

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN LA MATANZA DE ACENTEJO ISLA DE TENERIFE

DICIEMBRE 2003



Aprobado definitivamente por la  
Comisión de Ordenación del Territorio  
y Medio Ambiente de Canarias mediante  
acuerdo de fecha: 03 MAR. 2004

*Juan Diego Hernández Domínguez*

## MEMORIA MODIFICACIONES DEBIDAS A NUEVA INFORMACIÓN PÚBLICA Y CORRECCIÓN DE ERRORES MATERIALES

ARQUITECTOS CARO & MAÑOSO ASOCIADOS



GOBIERNO DE CANARIAS  
CONSEJERIA DE POLÍTICA TERRITORIAL  
Y MEDIO AMBIENTE



GESTIÓN Y PLANEAMIENTO TERRITORIAL  
Y MEDIOAMBIENTAL S.A.



AYUNTAMIENTO DE LA MANTANZA DE ACENTEJO

SECRETARÍA GENERAL

Documento aprobado  
por el Pleno en Sesión de 29 DIC. 2003  
Fdo. Secretaria General

ILUSTRADO AYUNTAMIENTO DE LA VILLA  
DE LA MATANZA DE ACENTEJO  
PROVINCIA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE LA MATANZA DE ACENTEJO ISLA DE TENERIFE



(Según Anuncio de 13 de agosto de 2003 –B.O.C. 2003/176 de 10 de septiembre- por el que se somete de nuevo a información pública el Plan General de Ordenación Urbana de La Matanza de Acentejo)

## MEMORIA

Por Acuerdo Plenario de la Corporación Municipal, en sesión de fecha 7 de agosto de 2003, se procedió a la ratificación del Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de fecha 2 de abril de 2003 por el que se aprobó definitivamente, de forma parcial, el Plan General de Ordenación Urbana de La Matanza de Acentejo, y se suspendió la aprobación definitiva respecto a los ámbitos enumerados a continuación, cuyas modificaciones resultan ser sustanciales, debiéndose someter de nuevo al trámite de información pública de conformidad con lo establecido en el artículo 132 del Reglamento de Planeamiento.

Los ámbitos que se han sometido de nuevo a trámite de información pública son los siguientes:

A.- Ámbitos de Lomo de La Candelaria y Acentejo que, en el documento aprobado provisionalmente se clasificaban como Suelo Urbano No consolidado y que se clasificarán como Suelo Rústico de Asentamiento Rural.

B.- Las modificaciones de espacios libres que se enumeran:

a) Espacio Libre ubicado en la esquina de la calle Chamiana con el Sistema General Viario, número 2.

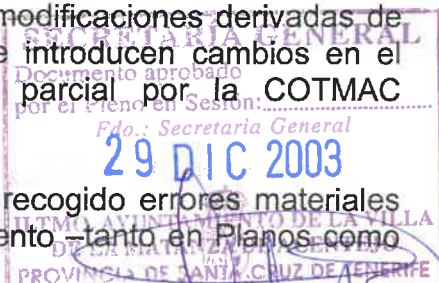
b) Espacio Libre ubicado en la esquina de la calle Montañés con calle La Cruz.

c) Espacio Libre ubicado entre la calle Montañés y el Suelo Rústico de Protección de Entornos colindante con la misma.

Durante el período de Información Pública mencionado, y que tuvo lugar a partir del día 10 de septiembre de 2003, se presentaron seis (6) alegaciones.

En el presente documento se recogen las modificaciones derivadas de las alegaciones recogidas como favorables y que introducen cambios en el documento aprobado definitivamente de forma parcial por la COTMAC con fecha 2 de abril de 2003.

Por otro lado, se hace constar que se han recogido errores materiales detectados por los servicios técnicos del ayuntamiento –tanto en Planos como



en Textos- en el Texto Refundido del PGO vigente, adjuntándose su enumeración y justificación en Anejo independiente.

Es todo cuanto tiene que informar este Equipo Redactor.

En Santa Cruz de Tenerife, a 5 de diciembre de 2003

Los Arquitectos



Fdo. D. Angel M. Caro Caro  
D. Joaquín Mañoso Valderrama  
Arquitectos





## ANEJO

### **CORRECCIÓN DE ERRORES MATERIALES DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LA MATANZA DE ACENTEJO (TENERIFE), APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL CON FECHA 2 DE ABRIL DE 2003 (B.O.E. Nº 160/2003 DE 8 DE AGOSTO)**

## **JUSTIFICACIÓN**

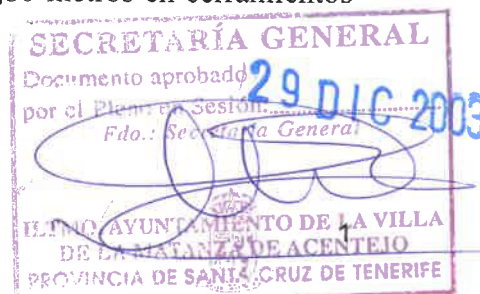
### MEMORIA

- 1.- Pág. 35. En el quinto párrafo se sustituye “CATEGORÍA: Conjunto Histórico Artístico” por “CATEGORÍA: Bien de Interés Cultural. Conjunto Histórico Artístico”.
- 2.- Pág. 82. En el cuarto párrafo se fija la edificabilidad máxima para la rehabilitación y terminación del edificio de uso hotelero situado en Puntillo del Sol. De este modo se añade el siguiente texto: “Edificabilidad: 19.344,36m<sup>2</sup>”
- 3.- Pág. 87. En el segundo párrafo se corrigen las iniciales del “Equipamiento Religioso (R)” por “Equipamiento Religioso (RG).”
- 4.- Pág. 107.- En el párrafo cuarto se corrige el texto que dice “VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA” por “VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA”, corrigiéndose a su vez en el índice.
- 5.- Pág. 109. En el párrafo tercero se corrige el sistema de gestión del suelo urbanizable (ZS-R1) de modo que donde dice “... es el de Ejecución Pública (Cooperación), según ...” se sustituye por el de “... es el de Ejecución Privada, según ...”. Esta corrección se hace a instancias de una alegación presentada durante el período de Información Pública del documento de Tramitación el PGO, que fue aceptada, pero que no se recogió a su debido tiempo.
- 6.- Pág.143. En el párrafo cuarto se corrige la referencia a la superficie mínima de parcela exigida para Asentamientos Rurales, de modo que donde dice “... con un mínimo de 350m<sup>2</sup> o 500m<sup>2</sup>” se sustituye por “... con un mínimo de 200m<sup>2</sup>”.

### NORMAS URBANÍSTICAS

- 1.- Pág. 57. Artículo 4.3.8.- Retranqueos.

Donde dice “... con cerramiento tipo verja o seto” se sustituye por “... con cerramiento tipo verja o seto pudiendo ser opacas hasta una altura de 1,80 metros en cerramientos medianeros.”





2.- Pág. 97. Artículo 5.1.9.- Los usos en el Suelo Rústico. Definición y Clasificación – Vivienda. H.1 – Asentamientos Rurales.

Donde dice "... con un mínimo de 350m<sup>2</sup> o 500m<sup>2</sup>" se sustituye por "... con un mínimo de 200m<sup>2</sup>".

3.- Pág. 122. Artículo 6.1.7.- Condiciones específicas para los sectores. 1.- Sector Residencial La Perica (ZS-R1)

Donde dice "... es el de Ejecución Pública (Cooperación), según ..." se sustituye por el de "... es el de Ejecución Privada, según ...". Esta corrección se hace a instancias de una alegación presentada durante el período de Información Pública del documento de Tramitación el PGO, que fue aceptada, pero que no se recogió a su debido tiempo.

4.- Pág. 123 a 124 se sustituyen como resultado de las correcciones de la 122 al haberse modificado la configuración de estas páginas.

5.- Pág. 130. Artículo 7.1.2.- Desarrollo en Suelo Urbano.

Donde dice

### **3.- Suelo urbano de interés cultural**

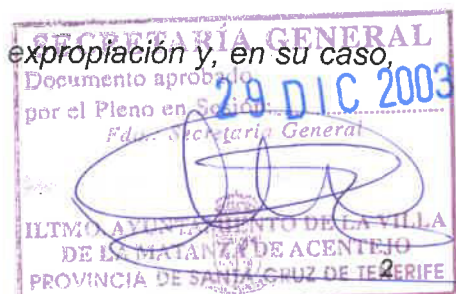
*Con independencia de la calificación del suelo urbano de alguna de las categorías definidas en estas Normas, y en cumplimiento de lo dispuesto en la legislación urbanística, el ámbito del Casco Histórico de La Matanza de Acentejo se considera **suelo urbano de interés cultural**. La ordenación y normas urbanísticas de aplicación en este ámbito se remite al Plan Especial de Ordenación del Casco Histórico.*

*4.- El desarrollo del planeamiento se realizará tal como se expresa gráficamente en los planos de ordenación correspondientes, pudiendo en todo caso alterarse los límites establecidos o procederse a la delimitación de Unidades de Actuación, de acuerdo a lo especificado en los Arts. 94 y 95 del Decreto Legislativo 1/2000 (LOTIC y ENC), mediante modificación del PGO.*

*Las Unidades de Actuación delimitadas en Suelo Urbano se gestionarán por el sistema de **cooperación**, sin perjuicio de la aplicación de la expropiación forzosa en caso de incumplimiento de las cargas y obligaciones de los propietarios, tal como se especifica en el Art. 120 del Decreto Legislativo 1/2000 (LOTIC y ENC).*

*5.- Cuando la entidad de las actuaciones en suelo urbano no permita la delimitación de Unidades de Actuación, se podrán realizar **actuaciones aisladas en suelo urbano** para completar infraestructuras previstas.*

*En estos casos podrá aplicarse el sistema de expropiación y, en su caso, la aplicación de contribuciones especiales.*





Se modifica del siguiente modo:

### **3.- Suelo urbano de interés cultural**

Con independencia de la calificación del suelo urbano de alguna de las categorías definidas en estas Normas, y en cumplimiento de lo dispuesto en la legislación urbanística, el ámbito del Casco Antiguo de La Matanza de Acentejo se considera **suelo urbano de interés cultural**.

4.- El desarrollo del planeamiento se realizará tal como se expresa gráficamente en los planos de ordenación correspondientes, pudiendo en todo caso alterarse los límites establecidos o procederse a la delimitación de Unidades de Actuación, de acuerdo a lo especificado en los Arts. 94 y 95 del Decreto Legislativo 1/2000 (LOTIC y ENC), mediante modificación del PGO.

5.- Cuando la entidad de las actuaciones en suelo urbano no permita la delimitación de Unidades de Actuación, se podrán realizar **actuaciones aisladas en suelo urbano** para completar infraestructuras previstas.

En estos casos podrá aplicarse el sistema de expropiación y, en su caso, la aplicación de contribuciones especiales.

6.- Pág. 131 a 136. Se modifican como resultado de la reconfiguración producida por la corrección de la pág. 130.

7.- Pág. 137. Artículo 7.1.3.

Donde dice

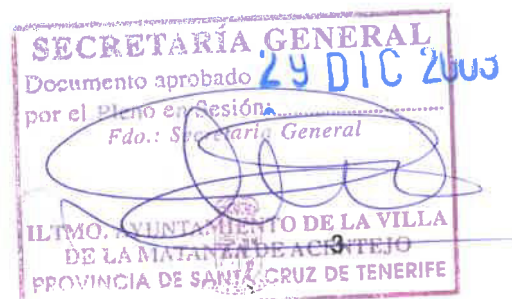
### **4.- EDIFICACIÓN EN ÁREAS DE AUTOCONSTRUCCIÓN Y VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA**

El ámbito de aplicación será el indicado en los planos de ordenación correspondiente, destinadas a cubrir el programa público de viviendas acogándose a la modalidad de autoconstrucción o de promoción pública.

Se sustituye por

### **4.- EDIFICACIÓN EN ÁREAS DE AUTOCONSTRUCCIÓN Y VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA**

El ámbito de aplicación será el indicado en los planos de ordenación correspondiente, destinadas a cubrir el programa público de viviendas acogéndose a la modalidad de autoconstrucción o de protección pública.





## CATÁLOGO

Se corrigen los planos de situación de las Fichas N° 22 y 61.

## ORDENANZAS

1.- Pág. 17. Obras menores en Suelo Rústico.

Donde dice

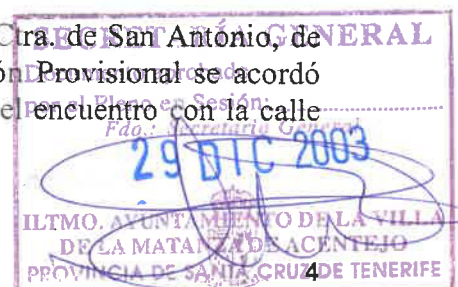
*La instalación de cerramientos –totales o parciales- de fincas dedicadas al cultivo de secano o regadío, que afecten al perímetro de la misma, y que no den lugar a la fragmentación de la finca original. El cerramiento será transparente, realizado con cercas de madera, setos o malla metálica cuyo hueco no sea inferior a 1x1 cm, y en cualquier caso con una altura máxima de 2 metros, donde la obra de fábrica no supere la rasante del terreno.*

Se sustituye por

*La instalación de cerramientos –totales o parciales- de fincas dedicadas al cultivo de secano o regadío, que afecten al perímetro de la misma, y que no den lugar a la fragmentación de la finca original. El cerramiento será transparente, realizado con cercas de madera, setos o malla metálica cuyo hueco no sea inferior a 1x1 cm, de color verde, y en cualquier caso con una altura máxima de 2 metros, donde la obra de fábrica no supere la rasante del terreno.*

## PLANOS

- 1.- Plano 11-7. En la parcela de VPP de La Resbala se corrige la altura de la edificación a 2/3 plantas por adaptación topográfica.
- 2.- Plano 11.6. En la parcela de Edificación Cerrada de 3 plantas junto a rotonda situada en la TF-217, se corrige el límite y la altura a 2 plantas, por adaptación topográfica.
- 3.- Plano 11.4. Se corrige el perímetro del equipamiento docente del colegio Acentejo en relación a su entrada inferior por la calle Limeras, que no se grafizó correctamente.
- 4.- Plano 11.7. Se corrige el ancho de vía en un tramo de la Cra. de San Antonio, de 10,00 metros a 16,00 metros. En el documento de Aprobación Provisional se acordó mantener un ancho de vía homogéneo de 16,00 metros desde el encuentro con la calle





Los Codezales hasta la calle San Antonio, y por simple error material no se grafia correctamente.

5.- Plano 11.4 / 11.6 / 11.7. Se grafia la protección de infraestructura de 11,00 metros eje de vía a lo largo de la TF-215 de acceso a La Matanza, y de este modo evitar posibles errores a la hora de definir alineaciones de edificación.

Lo que se informa a los efectos oportunos

En Santa Cruz de Tenerife, a 5 de diciembre de 2003

Fdo. Los arquitectos





# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN LA MATANZA DE ACENTEJO ISLA DE TENERIFE TEXTO REFUNDIDO

ANEJO DE LOS ÁMBITOS SUSPENDIDOS  
SEGÚN ACUERDO DE LA COTMAC DE 2 DE ABRIL DEL 2003

DICIEMBRE 2003



Aprobado definitivamente por la  
Comisión de Ordenación del Territorio  
y Medio Ambiente de Canarias mediante  
acuerdo de fecha: 03 MAR. 2004

*Juan Diego Hernández Domínguez*



## MEMORIA DE ORDENACIÓN

ARQUITECTOS CARO & MAÑOSO ASOCIADOS



GOBIERNO DE CANARIAS  
CONSEJERIA DE POLÍTICA TERRITORIAL  
Y MEDIO AMBIENTE



GESTIÓN Y PLANEAMIENTO TERRITORIAL  
Y MEDIOAMBIENTAL S.A.



AYUNTAMIENTO DE LA MANTANZA DE ACENTEJO



## ÍNDICE

1.1. MARCO LEGAL .....	5
1.2. ANTECEDENTES. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN .....	11
1.3. SITUACION GENERAL DEL MUNICIPIO .....	14
1.3.1. EL MEDIO FISICO Y RECURSOS NATURALES .....	14
1.3.2. EL PATRIMONIO CULTURAL .....	30
1.3.3. BREVE ANÁLISIS HISTÓRICO .....	35
1.3.4. POBLACION .....	38
1.3.5. SISTEMA VIARIO .....	41
1.3.6. ESTRUCTURA URBANA .....	43
1.3.7. NÚCLEOS URBANOS .....	45
1.3.8. EQUIPAMIENTOS .....	57
1.3.9. SINTESIS DE LA PROBLEMATICA URBANISTICA .....	66
CAPITULO II	
2.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DE PLANEAMIENTO .....	69
2.1.1. CRITERIOS DE PLANEAMIENTO .....	70
2.1.2. OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO .....	74
2.1.3. METODOLOGÍA .....	77
2.2. DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA ORDENACION .....	78
2.2.1. ESTRUCTURA GENERAL DEL MUNICIPIO .....	78
2.2.2. PROYECCION, DIMENSIONES Y CARACTERISTICAS DEL DESARROLLO PREVISIBLE .....	79
2.2.3. SISTEMA DE USOS BASICOS .....	81
2.2.4. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES .....	87
2.2.5. SISTEMA VIARIO .....	87
2.2.6. SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA .....	90
CAPITULO III. REGIMEN DEL SUELO	
3.1. SUELO URBANO .....	93
3.1.1. DEFINICION Y JUSTIFICACION DE LAS AREAS DELIMITADAS .....	93
3.1.2. DELIMITACION DEL SUELO URBANO .....	94
3.1.3. EDIFICACIÓN EN ÁREAS DE AUTOCONSTRUCCIÓN Y VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA .....	107
3.2. SUELO URBANIZABLE .....	108
3.2.1. DEFINICION Y JUSTIFICACION DE LAS AREAS DELIMITADAS .....	108
3.2.2. DELIMITACION DEL SUELO URBANIZABLE .....	108
3.2.3. APROVECHAMIENTO MEDIO.....	114
3.3. SUELO RUSTICO .....	116
3.3.1. DEFINICION Y CRITERIOS .....	116
3.3.2. CATEGORIAS Y ZONAS .....	117
3.3.3. LOS USOS EN EL SUELO RUSTICO. DEFINICION Y CLASIFICACION .....	119
3.3.4. SUELO RUSTICO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL .....	146
3.3.4.1. SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL .....	147
3.3.4.2. SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE ENTORNOS.....	150
3.3.4.3. SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN CULTURAL .....	152
3.3.4.4. SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA .....	153
3.3.4.5. SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN COSTERA .....	154
3.3.5. SUELO RUSTICO DE PROTECCIÓN DE VALORES ECONÓMICOS .....	156



INSTITUCIONES CONSULTIVAS: Solicitud de informe a la R.A. de San Miguel (13/08/96), e informe favorable de la Universidad de La Laguna (23/08/96)

La descripción literal de las características del Sitio Histórico, recogida en el anuncio oficial de incoación de expediente para su declaración como BIC, es la siguiente:

*“Nace en La Dorsal a unos 1.500 metros de altura sobre el nivel del mar, entre la Montaña Dornajo y Chupadero y se dirige a la costa Norte de la isla, haciendo de límite natural entre los dos municipios, desembocando en la Punta Sabina. Considerándose de verdadero valor histórico según el historiador Rumeu de Armas, en su libro “Conquista de Tenerife”, la zona baja del barranco (Finca La Sabina), sobre la cota 200 metros y delimita los términos de La Victoria y La Matanza de Acentejo.*

*La zona a proteger desde su comienzo hasta la zona de La Resbala, con una anchura según el cauce del barranco de unos 30 metros a ambos lados del eje, continuando según su cauce más estrecho hasta la cota 250 aproximadamente, donde se amplía el citado cauce sustancialmente, hasta su desembocadura en el mar.”*

Con carácter arquitectónico

NOMBRE: **La Matanza de Acentejo**

CATEGORÍA: Bien de Interés Cultural. Conjunto Histórico Artístico

INCOACIÓN: Resolución 15/04/86

INCOADO POR: Dirección General de Cultura

BOCA: 25/04/86

INSTITUCIONES CONSULTIVAS: Solicitud de informe a la R.A. de San Miguel (16/06/86) y a la Universidad de La Laguna (30/01/95)

INSCRIPCIÓN REGISTRAL: A-R-I-53000000359



El Conjunto Histórico Artístico de La Matanza de Acentejo engloba a más de la mitad (52%) de los edificios incluidos en la propuesta del Catálogo, asegurando la conservación del sector de mayor antigüedad y riqueza arquitectónica de la cabecera municipal, que se articula en torno a la calle Real.

### 1.3.3.- BREVE ANÁLISIS HISTÓRICO

La presencia humana sobre el territorio donde se inserta el municipio de La Matanza se remonta tiempos anteriores a la Conquista.

Existió una población aborigen que aprovechando los recursos naturales de la zona se asentó configurando una delimitación territorial mucho más extensa que los actuales límites municipales.

El actual municipio establecía el extremo más occidental del Menceyato de Tacoronte. Los límites naturales por el norte lo conformaba la línea de costa desde la Caleta Negra hasta Punta del Viento, mientras que por el sur era una



- Creación de las infraestructuras necesarias para los accesos precisas en los diversos lugares de interés, permitiendo su mantenimiento.
- Restauración y acondicionamiento de los lugares de interés.
- Organización de los programas de actividades, creación de senderos y circuitos de excursión a pie, a caballo y en auto, desde los centros de información, etc.
- Restauración de casas abandonadas para la explotación turística en régimen de alquiler.
- Apoyo e incentivación a la creación de instalaciones de recreo, esparcimiento, restaurantes de comida típica y puestos de venta de productos locales.
- Apoyo para la mejora y acondicionamiento de lugares de recreo de litoral.
- Desarrollo y concentración de la oferta artesanal para muestra y venta, así como la enseñanza de artesanía.

Las actuaciones concretas que se plantean para el Municipio de La Matanza de Acentejo se reducen a:

- Instalaciones de Alojamiento:
  - La oferta turística alojativa existente en la actualidad en el término municipal es la siguiente:

- Turismo Rural/Viviendas turísticas: 37 plazas alojativas
  - Camping en Las Lagunetas (3ª clase): 30 plazas alojativas
  - Turismo convencional (apartamentos turísticos): 40 plazas alojativas
- El total de plazas alojativas existentes en todo el municipio, para las diversas modalidades, es de 107 plazas alojativas.

➤ Como consecuencia del Plan Especial Turístico redactado hace años para Puntillo del Sol, en la actualidad existe un gran edificio en situación de abandono, en estructura, junto al cantil costero y situado dentro del ámbito del Plan Especial Costa Acentejo. La dificultad tanto para derribar la citada estructura como para la regeneración del lugar en el que se ubica, aconseja su terminación con el uso turístico inicialmente proyectado. Los parámetros específicos para permitir las obras citadas los habrá de definir el Plan Especial Costa Acentejo. En cualquier caso, desde este PGO se proponen las siguientes condiciones para su desarrollo:

- Edificabilidad: 19.344,36m<sup>2</sup>
- Nº máximo de plantas: 12
- Nº máxima de plazas alojativas: 250 plazas
- Tipología: hotel en categoría de 5 estrellas

- Se propone la rehabilitación de unas 50 casas tradicionales, con un número máximo de 240 plazas alojativas. Estas casas tradicionales, destinadas fundamentalmente a la modalidad de Turismo Rural, formarán parte de un inventario que tome como base las edificaciones incluidas en el Catálogo de Protección de este PGO, prohibiéndose expresamente cualquier otro uso turístico en todo el suelo urbano.





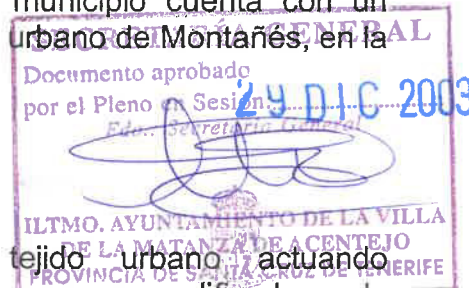
equipamientos de carácter social y cultural, resolviendo de este modo los posibles déficits existentes.

- Equipamiento Religioso (RG)

Se encuentra cubierto tanto a nivel municipal como local. Comprende la Iglesia Parroquial de El Salvador en el núcleo de La Iglesia (La Matanza), además de las ermitas de San Antonio (en San Antonio), Hermano Pedro (en La Vica), San Blas (en La Resbala), Ntra. Sra. de la Luz (en Guía), San Diego (en San Diego), Ntra. Sra. del Carmen (El Caletón), La Cruz (en Cruz del Camino), y El Calvario.

- Equipamiento Sanitario (SA)

El nuevo Centro de Salud de La Matanza se ubica en el núcleo urbano de San Diego, en la nueva urbanización de viviendas de VPO, trasera a la Ctra. General. Asimismo la zona de medianía alta del municipio cuenta con un Consultorio dependiente de este Centro, en el núcleo urbano de Montañés, en la calle La Cruz, junto al colegio público La Atalaya.



#### 2.2.4. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

Las áreas libres se insertan en el tejido urbano actuando fundamentalmente como elementos articuladores entre zonas o calificadores de determinadas intenciones de ordenación. También se emplean como hitos puntuales en un entorno determinado, o como elementos estructurantes del paisaje urbano en relación con la masa edificada. En definitiva, inciden en la calidad del medio ambiente y son el soporte físico de actividades de ocio y relación ciudadana.

Dentro de este sistema se consideran asimismo el conjunto de espacios libres insertos en la estructura de los Asentamientos Rurales.

#### 2.2.5.- SISTEMA VIARIO

La Red Viaria constituye dentro de la estructura urbana el sistema de canales de accesibilidad entre las distintas áreas de población, y configura la trama urbana de los distintos núcleos.

El sistema de barrancos y barranquillos determinan una morfología física que condiciona de modo decisivo los asentamientos, discurriendo éstos en sentido suroeste-noreste, apoyados en la trama viaria originaria, fundamentalmente en el antiguo camino Real a La Orotava (actual Calle Real o TF-215) y en la antigua carretera general (actual TF-217). A su vez, los asentamientos se desarrollan a lo largo de un sistema de carreteras locales, caminos y pistas forestales, en la dirección norte-sur, perpendiculares a las citadas TF-217 y TF-215, conformando una malla que define áreas de crecimiento de diferente densidad.



por unidad de vivienda, a efectos de cómputo de unidades por sector, se considera de 250 m<sup>2</sup>.

La edificación abierta en bloque, de cuatro, siete, diez y doce plantas, se corresponden con edificaciones existentes y que tienen su edificabilidad completamente agotada. En el caso del equipamiento hotelero, se reduce su altura de catorce a doce plantas, y no se computa a efectos de número de viviendas. En los otros bloques, las alturas existentes se mantienen, y la superficie media construida por unidad de vivienda, a efectos de cómputo de unidades por sector, se considera de 120 m<sup>2</sup>.

En la parcela correspondiente a Equipamiento Comercial, este uso será compatible con el uso Residencial, fijándose una edificabilidad global de 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, remitiéndose el desarrollo de esta manzana a la redacción de un Estudio de Detalle.

En lo que respecta a las condiciones y determinaciones ambientales, se estará a lo dispuesto en la Memoria de Contenido Ambiental.

### 3.1.3. EDIFICACIÓN EN ÁREAS DE AUTOCONSTRUCCIÓN Y VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA

El ámbito de aplicación será el indicado en los planos de ordenación correspondiente, destinadas a cubrir el programa público de viviendas acogándose a la modalidad de autoconstrucción o de protección pública.

Las tipologías serán las de aplicación según las características de clasificación indicadas en los planos correspondientes, siendo los parámetros urbanísticos los allí fijados, además de estar a lo prescrito en la legislación vigente de aplicación para este tipo de edificaciones.

A continuación se adjunta un cuadro sintético de las actuaciones recogidas.

PLANO	Denominación	Situación	Descripción	E. Actual	Clasificación
11.2	Urb. Canales I	CI Canales	20 VPP	Existentes	Ed. Semicerrada
11.2	Urb. Canales II	CI Canales	20 VPP	Existentes	Ed. Semicerrada
11.2	Autoconst. Canales	CI Canales	40 VPO autocons.	En ejecución	Ed. Semicerrada
11.4	Casa Nueva	CI Andaga	Parcela municipal	Solar	Ed. Semicerrada
11.4	Urb. San Diego	Ctra General	126 VPO	Existentes	Ed. Semicerrada
11.4	Urb. Limeras	C 820 / Limeras	Parcela municipal	Solar	E. Sm. / E. Cer
11.4	Urb. San Blas	CI Arrayán	Parcela municipal	Solar	Ed. Semicerrada
11.4	El Cantillo	CI Real	15 viviendas VPP		Casco Antiguo
11.4	Benavides	CI Benavides	42 VPP	Existentes	Ed. Semicerrada
11.4	Chamiana	CI Chamiana	Parcela privada	Solar	Ed. Semicerrada
11.6	Urb. Guía I	Urb. Guía I	18 VPP	Existentes	Ed. Semicerrada
11.6	Urb. Guía II	Urb. Guía II	24 parcelas autocons	En ejecución	Ed. Semicerrada
11.6	Escuelas Guía	CI Guía	VPP		Ed. Semicerrada
11.6	Codezañes Bajo	Los Codezales	50 parcelas autocons	En ejecución	Ed. Semicerrada
11.6	Codezales Alto	Los Codezales	24 parcelas autocons	En ejecución	Ed. Semicerrada
11.6	Codezales (reserva)	Los Codezales	Parcela municipal	Solar	Ed. Semicerrada
11.7	La Resbala	La Resbala	26 VPP	En ejecución	Ed. Semicerrada
11.7	Urb. San Antonio	Ctra. San Antonio	20 VPO autocons.	En ejecución	Ed. Semicerrada

Los estándares de aplicación para este Sector son los definidos en el art. 36 del D.L. 1/2000, definiéndose una altura máxima de dos plantas de cinco metros.

Para el desarrollo de este sector se condiciona la ubicación del suelo de cesión obligatoria destinado a dotacional social en las proximidades de la calle Benavides, junto al lindero sureste.

El sistema de gestión que se establece para el Suelo Urbanizable descrito es el de Ejecución Privada, según establece del Decreto Legislativo 1/2000.

Se describen a continuación aquellos aspectos que puedan reflejar la realidad del sector, a nivel de infraestructura y servicios, y que deben de contemplarse en la ordenación:

- **Accesos:** Se plantea desde la carretera General TF-217, desde la calle Limeras y desde la calle Benavides.
- **Energía Eléctrica:** Existe una línea de Alta Tensión propiedad de La Compañía UNELCO-ENDESA, que discurre por el límite noreste del polígono y que suministra al núcleo de San Diego y Fuente del Lomo, en trazado perpendicular a la TF-5.
- **Suministro de Agua:** El suministro de agua potable al sector queda garantizado desde los depósitos reguladores de La Resbala, Camino Nuevo y Montañés, con capacidad suficiente para mantener el suministro. El trazado de la red de suministro discurre por la calle Limeras y la TF-217.
- **Saneamiento:** En tanto no existe red municipal de saneamiento, deberá resolverse depuradora de oxidación total, con vertido a pozo absorbente.

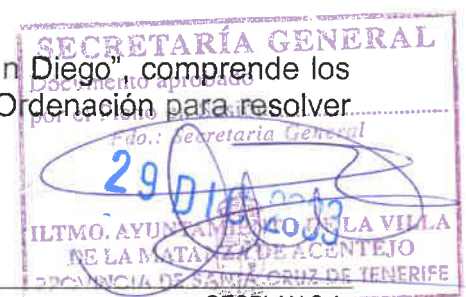
Aparte de las condiciones anteriores se instrumentan los siguientes parámetros de ordenación para la elaboración del documento de ordenación detallada de este Sector:

* Superficie total.....	21.175 m <sup>2</sup>
* Edificabilidad Bruta.....	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
* Densidad Máxima.....	50 Vdas/Ha
* Aprovechamiento total.....	12.705,00 m <sup>2</sup>
* Capacidad máxima de viviendas.....	105 viviendas

En lo que respecta a las condiciones y determinaciones ambientales, se estará a lo dispuesto en la Memoria de Contenido Ambiental.

## 2.- Sector Residencial de San José (ZS-R2)

Situado en zonas de medianía, denominada "San Diego", comprende los terrenos que se han previsto en este Plan General de Ordenación para resolver el Uso residencial.





#### d) Limitaciones a la introducción de este uso

En tanto no se encuentre redactado el citado Plan Especial quedan prohibidas este tipo de edificaciones.



### H.- VIVIENDA

#### H1.- Asentamientos rurales

##### a) Definición

Los Asentamientos Rurales son los delimitados en estas Normas como subcategoría del Suelo Rústico de Asentamiento, referidas a entidades de población existentes con mayor o menor grado de concentración, generalmente sin vinculación actual con actividades primarias, y que constituyen enclaves tradicionales de población, donde se pretende mantener las características peculiares de los mismos, en base a desarrollos de vivienda unifamiliar rural, o las relacionadas con el incipiente Turismo Rural. Deberán tenerse en cuenta los siguientes parámetros:

##### b) Condiciones generales de uso

- La superficie mínima de la parcela exigida a efectos de la construcción de una vivienda será la media catastral de cada asentamiento, con un mínimo de 200m<sup>2</sup>.

A continuación se establecen las parcelas mínimas exigidas para cada Asentamiento:

ASENTAMIENTO RURAL	PARCELA MINIMA
1 .- CAMINO NUEVO	350,00 m <sup>2</sup>
2 .- EL EMPEDRADO	500,00 m <sup>2</sup>
3 .- EL REVENTÓN	500,00 m <sup>2</sup>
4 .- TÍO ANDRÉS	350,00 m <sup>2</sup>
5 .- SUERTE BALONA (TABARES)	350,00 m <sup>2</sup>
6 .- FUENTE LOS FRAILES	350,00 m <sup>2</sup>
7 .- EL PIRUL	200,00 m <sup>2</sup>
8 .- LA VICA	200,00 m <sup>2</sup>
9 .- ACENTEJO	750,00 m <sup>2</sup>
10.- LA CRUZ DEL CAMINO	350,00 m <sup>2</sup>

- El asentamiento rural como subcategoría del Suelo Rústico de Asentamiento, aparece delimitado en los planos de ordenación abarcando áreas sin especiales valores naturales.

El uso dominante en un asentamiento rural será el residencial, aunque manteniendo la compatibilidad del uso agrícola existente, y la tipología





- Predominio de las edificaciones tradicionales, con sistema constructivo diferenciado (muros de argamasa, cubierta de tejas y carpintería de madera pintada), perfectamente integrada en el medio, en contradicción con las edificaciones más recientes de estructura de fábrica de bloque o de hormigón armado, cerramientos, enfoscados y pintados, y cubierta plana.
- Construcciones agrícolas y ganaderas mezcladas con las viviendas.
- Alternancia de cultivos y edificación residencial.
- **ESTADO ACTUAL**
  - Núcleo rural con crecimiento poblacional.
  - Posee ciertos valores como conjunto ambiental y paisajístico, independientemente de su valor histórico.
- **IMPACTOS NEGATIVOS**
  - Edificaciones de reciente construcción con tipología urbana en contradicción con el medio rural donde se insertan, con excesiva altura e inadecuado tratamiento de fachadas y cubiertas, así como ubicadas sin especial respeto al medio en el que se ubica.
  - Medianeras vistas en edificaciones recientes.
  - Excesiva altura en edificaciones recientes, sobre todo en la planta baja.
- **VIARIO**
  - Se reduce al Camino La Vica y Camino Tabares, ambos asfaltados pero de ancho insuficiente.
  - Excesiva pendiente en algunos tramos del Camino Tabares.

■ **9.- ASENTAMIENTO RURAL ACENTEJO**

▪ SUPERFICIE DELIMITADA .....	117.266 m <sup>2</sup>
▪ NÚMERO DE VIVIENDAS.....	64 Viviendas
▪ PARCELA MÍNIMA .....	750m <sup>2</sup>
▪ DENSIDAD .....	8,19 viv/ha
▪ CAPACIDAD MÁXIMA .....	96 viviendas



# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN LA MATANZA DE ACENTEJO ISLA DE TENERIFE TEXTO REFUNDIDO

ANEJO DE LOS ÁMBITOS SUSPENDIDOS  
SEGÚN ACUERDO DE LA COTMAC DE 2 DE ABRIL DEL 2003

DICIEMBRE 2003



Aprobado definitivamente por la  
Comisión de Ordenación del Territorio  
y Medio Ambiente de Canarias mediante  
acuerdo de fecha 03 MAR. 2004

*Juan Diego Hernández Domínguez*



## NORMAS URBANÍSTICAS

ARQUITECTOS CARO & MAÑOSO ASOCIADOS



GOBIERNO DE CANARIAS  
CONSEJERIA DE POLÍTICA TERRITORIAL  
Y MEDIO AMBIENTE



GESTIÓN Y PLANEAMIENTO TERRITORIAL  
Y MEDIOAMBIENTAL S.A.



AYUNTAMIENTO DE LA MANTANZA DE ACENTEJO



opuesta. Se evitará cualquier situación de paramentos ciegos, de adecuado tratamiento urbano.

#### Artículo 4.3.6.- OCUPACIÓN

La ocupación es el porcentaje que expresa la relación entre la superficie que ocupa la edificación en la parcela, incluyendo la proyección de los cuerpos que vuelan interiormente, y la superficie de la parcela, de acuerdo a las expresiones:

$$\text{ocupación} = \frac{\text{Soc}}{\text{Sp}}$$

en donde Soc= superficie ocupada por la edificación, y Sp= superficie de parcela.

Fijándose los siguientes coeficientes de ocupación en función de la clasificación del suelo:

- Semicerrada 2P = 0,80
- Abierta 2P-G1 = 0,25
- Abierta 2P-G2 = 0,40
- Abierta 2P-G3 = 0,45
- Casco antiguo 2P = 0,80



Los coeficientes de ocupación expresados en estas NORMAS, constituyen valores máximos.

#### Artículo 4.3.7.- FONDO EDIFICABLE

En Edificación Cerrada el fondo edificable será de 20 metros.

#### Artículo 4.3.8.- RETRANQUEOS

- Los espacios resultantes de los retranqueos entre la alineación de la vía y de la edificación deberán dedicarse obligatoriamente a jardines y aceras. Las cercas o vallados no superarán la altura de **un metro** en obra de fábrica, completando hasta una altura de 1,80 m con cerramiento tipo verja o seto, pudiendo ser opacas hasta una altura de 1,80 m en cerramientos medianeros.

- En edificación **semicerrada** se podrán ocupar los espacios resultantes de los retranqueos laterales con volumen en situación de sótano o semisótano.

- En edificación **abierta**, los sótanos y semisótanos no podrán ocupar los espacios resultantes de los retranqueos.



## VIVIENDA

### H1.- Asentamientos rurales

#### a) Definición

Los Asentamientos Rurales son los delimitados en estas Normas como subcategoría del Suelo Rústico de Asentamiento, referidas a entidades de población existentes con mayor o menor grado de concentración, generalmente sin vinculación actual con actividades primarias, y que constituyen enclaves tradicionales de población, donde se pretende mantener las características peculiares de los mismos, en base a desarrollos de vivienda unifamiliar rural, o las relacionadas con el incipiente Turismo Rural. Deberán tenerse en cuenta los siguientes parámetros:

#### b) Condiciones generales de uso

- La superficie mínima de la parcela exigida a efectos de la construcción de una vivienda será la media catastral de cada asentamiento, con un mínimo de 200m<sup>2</sup>.

A continuación se establecen las parcelas mínimas exigidas para cada Asentamiento:

ASENTAMIENTO RURAL	PARCELA MINIMA
1 .- CAMINO NUEVO	350,00 m <sup>2</sup>
2 .- EL EMPEDRADO	500,00 m <sup>2</sup>
3 .- EL REVENTÓN	500,00 m <sup>2</sup>
4 .- TÍO ANDRÉS	350,00 m <sup>2</sup>
5 .- SUERTE BALONA (TABARES)	350,00 m <sup>2</sup>
6 .- FUENTE LOS FRAILES	350,00 m <sup>2</sup>
7 .- EL PIRUL	200,00 m <sup>2</sup>
8 .- LA VICA	200,00 m <sup>2</sup>
9 .- ACENTEJO	750,00 m <sup>2</sup>
10.- LA CRUZ DEL CAMINO	350,00 m <sup>2</sup>

- El asentamiento rural como subcategoría del Suelo Rústico de Asentamiento, aparece delimitado en los planos de ordenación abarcando áreas sin especiales valores naturales.

El uso dominante en un asentamiento rural será el residencial, aunque manteniendo la compatibilidad del uso agrícola existente, y la tipología dominante la de vivienda unifamiliar aislada, con una altura máxima de 7,00 metros a cara superior del último forjado y dos plantas de altura, medidos en cualquier punto del terreno. El tamaño mínimo de parcela será coincidente con la parcelación catastral existente, con la limitación específica de no poder superar la edificación una altura máxima de 7,00 metros a cara superior del último forjado y dos plantas de altura, medidos en cualquier punto del terreno. En caso de





6. Si por las condiciones superficiales de las Unidades de Actuación delimitadas, se planteara un problema de fragmentación excesiva de algunas dotaciones al aplicar los estándares mínimos exigidos, se podrán realizar transferencias de aprovechamientos dotacionales entre unidades del mismo ámbito, materializándose en los suelos correspondientes a la Administración actuante.

7. Deberá contener, en su caso, la delimitación precisa de las distintas Unidades de Actuación y fijar el sistema de actuación que corresponde a cada Unidad.

### Artículo 6.1.7.- CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LOS SECTORES

#### 1.- Sector Residencial de La Perica (ZS-R1)

Situado en zonas de medianía, denominada "San Diego", comprende los terrenos que se han previsto en este Plan General de Ordenación para resolver el Uso residencial.

Dicho sector queda delimitado por la carretera General TF-217 hacia el noroeste; calle Limeras hacia el este; y calle Benavides hacia el sur y suroeste.

Topográficamente discurre entre las cotas +410,00 m.s.n.m. y +440,00 m.s.n.m., produciendo un desnivel uniforme del 8,00 % en dirección noroeste (punto más alto) hacia el sureste (punto más bajo).

Los estándares de aplicación para este Sector son los definidos en el art. 36 del D.L. 1/2000, definiéndose una altura máxima de dos plantas y 7,50 metros.

Para el desarrollo de este sector se condiciona la ubicación del suelo de cesión obligatoria destinado a equipamiento social en las proximidades de la calle Benavides, junto al lindero sureste.

El sistema de gestión que se establece para el Suelo Urbanizable descrito es el de Ejecución Privada, según establece del Decreto Legislativo 1/2000.

Se describen a continuación aquellos aspectos que puedan reflejar la realidad del sector, a nivel de infraestructura y servicios, y que deben de contemplarse en la ordenación:

- **Accesos:** Se plantea desde la carretera General TF-217, desde la calle Limeras y desde la calle Benavides.

- **Energía Eléctrica:** Existe una línea de Alta Tensión propiedad de La Compañía UNELCO-ENDESA, que discurre por el límite noreste del polígono y que suministra al núcleo de San Diego y Fuente del Lomo, en trazado perpendicular a la TF-5.





**Suministro de Agua:** El suministro de agua potable al sector queda garantizado desde los depósitos reguladores de La Resbala, Camino Nuevo y Montañés, con capacidad suficiente para mantener el suministro. El trazado de la red de suministro discurre por la calle Limeras y la TF-217.

- **Saneamiento:** En tanto no existe red municipal de saneamiento, deberá resolverse depuradora de oxidación total, con vertido a pozo absorbente.

Aparte de las condiciones anteriores se instrumentan los siguientes parámetros de ordenación para la elaboración del documento de ordenación detallada de este Sector:

* Superficie total.....	21.175 m <sup>2</sup>
* Edificabilidad Bruta.....	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
* Densidad Máxima.....	50 Vdas/Ha
* Aprovechamiento total.....	12.705,00 m <sup>2</sup>

El frente a la TF-217 será obligatorio la utilización de tipología de Edificación Cerrada y tres plantas de altura (EC-3).

En lo que respecta a las condiciones y determinaciones ambientales, se estará a lo dispuesto en la Memoria de Contenido Ambiental.

## 2.- Sector Residencial de San José (ZS-R2)

Situado en zonas de medianía, denominada "San Diego", comprende los terrenos que se han previsto en este Plan General de Ordenación para resolver el Uso residencial.

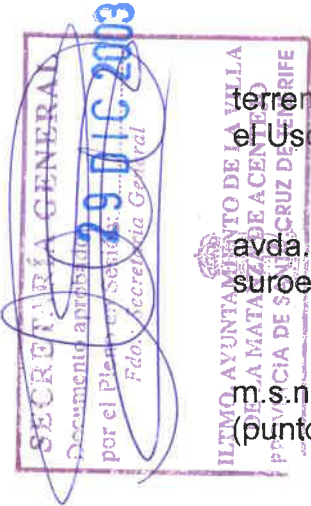
Dicho sector queda delimitado por la calle San José hacia el noreste; avda. de Nueva Apertura hacia el sureste; colegio público de Acentejo hacia el suroeste; y suelo urbano de San Diego hacia el noroeste.

Topográficamente discurre entre las cotas +430,00 m.s.n.m. y +450,00 m.s.n.m., produciendo un desnivel uniforme del 13,00 % en dirección sureste (punto más alto) hacia el noroeste (punto más bajo).

Los estándares de aplicación para este Sector son los definidos en el art. 36 del D.L. 1/2000, definiéndose una altura máxima de dos plantas y 7,50 metros.

Para el desarrollo de este sector se condiciona la ubicación del suelo de cesión obligatoria destinado a espacio libre de uso público junto a la calle San José; y el suelo destinado a dotaciones, junto al colegio público de Acentejo.

El sistema de gestión que se establece para el Suelo Urbanizable descrito es el de Ejecución Pública (Cooperación), según establece del Decreto Legislativo 1/2000.





Se describen a continuación aquellos aspectos que puedan reflejar la realidad del sector, a nivel de infraestructura y servicios, y que deben contemplarse en la ordenación:

- **Accesos:** Se plantea desde la calle San José; desde la avda. de Nueva Apertura; y desde calle que enlaza con la carretera General TF-217.
- **Energía Eléctrica:** Existe una línea de Alta Tensión propiedad de La Compañía UNELCO-ENDESA, que discurre por el límite noreste del polígono y que suministra al núcleo de San Diego y Fuente del Lomo, en trazado perpendicular a la TF-5.
- **Suministro de Agua:** El suministro de agua potable al sector queda garantizado desde los depósitos reguladores de La Resbala, Camino Nuevo y Montañés, con capacidad suficiente para mantener el suministro. El trazado de la red de suministro discurre por la calle San José y por la avda. de Nueva Apertura.
- **Saneamiento:** En tanto no existe red municipal de saneamiento, deberá resolverse depuradora de oxidación total, con vertido a pozo absorbente.

Aparte de las condiciones anteriores se instrumentan los siguientes parámetros de ordenación para la elaboración del documento de ordenación detallada de este Sector:

* Superficie total.....	16.581 m <sup>2</sup>
* Edificabilidad Bruta.....	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
* Densidad Máxima.....	50 Vdas/Ha
* Aprovechamiento total.....	9.949,00 m <sup>2</sup>

En lo que respecta a las condiciones y determinaciones ambientales, se estará a lo dispuesto en la Memoria de Contenido Ambiental.

### 3.- Sector Residencial de El Tomadero (ZS-R3)

Situado en zonas de medianía, denominada "Fuente del Lomo", comprende los terrenos que se han previsto en este Plan General de Ordenación para resolver el Uso residencial.

Dicho sector queda delimitado por la avda. de Nueva Apertura hacia el sureste; calle Obispo Pérez Cáceres hacia el noreste; calle San José hacia el suroeste; y calle San Diego hacia el norte.

Topográficamente discurre entre las cotas +428,00 m.s.n.m. y +455,00 m.s.n.m., produciendo un desnivel uniforme del 11,00 % en dirección sureste (punto más alto) hacia el noroeste (punto más bajo).

Los estándares de aplicación para este Sector son los definidos en el art. 36 del D.L. 1/2000, definiéndose una altura máxima de dos plantas y 7,50 metros.

SECRETARÍA GENERAL  
Documento aprobado: 29 DIC 2003  
por el Pleno en sesión: .....  
de la: Secretaría General

AYUNTAMIENTO DE LA VILLA  
DE LA MATANZA DE ACENTEJO  
PROVINCIA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE



b) Como excepción a lo dispuesto en el número anterior, el suelo urbano incluido en una unidad de actuación cuyo desarrollo se haya iniciado conforme al régimen derivado de un instrumento de planeamiento anterior, se considera de régimen transitorio, y se registrará por la normativa contenida en dicho planeamiento y en los instrumentos de gestión que se hubieran aprobado, cuando así se exprese en la ficha correspondiente y de conformidad con las instrucciones y determinaciones contenidas en la misma.

c) Los propietarios de suelo urbano no consolidado tendrán los derechos y deberes establecidos en la legislación urbanística aplicable.

d) Para el desarrollo de este tipo de suelo urbano se habrán de tener en cuenta la redacción y aprobación de los correspondientes Proyectos de Reparcelación y Urbanización.

e) Los Proyectos de Urbanización se redactarán de acuerdo a las normas particulares establecidas al efecto en las Ordenanzas de Urbanización del presente Plan General de Ordenación.

### 3.- Suelo urbano de interés cultural

Con independencia de la calificación del suelo urbano de alguna de las categorías definidas en estas Normas, y en cumplimiento de lo dispuesto en la legislación urbanística, el ámbito del Casco Antiguo de La Matanza de Acentejo se considera **suelo urbano de interés cultural**.

4.- El desarrollo del planeamiento se realizará tal como se expresa gráficamente en los planos de ordenación correspondientes, pudiendo en todo caso alterarse los límites establecidos o procederse a la delimitación de Unidades de Actuación, de acuerdo a lo especificado en los Arts. 94 y 95 del Decreto Legislativo 1/2000 (LOTIC y ENC), mediante modificación del PGO.

5.- Cuando la entidad de las actuaciones en suelo urbano no permita la delimitación de Unidades de Actuación, se podrán realizar **actuaciones aisladas en suelo urbano** para completar infraestructuras previstas.

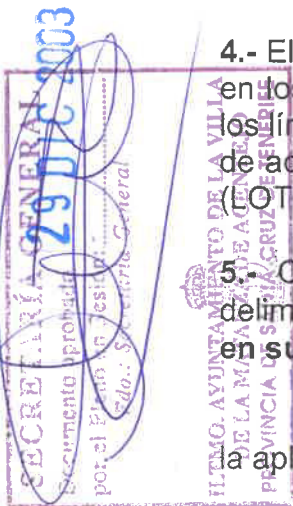
En estos casos podrá aplicarse el sistema de expropiación y, en su caso, la aplicación de contribuciones especiales.

## Artículo 7.1.3.- NORMAS URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO

### 1.- EDIFICACIÓN RESIDENCIAL

Corresponde a la edificación cuyo uso principal o característico es el residencial, con los usos complementarios según lo establecido en las Normas Generales de Uso.

Según sea el tipo de edificación se denominará:





- CERRADA DE 2/3 PLANTAS
- SEMICERRADA DE 2 PLANTAS
- ABIERTA DE 2 PLANTAS
- CASCO ANTIGUO
- ABIERTA EN BLOQUE (4 A 12 PLANTAS)



**1.1.- LA EDIFICACION RESIDENCIAL CERRADA DE DOS/TRES PLANTAS (EC) cumplirá con:**

- La tipología edificatoria que se aplicará con carácter general será de edificación **cerrada**, no obstante las situaciones preexistentes, así como las construcciones de gran longitud de fachada determinarán en algunos casos la formación de situaciones de edificación **semicerrada** de dos o tres plantas, conforme se define en el Art. 6.1.21 de las Ordenanzas.
- La alineación de la edificación está expresada en los correspondientes planos de ordenación, pudiendo tener ocupación total o la derivada de los retranqueos.
- El fondo edificable queda expresamente regulado en el Art. 4.3.7 de estas Normas Urbanísticas.
- Toda edificación, tal que su parcela esté en el límite del Suelo Urbano, tendrá fachada hacia ese límite (fachada posterior). En general se evitará la existencia de paramentos ciegos con perspectiva desde los espacios públicos urbanos.
- Las distintas situaciones urbanas se resolverán de acuerdo a las edificaciones existentes, conforme a los criterios generales de estas Normas.
- Se admiten en este tipo edificatorio cuerpos y elementos salientes, conforme a lo definido en el Art. 4.3.9 de estas Normas.
- Se admiten todos los usos comprendidos en el Capítulo 1: Normas Generales de Uso.

**1.2.- LA EDIFICACION RESIDENCIAL SEMICERRADA DE DOS PLANTAS (ES) cumplirá con:**

Este tipo edificatorio trata de ordenar aquellos asentamientos de tránsito en lo rural y urbano en el que existen elementos directamente relacionados con las formas tradicionales de edificación del suelo.



- La alineación de la edificación es libre, no pudiendo sobrepasarse la alineación de vial. En cualquier caso el solar correspondiente deberá tener uno o más linderos coincidiendo con la alineación de vial de una o más vías públicas.

- La ocupación máxima de la edificación en planta no será superior al 80% de la superficie total de la parcela. Esta ocupación máxima se entenderá de aplicación a los cuerpos salientes cuando éstos se produzcan en el interior de la parcela. Los accesos a garaje situados en sótano o semisótano podrán cubrirse, no computando a efectos de ocupación.

- En el suelo urbano consolidado en el momento de la aprobación del Plan, se establece un fondo máximo edificable de 25 metros; a partir de este fondo se admitirá la edificación en segunda línea con las condiciones de la tipología de edificación abierta con un máximo por bloque edificado exento de 2 viviendas.

La edificación en segunda línea necesitará un frente mínimo de parcela dando a vía pública existente de 3 metros hasta un máximo de 2 viviendas. A partir de 2 viviendas será obligatorio 3 metros más de frente a vía pública por cada vivienda adicional. Este frente será inedificable hasta un fondo máximo de 25 metros.

- Las nuevas construcciones deberán adosarse a las paredes medianeras existentes.

- Las nuevas edificaciones podrán separarse de sus linderos creando patios laterales a la edificación. Éstos tendrán un ancho mínimo de 3 m.

- Con independencia de los demás usos que se permitan, y que deberán atenerse a las condiciones generales de la edificación que este PGO define, así como a la normativa de regulación sectorial que en cada caso pudieran afectarle, se especifican los siguientes:

\* comercial, oficinas, equipamientos públicos e industrial, con las condiciones impuestas en el Art. 4.1.9.



### 1.3.- LA EDIFICACION RESIDENCIAL ABIERTA DE DOS PLANTAS (EA) cumplirá con las siguientes características, en función de los siguientes tipos:

#### - Edificación abierta grado 1 (EA-G1)

Corresponde a la tipología de vivienda unifamiliar aislada o pareada, o plurifamiliar.

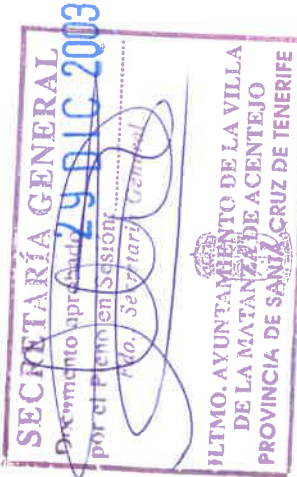
- \* Ocupación ..... 25 %
- \* Parcela mínima ..... 750 m<sup>2</sup>
- \* Retranqueos a vía ..... 5 mts. (mínimo)  
(Independientemente de que se fije en los planos de ordenación la línea de fachada)



- \* Retranqueos a linderos ..... 3 mts. (mínimo)
- \* Altura máxima ..... 2 plantas
- \* Frente mínimo de solar ..... 15 mts.
- \* La parcela permitirá inscribir un círculo de 15 mts. de diámetro
- \* Edificabilidad máxima ..... 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

#### - Edificación abierta grado 2 (EA-G2)

Corresponde a la tipología de vivienda unifamiliar aislada o pareada, o plurifamiliar.



- \* Ocupación ..... 40 %
- \* Parcela mínima ..... 300 m<sup>2</sup>
- \* Retranqueos a vía ..... 5 mts. (mínimo)  
(Independientemente de que se fije en los planos de ordenación la línea de fachada)
- \* Retranqueos a linderos ..... 3 mts. (mínimo)
- \* Altura máxima ..... 2 plantas
- \* Frente mínimo de solar ..... 12 mts.
- \* La parcela permitirá inscribir un círculo de 10 mts. de diámetro
- \* Edificabilidad máxima ..... 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

En general, para los grados G1 y G2 se definen las siguientes condiciones:

- Aquéllas parcelas residuales que no cumplan las condiciones mínimas podrán ser edificadas con un informe municipal.

- Se permiten los sótanos o semisótanos con una ocupación máxima igual a la de la planta baja.

- Se permitirá el adosamiento de dos edificaciones siempre y cuando se proyecten y construyan simultáneamente, y siempre que no queden muros de contigüidad sin fachada. En los espacios libres no se permitirá construcción alguna que perturbe su condición de jardín.

- Se permite el adosamiento a lindero de construcciones auxiliares tales como garajes y cuartos de instalaciones, en las siguientes condiciones:

- \* Estarán comprendidos dentro de la ocupación y edificabilidad permitidas
- \* Tener altura inferior a 2,50 m.
- \* No tener una longitud superior a los 6,50 m. de adosamiento
- \* No ser superior al 10% de la superficie de ocupación de la vivienda

- Será obligatorio establecer en el interior de la parcela un mínimo de una plaza de aparcamiento por vivienda o 100 m<sup>2</sup> de superficie edificada.

- Con independencia de los demás usos que se permiten, y que deberán atenerse a las condiciones generales de la edificación que este PGO



define, así como a la normativa de regulación sectorial que en cada caso pudieran afectarle, se especifican los siguientes:

- \* equipamiento público, comercial y dotaciones, con las condiciones impuestas en el Art. 4.1.9. En cualquier caso se estará a lo dispuesto en cuantas normativas sectoriales rijan para este tipo de usos.

### - Edificación abierta grado 3 (EA-G3)

Este grado se deriva de la denominada en el Plan Especial Turístico de Puntillo del Sol como "Agrupaciones de viviendas". Se destinará a vivienda o apartamentos libremente agrupados.



- \* Ocupación ..... 45 %
- \* Parcela mínima ..... 500 m<sup>2</sup>
- \* Retranqueos a vía ..... 5 mts. (mínimo)  
(Independientemente de que se fije en los planos de ordenación la línea de fachada)
- \* Retranqueos a linderos ..... 3 mts. (mínimo)
- \* Altura máxima ..... 2 plantas (7,50 metros)
- \* Frente mínimo de solar ..... 15 mts.
- \* La parcela permitirá inscribir un círculo de 12 mts. de diámetro
- \* Edificabilidad máxima ..... 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Además se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Además del uso principal antes definido, se admite como uso secundario los siguientes servicios:

- \* comercio: pequeñas tiendas, galería de alimentación, bar, restaurante y anejos
- \* deportes: piscina, canchas de tenis, zona de juegos infantiles, guardería
- \* garaje colectivo

- Aparcamiento: será obligatorio contar con plazas suficientes en el interior de la parcela, a razón de una plaza de aparcamiento por vivienda y/o una plaza por cada cien metros cuadrados. En caso de ejecutarse garaje sobre rasante, computará a efectos de edificabilidad.

- Se admiten patios interiores, siendo las dimensiones mínimas de los mismos de 4,00x4,00 metros en caso de que el 75% del perímetro tenga una planta de altura; y de 6,00x6,00 metros en los demás casos.

**1.4.- LA EDIFICACION RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO (CH)** se refiere al área en la que se concentra la mayor parte de los edificios tradicionales que conforman el carácter rural típico de este núcleo, y que tiene interés patrimonial implicando, por tanto, medidas especiales para su conservación. Cumplirá con las siguientes características:



- La alineación de la edificación es libre, no pudiendo sobrepasarse la alineación de vial. En cualquier caso el solar correspondiente deberá tener uno o más linderos coincidiendo con la alineación de vial de una o más vías públicas, o particulares, debiendo estar éstas últimas urbanizadas.

- La altura máxima de la edificación en Casco Antiguo será de dos plantas. Excepcionalmente se admite mayor altura en cada planta que las reguladas anteriormente cuando hubiera medianeras colindantes de mayor altura.

- Las nuevas construcciones deberán adosarse a las paredes medianeras existentes.

- Las nuevas edificaciones podrán separarse de sus linderos creando patios laterales a la edificación, o traseros a calle. Éstos tendrán un ancho mínimo de 3 m. Su cerramiento deberá resolverse como una fachada.

- Se prohíbe toda edificación por encima de la altura reguladora máxima, excepto la cubierta del edificio, que deberá ser de teja al menos en el 80% de su superficie. Por encima de la cubierta sólo podrán sobresalir las chimeneas de ventilación. Se prohíben expresamente los aleros de teja como remate del edificio.

- La ocupación máxima de la edificación no será superior al 80% de la superficie de la parcela. Esta ocupación máxima se entenderá que no es aplicable a la ocupación definida por la edificación preexistente que supere dicha magnitud actualmente. No obstante, en caso de sustitución o ampliación de edificación existente, deberá respetarse la edificabilidad máxima permitida.

- Se permiten elementos y cuerpos salientes, pero nunca superiores a 0,60 m.

- Se permiten los sótanos o semisótanos con una ocupación máxima igual a la de la planta baja.

- Con independencia de los demás usos que se permiten, y que deberán atenerse a las condiciones generales de la edificación que este PGO define, así como a la normativa de regulación sectorial que en cada caso pudieran afectarles, se especifican los siguientes:

\* equipamiento público, comercial, oficinas, y dotaciones, con las condiciones impuestas en el Art. 4.1.9. En cualquier caso se estará a lo dispuesto en cuantas normativas sectoriales rijan para este tipo de usos.

\* pequeñas industrias, almacenes y talleres artesanales: se admiten en relación con la vivienda, con las condiciones impuestas en el Art. 4.1.9, además de lo dispuesto en la normativa de regulación sectorial que en cada caso pudieran afectarles.



**1.5.- LA EDIFICACION RESIDENCIAL ABIERTA EN BLOQUE (4 A 12 PLANTAS)(A)** se refiere al área situada en el Suelo Urbano No Consolidado Ordenado "Puntillo del Sol", y que proviene del antiguo Plan Especial Turístico del mismo nombre, en la zona ubicada junto al cantil costero, en el límite con el Plan Especial Costa Acentejo. En el Plan Especial mencionado figuraban con la categoría de "Agrupaciones de Vivienda" y "Hotelera", recogándose en el presente PGO como edificabilidad agotada . En cualquier caso se le asigna a esta categoría de suelo una edificabilidad de 1,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

## **2.- EDIFICACIÓN INDUSTRIAL O COMERCIAL**

Se refiere a las actividades reguladas en los artículos 4.1.3. y 4.1.6., comprendiendo los usos definidos en el art. 4.1.1.-2.c y art. 4.1.1-2.d párrafos 1,2,3 y 4.

a) Las zonas específicas para estos usos cumplirán con las siguientes condiciones:

- \* Tipología edificatoria abierta.
- \* Los usos expresados serán los dominantes, con tolerancia residencial de vivienda unifamiliar para el guarda.
- \* Los retranqueos serán como mínimo los siguientes: a vía de **7,50 mts.**; y **5,00 mts.** a linderos.
- \* La ocupación no será mayor del **50 %**.
- \* La altura máxima será de **DOS** plantas y **9,00 mts.** excepto en las señaladas como uso característico comercial en carretera general.
- \* Parcela mínima..... 500 m<sup>2</sup>.
- \* Frente mínimo de parcela ..... 15,00 mts.
- \* La parcela permitirá inscribir un círculo de 20,00 mts. de diámetro.

b) Se permitirá el adosamiento siempre que se presente un proyecto conjunto.

## **3.- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO**

a) Los usos y tipos de edificación se han expresado en los planos correspondientes, estando definidos en el art. 4.1.1-2.d, habiéndose previsto los siguientes:



Educativo .....	(ED)
Sanitario .....	(SN)
Centro Asistencial .....	(CA)
Deportivo .....	(DP)
Cultural .....	(CU)
Social .....	(SO)
Religioso .....	(RG)
Hotelero .....	(HT)
Comercial .....	(CO)
Oficinas .....	(OF)
Administración Pública .....	(AD)
Servicio Público .....	(SP)
Intercambiador de Transportes .....	(IT)
Estación de Servicio .....	(ES)



Estos usos podrán tener como complementario el residencial, como vivienda directamente relacionada con un determinado equipo comunitario.

b) El equipo correspondiente a edificación cerrada o semicerrada cumplirá con el volumen y alineación del lugar donde se ubique.

c) El equipo correspondiente a edificación abierta cumplirá en general con lo siguiente:

- \* Ocupación máxima ..... 40 %
- \* Parcela mínima ..... 300 m<sup>2</sup>
- \* Retranqueos ..... 3 mts. a linderos y 5 mts. a viales
- \* Altura máxima ..... DOS plantas

#### **4.- EDIFICACIÓN EN ÁREAS DE AUTOCONSTRUCCIÓN Y VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA**

El ámbito de aplicación será el indicado en los planos de ordenación correspondiente, destinadas a cubrir el programa público de viviendas acogándose a la modalidad de autoconstrucción o de protección pública.

Las tipologías serán las de aplicación según las características de clasificación indicadas en los planos correspondientes, siendo los parámetros urbanísticos los allí fijados, además de estar a lo prescrito en la legislación vigente de aplicación para este tipo de edificaciones.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN LA MATANZA DE ACENTEJO ISLA DE TENERIFE TEXTO REFUNDIDO

ANEJO DE LOS ÁMBITOS SUSPENDIDOS  
SEGÚN ACUERDO DE LA COTMAC DE 2 DE ABRIL DEL 2003



Aprobado definitivamente por la  
Comisión de Ordenación del Territorio  
y Medio Ambiente de Canarias mediante  
acuerdo de fecha: 03-MAR-2004

*Juan Diego Hernández Domínguez*

DICIEMBRE 2003



## CATÁLOGO DE PATRIMONIO Y ÁMBITOS ARQUEOLÓGICOS

ARQUITECTOS CARO & MAÑOSO ASOCIADOS



GOBIERNO DE CANARIAS  
CONSEJERIA DE POLÍTICA TERRITORIAL  
Y MEDIO AMBIENTE



GESTIÓN Y PLANEAMIENTO TERRITORIAL  
Y MEDIOAMBIENTAL S.A.



AYUNTAMIENTO DE LA MANTANZA DE ACENTEJO





# Ayuntamiento de La Matanza de Acentejo

## CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS

**ELEM. CATALOGADO**

VIVIENDA UNIFAMILIAR

Nº 22

Dir. Postal: CL REAL, 69

Propietario: COMITÉ ATI

Referencia Catastral: 8181505 – CS488S

**CARACTERÍSTICAS**

Tipo Edificatorio: ARQUITECTURA DOMÉSTICA: CASA EN NÚCLEO URBANO

Tipo de Fachada: TRADICIONAL

Sistema Constructivo:

Dos plantas. Muros de carga de mampostería de piedra basáltica y barro, y fábrica de bloque macizo de hormigón, revestidos con mortero de cal. Cubierta tradicional, con pares, entablonado y durmientes en madera de tea y teja cerámica curva. Puertas y ventanas de guillotina, de tipo tradicional, con metopas acristaladas, en madera pintada. Contraventanas interiores de madera pintada.

Uso Actual: RESIDENCIAL

Estado de Conservación: MALO

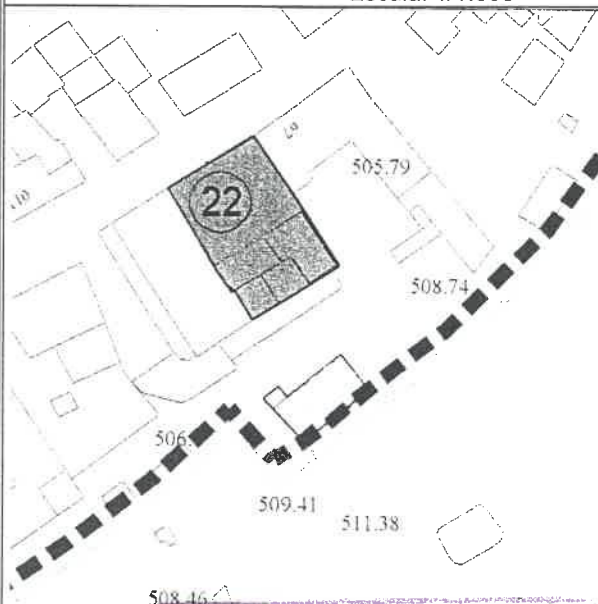
**CATÁLOGO**Nivel de Protección:  
AMBIENTAL 1Intervenciones Permitidas:  
Según Ordenanzas Art. 4 y Art. 7.4

Interés: El edificio presenta las características constructivas y tipológicas de la arquitectura doméstica en casco urbano, con elementos formales de tipo tradicional.

Observaciones: Se trata de una propiedad resultante de la división de un conjunto edificado típico de la gran hacienda de características rurales, cuya protección se justifica al conformar esta pieza un elemento determinante en la configuración ambiental del Casco Histórico en la zona en la que se ubica.

**SITUACIÓN**

Escala: 1/1.000

**FOTOGRAFÍA**

SECRETARÍA GENERAL

Documento aprobado por el Pleno en Sesión de 29 DIC 2003  
Fdo. Secretario GeneralULTIMO AYUNTAMIENTO DE LA VILLA  
DE LA MATANZA DE ACENTEJO  
PROVINCIA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE



# Ayuntamiento de La Matanza de Acentejo

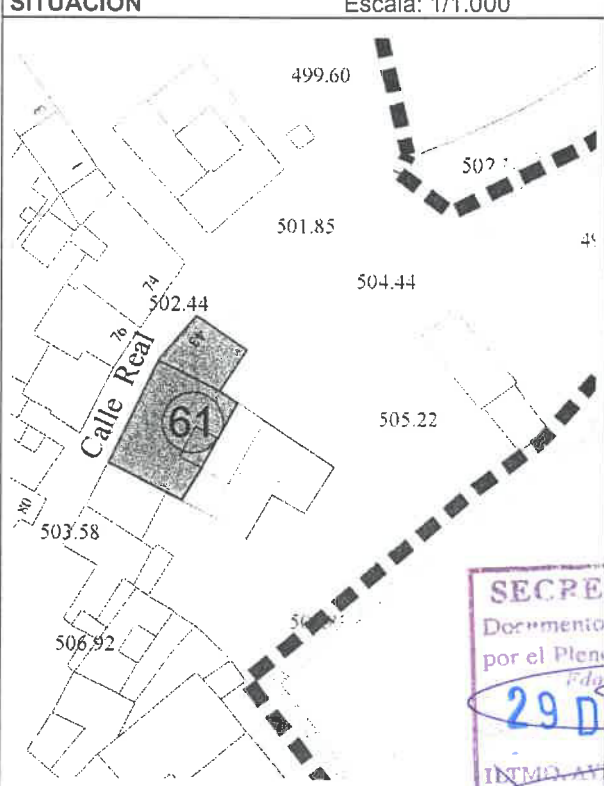
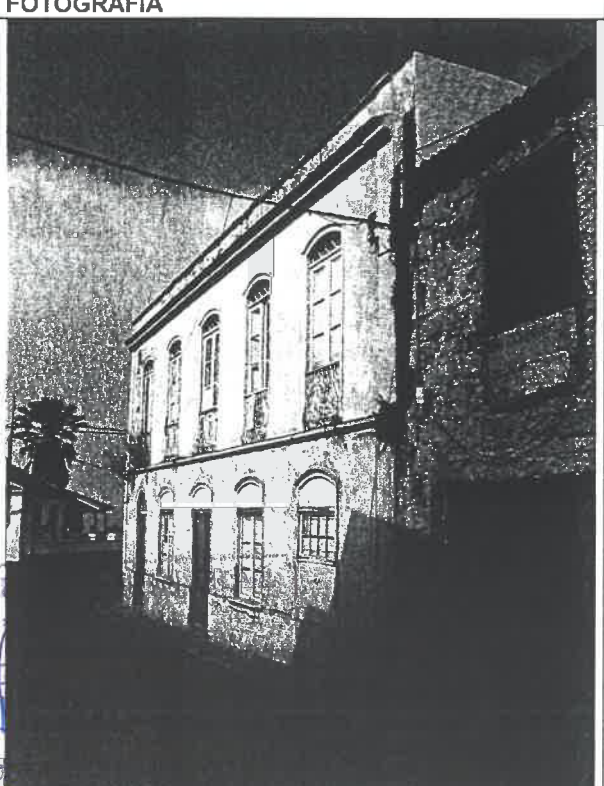
## CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS



<b>ELEM. CATALOGADO</b>	VIVIENDA UNIFAMILIAR	Nº 61
Dir. Postal: Calle Real Nº 41-43	Propietario:	
Referencia Catastral:		

<b>CARACTERÍSTICAS</b>	
Tipo Edificatorio: ARQUITECTURA DOMÉSTICA: CASA EN NÚCLEO URBANO	
Tipo de Fachada: ECLÉCTICA	
Sistema Constructivo: Dos plantas. Muros de carga de mampostería de piedra basáltica y barro, y bloque de hormigón macizo revestidos con mortero de cal. Forjados de losa maciza armada de hormigón, con cubierta plana visitable. Puertas y ventanas batientes, de tipo tradicional, con metopas acristaladas, en madera pintada. Contraventanas interiores de madera pintada. Huecos de fachada moldurados.	
Uso Actual: RESIDENCIAL	Estado de Conservación: BUENO

<b>CATÁLOGO</b>	
Nivel de Protección: AMBIENTAL 1	Intervenciones Permitidas: Según Ordenanzas Art. 4 y Art. 7.4
Interés: El edificio presenta las características constructivas y tipológicas de la arquitectura doméstica en casco urbano, con elementos formales de tipo ecléctico.	
Observaciones: La nave de fachada responde a una tipología de arquitectura doméstica caracterizada por un cuidado ritmo en la composición de sus huecos. El edificio refuerza las características de la trama urbana del Casco Histórico, además de constituir un claro ejemplo correspondiente a una época.	

<b>SITUACIÓN</b>	Escala: 1/1.000	<b>FOTOGRAFÍA</b>
		

SECRETARÍA  
Documento  
por el Pleno  
Edo.  
29 de  
INTMO. AYU.  
DE LA M.  
MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN LA MATANZA DE ACENTEJO ISLA DE TENERIFE

DICIEMBRE 2003



Aprobado definitivamente por la  
Comisión de Ordenación del Territorio  
y Medio Ambiente de Canarias mediante  
acuerdo de fecha: 03 MAR. 2004

*Juan Diego Hernández Domínguez*



## ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y DE LA URBANIZACIÓN

ARQUITECTOS CARO & MAÑOSO ASOCIADOS



GOBIERNO DE CANARIAS  
CONSEJERIA DE POLÍTICA TERRITORIAL  
Y MEDIO AMBIENTE



GesPlan

GESTIÓN Y PLANEAMIENTO TERRITORIAL  
Y MEDIOAMBIENTAL S.A.



AYUNTAMIENTO DE LA MANTANZA DE ACENTEJO

B.- En particular se considera como obras menores, entre otras, las siguientes,



### B.1. En suelo rústico:

La instalación de cerramientos de fincas –totales o parciales- dedicadas al cultivo de secano o de regadío, cualquiera que sea el material del vallado cuya altura no sea superior a 1,20 metros.

La instalación de cerramientos –totales o parciales- de fincas dedicadas al cultivo de secano o regadío, que afecten al perímetro de la misma, y que no den lugar a la fragmentación de la finca original. El cerramiento será transparente, realizado con cercas de madera, setos o malla metálica cuyo hueco no sea inferior a 1x1 cm, de color verde, y en cualquier caso con una altura máxima de 2 metros, donde la obra de fábrica no supere la rasante del terreno.

3. La ejecución y reparación de paredes de piedra para el acondicionamiento y preparación de los terrenos agrícolas para el cultivo.
4. Los movimientos de tierras, así como los abancalados derivados de éstos, que den lugar en fincas clasificadas por el planeamiento como suelo rústico bajo alguna categoría cuyo objetivo sea la protección de la actividad agrícola, siempre que los terrenos se presenten roturados con anterioridad, y la intervención constituya un acondicionamiento de los mismos por necesidades surgidas de la propia actividad agrícola (introducción de nuevas variedades, cambio de sistemas de cultivos, etc), y no den origen a desniveles superiores a 2,50 m. Los muros de abancalamiento se ejecutarán empleando los materiales y colores que favorezcan una mejor integración en el entorno inmediato y en el paisaje, utilizando preferentemente piedra natural del lugar.
5. La instalación de invernaderos desmontables que no conlleven movimientos de tierras, vinculados exclusivamente a usos agrícolas.
6. La reforma o rehabilitación, reparación ó reposición de elementos, enfoscado y pintura de paramentos exteriores de las construcciones, instalaciones, viviendas y edificaciones situadas en suelo rústico siempre que no afecte a los elementos de su estructura, ni comporte cambios de los elementos de fachada ó cubierta, ni suponga cambio de uso, utilizando materiales similares a los preexistentes y colores que favorezcan una mejor integración en el entorno inmediato y en el paisaje.
7. Las actuaciones de mera reposición de vías ya trazadas, siempre que se empleen materiales iguales a los preexistentes y que no impliquen modificaciones del actual trazado.



### B.2. En suelo Urbano:

8. La ejecución de piezas complementarias de la vivienda y que tienen carácter de funcionalidad (aseo, despensa, trastero, lavadero, solana, tendedero, escalera, etc.), con dimensiones acordes a su uso y técnica constructiva sencilla (paredes de carga y forjados de luces cortas y poca flecha, carencia de pilares exentos, no tener vigas de carga, etc.).