PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
TIJARAFE
ISLA DE LA PALMA

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA
(Acuerdo COTMAC de 30 de Junio de 2010)

JULIO 2010

CENSO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR LICENCIA

GOBIERNO DE CANARIAS
CONSEJERIA DE POLÍTICA TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE

gesplan
GESTIÓN Y PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIOAMBIENTAL S.A.

AYUNTAMIENTO DE TIJARAFE

ARQUITECTOS CARO & MAÑOSO ASOCIADOS

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TIJARAFE

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA
(Acuerdo COTMAC de 30 de junio de 2010)

JULIO 2010

CENSO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR LICENCIA

C A R O & M A Ñ O S O
Arquitectos Asociados

G O B I E R N O D E C A N A R I A S
C O N S E J E R Í A D E P O L Í T I C A T E R R I T O R I A L
GESTIÓN DE PLANEAMIENTOS DE CANARIAS, S.A.

AYUNTAMIENTO DE TIJARAFE

INDICE

1. **ANTECEDENTES** **9**

2. **OBJETO DEL DOCUMENTO A ELABORAR** **13**

3. **ANTECEDENTE LEGAL** **15**

3.1. **Disposición Adicional** **15**

4. **CONDICIONES GENERALES** **17**

4.1. **Condiciones de obligado cumplimiento para toda la edificación catalogada** **17**

4.2. **Condiciones estéticas y ambientales para la edificación catalogada** **18**

4.3. **Condiciones para las edificaciones en Espacio Natural Protegido o en Área de Sensibilidad Ecológica.** **19**

5. **RELACIÓN DE EDIFICACIONES RECOGIDAS EN CENSO** **21**

6. **FICHAS DE EDIFICACIONES** **23**

EQUIPO REDACTOR

GESPLAN S.A.U.
CARO & MAÑOSO ARQUITECTOS, arquitectos asociados, S.L.P.

Dirección y Coordinación

Ángel M. Caro Cano, Arquitecto
Joaquín Mañoso Valderrama, Arquitecto

Memoria Ambiental

Inmacan, S. L.
Pedro Luis Pérez de Paz, Doctor Biólogo

Informe de Sostenibilidad

GEODOS, Planificación y Servicios, S.L.
Miguel Francisco Febles Ramírez, Geógrafo

Departamento Jurídico

Fernando Senante Mascareño, abogado

Departamento Técnico

Ángeles Gil González, Arquitecta
Andrés Pérez Martínez, Arquitecto
Pedro González Sánchez, Arquitecto Técnico
Juan Francisco Sicilia Tejera, Delineante
José Ilidio Marrero Pérez, Delineante
María Victoria García Pérez, Delineante
Dan León Marichal, Delineante
Alberto Novoa Vences, Delineante

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 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 el Decreto 171/1998, de 8 de octubre.

El artículo 1 del anterior Decreto establecía que la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente 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.

Los trabajos realizados en dicho documento consisten en los siguientes:

- 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, 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 Tijarafe se han diferenciado los siguientes ámbitos territoriales, que comprenden o incluyen en algunos casos varios núcleos o asentamientos:

ÁMBITO TERRITORIAL	DENOMINACIÓN
01	AMAGAR
02	ESCOBAR
03	EL JESÚS
04	LA PUNTA

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 de la Ley 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 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 Tijarafe, han resultado un total de 11 edificaciones incluidas en el mismo.

En los planos de ordenación de este Avance sobre el de clasificación del suelo, se refleja gráficamente la situación de la edificación que no han quedado comprendidas en suelo urbano o rústico de asentamiento (rural o agrícola). Por lo tanto la edificación que se recoge en censo según la disposición adicional primera 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 Espacios Naturales de Canarias**, es la que se encuentra en suelo rústico común. La restante edificación que se encuentra incluida en Suelo Urbano o de Asentamiento (Rural o Agrícola) de planeamiento, seguirá los sistemas actuales de legalización y adecuación a la normativa.

2. **OBJETO DEL DOCUMENTO A ELABORAR**

Es la realización de un censo, como anexo al Plan General de Ordenación, según disposición adicional primera 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 Espacios Naturales de Canarias. Al referido censo solo han tenido acceso, las edificaciones que están destinadas a uso residencial, agrícola o ganadero que han quedado en el disperso y que no están incluidas dentro el suelo urbano o rústico de asentamiento. El objeto de este censo es el de establecer las medidas correctoras ambientales, estéticas y urbanísticas para adecuar la edificación al medio en que se encuentran.

No obstante, con el objeto de pedir autorización del uso a que se destine la edificación, se tendrá que presentar un certificado de idoneidad técnica, certificado por técnico competente, sobre las condiciones de estabilidad y seguridad y dimensiones en relación al uso a que se destinen, según disposición adicional primera del Decreto Legislativo 1/2000.

3. ANTECEDENTE LEGAL

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 Espacios Naturales de Canarias

3.1. Disposición Adicional

Primera.- 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, 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 este Texto Refundido.

    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 este 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.

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 a tal efecto.

4. El procedimiento para la autorización será el previsto para la obtención de licencia municipal de obra.

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.

6. El acto por el que se resuelva 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.

4. **CONDICIONES GENERALES**

4.1. **Condiciones de obligado cumplimiento para toda la edificación catalogada**

- Presentación de certificado acreditando el uso al que está destinada la edificación.
- Presentación de certificado de idoneidad técnica, certificado por técnico competente, en donde se acredite la estabilidad, seguridad y dimensiones en relación al uso a que se destine la edificación.

4.2. **Condiciones estéticas y ambientales para la edificación catalogada**

1. La cubierta será inclinada y con teja en un 90% de su superficie, permitiéndose muros de protección hasta 1 m. de altura con remate de teja vuelta, según la arquitectura tradicional.

2. El tratamiento exterior será igual que el de la edificación aislada, sin muros medianeros vistos.

3. Los muros de contención y toda modificación de perfil del terreno con muros tendrán acabado en piedra natural del lugar, con altura máxima de 2,50 a 3,00 metros.

4. Se deberá sustituir cualquier material reflectante excepto el vidrio.

5. Los muros de cerramiento de parcela serán opacos de 0,50 metros revestidos con piedra del lugar y vallado diáfano hasta los 1,30 metros. Los cierres de la parcela con respecto al viario principal, se realizarán mediante muretes de mampostería careada con piedras del lugar de una altura no mayor de 1,20 metros, pudiendo sobreponerse un cerramiento transparente de altura no superior a 1 metros.

6. Todos los paramentos exteriores tendrán que estar terminados y en armonía con el entorno inmediato y el paisaje.

7. Los colores y tonalidades para los exteriores serán los blancos, teja, pardos o de piedra vista, con texturas mates.

8. Se procederá a la plantación de arbolado en las zonas próximas a la edificación, con la finalidad de atenuar su impacto visual.

9. Se tendrá que eliminar los materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrios, espinos, filos y puntas.

10. Los accesos al inmueble se resolverán mediante pavimentos que se integre en el entorno.

11. El Ayuntamiento ejercerá el control de ejecución en la adecuación general de las fachadas, cubierta, textura, color, etc.

12. Solicitud de licencia respecto a las medidas correctoras y ajustes de las obras a la otorgada.

4.3. **Condiciones para las edificaciones en Espacio Natural Protegido o en Área de Sensibilidad Ecológica.**

1. Las que se establezcan en el correspondiente Plan Especial de los Paisajes Protegidos y en las Normas de Conservación de Monumentos Naturales y Sitios de Interés Científico.

5. RELACIÓN DE EDIFICACIONES RECOGIDAS EN CENSO

Nº	SOLICITUD Nº	POLÍGONO	PROMOTOR	LUGAR	INSCRIPCIÓN Nº
01	3184	01/09	Carlos E. Ramos Martín	Amagar	3041
02	1232	03/02	Cleofé Rodríguez Hdez., rep.	Vendaval	2898
03	5858	03/01	Lorenzo Lorenzo Sosa	El Jesús	5131
04	5675	04/05	Miguel A. Pérez Gómez	Juan de Valle	5075
05	5674	02/10	Pilar Pérez Gómez	Lomo Los Graneles	5074
06	3155	03/03	Prieller Helmut Gregor	Cno. Los Gomeros, 16	3030
07	2690	04/06	Thomas Müller	C/ La Callejeta	2930

En Santa Cruz de La Palma, 30 de julio de 2010

Fdo. Caro & Mañoso Arquitectos Asociados, S.L.P.

6. **FICHAS DE EDIFICACIONES**

CENSO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR LICENCIA

Ficha nº 01 TÉRMINO MUNICIPAL DE TIJARAFE

FOTOGRAFÍAS

IDENTIFICACIÓN

Situación:
AMAGAR
Propietario y/o Promotor:
D. CARLOS E. RAMOS MARTÍN

Código Plano-Polígono	Solicitud	Incripción/Infracción
LP11D – LP/13/01/09	3184	3041

DATOS NUMÉRICOS

Superficie de Parcela (m2)	Ocupación Actual (%)
Número de Plantas	**Altura (mts.)**
1	3

CARACTERÍSTICAS

Planeamiento vigente
Suelo Rústico de Protección Natural (RPN)
Afección a E.N.P. ó A.S.E.
Si (Paisaje Protegido Barranco de Las Angustias)
Tipología edificatoria
Vivienda Unifamiliar Aislada
Sistema estructural-constructivo
Hormigón armado (pilares, vigas y forjado)
Estilo
No tradicional
Estado de conservación
Bueno
Fachadas
Planas terminadas
Diagnóstico ambiental
El impacto generado puede calificarse de bajo-moderado.

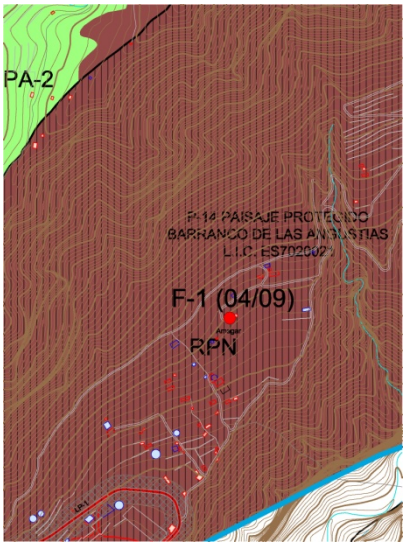
CATALOGACIÓN

COMPATIBILIDAD DE LA EDIFICACIÓN (OBSERVACIONES GENERALES)

MEDIDAS CORRECTORAS (PROPUESTA DE AJUSTE)

La edificación se ajustará a lo previsto en el Plan Especial que desarrolle el Espacio Natural en el que se ubica (Paisaje Protegido Barranco de las Angustias)

SITUACIÓN



INCOMPATIBILIDAD DE LA EDIFICACIÓN (DESAJUSTES)

CENSO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR LICENCIA

Ficha nº 02 TÉRMINO MUNICIPAL DE TIJARAFE

FOTOGRAFÍAS

IDENTIFICACIÓN

Situación:
VENDAVAL
Propietario y/o Promotor:
DÑA. CLEOFÉ RODRÍGUEZ HDEZ. rep

Código Plano-Polígono	Solicitud	Incripción/Infracción
LP11B – LP/13/03/02	1232	2898

DATOS NUMÉRICOS

Superficie de Parcela (m2) **Ocupación Actual (%)**

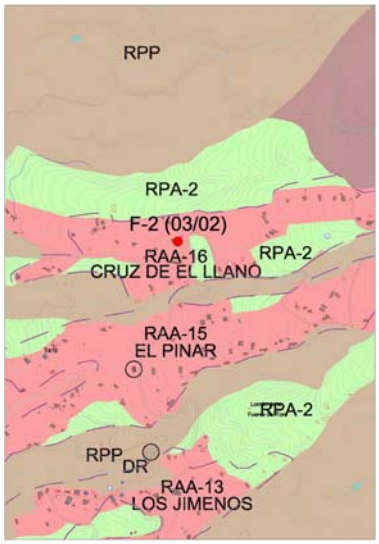
Número de Plantas	Altura (mts.)
1	3

CARACTERÍSTICAS

Planeamiento vigente
Suelo Rústico – Asentamiento Agrícola (RAA 16 – Cruz de El Llano)
Afección a E.N.P. ó A.S.E.
No
Tipología edificatoria
Vivienda Unifamiliar Aislada
Sistema estructural-constructivo
Hormigón armado
Estilo
No tradicional
Estado de conservación
Buena
Fachadas
Planas terminadas
Diagnóstico ambiental
El impacto generado puede calificarse de bajo-moderado.

CATALOGACIÓN

SITUACIÓN



COMPATIBILIDAD DE LA EDIFICACIÓN (OBSERVACIONES GENERALES)

MEDIDAS CORRECTORAS (PROPUESTA DE AJUSTE)

Los muros de contención y toda modificación del perfil del terreno con muros tendrá acabado en piedra basáltica del lugar a una o dos caras vistas.
Los cierres de la parcela, con respecto al viario principal, se realizará mediante muretes de mampostería careada con piedras del lugar, de una altura no mayor de 1,20 metros, pudiéndose sobreponerse un cerramiento transparente de altura no superior a 1,00 metros, evitando recintos murados.
Los muros de cerramiento de parcela serán opacos de 0,50 metros revestidos con piedra basáltica del lugar y vallado diáfano hasta 1,30 metros.
Los colores y tonalidades para los exteriores serán los blancos, teja, pardos o de piedra vista, con texturas mates.
La cubierta se ejecutará inclinada acabada con teja cerámica tipo canario y doble vera en su perímetro.

INCOMPATIBILIDAD DE LA EDIFICACIÓN (DESAJUSTES)

CENSO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR LICENCIA

Ficha nº 03 — TÉRMINO MUNICIPAL DE TIJARAFE

FOTOGRAFÍAS

IDENTIFICACIÓN

Situación:
EL JESÚS

Propietario y/o Promotor:
D. LORENZO LORENZO SOSA

Código Plano-Polígono	Solicitud	Incripción/Infracción
LP11B – LP/13/03/01	5858	5131

DATOS NUMÉRICOS

Superficie de Parcela (m2)	Ocupación Actual (%)

Número de Plantas	Altura (mts.)
1	3

CARACTERÍSTICAS

Planeamiento vigente
Suelo Rústico – Asentamiento Agrícola (RAA 14 – El Jurado)

Afección a E.N.P. ó A.S.E.
No

Tipología edificatoria
Vivienda Unifamiliar Aislada

Sistema estructural-constructivo
Hormigón armado

Estilo
No tradicional

Estado de conservación
Buena

Fachadas
Planas

Diagnóstico ambiental
El impacto generado puede calificarse de bajo-moderado.

CATALOGACIÓN

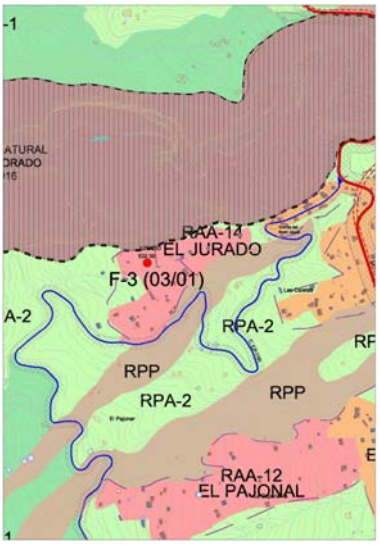
COMPATIBILIDAD DE LA EDIFICACIÓN (OBSERVACIONES GENERALES)

MEDIDAS CORRECTORAS (PROPUESTA DE AJUSTE)

Revestimiento de piedra basáltica del lugar a una cara vista del zócalo perimetral de la edificación.
Eliminar mediante enfoscados continuos y acabado con pintura lisa los falsos esquineros de la edificación. El acabado exterior de la edificación, será similar a las edificaciones tradicionales en suelo rústico.

INCOMPATIBILIDAD DE LA EDIFICACIÓN (DESAJUSTES)

SITUACIÓN



CENSO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR LICENCIA

Ficha nº 04 — TÉRMINO MUNICIPAL DE TIJARAFE

FOTOGRAFÍAS

IDENTIFICACIÓN

Situación:
JUAN DE VALLE

Propietario y/o Promotor:
D. MIGUEL A. PÉREZ GÓMEZ

Código Plano-Polígono	Solicitud	Incripción/Infracción
LP11D – LP/13/04/05	5675	5075

DATOS NUMÉRICOS

Superficie de Parcela (m2)	Ocupación Actual (%)

Número de Plantas	Altura (mts.)
1	3

CARACTERÍSTICAS

Planeamiento vigente
Suelo Rústico – Asentamiento Agrícola (RAA 6 – La Punta)

Afección a E.N.P. ó A.S.E.
No

Tipología edificatoria
Vivienda Unifamiliar Aislada

Sistema estructural-constructivo
Hormigón armado

Estilo
No tradicional

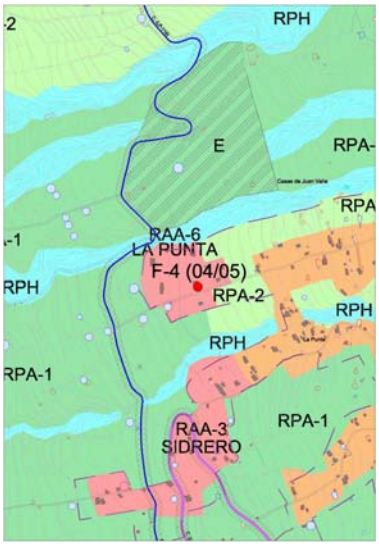
Estado de conservación
Medio

Fachadas
Planas sin terminar

Diagnóstico ambiental
El impacto generado puede calificarse de bajo-moderado.

CATALOGACIÓN

SITUACIÓN



COMPATIBILIDAD DE LA EDIFICACIÓN (OBSERVACIONES GENERALES)

MEDIDAS CORRECTORAS (PROPUESTA DE AJUSTE)

Los cierres de la parcela, con respecto al viario principal, se realizará mediante muretes de mampostería careada con piedras del lugar, de una altura no mayor de 1,20 metros, pudiéndose sobreponerse un cerramiento transparente de altura no superior a 1,00 metros, evitando recintos murados.
Los muros de cerramiento de parcela serán opacos de 0,50 metros revestidos con piedra basáltica del lugar y vallado diáfano hasta 1,30 metros.
Los colores y tonalidades para los exteriores serán los blancos, teja, pardos o de piedra vista, con texturas mates.

INCOMPATIBILIDAD DE LA EDIFICACIÓN (DESAJUSTES)

CENSO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR LICENCIA

Ficha nº 05 TÉRMINO MUNICIPAL DE TIJARAFE

FOTOGRAFÍAS

IDENTIFICACIÓN

Situación:
LOMO LOS GRANELES
Propietario y/o Promotor:
DÑA. PILAR PÉREZ GÓMEZ

Código Plano-Polígono	Solicitud	Incripción/Infracción
LP14B – LP/13/02/10	5675	5075

DATOS NUMÉRICOS

Superficie de Parcela (m2)	Ocupación Actual (%)

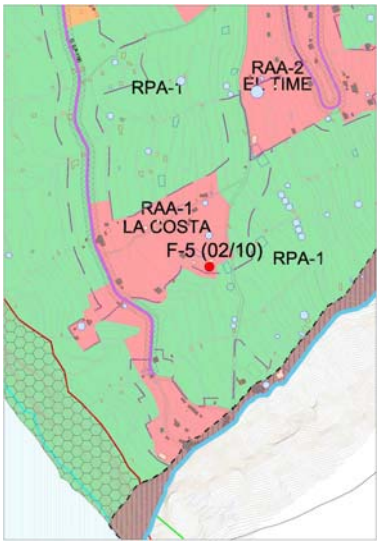
Número de Plantas	Altura (mts.)
1	3

CARACTERÍSTICAS

Planeamiento vigente
Suelo Rústico – Asentamiento Agrícola (RAA 1 – La Costa)
Afección a E.N.P. ó A.S.E.
No
Tipología edificatoria
Vivienda Unifamiliar Aislada
Sistema estructural-constructivo
Hormigón armado
Estilo
No tradicional
Estado de conservación
Buena
Fachadas
Plana
Diagnóstico ambiental
El impacto generado puede calificarse de bajo-moderado.

CATALOGACIÓN

SITUACIÓN



COMPATIBILIDAD DE LA EDIFICACIÓN (OBSERVACIONES GENERALES)

MEDIDAS CORRECTORAS (PROPUESTA DE AJUSTE)

Los cierres de la parcela, con respecto al viario principal, se realizará mediante muretes de mampostería careada con piedras del lugar, de una altura no mayor de 1,20 metros, pudiéndose sobreponerse un cerramiento transparente de altura no superior a 1,00 metros, evitando recintos murados.
Los muros de cerramiento de parcela serán opacos de 0,50 metros revestidos con piedra basáltica del lugar y vallado diáfano hasta 1,30 metros.

INCOMPATIBILIDAD DE LA EDIFICACIÓN (DESAJUSTES)

CENSO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR LICENCIA

Ficha nº 06-A — TÉRMINO MUNICIPAL DE TIJARAFE

FOTOGRAFÍAS

IDENTIFICACIÓN

Situación:
CAMINO LOS GOMEROS, 16
Propietario y/o Promotor:
PRIELLER HELMUT GREGOR

Código Plano/Polígono	Solicitud	Incripción/Infracción
LP11B – LP/13/03/03	3155	3030

DATOS NUMÉRICOS

Superficie de Parcela (m2)	Ocupación Actual (%)

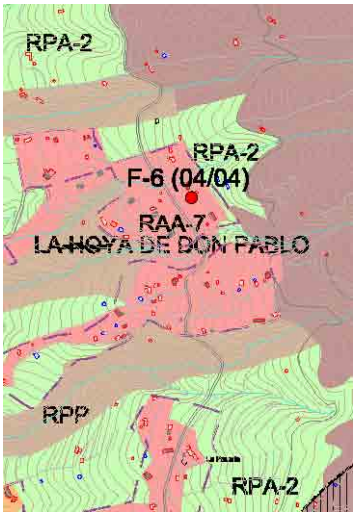
Número de Plantas	Altura (mts.)
1	2,50

CARACTERÍSTICAS

Planeamiento vigente
Suelo Rústico – Asentamiento Agrícola (RAA 7 – La Hoya de Don Pablo)
Afección a E.N.P. ó A.S.E.
No
Tipología edificatoria
Garajes y corrales
Sistema estructural-constructivo
Pared de piedra y muros de carga
Estilo
No tradicional
Estado de conservación
Medio
Fachadas
Planas
Diagnóstico ambiental
El impacto ocasionado puede considerarse moderado.

CATALOGACIÓN

SITUACIÓN



COMPATIBILIDAD DE LA EDIFICACIÓN (OBSERVACIONES GENERALES)

MEDIDAS CORRECTORAS (PROPUESTA DE AJUSTE)

El acabado de las construcciones se ejecutará revestimiento de piedra basáltica del lugar a una cara vista, evitándose juntas con hormigón visto.
El acabado de la carpintería metálica será pintado en colores claros y tonalidades acordes con el revestimiento de piedra.

INCOMPATIBILIDAD DE LA EDIFICACIÓN (DESAJUSTES)

CENSO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR LICENCIA

Ficha nº 06-B — TÉRMINO MUNICIPAL DE TIJARAFE

FOTOGRAFÍAS

IDENTIFICACIÓN

Situación:
CAMINO LOS GOMEROS, 16

Propietario y/o Promotor:
PRIELLER HELMUT GREGOR

Código Plano-Polígono	Solicitud	Incripción/Infracción
LP11B – LP/13/03/03	3155	3030

DATOS NUMÉRICOS

Superficie de Parcela (m2)	Ocupación Actual (%)

Número de Plantas	Altura (mts.)
1	2,50

CARACTERÍSTICAS

Planeamiento vigente
Suelo Rústico – Asentamiento Agrícola (RAA 7 – La Hoya de Don Pablo)

Afección a E.N.P. ó A.S.E.
No

Tipología edificatoria
Cuarto de aperos y piscina

Sistema estructural-constructivo
Muros de carga.

Estilo
No tradicional

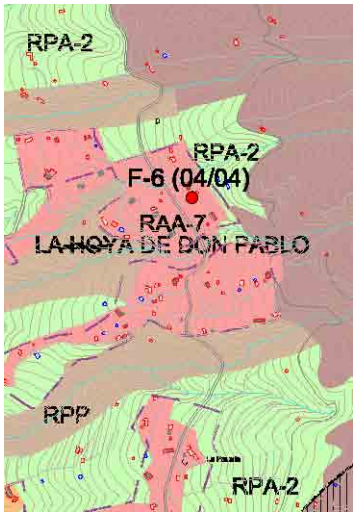
Estado de conservación
Medio

Fachadas
Planas

Diagnóstico ambiental
El impacto ocasionado puede calificarse de moderado.

CATALOGACIÓN

SITUACIÓN



COMPATIBILIDAD DE LA EDIFICACIÓN (OBSERVACIONES GENERALES)

MEDIDAS CORRECTORAS (PROPUESTA DE AJUSTE)

El acabado del perímetro del estanque se ejecutará mediante revestimiento de piedra basáltica del lugar a una cara vista, evitándose juntas con hormigón visto.
El acabado de la carpintería metálica será pintado en colores claros y tonalidades acordes con el revestimiento de piedra.

INCOMPATIBILIDAD DE LA EDIFICACIÓN (DESAJUSTES)

CENSO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR LICENCIA

Ficha nº 06-C — TÉRMINO MUNICIPAL DE TIJARAFE

FOTOGRAFÍAS

IDENTIFICACIÓN

Situación:
CAMINOS LOS GOMEROS, 16
Propietario y/o Promotor:
PRIELLER HELMUT GREGOR

Código Plano-Polígono	Solicitud	Incripción/Infracción
LP11B – LP/13/03/03	3155	3030

DATOS NUMÉRICOS

Superficie de Parcela (m2)	Ocupación Actual (%)

Número de Plantas	Altura (mts.)
1	2

CARACTERÍSTICAS

Planeamiento vigente
Suelo Rústico – Asentamiento Agrícola (RAA 7 – La Hoya de Don Pablo)
Afección a E.N.P. ó A.S.E.
No
Tipología edificatoria
Estanque
Sistema estructural-constructivo
Muros de piedra hormigonada
Estilo

Estado de conservación
Medio
Fachadas

Diagnóstico ambiental
El impacto generado puede calificarse de moderado.

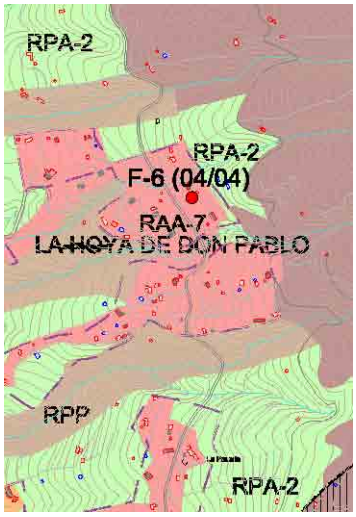
CATALOGACIÓN

COMPATIBILIDAD DE LA EDIFICACIÓN (OBSERVACIONES GENERALES)

MEDIDAS CORRECTORAS (PROPUESTA DE AJUSTE)

El acabado del perímetro y de la cubierta del aljibe se ejecutará mediante revestimiento de piedra basáltica del lugar a una cara vista, evitándose juntas con hormigón visto.

SITUACIÓN



INCOMPATIBILIDAD DE LA EDIFICACIÓN (DESAJUSTES)

CENSO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR LICENCIA

Ficha nº 7 — TÉRMINO MUNICIPAL DE TIJARAFE

FOTOGRAFÍAS

IDENTIFICACIÓN

Situación:
LA CALLEJETA
Propietario y/o Promotor:
D. THOMAS MÜLLER

Código Plano-Polígono	Solicitud	Incripción/Infracción
LP11D – LP/13/04/06	2690	2930

DATOS NUMÉRICOS

Superficie de Parcela (m2)

Ocupación Actual (%)

Número de Plantas	Altura (mts.)
1	3

CARACTERÍSTICAS

Planeamiento vigente
Suelo Rústico – Asentamiento Agrícola (RAR 2 – La Callejeta)
Afección a E.N.P. ó A.S.E.
No
Tipología edificatoria
Vivienda Unifamiliar Aislada
Sistema estructural-constructivo
Hormigón armado
Estilo
No tradicional
Estado de conservación
Buena
Fachadas
Planas
Diagnóstico ambiental
El impacto ocasionado puede considerarse bajo-moderado.

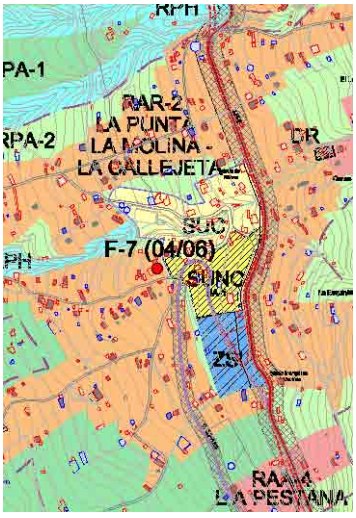
CATALOGACIÓN

COMPATIBILIDAD DE LA EDIFICACIÓN (OBSERVACIONES GENERALES)

MEDIDAS CORRECTORAS (PROPUESTA DE AJUSTE)

La carpintería y el remate de chimenea se ejecutará al modo tradicional.
La escalera exterior de acceso a planta alta se realizará de madera.

SITUACIÓN



INCOMPATIBILIDAD DE LA EDIFICACIÓN (DESAJUSTES)