



## AYUNTAMIENTO DE TÍAS

**Recibí el original**

Tías, a.....de.....de20....

D.N.I. N.º.....

Número de registro: 2020006013

Fecha de registro: 20/10/2020

Referencia: **2020/00008221F**

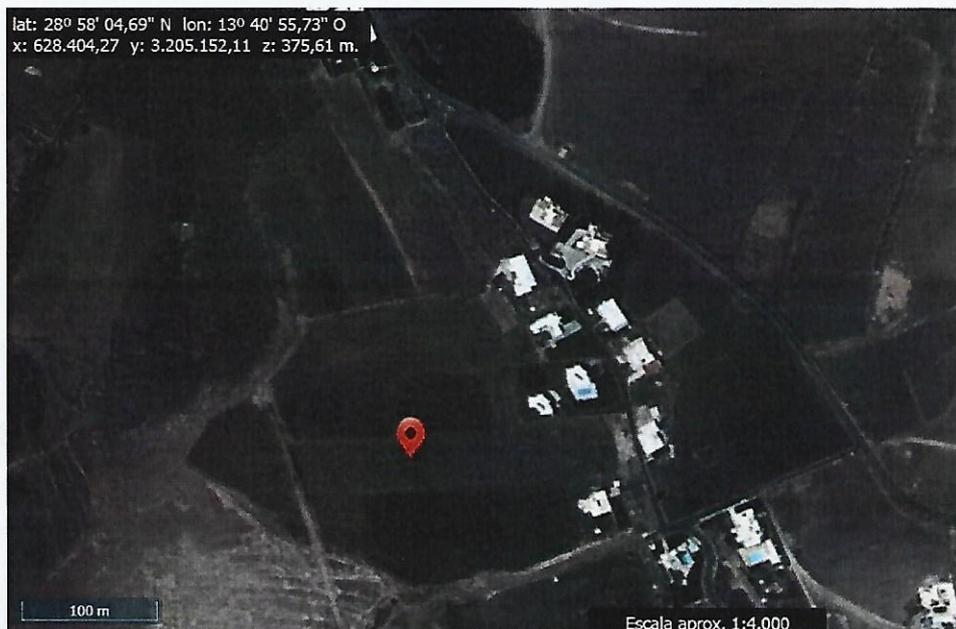
Destinatario: **JUAN ANTONIO DIAZ CABRERA**

Dirección: **TIMBAYBA, 21  
TIAS  
LAS PALMAS**

Núm. notificación: **AY/00000004/0004/000007173**

En fecha 09/10/2020, JUAN ANTONIO DIAZ CABRERA solicita INFORME URBANISTICO REFERENCIA CATASTRAL 35028A012001200000SS + 35028A12001200001DD que el interesado quiere conocer de la finca situada en Tegoyo.

Vista la solicitud de informe urbanístico relativo a una parcela (pero con dos usos) ubicada en la zona conocida como Tegoyo; según los datos incluidos en las fichas catastrales de la finca **35028A012001200000SS** y la subparcela **35028A012001200001DD**; el técnico que suscribe informa que la parcela presentada en la solicitud de este expediente, está situada en la cartografía de la Sede Electrónica en el siguiente lugar:



Camino del Barranco de Tegoyo. Polígono 012, Parcelas 00120

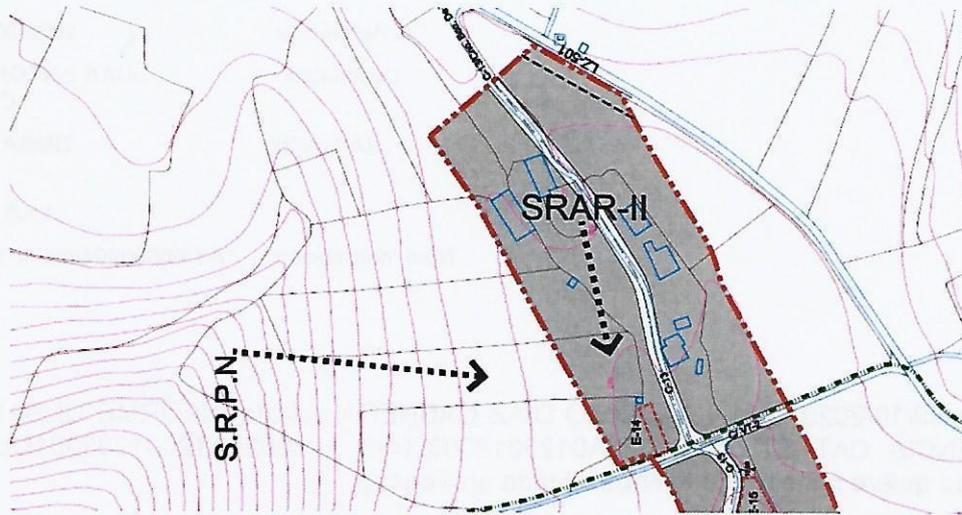
La parcela, está calificada, por vigente Plan General de Ordenación Urbana aprobado en el año 2005, como Suelo Rústico de Protección Natural del tipo **SRPN** y la "subparcela a" de la referencia anterior, de la Parcela 00120 del Polígono 012, está situada en **SRAR-II**.

1 / 7

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 13066156151712233451 en <https://sede.ayuntamientodetias.es>



## AYUNTAMIENTO DE TÍAS



### CATEGORIA DE SUELOS RUSTICOS

	SUELO RUSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL I
	SUELO RUSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL II
	<b>S.R.P.E.I.</b> SUELO RUSTICO DE PROTECCION DE INFRAESTRUCTURA
<b>S.R.P.A.</b>	SUELO RUSTICO DE PROTECCION AGRARIA

El detalle de la normativa del citado Plan, recogida en parte de la Sección 2 y que se detalla a continuación:

### Sección 2.- NORMAS PARTICULARES DE LAS DISTINTAS CATEGORÍAS DEL SUELO RÚSTICO.

#### Artículo 115.- Régimen genérico del Suelo Rústico de protección ambiental.

1. Dentro del Suelo Rústico de protección ambiental el Plan General identifica y adscribe suelo a alguna de las siguientes categorías:

- a) SRPN - Suelo Rústico de protección natural.
- b) SRPP -Suelo Rústico de protección paisajística, distinguiendo dentro de éstas las siguientes subcategorías:
  - SRPP- IV - Áreas de incidencia visual.
  - SRPP-V - Conos volcánicos.
  - SRPP. PS - Paisajes singulares.



## AYUNTAMIENTO DE TÍAS

- c) SRPC - Suelo Rústico de protección costera.
- d) SRPCul- Suelo Rústico de protección cultural.

### 2. Actos y usos permitidos:

Con carácter general, con independencia de las restricciones que se pudieran establecer para cada una de las subcategorías consideradas, se permitirán los siguientes actos y usos:

- a) La rehabilitación de edificios, construcciones e instalaciones de valor etnográfico o arquitectónico preexistentes, incluso cuando su destino sea un establecimiento de turismo rural siempre que esta sea compatible con el planeamiento insular.
- b) La autorización de uso de edificaciones incluidas en el catalogo de edificaciones no amparadas por licencia.
- c) Los usos y actividades ya existentes legalmente en el momento de la aprobación del Plan General, siempre que éstas no desarrollen actividades consideradas incompatibles por el propio Plan o planeamiento de superior rango.
- d) Los usos y labores agrícolas que se realice en terrenos ya cultivados, y siempre que no incluyan movimientos de tierras, ni aportación o extracción de tierra de cultivo, salvo las que hacen referencias a las labores propias de los tradicionales cultivos en enarenados.
- e) Los aljibes.
- f) La segregación de fincas o la segregación de terrenos siempre que cumplan con los requisitos establecidos por la legislación agraria, en especial la reguladora de la unidad mínima de cultivo.
- g) Los sistemas generales y equipamientos previstos por el planeamiento general o insular.

### 3. Actos y usos prohibidos:

- a) La implantación de infraestructuras aéreas.
- b) Las actividades industriales o extractivas.
- c) En todo caso, en los suelos incluidos en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Lanzarote definidas por el Plan Director de dicho Aeropuerto de Lanzarote ( aprobado por Orden del Ministerio de la Presidencia de 5 de septiembre de 2001), no se admitirá ninguna construcción (incluidas antenas, chimeneas, equipos de aire acondicionado, etcétera) modificaciones del terrenos u objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) que sobrepase la cota correspondiente a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas, salvo que se demuestre que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en los artículos 7º y 9º del Decreto 584/72, sobre Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74 y Real Decreto 1541/2003. Asimismo, la construcción de cualquier edificio o estructura (postes, antenas, etc.) dentro del ámbito afectado requerirá resolución favorable de la Dirección General de Aviación Civil, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas.

### **Artículo 116.- Régimen específico del Suelo Rústico de Protección Natural.**

1. De acuerdo con lo dispuesto por la Disposición Transitoria Quinta, apartados 2 y se clasifica, a los efectos previsto por el referido Decreto 1/2000, y hasta la entrada en vigor del



## AYUNTAMIENTO DE TÍAS

correspondiente instrumento de planeamiento, como Suelo Rústico, en consecuencia el Plan General adscribe a la categoría de Suelo Rústico de protección natural la totalidad del Suelo Rústico exterior a los núcleos de población comprendido dentro de los límites de los siguientes Espacios Naturales Protegidos:

- L-3.- Parque Natural de los Volcanes.
- L-6.- Monumento Natural de la Cueva de los Naturalistas.
- L-10.- Paisaje Protegido de La Geria.

2. Es esta categoría de suelo solo serán posible con carácter general y sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación ambiental y otras normas sectoriales, los usos y las actividades que sean compatibles con la finalidad de protección y los necesarios para la conservación y, en su caso, el disfrute de sus valores.

3. Su régimen de uso será el expresamente establecido por los instrumentos de ordenación de los Espacios Naturales Protegidos.

---

### **Condiciones de los usos pormenorizados del Suelo de Asentamiento Rural II:**

#### **Sección 3.- Ordenación pormenorizada de los Asentamientos Rurales.**

Artículo 0.1.- Ordenanza pormenorizada SRAR I y SRAR II.

##### **1. Condiciones de los usos.**

d) El uso característico: Residencial. Se permite exclusivamente la vivienda unifamiliar aislada.

e) Usos tolerados.

1) Uso Terciario, admitiéndose en las siguientes condiciones:

- Despachos profesionales adjuntos a la vivienda. Se limita su superficie a un máximo del 40% de la superficie construida del edificio.
- Oficinas en edificio de uso compartido. Se limita la implantación del uso a un máximo del 40% de la superficie construida del edificio y 100 m<sup>2</sup> de local.
- Comercial. Se limita el uso a actividades de comercio de carácter cotidiano o al servicio de la agricultura. La superficie de los locales será, como máximo de 100 m<sup>2</sup>, excepto preexistentes que se podrán mantener en las condiciones y dimensiones actuales.

2) Uso Industrial y almacenes, admitiéndose en las siguientes condiciones:

- Serán admisibles los vinculados a las actividades agrarias y de carácter artesanal compatibles con la vivienda, con una superficie máxima de local de 250 m<sup>2</sup>c. El número máximo de establecimientos industriales por núcleo de asentamiento rural, no podrá superar un estándar de densidad de un (1) establecimiento por hectárea.
- Las instalaciones industriales preexistentes incluidas en el censo anexo al presente Plan General, siempre que dispongan de las medidas correctoras correspondientes.

3) Uso Dotaciones y Equipamientos.

4) Uso Turístico: Limitado a los establecimientos de Turismo Rural, regulados por el Decreto 18/1998, quedando condicionada su implantación a su compatibilidad con el Plan Insular.

5) Infraestructuras y servicios públicos.



## AYUNTAMIENTO DE TÍAS

### 2. Condiciones de edificación:

1) Tipología de la edificación. Edificación aislada, permitiéndose una única vivienda por unidad apta para la edificación. Cuando en la unidad apta para la edificación colindante la edificación esté adosada a un lindero, se permitirá que la nueva edificación se adose a la edificación preexistente, estando obligada integrarse compositivamente ambas construcciones, esta excepción no supondrá en ningún caso dispensa del cumplimiento de las restantes condiciones de edificación.

2) Edificabilidad máxima:

- SRAR- I: 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- SRAR- II: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

3) Número de plantas/ altura máxima: dos plantas/siete (7) metros, con las siguientes condiciones:

c) La medición de la altura máxima se hará sobre la rasante resultante del acondicionamiento interior de la parcela hasta la cara superior del forjado de techo o línea de arranque del plano de cumbrera.

d) La altura de la planta baja será como máximo de cuatro (4) metros, medidos sobre la rasante resultante del acondicionamiento interior de la parcela a cara superior del forjado de techo o línea de arranque del plano de cumbrera.

e) En planta alta se podrá construir como máximo un 50% de la superficie construida en planta baja.

f) Solo se permitirá una única planta bajo rasante (sótano ó semisótano), computándose su superficie a los efectos de ocupación.

g) Cuando se dispongan aparcamientos en planta bajo rasantes se permitirá disponer de acceso para vehículos desde el exterior del edificio, no perdiendo por ello la condición de planta bajo rasantes o incumplimiento de altura máxima cuando cumpla con las siguientes condiciones:

- La diferencia de cota entre la rasante de la rampa y el forjado de techo de la planta baja será como máximo de 2,50 metros, medidos éstos en la línea intersección del plano de fachada del edificio y la rasante de la rampa.
- El ancho, recorrido y pendiente de la calle de accesos serán las estrictamente necesarias para cumplir su función.
- Los tramos de rampas que se sitúen por debajo de la cota del terreno resultante deberán ejecutarse en trinchera, de forma tal que del exterior no se perciba una mayor altura del edificio. Los muros de contención y planos de fachadas situados por debajo de la cota de rasante del terreno acondicionado, deberán acabarse exteriormente en piedra natural de la zona.
- El frente de fachada de las plantas bajo rasante por la que se accede al interior del edificio no podrá exceder tres (3) metros de ancho.
- En los frentes de fachadas situados por debajo de la planta baja donde se dispongan el acceso rodado no se podrán abrir otros huecos que los estrictamente necesarios para facilitar el acceso de vehículos al interior del edificio.
- Las rampas de El acceso deberá exterior a la planta bajo rasante deberán situarse fuera de las zonas de retranqueos laterales y trasero de la parcela.

4) Ocupación máxima:



## AYUNTAMIENTO DE TÍAS

- SRAR- I: En planta baja, 20 % de la superficie de la parcela, en planta alta el 50% de la superficie ocupada por la planta baja.
- SRAR- II: En planta baja, 10 % de la superficie de la parcela, en planta alta el 50% de a superficie ocupada por la planta baja.

### 5) Retranqueos mínimos:

- Lindero a vial: La edificación deberá situarse una distancia no inferior a diez (10) metros del eje del camino, salvo mayores exigencias derivada de la categoría de la vía a que de frente. Los muros de cerramientos se deberán situar como máximo a cinco (5) metros del eje de la vía.
- Otros linderos: Cinco (5) metros.

### 6) Condiciones de la Unidad mínima edificable: Ordenanza Superficie (m<sup>2</sup>) Frente a vial (m) Diámetro círculo inscrito (m)

SRAR -I: 1.000 m<sup>2</sup> 10 m 20 m.

SRAR – II: 2.000 m<sup>2</sup> 10 m 20 m.

### 7) Condiciones para las edificaciones y parcelas preexistentes que resulten disconformes con la ordenación como consecuencia de superficies de parcelas inferiores a la mínima según ordenanza: Será edificable toda parcela que se encuentre en alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Las que tengan carácter de parcela residual, siempre que permitan la construcción de una vivienda de 100 m<sup>2</sup>c como mínimo, sin que ello suponga dispensa del cumplimiento de las restantes condiciones de edificación.
- b) Aquellas cuyas dimensiones se correspondan con las de la parcela catastral, o bien, sean resultado de parcelación aprobada con anterioridad a la aprobación del presente PGO. A efecto de su edificación tendrán la consideración de parcela residual, siéndoles de aplicación lo establecido en el punto anterior.
- c) Aquellas cuyos incumplimientos dimensionales estén motivados por afecciones de viales públicos, permitiéndose su edificación previa cesión al Ayuntamiento del suelo afectado por la vía, siempre que en el suelo edificable sea posible la construcción de una vivienda de 120 m<sup>2</sup>c. Asimismo, se podrá materializar en la parcela el aprovechamiento que corresponde al suelo cedido, sin que en ningún caso suponga dispensa del cumplimiento de las restantes condiciones de edificación.

### 8). Aparcamientos: Deberán disponer obligatoriamente en el interior de la parcela de una plaza de aparcamiento por vivienda y una plaza adicional cuando la superficie de ésta supere los 150 m<sup>2</sup>c.

### 3. Condiciones de los cerramientos de parcela.

- a) Las parcelas podrán disponer de muro de cerramiento a vial, dicho muro deberá:
  - Situarse como mínimo a cinco metros del eje de la vía a que de frente. Camino.
  - No sobrepasar un (1) metro de altura, medidos éstos sobre la rasante de la vía, cuando la cota del terreno acondicionado sea inferior a de dicha rasante, o bien, sobre la coronación del muro de contención de tierras, cuando la cota del terreno acondicionado esté por encima de la rasante de la vía. La diferencia de cota entre ambas rasantes no podrá superar los tres (3) metros.



## AYUNTAMIENTO DE TÍAS

b) En todo caso, los muros de contención que resulten visibles desde el exterior, deberán acabarse en piedra natural con el mismo tipo de textura y color que las utilizadas tradicionalmente en el lugar.

#### 4. Condiciones para el acondicionamiento interior de la parcela.

a) El perfil resultante del acondicionamiento interior de la parcela se deberá adaptar de la forma más precisa posible a la rasante natural del terreno, a tal fin, la diferencia de cota entre el terreno acondicionado y el natural deberá ser inferior a 2,50 metros, admitiéndose cuando las condiciones topográficas del terreno la justifiquen una tolerancia de cincuenta centímetros, debiendo si ello fuera necesario proceder al abancalamiento del terreno.

b) Los muros de contención que resulten del abancalamiento del terreno, tanto si son excavación o relleno, no podrán superar 2,50 metros de altura vista, dicha altura se medirá sobre la rasante del terreno natural. No obstante, cuando las características y circunstancial del terreno lo justifique, se podrá superar dicha altura mediante muros escalonados de altura máxima dos (2) metros, debiendo establecerse un retranqueo o separación mínima entre muros sucesivos de 3,00 metros de profundidad. En todo caso, el acabado exterior de los muros deberá ejecutarse en piedra natural de la zona.

#### 5. Nivel de Urbanización.

a) La parcela deberá contar con acceso rodado a través de vías públicas o caminos contemplados por el Plan General, **en este caso por el Camino por el Barranco de Tegoyo.** La apertura nuevas vías, no contempladas en el planeamiento requerirá la modificación de éste.

b) Deberán disponer de abastecimiento de agua y electricidad a través de red general. c) Deberá disponer de aljibe con dotación de reserva de diez (10) días, salvo justificación de la garantía de suministro mediante certificación al respecto de la compañía suministradora.

d) El saneamiento, en tanto no se disponga de red colectiva, se hará por el sistema tradicional de fosa séptica.

---

Además de las determinaciones contenidas en los apartados anterior del Plan General del 2005 se deberá comprobar las correcciones y posibles anulaciones que ha introducido la Ley 4/2017 de 13 de julio del Suelo y Espacios Naturales de Canarias, concretamente en el Capítulo II relativo al Suelo Rústico.

En Tías – Lanzarote a fecha indicada en el cajetín de firmas.

Documento firmado electrónicamente el día  
20/10/2020 a las 12:34:37 por:  
El Concejale Delegado  
Fdo.: ULPIANO MANUEL CALERO CABRERA

7 / 7

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 13066156151712233451 en <https://sede.ayuntamientodetias.es>