

C17) C112)

EXPEDIENTE: 2010/0058

FECHA DE ENTRADA: 04.10.12

Nº R.E.: 200 2276/COPT-14282

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GARACHICO (T.R.) ADAPTACIÓN PLENA Y ADAPTACIÓN A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DEL TURISMO



JULIO '12

## CATÁLOGO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR LICENCIA





Excmo. Ayuntamiento  
Villa y Puerto de  
Garachico

**DILIGENCIA:** Que se extiende para hacer constar que el presente expediente fue APROBADO DEFINITIVAMENTE Y DE FORMA PARCIAL mediante acuerdo de la COTMAC de 27/04/2011, Y APROBADO DEFINITIVAMENTE, LEVANTADA LA SUSPENSIÓN respecto al Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado "La Culata", mediante acuerdo de la COTMAC de 2/07/2012 (rectificado por acuerdo de la COTMAC de 26/09/2012).

En Santa Cruz de Tenerife, a 12 de noviembre de 2012.

La Secretaria de la COTMAC, Belén Díaz Elías  
P.A. Demelza García Marichal

**DILIGENCIA.-** Para hacer constar que el presente documento "CATÁLOGO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR LICENCIA", que consta de un Índice de 1 folio y texto en 12 folios, sellados y rubricados por esta Secretaría, integra la documentación técnica y preceptiva del Texto Refundido del Proyecto "Plan General de Ordenación de Garachico, Adaptación Plena y Adaptación a las Directrices de Ordenación General y del Turismo", que ha sido tomado en consideración por este Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 28 de septiembre de 2012.

Garachico, 1 de octubre de 2012

EL SECRETARIO GENERAL,



Juan Luis de la Rosa Aguilar

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GARACHICO

## CATÁLOGO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR LICENCIA



- 1 OCT 2012

## ÍNDICE

1. EL DECRETO 11/97, POR EL QUE SE REGULA LA CONSTITUCIÓN DE UN CENSO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR LICENCIA 1
2. DOCUMENTO DE DIAGNÓSTIS Y ANÁLISIS PROPOSITIVO ELABORADO EN ABRIL DE 1998 3
3. EL CATÁLOGO PREVISTO EN LA DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA DEL TEXTO REFUNDIDO DE LAS LEYES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE CANARIAS Y DE ESPACIOS NATURALES DE CANARIAS 6



- 1 OCT 2012

## 1.- EL DECRETO 11/1997, POR EL QUE SE REGULA LA CONSTITUCIÓN DE UN CENSO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR LICENCIA.

El Gobierno de Canarias promulgó el Decreto 11/1997, de 31 de enero de 1997, por el que se regula la constitución de un Censo de edificaciones no amparadas por licencia, 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. Este Decreto fue modificado parcialmente por el Decreto 94/1997, de 9 de junio, y por el Decreto 171/1998, de 8 de octubre.

El artículo 1 del Decreto 11/1997 establece 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.

El artículo 2 del mismo texto normativo establece que dentro de los cuatro meses siguientes a la entrada en vigor del Decreto, el propietario o promotor de la edificación, a que hace referencia el artículo anterior, podrá solicitar la inscripción de la misma al Director General de Disciplina Urbanística y Medioambiental.

Para ello, se debía presentar la instancia correspondiente, copia del título de propiedad de la edificación o de la parcela en la que ésta se ubica, plano de situación sobre cartografía oficial a escala 1:5.000 en el que se grafíe la edificación a inscribir, croquis acotado en el que se sitúen las obras con respecto a los linderos de la parcela y una fotografía de cada una de las fachadas de la edificación de las que pueda desprenderse el estado constructivo de la misma.



10 OCT 2012

Una vez presentadas las solicitudes referidas anteriormente, la Dirección General de Disciplina Urbanística y Medioambiental resolvió sobre la inscripción de las correspondientes edificaciones en el censo creado en virtud del referido Decreto 11/1997.



- 1 OCT 2012

## 2.- DOCUMENTO DE DIAGNOSIS Y ANÁLISIS PROPOSITIVO ELABORADO EN ABRIL 1998

En virtud de todo lo anterior, la Consejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias elaboró en abril de 1998 el documento denominado Diagnósis y Análisis Propositivo que recoge el Censo de Edificaciones no amparadas por licencia del término municipal de Garachico.

Los trabajos realizados en dicho documento consistieron en lo siguiente:

- Elaboración 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, tanto Territorial como Municipal a los efectos de delimitación geométrica de entidades y detección de posibles problemas o incompatibilidades con el mismo, realizando una diagnósis 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, Diagnósis 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 en el citado documento de las edificaciones censadas se realizó mediante la delimitación de ámbitos territoriales de características comunes.



Una vez situadas las edificaciones censadas en cada ámbito se procedió a su localización exacta en los casos en que fue posible, cumplimentándose la ficha correspondiente, en la que se situó simultáneamente la entidad en un supuesto jurídico determinado y en el régimen de usos que sería de aplicación, proveniente del planeamiento municipal y de la Ley de Espacios Naturales de Canarias.

A continuación se 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. Con los trabajos de la 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 la 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 cada ficha del documento de Diagnóstico y Análisis Propositivo se incluyeron campos 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 referido documento contiene 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, se establece la discordancia que se registra entre las edificaciones censadas y las ordenanzas del planeamiento urbanístico vigente.



Handwritten signature and date: 01 OCT 2012

Como última fase del trabajo de este documento de Diagnóstico y Análisis Propositivo, 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.



- 1 OCT 2012

### 3.- EL CATÁLOGO PREVISTO EN LA DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA DEL TEXTO REFUNDIDO DE LAS LEYES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE CANARIAS Y DE ESPACIOS NATURALES DE CANARIAS.

Una vez creado el Censo de Edificaciones no amparadas por licencia, y elaborado el trabajo previo de Diagnósis y Análisis Propositivo, se promulgó la Ley 9/1999, de 13 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias, (hoy, Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, TRLOTC-LENC), que introduce la figura de un Catálogo relativo a las edificaciones censadas al amparo del Decreto 11/1997.

La Disposición Adicional Primera del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, sobre el Catálogo relativo a edificaciones no amparadas por el planeamiento, establece lo siguiente:

- “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 a la revisión o modificaciones del planeamiento que en el mismo se aluden, no quedaran comprendidas en suelo urbano o rústico de asentamiento o que, aún en estos supuestos, resultaran disconformes con el nuevo planeamiento.*
- 2. A los efectos de su acceso al referido Catálogo, tales edificaciones deberán cumplir los siguientes requisitos:*
  - a) Estar destinadas a uso residencial, agrícola o ganadero.*
  - b) 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 los supuestos de ruina conforme a esta Ley.*



- c) *Reunir las condiciones de adecuación territorial y urbanística al entorno en el que se ubican, en los términos que defina para cada área el planeamiento de ordenación urbanística al que alude esta Disposición. 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”.*

Los supuestos contemplados en el artículo 8 del Decreto 11/1997, son los que a continuación se señalan:



*“Tras la inscripción en el censo, sin perjuicio de la concurrencia de otras posibles causas de suspensión jurídicamente procedentes, la ejecutoriedad de la orden de demolición de una edificación, dictada en un expediente de disciplina urbanística, se suspenderá cautelarmente, salvo en los siguientes supuestos:*

- a) *que la edificación invada el dominio público o su zona de servidumbre establecidos por la correspondiente legislación sectorial*
- b) *que la edificación se encuentre dentro del ámbito de un parque natural, o de una reserva natural integral o especial.*
- c) *que ubicándose la edificación en las otras categorías de Espacios Naturales Protegidos, tal uso esté prohibido por el instrumento de planeamiento del Espacio Natural, y en defecto del mismo, cuando se informe por el órgano competente en la gestión del espacio protegido que la edificación es incompatible con el valor ambiental a proteger*
- d) *que la edificación esté ubicada en un suelo calificado por el planeamiento urbanístico como dotacional público, zona verde o espacio libre” (modificado por el Decreto 94/1997).*

*“3. La inclusión en el Catálogo referido en el apartado anterior habilita para solicitar autorización del uso a que se destine, conforme a los requisitos relacionados y previa realización de las obras que sean precisas al efecto.*

*4. El procedimiento para la autorización será el previsto para la obtención de licencias municipales de obras.*

5. *El órgano actuante, a la vista de la solicitud presentada, resolverá positiva o negativamente la autorización. En el supuesto de que concurran los requisitos señalados en el número 1 anterior, 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 este último caso, la autorización quedará condicionada a la efectiva realización de las citadas obras. Asimismo, en la resolución confirmatoria de la solicitud deberá hacerse constar la adscripción de la actividad a la situación de fuera de ordenación”.*

1 OCT 2012

Por tanto, en aplicación de la citada Disposición Adicional, se debe abordar la elaboración de dicho Catálogo a través de la revisión o modificación del planeamiento general del municipio o mediante un Plan Especial de Ordenación que lo desarrolle en relación al Decreto 11/1997.

En este sentido, una vez estudiadas las 14 edificaciones censadas en el documento de Diagnóstico y Análisis Propositivo elaborado por la Consejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias en abril 1998, solamente dos de ellas acceden al Catálogo de edificaciones no amparadas por el planeamiento.

A continuación se explican los motivos por los cuales 12 edificaciones de las 14 censadas no forman parte del Catálogo:

- 2 edificaciones, situadas en los núcleos de El Guincho y Genovés con número de solicitud 5.867 y 5.865 respectivamente se ubican en el Espacio Natural Protegido de Los Acantilados de La Culata por lo que se encuentran en los supuestos contemplados en el artículo 8 del Decreto 11/1997 y no podrían acceder al Catálogo y en consecuencia no obtendrán autorización del uso a que se destine la edificación.
- 1 edificación, situada en La Montañeta con número de solicitud 5.860 se ubica en el Espacio Natural Protegido de Chinyero por lo que se encuentra en los supuestos contemplados en el artículo 8 del Decreto 11/1997 y no podría

acceder al Catálogo y en consecuencia no obtendrá autorización del uso a que se destine la edificación.

- 8 edificaciones situadas en:
  - Garachico con número de solicitud 5.866
  - Genovés, con número de solicitud 4.480 y 5.866
  - La Caleta con número de solicitud 1.230
  - Las Cruces con número de solicitud 1.064
  - San Juan del Reparó con número de solicitud 5.864, 5.863 y 5.868quedarían excluidas del Catálogo por poder ser conformes al planeamiento siempre que cumplan con las determinaciones de ordenación pormenorizada del Plan General que le sean de aplicación.
  
- 1 edificación situada en la zona denominada Dos Caminos, con número de solicitud 5.861 que podría tener acceso al Catálogo pero al estar situada en suelo clasificado como Suelo Rústico de Protección Natural no se considera posible ya que se trata de una categorización de suelo rústico en el que no puede haber ningún tipo de desarrollo edificatorio, salvo los de protección y los necesarios para la conservación y, en su caso, el disfrute público de sus valores.



Las dos edificaciones restantes son las que acceden al Catálogo y son las siguientes:

- 2 edificaciones situadas en los altos del núcleo de Genovés con número de solicitud 1.923 y 1.765 respectivamente.

A continuación se anexan las fichas correspondientes a cada una de las edificaciones catalogadas cuyo contenido se divide en los siguientes apartados:

- Identificación
- Planeamiento Urbanístico
- Normativa Urbanística aplicable
- Información gráfica
- Causas de incumplimiento



- Documentación
- Medidas correctoras

a) IDENTIFICACIÓN:

Refleja los datos personales del propietario o promotor de la edificación y el núcleo o zona donde se emplaza la edificación

b) PLANEAMIENTO URBANÍSTICO:

La normativa de aplicación es la contenida en el Plan General de Ordenación.

En este apartado los aspectos considerados son:

- Clasificación del suelo
- Categoría del suelo
- Inclusión o no en Unidad de Actuación
- Afección por Dominio Público o Servidumbre de Protección
- Inclusión o no en Espacio Natural Protegido



c) NORMATIVA URBANÍSTICA:

La normativa de aplicación es la correspondiente a aquellas intervenciones que se pretenden desarrollar en suelo clasificado como rústico, en la Categoría de Agrícola Tradicional. Son las de carácter general, pues no existe una normativa específica para el uso residencial dado que el mismo está prohibido, salvo en aquellas circunstancias que contempla la legislación urbanística.

En este apartado se recogen las siguientes variables:

- Tipología de la edificación
- Parcela mínima
- Superficie ocupable
- Superficie edificable
- Altura reguladora



d) INFORMACIÓN GRÁFICA:

En cada ficha se incluye un plano de situación y fotografías actualizadas de cada una de las edificaciones. Para la elaboración del primero se ha utilizado la Cartografía del año 2007 a escala 1/2.000, así como la Ortoexpress del 2008 y fotos oblicuas (realizadas desde helicóptero) a fin de que la imagen fuera lo suficientemente explícita como para que permitiera un reconocimiento preciso de la ubicación del edificio analizado.



e) CAUSAS DE INCUMPLIMIENTO:

Las causas de incumplimiento determinadas para cada una de las edificaciones derivan de la no adecuación a las Normas Urbanísticas Generales del Plan General.

f) DOCUMENTACIÓN:

En este apartado se refleja la documentación con la que necesariamente se deberá contar para solicitar la correspondiente autorización, en el caso de las edificaciones incluidas en el Catálogo y, licencia en el caso de las edificaciones no incluidas en el Catálogo por ser conformes al planeamiento.

g) MEDIDAS CORRECTORAS:

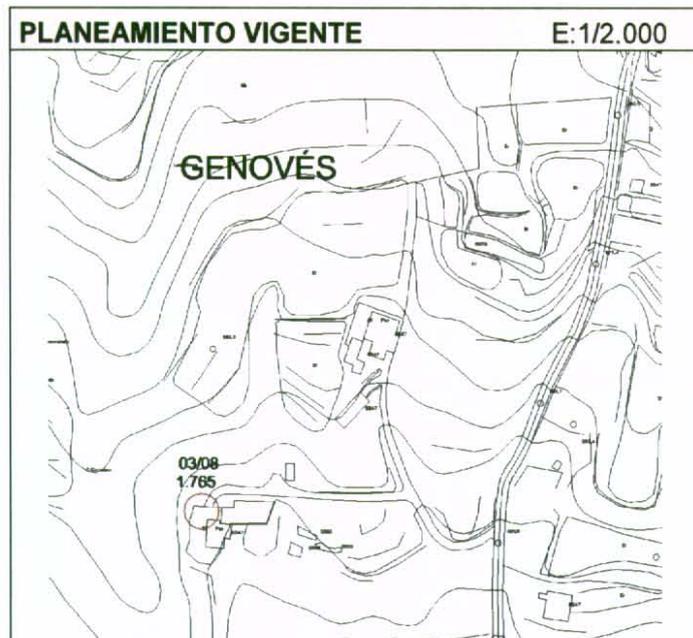
Se reflejan como medidas correctoras las condiciones de adecuación Territorial y Urbanística.

Tales medidas tienen por objeto determinar las condiciones de adecuación de la edificación para preservar el carácter del suelo y el específico de la categoría que corresponda, así como los aspectos técnicos a ejecutar para adaptar la edificación a las condiciones del entorno.

A blue ink signature is written over a circular official stamp. The stamp contains the text '1 OCT 2012' and the number '11' at the bottom.

## CATÁLOGO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR LICENCIA

## EDIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO EXCLUIDO ASENTAMIENTOS RURALES



## IMÁGENES



## DATOS IDENTIFICATIVOS

EXP. 1

DIRECCIÓN:

NÚCLEO/ÁMBITO:

Lomo León

PROPIETARIO O PROMOTOR:

Bernardino García Mendoza

## PLANEAMIENTO URBANÍSTICO:

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN: Plan General de Ordenación

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:

Rústico

CATEGORÍA DEL SUELO:

Agrícola Tradicional

UNIDAD DE ACTUACIÓN:

No

DOMINIO PÚBLICO O SERV. DE PROTECCIÓN:

No

ESPACIO NATURAL PROTEGIDO:

No

## NORMATIVA URBANÍSTICA:

TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN:

Aislada

PARCELA MÍNIMA: Unidad mínima de cultivo

ALTURA REGULADORA:

PLANTAS:

≤ 1 p

METROS:

≤ 4,00

## CAUSAS DE INCUMPLIMIENTO

Se asienta en suelo donde no se permite el uso residencial excepto en las edificaciones que se incluyen en el Catálogo de Protección.

## DOCUMENTACIÓN

Para solicitar licencia se deberá presentar proyecto de edificación que garantice conservar la edificación en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, y ornato público, así como el mantenimiento de su aptitud para el uso asignado y las medidas correctoras estimadas.

## MEDIDAS CORRECTORAS (CONDICIONES DE ADECUACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICAS)

La edificación en suelo rústico deberá asegurar la preservación del carácter rural del suelo y el específico de la categoría que corresponda y adoptando cuantas medidas sean precisas para proteger el medio en el que se ubica, garantizando la restauración de las condiciones naturales de los terrenos y de su entorno. Las construcciones deberán armonizar con los edificios de notable valor arquitectónico o etnográfico que existan en su entorno, así como los aspectos característicos de la arquitectura rural o tradicional. A tal fin se habrán de aplicar las siguientes medidas correctoras mínimas:

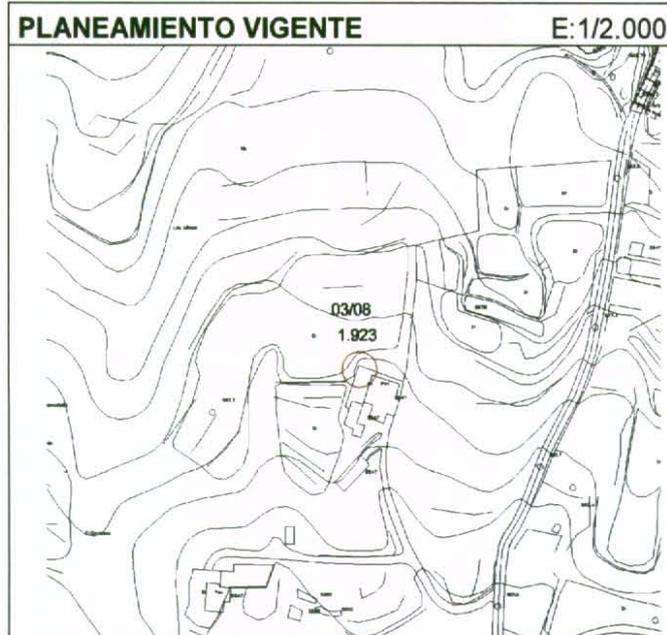
- Los paramentos exteriores así como los muros serán de piedra del lugar de cantería autorizada o enfoscados pintados.
- Se tendrá que efectuar labores de revegetación y restauración en torno a la edificación, con el objeto de acondicionar los suelos y corregir los impactos generados.



- 1 OCT 2012

## CATÁLOGO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR LICENCIA

## EDIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO EXCLUIDO ASENTAMIENTOS RURALES



## IMÁGENES



## DATOS IDENTIFICATIVOS

EXP. 2

DIRECCIÓN:

NÚCLEO/ÁMBITO:

Genovés

PROPIETARIO O PROMOTOR:

Norberto Luis Pacheco López

## PLANEAMIENTO URBANÍSTICO:

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN: Plan General de Ordenación

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:

Rústico

CATEGORÍA DEL SUELO:

Agrícola Tradicional

UNIDAD DE ACTUACIÓN:

No

DOMINIO PÚBLICO O SERV. DE PROTECCIÓN:

No

ESPACIO NATURAL PROTEGIDO:

No

## NORMATIVA URBANÍSTICA:

TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN:

Aislada

PARCELA MÍNIMA: Unidad mínima de cultivo

ALTURA REGULADORA:

PLANTAS:

≤ 1 p

METROS:

≤ 4,00

## CAUSAS DE INCUMPLIMIENTO

Se asienta en suelo donde no se permite el uso residencial excepto en las edificaciones que se incluyan en el Catálogo de Protección.



## DOCUMENTACIÓN

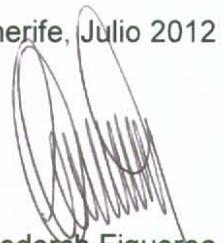
Para solicitar licencia se deberá presentar proyecto de edificación que garantice conservar la edificación en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, y ornato público, así como el mantenimiento de su aptitud para el uso asignado y las medidas correctoras estimadas.

## MEDIDAS CORRECTORAS (CONDICIONES DE ADECUACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICAS)

La edificación en suelo rústico deberá asegurar la preservación del carácter rural del suelo y el específico de la categoría que corresponda y adoptando cuantas medidas sean precisas para proteger el medio en el que se ubica, garantizando la restauración de las condiciones naturales de los terrenos y de su entorno. Las construcciones deberán armonizar con los edificios de notable valor arquitectónico o etnográfico que existan en su entorno, así como los aspectos característicos de la arquitectura rural o tradicional. A tal fin se habrán de aplicar las siguientes medidas correctoras mínimas:

- Los paramentos exteriores así como los muros serán de piedra del lugar de cantería autorizada o enfoscados pintados de blanco.
- Se tendrá que efectuar labores de revegetación y restauración en torno a la edificación, con el objeto de acondicionar los suelos y corregir los impactos generados.

Santa Cruz de Tenerife, Julio 2012



fdo. Jorge Codereh Figueroa



- 1 OCT 2012

