrictiva.

Condiciones de ocupación y edificabilidad:

Ocupación: No se determina.

Edificabilidad: No se determina.

Condiciones de altura:

Cubierta Plana: No se permite.

Cubierta inclinada: Una, dos o más aguas y estará revestida de teja árabe o similar de color rojo.

La edificación deberá adaptarse a las condiciones de adecuación ambiental, territorial y urbanística, o en su caso, a las medidas correctoras necesarias para su ajuste con la ordenación del ámbito donde se localice:

CONDICIONES DE ADECUACIÓN AMBIENTAL, TERRITORIAL Y URBANÍSTICA:

1.El acabado de la cubierta será de teja árabe de color rojo.

MEDIDAS CORRECTORAS:

1. Deberá ser eliminado todo cuerpo de la edificación superior a la altura máxima establecida, incluyendo el antepecho situado sobre la cubierta.

2. Deberá garantizarse la sustitución de la cubierta plana por una inclinada a una, dos o más aguas y estar revestida de teja árabe o similar de color rojo.

3. No se permitirá por tanto el acceso a la cubierta.

3. La utilización de aluminio estará supeditada a su pintado en colores que permitan su integración con el medio. Se prohíbe la utilización se aluminio de color plateado o bronce.

PROCEDIMIENTO AUTORIZATORIO:

Autorización de uso.

NOTAS:



CATÁLOGO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR EL PLANEAMIENTO

Ficha nº.: 6391

TÉRMINO MUNICIPAL DE TAZACORTE



FOTOGRAFÍAS



IDENTIFICACIÓN

Situación:

C/ Los Palacios, 60

Propietario y/o Promotor:

Alexander Risse

Mapa / Ambito / Nº Polígono.	Solicitud.	Inscripción/Infracción.
LP17B / 01 / 05	6391	5663

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

Clasificación y Categoría de Suelo

Suelo Rústico de Protección Agraria-2. (RPA-2). Los Palacios.

Uso y Tipologías edificatorias:

Usos: Normativa Urbanística de Ordenación Estructural: Art 68.

Uso Característico: Uso Agrícola y Ganadero.

Uso Permitido: Intervenciones en edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes fuera de ordenación.

Tipología edificatoria: A cumplir con:

Normativa Urbanística de Ordenación Estructural: Art 56 y 57.

Parámetros:

Condiciones de la U.A.E.:

Superficie: No se determina.

Longitud de lindero frontal: No determina.

Posición de la edificación en la U.A.E.:

Plano de Fachada: Respetar un retranqueo máximo de 10m a eje de caminos y 5m a linderos. En caso de existir las dos posibilidades se optará por la más restrictiva.

Condiciones de ocupación y edificabilidad:

Ocupación: No se determina.

Edificabilidad: No se determina.

Condiciones de altura:

Cubierta Plana: No se permite.

Cubierta inclinada: Una, dos o más aguas y estará revestida de teja árabe o similar de color rojo.

La edificación deberá adaptarse a las condiciones de adecuación ambiental, territorial y urbanística, o en su caso, a las medidas correctoras necesarias para su ajuste con la ordenación del ámbito donde se localice:

CONDICIONES DE ADECUACIÓN AMBIENTAL, TERRITORIAL Y URBANÍSTICA:

1. Todos los paramentos de la edificación deberán estar debidamente terminados, los cuales deberán enfoscarse y pintarse con colores que favorezcan una mejor integración en el entorno inmediato.
2. El acabado de la cubierta será de teja árabe o similar.

MEDIDAS CORRECTORAS:

1. Deberá garantizarse la sustitución de los materiales de la cubierta que deberá estar revestida de teja árabe o similar de color rojo.
2. Deberá garantizar la sustitución de la carpintería existente por carpintería preferentemente de madera, en su color natural o pintada de color mate; la utilización de aluminio estará supeditada a su pintado en colores que permitan su integración con el medio. Se prohíbe la utilización de aluminio de color plateado o bronce.

PROCEDIMIENTO AUTORIZATORIO:

Autorización de uso.

NOTAS:





7. PLANOS - CENSO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR LICENCIA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento consta de folios numerados del 1 al 51.

En la Villa y Puerto de Tozacoatlán
a 28 de Septiembre de 2004

Al Ayuntamiento de Tozacoatlán
Acedido

