

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN LA MATANZA DE ACENTEJO

## ISLA DE TENERIFE



### NORMAS URBANÍSTICAS ABRIL 2003

D. ÁNGEL M. CARO CANO Y D. JOAQUÍN MAÑOSO VALDERRAMA  
ARQUITECTOS



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



**GESTIÓN Y PLANEAMIENTO TERRITORIAL  
Y MEDIOAMBIENTAL S.A.**

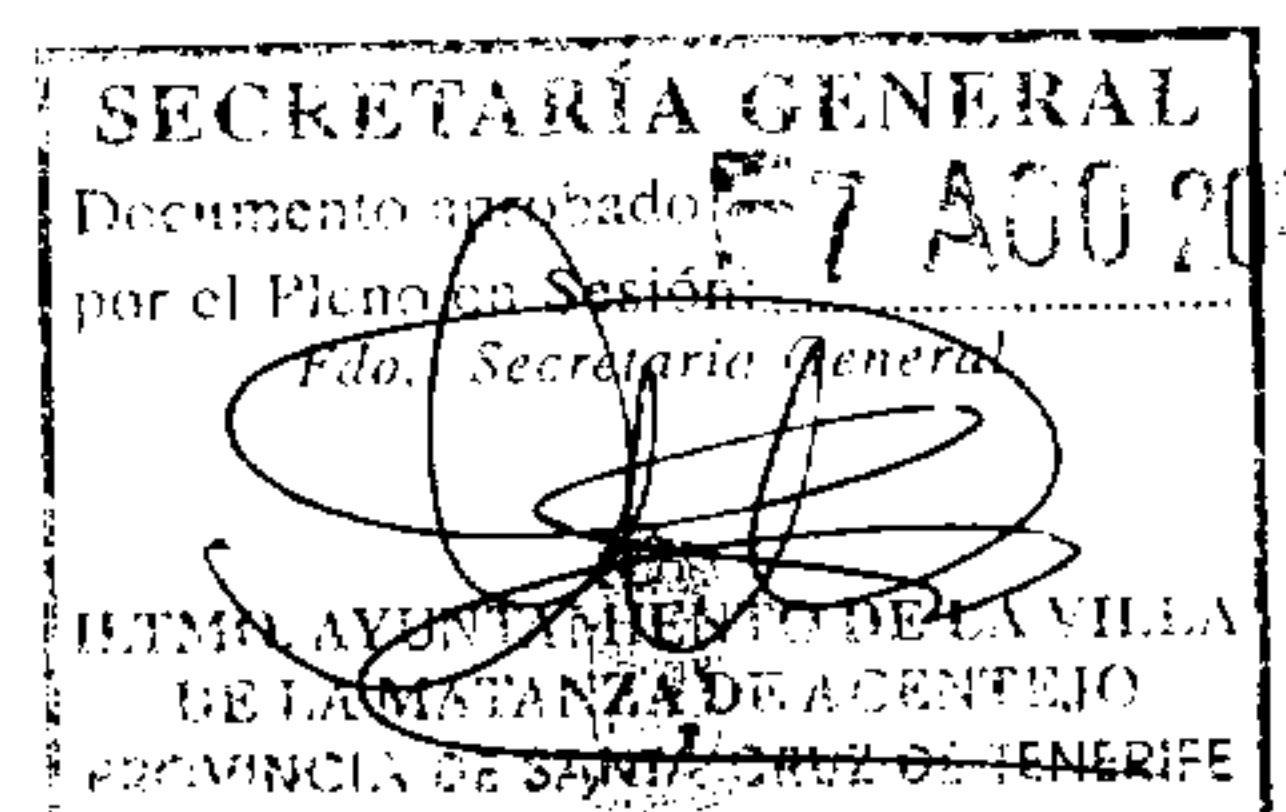


**AYUNTAMIENTO DE LA MATANZA DE ACENTEJO**

**SECRETARÍA GENERAL**  
Documento aprobado por el pleno de Sesión  
Fdo.: Secretaria General  
**7 AGO 2003**  
ULTMO. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA  
DE LA MATANZA DE ACENTEJO  
PROVINCIA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE



## NORMAS URBANÍSTICAS





## ÍNDICE

<b>■ TITULO PRIMERO</b>		<b>NATURALEZA, AMBITO Y VIGENCIA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN</b>	
Art. 1.0.1	Naturaleza y ámbito territorial.....	6	
Art. 1.0.2	Marco Legal del Plan General de Ordenación .....	6	
Art. 1.0.3	Vigencia .....	12	
Art. 1.0.4	Revisión del Plan General de Ordenación .....	12	
Art. 1.0.5	Modificaciones del Plan General de Ordenación .....	13	
Art. 1.0.6	Documentos del Plan General de Ordenación .....	13	
Art. 1.0.7	Interpretación del Plan General de Ordenación .....	15	
Art. 1.0.8	Efectos de la aprobación del Plan General de Ordenación .....	15	
<b>■ TITULO SEGUNDO</b>		<b>DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN</b>	
♦ CAPITULO 1		<b>DISPOSICIONES GENERALES</b>	
Art. 2.1.1	Competencias de actuación.....	17	
Art. 2.1.2	Instrumentos de actuación urbanística.....	17	
♦ CAPITULO 2		<b>INSTRUMENTOS DE ORDENACION</b>	
Art. 2.2.1	Clases.....	17	
Art. 2.2.2	Figuras de planeamiento.....	17	
Art. 2.2.3	Figuras complementarias.....	18	
Art. 2.2.4	Planes Parciales de Ordenación .....	18	
Art. 2.2.5	Planes Especiales de Ordenación .....	20	
Art. 2.2.6	Estudios de Detalle .....	21	
Art. 2.2.7	Instrumentos normativos complementarios .....	21	
Art. 2.2.8	Proyectos de Actuación Territorial y Calificaciones Territoriales ..	21	
♦ CAPITULO 3		<b>INSTRUMENTOS DE GESTION</b>	
Art. 2.3.1	Condiciones exigibles a toda actuación urbanística .....	22	
Art. 2.3.2	Delimitación de unidades de actuación .....	23	
Art. 2.3.3	Sistema de actuación .....	23	
Art. 2.3.4	Parcelaciones urbanísticas .....	23	
♦ CAPITULO 4		<b>INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN</b>	
Art. 2.4.1	Clases de proyectos .....	23	
Art. 2.4.2	Condiciones generales de los proyectos técnicos .....	24	
Art. 2.4.3	Proyectos de urbanización .....	24	
Art. 2.4.4	Proyectos de edificación .....	25	
Art. 2.4.5	Proyectos de otras actuaciones urbanísticas .....	25	
Art. 2.4.6	Proyectos de actividades e instalaciones .....	25	
♦ CAPITULO 5		<b>INTERVENCION MUNICIPAL DEL USO DEL SUELO</b>	
Art. 2.5.1	Licencias urbanísticas .....	25	
Art. 2.5.2	Licencias de obras de urbanización .....	25	
Art. 2.5.3	Licencias de obras de edificación .....	26	
<b>■ TITULO TERCERO</b>		<b>DIVISION DEL TERRITORIO Y REGIMEN DEL SUELO</b>	
♦ CAPITULO 1		<b>DIVISION BASICA DEL SUELO</b>	
Art. 3.1.1	División del suelo según su clase .....	27	
Art. 3.1.2	División según su función básica .....	27	
♦ CAPITULO 2		<b>INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES</b>	
Art. 3.2.1	Situaciones fuera de ordenación .....	28	



♦	<b>CAPITULO 3</b>	<b>DETERMINACIONES GENERALES DE RÉGIMEN URBANÍSTICO</b>	
	Art. 3.3.1	Deberes, derechos y facultades urbanísticas de los propietarios	28
	Art. 3.3.2	Aprovechamiento urbanístico	29
	Art. 3.3.3	Aprovechamiento medio	30
	Art. 3.3.4	Aprovechamiento susceptible de apropiación	31
	Art. 3.3.5	Aprovechamiento urbanístico correspondiente al ayuntamiento	31
	Art. 3.3.6	Limitaciones de carácter sectorial	32
♦	<b>CAPITULO 4</b>	<b>DEBERES DE CONSERVACIÓN DE LOS PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES</b>	
	Art. 3.4.1	Obligaciones de conservación	33
	Art. 3.4.2	Conservación y ocupación temporal de solares	34
♦	<b>CAPITULO 5</b>	<b>ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES</b>	
	Art. 3.5.1	Declaración de ruina	34
■	<b>TITULO CUARTO</b>	<b>NORMAS GENERALES DE USO</b>	
♦	<b>CAPITULO 1</b>	<b>NORMAS GENERALES DE USO</b>	
	Art. 4.1.1	Denominación y clasificación de los usos	35
	Art. 4.1.2	Normas de uso residencial	38
	Art. 4.1.3	Normas de uso industrial	38
	Art. 4.1.4	Normas del espacio libre público	39
	Art. 4.1.5	Normas de uso del equipamiento comunitario	39
	Art. 4.1.6	Normas de uso comercial y de oficina	40
	Art. 4.1.7	Normas de uso del sistema viario	40
	Art. 4.1.8	Normas de uso de aparcamiento y garajes	41
	Art. 4.1.9	Condiciones específicas de uso	42
♦	<b>CAPITULO 2</b>	<b>NORMAS DE PROTECCION</b>	
	Art. 4.2.1	Protección de patrimonio histórico	42
	Art. 4.2.2	Protección de comunicaciones	43
	Art. 4.2.3	Protección de la calidad astronómica	43
♦	<b>CAPITULO 3</b>	<b>NORMAS DE LA EDIFICACIÓN</b>	
	Art. 4.3.1	Definición de conceptos	46
	Art. 4.3.2	Parcela edificable	49
	Art. 4.3.3	Altura de plantas	50
	Art. 4.3.4	Altura de la edificación	50
	Art. 4.3.5	Edificación entre dos alineaciones opuestas	55
	Art. 4.3.6	Ocupación	57
	Art. 4.3.7	Fondo edificable	57
	Art. 4.3.8	Retranqueos	57
	Art. 4.3.9	Elementos entrantes y salientes	58
	Art. 4.3.10	Distancias entre fachadas	59
	Art. 4.3.11	Condiciones en edificación abierta	59
	Art. 4.3.12	Condiciones en edificación semicerrada	59
■	<b>TITULO QUINTO</b>	<b>EL SUELO RUSTICO</b>	
♦	<b>CAPITULO 1</b>	<b>REGIMEN GENERAL</b>	
	Art. 5.1.1	Definición	61
	Art. 5.1.2	Categorías	61
	Art. 5.1.3	Suelo rústico de protección ambiental	63
	Art. 5.1.4	Suelo rústico de protección de valores económicos	66
	Art. 5.1.5	Suelo rústico de asentamiento	72
	Art. 5.1.6	Régimen jurídico del suelo rústico	72
	Art. 5.1.7	Vinculación	72
	Art. 5.1.8	División de fincas	72

SECRETARÍA GENERAL  
 Documento aprobado  
 por el Pleno en Sesión  
 Edo. Secretaría General  
**27 AGO 2003**  
 AYUNTAMIENTO DE LA MATANZA DE ACENTEJO  
 DE LA MANIFIESTA VILLA  
 DE LA MATANZA DE ACENTEJO



Art. 5.1.9	Los Usos en el suelo rústico. Definición y clasificación .....	
Art. 5.1.10	Condiciones de uso del suelo rústico de protección ambiental .....	
Art. 5.1.11	Condiciones de uso en suelo rústico de protección de valores económicos .....	109
Art. 5.1.12	Condiciones del suelo rústico de asentamiento .....	114
Art. 5.1.13	Condiciones del suelo rústico de Protección Territorial .....	114

■ **TITULO SEXTO EL SUELO URBANIZABLE**

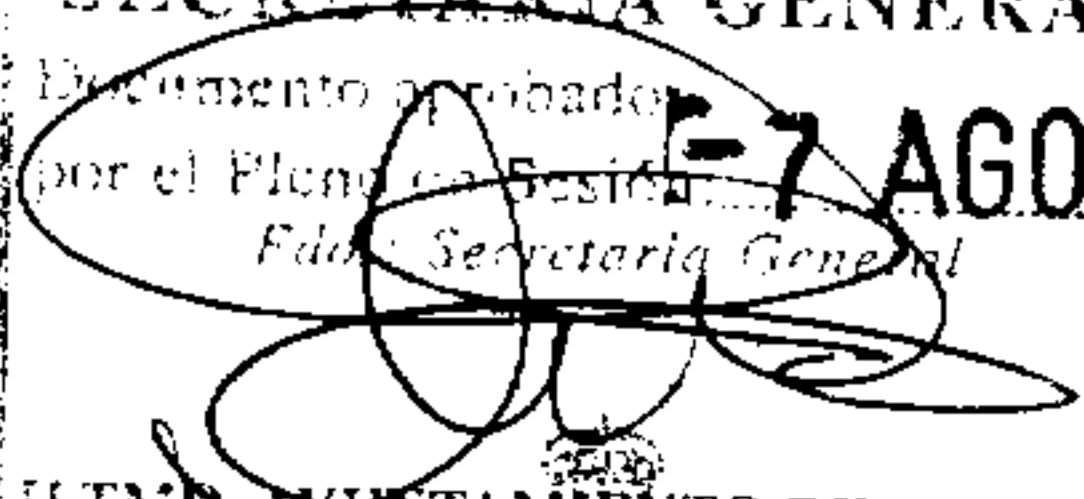
♦ CAPITULO 1	REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE	
Art. 6.1.1	Definición y normas generales .....	117
Art. 6.1.2	Régimen del suelo urbanizable Sectorizado No Ordenado .....	118
Art. 6.1.3	Adscripción de suelo urbanizable para viviendas sujetas a regímenes de protección pública .....	118
Art. 6.1.4	Cesiones y cargas .....	119
Art. 6.1.5	Aprovechamiento medio .....	119
Art. 6.1.6	Conceptos y determinaciones .....	121
Art. 6.1.7	Condiciones específicas para los sectores .....	122

■ **TITULO SEPTIMO EL SUELO URBANO**

♦ CAPITULO 1	REGIMEN DEL SUELO URBANO	
Art. 7.1.1	Régimen general del suelo urbano .....	129
Art. 7.1.2	Desarrollo en suelo urbano .....	129
Art. 7.1.3	Normas urbanísticas en suelo urbano .....	131

■ **TITULO OCTAVO DISPOSICIONES ADICIONALES**

Primera	Censo de edificaciones no amparadas por licencia .....	139
Segunda	Instrumentos normativos complementarios .....	139
Tercera	Edificaciones y usos existentes fuera de ordenación .....	139
Cuarta	Parcela mínima en asentamientos rurales .....	141
Quinta	Edificaciones existentes en suelo rústico .....	141

SECRETARÍA GENERAL  
 Documento aprobado  
 por el Pleno en Sesión de 7 AGO 2003  
 Fdo. Secretaría General  
  
 ILLUMINACIÓN Y ESTAMPADO DE LA VILLA  
 DE LA MATANZA DE ACENTEJO  
 PROVINCIA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

# TÍTULO PRIMERO NATURALEZA, ÁMBITO Y VIGENCIA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN



## Artículo 1.0.1.- NATURALEZA Y ÁMBITO TERRITORIAL

1.- El presente documento tiene la condición de PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN, conforme a lo prevenido en el Art. 32 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 –en adelante Decreto Legislativo 1/2000 (LOTIC y ENC), además de lo dispuesto en el Art. 12 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1.346/1976 de 9 de Abril -en adelante Ley del Suelo o LS.76.

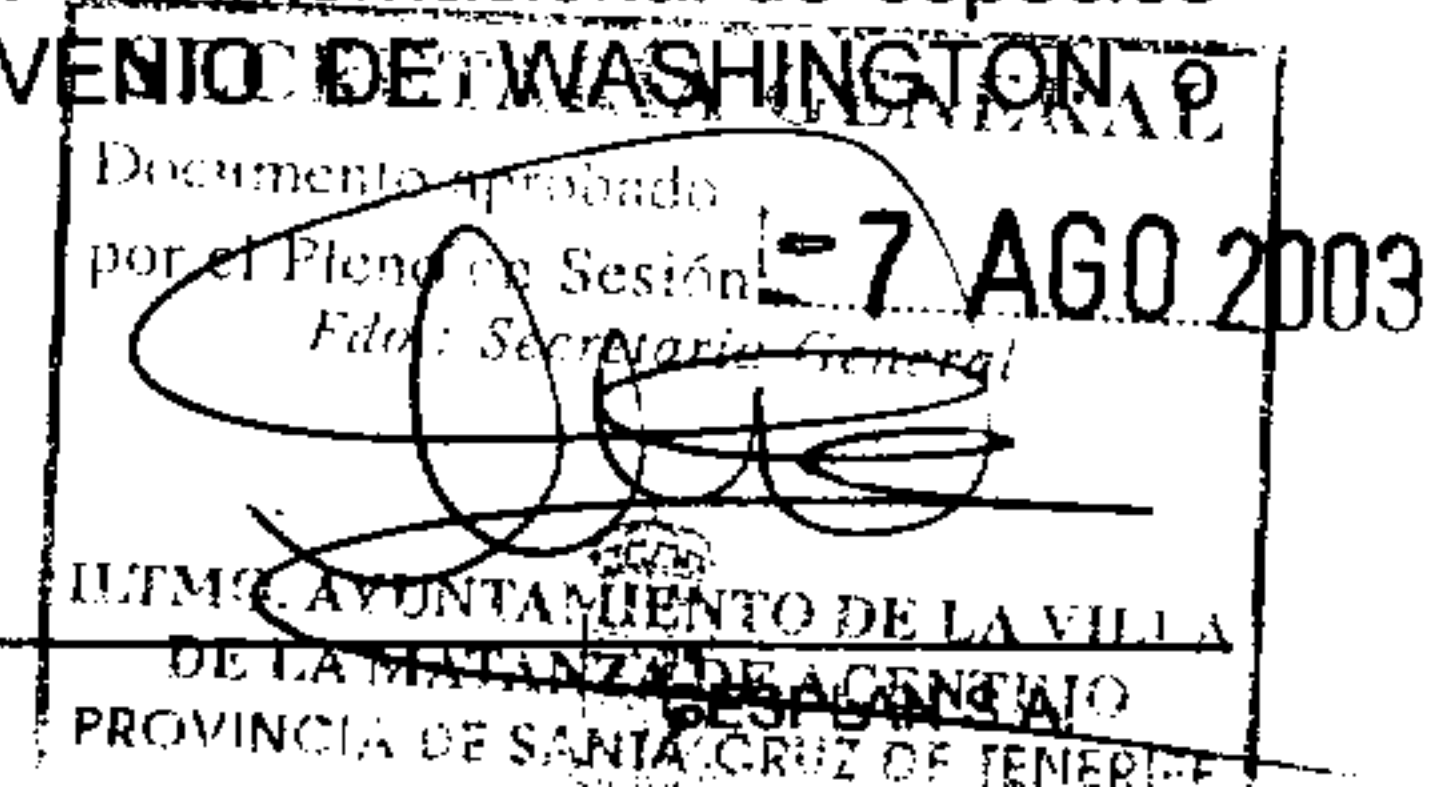
2.- El ámbito territorial del Plan General de Ordenación comprende la totalidad del Término Municipal de La Matanza de Acentejo, en la Isla de Tenerife. De acuerdo con lo que disponen el Art. 10 de la Ley del Suelo y el Art. 32.2 del Decreto Legislativo 1/2000 (LOTIC y ENC), este Plan General de Ordenación constituye el instrumento de ordenación integral del territorio que abarca el citado Municipio.

## Artículo 1.0.2.- MARCO LEGAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

1.- Este Plan General de Ordenación se ha redactado de acuerdo con las prescripciones del Ordenamiento Urbanístico Nacional y Autonómico vigente y demás Normas aplicables:

### 1.1.-LEGISLACIÓN INTERNACIONAL

- Convenio de 23 de junio de 1979 sobre la conservación de especies migratorias de animales silvestres (CONVENIO DE BONN)
- Convenio de 19 de septiembre de 1979 relativo a la conservación de la vida silvestre y del medio natural en Europa (CONVENIO DE BERNA)
- Convenio de 3 de marzo de 1973 sobre el comercio internacional de especies amenazadas de fauna y flora silvestres (CONVENIO DE WASHINGTON, o CITES)





## 1.2.- LEGISLACIÓN COMUNITARIA

- Directiva 85/337/CEE, de 27 de junio de 1985, relativa a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente. ( DOCE nº L 175, de 5 de julio de 1985)
- Directiva 79/409/CEE, de 2 de abril de 1979, sobre la conservación de las aves silvestres. (DOCE nº L 103, de 25 de abril de 1979).
- Directiva 92/43/CEE, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres ( DOCE nº L 206, de 22 de julio de 1992).

## 1.3.- LEGISLACIÓN ESTATAL

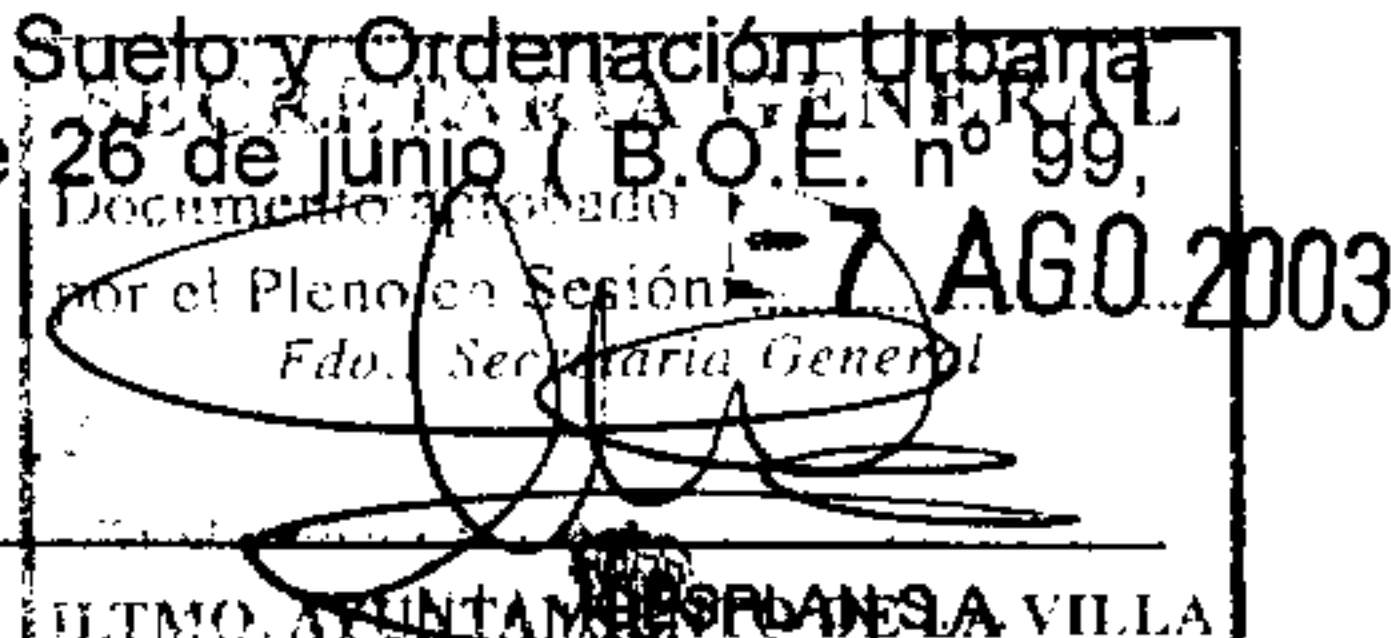
### a).- En Materia de Patrimonio

- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Nacional. (B.O.E. 155, 29 de junio de 1985). Rectificado por B.O.E. núm. 296, de 11 de diciembre de 1985.
- Real Decreto 111/1986, de 10 de enero que desarrolla parcialmente la Ley 16/1985, de 25 de junio de 1985 de Patrimonio Histórico Nacional ( B.O.E. núm. 26, de 30 de enero de 1986).

### b).- En Materia de Urbanismo y Ordenación del Territorio

- Ley 6/1998 de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.( B.O.C nº 89, de 14 de abril de 1998)
- Los preceptos subsistentes, por efecto de la sentencia Nº 61/1997 del Tribunal Constitucional, del Texto Refundido de la Ley 8/1990, de 25 de Julio, sobre El Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992 de 25 de Julio ( en adelante TRLS.92).
- Los preceptos subsistentes, por efecto de la sentencia Nº 61/1997 del Tribunal Constitucional, de la Ley 7/1997 de 14 de abril de Medidas Liberalizadoras en Materia de Suelo (Disposición Derogatoria de la Ley 6/1998).
- Real Decreto Legislativo 1.346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (B.O.E nº 144 y 145, de 16 de junio de 1999).

En cuanto a la vigencia de los preceptos de las Leyes mencionadas, habrá que tenerse en cuenta la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, sobre la Inconstitucionalidad y Nulidad de determinados preceptos del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio ( B.O.E. nº 99, de 4 de julio de 1997).





- Real Decreto 2.159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. ( BOE nº 221 y 22, de 15 y 16 de septiembre de 1978)
- Real Decreto 3.288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística. ( BOE nº 27 y 28, de 31 de enero y 1 de febrero de 1979)
- Real Decreto 304/1993, de 26 febrero, por el que se aprueba la Tabla de Vigencias de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión Urbanística, Disciplina Urbanística, Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares y Reparcelaciones, en ejecución de la Disposición Final Única del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. (B.O.E. nº 66 de 18 de marzo de 1993).
- Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueba las normas complementarias al reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística. ( B.O.E. nº 175, de 23 de julio de 1997).

c).- En Materia de Procedimiento Administrativo

- Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (B.O.E. nº 285, de 27 de noviembre de 1992). Modificación por la Ley 4/1999, de 13 de enero ( B.O.E. nº 12, de 14 de enero de 1999)
- Real Decreto 1.398/1993, de 4 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento del Procedimiento para el Ejercicio de la Potestad Sancionadora.( B.O.E. nº 189, de 9 de septiembre de 1993).
- Real Decreto Ley 1.778/1994, de 5 de agosto por el que se adecuan a la Ley 30/1992, las Normas Regulatoras de los Procedimientos de Otorgamiento, Modificación y Extinción de Autorizaciones ( B.O.E. nº 199, de 10 de agosto de 1994).

d).- En materia de Medio Ambiente

- Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas ( BOE nº 181, de 29 de julio de 1988).
- Ley 4/1989, de 27 de marzo, de conservación de los espacios naturales y de la flora y fauna silvestres ( BOE nº 74, de 28 de marzo de 1989). Modificado por la Ley 41/1997, de 5 de noviembre.
- Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (BOE nº 292, de 7 de diciembre de 1961)
- Real Decreto Legislativo 1302/86, de 26 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental (BOE nº 155, de 30 de junio de 1986).





- Real Decreto 1.131/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la Ejecución del Real Decreto Legislativo de Evaluación de Impacto Ambiental ( BOE nº 239, de 5 de octubre de 1988).
- Real Decreto 439/1990, de 30 de marzo, por el que se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas.
- Real Decreto 1.997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establece medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres
- Real Decreto 1.471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General para el desarrollo y Ejecución de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas ( B.O.E. nº 297, de 12 de diciembre de 1989).

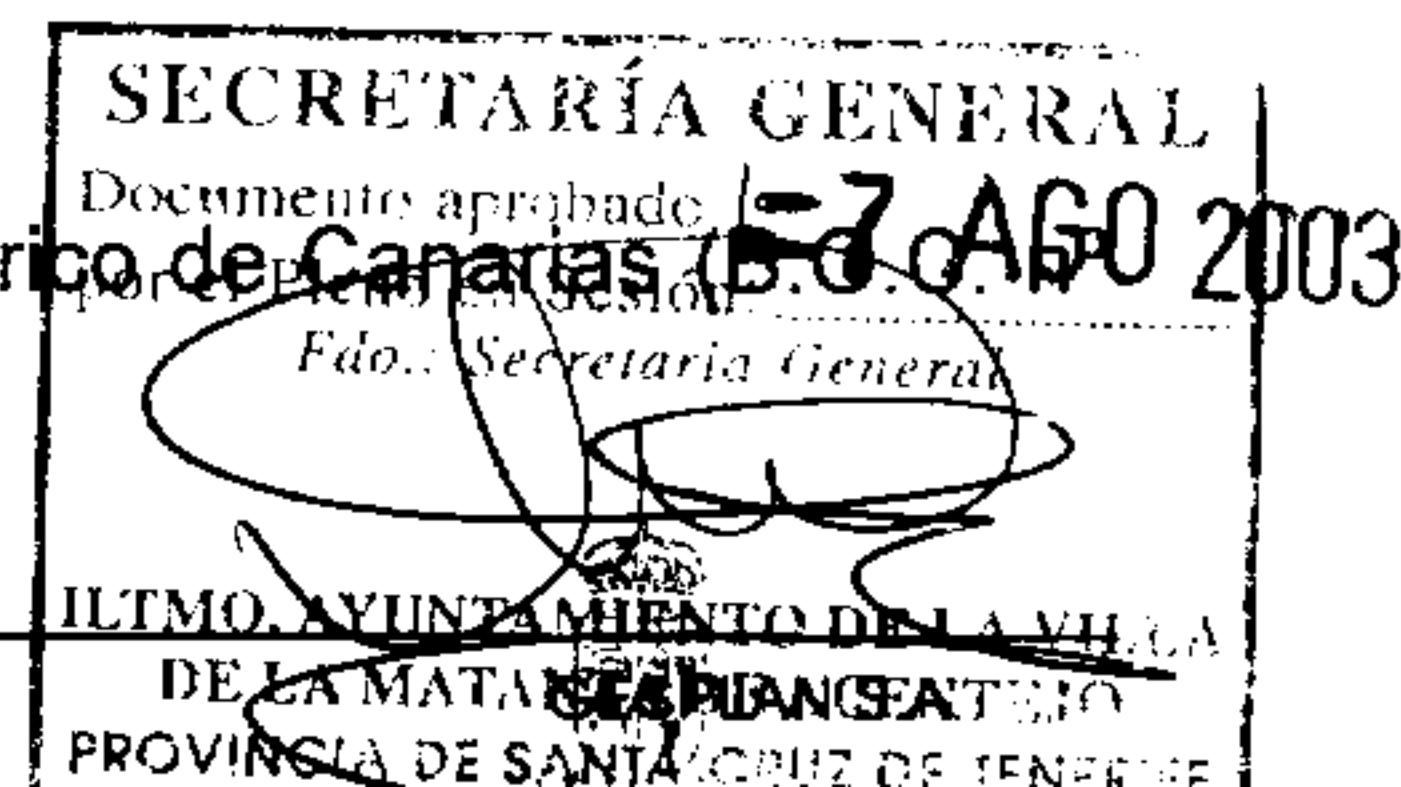
#### 1.4.- LEGISLACIÓN AUTONÓMICA

##### a).- En materia de Urbanismo y Ordenación del Territorio

- Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación (B.O.C. nº 50, 24 de abril de 1995).
- Ley 11/1989, de 13 de julio, de Viviendas para Canarias (B.O.C. nº 99, de 21 de julio de 1989).
- Decreto 35/1995, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Contenido Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento (B.O.C. nº36, de 24 de marzo de 1995).
- Decreto 227/1997, de 18 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación (B.O.C. nº 150, de 21 de noviembre de 1997).
- 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 (B.O.C. nº 60, de 15 de mayo de 2000).
- Ley 2/2000, de 17 de julio, de Medidas Económicas en Materia de Organización Administrativa y Gestión, relativas al personal de la Comunidad Autónoma de Canarias y de establecimiento de Normas Tributarias (B.O.C. nº94, de 28 de julio de 2000).

##### b).- En materia de Patrimonio Histórico

- Ley 8/1987 de 28 de abril, de Patrimonio de Canarias (B.O.C. nº 56, de 4 de mayo de 1987).
- Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias (B.O.C. nº 36, de 24 de marzo de 1999).





- Decreto 133/1988, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley del Patrimonio de Canarias (B.O.C. nº 154, de 12 de diciembre de 1988).

- Decreto 662/1984, de 11 de octubre, por el que se regula el procedimiento para la declaración de monumentos y conjuntos histórico- artísticos de interés para la Comunidad Autónoma de Canarias (B.O.C. nº107, de 19 de octubre de 1984).

c).- En Materia de Turismo

- Ley 7/1995, de 6 de abril, Ley de Ordenación del Turismo de Canarias (B.O.C. nº48, de 19 de abril de 1995) modificada por la Ley 7/1997, de 4 de julio de 1997 (B.O.C. nº91, de 16 de julio de 1997).

- Decreto 18/1998 de 5 de marzo, de Regulación y Ordenación de los Establecimientos de Alojamiento de Turismo Rural (B.O.C. nº45, de 13 de abril de 1998)

- Decreto 4/2001, de 12 de enero, por el que se acuerda la formulación de las Directrices de ordenación General y del Turismo de Canarias (B.O.C. nº7, de 15 de enero de 2001).

- Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos (B.O.C. nº17, de 5 de febrero de 2001).

- Ley 6/2001, de 23 de julio, de Medidas Urgentes en materia de Ordenación del Territorio y del Turismo de Canarias (B.O.C. nº 92, de 26 de julio de 2001).

- Decreto 187/2001, de 3 de octubre, por el que se regulan las condiciones especiales que han de cumplir los hoteles de cinco estrellas para entenderse comprendidos en el supuesto previsto en el artículo 2.4.e).2) de la Ley 6/2001, de 23 de julio (B.O.C. nº132, de 10 de octubre de 2001).

d).- En materia de Procedimiento Administrativo

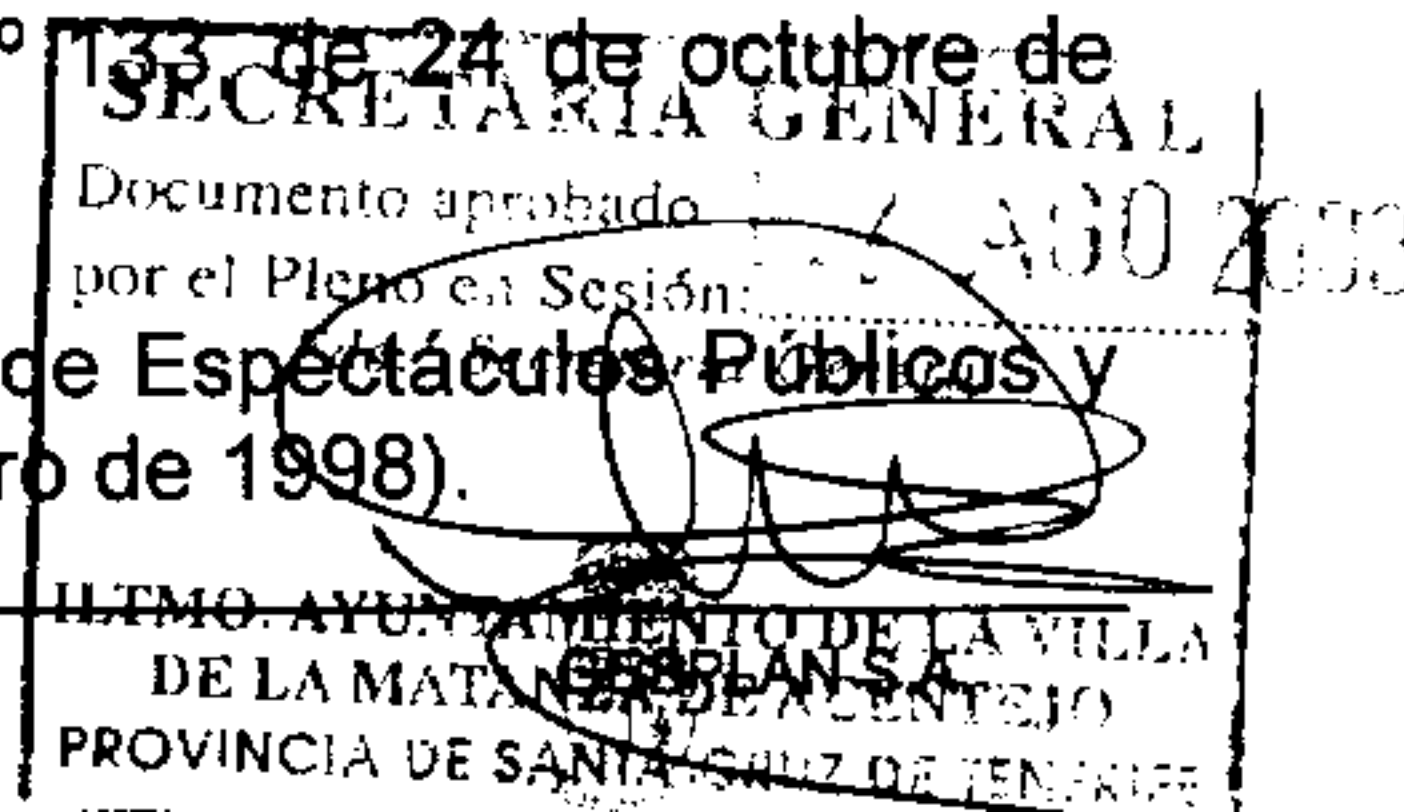
- Decreto 164/1994, de 29 de julio, por el que se adaptan los Procedimientos Administrativos de la Comunidad Autónoma a la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (B.O.C. nº 102 19 de agosto del 1994).

e).- En materia de Medio Ambiente

- Ley 11/1990, de 13 de julio, de Prevención del Impacto Ecológico (B.O.C. nº 92, de 23 de julio de 1990).

- Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas (B.O.C. nº 133 de 24 de octubre de 1990)

- Ley 1/1998, de 8 de enero, de Régimen Jurídico de Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas (B.O.C. nº 6, de 14 de enero de 1998).





- Ley 1/1999, de 29 de enero, de Residuos de Canarias (B.O.C. nº 16, de 5 de febrero de 1999)

- Decreto 152/1990, de 31 de julio, por el que se aprueba las normas provisionales reguladoras del Régimen de explotación y Aprovechamiento del Dominio Público Hidráulico para captaciones de aguas o para la utilización de cauces (B.O.C. nº 108, de 27 de agosto de 1990).

- Decreto 177/1990, de 5 de septiembre, por el que se aprueban normas de inscripción en el Registro de Aguas (B.O.C. nº 121, de 26 de septiembre de 1990).

- Orden de 20 de febrero de 1991, sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias (B.O.C. nº 35, de 18 de marzo de 1991).

- Decreto 174/1994, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Control de Vertidos para la protección del Dominio Público Hidráulico (B.O.C. nº 104, de 24 de agosto de 1994).

- Decreto 35/1995, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Contenido Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento (B.O.C. nº 36, de 24 de marzo de 1995).

- Decreto 319/1996, de 23 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Hidrológico Insular de Tenerife (B.O.C. nº 14, 15 y 17 de febrero de 1997).

- 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 (B.O.C. nº 60, de 15 de mayo de 2000).

f).- En materia de Carreteras

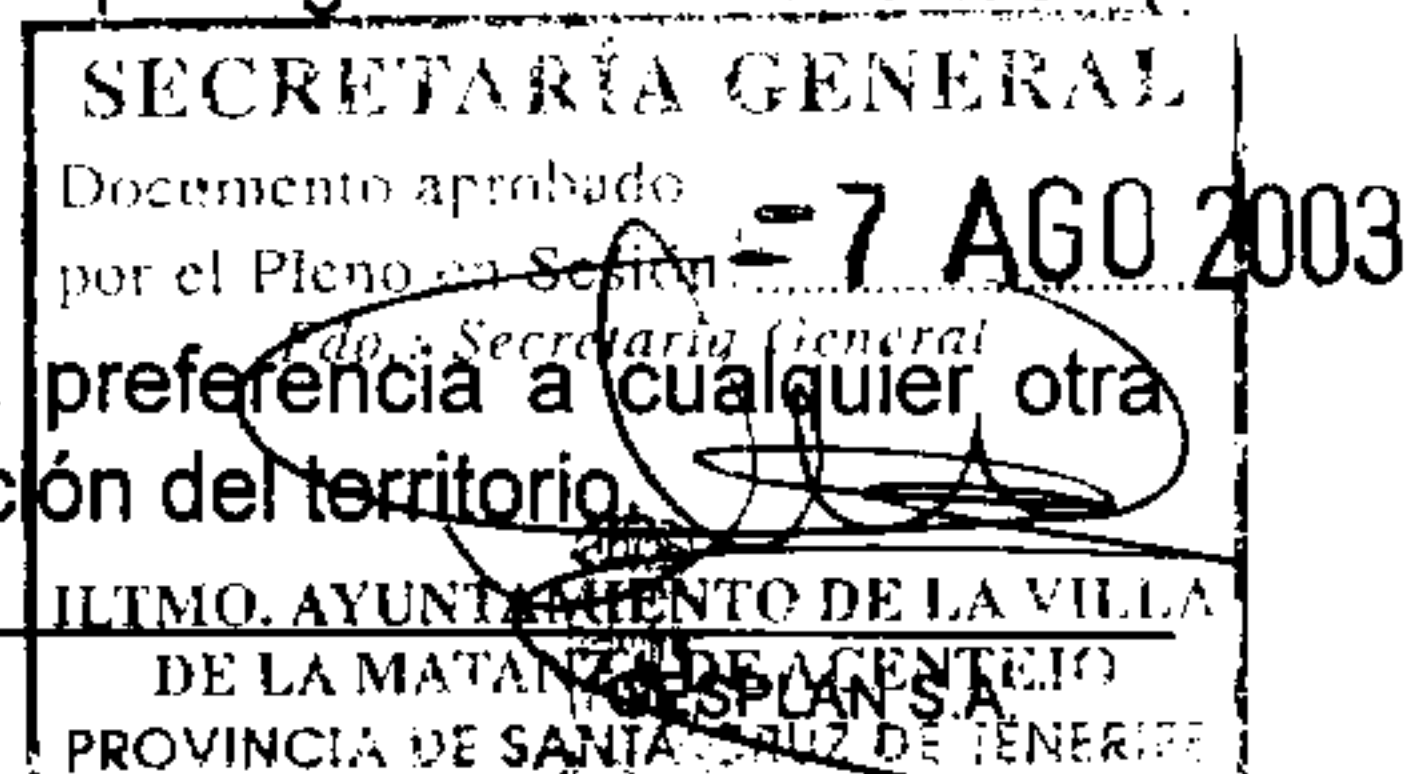
- Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias (B.O.C. nº 15 de mayo de 1991).

- Decreto 124/1995, de 11 de mayo, por el que se establece el régimen general de usos de pistas en los Espacios Naturales de Canarias ( B.O.C. nº 76, de 19 de junio de 1995).

- Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias ( B.O.C. nº 109, 21 de agosto de 1995)

- Orden de 19 de julio de 1995, por la que se regulan los tipos de señales y su utilización en relación con los espacios naturales protegidos de Canarias. ( B.O.C. nº 87, de 12 de julio de 1995).

2.- El Plan General de Ordenación se aplica con preferencia a cualquier otra disposición municipal que regule el uso y la ordenación del territorio.





3.- En lo no previsto por esta Normativa y, en general, por este Plan General serán de aplicación las Normas Vigentes en materia de vivienda, medio ambiente y estética.

### Artículo 1.0.3.- VIGENCIA

1.- El presente Plan General de Ordenación entrará en vigor y serán inmediatamente ejecutivas, una vez publicada su Aprobación Definitiva (Art. 57 del TRLS/1976), sin perjuicio de lo previsto en el Art. 42 y Art. 56 del TRLS/1976, en relación a su publicación, además de lo previsto en el Art. 43 y 44 del Decreto Legislativo 1/2000 (LOTIC y ENC).

2.- El Plan General tiene vigencia indefinida, (Art. 45 del TRLS/1976, y Art. 154 y Art. 160 del RPU, y Art. 44.3 del Decreto Legislativo 1/2000), y hasta tanto no sea formalmente sustituido por otro instrumento de ordenación mantendrá su vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación.

### Artículo 1.0.4.- REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

El presente instrumento de planeamiento entrará en vigor y será inmediatamente ejecutivo una vez publicada su Aprobación Definitiva (Artículo 44.2 del D.L. 1/2000).

El Plan General tienen vigencia indefinida, (Artículo 44.3 del D.L. 1/2000).

Serán causa de revisión del presente Plan General de Ordenación cualquiera de las contenidas en el artículo 46 del D.L. 1/2000:

a) El cumplimiento de las condiciones previstas por el propio instrumento a tal fin y, en particular, el agotamiento del aprovechamiento asignado al suelo urbanizable diferido.

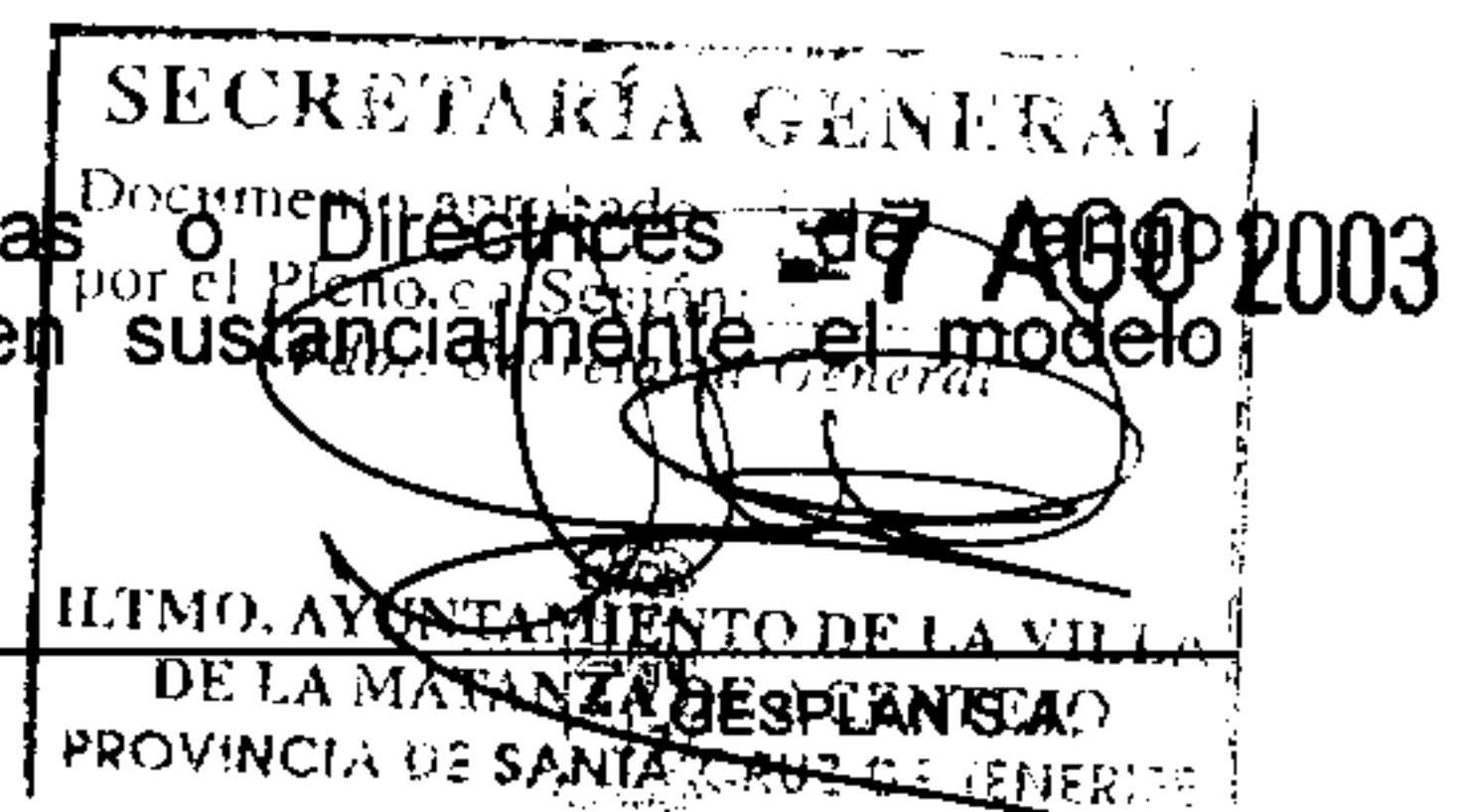
b) La modificación del modelo territorial establecido, cuando queden afectados los elementos básicos de la ordenación territorial o de la estructura urbanística prevista en el instrumento a revisar.

c) La alteración de cualquiera de los elementos de la ordenación estructural, cuando se trate de Planes Generales.

d) Cuando se pretenda la reclasificación de suelo rústico como urbanizable.

Además, serán causa de revisión del presente Plan General de Ordenación, las siguientes:

a) La aprobación de Planes, Normas o Directrices supramunicipal (insular o comarcal) que alteren sustancialmente el modelo





territorial en cuanto a la red viaria principal o distribución de los usos y sus intensidades, etc...

b) La alteración de hecho de las características y determinaciones urbanísticas o infraestructuras del propio territorio con incidencia sobre la estructura general del municipio.

c) El transcurso de ocho años a contar desde el día de su entrada en vigor.

d) La ocupación anticipada de las cuatro quintas partes del Suelo Urbano y Urbanizable previsto por este Plan General de Ordenación para su periodo de vigencia.

f) Si las determinaciones contenidas en este documento se encontraran afectadas por el Plan Insular de Ordenación de la Isla de Tenerife, en el plazo máximo de dos años a su entrada en vigor, el Ayuntamiento de La Matanza de Acentejo deberá promover la correspondiente adaptación a sus determinaciones, mediante la oportuna revisión de este Plan General de Ordenación.

#### Artículo 1.0.5.- MODIFICACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

1.- La modificación de cualquiera de los elementos de este Plan General de Ordenación se regirá por lo que disponen los Arts. 159, 161 y 162 del RPU, y Art. 46 del Decreto Legislativo 1/2000 (LOTIC y ENC), y de las otras leyes que son de aplicación, debiendo fundamentarse en un estudio justificativo de su incidencia en la Ordenación vigente y, específicamente del mantenimiento de los estándares de los Planes Generales de Ordenación en cuanto a equipamiento y espacios libres.

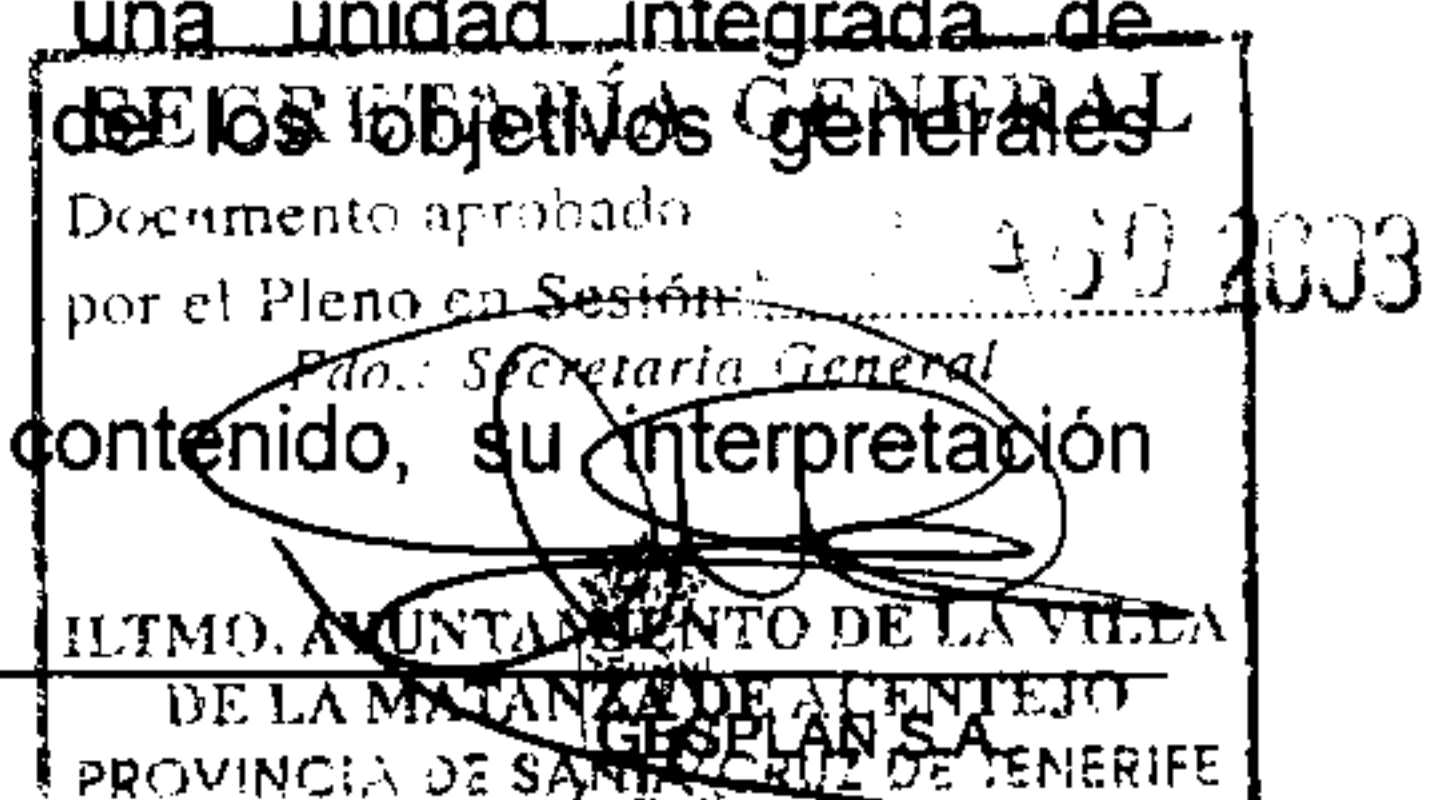
2.- Se entiende por modificación del Plan General de Ordenación toda alteración o adición de sus documentos o determinaciones que no constituya supuesto de revisión.

3.- Si la modificación del Plan General de Ordenación tuviere por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en el Plan, deberá ser aprobada definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias según lo previsto en el Art. 46.5 del Decreto Legislativo 1/2000 (LOTIC y ENC).

#### Artículo 1.0.6.- DOCUMENTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN Y SU INTERPRETACIÓN

1.- Los documentos del Plan General forman una unidad integrada de determinaciones que deben aplicarse al servicio de los objetivos generales señalados para el ámbito de aplicación.

2.- En caso de discordancia o imprecisión de contenido, su interpretación atenderá a los siguientes criterios:





- a) **Memoria.**- Señala los objetivos generales de la ordenación justificando los condicionantes y criterios que han conducido a adoptar las decisiones de orden estructural, de ordenación y normativa.

Así mismo, en cumplimiento de lo previsto en los Arts 96 y 97 del RPU, se incluye el resultado del trámite de participación pública en el proceso de elaboración de el Plan General.

- b) **Planos de Ordenación.**- Expresan, con diferentes niveles de contenido, detalle y vinculación, las determinaciones gráficas de la propuesta:

- Ordenación general del Municipio -Estructura General- (Planos 1/10.000).

Esquematiza las grandes clases de suelo (urbano, urbanizable y rústico) y sus principales tipos o categorías, así como los elementos estructurales del territorio (red viaria, protección de barrancos y grandes dotaciones).

- Ordenación estructural y pormenorizada del Municipio (Planos 1/5.000 y 1/1.000).

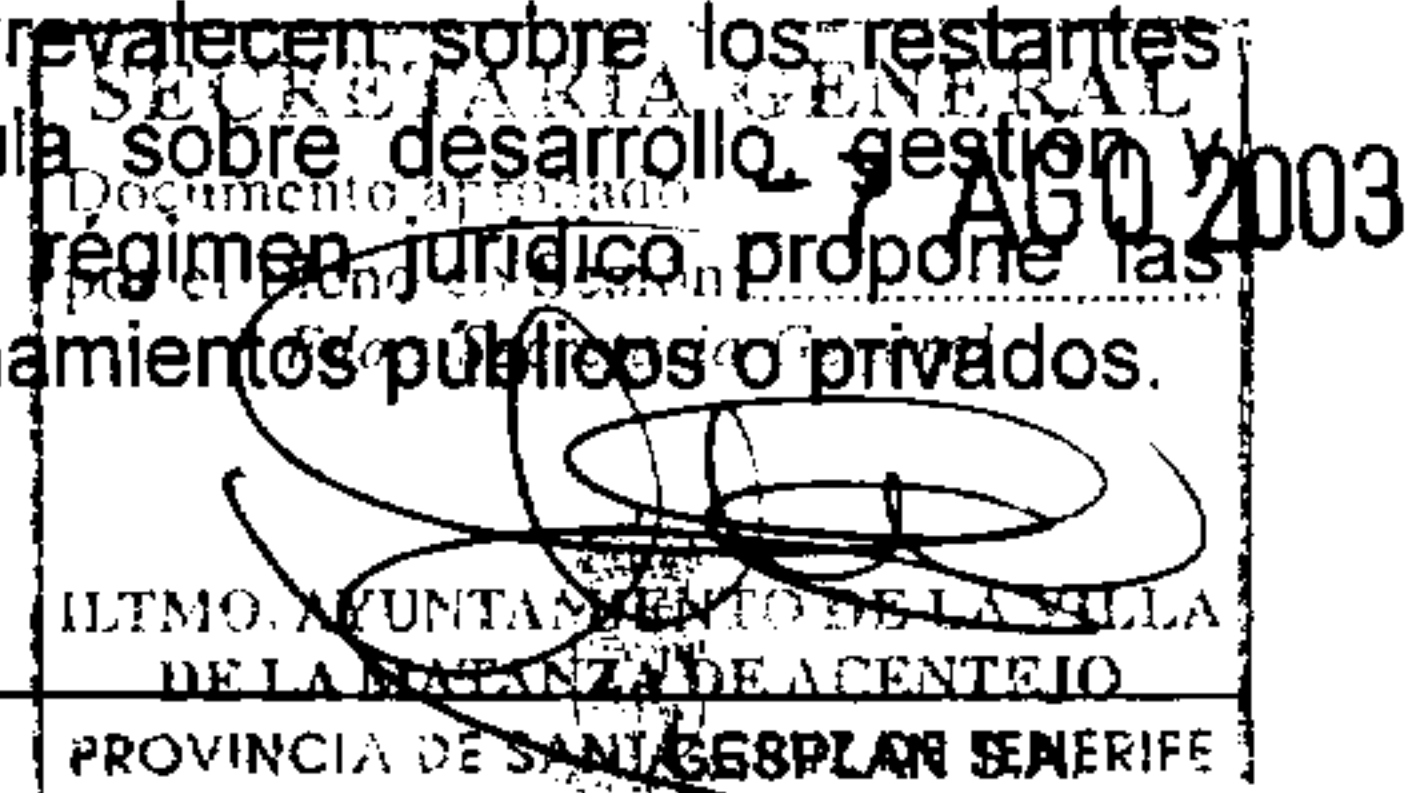
Constituyendo la ordenación estructural el conjunto de determinaciones que define el modelo de ocupación y utilización del territorio en el ámbito de la totalidad del término municipal, así como los elementos fundamentales de la organización y el funcionamiento urbano actual y su esquema de futuro, y la ordenación urbanística pormenorizada el conjunto de las determinaciones que, dentro del marco de las de carácter estructural, desarrollan aquéllas en términos suficientemente precisos, para permitir la legitimación de las actividades de ejecución. Todo ello según lo descrito específicamente en el Arts 32.2.A) del Decreto Legislativo 1/2000.

Prevalecen sus determinaciones sobre las de los restantes, y se complementan con las condiciones particulares de la ordenación de cada uno de los sectores - contenidas en la Memoria de Ordenación- y áreas en que se divide el territorio a efectos de modificación o redacción del planeamiento de detalle.

- Alineaciones, rasantes y volumetría (Planos 1:1.000).

Recoge en detalle las características de la red viaria urbana y su jerarquización según su función. Se incluyen las secciones tipo de los diferentes tramos y las características volumétricas, reiterativas de los planos de clasificación del suelo y ordenación 1:1.000.

- c) **Normas Urbanísticas.**- Constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística en este Municipio. Prevalecen sobre los restantes documentos para todo lo que en ellas regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento, y en cuanto al régimen jurídico propone las distintas categorías de suelo y de los aprovechamientos públicos o privados.





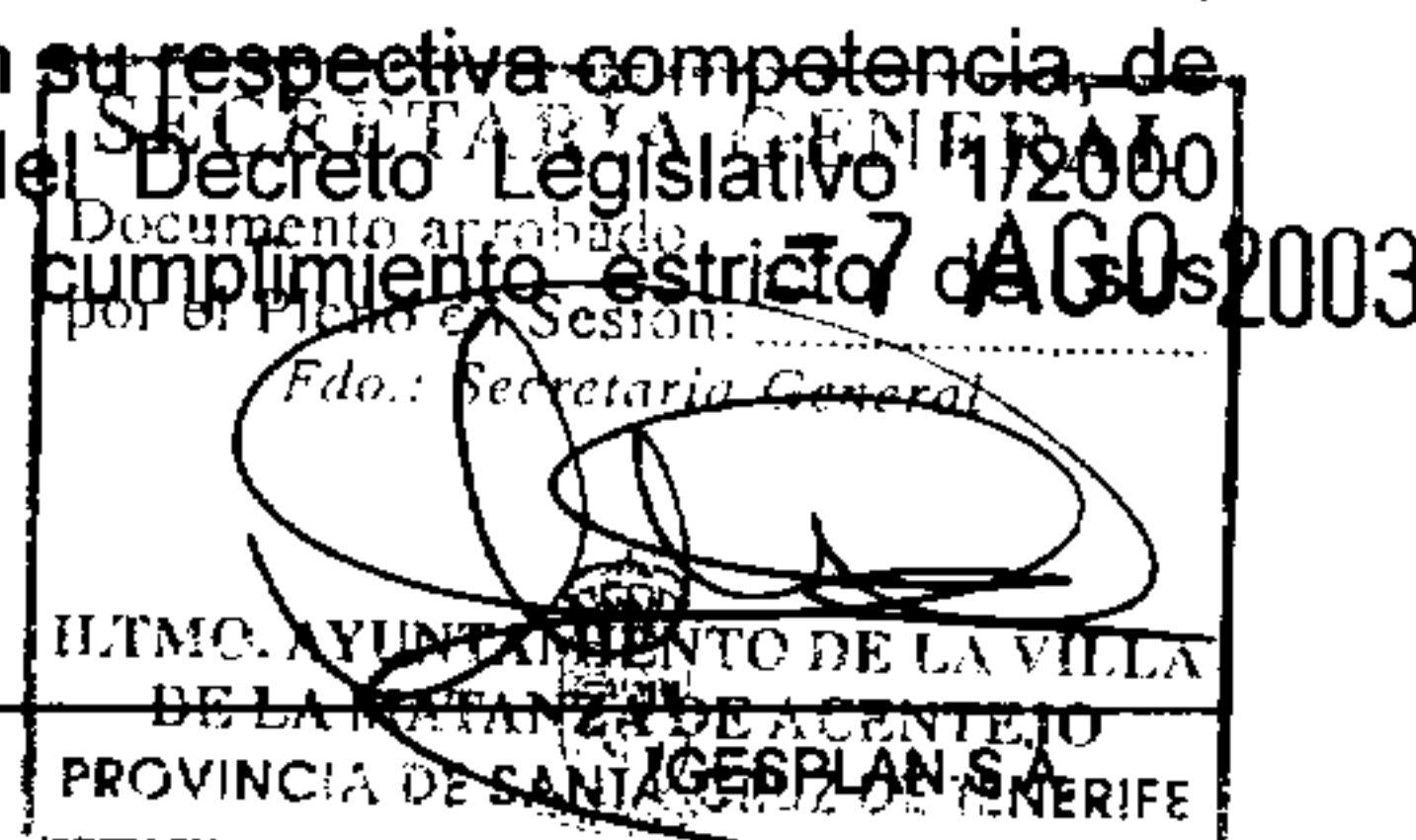
- d) El resto de la documentación del Plan General de Ordenación tendrá carácter exclusivamente informativo.

### Artículo 1.0.7.- INTERPRETACIÓN DEL PLAN GENERAL

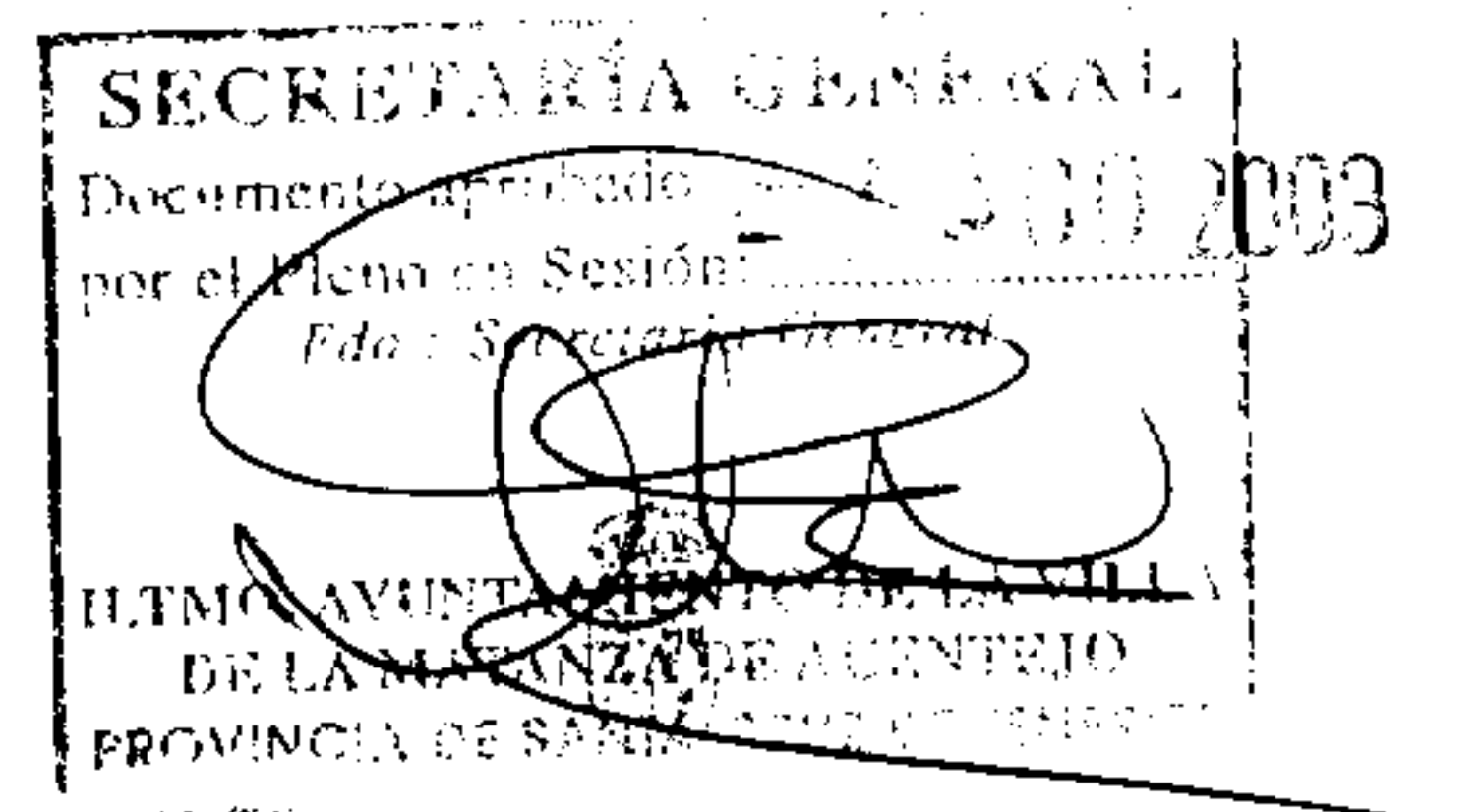
- 1.- La interpretación del Plan General de Ordenación corresponde al Ayuntamiento de La Matanza de Acentejo en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades revisoras propias de la Administración Regional o Insular.
- 2.- Las determinaciones del Plan General y, concretamente esta Normativa, se interpretarán en base a aquellos criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras en relación con el contexto y los antecedentes históricos y legislativos, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad así como la realidad social del momento en que tengan que ser aplicados.
- 3.- Cuando existan contradicciones gráficas entre planos de diferente escala se atenderá a lo que indiquen los planos de escala mayor.
- 4.- En caso de imprecisión en las determinaciones o aparente contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio de los equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, y al menor deterioro del ambiente natural y del paisaje. En todo caso, se optará por aquella interpretación que garantice la no alteración de los parámetros de edificabilidad y población máxima previstos para el sector de que se trate.

### Artículo 1.0.8.- EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

- 1.- La aprobación definitiva del Plan General producirá, de conformidad con su contenido, lo descrito en el Art. 44 del Decreto Legislativo 1/2000 (LOTIC y ENC)
- 2.- La publicidad del Plan comportará el derecho de cualquier ciudadano a consultar su documentación, en ejemplar debida y suficientemente autenticado, que a tal efecto deberá estar a disposición del público en el Ayuntamiento.
- 3.- La ejecutividad del Plan General de Ordenación, en virtud de los Arts. 44.1.c y 44.2 del Decreto Legislativo 1/2000 (LOTIC y ENC), se produce una vez publicada su aprobación definitiva, implicando la declaración de utilidad pública de las obras en él comprendidas, y de la necesidad de ocupación de los terrenos o edificios necesarios a las mismas o imposición de servidumbre, en particular en lo que se refiere a las que integran la infraestructura del territorio ordenado, así como la habilitación pública urbanística, según su respectiva competencia, de las potestades enunciadas en el Art. 44.1.d del Decreto Legislativo 1/2000 (LOTIC y ENC), en lo que fuera necesario al cumplimiento estricto de las determinaciones.



4.- La obligatoriedad del Plan General de Ordenación, en virtud del Art. 44.1.b del Decreto Legislativo 1/2000 (LOTIC y ENC), significa el deber jurídicamente exigible por cualquier persona física o jurídica, en uso de la acción pública, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto por la Administración Pública en cualquiera de sus esferas y grados, como por los particulares administrados.





## TÍTULO SEGUNDO DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN



### CAPITULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo 2.1.1.- COMPETENCIAS DE ACTUACIÓN

El desarrollo y la ejecución del presente Plan General corresponde al Ayuntamiento de La Matanza de Acentejo, sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en las Leyes y en el presentes Normas Urbanísticas y de la necesaria cooperación de los organismos de la Administración Regional e Insular en el mejor logro de sus objetivos.

#### Artículo 2.1.2.- INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Para la realización del Plan General se procederá mediante los siguientes tipos de instrumentos:

- a) Instrumentos de ordenación
- b) Instrumentos de gestión
- c) Instrumentos de ejecución

### CAPITULO 2.- INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

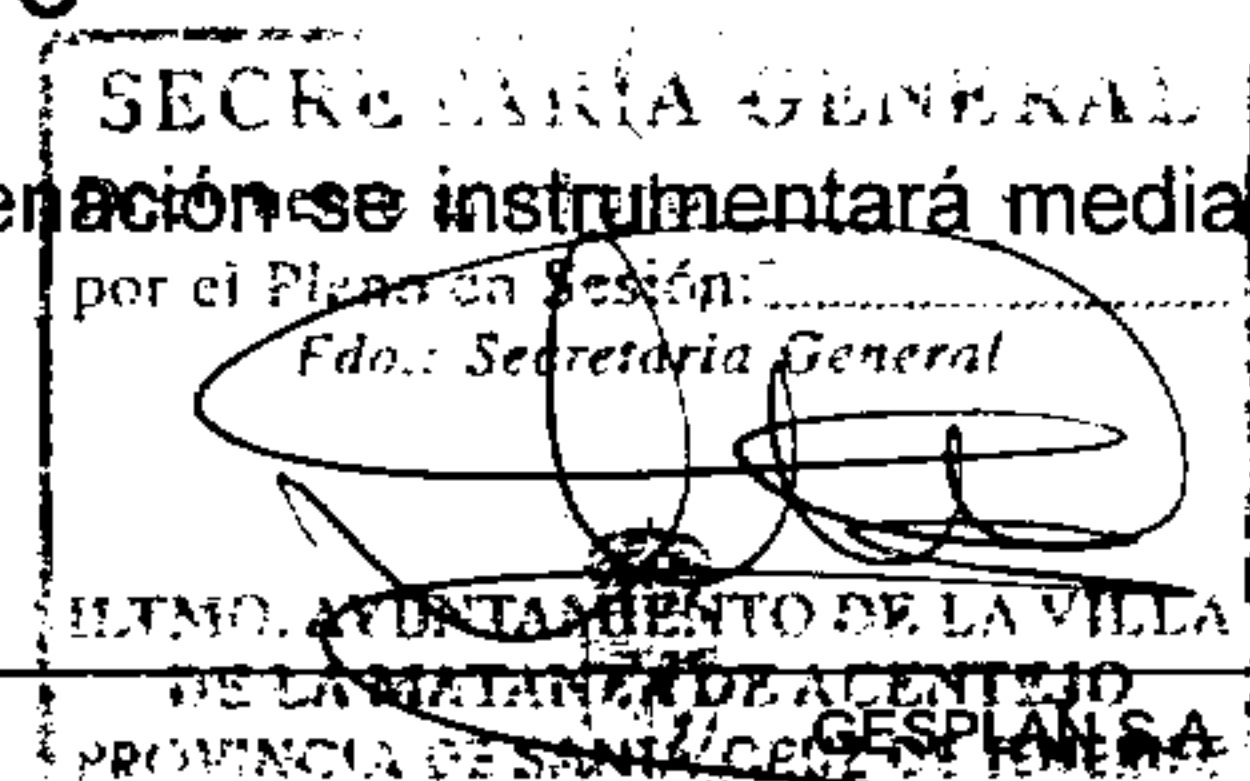
#### Artículo 2.2.1.- CLASES

Según ostenten o no capacidad para calificar el suelo conforme a la legislación urbanística, los instrumentos de ordenación se clasifican en:

- a) Figuras de planeamiento
- b) Figuras complementarias

#### Artículo 2.2.2.- FIGURAS DE PLANEAMIENTO

El desarrollo del Plan General de Ordenación se instrumentará mediante los siguientes tipos de planes:





a) Planes Parciales de Ordenación, para el Suelo Urbanizable de distintas categorías.

b) Planes Especiales de Ordenación, para la ordenación detallada en el suelo urbano, según lo especificado en el artículo 37 del Decreto Legislativo 1/2000, o con otras finalidades específicas en cualquier clase de suelo.

c) Estudios de Detalle, como complemento del Plan General de Ordenación, o de Planes Especiales y de Planes Parciales de Ordenación.

### Artículo 2.2.3.- FIGURAS COMPLEMENTARIAS

Para detallar la ordenación en áreas determinadas o precisar la regulación de materias específicas en el Plan General o en alguna de las figuras de planeamiento referidas en el artículo anterior, pueden ser complementadas mediante:

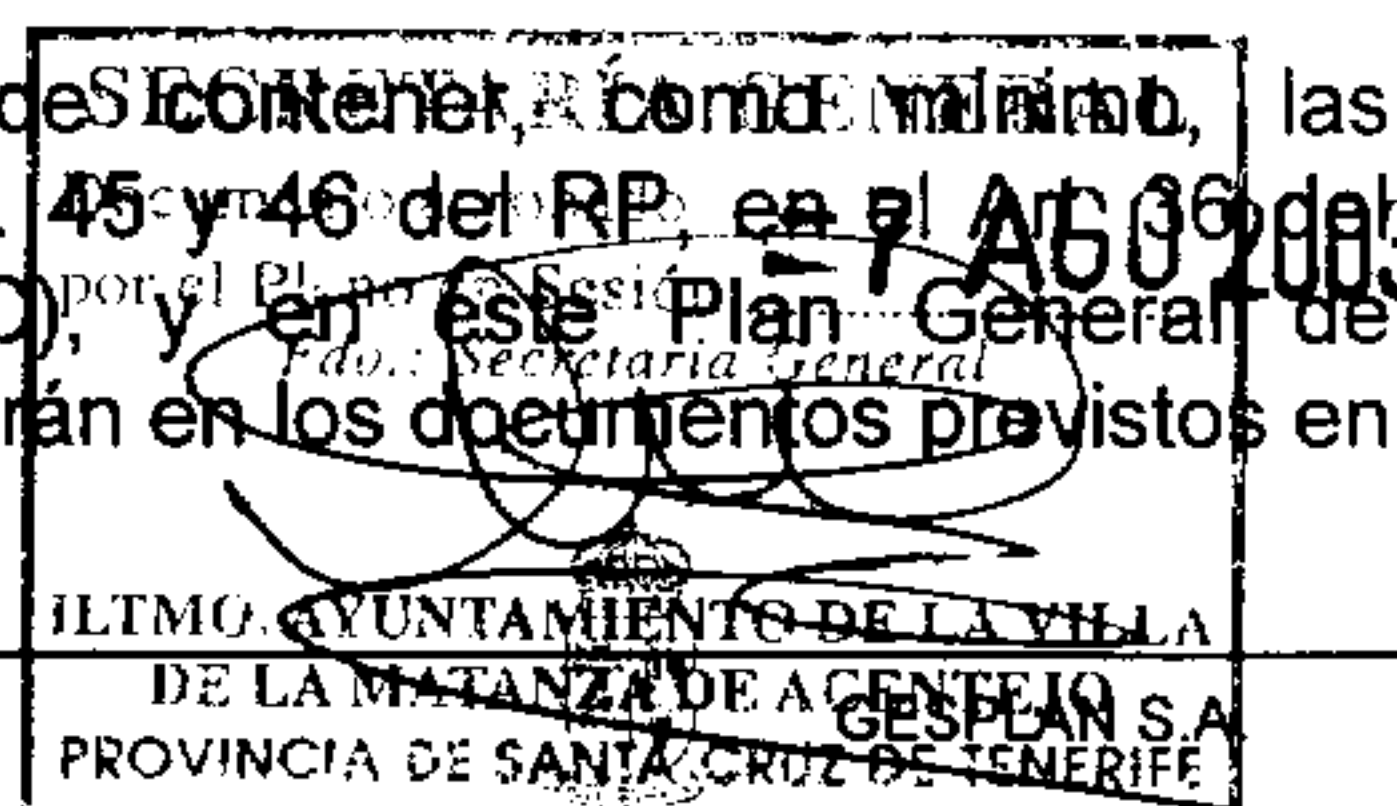
- a) Ordenanzas Municipales de Edificación y de Urbanización, para la regulación de aspectos complementarios del planeamiento.
- b) Catálogos, cuyo objeto consiste en la conservación de bienes tales como monumentos, inmuebles o espacios de interés histórico, artístico, arquitectónico, etc., según lo descrito en el artículo 39 del Decreto Legislativo 1/2000.

### Artículo 2.2.4.- PLANES PARCIALES DE ORDENACIÓN

1.- Los Planes Parciales que se redacten por imperativo del presente Plan General desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a sectores unitarios de suelo urbanizable, delimitados por el Plan General de Ordenación en los planos correspondientes de Calificación de Suelo y Ordenación, señalando su ordenación detallada y completa con sujeción a lo establecido para cada uno de ellos, de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de actuación y proyectos de urbanización que procedan.

Los Planes Parciales que se redacten adoptarán como punto de partida de la ordenación las determinaciones de zonificación contenida en el presente Plan General, estableciendo dentro de cada una de ellas las tipologías edificatorias adoptadas, y la proporción y/o localización de cada una de ellas en las correspondientes parcelas, de modo que no se supere en el sector ni la edificabilidad bruta ni el número máximo de habitantes establecidos para cada uno de ellos y en el artículo 6.1.5. (Condiciones específicas para los sectores) de estas Normas Urbanísticas.

2.- Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en los Arts. 45 y 46 del RP, en el Art. 36 del Decreto Legislativo 1/2000 (LOTIC y ENO), y en este Plan General de Ordenación. Sus determinaciones se contendrán en los documentos previstos en





los Arts. 57 a 63 del Reglamento de Planeamiento y complementos siguientes:

a) En la Memoria Justificativa de la Ordenación, junto a los extremos señalados en el Art. 58 del RPU y 35.2 del Decreto Legislativo 1/2000 (LOTIC y ENC), se precisarán justificadamente los siguientes:

- Razones que han aconsejado la formulación o modificación del Plan Parcial.
- Relación entre las previsiones del Plan Parcial con las que se formulan en el Plan General.
- Criterios para la asignación pormenorizada de los usos y ajuste de zonas y redes viarias.
- Fundamento y objetivos por los que se divide, en su caso, el ámbito territorial del Plan a efectos de la gestión urbanística, haciendo patente que son susceptibles, por sus dimensiones y características, de asumir las cesiones derivadas de las exigencias del Plan, y de realizar una distribución equitativa de los beneficios y las cargas.
- Razones que justifican el dimensionamiento y localización del equipamiento comunitario en función de las necesidades de la población y actividades previstas en el territorio ordenado.
- Razones por las que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos, estableciendo los criterios de diseño de los espacios públicos libres.
- Articulación, en forma de sistema, de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación con los elementos estructurales previstos en el Plan General.
- Razones de la elección del sistema o sistemas de actuación, en caso de no determinarse.

b) Análisis de impacto en el que, mediante representaciones gráficas, estimaciones cuantitativas o cualitativas u otros medios, se señale la repercusión de la actuación urbanizadora y edificatoria sobre:

- El paisaje circundante y, en especial, la línea de montañas y de barrancos.
- Los recursos naturales o redes de abastecimiento de agua, según las previsiones de consumo de reciclaje.
- El medio ambiente en materia de vertidos y depuración.
- Las zonas destinadas a ser edificadas con pendiente superior al 25 por 100, las que den frente o cornisa a un barranco y a las vías estructurales, para ser objeto, con carácter indicativo al menos, de formalización detallada -en planta, sección y alzado o perspectiva- a escalas 1/1.000 y 1/500.



- c) Documento base para la concertación municipal que recoja los aspectos y compromisos siguientes:
- Obtención y ejecución de los elementos estructurales que aseguren la conectividad de y actuación con el sistema viario territorial.
  - Compromiso de garantía de abastecimiento de agua, con una capacidad de reserva de 1M3 por residente en la zona o núcleo abastecido; y depuración de fecales y reciclados en su caso.
  - Programación detallada -anual- de obras de urbanización, implantación de servicios y cesión de terrenos correspondientes a los elementos estructurales y dotacionales.
  - Acuerdo de las compañías suministradoras al programa de urbanización.

3.- Cuando lo exigiere el Ayuntamiento, se presentarán Avances del Plan Parcial, en los que se expresarán los criterios, objetivos y líneas generales de la ordenación proyectada. La aprobación solamente tendrá efectos administrativos internos preparatorios de la redacción de los Planes Parciales.

#### Artículo 2.2.5.- PLANES ESPECIALES DE ORDENACIÓN

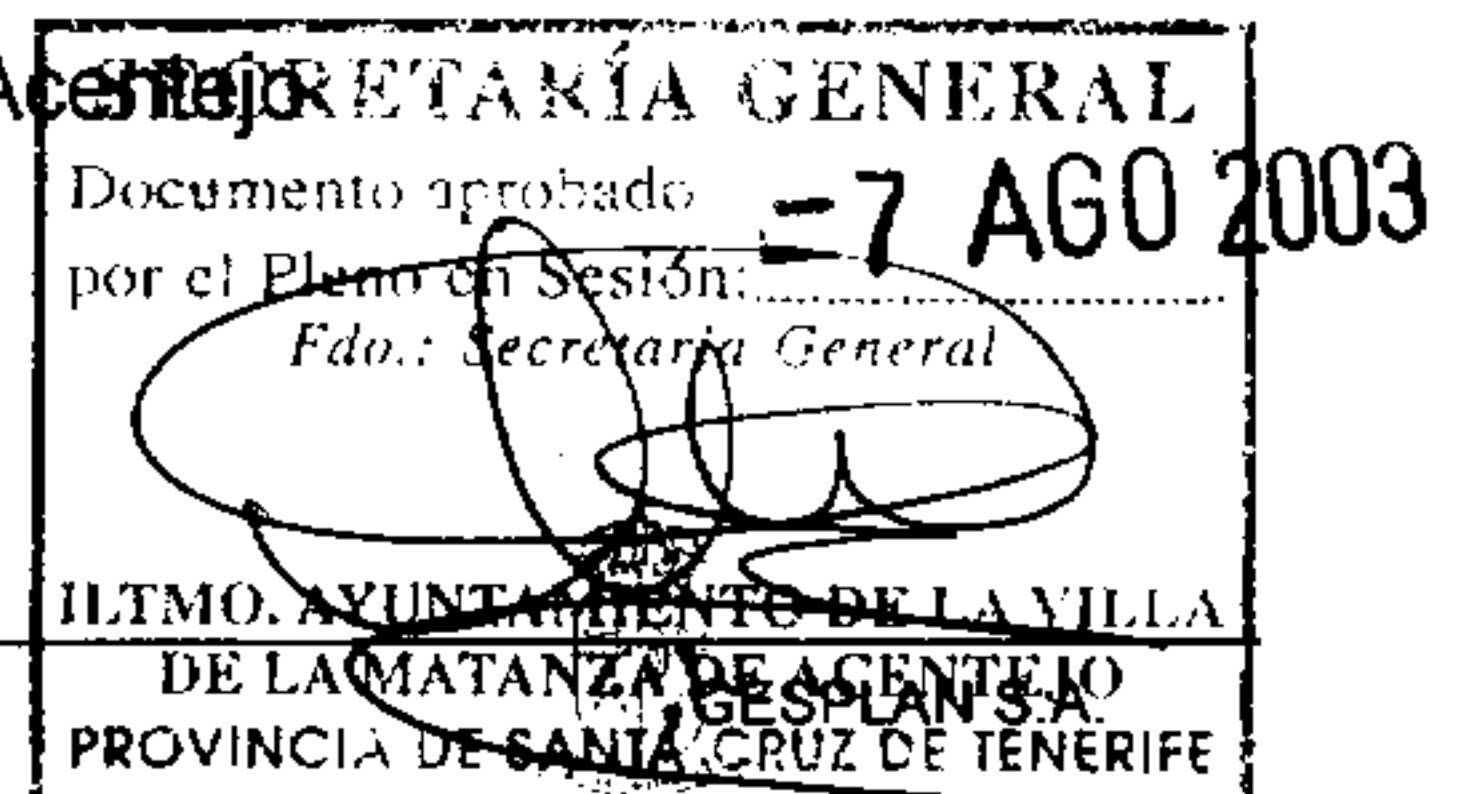
1.- El Plan Especial es el instrumento para el desarrollo específico del Plan General desde un punto vista sectorial, y podrá tener como finalidad:

- a) El desarrollo de infraestructuras pertenecientes a los elementos estructurales no lucrativos.
- b) La protección, conservación o puesta en valor, de áreas pertenecientes a cualquier clase de suelo o elementos urbanos o naturales y, en especial, la conservación y valoración de bellezas naturales, la protección del paisaje o de las vías de comunicación, del medio rural o agrícola de espacios naturales, etc.

2.- Los Planes Especiales contendrán las determinaciones y documentación que señalan los Arts. 76 a 85 del RPU, y el Art. 37 del Decreto Legislativo 1/2000 (LOTIC y ENC).

3.- Se proponen además los siguientes Planes Especiales:

- a) Planes Especiales en Suelo Rústico para la introducción de determinados usos contemplados en el Título Quinto (Almacenes Agrícolas, Bodegas, etc.)
- b) Plan Especial de Protección Barranco de Acentejo





### Artículo 2.2.6.- ESTUDIOS DE DETALLE

1.- En aplicación del Plan General de Ordenación en Suelo Urbano, de los Planes Parciales y Especiales de Ordenación, podrán redactarse, cuando fuere necesario, Estudios de Detalle, que tendrán por objeto completar o reajustar, para manzanas o unidades urbanas equivalentes, algunos o varios de los siguientes objetivos (según lo previsto en el Art. 38 del Decreto Legislativo 1/2000 - LOTC y ENC):

- a) Establecer las alineaciones y rasantes o reajustar las señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano o el urbanizable, sin reducir en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos, y sin incrementar las edificaciones asignadas por los Planes.
- b) Ordenar los volúmenes edificatorios, definiendo el viario interior de carácter privado.

### Artículo 2.2.7.- INSTRUMENTOS NORMATIVOS COMPLEMENTARIOS

1. La normativa urbanística y las determinaciones de protección contenidas en este Plan General se desarrollarán, según sus previsiones y condiciones, a través de los siguientes instrumentos:

- Catálogo de Protección.
- Ordenanzas de Edificación.
- Ordenanzas de Urbanización.
- Ordenanzas Ambientales y de Actividades Clasificadas.

2. Estos instrumentos tendrán el alcance y contenido que se define para cada uno de ellos en los Títulos correspondientes de estas Normas, así como en la legislación aplicable.

### Artículo 2.2.8.- PROYECTOS DE ACTUACIÓN TERRITORIAL Y CALIFICACIONES TERRITORIALES

1. Las actuaciones singulares en Suelo Rústico que sean autorizables en aplicación de la legislación urbanística y de las determinaciones del planeamiento, deberán solicitarse mediante la tramitación de un Proyecto de Actuación Territorial o de un documento de Calificación Territorial, según los supuestos que se establecen por la legislación urbanística, y, en su caso, de acuerdo a lo que se define en estas Normas.

2. Los Proyectos de Actuación Territorial y las Calificaciones Territoriales en Suelo Rústico, a los efectos de este Plan General, tendrán la consideración de instrumentos de ordenación pormenorizada del ámbito en el que inciden o al que afectan, y de proyectos básicos de ejecución de las edificaciones, construcciones o instalaciones que se pretendan implantar en ellos. Su contenido deberá resolver las condiciones y limitaciones derivadas de la



legislación urbanística, ambiental y sectorial que resulte de aplicación, del planeamiento insular o territorial y de las determinaciones y especificaciones que -en su caso- se establezcan en estas Normas. En concreto, el Proyecto de Actuación Territorial o el documento de Calificación Territorial, deberá definir, ubicar y cuantificar el aprovechamiento urbanístico que se pretende materializar, y determinar la óptima conexión de las instalaciones con las correspondientes infraestructuras generales.

3. Los Proyectos de Actuación Territorial y los documentos de Calificación Territorial deberán cumplir con las limitaciones y condiciones establecidas por la legislación aplicable, por los instrumentos de ordenación territorial y por el planeamiento general del Municipio.

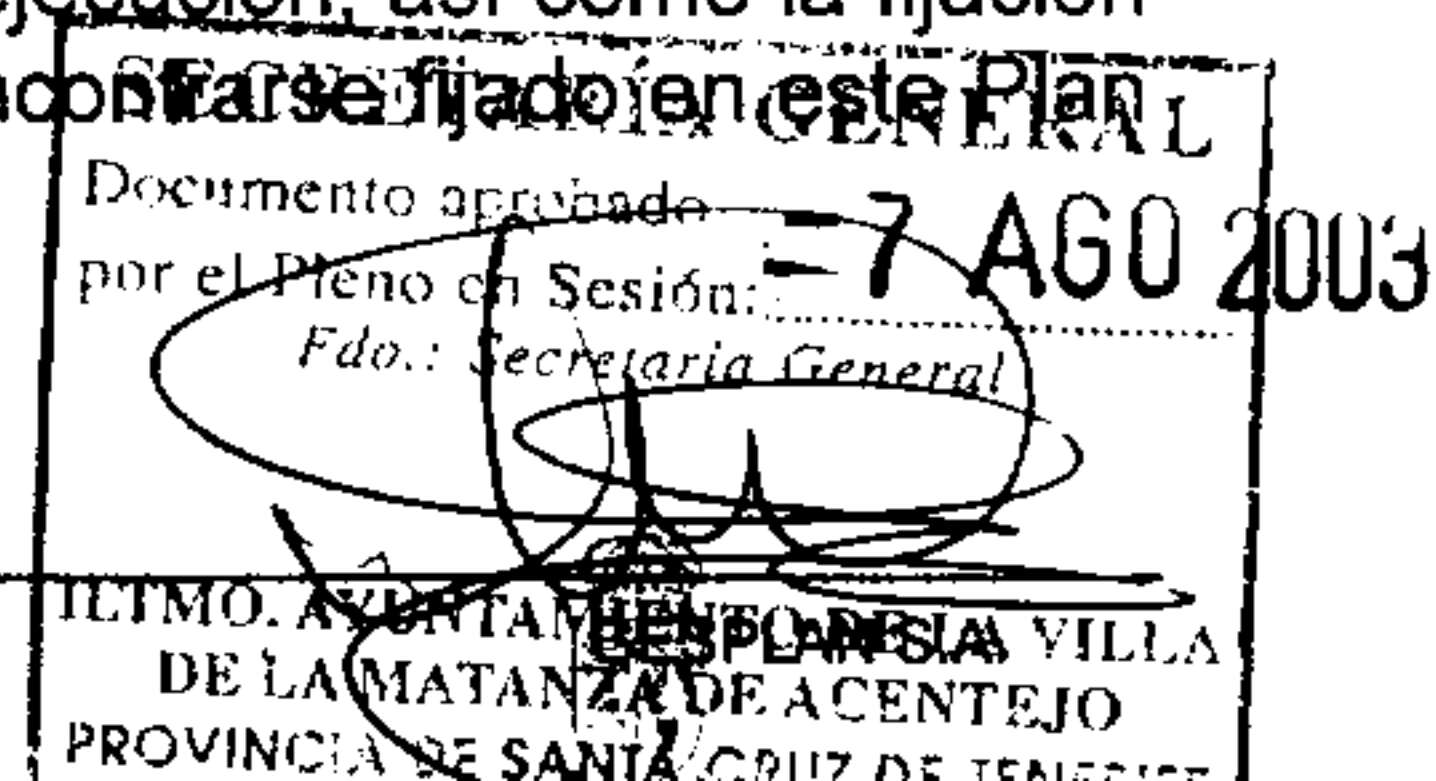
4. El procedimiento para la aprobación de estos proyectos o documentos será el que determine la legislación urbanística aplicable. En el supuesto de que la actividad a desarrollar sea de promoción y titularidad privada, será requisito indispensable para la tramitación del Proyecto o documento, la conformidad municipal con el mismo y la formalización de un Convenio Urbanístico entre el Promotor y el Ayuntamiento, para la determinación de los compromisos y compensaciones a asumir por el primero, según el aprovechamiento urbanístico a materializar, y las garantías del efectivo cumplimiento de los deberes urbanísticos que se determinen. Tales deberes en ningún caso podrán suponer obligaciones urbanísticas menores que las de aplicación al suelo urbanizable no ordenado. Además, en su caso, se deberá establecer en el Convenio la cuantía del Canon Urbanístico a sufragar por la actividad que se desarrolle. Dicho Convenio Urbanístico deberá someterse a la regulación de tales instrumentos contenida en estas Normas y a los preceptos legales de aplicación.

5. La regulación de las condiciones complementarias para la aprobación de los Proyectos de Actuación Territorial y su correcta y armónica interpretación en el modelo de ordenación del municipio, se contienen en estas Normas.

### CAPITULO 3.- INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

#### Artículo 2.3.1.- CONDICIONES EXIGIBLES A TODA ACTUACIÓN URBANÍSTICA

1.- Sin perjuicio de lo establecido en el Art 2.2.4., toda actuación urbanística de ejecución del planeamiento, tanto si se refiere a suelo urbano como a suelo urbanizable, y en especial las edificaciones nuevas, exigirán -con arreglo a lo previsto por la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana- la previa delimitación de un polígono o unidad de ejecución, así como la fijación del correspondiente sistema de actuación, de no encontrarse fijado en este Plan General.





### Artículo 2.3.2.- DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN

1.- La determinación y delimitación de las Unidades de Actuación y modificación de las ya delimitadas, se llevará a cabo con arreglo a lo previsto en el Art. 95 del Decreto Legislativo 1/2000 (LOTG y ENC), cuando no estuvieren contenidas en este Plan General de Ordenación.

2.- El sistema de gestión que se establece para las Unidades de Actuación es el de sistema de ejecución pública (Cooperación), según lo descrito en el artículo 120 del Decreto Legislativo 1/2000.

### Artículo 2.3.3.- SISTEMA DE ACTUACIÓN

1.- La ejecución del planeamiento se llevará a cabo preferente y predominantemente por el sistema de ejecución pública (Cooperación) previsto por el artículo 96 del Decreto Legislativo 1/2000.

### Artículo 2.3.4.- PARCELACIONES URBANÍSTICAS

1.- Se considerará parcelación urbanística toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en los suelos clasificados como urbanos, urbanizables o rústicos adscritos a la categoría de asentamientos, según lo descrito en los artículos 80 y 81 del Decreto Legislativo 1/2000.

2.- No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en los suelo urbano y urbanizables mientras no cuenten con la correspondiente ordenación pomenorizada.

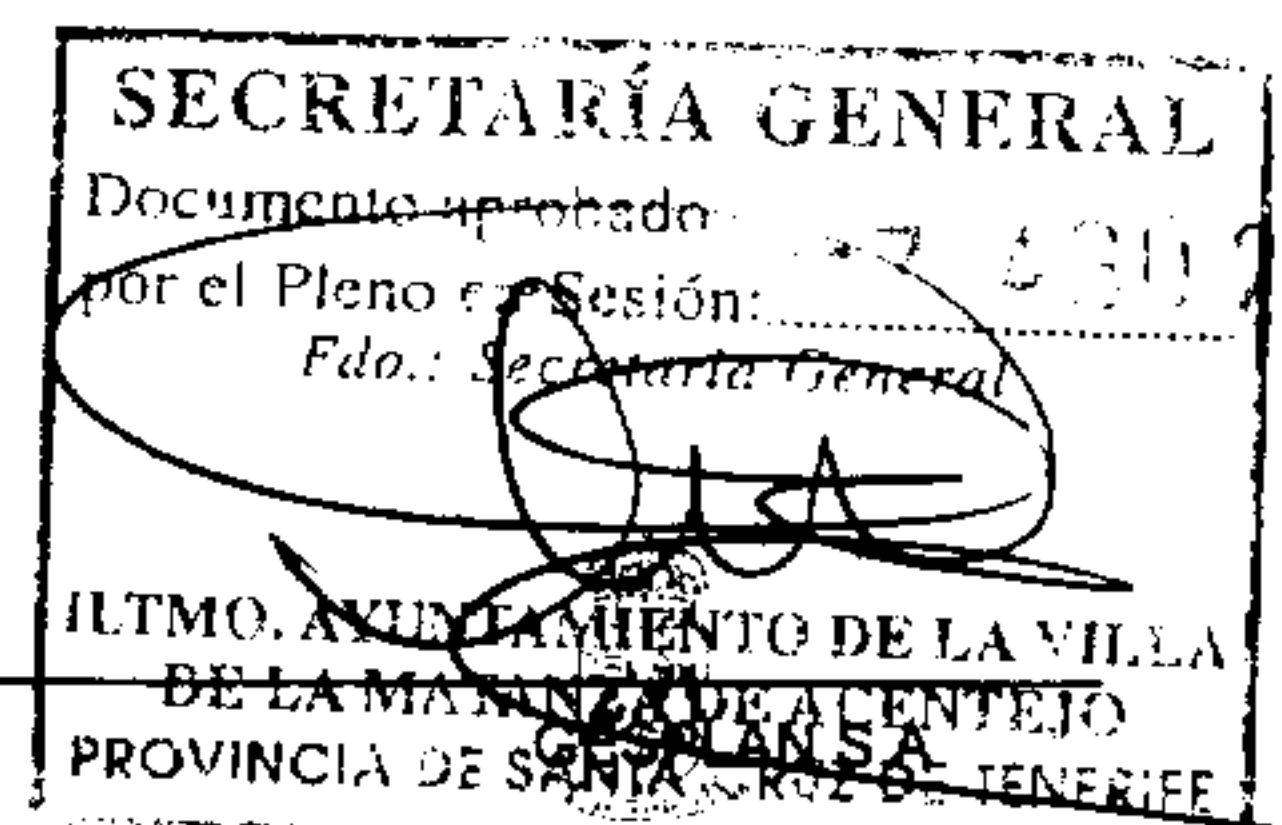
3.- En suelo rústico quedarán prohibidas las parcelaciones urbanísticas, salvo en los terrenos adscritos a la categoría de asentamientos, según lo descrito en el artículo 83 del Decreto Legislativo 1/2000.

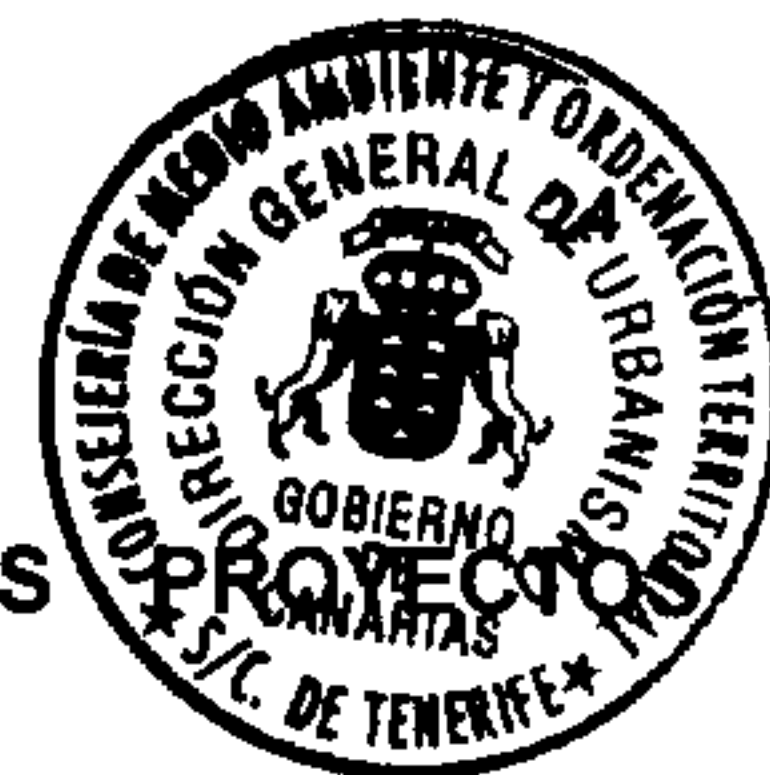
## CAPITULO 4.- INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

### Artículo 2.4.1.- CLASES DE PROYECTOS

La ejecución material de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos que podrán ser:

- a) De urbanización
- b) De edificación
- c) Otras actuaciones urbanísticas
- d) De actividades e instalaciones





### Artículo 2.4.2.- CONDICIONES GENERALES DE LOS TÉCNICOS

1.- Los proyectos se estructuran documentalmente en Memoria Descriptiva y Justificativa, Planos, Presupuesto y Pliego de Condiciones.

### Artículo 2.4.3.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

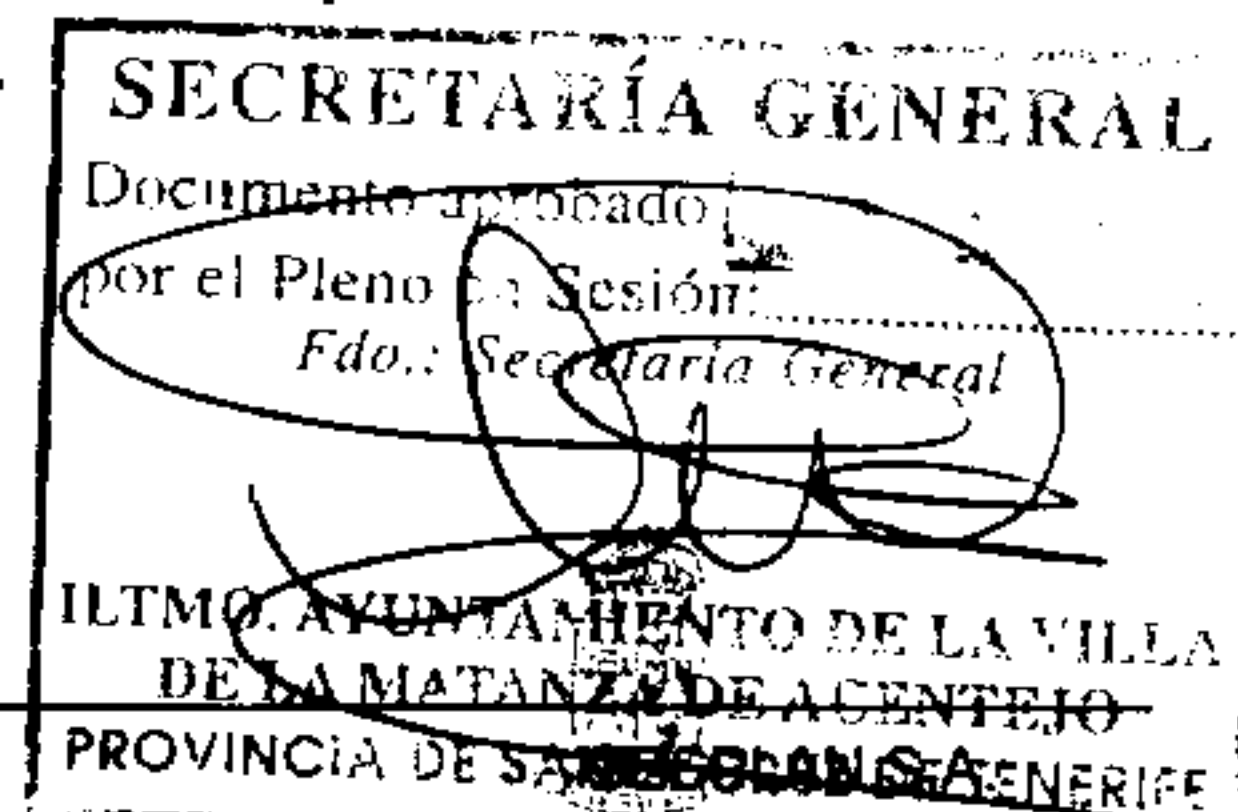
1.- Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el presente Plan General, los Planes Especiales de Reforma Interior, y los Planes Parciales.

2.- A efectos de su definición en proyectos, las obras de urbanización se desglosan en los siguientes grupos:

- a) Excavaciones y movimientos de tierras
- b) Pavimentación de viario
- c) Red de riego e hidrantes
- d) Redes de evacuación y reciclaje de aguas pluviales y residuales y planta depuradora de éstas
- e) Red de distribución de agua
- f) Red de distribución de energía eléctrica
- g) Canalizaciones de telecomunicación
- h) Galerías de servicios
- i) Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres
- j) Alumbrado público
- k) Señalización

3.- Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el Art. 67, 68, 69 y 70 del RPU y el Art. 41 del Decreto Legislativo 1/2000 (LOTIC y ENC), con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas. En todo caso incluirán, además, los documentos siguientes:

- a) Plano a escala mínima 1/1.000 que refleje los límites del Plan, la situación de las obras los límites de los espacios viales, los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que, haya de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para equipamientos de servicios públicos de interés social y las previstas para edificación privada.
- b) Plan de obras detallado, en el que se fije tanto al plazo final como los parciales de las distintas fases, si las hubiere.







#### Artículo 2.4.4.- PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

A los efectos de su definición en proyectos, las obras de edificación podrán referirse a:

- a) Obras en los edificios (de restauración, conservación o mantenimiento, consolidación, acondicionamiento y reestructuración).
- b) Obras de demolición (total o parcial).
- c) Obras de nueva edificación (de reconstrucción, sustitución, nueva planta o ampliación).

#### Artículo 2.4.5.- PROYECTOS DE OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

Se entienden como tales aquéllas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en las secciones anteriores, y podrán ser: obras civiles singulares, actuaciones estables o actuaciones provisionales.

#### Artículo 2.4.6.- PROYECTOS DE ACTIVIDADES Y DE INSTALACIONES

Se entienden como tales los que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

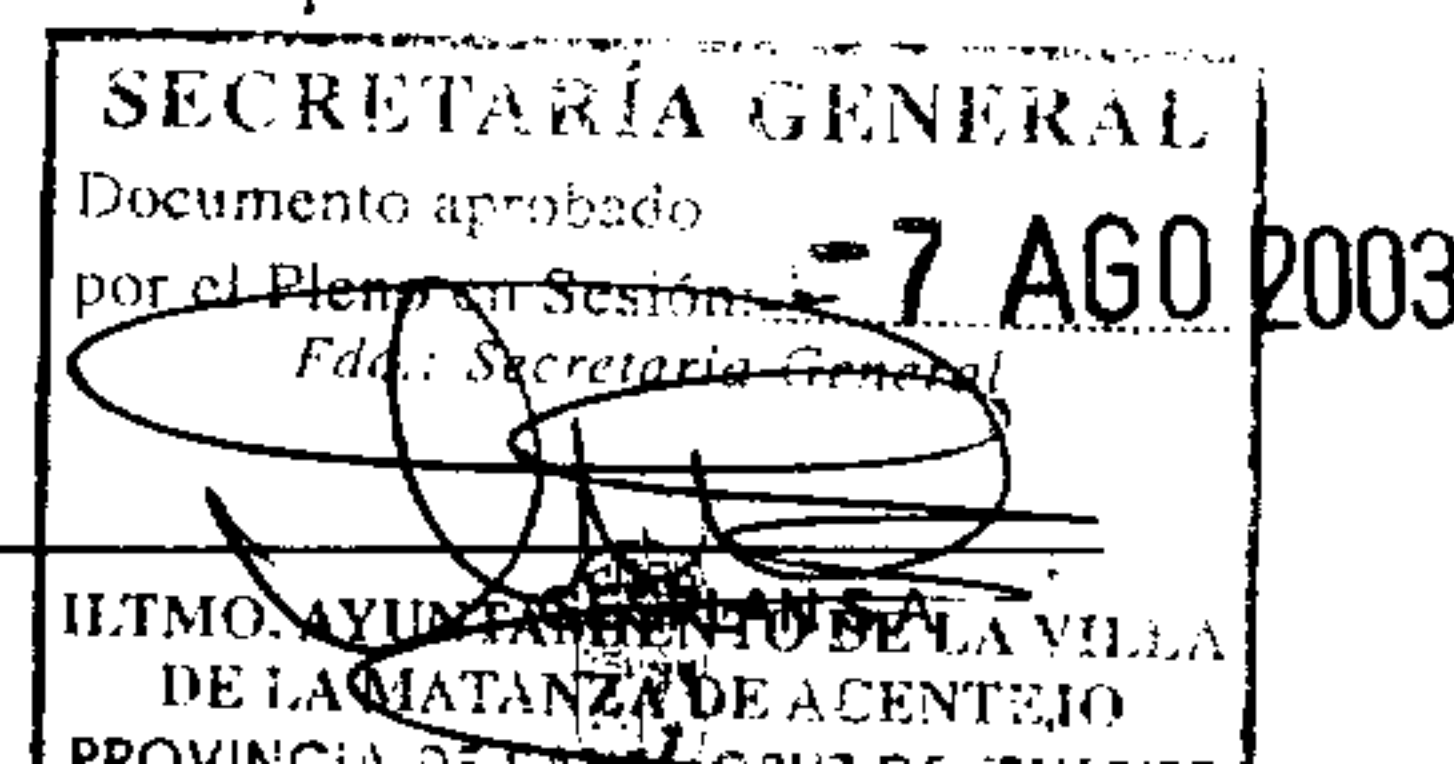
### CAPITULO 5.- INTERVENCIÓN MUNICIPAL DEL USO DEL SUELO

#### Artículo 2.5.1.- LICENCIAS URBANÍSTICAS

Están sujetos a previa licencia urbanística los actos de construcción y edificación y de uso del suelo, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo con la legislación sectorial aplicable, los descritos en el Art. 166 del Decreto Legislativo 1/2000 (LOTIC y ENC).

#### Artículo 2.5.2.- LICENCIAS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes.





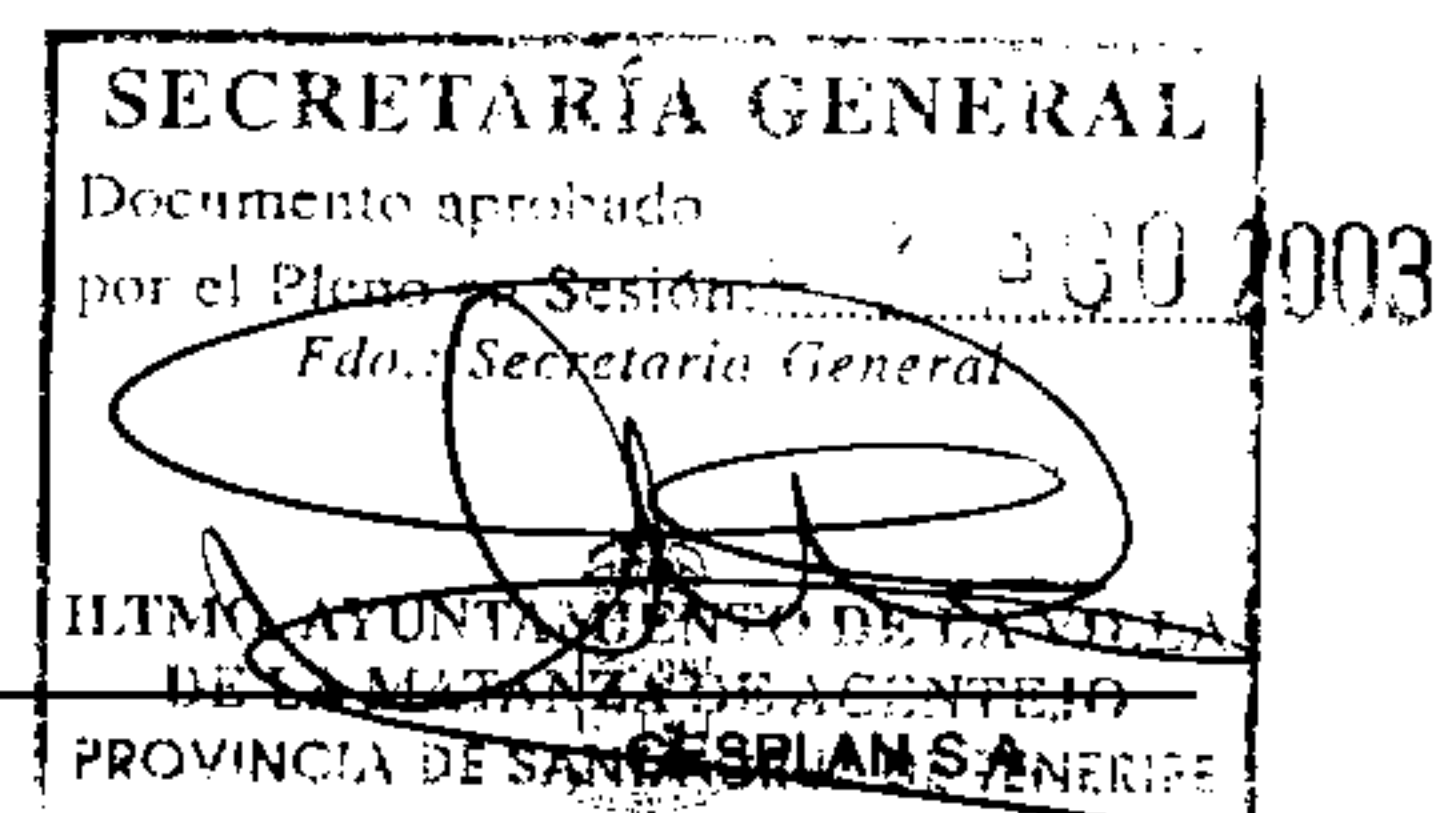
### Artículo 2.5.3.- LICENCIAS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN

1.- La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones fijadas por el planeamiento, exige la constancia en la acreditación de los requisitos siguientes:

- a) Hallarse formalizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento.
- b) Contar la unidad de actuación con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización.
- c) Obtención de la licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto.
- d) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes.
- e) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.
- f) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas.

2.- La eficacia temporal y la caducidad de las licencias urbanísticas se establecen en el artículo 169 del Decreto Legislativo 1/2000.

3.- Las licencias urbanísticas para actos que requieran aprobación o autorización de la Administración de la Comunidad Autónoma, quedan descritas en el artículo 170 del Decreto Legislativo 1/2000.



## TÍTULO TERCERO DIVISIÓN DEL TERRITORIO Y RÉGIMEN DEL SUELO



### CAPITULO 1.- DIVISIÓN BÁSICA DEL SUELO

#### Artículo 3.1.1.- DIVISIÓN DEL SUELO SEGÚN SU CLASE

1.- Según la clase del suelo, que determina el régimen de aprovechamiento y gestión, el territorio objeto del presente Plan General de Ordenación se divide en:

- \* Suelo Rústico
- \* Suelo Urbanizable
- \* Suelo Urbano

2.- El régimen del suelo y la edificación de cada una de las clases se recoge en los títulos quinto, sexto y séptimo de las presentes Normas.

#### Artículo 3.1.2.- DIVISIÓN SEGÚN SU FUNCIÓN BÁSICA

1.- Según su función básica dentro de la estructura general orgánica del territorio, el suelo se divide en:

a) Elementos estructurales de territorio:

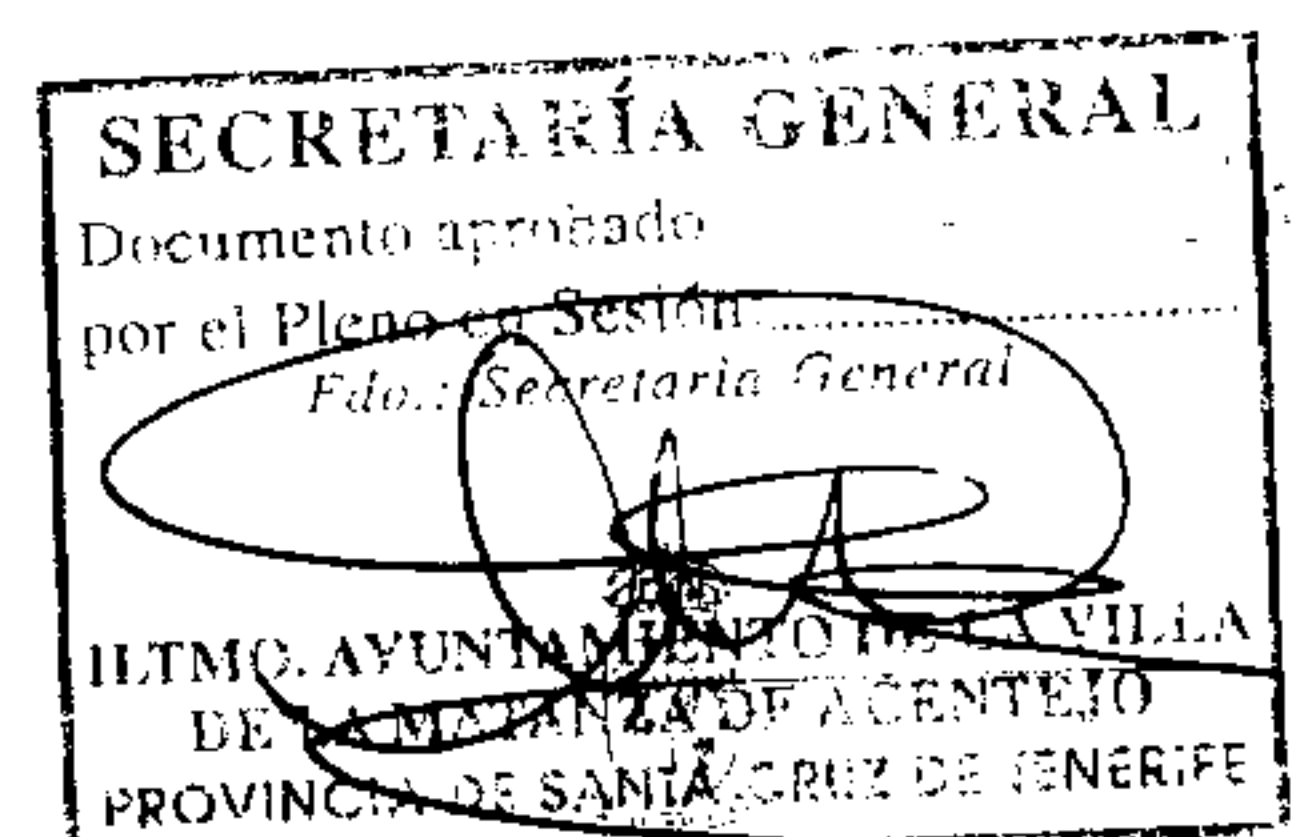
- \* Área de protección especial
- \* Área de protección de barrancos y conos montañosos.
- \* Red viaria estructural
- \* Equipamiento estructural (Sistema General)

b)

- \* Clasificación y categorías del suelo
- \* Delimitación de sectores y ámbitos de suelo urbano no consolidado
- \* Sistemas generales

c) Usos globales y sus intensidades:

- \* Residencial
- \* Industrial





2.- La asignación de usos pormenorizados es función del planeamiento en detalle y se regula en los títulos sexto y séptimo de este Plan General.

## CAPITULO 2.- INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES

### Artículo 3.2.1.- SITUACIONES FUERA DE ORDENACIÓN

A los efectos del artículo 44.4 del Decreto Legislativo 1/2000, las instalaciones, construcciones y edificaciones, así como los usos y actividades existentes al tiempo de la aprobación de los instrumentos de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística o, en su caso, de la resolución que ponga fin al pertinente procedimiento que resultaren disconformes con los mismos, quedarán en la situación legal de "fuera de ordenación".

La calificación como "fuera de ordenación" es causa de denegación de licencias de obras -salvo las que se exponen a continuación- cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición de la finca en un plazo de cinco años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas:

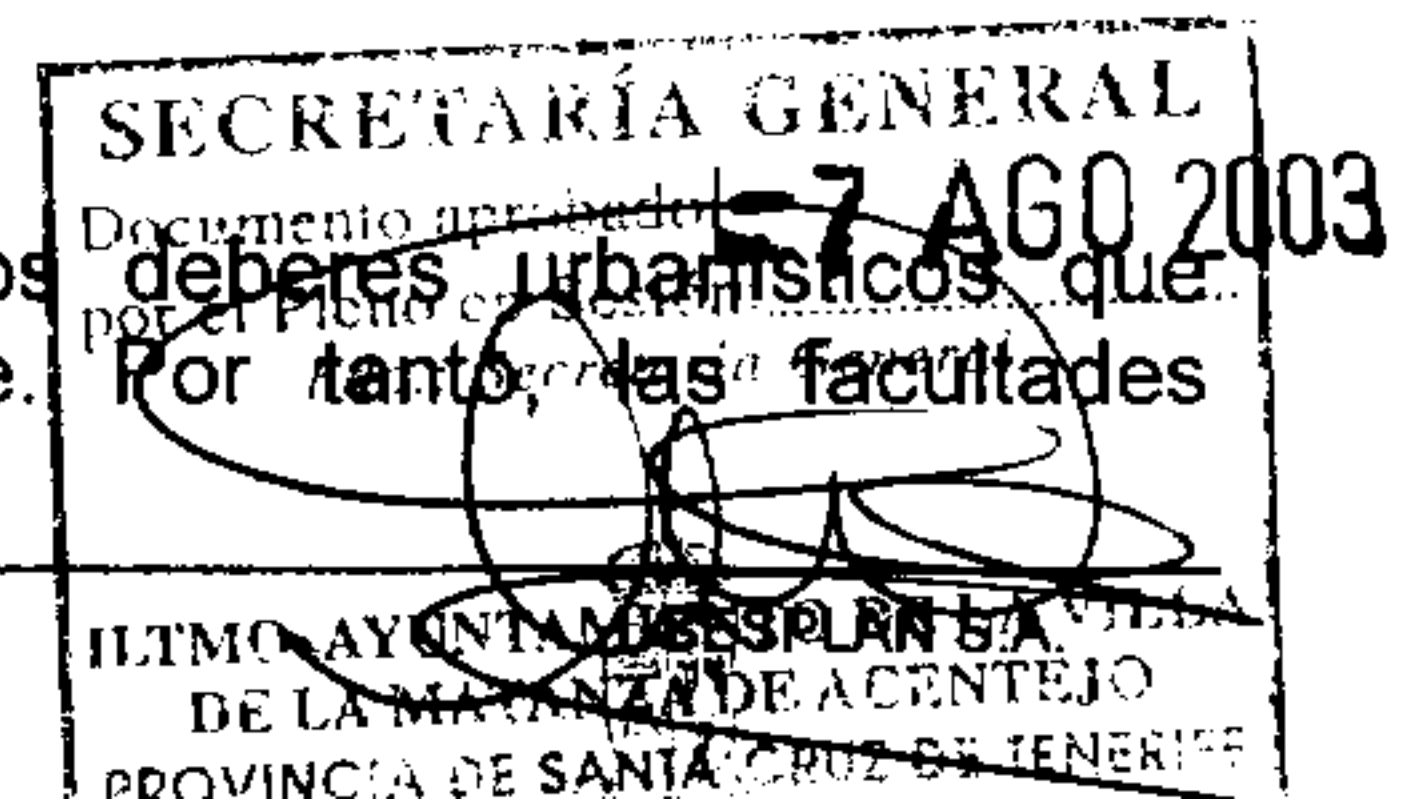
- a) Las de conservación y mantenimiento.
- b) Las que vayan directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.
- c) Las parciales de consolidación o reparación.
- d) Cuando se trate de mejorar condiciones de habitabilidad de la vivienda rural, sin que suponga incremento de valor y anotación registral.
- e) Las que, estando incluidas en el Censo de Edificaciones no Amparadas por Licencia, cumplan con las condiciones que se fijan en el mismo, además de las que le corresponda en función de la clasificación de suelo en la que se ubique.

En cualquier caso debe señalarse que las obras cuya ejecución se permita no pueden dar lugar al incremento del valor de expropiación. De igual modo, las obras permitidas en viviendas rurales no podrán suponer en ningún caso aumento de volumen.

## CAPITULO 3.- DETERMINACIONES GENERALES DE RÉGIMEN URBANÍSTICO

### Artículo 3.3.1.- DEBERES, DERECHOS Y FACULTADES URBANÍSTICAS DE LOS PROPIETARIOS.

1.- Los propietarios deberán cumplir los deberes urbanísticos que establezca la legislación urbanística aplicable. Por tanto, las facultades





conferidas por el planeamiento a la propiedad del suelo se efectúan en condiciones condicionadas a su efectividad y ejercicio legítimo al cumplimiento de los deberes, obligaciones y limitaciones establecidos por la legislación urbanística y, en su virtud, por los instrumentos de ordenación insular, territorial, ambiental o sectorial, y por el propio Plan General y el planeamiento que lo desarrolle.

2.- Son deberes y limitaciones generales de los actos de utilización y edificación del suelo, a título enunciativo y sin perjuicio de lo establecido en la legislación aplicable, los siguientes:

a) La aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento de desarrollo que contengan la ordenación pormenorizada y los proyectos o instrumentos de gestión urbanística que requiera la ejecución del planeamiento.

b) El cumplimiento efectivo de las cesiones obligatorias y gratuitas de terrenos afectados por viales, dotaciones y equipamientos y de los necesarios para materializar el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento o, en su caso, la compensación económica de su valor urbanístico.

c) La ejecución de las obras de urbanización en los plazos previstos por el planeamiento, o en su caso, el pago de las cuotas de urbanización que correspondan.

d) La sujeción del uso de los terrenos y las edificaciones a las especificaciones cualitativas y cuantitativas de su calificación urbanística pormenorizada o específica, con exclusión de todo uso prohibido, incompatible o no autorizado.

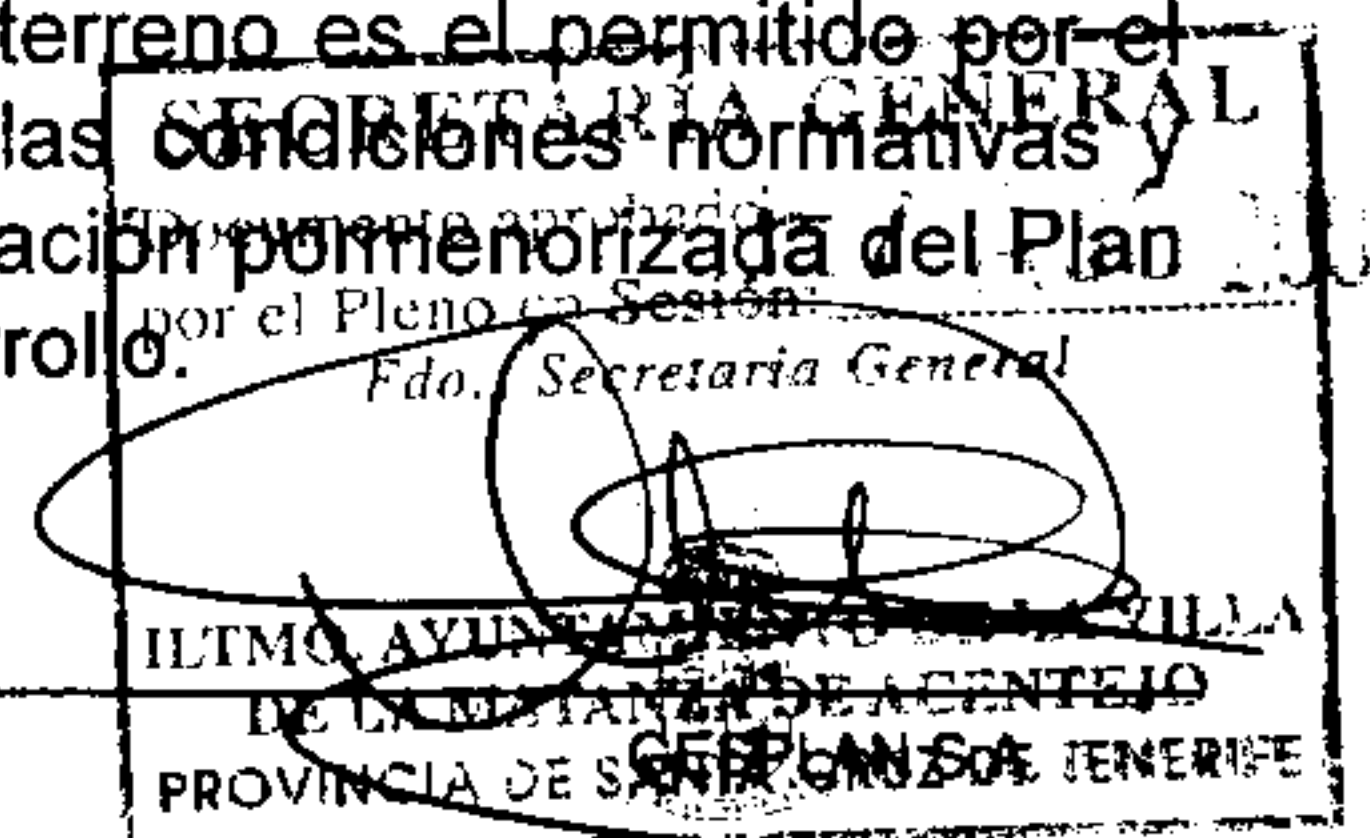
e) El cumplimiento de los plazos previstos y la obtención de las pertinentes licencias y autorizaciones.

3.- Además de cumplir con lo anterior, los propietarios tienen el deber de conservar las construcciones, edificaciones, instalaciones, terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, así como el mantenimiento de su aptitud para el uso asignado por el planeamiento.

4.- Son derechos urbanísticos de los propietarios del suelo y de las construcciones y edificaciones los establecidos en la legislación urbanística, según la clase y categoría de suelo de que se trate.

### Artículo 3.3.2.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

1.- El aprovechamiento urbanístico de un terreno es el permitido por el planeamiento, resultante de la ordenación y de las condiciones normativas y tipológicas que determine para el mismo la ordenación pormenorizada del Plan General o, en su caso, del planeamiento de desarrollo.





2.- El aprovechamiento urbanístico de los sectores de suelo urbanizable y de las unidades de actuación de suelo urbano será el resultado de multiplicar la superficie de las parcelas lucrativas por la edificabilidad correspondiente expresada en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo y por el coeficiente de ponderación establecido para homogeneizar los usos y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación pormenorizada o de las determinaciones para su concreción, expresándose el resultado en unidades de aprovechamiento.

3.- El aprovechamiento urbanístico y la superficie edificable total recogidos en las fichas correspondientes a las unidades de actuación y a los sectores, no incluye la edificabilidad correspondiente a las Dotaciones Públicas, pero sí la asignada a los equipamientos privados.

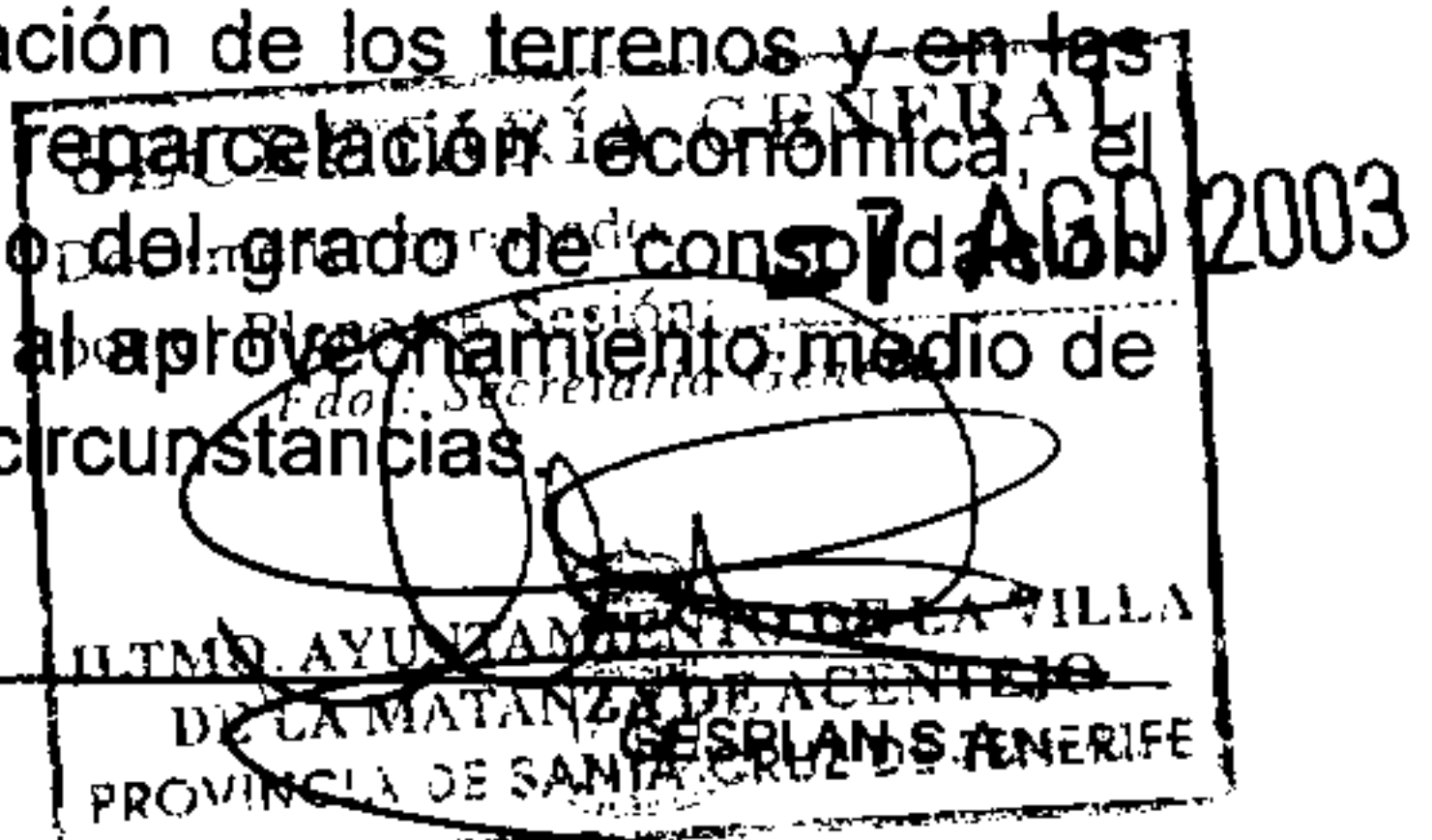
4.- El aprovechamiento urbanístico de las actuaciones que se autoricen en suelo rústico a través de los procedimientos legalmente establecidos para ello, será el derivado del pertinente Proyecto de Actuación o Calificación Territorial, debiendo realizar las cesiones o compensaciones a favor del Ayuntamiento que se definen expresamente en estas Normas, y -de ser mayores- las que se determinen por la legislación urbanística o las que se especifiquen en la propia resolución autorizante, así como las otras obligaciones que puedan establecerse en cada caso.

### Artículo 3.3.3.- APROVECHAMIENTO MEDIO

1.- El aprovechamiento urbanístico medio de los terrenos incluidos en Unidades de Actuación en suelo urbano o en Sectores de suelo urbanizable, será el resultante de dividir el aprovechamiento urbanístico total permitido incluido el correspondiente a equipamientos privados y excluido el de la dotaciones públicas, expresado en unidades de aprovechamiento por la superficie total de la unidad o del sector, excluidos -en su caso- los de dominio público e incluidos los terrenos afectados por Sistemas Generales. El resultado se expresa en unidades de aprovechamiento por metro cuadrado de suelo.

2.- Las fichas o cuadros contenidas en las diferentes Unidades de Actuación en suelo urbano y sectores de suelo urbanizable no ordenado, aplican los coeficientes de ponderación por tipologías y usos, para establecer una correcta equiparación entre los diferentes supuestos y permitir la comparación relativa de los aprovechamientos medios de las distintas unidades delimitadas en cada área.

3.- En las unidades de actuación delimitadas a los solos efectos de formalizar las cesiones de suelo obligatorias y de garantizar la ejecución de la urbanización, sin que sea necesario la reparcelación de los terrenos y en las que el instrumento de gestión se limita a la reparcelación económica, el aprovechamiento medio resultante es el derivado del grado de consistencia edificatoria y, por lo tanto, no resulta comparable al aprovechamiento medio de las unidades del área en las que no se den tales circunstancias.





4.- Los instrumentos de planeamiento de desarrollo podrán excepcionalmente establecer, en su caso, coeficientes de ponderación de usos y tipologías resultantes de su ordenación pormenorizada distintos a los establecidos en las estas Normas, siempre que se justifique y resulte conveniente para una correcta distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

#### Artículo 3.3.4.- APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN

1.- El aprovechamiento susceptible de apropiación por el titular de un terreno de suelo urbano, no incluido en una unidad de actuación, será el 100% del aprovechamiento urbanístico permitido por el planeamiento. Como requisito previo para la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico y al solicitar licencia de edificación para materializarlo, se deberá -en su caso- ceder obligatoria y gratuitamente los terrenos afectados por viales y dotaciones públicas, y ejecutar o costear las obras de urbanización necesarias para que los terrenos adquieran la condición de solar, o bien garantizar su ejecución simultánea con las obras de edificación, en las condiciones que se determinan en estas Normas.

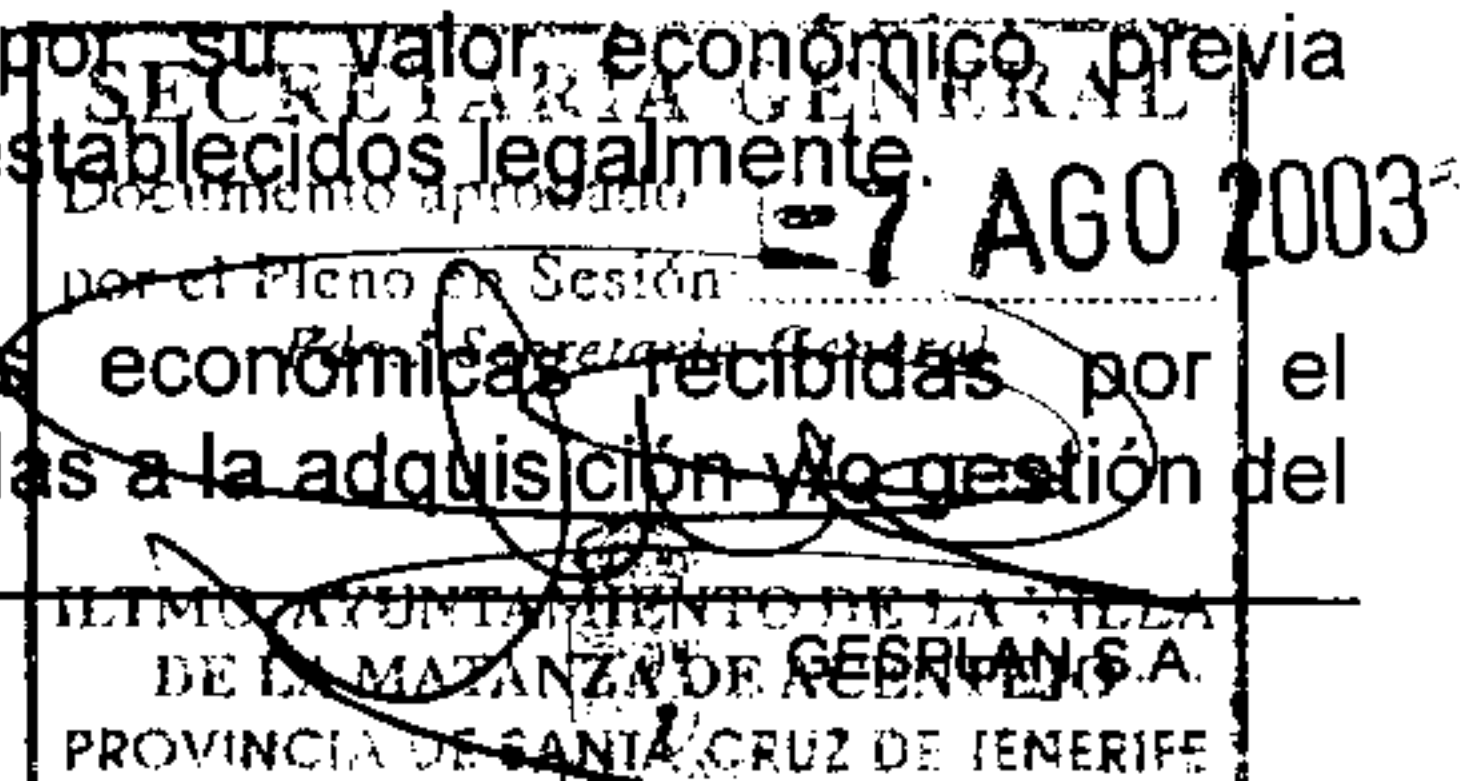
2.- El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno incluido en una unidad de actuación en suelo urbano o en un sector de suelo urbanizable, será el resultante de aplicar a su superficie el 90% del aprovechamiento medio de la unidad o sector en que se encuentre.

3.- En el supuesto del número anterior, el derecho al aprovechamiento susceptible en apropiación se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, distribución equitativa y de costear o -en su caso- ejecutar la urbanización, en los plazos fijados por el planeamiento y mediante los sistemas, instrumentos y procedimientos establecidos legalmente. Cuando la ejecución de la unidad o sector deba producirse por el sistema de cooperación, el derecho al aprovechamiento urbanístico correspondiente se adquiere por el cumplimiento de los deberes y cargas inherentes al sistema.

#### Artículo 3.3.5.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO CORRESPONDIENTE AL AYUNTAMIENTO

1.- El aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento, en los sectores de suelo urbanizable y en las unidades de actuación en suelo urbano, es el 10% del aprovechamiento medio de la unidad o sector en los supuestos expresados en el artículo anterior, en las condiciones que establezca la legislación urbanística aplicable y según lo dispuesto en este Plan General. Se obtendrá, preferentemente, con la adjudicación o cesión de suelo de parcelas edificables suficientes para materializar en ellas dicho aprovechamiento, pudiendo compensarse por su valor económico, previa cuantificación del mismo, según los criterios establecidos legalmente.

2.- En todo caso, las aportaciones económicas recibidas por el Ayuntamiento por tal concepto serán destinadas a la adquisición y/o gestión del





patrimonio municipal de suelo, o a financiar actuaciones municipales, o la redacción de instrumentos de planeamiento urbanística necesarios para la ampliación de dicho patrimonio municipal de suelo.

3.- Las parcelas que se adjudiquen al Ayuntamiento para materializar en ellas el aprovechamiento urbanístico que le corresponde no participarán de los gastos de urbanización de la unidad o sector de que se trate, salvo en aquellos supuestos en los que exista un exceso de cargas urbanísticas respecto al aprovechamiento urbanístico en relación a otras unidades o sectores de similar situación y características tipológicas, siempre que se justifique debidamente la existencia de tal circunstancia.

### Artículo 3.3.6.- LIMITACIONES DE CARÁCTER SECTORIAL

1.- Los instrumentos de desarrollo, las infraestructuras, los edificios y los usos o actividades a implantar en ellos, deberán cumplir con la legislación y reglamentación sectorial aplicable en cada caso.

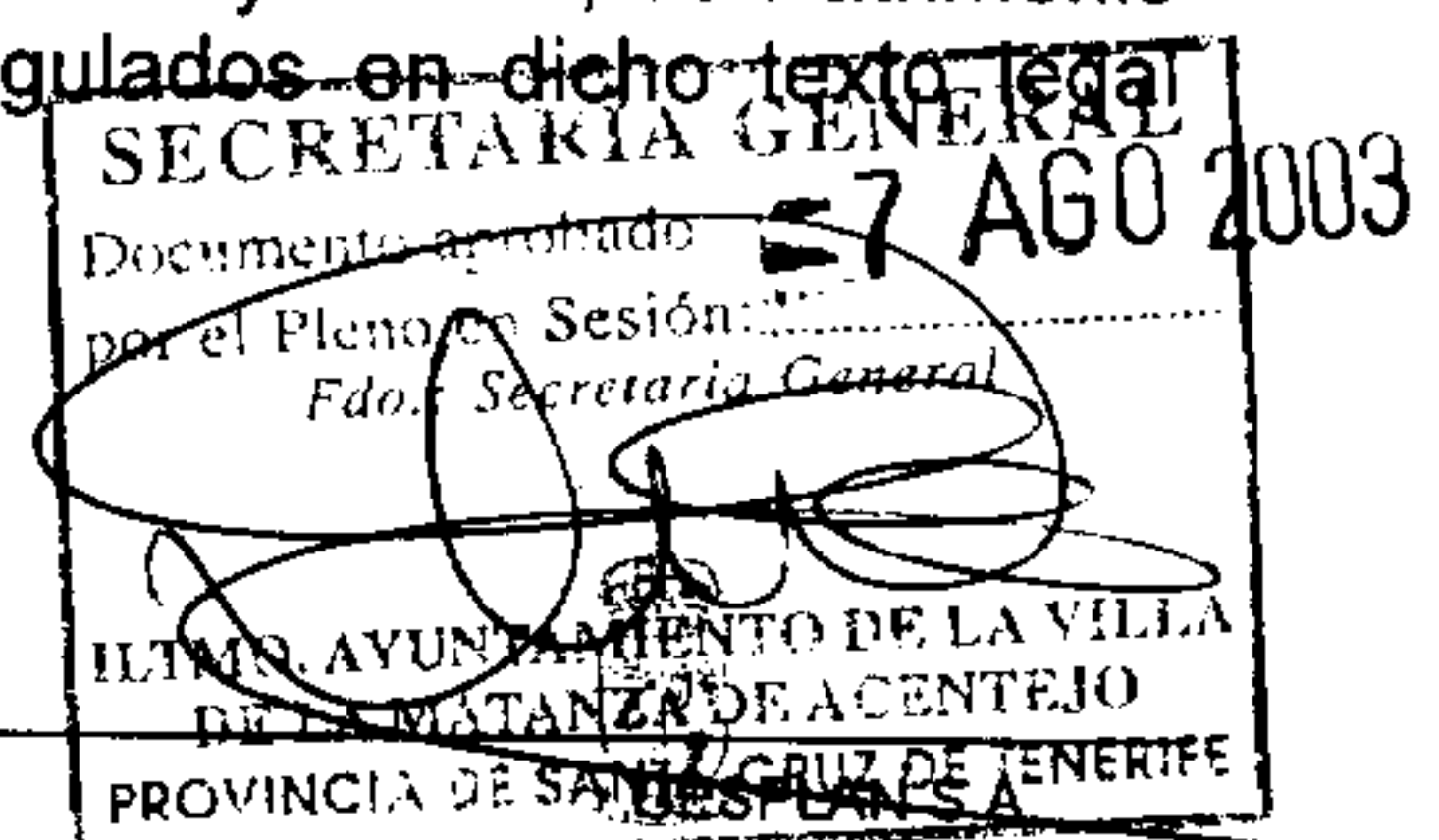
2.- Los usos, edificios e instalaciones existentes o que se proyecten en las zonas de dominio público marítimo-terrestre y en sus servidumbres se ajustarán a lo dispuesto en el Título II, Capítulo II; y en el Título III, Capítulo I de la Ley de Costas, y en los preceptos correspondientes de su Reglamento.

La ordenación urbanística de los terrenos incluidos en la zona de influencia respetará las exigencias de protección del dominio público marítimo terrestre, en las siguientes condiciones:

- Previendo la servidumbre de tránsito, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley de Costas.
- Respetando la servidumbre de acceso al mar a que se refiere el artículo 28 de la Ley de Costas.
- Evitando la formación de pantallas arquitectónicas y la acumulación de volúmenes en contra de lo establecido en el artículo 30 de la Ley de Costas y 38 de su Reglamento.
- Las instalaciones de tramitación de aguas residuales y los colectores paralelos a la costa cumplirán lo previsto en el artículo 44 de la Ley de Costas.

3.- Los usos e instalaciones en las zonas de dominio público de carreteras y transportes terrestres y sus servidumbres se ajustarán a la legislación aplicable.

4.- Los ámbitos de los Bienes de Interés Cultural del Patrimonio Histórico declarados como tales en aplicación de la Ley 4/1999, de Patrimonio Histórico de Canarias, producirá los efectos regulados en dicho texto legal según el bien protegido de que se trate.





## CAPITULO 4.- DEBERES DE CONSERVACIÓN DE LOS PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES

### Artículo 3.4.1.- OBLIGACIONES DE CONSERVACIÓN

1.- Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, carteles e instalaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público y decoro, con sujeción a las normas sectoriales que les sean de aplicación.

2.- Se consideran contenidas en el deber de conservación, regulado por el Art. 153 del Decreto Legislativo 1/2000.

- a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones particulares, edificios, carteles e instalaciones de toda clase.
- b) Las obras que sin exceder el límite del contenido normal del deber de conservación y rehabilitación de los propietarios de edificaciones representado por el 50% del coste de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie construida, o en su caso de idénticas dimensiones que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o quede en condiciones de ser legalmente destinada al uso que le sea propio.

3.- A los efectos previstos en el artículo 3.4.2. de las presente Normas Urbanísticas, se entenderán como condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato las siguientes:

- a) En urbanizaciones:

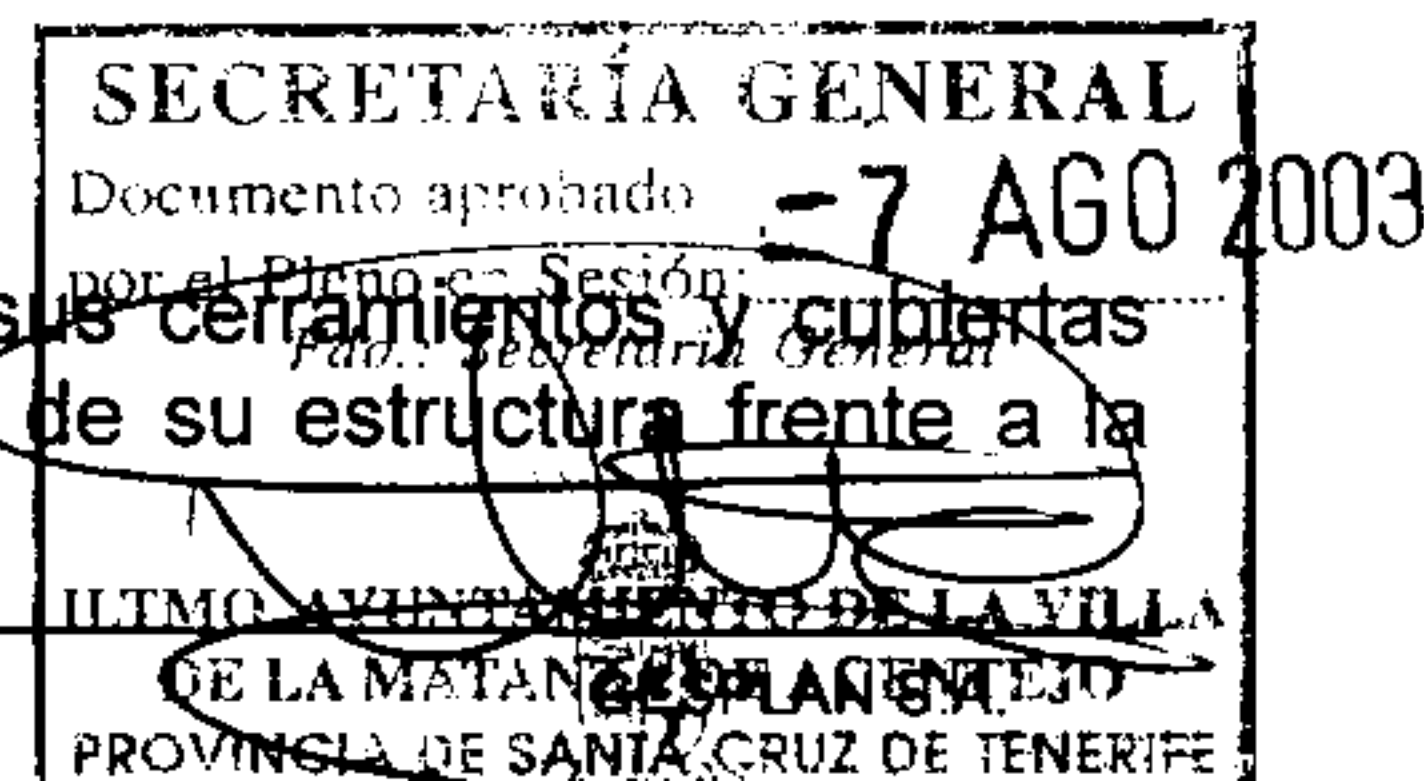
En las obras de urbanización realizadas por personas privadas o como consecuencia de una actuación seguida conforme a un sistema de ejecución privada, el deber previsto de conservación de las obras de urbanización comenzará desde el momento de la recepción por el Ayuntamiento de las correspondientes obras, según lo dispuesto en el artículo 151 del Decreto Legislativo 1/2000.

La conservación de las obras de urbanización corresponde a los propietarios de solares, agrupados legalmente en entidad urbanística de conservación, en los mismos términos dispuestos en el párrafo anterior para el Ayuntamiento y con independencia que las obras sean o no de primera ejecución.

- b) En construcciones:

- Condiciones de seguridad:

Las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la



acción del fuego, y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas.

- Condiciones de salubridad:

Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicios e instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación, de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas.

- Condiciones de ornato:

La fachada de las construcciones deberá mantenerse adecentada mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

### Artículo 3.4.2.- CONSERVACIÓN Y OCUPACIÓN TEMPORAL DE SOLARES

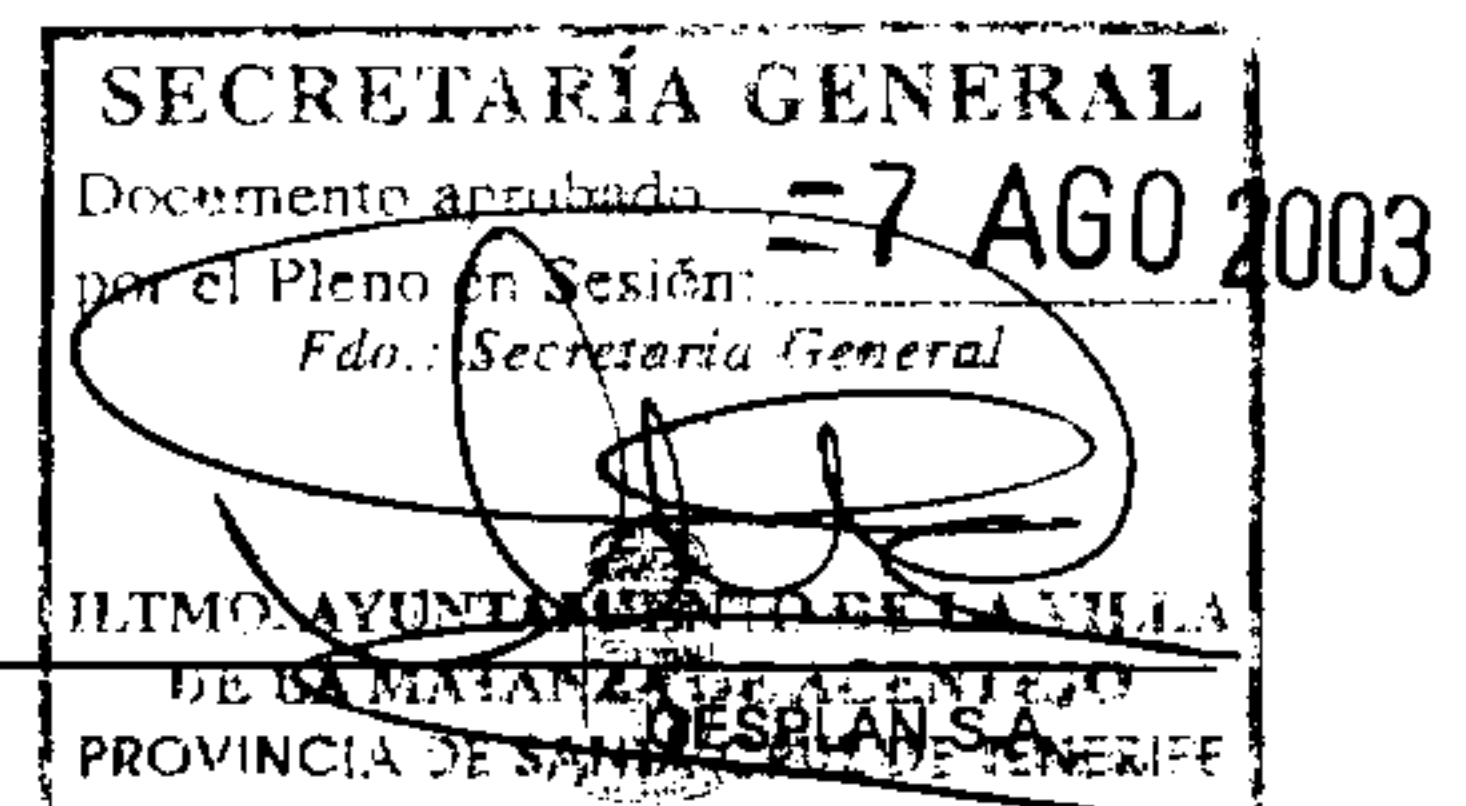
Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de vallado, seguridad, limpieza y salubridad.

## CAPITULO 5.- ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

### Artículo 3.5.1.- DECLARACIÓN DE RUINA

Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de las edificaciones, según lo dispuesto en el Art. 155 del Decreto Legislativo 1/2000 (LOTC y ENC), en los siguientes supuestos:

- a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales a una edificación supere el límite del deber normal de conservación en los términos del artículo 153.2 del Decreto Legislativo 1/2000.
- b) Cuando el propietario acredite -al menos- el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes a las dos últimas inspecciones periódicas preceptuadas en el artículo 154 del D.L. 1/2000, y el coste de los trabajos realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumados al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en el apartado anterior, supere el límite del deber normal de conservación.



## TÍTULO CUARTO NORMAS GENERALES



### CAPITULO 1.- NORMAS GENERALES DE USO

#### Artículo 4.1.1.- DENOMINACIÓN Y CLASIFICACIÓN DE LOS USOS

##### 1.- Definición de los usos

Se definen como usos a las actividades que se desarrollan en un territorio.

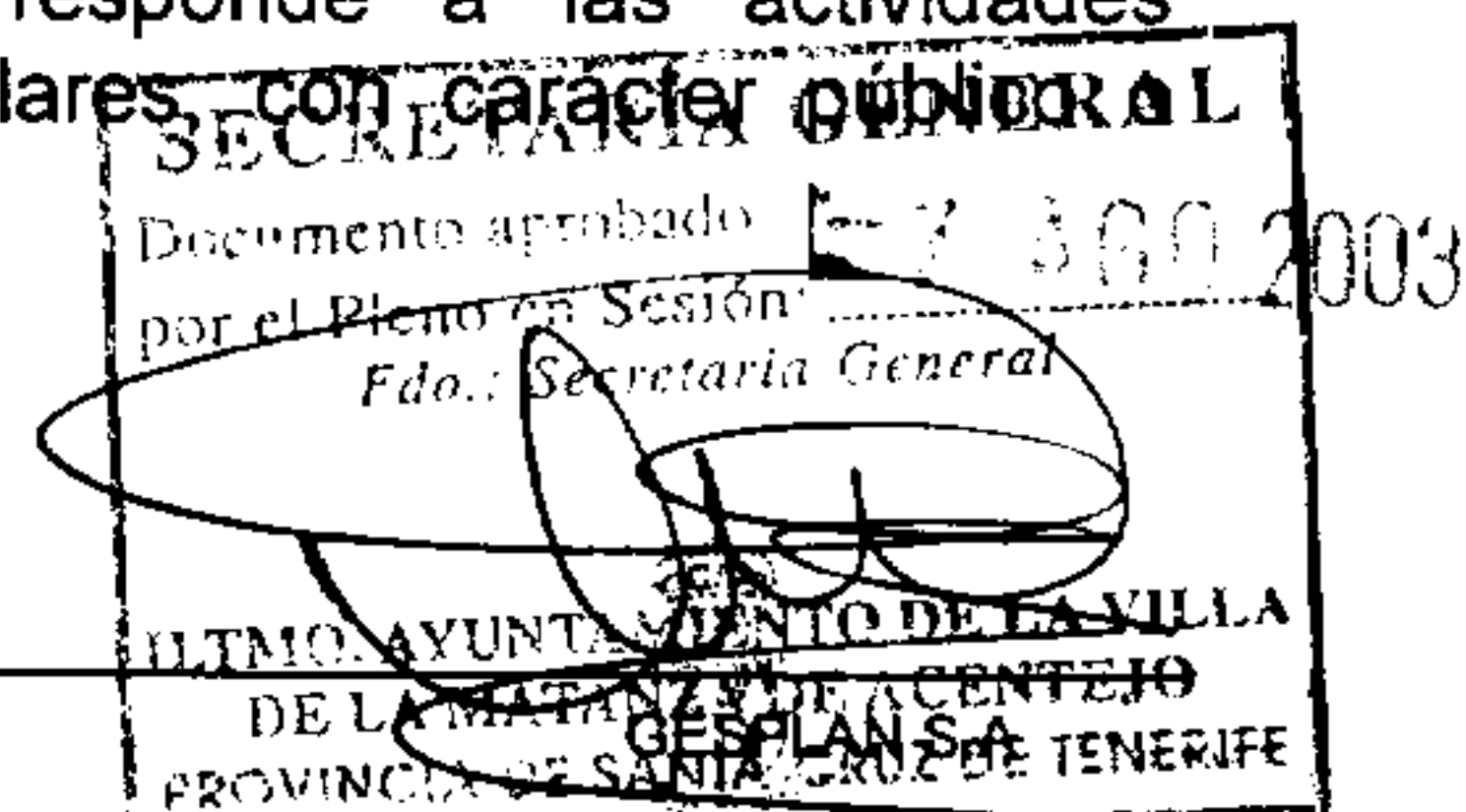
- Se considera **uso principal o característico** al que configura especialmente cada sector de suelo.
- Se considera **uso complementario** el que completa la configuración de cada sector.
- Se considera **uso provisional** el que se establece de forma temporal y no precisa de obras o instalaciones permanentes.

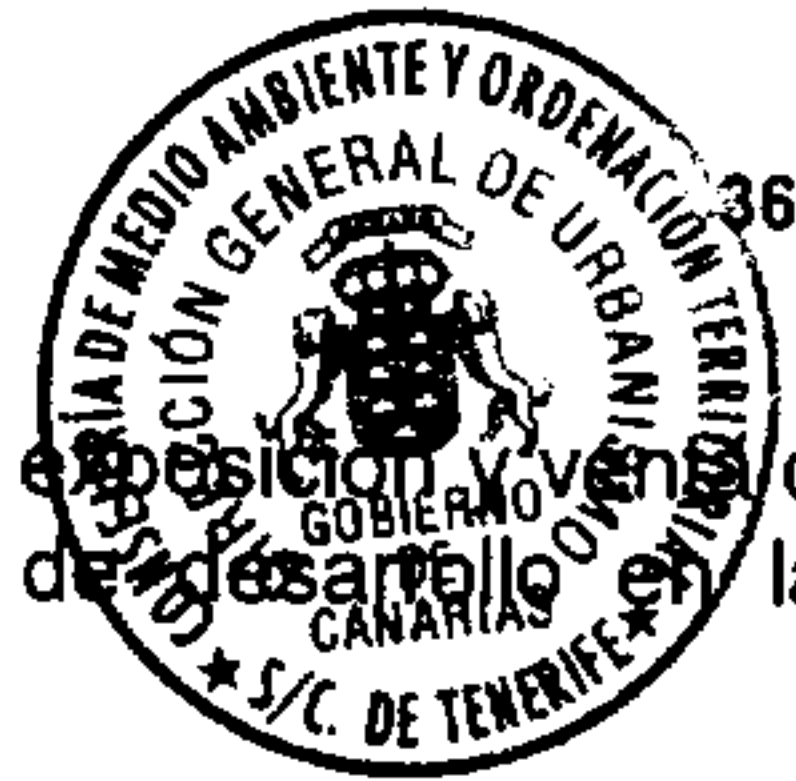
##### 2.- Clasificación de los usos

Descripción de actividades y marco físico en el que se desarrollan:

- a) **Residencial:** Comprende las actividades propias de los edificios destinados a vivienda. Pueden tener carácter plurifamiliar o unifamiliar, según tengan o no accesos y elementos comunes.
- b) **Turístico:** Actividad propia de las edificaciones destinadas a ofrecer al público alojamiento temporal (hotel, apartamentos, turismo rural).
- c) **Industrial:** Se entiende cualquier actividad que trate de la elaboración, transformación o reparación de cualquier elemento o materia.
- d) **Equipamiento y Servicios:**

d.1) **Administrativo y de oficina:** Corresponde a las actividades administrativas, financieras, profesionales y similares con carácter público o privado.





**d.2) Comercial:** Corresponde a las actividades de exposición y venta de mercancías y servicios. Se clasifican según su forma de desarrollo en las siguientes categorías:

**1ª-** Edificios comerciales en más del 60% de superficie edificada en la suma de todas las plantas sobre la rasante y sin uso de vivienda en el resto.

**2ª-** Locales comerciales en edificación independiente de altura máxima de dos plantas.

**3ª-** Locales comerciales sólo en planta baja con tolerancia de almacén en sótano.

**4ª-** Locales comerciales en pasajes o galerías comerciales y en mercados.

**d.3) Almacén:** Corresponde a los locales destinados a la conservación y almacenamiento de cualquier materia.

**d.4) Garaje:** Corresponde a la actividad propia de un edificio o local destinado al estacionamiento de vehículos.

**d.5) Educativo:** Corresponde a la enseñanza pública o privada, en cualquiera de sus grados y especialidades.

**d.6) Social y cultural:** Comprende las actividades culturales y de relación desarrolladas en edificios tales como museos, bibliotecas, centro social, etc.

**d.7) Espectáculos y recreativos:** Comprende las actividades de recreo y esparcimiento desarrolladas en edificios tales como cines, teatros, casinos, salas de fiestas, etc.

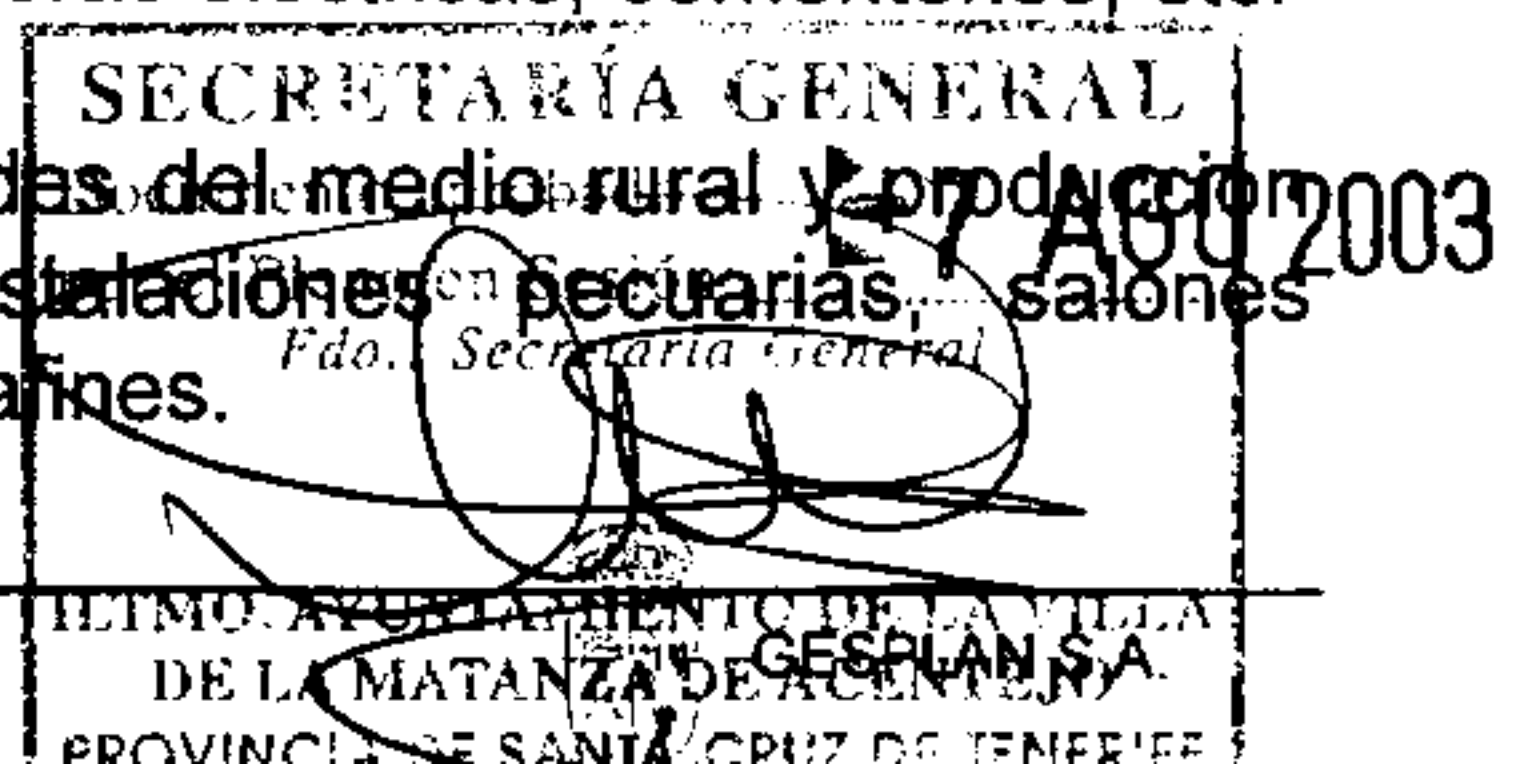
**d.8) Deportivo:** Comprende a los edificios, locales y áreas en los que se desarrollan actividades deportivas.

**d.9) Religioso:** Corresponde a los edificios o locales destinados al culto religioso.

**d.10) Sanitario y asistencial:** Comprende las actividades de servicios sanitarios y asistenciales desarrolladas en edificios tales como ambulatorios, clínicas, hospitales, residencias de ancianos, etc.

**d.11) Especial:** Comprende los servicios de abastecimiento (mataderos, mercados); de protección y salubridad (extinción de incendios, tratamiento de basuras, depuradoras); y otros tales como estaciones de servicio-gasolineras, estaciones de guaguas, estaciones transformadoras eléctricas, cementerios, etc.

**e) Agropecuario:** Comprende las actividades del medio rural y producción agrícola, y las relacionadas con instalaciones pecuarias, salones agrícolas, invernaderos y dependencias aïnes.





- f) **Forestal:** Comprende las actividades relacionadas con la conservación y explotación de los bosques.
- g) **Circulación:** Comprende los espacios de vías de tráfico, clasificándose éstos en:
  - g.1) Vías de tráfico peatonal: exclusivas para peatones, aunque con posibilidad de utilización restringida por vehículos de servicio o acceso particular a garajes.
  - g.2) Vías de tráfico rodado: que comprende las calzadas, aparcamientos anejos, jardines y aceras.
- h) **Esparcimiento:** Corresponde a los espacios libres de uso público tales como plazas, parques y jardines.

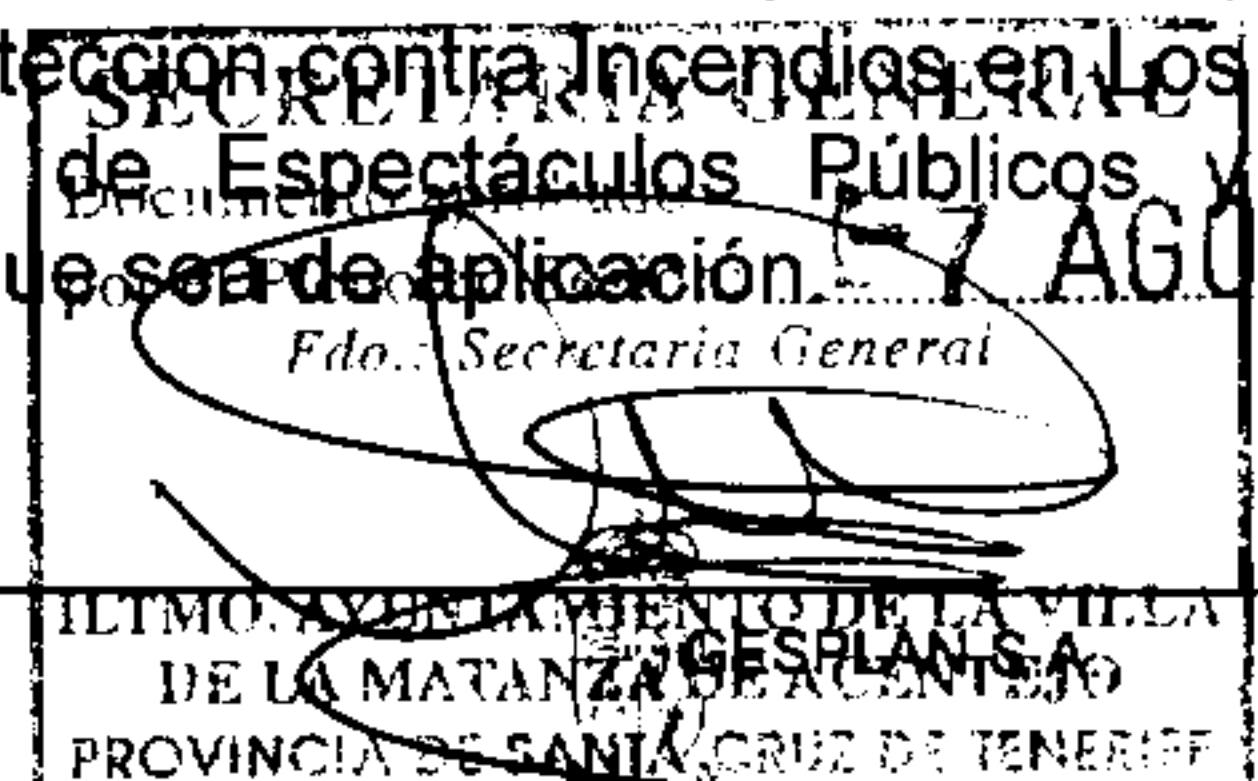
### 3. Agrupación de las actividades por su naturaleza

Por su naturaleza, las distintas actividades se agrupan de la forma siguiente:

- a) Actividades consideradas inocuas, no reguladas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas por no producir molestias, alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, ocasionar daños a bienes públicos o privados, ni entrañar riesgos graves para personas; o que reguladas por este Reglamento no puedan estar comprendidas en las determinaciones del Art. 9.2 de la Orden Instrucción de 15 de Mayo de 1966 complementaria del mismo, son las que en general califica de **molestas** y que por su naturaleza, tamaño y con la aplicación de medidas correctoras puedan reducir las circunstancias de su calificación, pudiendo situarse en emplazamientos específicos en compatibilidad con otros usos.
- b) Actividades que, aún con la aplicación de medidas correctoras, no puedan reducirse a los supuestos de inocuidad expresados en el punto anterior. Son en general las calificadas por el Reglamento (Decreto 2.414/1.961 de 30 de Noviembre) como insalubres, nocivas y peligrosas, atendiéndose a lo que éste dispone en cuanto a su ubicación.

### 4.- Compatibilidad de uso

En general, los distintos usos definidos en el presente artículo son susceptibles de integrarse en una misma zona o edificación, con las determinaciones específicas que estas Normas establecen y las limitaciones que se deriven de la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de la Norma Básica de Protección contra Incendios en Los Edificios, del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, o cualquier otra norma que sea de aplicación.





#### Artículo 4.1.2.- NORMAS DE USO RESIDENCIAL

1.- Las condiciones a las que se adecuarán las viviendas serán determinadas en el Decreto 47/1991 de 25 de Marzo, por el que se regulan, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la concesión de cédulas de habitabilidad.

2.- Toda vivienda se compondrá, como mínimo, de una habitación capaz para estar, comer y cocinar, un dormitorio y un baño.

Se dispondrá como mínimo de un cuarto de aseo compuesto por ducha, lavabo e inodoro. Cuando exista sólo un local de aseo, no se accederá directamente desde el dormitorio, cocina, comedor o estancia.

Los dormitorios serán independientes del resto de las piezas habitables de modo que no se les utilice como paso a otras dependencias de la vivienda.

El acceso a la vivienda se realizará desde el espacio exterior, directamente a través de puerta principal o mediante espacio común que sirva de conexión entre ese espacio exterior y la vivienda. Alguna dependencia de la vivienda, exceptuando cocinas y baños, deberá tener conexión directa al exterior a través de alguna de sus fachadas; a estos efectos no se considerará espacio exterior donde se oriente una vivienda los patios en los que no se pueda inscribir un círculo de diámetro mayor de 15 metros.

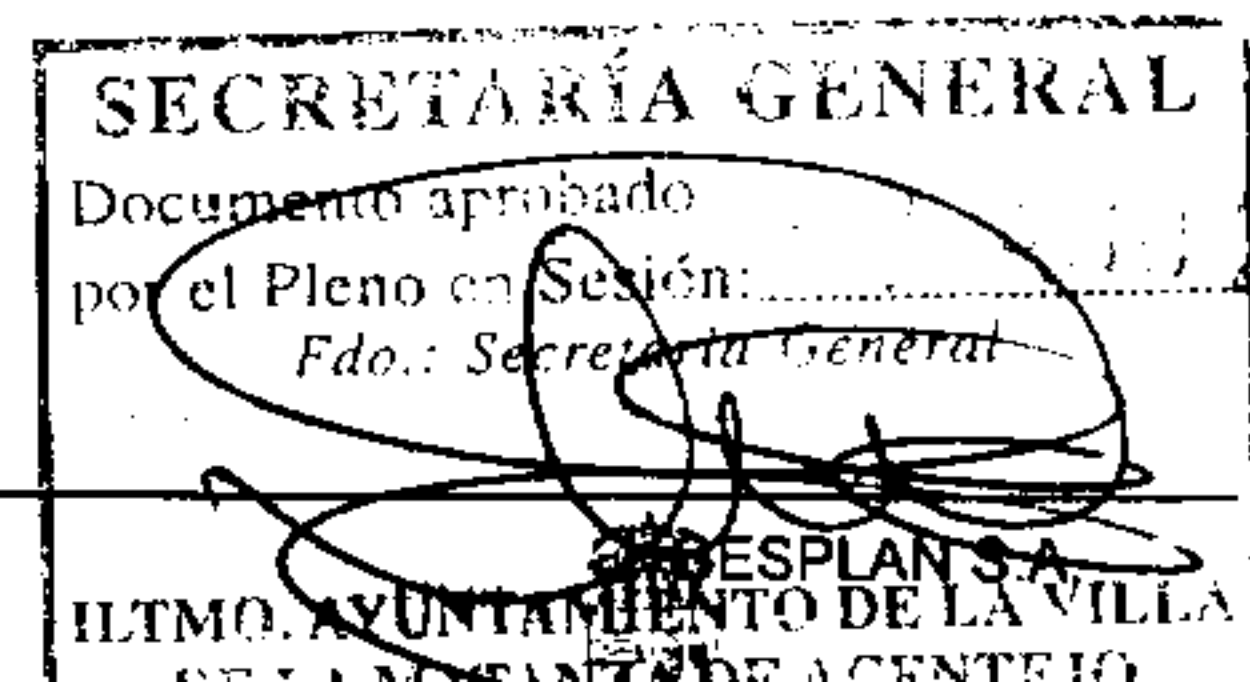
Se prohíbe la construcción de viviendas en sótanos y semisótanos, salvo en la margen Norte de la TF-217 que se permitirá en el primer nivel bajo rasante.

3.- Se admite el uso residencial en todo el territorio municipal con las limitaciones que se establecen para el Suelo Rústico y Suelo Urbanizable, de acuerdo con las determinaciones establecidas en estas Normas.

#### Artículo 4.1.3.- NORMAS DE USO INDUSTRIAL

1.- El uso industrial y de almacenaje definido en el art. 4.1.1.2.c) y d), se clasifica en:

- a) Industria limpia, que comprende las actividades definidas en el art. 4.1.1.3.- a). Es compatible con el uso residencial y podrán situarse en edificios destinados a viviendas siempre que se ubiquen en planta baja.
- b) Industria especial, que comprende las actividades definidas en el art. 4.1.1.3.- b). Pueden ser compatibles con el uso residencial, aunque su ubicación no podrá ser en edificio de vivienda.





2.- Los locales de trabajo reunirán los requisitos exigidos por la normativa específica y en particular los contenidos en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

3.- El grado de molestia se determinará por el nivel de ruidos, vibraciones, humos, gases, olores, con los límites fijados en el Reglamento de Actividades Molestas (Anexo 3), debiendo cumplirse las medidas correctoras que se indiquen en la preceptiva licencia.

#### Artículo 4.1.4.- NORMAS DEL ESPACIO LIBRE PÚBLICO

1.- Incluye los usos definidos en el Art. 4.1.1.2-h, como lugares propios para el ocio y recreo; así como las zonas ajardinadas y peatonales de las vías de circulación.

Estas áreas habrán de tratarse con jardinería, mobiliario urbano y servicios tal que se adecuen al desarrollo de las actividades previstas.

2.- Son tolerados en zonas libres el uso cultural (museos, locales de exposición, etc.) y las instalaciones descubiertas para actividades deportivas o recreativas, incluida la edificación de servicio, fijándose para estos usos una edificabilidad máxima del 5% sobre el suelo clasificado en cada zona. También es admitido el uso comercial mediante kioscos con superficie inferior a 25 m<sup>2</sup>.

3.- Los distintos espacios calificados en este Plan General como de uso libre público se ordenarán según lo especificado en este artículo, y de acuerdo a las características propias de su ubicación y función urbana; en todo caso sin desvirtuar su naturaleza como espacios públicos de esparcimiento.

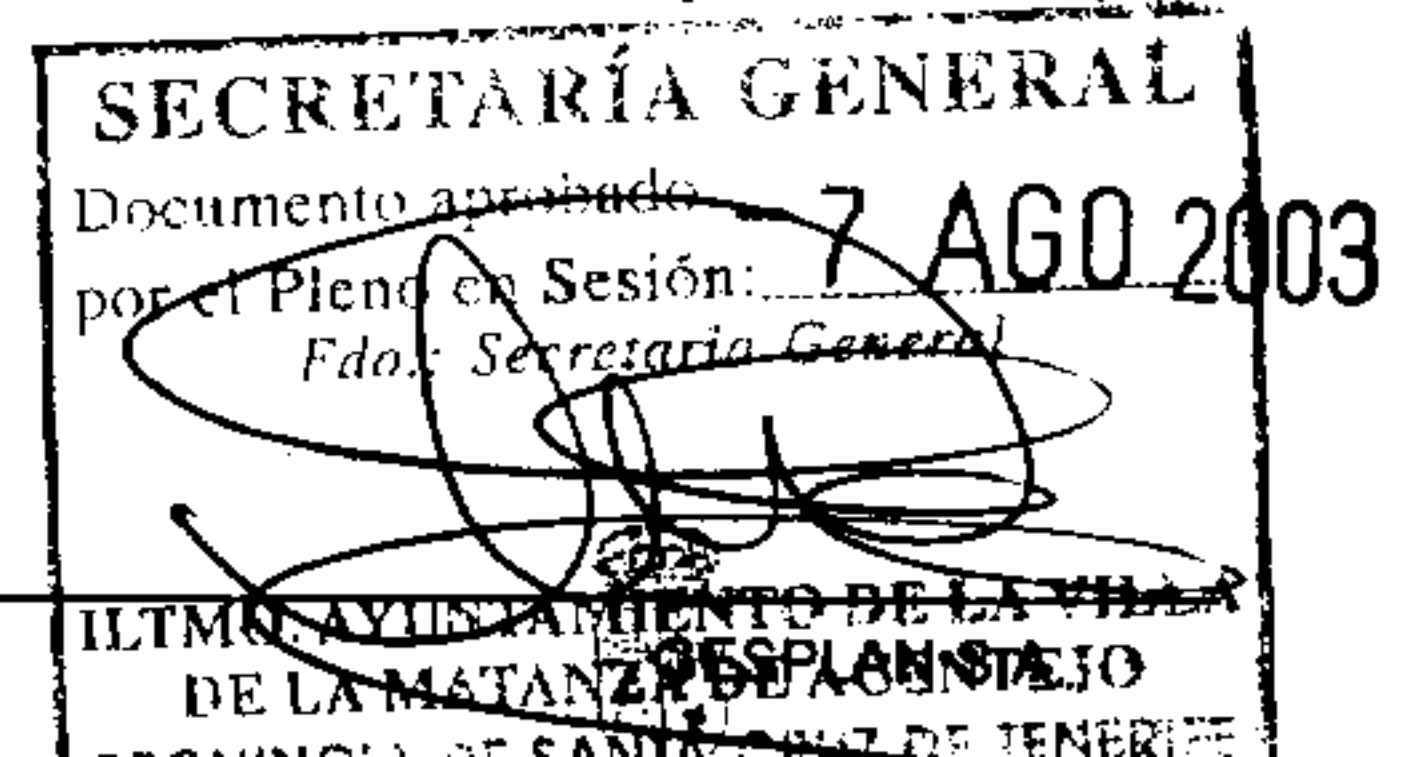
4.- Dada la pronunciada topografía existente en la mayor parte del suelo urbano delimitado, con fuertes desniveles, se permitirá el aprovechamiento de las plantas bajas como dotaciones públicas. Dicho aprovechamiento resulta al proyectar determinados espacios libres de uso público como son las plazas.

#### Artículo 4.1.5.- NORMAS DE USO DEL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Incluye los usos públicos definidos en el art. 4.1.1.2-d, apartados 1, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11, constituyendo centros al servicio de toda la población.

El Ayuntamiento podrá modificar la asignación de uso mediante estudio justificativo, en función de las necesidades públicas y garantizando el mantenimiento de las dotaciones previstas.

Estas dotaciones deberán cumplir las reglamentaciones específicas que les sean de aplicación.





#### Artículo 4.1.6.- NORMAS DE USO COMERCIAL Y DE OFICINA

1.- Las actividades comprendidas en este artículo son las definidas en el artículo 4.1.1.2-d apartados 1 y 2.

Se clasifican en alguno de los grupos especificados en el art. 4.1.1.3. Las consideraciones en el grupo 1 (art. 4.1.1.3-a) son compatibles con el uso residencial y podrán situarse en edificios destinados a viviendas en planta baja; en general, podrán desarrollarse según todas las categorías definidas en el art. 4.1.1.2-d.2. Las actividades comprendidas en el grupo 2 (art. 4.1.1.3-b) podrán ser compatibles con el uso residencial, pero siempre en edificación independiente a este uso.

Los comercios en planta primera no podrán ser independientes de la planta baja y deberán tener su acceso a través de ésta; si la comunicación es sólo mediante escalera, ésta tendrá un ancho superior a 1,50 m.

2.- En los locales comerciales se podrán establecer entreplantas con ocupación menor al 50 por 100 de la superficie del local, siendo la altura mínima libre por encima y por debajo de la entreplanta de 2,20 m.

3.- Los locales comerciales y sus almacenes no podrán tener ninguna conexión directa con viviendas, caja de escalera de vivienda, ni portal. Se comunicarán por medio de habitación o paso intermedio, con puerta de salida de material incombustible e inalterable al fuego. No se exigirán estas condiciones a los pequeños comerciales de carácter familiar.

4.- Todo local comercial y de oficinas deberá disponer al menos de un servicio de inodoro y lavabo con ventilación natural o forzada y dimensión en planta no menor a 0,80 mts. Podrá sustituirse el carácter individualizado por la adecuada previsión de servicios centralizados para un conjunto de locales.

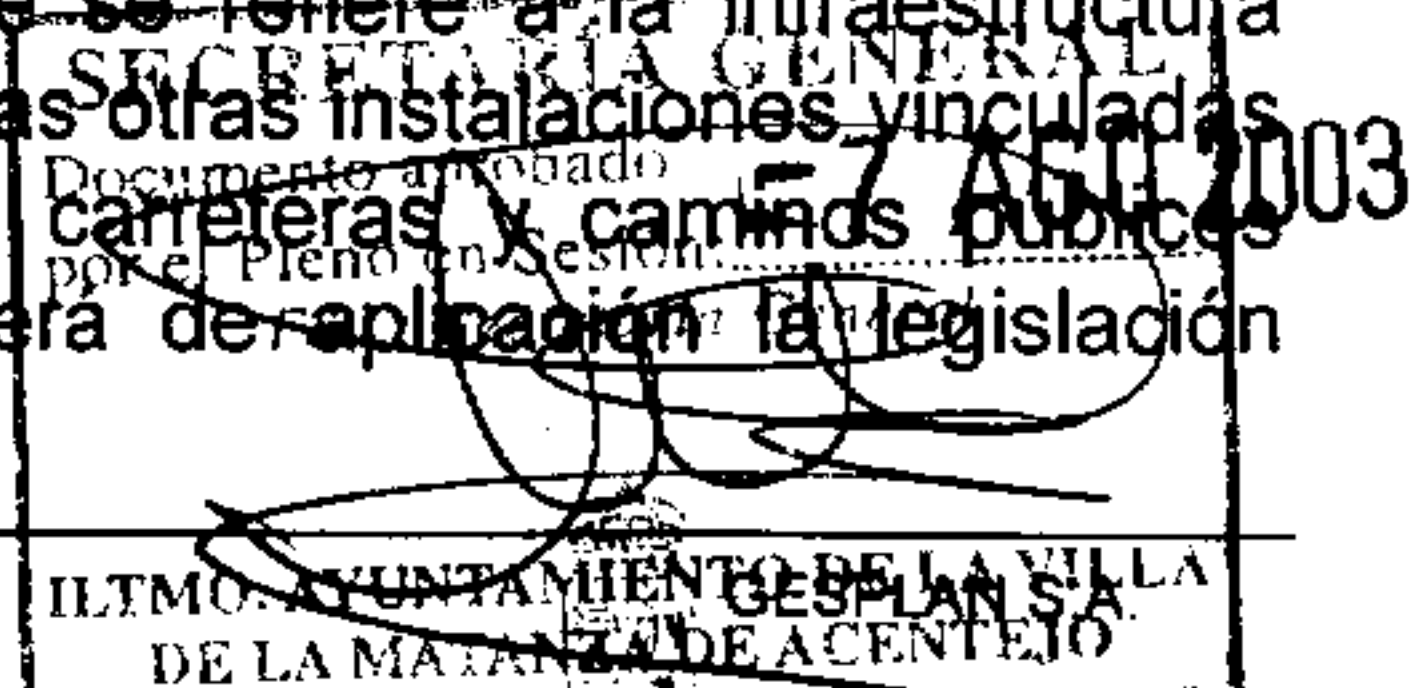
5.- Para necesidades de clientela en los locales de primera, segunda y tercera categoría (art. 4.1.1.-2.d.2), se dispondrá de los correspondientes cuartos de aseo.

6.- Dispondrán de los aparatos, instalaciones y útiles, que en cada caso, y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, señale el Ayuntamiento.

#### Artículo 4.1.7.- NORMAS DE USO DEL SISTEMA VIARIO

1.- El sistema viario comprende los usos definidos en el art. 4.1.1.2-g y en él se incluye:

- El sistema general de comunicaciones, que se refiere a la infraestructura viaria de carácter interurbano, y todas aquellas otras instalaciones vinculadas al sistema. Constituye la red municipal de carreteras y caminos públicos definidos en los planos de ordenación. Será de aplicación la legislación







general en materia de carreteras, en particular la Ley 9/1991, de Carreteras de Canarias, y sus disposiciones específicas en los Caminos Vecinales gestionados por el Cabildo Insular.

Los tramos de aquéllas vías generales que atraviesen suelo urbano y sean consideradas como travesías por la Consejería de Obras Públicas del Gobierno de Canarias o el Cabildo Insular de Tenerife, no tendrán la consideración de carreteras, por lo que su diseño y tratamiento se atenderán a lo establecido por este Plan General, en virtud de lo especificado en el art. 8 de la Ley 9/1991, de Carreteras de Canarias.

- El sistema local, que comprende el resto de las vías definidas por este Plan General de Ordenación, con sus aparcamientos, jardines y áreas complementarias; además de las que se incorporen como consecuencia del desarrollo de Planes Parciales.

2.- Las características de la sección de cada vía quedan expresadas en el presente Plan General; en todo caso se decidirán por el Ayuntamiento u Organismo actuante en función de la demanda de tráfico rodado y peatonal, la función territorial o urbana de la vía, la topografía, la relación con los espacios urbanos y territoriales, y otros datos relevantes.

#### Artículo 4.1.8.- NORMAS DE USO DE APARCAMIENTOS Y GARAJES

1.- Toda la edificación residencial con una o más viviendas dispondrá de estacionamiento privado a razón de una plaza de aparcamiento por cada vivienda.

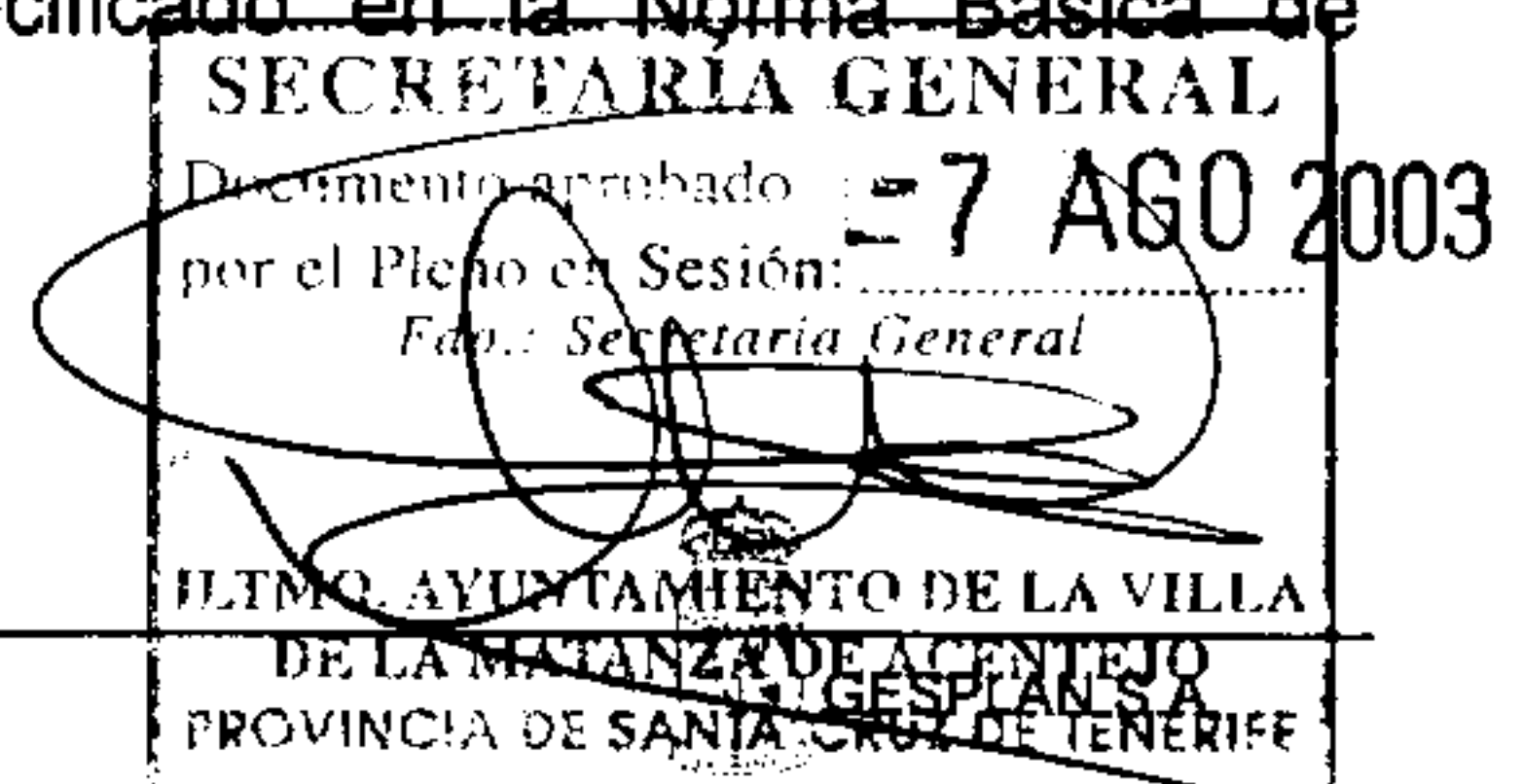
Las edificaciones de nueva construcción y relativas a otros usos dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida.

2.- La dimensión mínima por plaza, sin considerar accesos, etc., será de 2,20 por 4,50 metros, medidos a caras libres de paramentos o pilares. El número de vehículos en el interior de garajes no podrá exceder del correspondiente a 20 m<sup>2</sup> útiles por plaza.

La altura libre de garajes no podrá ser menor de 2,20 m.

3.- La ventilación, natural o forzada, estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores y gases; cuando se utilicen patios o chimeneas serán para su ventilación exclusiva.

4.- Las condiciones de los materiales, de evacuación y señalización, y de las instalaciones, se ajustarán a lo especificado en la Norma Básica de Protección Contra Incendios.





#### Artículo 4.1.9.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE USO

1.- Para los usos definidos en el art. 4.1.3 y 4.1.6, que sean compatibles con el uso residencial, existe tolerancia en todo el suelo municipal, excepto en suelo de edificación abierta (EA). En esta categoría se prohíbe el uso industrial en su grado b), admitiéndose el uso de oficinas, almacenes y comerciales. De este último se excluyen los bares y restaurantes, excepto en el núcleo urbano de Acentejo.

### CAPITULO 2.- NORMAS DE PROTECCIÓN

#### Artículo 4.2.1.- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

1.- La protección del patrimonio histórico y artístico se realizará a través de la formulación de los oportunos Planes Especiales de Ordenación, que desarrollarán las previsiones de los Arts. 37 y 51 del Decreto Legislativo 1/2000 (LOTC y ENC), con inclusión en un Catálogo según se define en el Art. 39 del mismo D.L. 1/2000, de los elementos significativos que se pretendan conservar o mejorar.

2.- Asimismo, este Plan General de Ordenación establece una protección global para determinados conjuntos del patrimonio edificado rural, de manera que se conserven sus valores históricos, arquitectónicos, paisajísticos y ambientales. Además se establece una protección estricta de determinadas edificaciones y sus entornos, cuyas características arquitectónicas, paisajísticas y ambientales contribuyen a singularizarlos.

En los elementos edificados protegidos sólo se permitirán obras de restauración, rehabilitación, intervención o simple modernización de las instalaciones, además de la demolición de obras añadidas no correspondientes con los valores que se pretenden proteger, todo ello en función de la normativa específica que se elabore en el Plan Especial correspondiente. En el caso de los conjuntos del patrimonio edificado rural sólo se permitirán actuaciones armónicas con el ambiente y paisaje existente.

3.- El patrimonio histórico lo integran los inmuebles y objetos muebles de interés artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, científico, o técnico; el patrimonio documental y bibliográfico, los yacimientos, zonas arqueológicas; sitios naturales, jardines, parques con valor histórico, artístico o antropológico.

Las actuaciones a realizar en bienes pertenecientes al patrimonio histórico están reguladas por la Ley 16/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español, y la Ley 4/1999 de Patrimonio Histórico de Canarias. El Órgano competente para la protección y tutela de estos bienes es el Gobierno Canario, y en su caso el Cabildo Insular, quienes informarán en el ejercicio de



sus competencias los correspondientes Proyectos Técnicos de intervención sobre estos bienes.

#### Artículo 4.2.2.- PROTECCIÓN DE COMUNICACIONES

1.- Los distintos caminos del medio rural se protegen, como estructura mínima de accesibilidad, a través de las condiciones que se establecen en estas Normas.

2.- La protección de Carreteras comprende la delimitación de las zonas de servidumbre, afección y línea límite de la edificación; su regulación se afectará conforme a lo dispuesto en la Ley 9/1991 DE 8 de Mayo -Carreteras para Canarias-, Ley 29 de Julio -Carreteras y Caminos-, y demás normativa de aplicación para el uso y defensa de las carreteras.

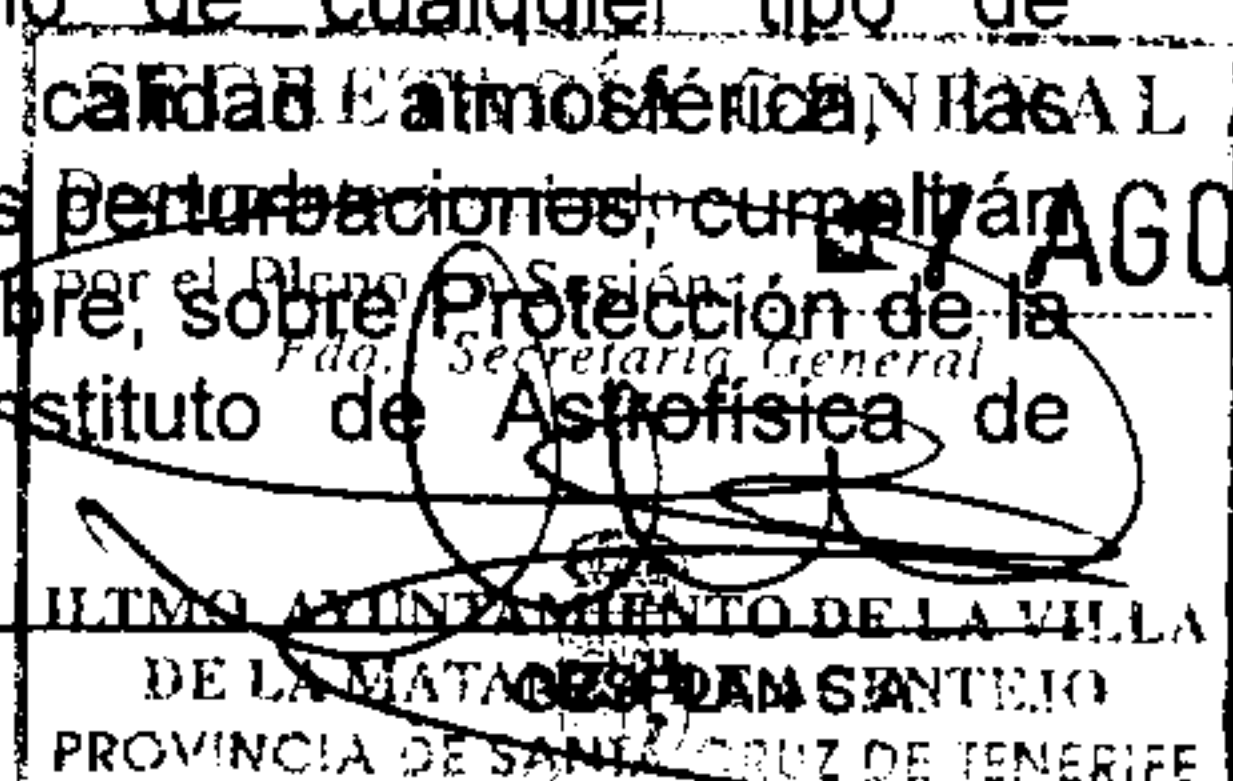
3.- Junto a caminos o en las zonas de protección de carreteras se podrán limitar las condiciones de edificación (cerramiento, materiales, alturas), y en particular en puntos de visuales panorámicas de interés:

- Se prohíbe la colocación de carteles informativos sin la autorización expresa del Ayuntamiento y del Organismo de quien dependa la carretera, o en su caso la Dirección General de Medio Ambiente del Gobierno Autónomo.
- Se evitará la desaparición de la capa vegetal en las zonas lindantes con las carreteras y caminos de nuevo trazado, siendo obligatoria la reposición de aquellas franjas que por causas constructivas hayan resultado dañadas.
- En aquellos tramos de carreteras o caminos que por alteraciones en su trazado, quedarán sin uso, el Ayuntamiento podrá obligar a levantar el firme y reponer la capa vegetal y flora natural de la zona.
- En todo caso se estará a lo dispuesto en el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental, según lo dispuesto en estas Normas y en la Ley 11/1990, de 13 de Julio, de Prevención del Impacto Ecológico.

4.- En las zonas afectadas por los taludes y terraplenes de la autopista TF-5, la línea de edificación se establecerá a 8,00 metros del borde de coronación del talud o del pie del terraplén.

#### Artículo 4.2.3.- PROTECCIÓN DE LA CALIDAD ASTRÓNOMICA

1.- Con objeto de preservar nuestro cielo de cualquier tipo de contaminación que resulte degradante para la calidad atmosférica, las instalaciones y servicios susceptibles de producir tales perturbaciones, cumplirán con lo especificado en la Ley 31/1988, de 31 de octubre, sobre Protección de la Calidad Astronómica de los Observatorios del Instituto de Astrofísica de Canarias.





Canarias; sin perjuicio del desarrollo reglamentario de esta Ley, y sin perjuicio de las limitaciones concretas que puedan imponerse, se dictan las siguientes normas sobre iluminación de exteriores, de acuerdo con las recomendaciones de la Unión Astronómica Internacional.

2.- A los efectos de la presente normativa se denominará alumbrado exterior todo tipo de alumbrado, fijo o móvil, proyectado o utilizado para iluminaciones exteriores, tales como el alumbrado público, el alumbrado de edificios y monumentos, anuncios, alumbrado de zonas de recreo, etc.

Queda excluido de la presente normativa:

- a) El alumbrado exterior incandescente en zonas de residenciales, siempre que esté apantallado según se define en esta Norma.
- b) Luz producida por la combustión de gas y otros combustibles.
- c) Iluminación de aeropuertos.
- d) Iluminación de vehículos automóviles.

El alumbrado exterior deberá cumplir los siguientes requisitos generales:

- **Pantallas.** Todo alumbrado exterior será apantallado de tal manera, que el eje de la pantalla esté al mismo nivel o más bajo que el centro de la fuente luminosa, evitándose la emisión de luz por encima del horizonte.
- **Filtrado.** Todo alumbrado exterior que emita más del 15 % de su flujo total en longitudes de onda menores de 440 nanómetros, deberán ser filtrados por un filtro cuya transmisión sea de un 10% en longitudes de onda menores de 440 nanómetros.
- **Fuentes luminosas.** Se podrán usar para alumbrado exterior lámparas de baja presión de sodio y cualquiera otra que posteriormente pueda ser homologada por el Instituto de Astrofísica de Canarias.

Sólo en casos especiales podrán utilizarse otro tipo de lámparas, previo informe del citado Instituto de Astrofísica de Canarias.

### 3.- Instalaciones de alumbrado exterior

- **Alumbrado público.** Se procurará proyectar un circuito nocturno con una reducción de la potencia total (1/3) que entre en funcionamiento antes de la media noche.
- **Alumbrado de edificios y monumentos.** El alumbrado con fines estéticos de edificios y monumentos debe proyectarse de tal forma que no se produzca emisión de luz por encima del horizonte. Puede emplearse cualquier tipo de lámpara. Este alumbrado debe permanecer apagado normalmente después de media noche.



- **Alumbrado de zona de recreo fijas o transitorias, festejos, verbenas, etc.**  
Podrá emplearse cualquier tipo de lámparas.

Este alumbrado deberá permanecer apagado después de media noche, excepto aquellas actividades singulares que se realicen en estas zonas. En todo caso debe apagarse el sistema de alumbrado una hora después de concluir dicha actividad.

- **Anuncios.** Anuncios o letreros luminosos podrán usar los siguientes tipos de fuentes luminosas:
  - a) Lámparas de " neón " en las cuales la luz es producida por una descarga de alta tensión a través de un tubo que contiene hidrógeno, helio, neón, argón, kriptón o mercurio a muy bajas presiones.
  - b) Lámparas tipo fluorescentes tales que sólo un 20 % de su flujo total pertenezca a la región del espectro debajo de 490 nm.
  - c) Lámparas de baja presión de sodio.
  - d) Lámparas incandescentes.

Deberán quedar apagados después de media noche.

Queda prohibido el uso de proyectores para fines publicitarios.

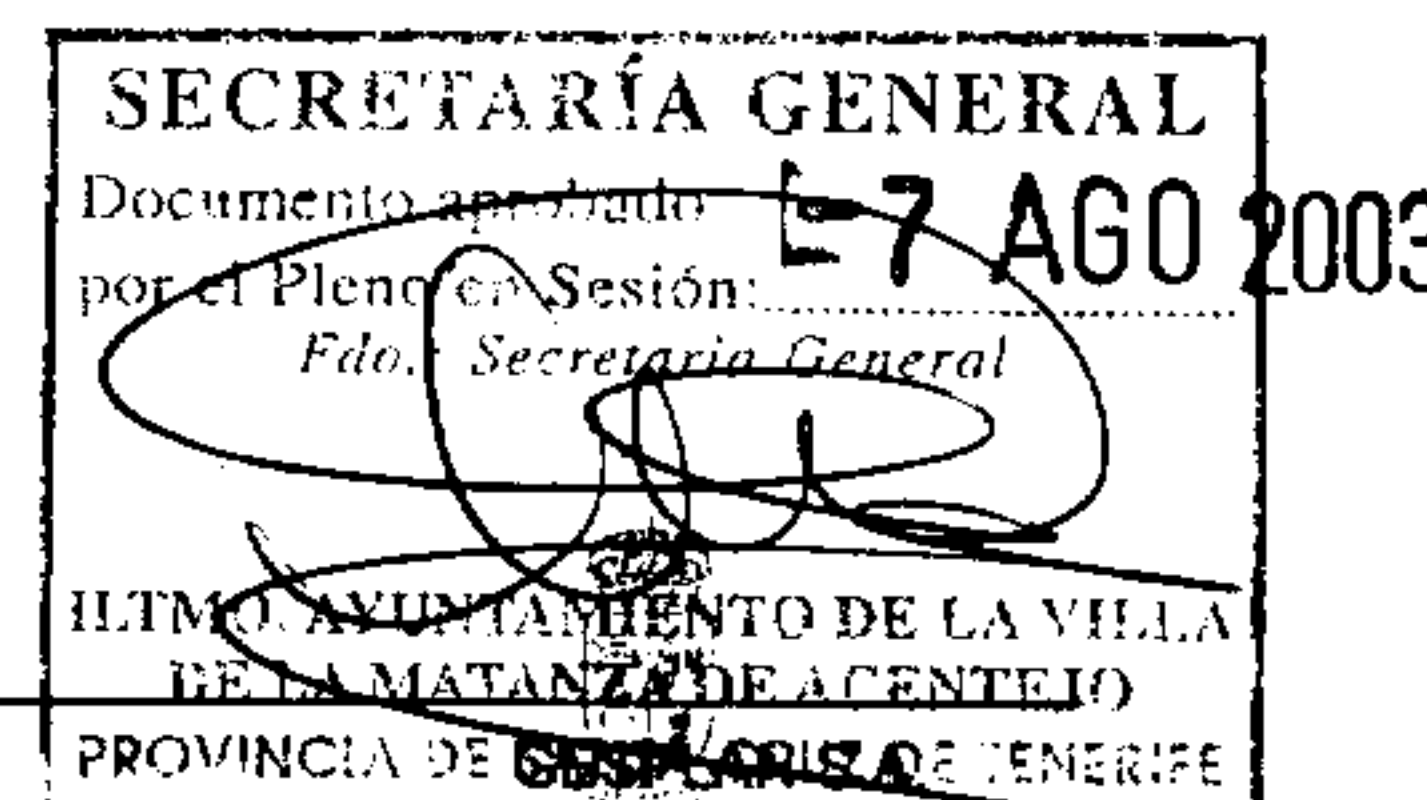
Queda prohibida la iluminación de carteles o letreros con proyectores que produzcan emisión sobre el horizonte.

- Mantenimiento de las instalaciones de alumbrado exterior.
- Los cambios de fuentes luminosas se efectuarán con lámparas del mismo tipo.
- Las pantallas y los filtros deben sufrir inspecciones periódicas. Todo filtro dañado o que no cumpla las condiciones iniciales debe ser reemplazado inmediatamente.

#### 4.- Permisos para la instalación

a) Todo alumbrado exterior, cuya potencia sea superior a 4.000 lúmenes deberá cumplir estas normas. En el correspondiente proyecto técnico se hará constar:

- Tipo de uso del alumbrado exterior
- Justificación
- Tipo de lámpara o lámparas a utilizar
- Potencia total instalada
- Flujo total





- Situación de los punto de luz
  - Período de tiempo de utilización
- c) En todo caso, se estará a lo dispuesto en la Ley 31/1988, de 31 de Octubre, sobre Protección de la Calidad Astronómica de los Observatorios del Instituto de Astrofísica de Canarias; emitiéndose el preceptivo informe por parte del I.A.C.

### CAPITULO 3.- NORMAS DE LA EDIFICACIÓN

#### Artículo 4.3.1.- DEFINICIÓN DE CONCEPTOS

- 1.- **Alineación de vía.** Es la línea que a lo largo de las vías establece el límite entre el dominio público y el privado.
- 2.- **Alineación de edificación.** Es la línea que señala la posición obligatoria de la edificación. Puede ser coincidente con la alineación de vía o retranqueada respecto a ésta.
- 3.- **Retranqueos.** Es la distancia existente entre la alineación de la edificación y la alineación de vía (retranqueos a vía) o entre la edificación y linderos (retranqueos a linderos).
- 4.- **Rasante de la vía.** Es el perfil longitudinal de la alineación de la vía.
- 5.- **Rasante de la edificación.** Es la cota a que se debe estar situada su planta baja referida a la rasante de la vía o espacio público a que dé frente.
- 6.- **Eje de la vía.** Es la línea que une los puntos medios de los perfiles transversales de la misma.
- 7.- **Solar.** De acuerdo con el Anexo relativo a los conceptos fundamentales utilizados por el D. L. 1/2000, en su apartado 1.3.2, este planeamiento define como normas mínimas para que un terreno clasificado como suelo urbano en este Plan General tenga la condición de solar, los siguientes servicios mínimos:

1º.- Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abierta al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circundan. No pueden considerarse vías a los efectos de la dotación de este servicio ni las vías perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies del suelo colindante con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de los núcleos entre sí o las carreteras, salvo los tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia de núcleo urbano.

2º.- Suministro de agua potable y energía eléctrica, con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación prevista.



3º.- Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio. Excepcionalmente se permitirá la disposición de fosas sépticas por unidades constructivas o conjuntos de muy baja densidad de edificación, que serán preferiblemente de tipo cerrado.

4º.- Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público, en al menos una de las vías que lo circundan. Además deberán estar definidas las alineaciones y rasantes correspondientes.

**8.- Vuelo.** Es todo elemento constructivo de la edificación que sobresalga de la alineación de la misma en sus plantas altas. Pueden ser abiertos y cerrados. Los vuelos cerrados están constituidos por volúmenes delimitados en todo su perímetro por cualquier tipo de obra de fábrica o carpintería, ejecutada desde el piso hasta el techo de la planta.

Los vuelos abiertos (balcones) quedan definidos por plataformas cuyo cerramiento debe estar limitado a cualquier tipo de obra no superior a 1,20 m. de altura del plano en que se apoya, quedando el resto abierto.

**9.- Manzana.** Superficie de suelo cuyo perímetro lo constituyen varias alineaciones de vía.

**10.- Fachada.** En cualquier paramento exterior o interior del edificio que dé frente a vía, a patio o a espacio circundante.

Será fachada principal la que dé frente a vía, directamente o a través de un espacio libre.

Será fachada posterior la opuesta a la principal que dé frente a espacio libre interior de la manzana o de la parcela; así como las que den hacia el límite del suelo urbano.

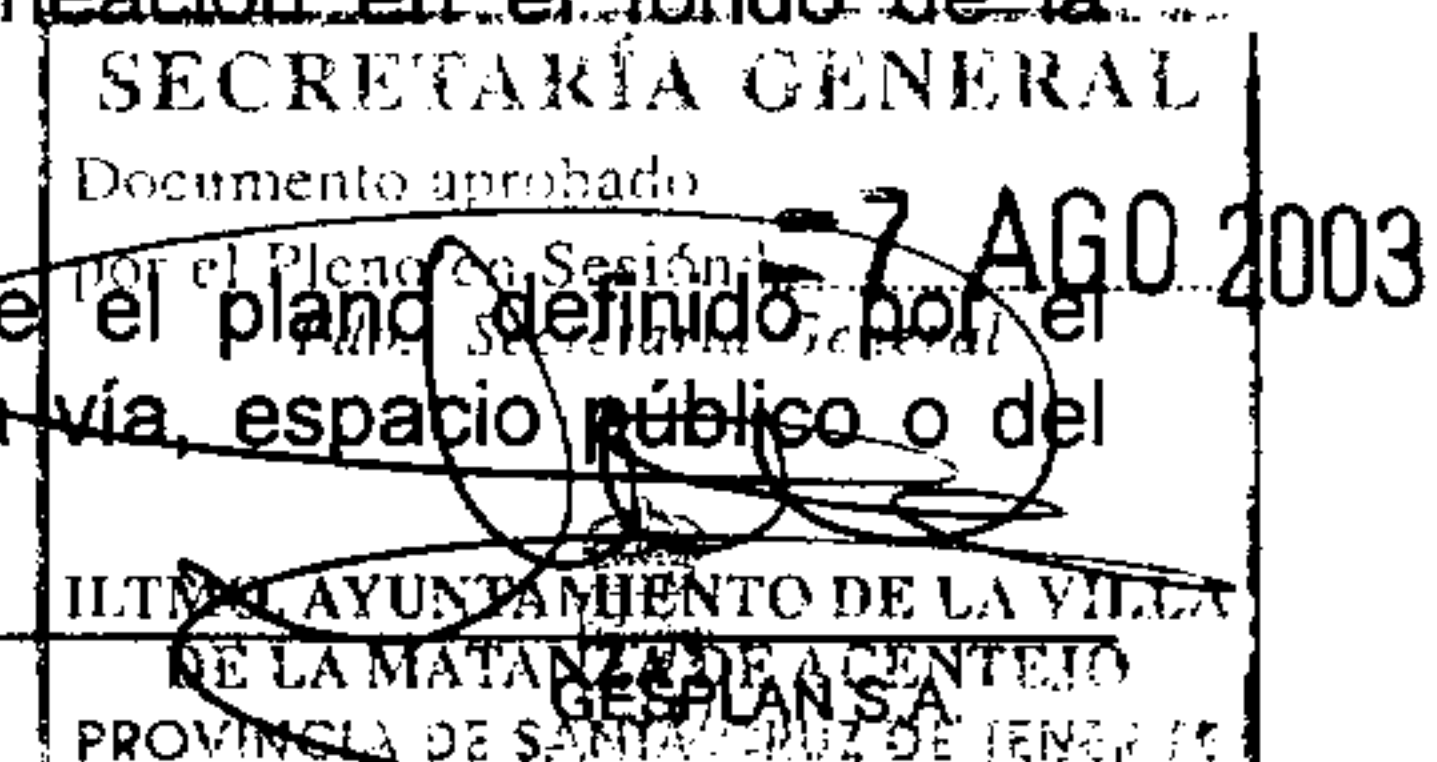
**11.- Medianería.** Es una servidumbre de adosamiento entre edificaciones. A ella no podrán abrirse huecos de iluminación o ventilación del edificio.

**12.- Chaflán.** Se define como chaflán al plano perpendicular a la bisectriz de la intersección de dos alineaciones de vía en una esquina de manzana. Será simétrico respecto de la bisectriz.

**13.- Frente edificable.** Es la mínima longitud de fachada a la vía pública que debe tener un edificio.

**14.- Fondo edificable.** Es la máxima longitud permitida entre la alineación de la edificación hacia la vía o espacio público y la alineación en el fondo de la parcela.

**15.- Sótano.** Es todo volumen construido tal que el plano definido por el pavimento de piso esté debajo de la rasante de la vía, espacio público o del





terreno colindante, en el cual no sea posible abrir huecos al exterior en paramentos verticales.

**16.- Semisótano.** Es todo volumen construido tal que el plano definido por el pavimento de piso esté debajo de la rasante de la vía, espacio público o del terreno colindante, en el cual sea posible abrir huecos al exterior en paramentos verticales, de altura libre no superior a 1,50 m., medidos desde el plano de la acera o espacio circundante de la edificación hasta la cara superior de forjado. En el caso de uso como garaje no computará a efectos de superficie edificable sobre rasante, computando al 100% en los demás casos, conforme se expresa en el punto 25.

**17.- Patio "inglés".** Es el pozo o zanja practicado al pie del paramento de fachada con objeto de ventilar e iluminar sótanos o semisótanos.

**18.- Patio interior.** Es el espacio no edificado dentro del volumen de la construcción, cuya función es dar ventilación e iluminación a las diferentes dependencias.

**19.- Ocupación.** Expresa el porcentaje o superficie que ocupa la edificación respecto de la superficie total de la parcela.

**20.- Altura de la edificación.** Es la altura máxima que puede alcanzar la fachada del edificio en función del número entero de plantas establecido.

**21.- Edificación cerrada.** Caracterizado por tener la alineación de la edificación paralela o coincidente a la alineación de la vía o espacio público, y servidumbre de medianería entre las edificaciones colindantes. Se presenta un paisaje urbano de fachada continua.

**22.- Edificación semicerrada.** Caracterizada por tener la alineación de la edificación paralela o coincidente a la alineación de vía o espacio público. Podrá tener más de dos fachadas; como consecuencia podrán existir discontinuidades en la fachada urbana.

**23.- Edificación abierta.** La edificación ocupa parcialmente la parcela, y todos sus paramentos tienen tratamiento de fachada. La alineación de la edificación puede no coincidir con la alineación de vía.

**24.- Casco antiguo.** Se incluyen en esta categoría la mayor parte de los edificios tradicionales que conforman el carácter rural típico del núcleo de La Matanza, y que tienen un gran interés patrimonial implicando, por tanto, medidas especiales para su conservación. La alineación de la edificación es libre, coincidiendo normalmente con la del vial a la que da frente, no pudiendo sobrepasar ésta.

**25.- Superficie construida.** La superficie construida de una edificación es la suma de la superficie de cada una de las plantas del edificio, medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de los cerramientos y de las medianerías, en su caso.

SECRETARÍA GENERAL  
Documento aprobado por el Pleno en Sesión: 17 de Abril de 2003  
Fdo.: Secretaria General  
ULTMO. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA  
DE LA MATANZA DE ACENTEJO  
PROVINCIA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE





Computarán al 50 por ciento de su superficie los espacios abiertos cubiertos (balcones, terrazas, etc.); en todo caso, cuando estén cubiertos y limitados lateralmente por tres o más paramentos de cierre, computarán en su totalidad como superficie construida.

Las plantas bajas abiertas computarán totalmente como superficie construida.

**26.- Superficie edificable. Edificabilidad.** La superficie edificable comprende la superficie construida total, con exclusión de la superficie correspondiente a sótanos y semisótanos.

La edificabilidad es el coeficiente que expresa la relación entre la superficie edificable y la superficie de la parcela, de acuerdo a las expresiones:

$$E = \frac{Se}{Sp} \quad \frac{m^2}{m^2}$$

en donde Se=superficie total edificable, y Sp=superficie de parcela.

Fijándose las siguientes edificabilidades en función de la clasificación del suelo y el número de plantas:

- Semicerrada 2P = 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Abierta 2P-G1 = 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Abierta 2P-G2 = 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Abierta 2P-G3 = 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Casco antiguo 2P = 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

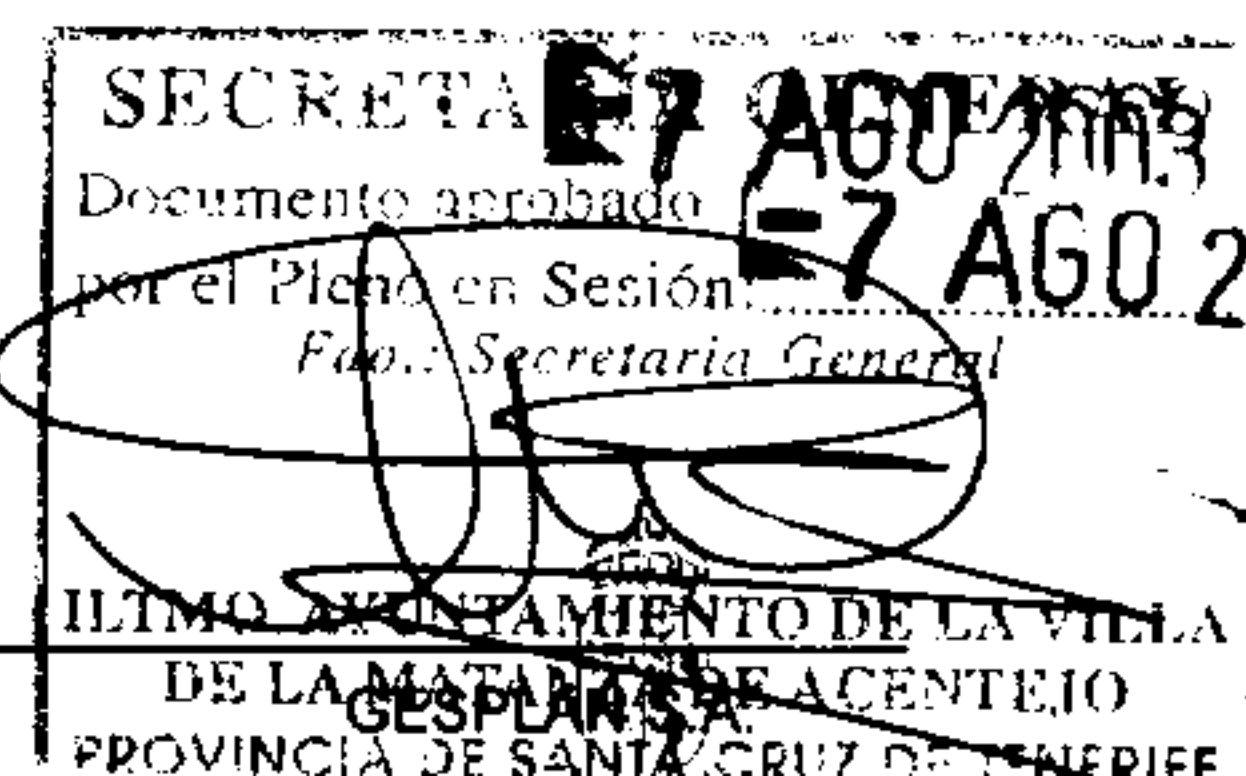
Los coeficientes de edificabilidad o superficie edificable, expresado en estas Normas, constituyen valores máximos.

#### Artículo 4.3.2.- PARCELA EDIFICABLE

1.- En Suelo Urbano o Urbanizable tendrá la consideración de parcela el suelo natural clasificado, de dimensiones mínimas y características típicas determinadas por la ordenación territorial y urbanística de este PGO, susceptible de ser soporte de aprovechamiento urbanístico previa su urbanización y afecto a dicho aprovechamiento a todos los efectos, conforme a la ordenación urbanística.

2.- Cualquier solar, en situación de edificación cerrada, semicerrada o casco antiguo, cumplirá con los siguientes parámetros:

- Superficie ..... mayor o igual a .... 100 m<sup>2</sup>
- Círculo inscrito ..... mayor o igual a .... 6 m Ø
- Frente edificado .... mayor o igual a .... 6 m





En caso de parcelas residuales que no puedan cumplir estas condiciones por el grado de consolidación de la edificación, se permitirá su construcción siempre y cuando cumplan con las condiciones higiénicas definidas por estas Normas o por la normativa que sea de aplicación. En otros caso se redefinirá la estructura parcelaria para poder cumplir con estas condiciones.

3- Cualquier solar, en situación de edificación abierta, cumplirá con los siguientes parámetros:

Tipo EA-G1

- Superficie ..... mayor o igual a .... 750 m<sup>2</sup>
- Círculo inscrito ..... mayor o igual a .... 15 m Ø
- Frente edificado .... mayor o igual a .... 15 m

Tipo EA-G2

- Superficie ..... mayor o igual a .... 300 m<sup>2</sup>
- Círculo inscrito ..... mayor o igual a .... 10 m Ø
- Frente edificado .... mayor o igual a .... 12 m

Tipo EA-G3

- Superficie ..... mayor o igual a .... 500 m<sup>2</sup>
- Círculo inscrito ..... mayor o igual a .... 12 m Ø
- Frente edificado .... mayor o igual a .... 15 m

**Artículo 4.3.3.- ALTURA DE PLANTAS**

Las alturas libres generales entre pavimento y techo acabado serán, como mínimo, las siguientes:

- Para cualquier planta de vivienda ..... 2,50 m.
- En planta baja, sótanos y semisótanos ..... 3,20 m.
- En garajes podrá reducirse a ..... 2,20 m.
- Para oficinas en plantas piso ..... 2,50 m.

**Artículo 4.3.4.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN**

1.- La altura de la edificación se medirá en el punto de la edificación, según se establece en el párrafo 3 siguiente, desde la rasante de la vía (acera), o desde cualquier punto del terreno si se trata de edificación abierta, y la arista horizontal de intersección de los planos definidos por las caras exteriores del cerramiento y la cara inferior del último forjado o estructura de cubierta.

2.- La altura reguladora es la máxima altura que puede alcanzar la edificación, estando en función del número entero de plantas establecido. Define el perfil máximo que puede alcanzar la edificación.

SECRETARÍA GENERAL  
27 AGO 2003  
Fdo.: Secretaria General  
ULTMO. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA  
DE LA MATANZA DE ACENTEJO  
PROVINCIA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE



La equivalencia en metros es la siguiente:

Nº de Plantas	Altura reguladora (mts)
1	3,50
2	7,50
3	11,00

Para cualquier edificación la mínima altura edificable será la correspondiente a una planta menos de las establecidas.

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

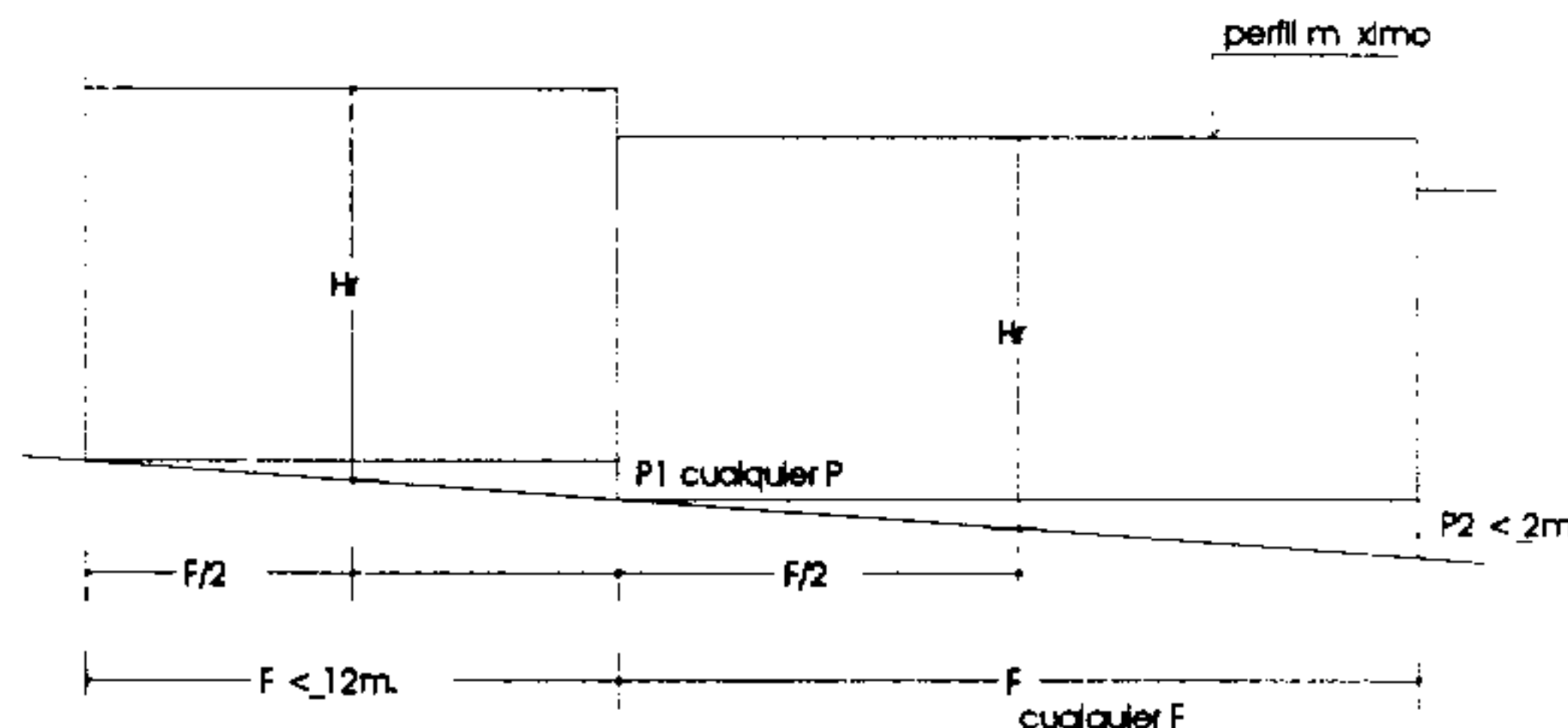
### 3.- Punto de medición

a) Para cualquier ancho **F** de fachada en que **P** sea menor de 2m., se medirá la altura de edificación en la mitad de la fachada. También se medirá en la mitad para cualquier valor de **P** siempre que el ancho de fachada sea menor de 12m.

b) En los casos en que **P** sea mayor de 2m. y fachadas mayores de 12m. ( $f > 12$ ), se dividirá la longitud **F** en dos partes y la altura se medirá en la mitad de cada parte.

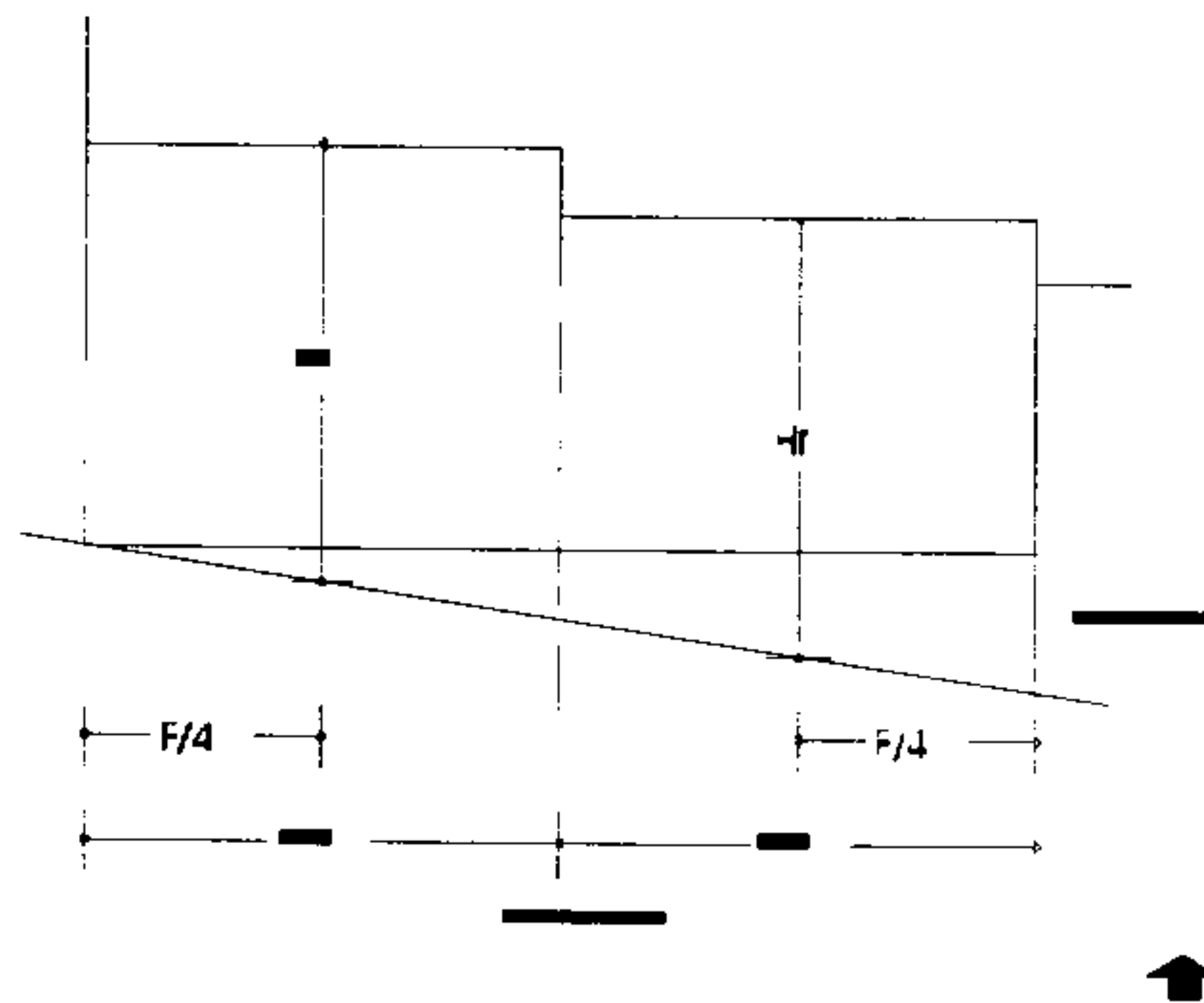
c) En los casos de fuerte pendiente o longitud de fachada importante, podrán producirse alturas **P** mayores de 8m.; para estos supuestos (siempre que **F** no sea menor de 12m.) las partes en que se divida la fachada se obtendrán dividiendo **P** por cuatro y redondeando por exceso. La medición de la altura se realizará en la mitad de cada una de estas partes.

Cada parte tendrá dimensión no menor de 6 m.; si así no fuese se dividiría en un número menor de partes.

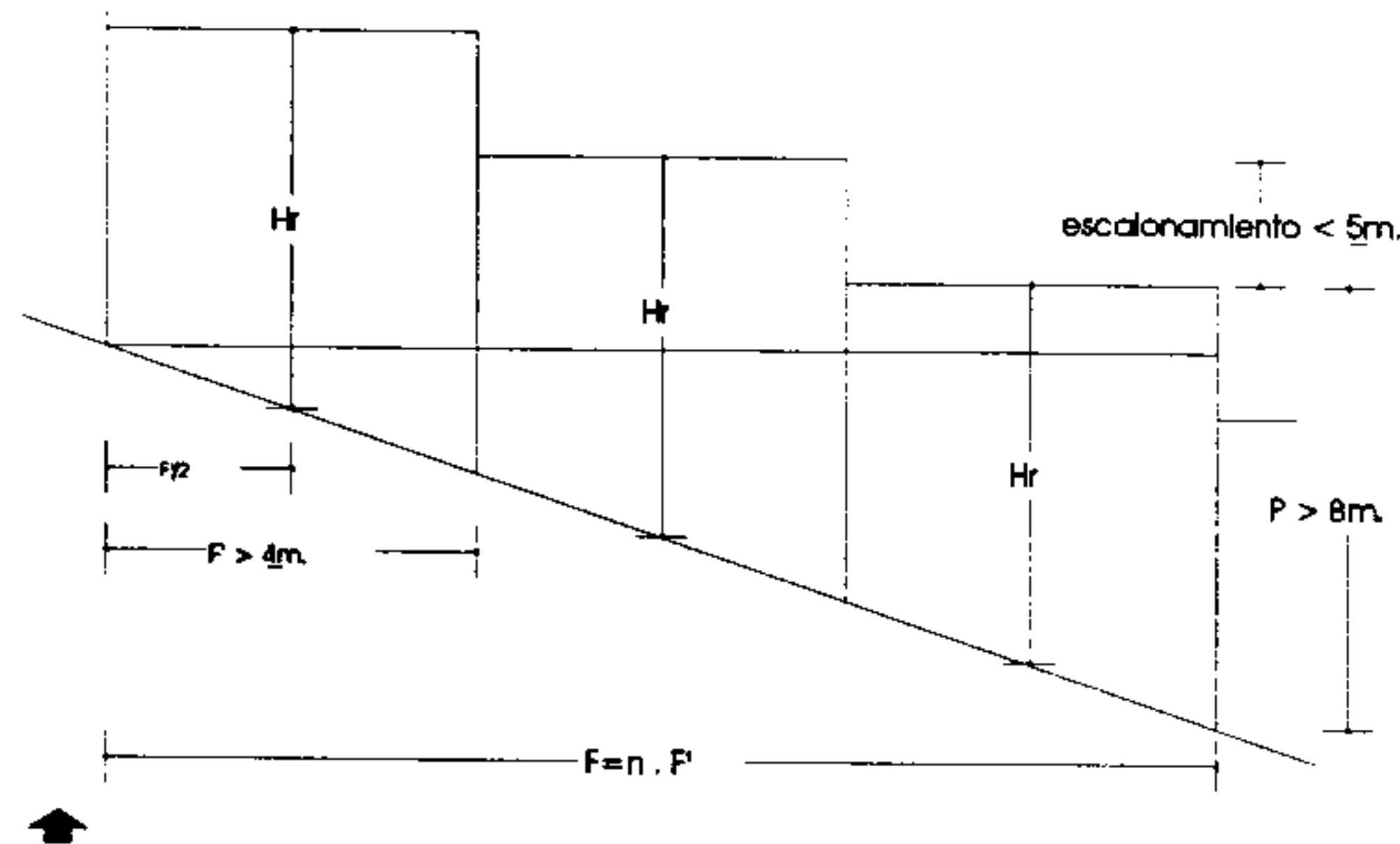


- Para todo **F** en que **P** sea <2m. y para todo **F** en que **F** < 12m. se medirá la altura **Hr** en la mitad de la fachada.

SECRETARÍA GENERAL  
 Documentación  
 27 AGO 2003  
 P.º. Secretaría General  
 AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE LA ESPERANZA DE ACENTEJO  
 PROVINCIA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE



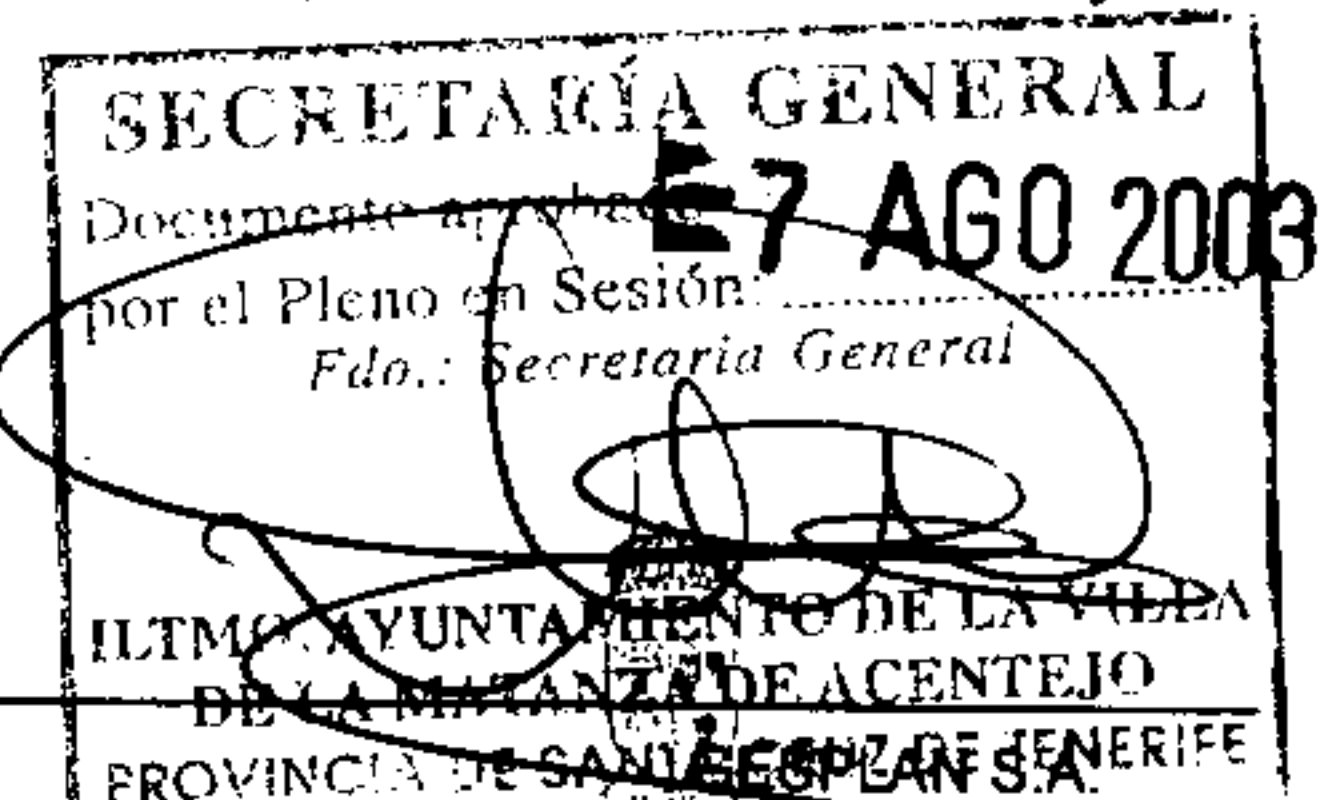
- Para todo  $F > 12m.$  y  $P > 2m.$ , se dividirá  $F$  en dos partes, tal que  $H_r$  se medirá en la mitad de cada parte.



- Para todo  $F > 12m.$  y  $P > 8m.$ , se dividirá en  $n$  partes:  $n = P/4$ . La medición de  $H_r$  se realizará en la mitad de cada parte.

4.- No se producirán escalonamientos superiores a 5 m. entre planos de altura máxima del propio edificio ni respecto de los colindantes. En este caso se considerarán edificados con la altura reguladora.

5.- La consideración del semisótano como planta entera, según lo definido en el art. 4.3.1.16, no tendrá efecto sobre el número de plantas establecido y su altura reguladora.

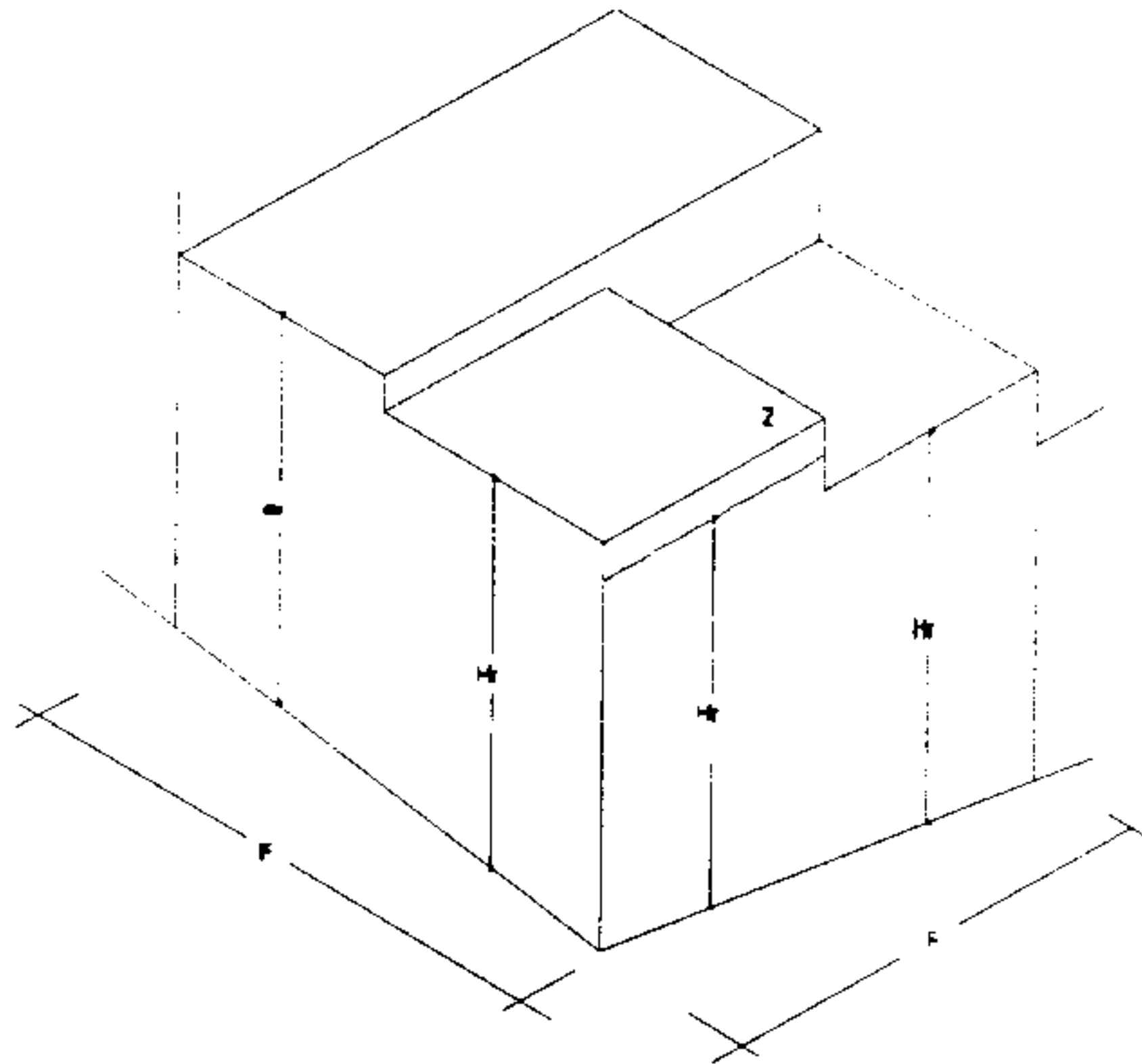




## 6.- Edificación en esquina

En la definición de la altura de una edificación en esquina, el plano (z) definido por la cota más alta de las alturas  $H_r$  más próximas a la esquina correspondiente a cada fachada, prevalecerá en todo el solar o hasta el primer escalonamiento, en función de las longitudes  $F$  de las fachadas.

Se estará a la misma regla cuando el número de plantas establecido sea diferente para cada calle.



## 7.- Construcción por encima de la altura reguladora

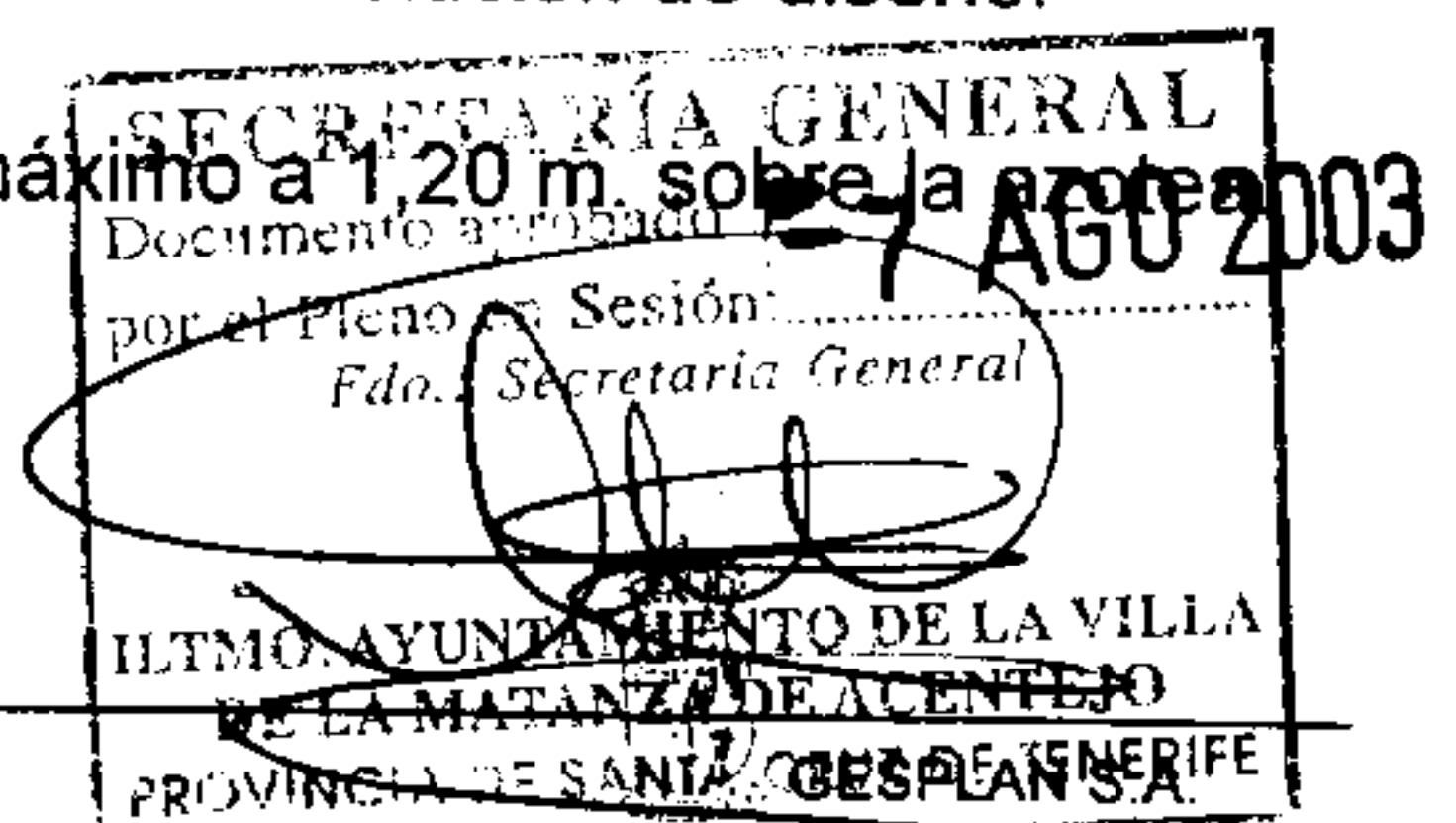
Por encima del plano máximo que define la altura reguladora sólo se permitirán:

- Los volúmenes resultantes de los remates de escaleras, máquinas de ascensores, depósitos de agua y habitaciones de lavadero, siempre que queden dentro de un plano de  $45^\circ$  de inclinación que pase por la línea de perfil máximo de cada una de las fachadas o de los patios, no pudiendo exceder en su altura máxima en más de 3,00 metros sobre la permitida.

- No se permitirán la instalación de bidones para almacenamiento de aguas, sino cerrados dentro de obras de fábrica.

- Excepcionalmente el Ayuntamiento podrá autorizar soluciones en el que el volumen de caja de escalera no cumpla las anteriores condiciones, debiéndose justificar en Proyecto la singularidad de la solución de diseño.

- Los antepechos se rematarán como máximo a 1,20 m. sobre la azotea



- En todo caso, ninguno de estos volúmenes superará el plano horizontal definido a 4 m. por encima de la altura reguladora, ni podrá ocupar más del 20 por ciento de la superficie de cubierta.

- Bajo las cubiertas con inclinación menor de 30° se permitirán los espacios abuhardillados habitables con las condiciones de volumen del párrafo anterior, en viviendas unifamiliares con cubierta inclinada.

En ningún caso, por encima de esta altura, se admitirán áticos ni sobreáticos. A estos efectos no se considerarán como tales los volúmenes resultantes de escalonamientos entre alineaciones opuestas (art. 4.3.5).



En Casco Antiguo 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.

### 8.- Forma de medición en la edificación abierta

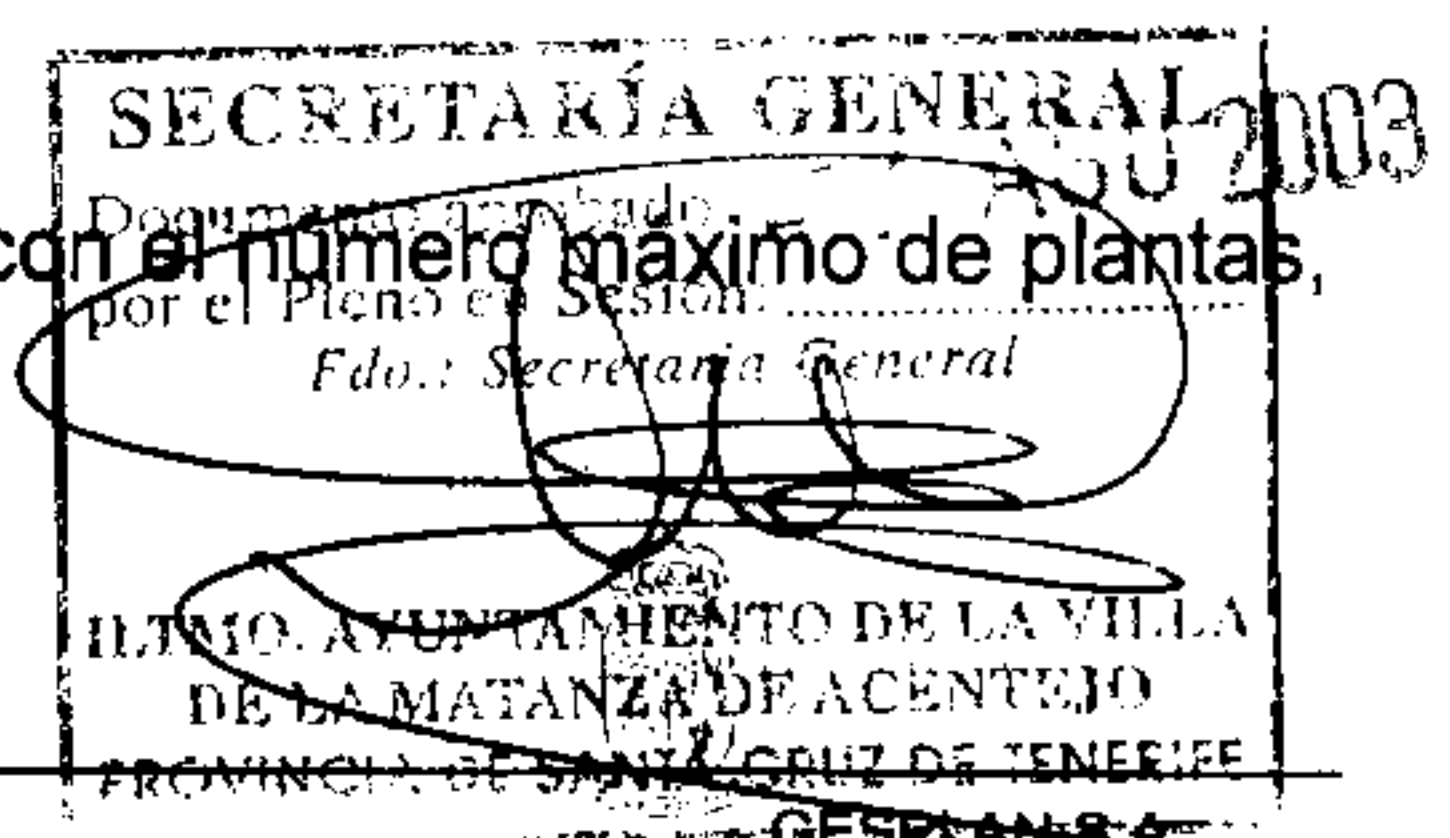
- La altura de la edificación se medirá desde cualquier punto del terreno interior de la parcela, una vez acondicionado.

- Cuando las necesidades de la edificación, o por las características del terreno en que se asientan, deba escalonarse, éste será a 45° y la medición de altura se realizará de forma independiente en cada una de las plataformas que la compongan, sin que dicho escalonamiento pueda traducirse en exceso de altura.

- Cuando se proyecten muros de contención en la alineación de manzana ordenada nunca deben sobrepasar los tres metros de altura, medidos en cualquier punto del mismo.

### 9.- Interpretación gráfica

- La altura de la edificación, expresada con el número máximo de plantas, se indica en los planos correspondientes.





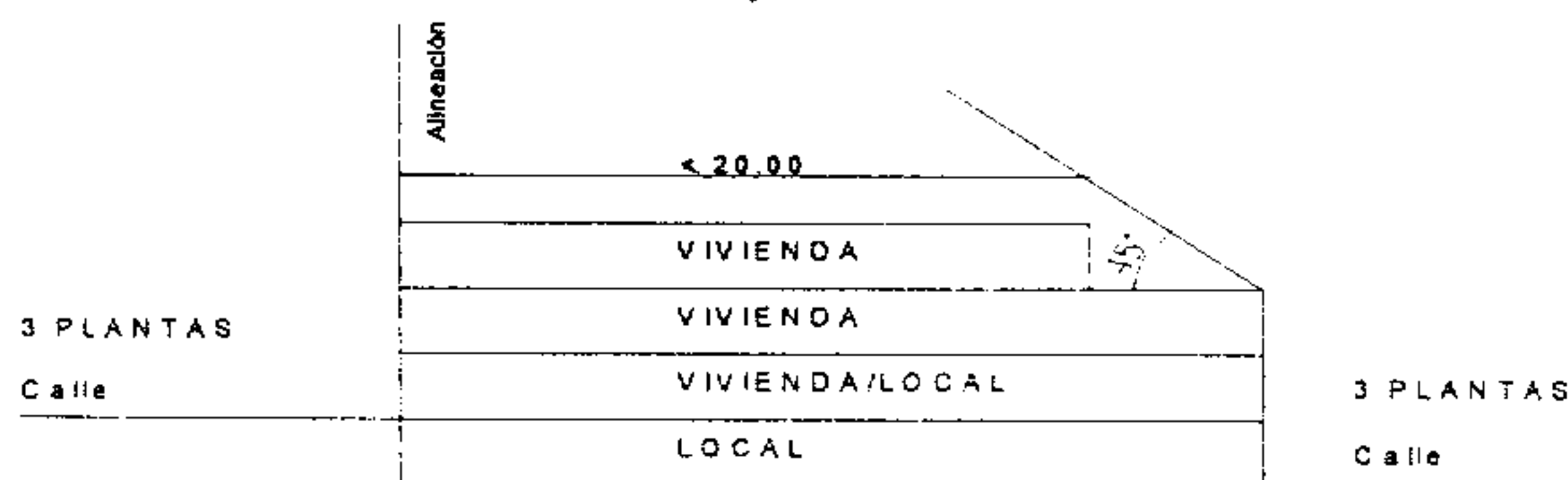
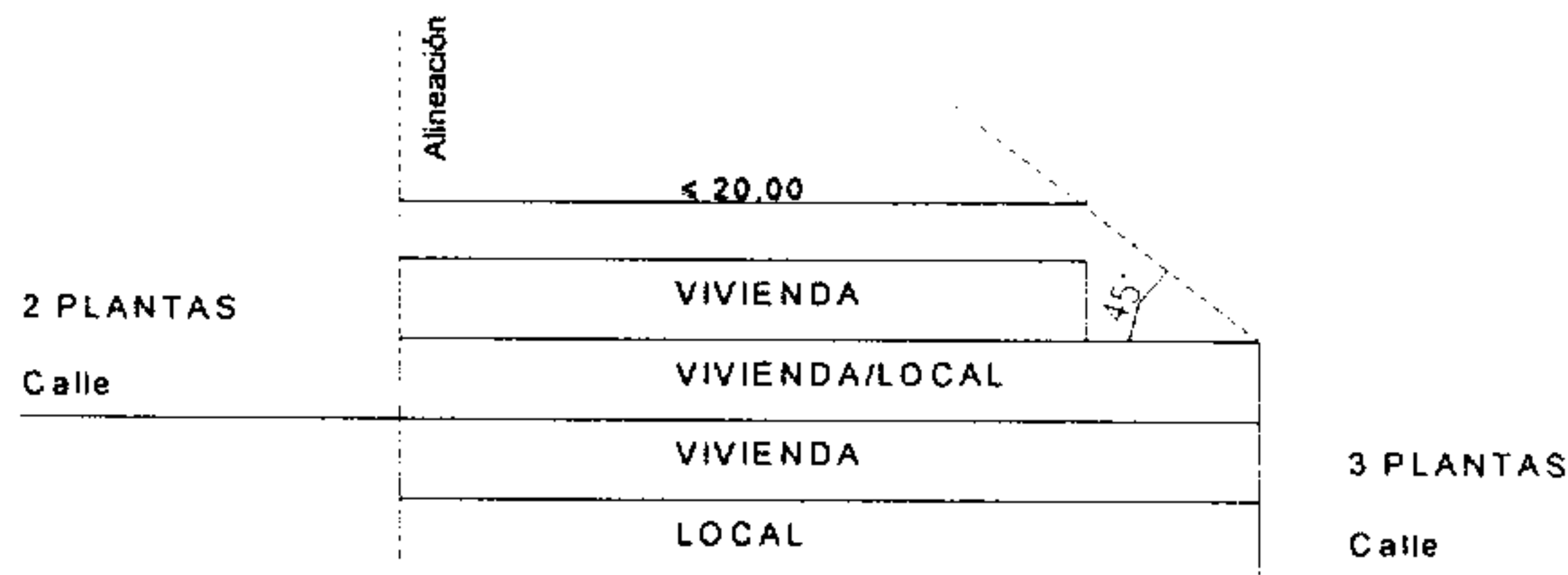
- Cuando para una manzana existan diferentes alturas, éstas quedan indicadas junto a la correspondiente alineación de edificación.

- Cuando en una manzana se indiquen las alturas en dos frentes, quedando otras sin determinar, se resolverán según la regla para alineaciones opuestas (art. 4.3.5).

**Artículo 4.3.5.- EDIFICACIÓN ENTRE DOS ALINEACIONES OPUESTAS**

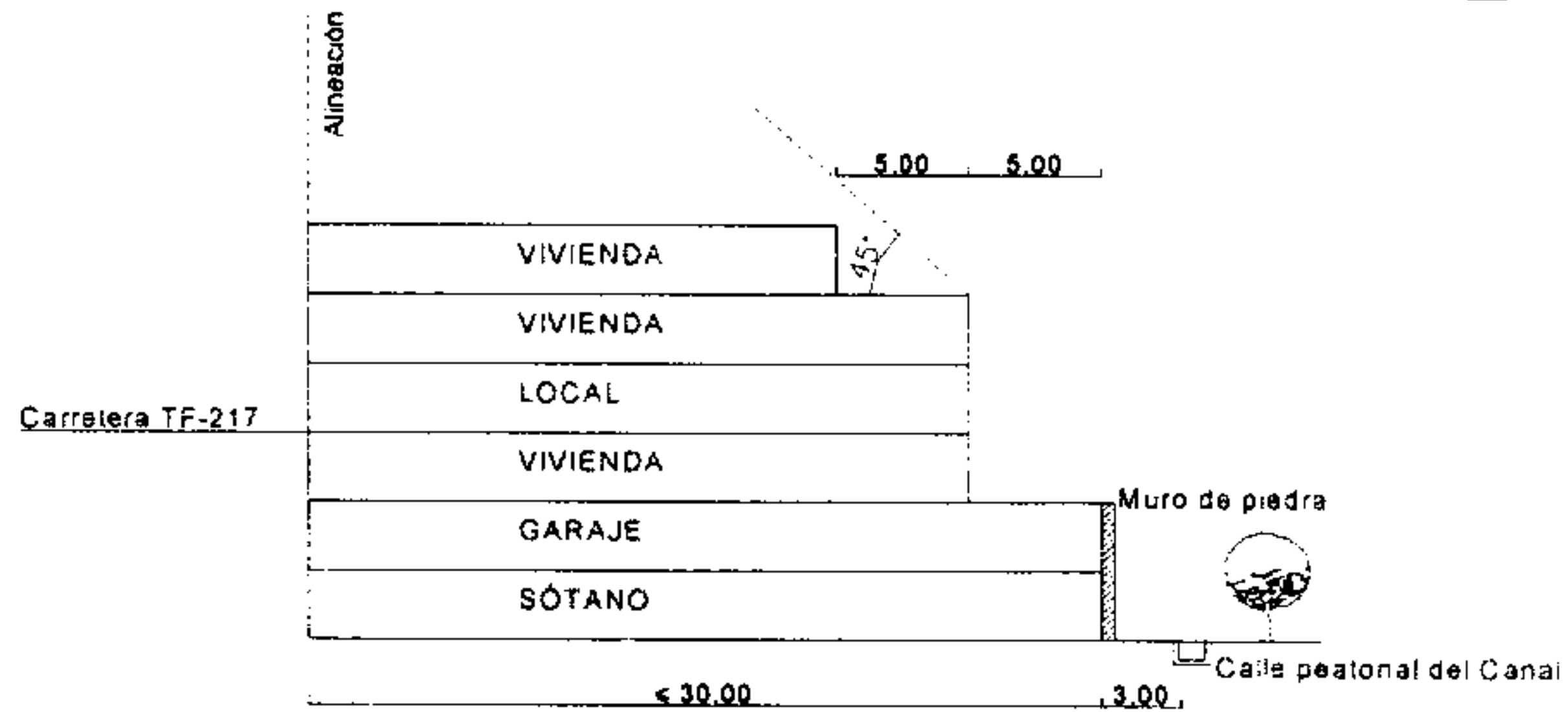
1.- Cuando se trate de una parcela que alcance ambas alineaciones, se ha de hacer la siguiente consideración:

- Si las dos alineaciones de vía están a diferente cota (o existen diferentes alturas Hr para cada vía), se resolverá el salto entre la construcción superior e inferior no sobrepasando la teórica línea inclinada a 45° trazada desde el extremo del forjado en su cara inferior de la construcción más baja, y respetando el fondo máximo a cada vía .

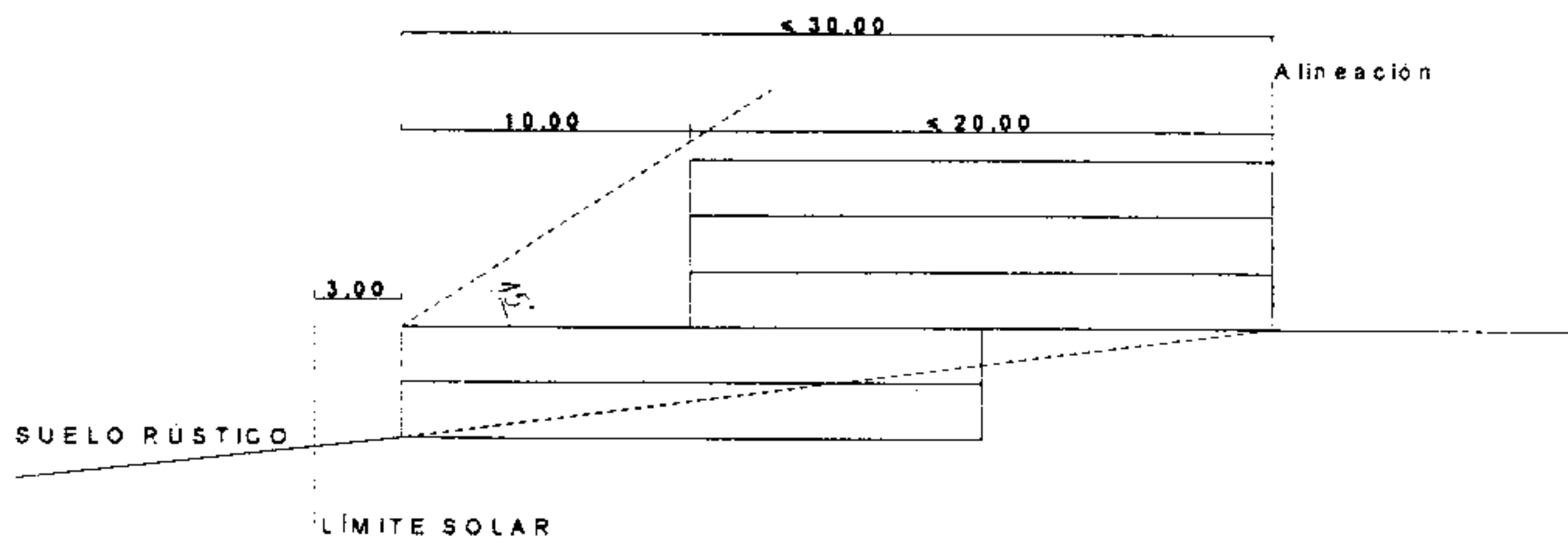


- En edificación Cerrada, cuando una edificación tenga dos frentes opuestos con altura reguladora diferentes, uno de ellos al margen no de la carretera general (TF-217) y el otro al paseo peatonal que discurre por encima del Canal, se podrá considerar lo que queda bajo la rasante de la carretera general (TF-217) según el esquema adjunto.

GOBIERNO DE LA MATANZA DE ACENTEJO  
 DIRECCIÓN GENERAL DE CONSERVACIÓN DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN URBANÍSTICA  
 Fdo.: Secretaría General  
 2003  
 AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE LA MATANZA DE ACENTEJO  
 PROVINCIA DE SAN LUIS DE LOS RÍOS



2.- En general, cuando se trate de una edificación con alineación a calle y fondo a suelo rústico, y que la parcela presente gran desnivel entre ambos, la edificación se retranqueará 3,00 metros del límite del solar con el suelo rústico presentando tratamiento de fachada en dicho paramento.

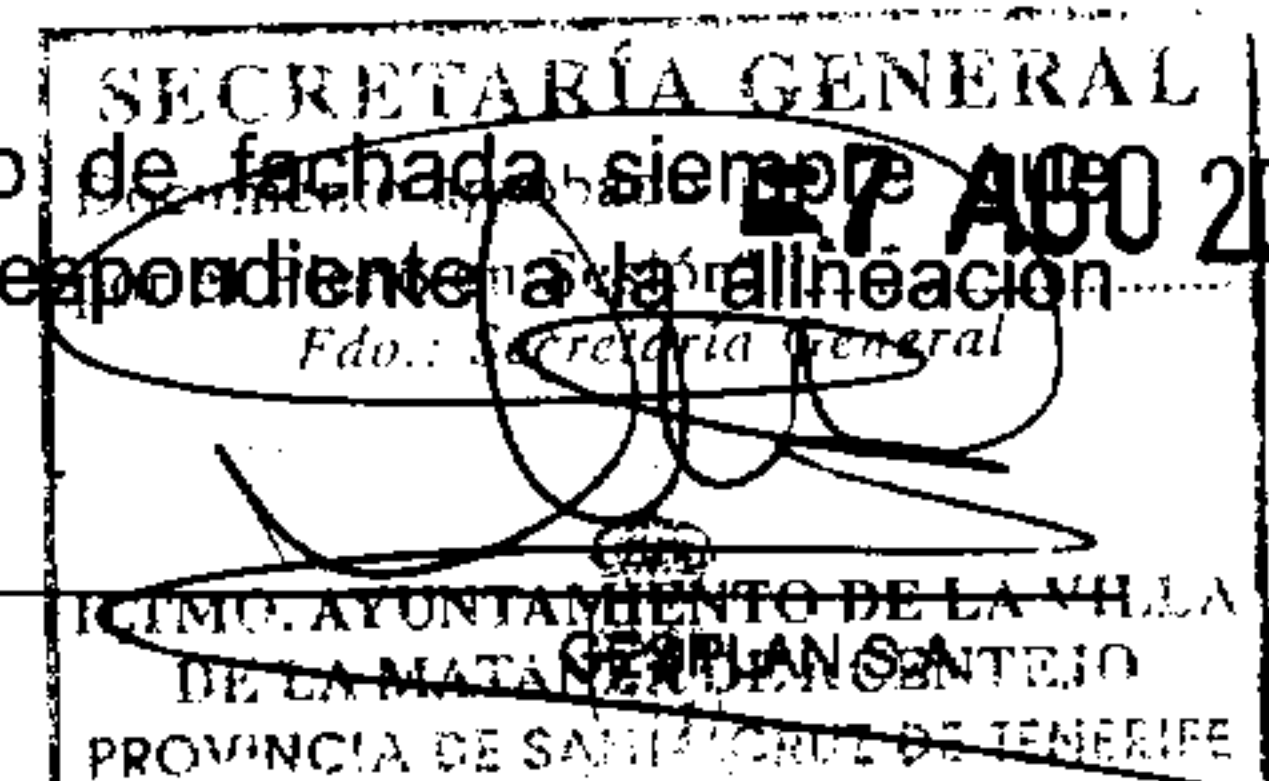


3.- Cuando se trate de una parcela que no alcance ambas alineaciones, se ha de hacer la siguiente consideración:

- No podrá dejarse en la alineación opuesta un solar residual que no cumpla con las condiciones de parcela edificable (art. 4.3.2), por tanto se retranqueará hasta cumplir esta condición.

- Se realizará la comprobación de que la edificación se mantiene por debajo del plano a 45° de la rasante más baja.

- El paramento posterior tendrá tratamiento de fachada siempre que supere en dos o más plantas a la edificación correspondiente a la alineación.







opuesta. Se evitará cualquier situación de paramentos ciegos, no susceptibles 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

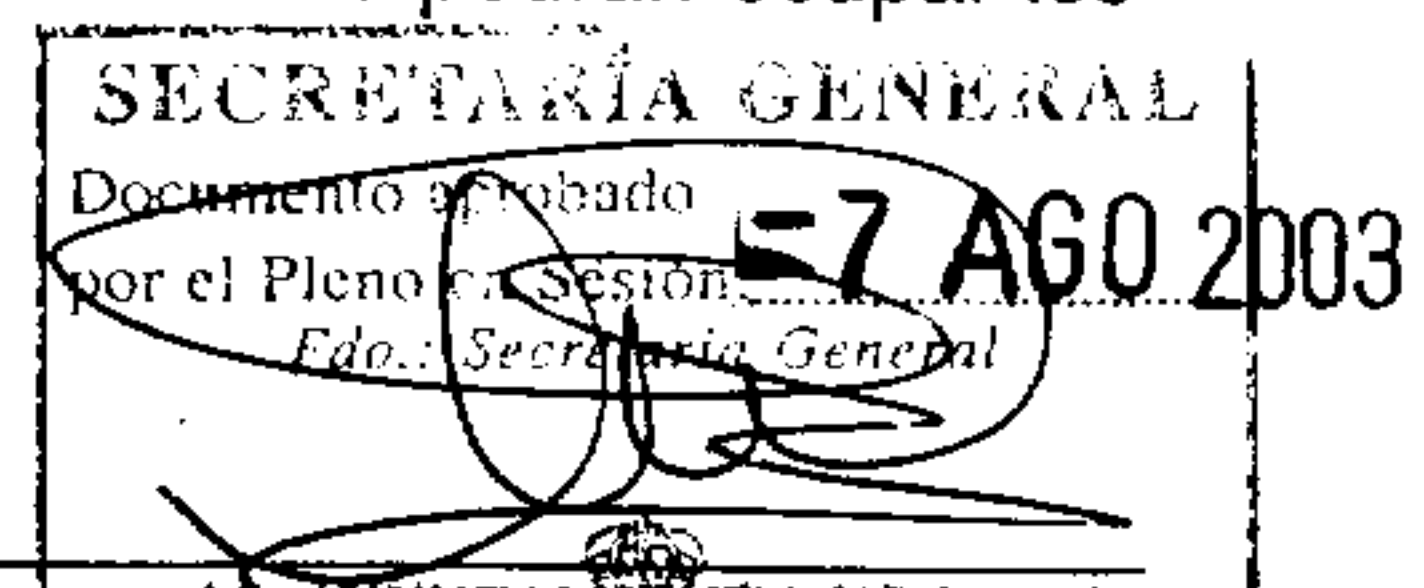
En Edificación Cerrada el fondo edificable será de 20 metros.

#### 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.

- 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.





#### Artículo 4.3.9. ELEMENTOS ENTRANTES Y SALIENTES

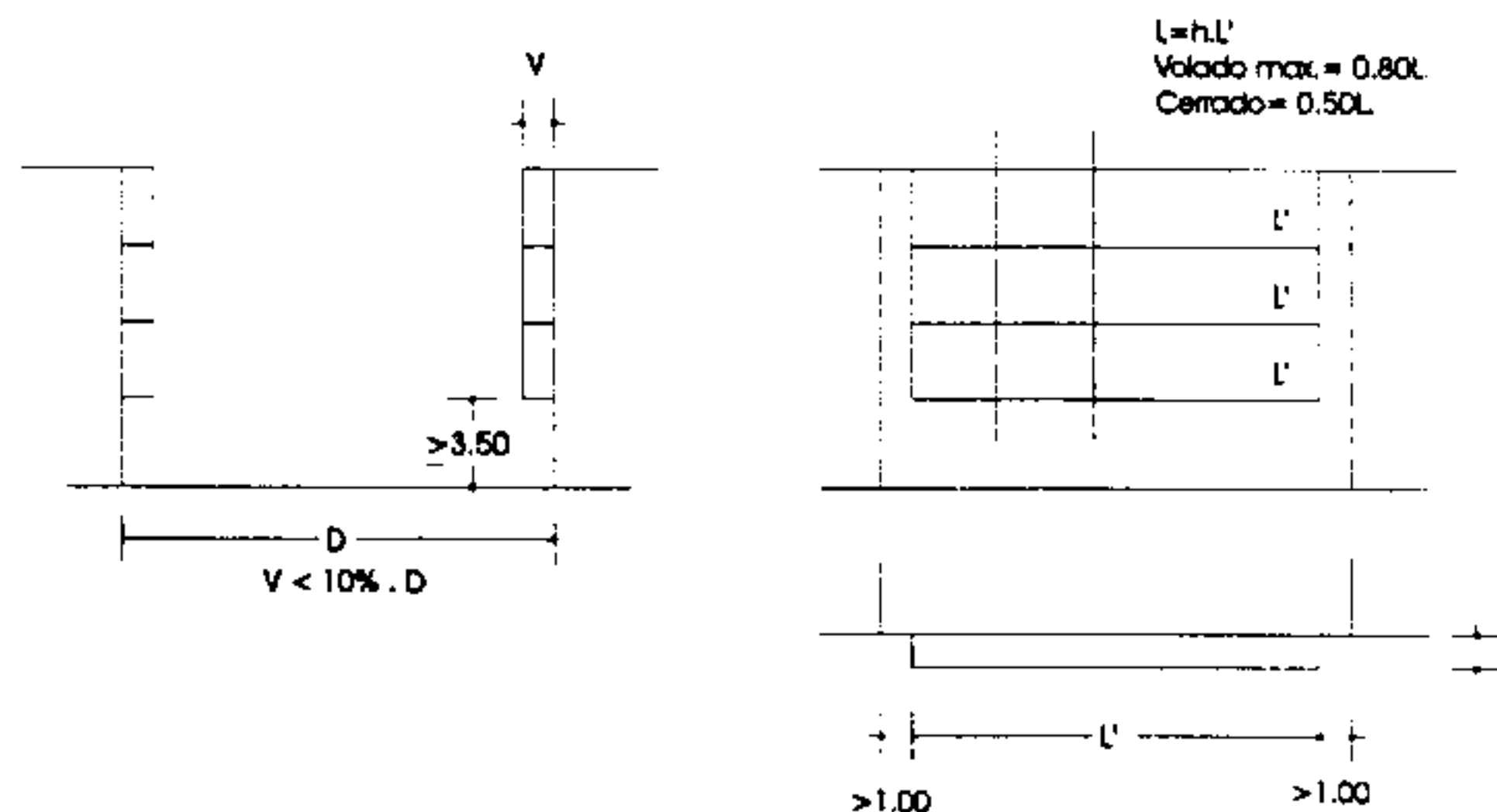
Los cuerpos salientes se denominan **cerrados** cuando tienen en dos o más lados cerramientos fijos o móviles; en otros casos se denominan **abiertos**.

Para la edificación alineada se tiene:

- Cualquier elemento volado sobre la acera estará a más de **3,50m.** de altura libre medida en el punto más desfavorable.

- Ningún vuelo superará el **7 por ciento** de la distancia mínima entre las dos alineaciones de edificación al frente de la parcela, aunque para distancias de hasta **7m.** el vuelo podrá ser de **0,50m.**

El vuelo máximo será de **1,00 m.**



- Todo vuelo o entrante se separará de las medianeras como mínimo la distancia de **1,00m.**, no admitiendo ningún saliente en ese espacio.

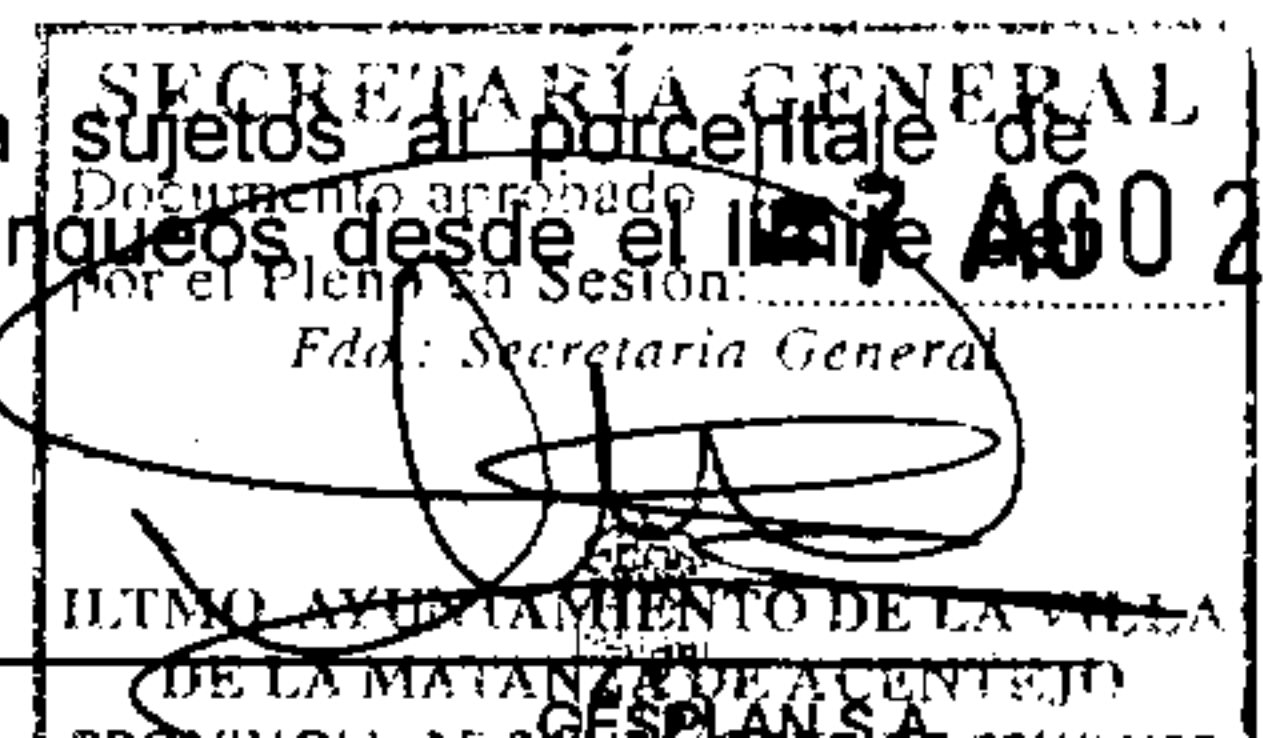
- La longitud total de volado (  $L'$  ) no será mayor del 50 por ciento de la suma (  $L$  ) de las longitudes de fachada por plantas (  $L$  ), de este total, el 20 % podrá ser cerrado, pudiendo ser redistribuido con la limitaciones expresadas.

- Con las condiciones anteriores se podrá volar sobre los espacios resultantes de los retranqueos, siempre que no se abran huecos con vistas rectas sobre la finca vecina a una distancia menor de 2.00 mts.

- Sobre un chaflán sólo se admitirán **vuelos abiertos**, con las condiciones anteriores; las distancia mínima del vuelo a las aristas que lo definen será de **0,50m.**

El vuelo realizado en estas condiciones, será como máximo el correspondiente a la vía de menor ancho.

- Los vuelos en edificación abierta estarán sujetos al porcentaje de ocupación de suelo permitido, midiéndose los retranqueos desde el límite del vuelo.





#### Artículo 4.3.10. DISTANCIAS ENTRE FACHADAS

La distancia entre dos fachadas, principales o laterales de edificaciones diferentes no será menor de 4,00 mts., salvo que sean patios interiores en cuyo caso se estará especificando para éstos.

Cualquier edificación retranqueará su fachada hasta conseguir este mínimo.

En Edificación Abierta Grado 3 (EA-G3), cuando en una misma parcela se construyan varios volúmenes separados, la distancia mínima entre cada punto de las fachadas será de 4,50 metros.

#### Artículo 4.3.11. CONDICIONES EN EDIFICACIÓN ABIERTA

1.- Se entiende por superficie de ocupación de la edificabilidad posible sobre la parcela, la resultante de la proyección sobre el plano horizontal de la misma de la envolvente de todas las superficies o cuerpos más sobresalientes de la edificación.

2.- Sin dar lugar a aumentos de ocupación en planta, se permite adosar dos o más edificaciones, de tal modo que el volumen presente unidad proyectual y constructiva, debiéndose presentar proyecto conjunto. En todo caso, siempre se respetarán los retranqueos a calle y a linderos laterales.

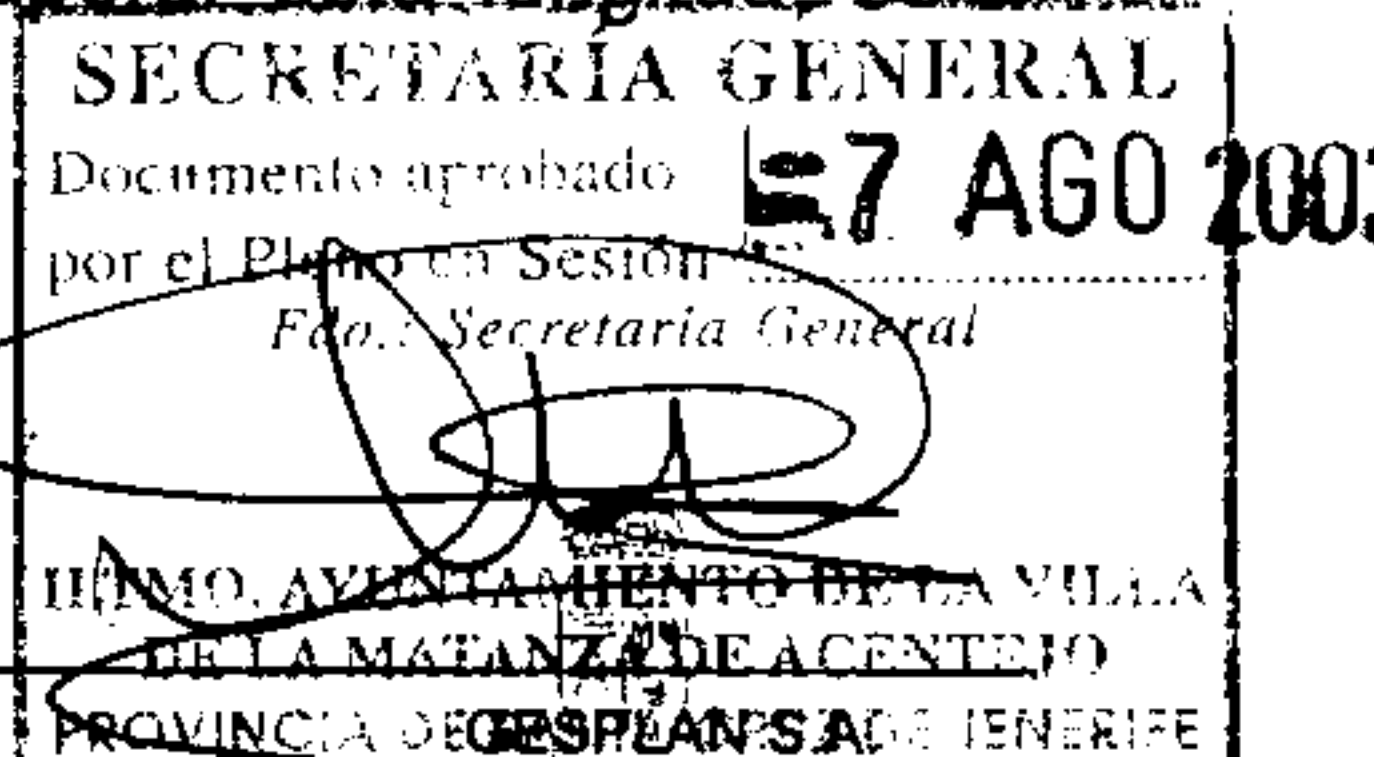
3.- En el caso de edificios de uso plurifamiliar, la longitud máxima de las fachadas no deberá superar 40 metros de longitud. Si por razones de forma de parcela, de diseño, o topográficas fuera necesario superar esta longitud, será obligatoria la elaboración de un Estudio de Detalle.

#### Artículo 4.3.12. CONDICIONES EN EDIFICACIÓN SEMICERRADA

1.- Se entiende por superficie de ocupación de la edificabilidad posible sobre la parcela, la resultante de la proyección sobre el plano horizontal de la misma de la envolvente de todas las superficies o cuerpos más sobresalientes de la edificación.

2.- La edificación semicerrada se corresponde con la vivienda unifamiliar o plurifamiliar, en hilera o pareada, alineada a vía.

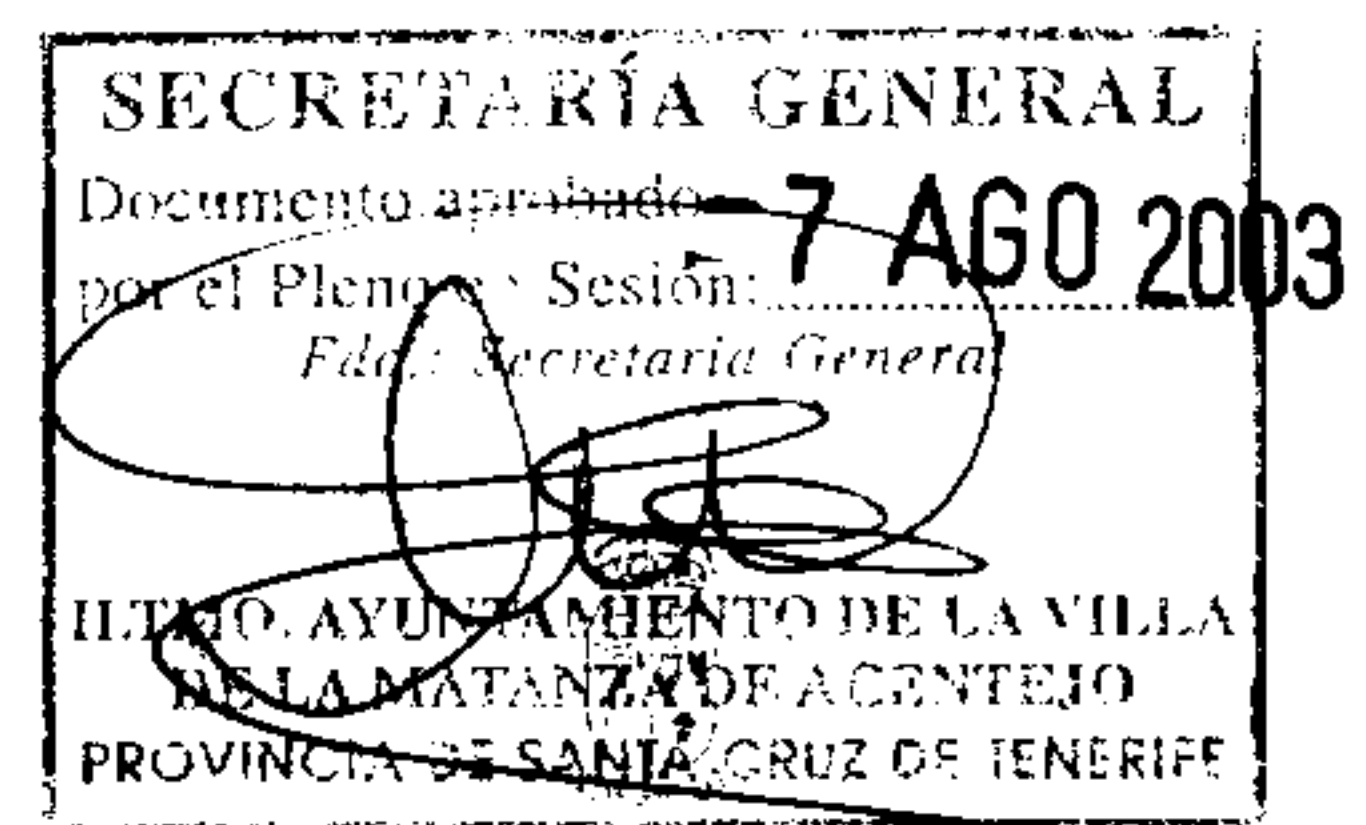
3.- En el caso de edificios de uso plurifamiliar, la longitud máxima de las fachadas no deberá superar 40 metros de longitud. Si por razones de forma de parcela, de diseño, o topográficas fuera necesario superar esta longitud, será obligatoria la elaboración de un Estudio de Detalle.





4.- En el suelo urbano consolidado en el momento de su 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.





## TÍTULO QUINTO EL SUELO RÚSTICO

### CAPITULO 1.- RÉGIMEN GENERAL

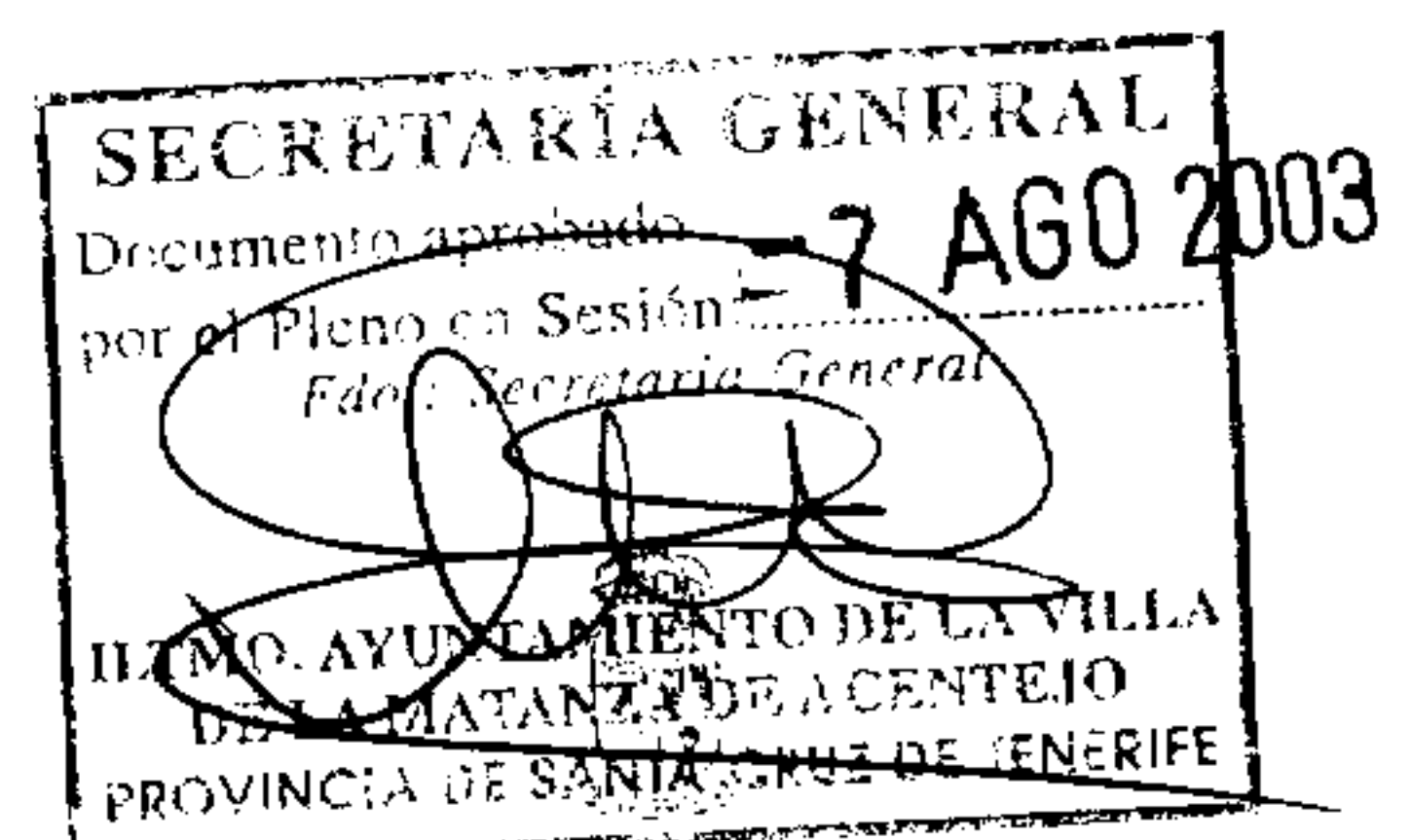
En el Suelo Rústico será de aplicación lo dispuesto en el Título II del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias.

#### Artículo 5.1.1.- DEFINICIÓN

Constituye el Suelo Rústico las áreas del municipio de La Matanza de Acentejo que por sus características ecológicas, ambientales, naturales, paisajísticas, culturales, históricas y productivas, son declaradas por el Plan General de Ordenación al margen del proceso de urbanización. Sus distintas categorías aparecen delimitadas e identificadas en los planos de Clasificación del Suelo, Ordenación y Estructura Urbanística en el Término Municipal.

#### Artículo 5.1.2.- CATEGORÍAS

A los efectos de la regulación específica de los usos, actividades y tipos de protecciones, que se establecen sobre cada uno de los ámbitos del suelo rústico y de su adaptación al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo (LOTC y ENC), se establecen las siguientes categorías y zonas:





CATEGORIAS	ZONAS		CÓDIGO
▪ SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL	▪ PROTECCIÓN NATURAL	▪ SITIO HISTÓRICO ▪ PAISAJE PROTEGIDO	SH PP
	▪ PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA		RP-P
	▪ PROTECCIÓN CULTURAL	▪ ZONA ARQUEOLÓGICA ▪ ARQUEOLÓGICO POTENCIAL ▪ PROTECCIÓN EDIFICACIONES ▪ MIRADORES ▪ FUENTES	ZA AP PE M F
	▪ PROTECCIÓN DE ENTORNOS		IRP-E
	▪ PROTECCIÓN COSTERA Y LITORAL		RP-L
▪ SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE VALORES ECONÓMICOS	▪ PROTECCIÓN AGRARIA		RP-A
	▪ PROTECCIÓN HIDROLÓGICA		RP-H
	▪ PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS	▪ PUNTO LIMPIO ▪ EMBALSE ▪ DEPÓSITOS REGULADORES ▪ TELECOMUNICACIONES ▪ VERTEDERO ▪ PROTECCIÓN DE VIARIO	PLI E DR AT VT RP-I
▪ SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTOS	▪ ASENTAMIENTO RURAL		AR
▪ SISTEMAS GENERALES			SG

Esta clasificación produce el establecimiento de un régimen jurídico y urbanístico particularizado, correspondiéndose fundamentalmente la misma con la establecida en el Art. 55 del Decreto Legislativo 1/2000 (LOTIC y ENC).

La ordenación del suelo rústico en sus condiciones de uso y protección se ha reflejado en los correspondientes planos generales de Clasificación del Suelo.

El vigente Decreto Legislativo 1/2000 (Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias), establece unas delimitaciones no siempre coincidentes con esa realidad funcional. En general, esta categoría de suelo rústico se ha delimitado según los criterios definidos en dicha Ley.

SECRETARÍA GENERAL  
 Documento aprobado por el Pleno en Sesión Pleno. Secretaria General  
 23/02/2003  
 AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE LA MATANZA DE ACENTEJO  
 PROVINCIA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE



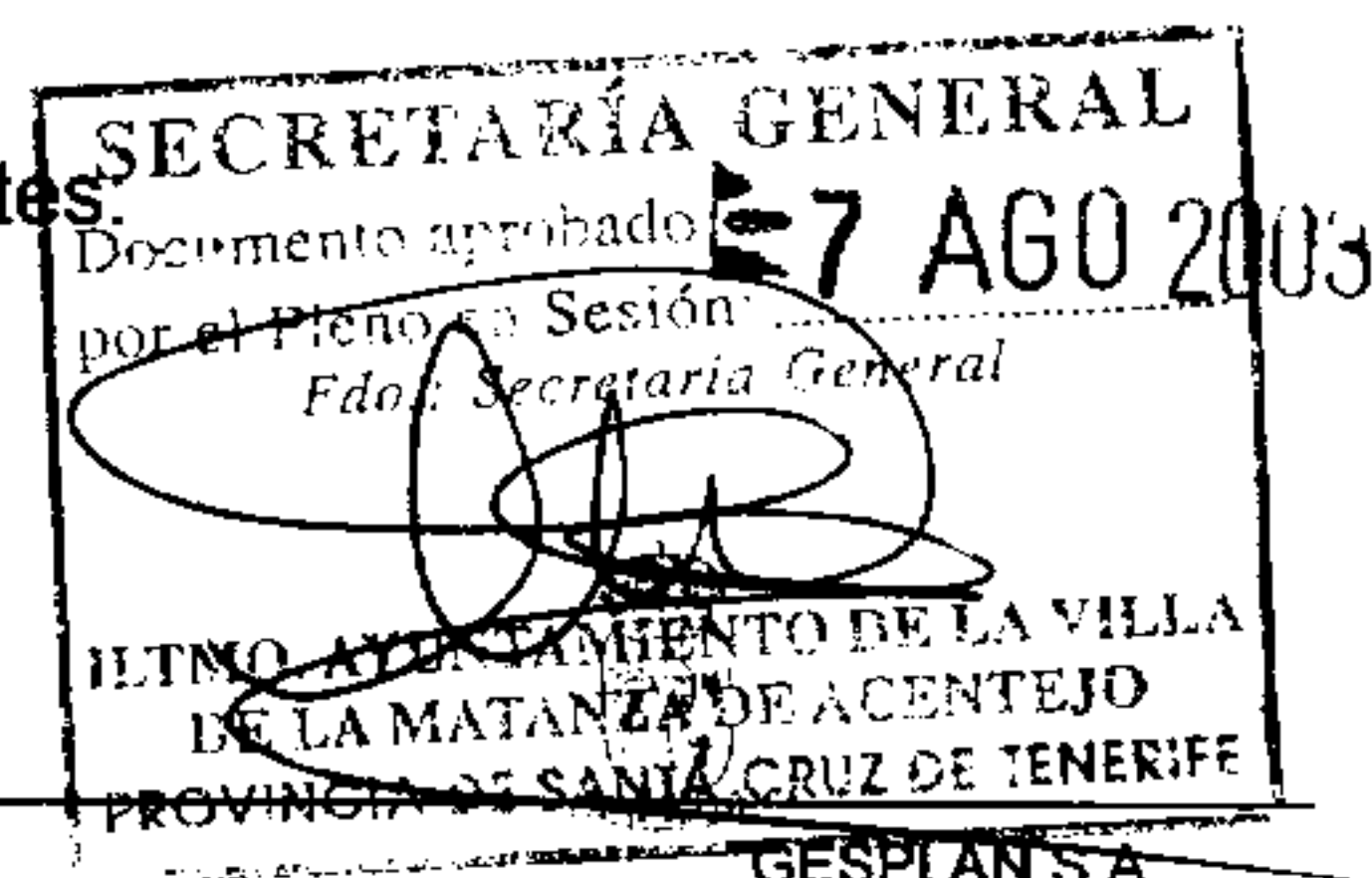
Las equivalencias entre la categorización normativa de la división territorial contenida en el presente PGO y la delimitación de las Áreas de Regulación Homogénea del PIOT es la siguiente:

PIOT	PGO
Áreas de Protección Ambiental	Protección Natural
Protección Ambiental I	
1.- Montañas	Suelo Rústico de Protección Paisajística "Montañas de San Antonio"
2.- Barrancos	Suelo Rústico de Protección Hidrológica
3.- Laderas	
4.- Malpaíses y llanos	
	Protección de Entornos
	Protección Paisajística
Protección Ambiental II	
1.- Bosques consolidados	Paisaje Protegido de "Las Lagunetas"
2.- Bosques potenciales	
	Paisaje Protegido "Costa Acentejo"
Protección Ambiental III	
1.- Costera	Protección costera
2.- Marinas	
	Protección Cultural
	B. I. C. Barranco de Acentejo
Áreas de Protección Económica	Protección de los Valores Económicos
Protección Económica I	Suelo Rústico de Protección Agraria
Protección Económica II	
Protección Económica III	
Áreas de Interés Estratégico	Suelo Rústico Protección de Infraestructuras
	Red Viaria
	Embalse
	Depósito Regulador
Áreas de Protección Territorial	Suelo Rústico de Protección Territorial
Áreas Urbanas	Suelo Urbano Consolidado
	Suelo Urbano No Consolidado
Áreas de Expansión Urbana	Suelo Urbanizable

### Artículo 5.1.3.- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Se incluyen en esta categoría aquellas zonas que por sus condiciones singulares merecen una especial protección, permitiéndose los usos y actividades que no inciden negativamente en la conservación y regeneración de sus características medioambientales, y que se fijan en las condiciones particulares de esta categoría de suelo.

Las zonas que contienen son las siguientes:





### 5.1.3.1.- Suelo Rústico de Protección Natural

Se recogen en esta categoría de suelo, entre otros, los espacios a proteger contemplados en el Decreto Legislativo 1/2000 (LOTG y ENC): "Paisaje Protegido Costa Acentejo", "Paisaje Protegido de Las Lagunetas", y "Sitio Histórico Barranco de Acentejo".

El Suelo Rústico de Protección Ambiental se ordena de acuerdo a los objetivos que contempla la vigente Ley 4/1989, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres, cuyos principios inspiradores son:

- El mantenimiento de los procesos ecológicos esenciales y de los sistemas vitales básicos.
- La preservación de la diversidad genética.
- La utilización ordenada de los recursos, garantizando el aprovechamiento sostenido de las especies y de los ecosistemas, su restauración y mejora.
- La preservación de la variedad, singularidad y belleza de los ecosistemas naturales y del paisaje.

### 5.1.3.2.- Suelo Rústico de Protección de Entornos

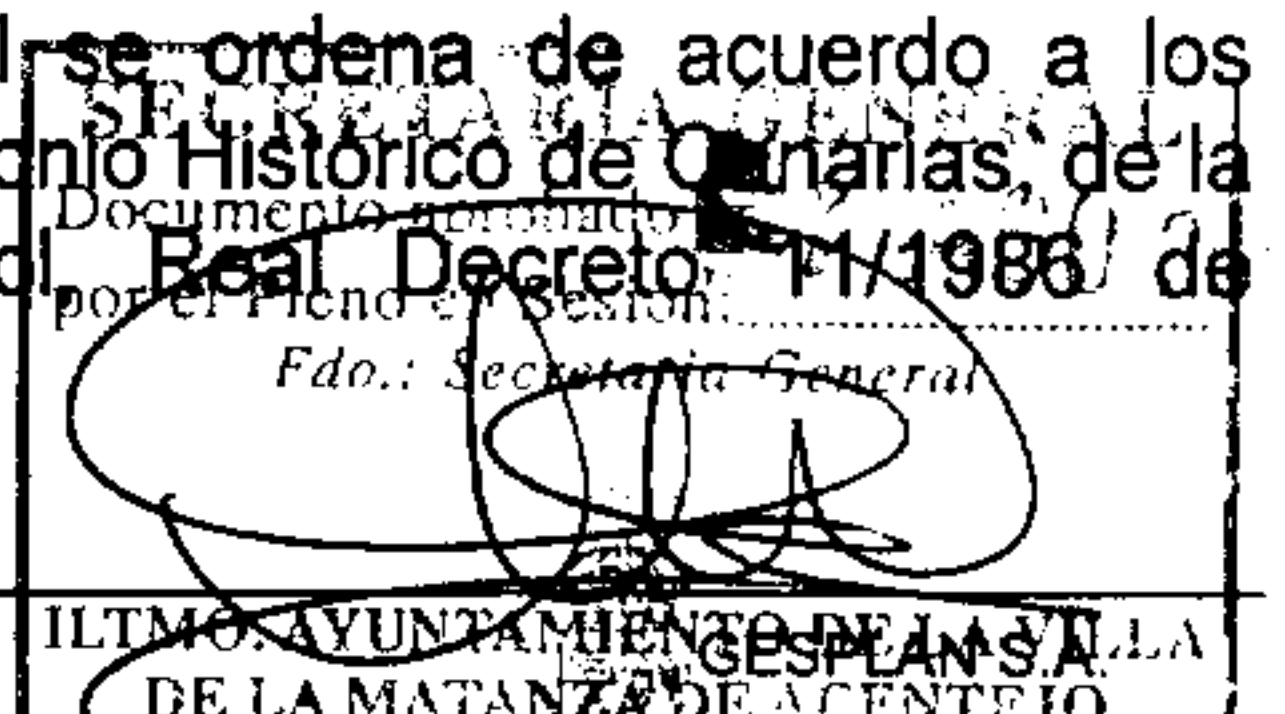
Son zonas que incluyen conjuntos paisajísticos visuales en absoluta continuidad con el entorno en las que los valores están más en el conjunto que en sus aspectos particulares. También se consideran incluidos en esta categoría aquellos elementos aislados que son imprescindibles para la caracterización del paisaje insular (conos, escarpes...). Comprende esta clasificación las áreas denominadas **Protección de Entornos (RP-E)**.

En el Suelo Rústico de Protección de Entornos definido entre el barranco de Cabrera, el Suelo Urbano, y la Ctra. Insular TF-215, en el lugar conocido como núcleo de La Iglesia, existen indicios de la presencia de ciertos valores arqueológicos, por lo que para cualquier tipo de actuación sobre dicho suelo habrá de cumplirse con lo dispuesto para los suelos de Protección Cultural.

### 5.1.3.3.- Suelo Rústico de Protección Cultural

Se incluyen en esta categoría aquellas zonas que por sus valores patrimoniales o arqueológicos merecen una especial protección, permitiéndose en ella exclusivamente los usos y actividades que no inciden negativamente en la conservación y regeneración de sus características arquitectónicas, arqueológicas o medioambientales.

El Suelo Rústico de Protección Cultural se ordena de acuerdo a los objetivos que contempla la Ley 4/1999 de Patrimonio Histórico de Canarias, de la Ley 13/1985 de Patrimonio Histórico Español, Real Decreto 11/1986 de Desarrollo Parcial de la Ley 13/1985.







Comprende esta clasificación las áreas denominadas **Zona Arqueológica (ZA), Arqueológico Potencial (AP), Protección de Edificaciones (PE), Miradores (M) y Fuentes (F).**

Además de la legislación anteriormente descrita, los yacimientos arqueológicos se regularán mediante los Planes Especiales específicos de cada uno, cuando estos existan o lleguen a ser redactados en cumplimiento de la legislación vigente.

En el Suelo Rústico de Protección Agraria definido entre el barranco de Cabrera, el Suelo Urbano, y la Ctra. Insular TF-215, en el lugar conocido como núcleo de La Iglesia, existen indicios de la presencia de ciertos valores arqueológicos, por lo que para cualquier tipo de actuación sobre dicho suelo habrá de cumplirse con lo dispuesto para los suelos de Protección Cultural.

Este Plan General incluye un Catálogo de Bienes Patrimoniales y Ámbitos Arqueológicos que incluye la normativa de protección de cada uno de ellos.

#### **5.1.3.4.- Suelo Rústico de Protección Paisajística**

Comprende esta clasificación las áreas denominadas **Protección Paisajística (RP-P).**

Se corresponden con zonas de gran valor escénico por albergar formas de relieve de carácter singular (conos volcánicos, barrancos, etc.) o paisajes naturales o antropizados de gran interés.

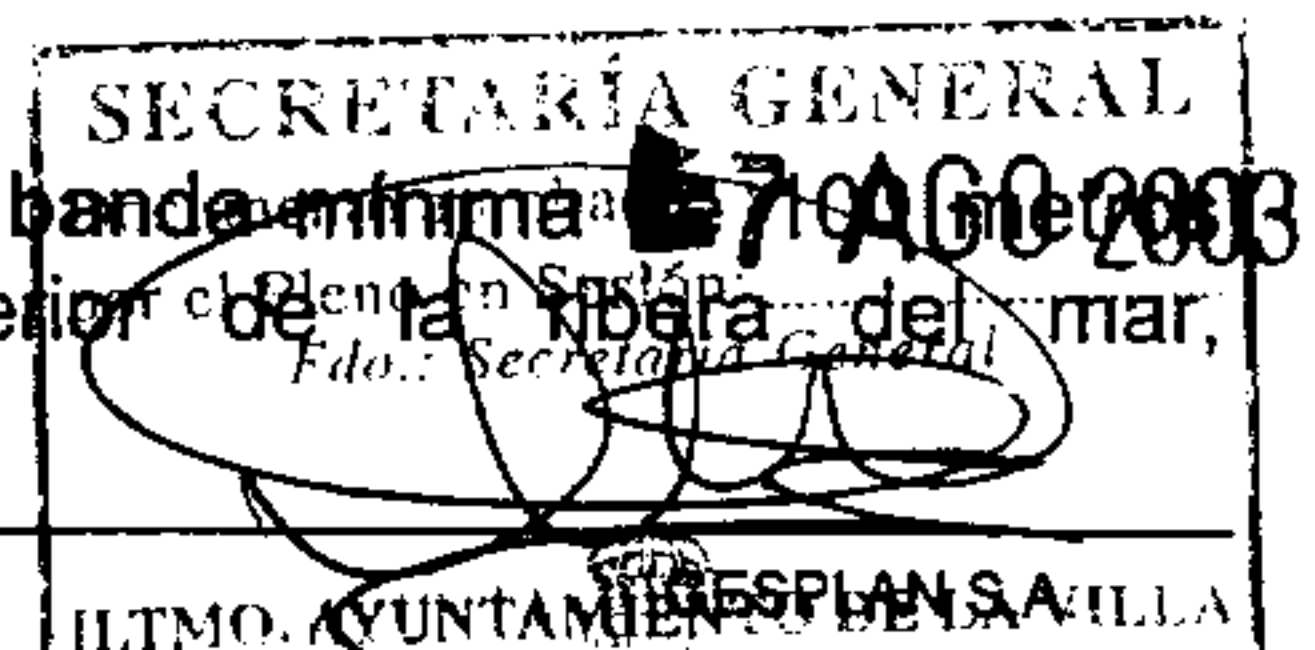
Con respecto a las infraestructuras, se establece como usos autorizables pero con limitaciones, los relativos a tendidos aéreos, siempre y cuando se justifique la imposibilidad de su ejecución canalizada, y conducciones entubadas, con mantenimiento de los accesos viarios existentes, siendo preceptiva para ellos la realización previa de una evaluación básica del impacto ecológico. Dentro de este apartado de infraestructuras quedan excluidos los usos relativos a la apertura de nuevas vías rodadas, producción y transformación de la energía y las plantas de tratamiento del agua.

Dentro de los usos relativos al ocio, recreo y turismo, se propone igualmente introducir como uso secundario compatibles dentro de la filosofía de fomento activo de la naturaleza, los relativos al senderismo peatonal y pequeñas actuaciones recreativas, quedando prohibidos los restantes usos.

En el entorno a la montaña La Atalaya se prevé la ubicación de la Bodega Comarcal y una zona recreativa, debiéndose ambas actuaciones recogerse en el Plan Especial que ordene esta área.

#### **5.1.3.5.- Suelo Rústico de Protección Costera**

Se incluye todo el litoral costero, en una banda mínima de **70 metros** medidos tierra adentro, desde el límite interior de la ribera del mar,





correspondiente a la servidumbre de la Ley 22/1988, de 28 de Julio de Costas y su Reglamento general aprobado por R.D. 1471/1989, de 1 de Diciembre, incluyendo playas, islas bajas y acantilados.

Se contempla como Suelo Rústico de Protección Costera el tramo de costa acantilada comprendida entre Puntillo del Sol y Punta de La Sabina, compatibilizándose con la categoría de Suelo Rústico de Protección Natural ("Paisaje Protegido Costa de Acentejo").

Los usos en Servidumbre de Protección estarán a lo descrito en el Art. 24 y 25, Servidumbre de Tránsito según Art. 27, y Zona de Influencia según Art.30 de la Ley de Costas. Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales estarán a lo descrito en el Art. 44.6, instalaciones y construcciones existentes en Dominio Público y Servidumbre de Protección según Disposición Transitoria cuarta de la Ley de Costas. Los usos de actuaciones que se proyecten en Zona de Dominio Público precisarán previo otorgamiento, de la autorización o concesión prevista en la Ley de Costas.

Esta delimitación se refleja en los planos correspondientes de clasificación de suelo.

#### 5.1.4. SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE VALORES ECONÓMICOS

Incluye los terrenos que precisan de protección de sus valores económicos, por ser idóneos, al menos potencialmente, para aprovechamientos agrarios, pecuarios, forestales, hidrológicos o extractivos y para el posible establecimiento de infraestructuras.

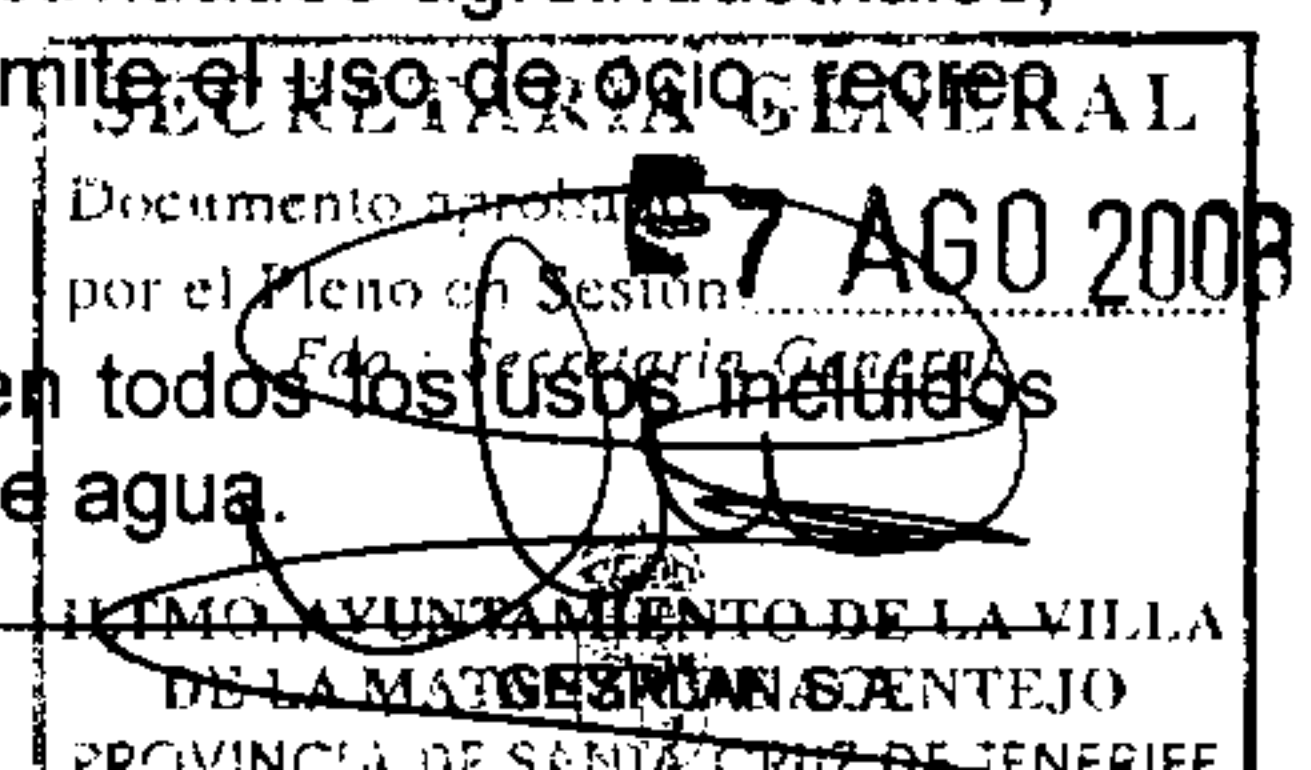
##### 5.1.4.1.- Suelo Rústico de Protección Agraria

Se incluyen en esta categoría aquellos terrenos que, por sus especiales condiciones productivas actuales o potenciales, derivadas de los usos agropecuarios, han de ser protegidos, favoreciendo el uso racional de las explotaciones agropecuarias.

Incluyen aquéllas zonas que contienen terrenos destinados a cultivos intensivos de regadío, localizados mayoritariamente en la zona más baja del Municipio; terrenos de pequeñas explotaciones con cultivos destinados a cultivos extensivos de secano; y las áreas de pastizales en medianías, utilizados por diferentes especies de animales domésticos.

Se plantea el mantenimiento del uso actual de cultivos, quedando prohibidos los relativos a las actividades extractivas y las actividades industriales no relacionadas con la agricultura. Se admiten los usos referidos a la ganadería, así como la vinculada a la explotación del suelo, las actividades agroindustriales, las infraestructuras básicas, el equipo insular, y se admite el uso de ocio recreo y turismo.

Con respecto a las infraestructuras, se permiten todos los usos incluidos en este apartado, excepto las plantas de tratamiento de agua.





#### 5.1.4.2.- Suelo Rústico de Protección Hidrológica

Comprende aquellas áreas del territorio para la protección de las cuencas, evitar los procesos erosivos e incrementar y racionalizar el uso de los recursos hídricos, tanto en el suelo como en el subsuelo.

##### SISTEMA TERRITORIAL DE DRENAJE SUPERFICIAL

###### 1.- Definición

El Sistema de Drenaje Superficial está constituido por los cauces naturales o artificiales de corriente continua o discontinua, cualquiera que sea su naturaleza, pública o privada, cuya finalidad exclusiva es garantizar el correcto drenaje superficial en el que se incluye la evacuación de las aguas superficiales y de los materiales procedentes de la erosión natural del territorio.

Se consideran asimismo suelos afectos al sistema de drenaje superficial las márgenes de los cauces, que dispondrán con carácter general y en toda su extensión longitudinal, de dos franjas de acceso a cauce de 5 metros a ambos lados del cauce, que se consideran incluidas en el sistema general de drenaje.

###### 2.- Sistema Básico de Drenaje Superficial

Tendrán la consideración de Sistema Básico de Drenaje Superficial los cauces especificados en el plano correspondiente del "Sistema Básico de Drenaje Superficial" elaborado por el Consejo Insular de Aguas, que queda complementado por la red propuesta por este PGO.

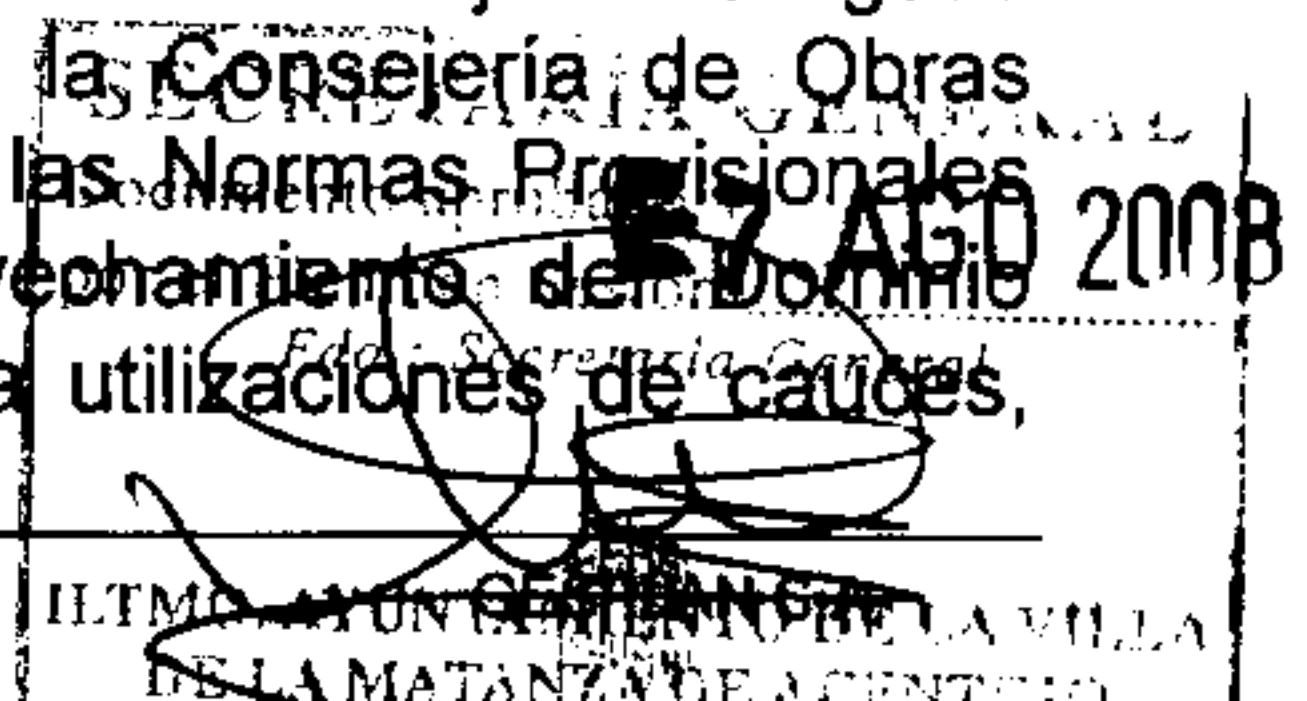
A efectos del presente PGO se ha estimado una anchura de cauce de 5 metros a ambos lados del eje del mismo, a cuyos bordes exteriores se yuxtaponen sendas bandas de acceso a cauce de 5 metros de anchura, siendo en todo caso el Consejo Insular de Aguas de Tenerife quien determinará las dimensiones definitivas al intervenir en los Planes de Desarrollo del PGO, en los Proyectos de Actuación Territorial y en las Calificaciones Territoriales.

###### 3.- Sistema Complementario de Drenaje Superficial

Tendrán la consideración de Sistema Complementario de Drenaje Superficial los cauces que no estando especificados en el plano de "Sistema Básico de Drenaje Superficial" sean considerados como tales en los planos de ordenación de este PGO, e incluso en los que no apareciendo en los planos son reconocibles en el territorio.

###### 4.- Régimen y Usos

Los cauces quedan regulados por la Ley 12/1990 de 26 de julio de Aguas de Canarias, Decreto 152/1990 de 31 de julio, de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Aguas, por el que se aprueban las Normas Provisionales Regulatoras del Régimen de Explotación y Aprovechamiento del Dominio Público Hidráulico para captaciones de aguas o para utilidades de cauces,





Reglamento de Dominio Público Hidráulico de Canarias y el Reglamento Hidrológico Insular de Tenerife, así como el Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio, Texto Refundido de la Ley de Aguas y su Reglamento, con carácter supletorio de los anteriores.

Los cauces y barrancos se reservarán exclusivamente para garantizar el correcto drenaje superficial, en el que se incluye el drenaje de las aguas superficiales y la evacuación de materiales procedentes de la erosión natural.

Se admiten únicamente obras de limpieza y mantenimiento. Las obras de encauzamiento o regulación se admiten únicamente cuando formen parte de programas del Consejo Insular de Aguas de Tenerife, o estén debidamente autorizadas por dicho Organismo.

La realización de obras de cualquier tipo en los cauces integrados en el Dominio Público Hidráulico, y su zona de servidumbre, requieren autorización o concesión administrativa del Consejo Insular de Aguas.

Cuando se trate de cauces privados, se deberá contar con la previa autorización administrativa de dicho organismo.

En cualquier caso, cualquier instrumento de desarrollo del PGO, o proyectos de obra de la Administración o de particulares que recojan actuaciones que pudieran afectar a los cauces y sus zonas de servidumbre, deberá contar con la conformidad del Consejo Insular de Aguas.

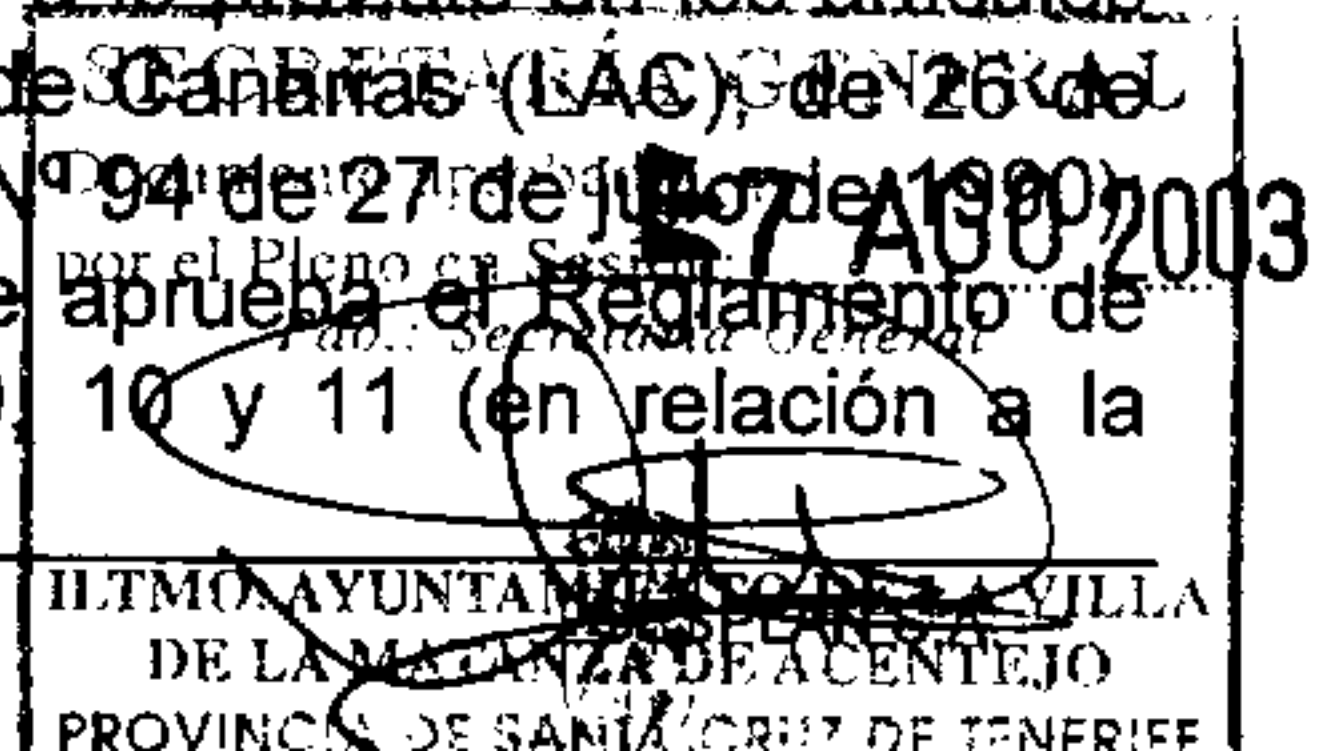
En el supuesto de cauces públicos se tendrá en cuenta que constituye el Dominio Público Hidráulico superficial la parte de los cauces por donde ocasional o permanentemente discurra agua, ocupada por la avenida ordinaria.

En cualquier caso, si el cauce no hubiera sido objeto de deslinde, podrá instarse el mismo ante el Consejo Insular de Aguas, o bien solicitar la conformidad de aquél organismo con cualquier instrumento de planeamiento que desarrollen actuaciones en esta zona.

#### SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN HIDROLÓGICA

El Suelo Rústico de Protección Hidrológica está comprendido por las cauces públicos y privados, entendiéndose por cauce el terreno cubierto por las aguas de las máximas crecidas ordinarias. Comprenderán asimismo las márgenes o franjas anejas lateralmente a los cauces.

Su ordenación estará a lo dispuesto en la legislación sectorial correspondiente. De modo particular, se estará a lo dispuesto en la normativa de aplicación en relación con los cauces, su titularidad y la necesidad de preservar sus zonas de servidumbre y de policía, de acuerdo a lo previsto en los artículos 56, 57, 58, 59 y 60 de la Ley 12/1990, de Aguas de Canarias (LAC), de 26 de julio (BOE N° 224 de 18 de agosto de 1990 y BOC N° 94 de 27 de julio de 1990) y el Decreto 86/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, en sus artículos 8, 9, 10 y 11 (en relación a la





titularidad de los barrancos), artículos 12, 13 y 14 (referentes al establecimiento de la zona de servidumbre y zona de policía), y artículo 16 (sobre zonas anegables).

Son de especial importancia los artículos 58 y 59 de la LAC en donde se establece expresamente, entre otras cosas, que el dominio privado de los cauces por los que ocasionalmente discurren aguas privadas no se interrumpe por el hecho de cruzar en vía pública, no permitiéndose hacer obras que puedan variar el curso natural de las aguas sin autorización administrativa del Consejo Insular de Aguas, que será previa a cualquiera otra que se precise.

Asimismo en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, en sus artículos 33 a 47, establece el procedimiento para el otorgamiento de las autorizaciones mencionadas en el párrafo anterior.

Se plantea el mantenimiento del uso actual dominante, de forma compatible, dentro de la filosofía de conservación activa de la naturaleza. Así mismo se permiten las actuaciones de regeneración de paisajes y ecosistemas como las actividades científico-culturales y las relacionadas con la conservación activa y preservación estricta de la naturaleza.

Dentro de los usos relativos al ocio, recreo y turismo, se propone igualmente introducir como uso secundario compatibles, dentro de la filosofía de fomento activo de la naturaleza, los relativos al senderismo peatonal y pequeñas actuaciones recreativas.

Quedan prohibidos en esta zona los restantes usos.

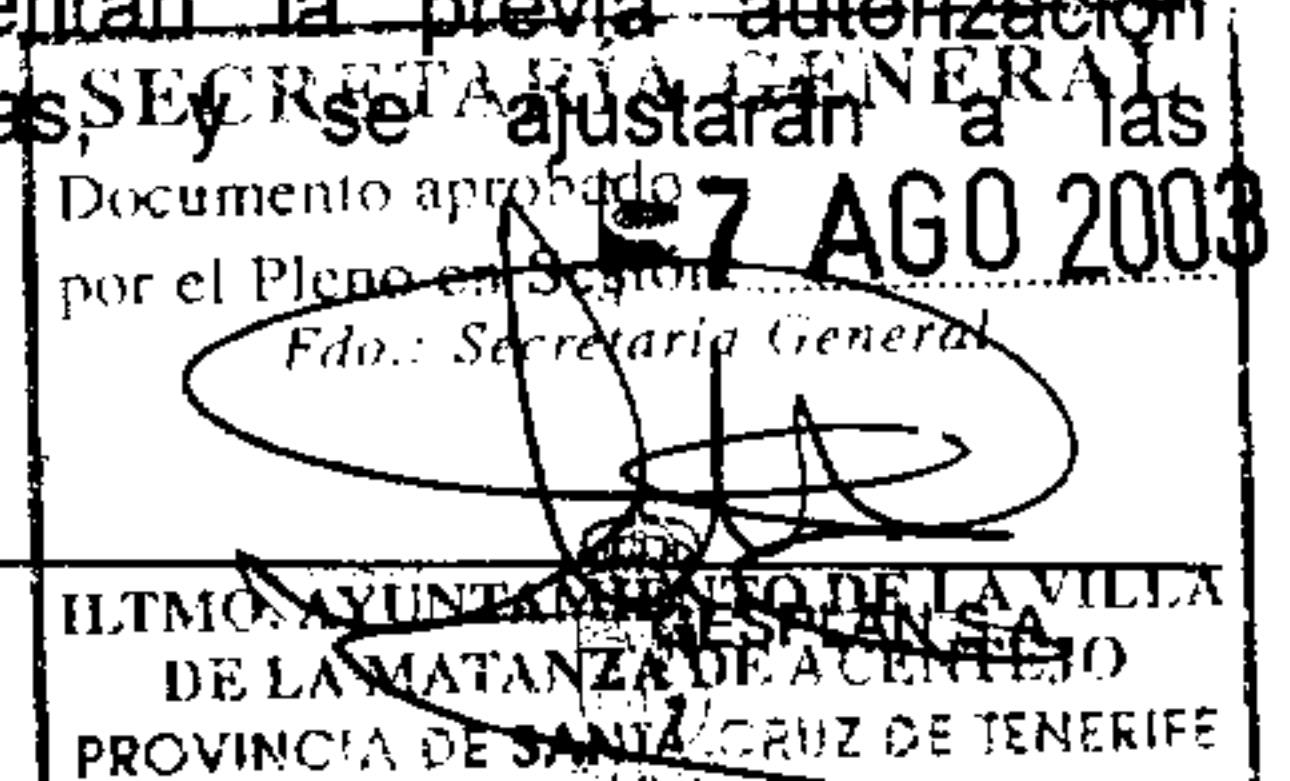
#### Determinaciones

a) El Suelo Rústico de Protección Hidrológica comprende una franja de anchura variable a ambos lados del eje (limahoya) del barranco. Dicha franja tendrá, cuanto menos, 5 metros a cada lado del eje, aunque se extenderá más allá mientras la pendiente lateral del barranco sea superior al 50%.

En todo caso, el Consejo Insular de Aguas de Tenerife será quien, en última instancia, determine las dimensiones anteriores, al proceder al análisis de los instrumentos de desarrollo del presente PGO, en ejercicio de sus competencias.

b) En el Suelo Rústico de Protección Hidrológica se prohíbe cualquier tipo de actividad, construcción, plantación o movimiento de tierras, que pueda provocar la modificación física de dichos cauces o impedir el acceso a los mismos. Se admiten tan solo aquellas obras de interés público que tengan autorización previa del Consejo Insular de Aguas de Tenerife.

c) Las obras en las márgenes requerirán la previa autorización administrativa del Consejo Insular de Aguas, y se ajustarán a las determinaciones del Plan Hidrológico Insular.





d) En aplicación del Plan Hidrológico Insular de la Isla de Tenerife no se permitirán actuaciones en los cauces que impliquen cualquier sobre elevación de la lámina para la avenida ordinaria, o supongan una sobre elevación superior a 50cm para la avenida de 500 años del período de recurrencia. Las excepciones a esta regla general habrá de contar con la autorización expresa de la Junta de Gobierno del Consejo Insular.

#### 5.1.4.4.- Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras

Se incluye en esta categoría aquellas áreas donde se establece zonas de protección y de reserva que garanticen la funcionalidad de infraestructuras viarias, de telecomunicaciones, energéticas, hidrológicas, de abastecimiento, saneamiento y análogas.

Dentro de esta categoría de Suelo Rústico de Protección de Infraestructura se distinguen las siguientes subcategorías: Embalses (que incluye un área para la ampliación del embalse de Baltén, en montañas de San Antonio), Depósitos Reguladores (comprende la red de depósitos reguladores del abastecimiento de agua potable, con una capacidad de reserva de 1M3 por residente en la zona o núcleo abastecido), y Telecomunicaciones.

#### Artículo 5.1.5.- SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTOS

Se incluyen en esta categoría aquellos terrenos que por su escaso valor natural, paisajístico o productivo, por su contigüidad con los núcleos existentes, o por corresponder a zonas donde se han localizado tradicionalmente asentamientos rurales o agrícolas y dispersos de vivienda, necesitan una regulación de estas características, permitiendo el uso residencial sin que se produzca la formación de núcleo de población.

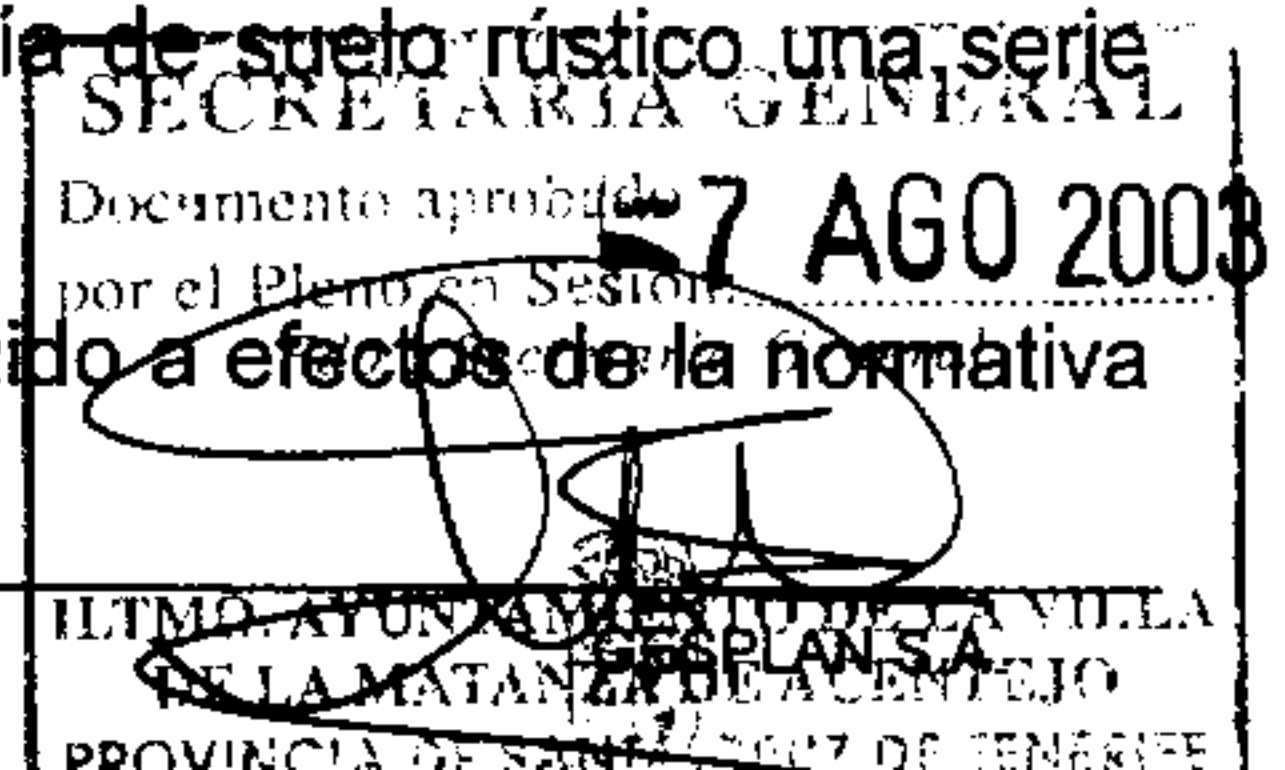
Las zonas que contiene son las siguientes:

**Asentamientos rurales (AR):** 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.

Los criterios que se han seguido para la delimitación de estas áreas son de carácter restrictivo, el ámbito ocupado por las edificaciones existentes, y ciñendo sus límites lo más posible a la lógica de crecimiento de cada asentamiento.

Se incluyen también dentro de esta categoría de suelo rústico una serie de conformaciones lineales en torno a un camino.

Los criterios fundamentales que se han seguido a efectos de la normativa diseñada son los siguientes:





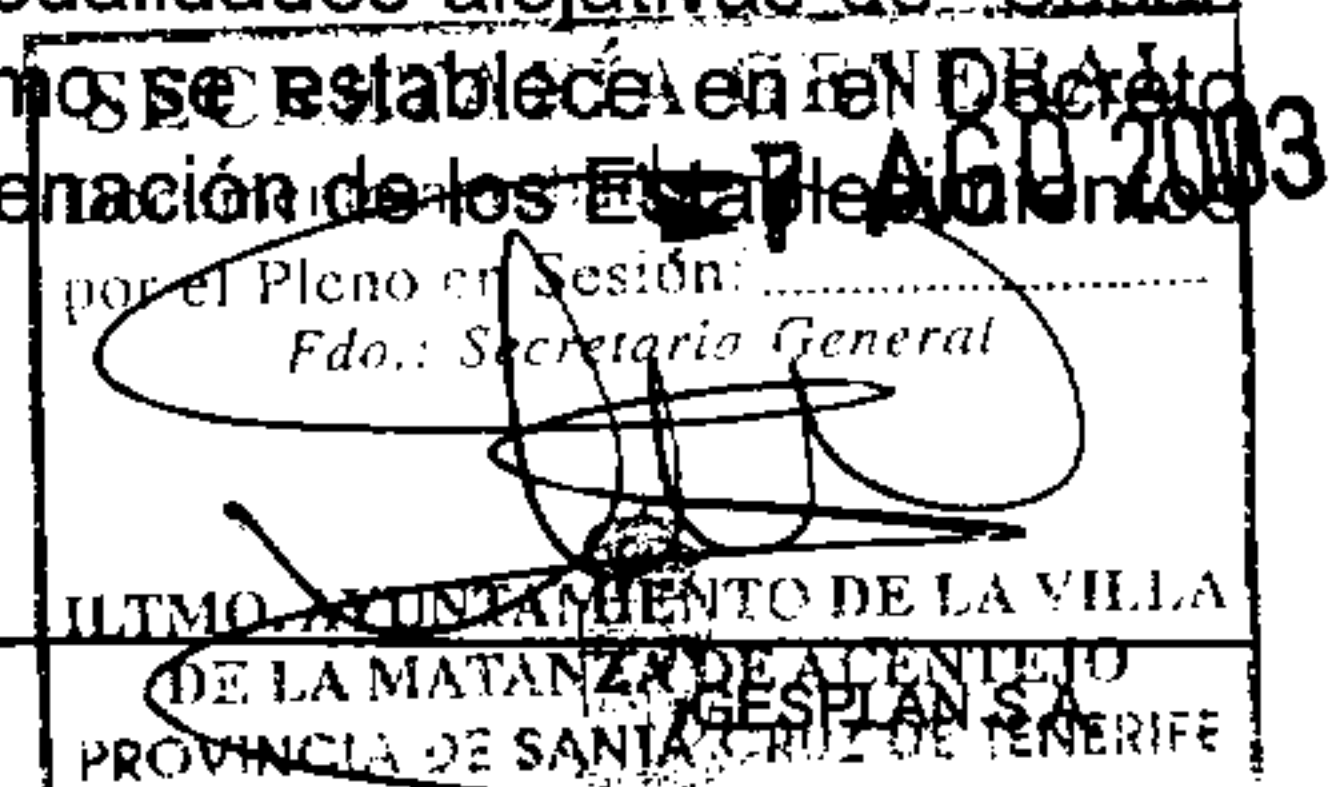
- El asentamiento rural como subcategoría del Suelo Rústico de Asentamiento, aparece delimitado en los planos de ordenación abarcando áreas sin especiales valores naturales.

Se permite la tipología de edificación aislada, sobre un tamaño mínimo de parcela coincidente con la media catastral existente, con la limitación específica de no poder superar la edificación una altura máxima de 7,50 m. a cara superior del último forjado y 2 plantas. En caso de terrenos con pendiente, la altura de la edificación se medirá en cualquier punto del terreno, pudiéndose escalonar la edificación.

Este tipo de edificaciones contará con cubierta inclinada con acabado de teja cerámica, resuelta al menos en un 80% de su superficie en proyección horizontal. La ocupación máxima de cada unidad de vivienda no excederá los 150m<sup>2</sup>, con una superficie construida máxima de 210 m<sup>2</sup>, de los que 150 m<sup>2</sup> como máximo se destinarán a uso residencial, y el resto de superficie a los usos complementarios compatibles, excepto en actuaciones de recuperación de patrimonio edificado que podrán superarse tales magnitudes en razón a las características de la edificación existente y de la actuación planteada. El retranqueo de cada edificio a cualquiera de los lindes de la parcela sobre la que se construye será de 3 metros, debiendo localizarse la edificación lo más próxima al viario. Será obligatorio el adosamiento a medianeras existentes. En el caso de proyecto de nueva planta se permitirá el pareado de edificaciones colindantes.

Los retranqueos a las vías públicas serán los establecidos, en cada caso, por la Ley de Carreteras, y no serán nunca inferiores a 5,00 metros medidos desde la fachada hasta el eje de la vía. Si ésta no estuviere deslindada, esta distancia se aumentará en 4,00 metros más, medidos desde el eje aparente. No se podrá edificar en terrenos cuya pendiente sea superior al 40%, ni en fincas que no tengan frente a vía pública existente.

- Se determinan en las fichas individuales de los Asentamientos Rurales, que se presentan como anejo normativo, las condiciones particulares para la edificación.
- En los asentamientos rurales que presenten agrupaciones de viviendas adosadas a borde de camino, con características suburbanas, y que ofrezcan medianeras, se permitirá excepcionalmente la tipología de la vivienda adosada, tendente a colmatar agrupaciones lineales, bien como remate o como relleno de vacíos intermedios, cuya longitud máxima sea menor de 15,00 metros.
- El uso de Turismo Rural se admite en las modalidades alojativas de "Casas Rurales" y la de "Hoteles Rurales", tal y como se establece en el Decreto 18/1998, de 5 de Marzo, de Regulación y Ordenación de los Establecimientos de Alojamiento de Turismo Rural.





- El ancho mínimo a considerar para los caminos de carácter estructurante será de 5,00 metros de calzada.

#### Artículo 5.1.6.- RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO RÚSTICO

El Suelo Rústico, cualquiera que sea su categoría, carece de aprovechamiento urbanístico por lo que, siempre que no se afecte el valor inicial que le correspondería como Suelo Rústico, las limitaciones que sobre él pueden imponer el presente Plan General no dan derecho a indemnización alguna. Por igual razón tampoco causarán efectos indemnizatorios las modificaciones en la capacidad edificatoria que impongan planeamientos posteriores, habida cuenta de que dichas capacidades carecen del carácter de aprovechamiento.

Cumpliendo las previsiones de los Arts. 54 y 55 del Decreto Legislativo 1/2000 (LOTC y ENC), el área Rural ha de ser utilizada en la forma que mejor convenga a su naturaleza, y con sujeción a las necesidades de la Comunidad Autónoma y Nacional.

Cualquier finca situada en el Suelo Rústico es inedificable en tanto no se acredite, mediante la Calificación Territorial o Proyecto de Actuación Territorial correspondiente -según lo descrito en el Art. 27 del D.L. 1/2000-, la posibilidad de ser edificable con arreglo a las determinaciones del presente Plan General, a la legislación autonómica de aplicación, y al contenido de la vigente Ley del Suelo.

#### Artículo 5.1.7.- VINCULACIÓN

Se entiende por área vinculada la superficie de terreno formada por predios continuos o discontinuos, mediante unidad orgánica de explotación, que es necesario vincular a una edificación como requisito previo, y con carácter insoluble, a la condición de edificación en los terrenos vinculados, con relación de la construcción a la cual se vinculan.

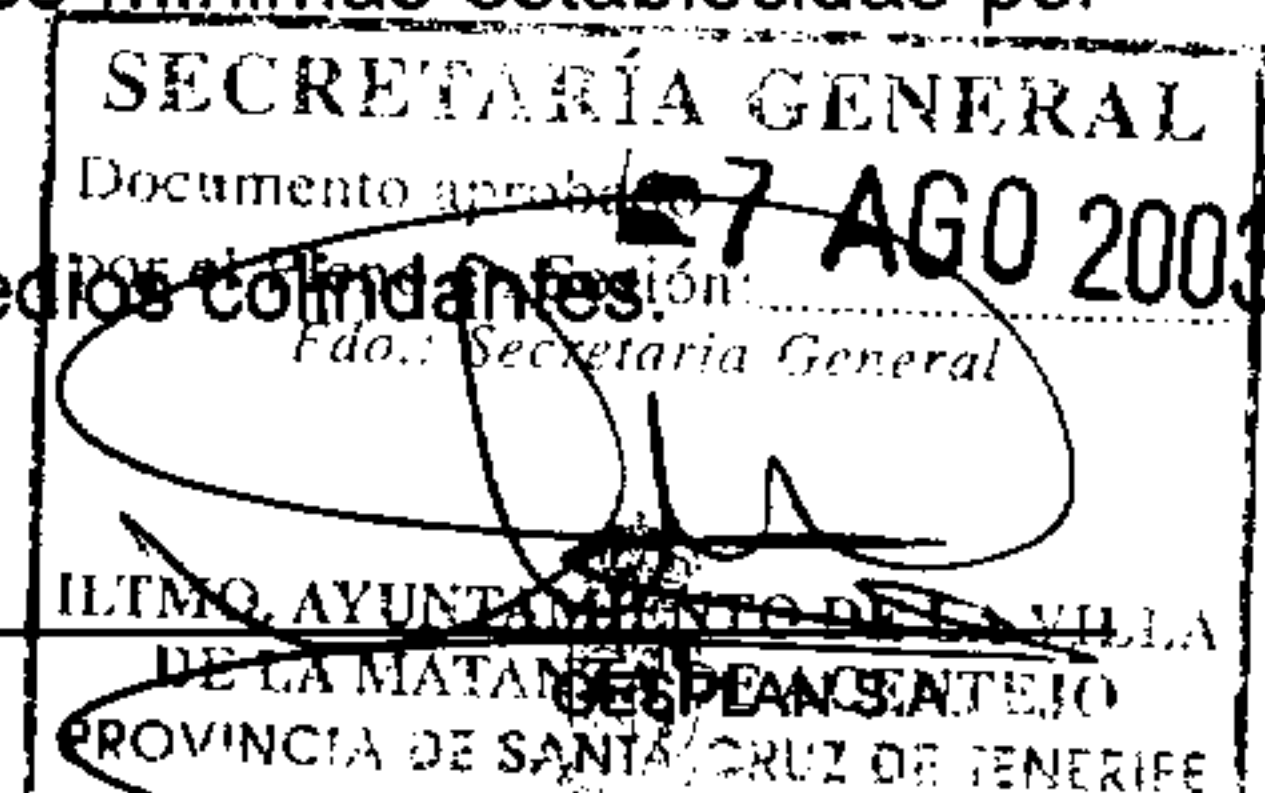
#### Artículo 5.1.8.- DIVISIÓN DE FINCAS

1.- No podrán realizarse divisiones de fincas que impliquen la apertura de nuevos caminos distintos a los ya existentes en el momento de la aprobación definitiva del Plan.

2.- Las divisiones de fincas podrán realizarse siempre que se cumplan alguna de las siguientes condiciones:

a).- Si el objeto de la división es obtener fincas cuyo destino es un uso forestal, agrícola o ganadero, cumplir las dimensiones mínimas establecidas por el Plan y por la legislación agraria para estos casos.

b).- Realizarse para agruparse o agregar a predios colindantes.







c).- Que las fincas resultantes de la división cumplirá con las condiciones mínimas de parcela exigidas para estas operaciones en las condiciones particulares de cada zona y el Decreto 58/1994, de 22 de abril, por el que se establece la unidad mínima de cultivo.

3.- Las divisiones de fincas realizadas según el apartado a) no necesitarán de la autorización previa de la Consejería de Agricultura, a efectos de la obtención de licencia municipal, siempre y cuando cumpla con la dimensión de la unidad mínima de cultivo, pudiendo el Alcalde adoptar, en caso de incumplimiento fundado, las medidas que se prevén en la Ley del Suelo.

4.- Las divisiones de fincas realizadas según el apartado b) y c), deberán solicitar licencia municipal, mediante el correspondiente Proyecto de División, con el fin de determinar que la división se ajusta a las condiciones establecidas en el presente Plan General.

5.- Con arreglo al concepto de vinculación, definido en el artículo anterior, serán indivisibles:

a).- Las parcelas que, edificadas o no, hayan agotado su capacidad edificatoria por su vinculación a una edificación situada en parcela distinta a las referidas.

b).- Las parcelas edificadas de acuerdo con la Delimitación de Suelo anterior, en la que la superficie asignada a cada edificación resulte inferior a la establecida en este Plan General como mínimas.

6.- Una vez aceptadas, las divisiones de fincas producirán los mismos efectos edificatorios que una parcela no dividida de las mismas características.

7.- El hecho de haberse realizado una división de finca no implica por sí la posibilidad e imposibilidad de edificación, para lo que se necesitará la concurrencia de los requisitos propios de esta circunstancia.

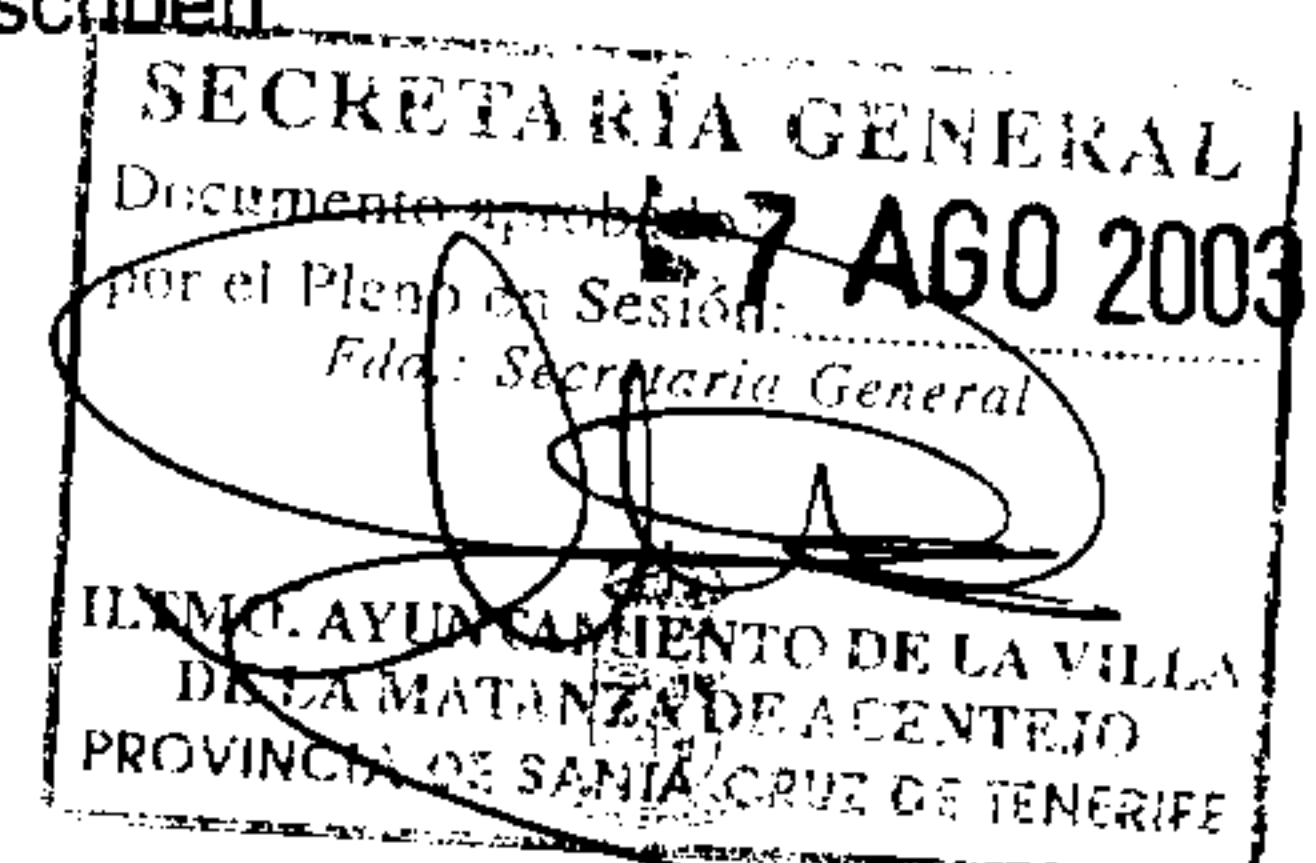
8.- En Suelo Rústico de Protección Agraria se establece una parcela mínima de 10.000 m<sup>2</sup> a efectos de autorizar segregaciones de fincas.

#### Artículo 5.1.9. LOS USOS EN EL SUELO RÚSTICO. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN.

Se proponen los usos que a continuación se describen:

##### A.- CONSERVACIÓN DEL MEDIO

- A1.- Preservación estricta de la naturaleza
- A2.- Conservación activa de la naturaleza
- A3.- Regeneración de paisajes y ecosistemas
- A4.- Actividades científico-culturales



A5.- Repoblación forestal

## B.- ACTIVIDADES AGROPECUARIAS

- B1.- Cultivos existentes
- B2.- Cultivos forzados
- B3.- Ganadería extensiva (vinculada a los recursos del suelo)
- B4.- Ganadería intensiva

## C.- OCIO, RECREO Y TURISMO

- C1.- Senderismo peatonal y recorridos a caballo
- C2.- Pequeñas adecuaciones recreativas
- C3.- Acampada concentrada
- C4.- Equipo concentrado recreativo y/o deportivo
- C5.- Bares, restaurantes, merenderos
- C6.- Instalaciones costeras de temporada

## D.- ACTIVIDADES EXTRACTIVAS

- D1.- Galerías de agua

## E.- EQUIPO INSULAR Y COMARCAL

- E1.- Instalaciones y equipos singulares
- E2.- Vertederos y escombreras

## F.- INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

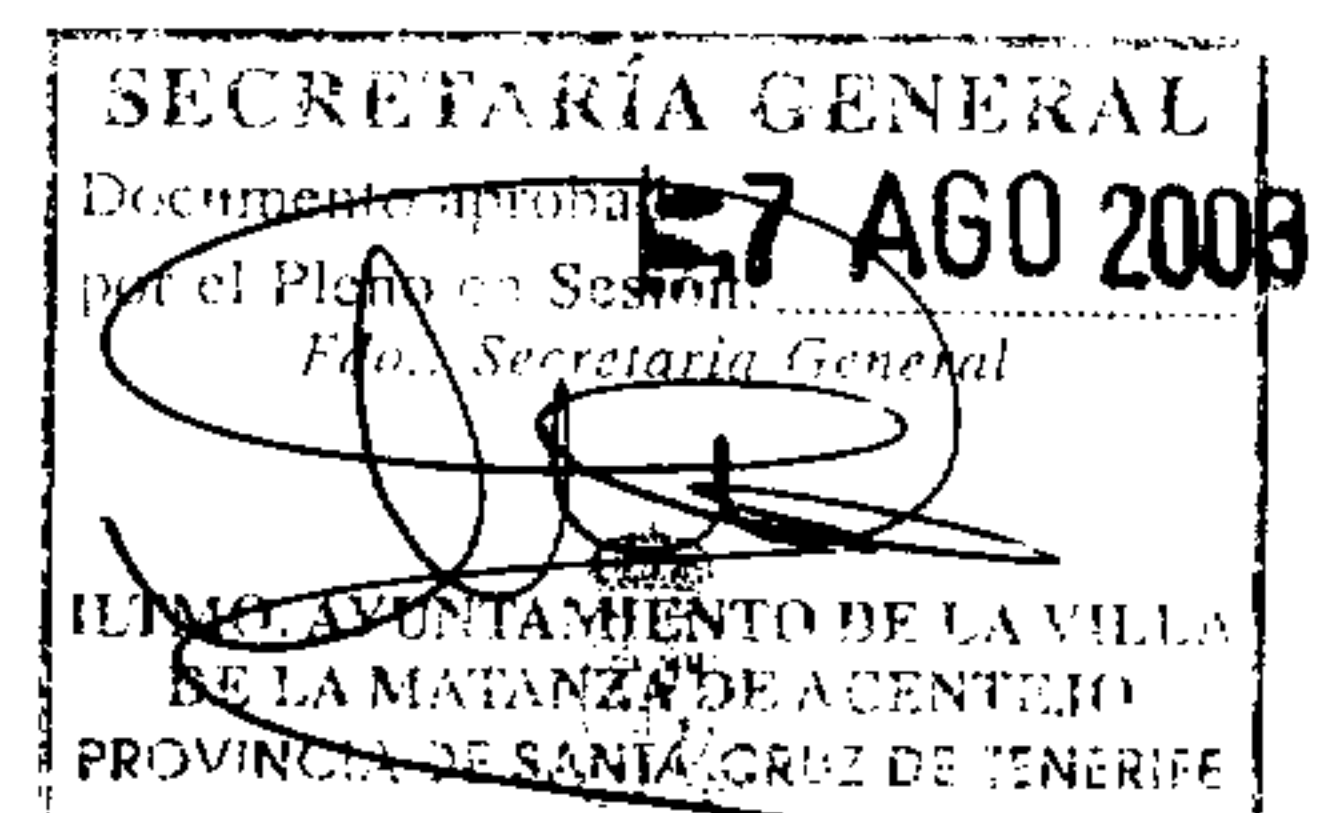
- F1.- Carreteras y otros accesos rodados
- F2.- Tendidos aéreos
- F3.- Plantas de tratamiento de agua
- F4.- Conducciones entubadas vistas y canales
- F5.- Estanques y depósitos de agua
- F6.- Producción y transformación de la energía

## G.- ACTIVIDADES INDUSTRIALES

- G1.- Almacenes agrícolas
- G2.- Talleres artesanales y pequeños comercios vinculados a vivienda rural
- G3.- Estaciones de servicio
- G4.- Bodegas

## H.- VIVIENDA

- H1.- Asentamientos rurales





## A.- CONSERVACIÓN DEL MEDIO

### A1.- Preservación estricta de la naturaleza

#### a) Definición

Corresponde a las áreas de mayor valor medioambiental del municipio: (Paisaje Protegido de Costa Acentejo y Paisaje Protegido de Las Lagunetas), en las que queda excluida cualquier actividad que implique transformación del medio natural existente.

#### b) Condiciones generales de uso

- El área sometida a este uso se encuentra incluida en un área de máxima protección, correspondiéndose con determinadas delimitaciones del Suelo Rústico de Protección Ambiental.
- Con respecto a las zonas de afección en el Municipio del "Paisaje Protegido Costa de Acentejo", y del "Paisaje Protegido de Las Lagunetas", serán delimitadas las Áreas de preservación estricta en los Planes Especiales correspondientes, según lo previsto en el artículo 21 del Decreto Legislativo 1/2000 (LOTIC y ENC).

Si de la ejecución de los Planes Especiales de los Paisajes Protegidos resultan privaciones singulares de derecho o aprovechamientos legalmente patrimonializados, se aplicarán las disposiciones vigentes sobre expropiación forzosa, si no fuera posible el acuerdo entre la Administración y los titulares afectados, sobre otras formas de indemnización.

### A2.- Conservación activa de la naturaleza

#### a) Definición

Corresponde a las áreas de gran valor medioambiental en las que es necesaria la realización de actividades humanas para lograr el mantenimiento del espacio del área y zonas de afección del Sitio Histórico del Barranco de Acentejo.

#### b) Condiciones generales de uso

- El área sometida a este uso se encuentra incluida en un área de protección adecuada, correspondiéndose con determinadas delimitaciones del Suelo Rústico de Protección Ambiental.
- Con respecto a las zonas de afección en el municipio del "Paisaje Protegido Costa de Acentejo", del "Paisaje Protegido de Las Lagunetas", y del "Sitio Histórico del Barranco de Acentejo", serán delimitadas las Áreas de conservación activa en los Planes Especiales de los Paisajes Protegidos y del Sitio Histórico que se han de redactar, según lo previsto en el artículo 21 del Decreto Legislativo 1/2000 (LOTIC y ENC).



Si de la ejecución de las Normas de Conservación de Monumentos Naturales y de los Planes Especiales de los Paisajes Protegidos resultan privaciones singulares de derecho o aprovechamientos legalmente patrimonializados, se aplicarán las disposiciones vigentes sobre expropiación forzosa, si no fuera posible el acuerdo entre la Administración y los titulares afectados, sobre otras formas de indemnización.

### **A3.- Regeneración de paisajes y ecosistemas**

#### **a) Definición**

Corresponde a aquellas Áreas degradadas por la actividad humana, o por los siniestros (incendios y sus consecuencias...), para las que se propone la necesidad de recuperar sus características anteriores al momento en que comenzó la transformación. Se incluyen aquí la regeneración de las extracciones realizadas en conos volcánicos, y los vertidos en barrancos, delimitados ambos como Suelo Rústico de Protección Ambiental.

#### **b) Condiciones generales de uso**

- El área sometida a este uso se encuentra incluida en un área de protección adecuada, correspondiéndose con determinadas delimitaciones del Suelo Rústico de Protección Ambiental.
- La delimitación de Áreas con este uso será tomada en cuenta en los Planes Especiales que se redacten para la rehabilitación del medio natural dañado.

### **A4.- Actividades científico-culturales**

#### **a) Definición**

Corresponde a aquellas áreas del municipio susceptibles de utilización para actividades de uso exclusivo, que sean compatibles con la preservación de los espacios naturales: instalaciones astronómicas, centros e investigación biológica y botánica, etc...

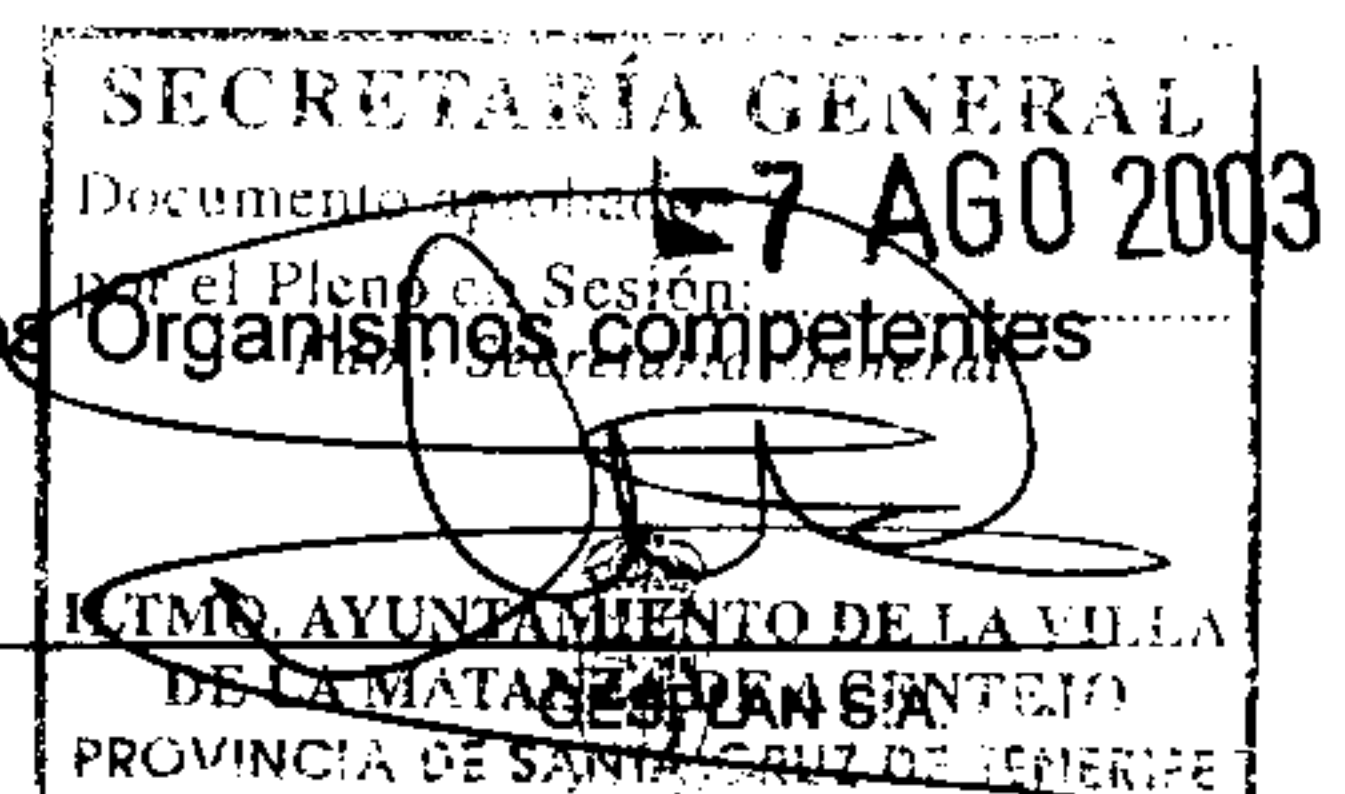
#### **b) Condiciones generales de uso**

- Cuando la ubicación de este uso se corresponda con un área recogida en este Plan General como Suelo Rústico de Protección Ambiental habrá de ser tomada en cuenta en la redacción de los Planes Especiales que se redacten a tal fin.

### **A5.- Repoblación forestal**

#### **a) Definición**

Corresponde a aquellas Áreas para las que los Organismos competentes en materia forestal propongan la repoblación.





### b) Condiciones generales de uso

- Las Áreas sometidas a repoblación deberán realizar un proyecto técnico que especifique la naturaleza de la actividad, el cual será tramitado y autorizado por la Consejería de Agricultura, de Política Territorial a través de la Dirección General de Medio Ambiente, o el Organismo Nacional competente, en su caso.

## B.- ACTIVIDADES AGROPECUARIAS

### B1.- Cultivos existentes

#### a) Definición

Corresponde a aquellas áreas en las que en el momento de redactar este Plan General la actividad dominante es la indicada. Incluye las edificaciones auxiliares al servicio del cultivo.

#### b) Condiciones generales de uso

- Dada su naturaleza, este uso no está sujeto al cumplimiento de índices urbanísticos.
- Se permitirán las obras correspondientes al acondicionamiento de este tipo de terrenos mediante aterrazado, previa calificación territorial, que será presentada con la solicitud de licencia municipal de obras acompañada de un proyecto técnico que las defina.

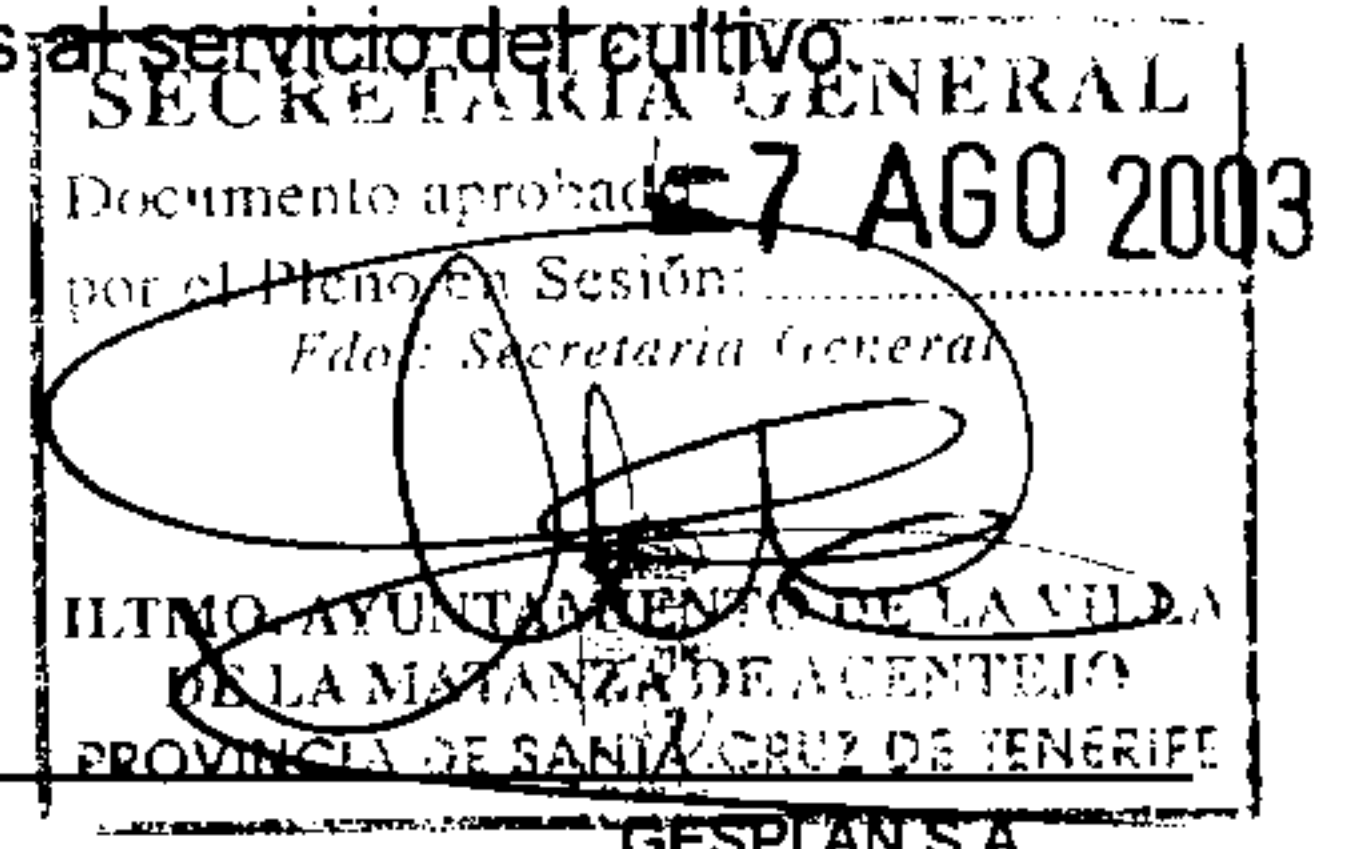
#### c) Limitaciones a la introducción de este uso

Las áreas en las que es posible realizar una introducción de este uso se corresponden con las categorías de Suelo Rústico de Protección Agraria y Suelo Rústico de Protección Ambiental. En los terrenos situados en zonas clasificadas como Suelo Rústico de Protección Ambiental se permitirán el mantenimiento de los aprovechamientos tradicionales en terrenos donde ya se registre dicha actividad.

### B2.- Cultivos forzados

#### a) Definición

Corresponde a aquellas áreas en las que podrá autorizarse la instalación de invernaderos. Incluye las edificaciones auxiliares al servicio del cultivo.





### b) Condiciones generales del uso

Dada su naturaleza, este uso no está sujeto al cumplimiento de índices urbanísticos. La instalación de invernaderos se considera un acto reglado, sometido a autorización municipal mediante la concesión de licencia.

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

Las áreas en las que es posible realizar una introducción de este uso se corresponden con las categoría de Suelo Rústico de Protección Agraria.

Se limita la instalación de invernaderos plásticos en un perímetro de 200 metros en torno a cualquier recinto de Suelo Urbano, Urbanizable, o Asentamiento rural. Así mismo, este tipo de instalación se deberá retranquear 10,00 metros al eje de cualquier vía pública. Esta distancia se aumentará en 4,00 metros más si la vía no estuviese deslindada.

## GANADERÍA

### a) Definición

A los efectos del presente Plan General se consideran usos ganaderos aquellas actividades relativas a la cría de todo tipo de ganado, así como a todo tipo de animales de granja o corral, aves, conejos, etc.

### b) Clasificación de usos ganaderos

Por sus efectos ambientales y vinculaciones territoriales se distinguen dos tipos distintos:

**B.3.- Ganadería extensiva vinculada al recurso suelo: pastizales, forrajes, etc.**

**B.4.- Ganadería intensiva, industrializada, desligada del substrato vegetal del terreno sobre el que se implanta.**

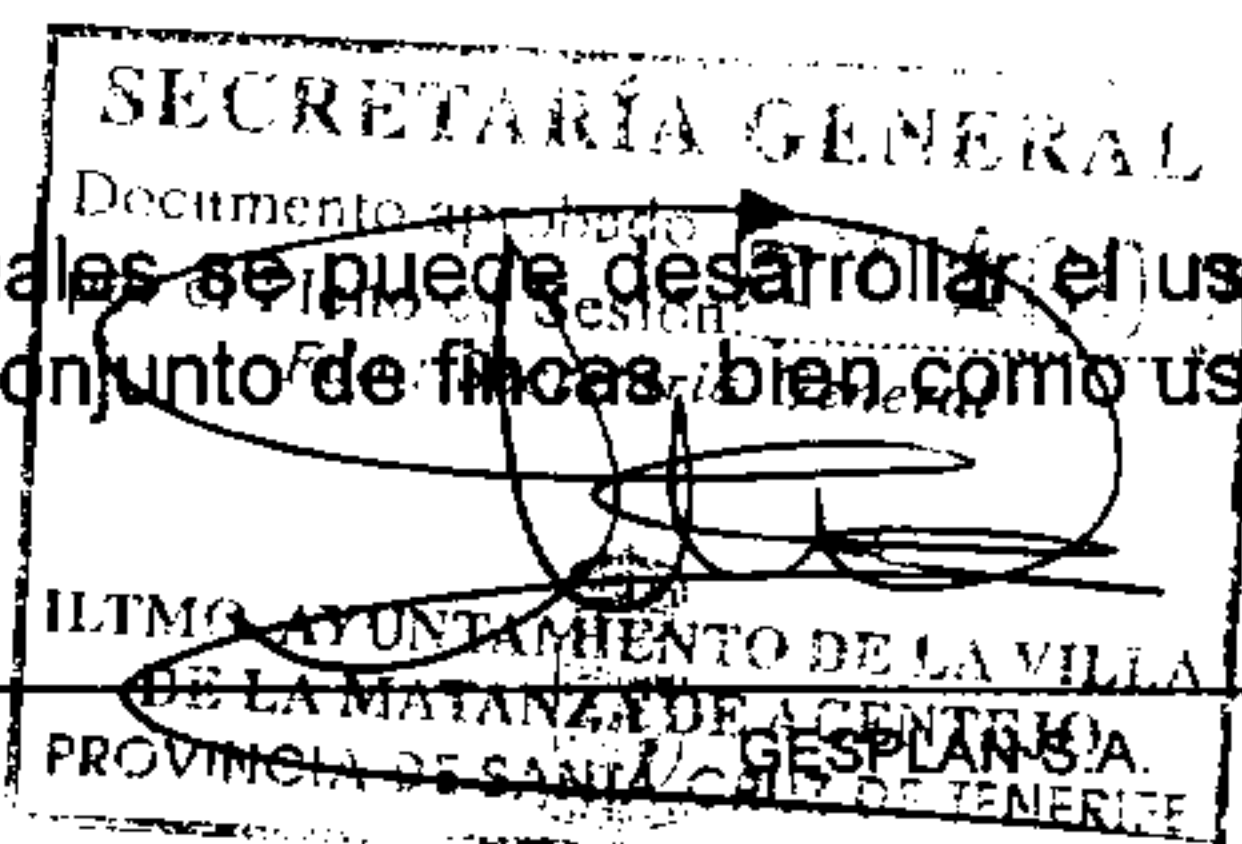
Por el tipo de especies o ganado que se cría se establecen los siguientes grupos:

- Ganado mayor, vacuno o equino.
- Ganado menor, ovino o caprino.
- Ganado porcino y, avícola, cunícola, etc.

### **B.3.- Ganadería extensiva (vinculada a los recursos del suelo)**

#### a) Definición

Corresponde a aquellas Áreas en las cuales se puede desarrollar el uso ganadero vinculado a una finca en particular o conjunto de fincas, bien como uso





principal del área, bien en régimen de uso compatible. *Las edificaciones al servicio del ganado.*

Se corresponde con la ganadería que tradicionalmente se vincula a los recursos del suelo, y que en esta comarca es la vacuna, la ovina y la caprina, ubicadas en relación directa con la vivienda en instalaciones anejas. No ofrecen peligro de vertidos concentrados y el régimen tradicional de explotación no incide en la ordenación parcelaria ni en sus aspectos paisajísticos.

#### b) Condiciones generales del uso

No obstante, para que pueda considerarse vinculado al suelo el uso ganadero, éste habrá de satisfacer las siguientes condiciones:

- No debe superar las 2 cabezas de ganado vacuno o las 10 cabezas de ganado caprino.
- La unidad mínima de explotación cercada no podrá ser inferior a 0,1 Has.
- Con respecto al ganado porcino y avícola, se establece una limitación, en cuanto a no superar la cifra de 2 cerdos mayores, 50 gallinas o 50 conejos, para entenderse integrados en la presente modalidad.

Dada su naturaleza, este uso no está sujeto al cumplimiento de índices urbanísticos para la regulación de la construcción de los edificios destinados al uso mencionado, debiendo cumplirse únicamente:

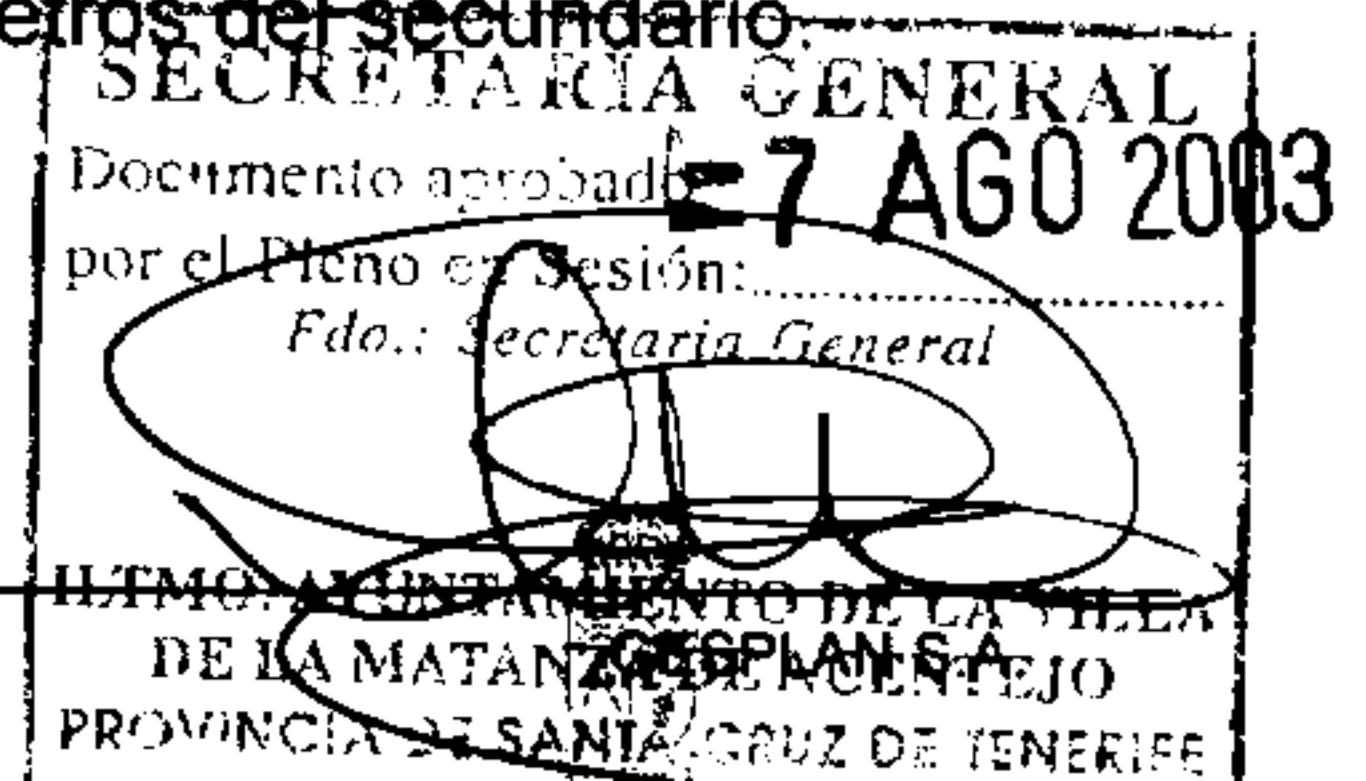
- Índice global de la explotación..... 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Tamaño mínimo de la explotación..... 0,10 Has.
- Tamaño máximo de la explotación..... 1 Has.

La altura máxima permitida será de 4,50 metros en cubrera, con tipología de cubierta inclinada.

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

Las Áreas en las que es posible realizar una introducción de este uso se corresponden con el Suelo Rústico de Protección Agraria. Cuando se trata de un área dentro de un Suelo Rústico de Protección Ambiental será el Plan Especial de dicha área el que habrá de establecer las limitaciones a la introducción del uso.

Cuando se intente introducir en las categorías de Suelo Rústico de Asentamientos, habrá de tramitarse en aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, debiendo emplazarse dichas construcciones ganaderas a 40 metros como mínimo de cualquier vivienda y a 100 metros como mínimo del viario principal y 50 metros del secundario.





#### B.4.- Ganadería Intensiva

##### a) Definición

Corresponde a aquellas Áreas en las cuales se puede desarrollar el uso ganadero, la cunicultura, y la avicultura en régimen intensivo. Incluye las edificaciones al servicio de los animales.

##### b) Condiciones generales del uso

Dada su naturaleza, este uso no está sujeto al cumplimiento de índices urbanísticos para la regulación de la construcción de los edificios destinados al uso mencionado, debiendo cumplirse únicamente:

- Índice global de la explotación..... 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Tamaño mínimo de la explotación..... 0,20 Has.
- Tamaño máximo de la explotación..... 4 Has.

La altura máxima permitida será de 4,50 metros en cumbre, con tipología de cubierta inclinada.

##### c) Condiciones para la transformación a este uso

c1. Se podrán localizar en las Áreas comprendidas en el Suelo Rústico de Protección Agraria, y se realiza con limitaciones, es decir, a través de la tramitación de un expediente en el que se demuestra haber dado cumplimiento a todas las condiciones para la transformación exigidas por este Plan General, requisito sin el cual no se tramitará la misma.

c2. En todo caso, se limitan genéricamente las instalaciones para la ganadería intensiva en un perímetro de 500 metros en torno a cualquier recinto de suelo urbano, urbanizable o, asentamiento rural que se encuentre clasificado por el Plan General de Ordenación. Dicha distancia se incrementa hasta 750 metros cuando se trata de granjas intensivas de cerdos. En todo caso, no se admite la ganadería intensiva en un radio de 300 metros medidos desde cualquier vivienda existente. Esta distancia se incrementará hasta 600 metros cuando se trate de granjas de cerdos.

c3. La implantación de nuevas instalaciones para el uso ganadero estabulado sólo podrá producirse en terrenos incluidos en ámbitos de ordenación del planeamiento general que se adscriban a áreas de Suelo Rústico de Protección de Valores Económicos, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior. Igual condición regirá para la ampliación (en superficie de terreno o edificaciones, o en número de animales) de las instalaciones ya existentes a la aprobación del PIOT.

Los servicios necesarios para poder desarrollar la actividad ganadera, serán, al menos, los siguientes:

- La parcela deberá dar frente a una vía de titularidad pública apta para el tráfico rodado que tendrá cuando menos la categoría de camino.





- Abastecimiento de agua y de energía eléctrica en niveles suficientes según las dimensiones de la explotación, lo cual se justificará expresamente. Asimismo, contará con instalación de almacenamiento de agua, con capacidad suficiente para 5 días en caso de interrupción del abastecimiento.

- Sistemas adecuados de depuración de vertidos y eliminación de residuos (entre ellos, los propios cadáveres animales) acordes con la dimensión y naturaleza de la actividad o con capacidad para integrarse en los sistemas que se prevean a nivel insular.

- Estercolero, o depósito de excrementos, con suficiente estanqueidad y capacidad de almacenamiento calculada en función de las posibilidades de reutilización agrícola de los mismos, extremos que deberán justificarse expresamente; alternativamente se admitirá otro sistema de utilización y reciclaje de excrementos, siempre que esté aprobado en la normativa vigente.

En tanto no se formule la Ordenanza Insular reguladora de las explotaciones ganaderas, la superficie total construida máxima de cualquiera de ellas no será superior al producto de 0,2 m<sup>2</sup> de techo/m<sup>2</sup>s por la superficie de la finca vinculada a la actividad ganadera (y sobre la que se cumplen los requisitos del párrafo anterior).

El retranqueo de las edificaciones e instalaciones de la explotación no será menor de 10 metros al viario de acceso y de 5 metros a los linderos de la finca. De otra parte, serán de fácil limpieza, desinfección, y, en general, mantenimiento en las adecuadas condiciones de salubridad, seguridad y ornato.

## C.- OCIO, RECREO Y TURISMO

### C1.- Senderismo Peatonal y Recorridos a Caballo

#### a) Definición

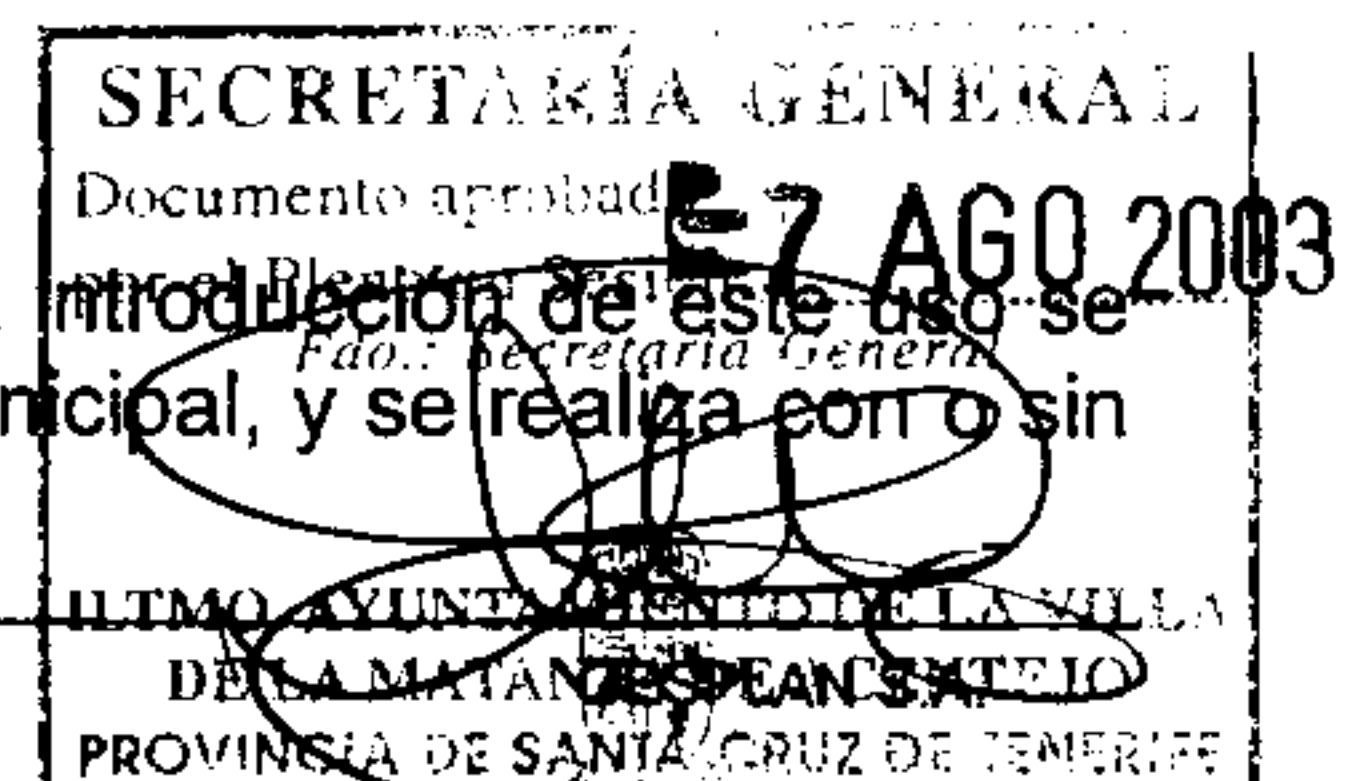
Corresponde a los itinerarios rurales en los que es posible (y en ciertos casos, deseable) el fomento del excursionismo a pie, mediante la preparación de sendas adecuadas, así como en las que es posible la utilización de caballos para excursiones. Incluye la ejecución de instalaciones al servicio de las cabalgaduras (cuadras, abrevaderos, etc.... ).

#### b) Condiciones generales del uso

Dada su naturaleza, este uso no está sujeto al cumplimiento de índices urbanísticos.

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

Las Áreas en las que es posible realizar una introducción de este uso se corresponden con la totalidad del Suelo Rústico Municipal, y se realiza con o sin





limitaciones, según el caso. Cuando el área esté incluida en un ámbito de protección natural, será el Plan Especial de dichos espacios los que habrán de establecer la naturaleza de las limitaciones a la introducción de dicho uso.

Será necesario desarrollar un Estudio para la Evaluación del Impacto Ecológico, de acuerdo con la Ley 11/1990, de Prevención del Impacto Ecológico, que justifique la idoneidad de la actuación prevista en su relación con el medio natural.

## **C2.- Pequeñas adecuaciones recreativas**

### **a) Definición**

Corresponde a las instalaciones que tienen por finalidad un mejor disfrute del medio natural y del paisaje, realizadas por los entes públicos y sin ánimo de lucro, como objetivo principal. Incluye miradores de carretera, áreas de merienda en espacios naturales, refugios de montaña y otras adecuaciones similares.

### **b) Condiciones generales del uso**

Dada su naturaleza, este uso no está sujeto al cumplimiento de índices urbanísticos.

### **c) Limitaciones a la introducción de este uso**

Las Áreas en las que es posible realizar una introducción de este uso se corresponden con la totalidad del Suelo Rústico Municipal, y se realiza con o sin limitaciones, según el caso. Cuando el área esté incluida en un ámbito de protección natural, será el Plan Especial de dichos espacios los que habrán de establecer la naturaleza de las limitaciones a la introducción de dicho uso.

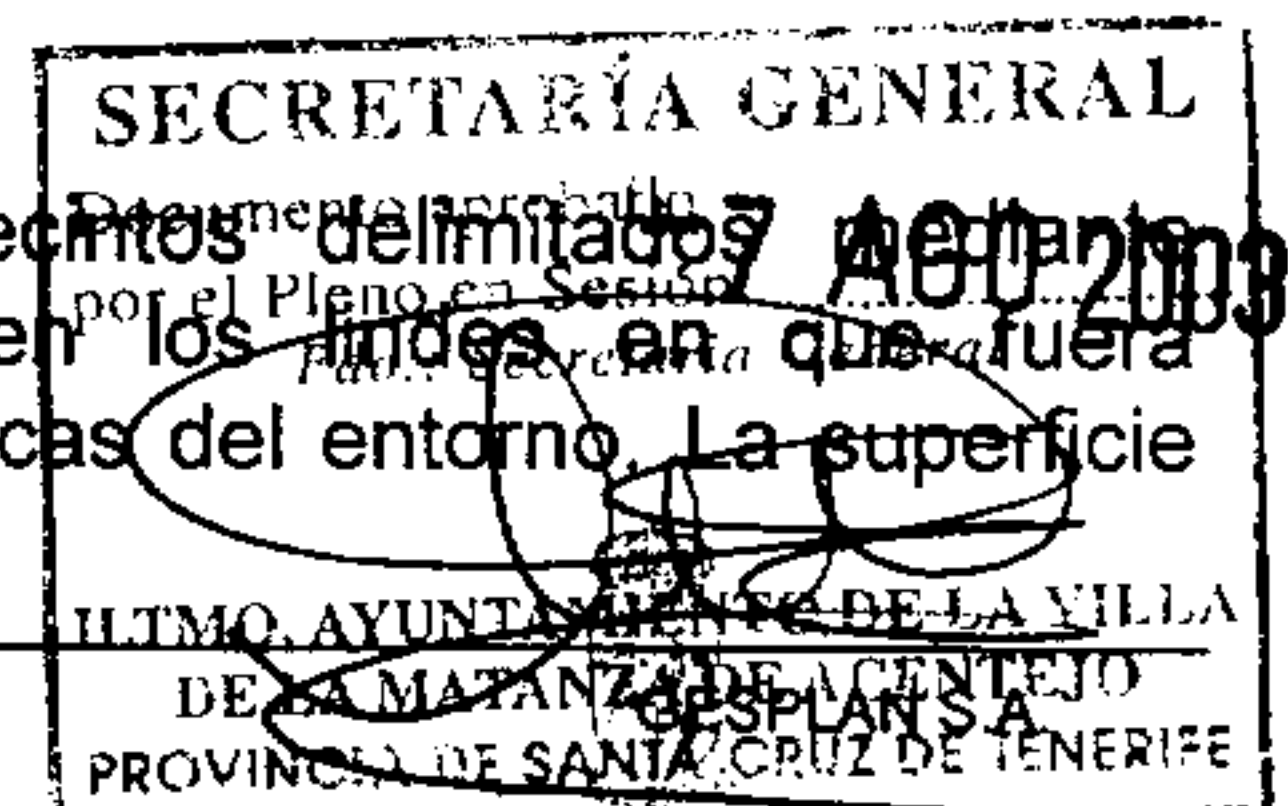
## **C3.- Acampada concentrada**

### **a) Definición**

Suelos destinados a la acampada turística organizada en instalaciones acotadas, y a la acampada acotada en espacios protegidos en los que ello sea posible. Se prevé preferentemente una zona para la ubicación de este uso, junto a la zona recreativa de Montaña La Atalaya.

### **b) Condiciones generales del uso**

- El uso de acampada deberá cumplir con lo establecido en el RD de 27 de agosto de 1982; OM de 28 de julio de 1966; Decreto 3.787/70 de 19-12 (BOE 18 de enero 71); así como con el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos.
- Los campamentos de turismo ocuparán recintos delimitados mediante cerramiento en todo su perímetro (salvo en los límites en que fuera innecesario) que se integre en las características del entorno. La superficie





mínima de la finca dedicada a campamento de turismo será de 1 hectárea, no computándose a estos efectos los terrenos con pendiente media mayor del 30%.

La capacidad alojativa máxima de un campamento de turismo expresada en parcelas para tiendas de campaña o albergues móviles (indistintamente) aptos para un máximo de 4 personas no superará el producto de la superficie de la finca en hectáreas (computada según el párrafo anterior) por 50; en todo caso, la densidad alojativa máxima, en plazas, será de 100 por hectárea.

En los campamentos de turismo se establecerá una zonificación para dar cabida ordenada a los distintos tipos de áreas, separando las dedicadas al alojamiento (y, entre éstas, según el tipo de albergue) de las destinadas al estacionamiento de vehículos y de las instalaciones al servicio de los usuarios. Toda la extensión del campamento estará tratada y adecuada a su finalidad, con soluciones diferenciadas para cada zona funcional; predominarán en su imagen perceptual las masas vegetales, entre las que habrá suficientes árboles de fuste, visibles desde el exterior. Respecto a cada una de las zonas funcionales se respetarán los siguientes criterios:

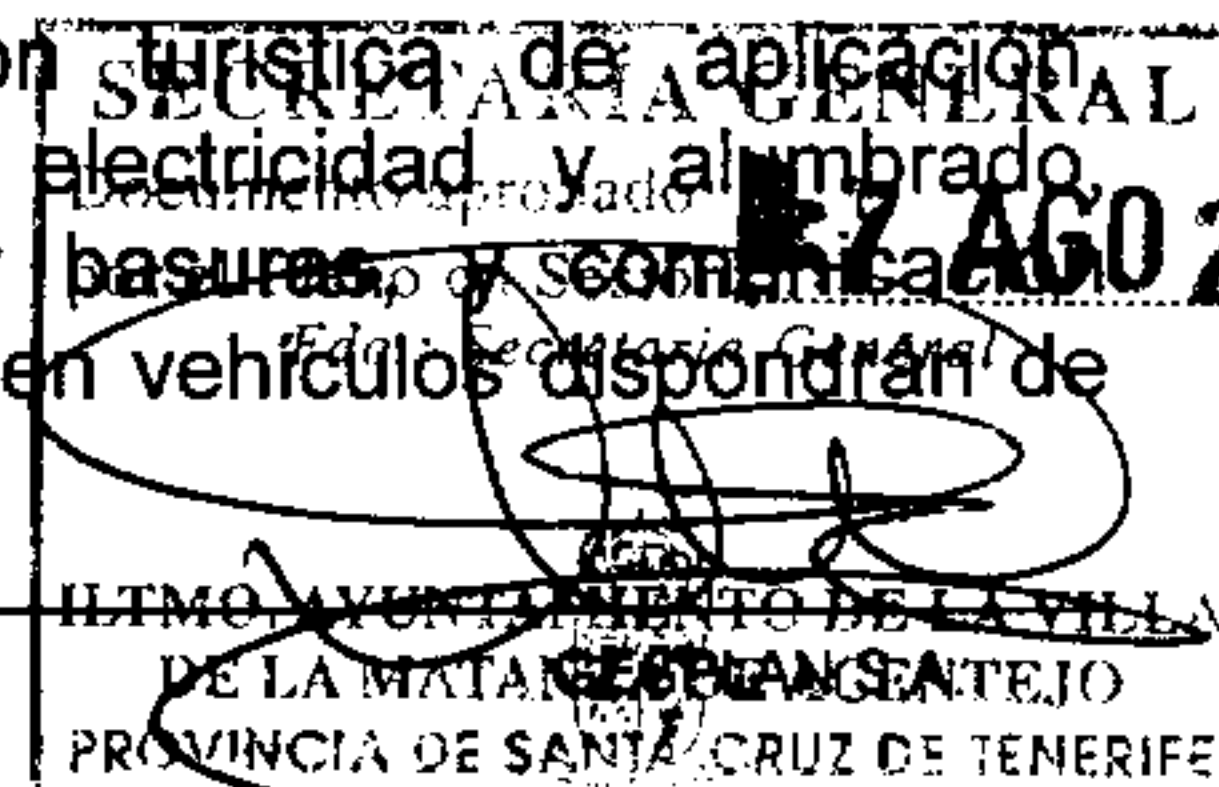
- Las tres cuartas partes de la superficie total del campamento estarán reservadas para zona de acampada. La superficie destinada al alojamiento se dividirá en parcelas delimitadas por marcas, separaciones vegetales o similares. En cada parcela se dispondrá un sólo albergue y será accesible directamente a través de los viarios interiores del campamento, sin necesidad de atravesar otras parcelas.

- Las edificaciones permanentes destinadas a servicios para los usuarios tendrán una altura máxima de una planta y una dimensión máxima de 500 m<sup>2</sup> en planta. El cociente de la superficie total edificada de estos inmuebles entre la superficie total del campamento no superará el valor de 0,1 m<sup>2</sup> de techo/m<sup>2</sup>s.

- Las áreas de aparcamiento se localizarán en las zonas del campamento de turismo adyacentes al viario de acceso, de modo que se minimicen las molestias de los vehículos sobre los espacios de estancia. Todo campamento de turismo dispondrá de tantas plazas de aparcamiento como plazas alojativas referidas a número de parcelas para tiendas de campaña y/o para albergues móviles.

- Los viales interiores del campamento se distinguirán, en su tratamiento y distribución, según las áreas a las que den servicio. En cualquier caso, toda parcela deberá contar con acceso para vehículos de emergencia.

Todo campamento de turismo contará con los niveles de infraestructuras y servicios que se exijan en la reglamentación turística de aplicación, garantizándose el suministro de agua potable, electricidad y alumbrado, tratamiento y evacuación de aguas residuales y basuras, y comunicaciones telefónicas. Las parcelas destinadas a la acampada en vehículos dispondrán de tomas individuales de agua y electricidad.





- Las fincas que obtengan autorización para destinarse a este uso adquirirán la condición de indivisibles, condición que deberá inscribirse como anotación registral anteriormente indicada.
- Se establece una distancia mínima entre campamentos de 1.000 metros entre sus respectivos perímetros.
- El cambio o abandono del uso exigirá trámite análogo al de su autorización, tras el cual podrá autorizarse la cancelación de la anotación registral anteriormente indicada.
- La autorización de un campamento turístico llevará implícita la de las edificaciones y servicios que estuvieran incluidos en el proyecto.

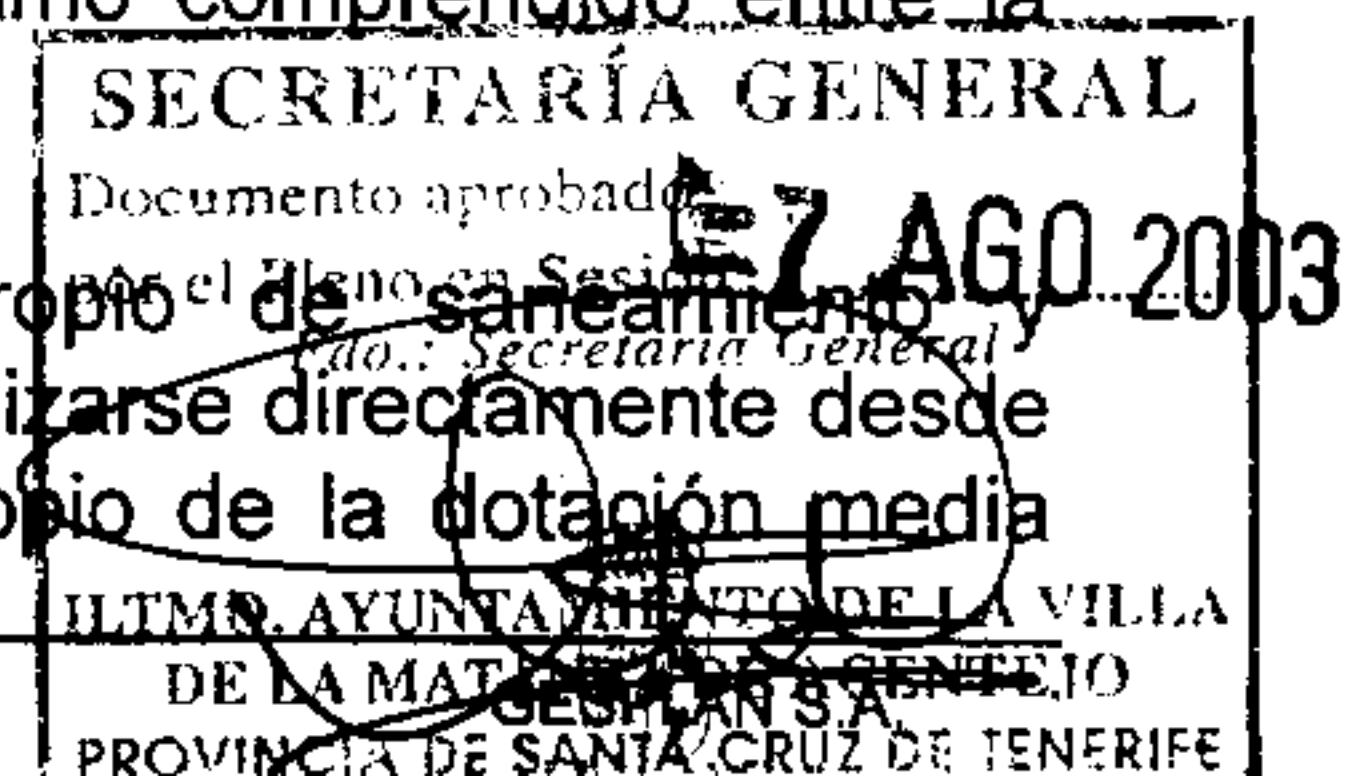
### c) Condiciones para la transformación a este uso

c1. Las Áreas desde las que es posible realizar una transformación de este uso se corresponden con el Suelo Rústico de Protección Agraria, y se realiza con limitaciones, es decir, a través de la tramitación de un expediente en el que se demuestra haber dado cumplimiento a todas las condiciones para la transformación exigidas por este Plan General, requisito sin el cual no se autorizará la misma. La autorización de este uso vendrá regulada por lo dispuesto en el art. 66.7 y el art. 67.2 del Decreto Legislativo 1/2000 (LOTC y ENC); así como en el art. 24 de la Ley 7/1995 de Ordenación del Turismo de Canarias, por el que se regula las autorizaciones previas al ejercicio de actividades turísticas reglamentadas.

c2. La autorización de un campamento de este tipo, cuando se realice como iniciativa privada, estará sujeta a las condiciones establecidas en la ordenación, previo cumplimiento del pago de un canon cuya fijación corresponderá al Ayuntamiento por cuantía mínima del 5% y máximo del 10% del presupuesto total de las obras a ejecutar. Este canon podrá ser satisfecho mediante cesión de suelo, según lo dispuesto en el art. 62.3 del Decreto Legislativo 1/2000.

c3. Las instalaciones cumplirán lo dispuesto en el correspondiente Proyecto de Actuación Territorial, y además cumplir con las condiciones que se indican a continuación, y cuya finalidad es la de conseguir su adecuada inserción en los sistemas generales insulares y municipales de infraestructura, así como en el medio geográfico en el que se implantan:

- Las promociones conectarán con una vía de segundo nivel. En el caso de que dicha conexión no pudiera producirse directamente, la actuación deberá contemplar la ejecución de una vía de la categoría correspondiente, que enlace la red existente con aquélla, o bien costear las obras de cambio de nivel de la vía sobre la que se apoye, en el tramo comprendido entre la instalación y la indicada red.
- Los campamentos se dotarán de sistema propio de saneamiento y depuración. El abastecimiento de agua podrá realizarse directamente desde las redes públicas siempre que no supere el propio de la dotación media





- insular por habitante y día; todo exceso sobre ese gasto deberá obtenerse autónomamente por otros procedimientos. Del mismo modo quedará garantizada la acometida eléctrica adecuada a la instalación que se proyecta.
- La distancia mínima entre dos campamentos será de 1.000 metros a cualquier punto de sus respectivos perímetros.
  - Las plazas de acampada deberán mantener un retranqueo mínimo a los bordes de la finca de 5 metros. El perímetro de protección definido por este retranqueo deberá tratarse a base de especies vegetales adecuadas.
  - Se reservará una superficie mínima del 15% de la superficie total afecta al uso para espacios libres y deportivos. En el conjunto de dicha superficie no se computará el perímetro de protección.
  - Las plazas de acampada deberán guardar una separación mínima de 30 metros a cualquier vía pública.
  - En el caso de los campamentos de iniciativa pública que pudiera proponerse en el interior de espacios naturales protegidos, las condiciones exigibles podrán ser modificadas con el fin de atenuar al máximo los impactos sobre el medio físico. Se hace constar que en aplicación del artículo 63.5 del Decreto Legislativo 1/2000, la instalación de esta actividad estaría sujeta al informe emitido por el órgano de gestión del Espacios Natural y su uso previsto en el correspondiente instrumento de ordenación.

#### **C4.- Bares, restaurantes, merenderos**

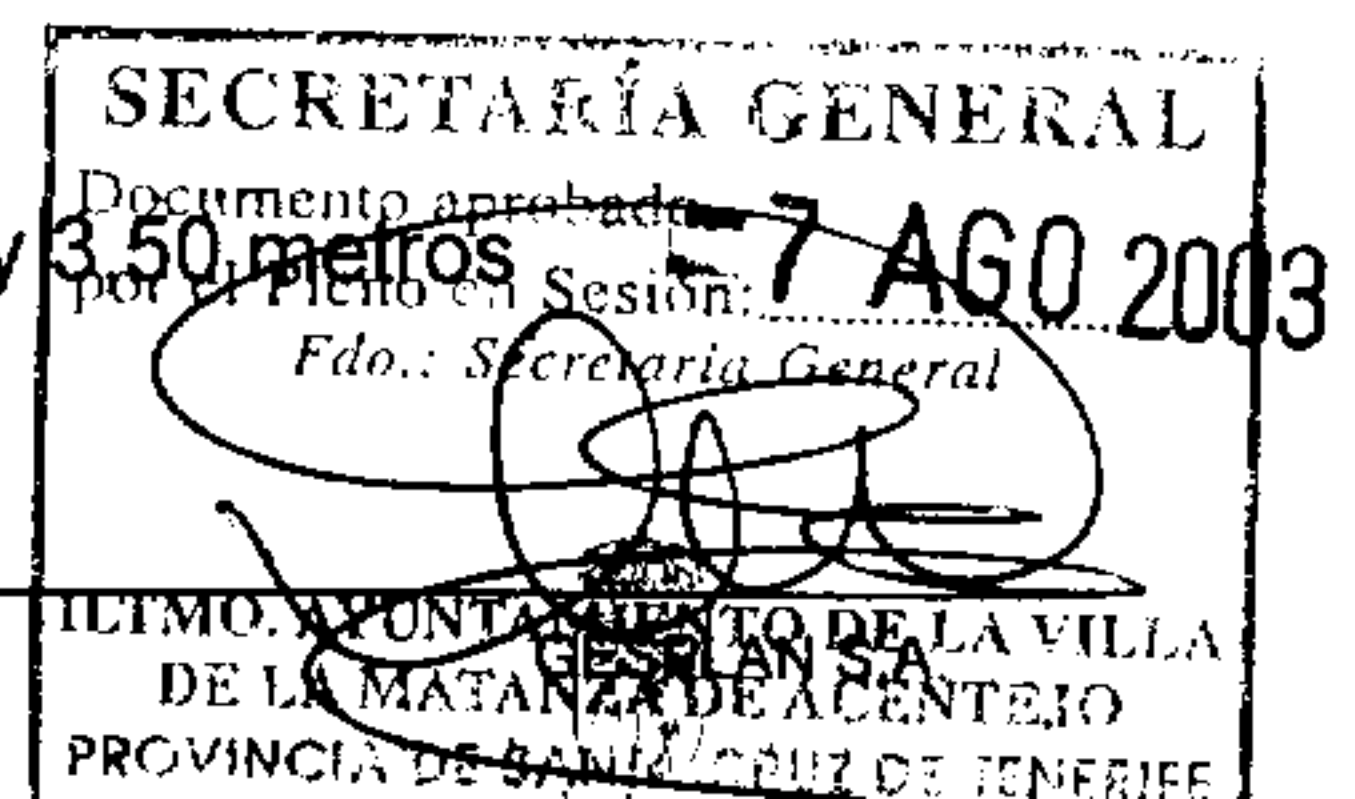
##### **a) Definición**

Instalaciones dedicadas al uso indicado, e implantados en suelo rústico.

##### **b) Condiciones generales del uso**

Este tipo de actuaciones podrá desarrollarse en base a los siguientes índices urbanísticos:

- \* Índice global máximo: 0,10 m<sup>2</sup> c/m<sup>2</sup>
- \* Tamaño mínimo de la actuación: El correspondiente a la parcela mínima exigida para el uso residencial en la subcategoría de suelo rústico donde se pretenda emplazar.
- \* Tamaño máximo de la actuación: 300 m<sup>2</sup> construidos
- \* Se preverá espacio para el aparcamiento en razón de una plaza por cada 3 personas de aforo.
- \* La altura máxima de la edificación será de 1 planta y 3,50 metros





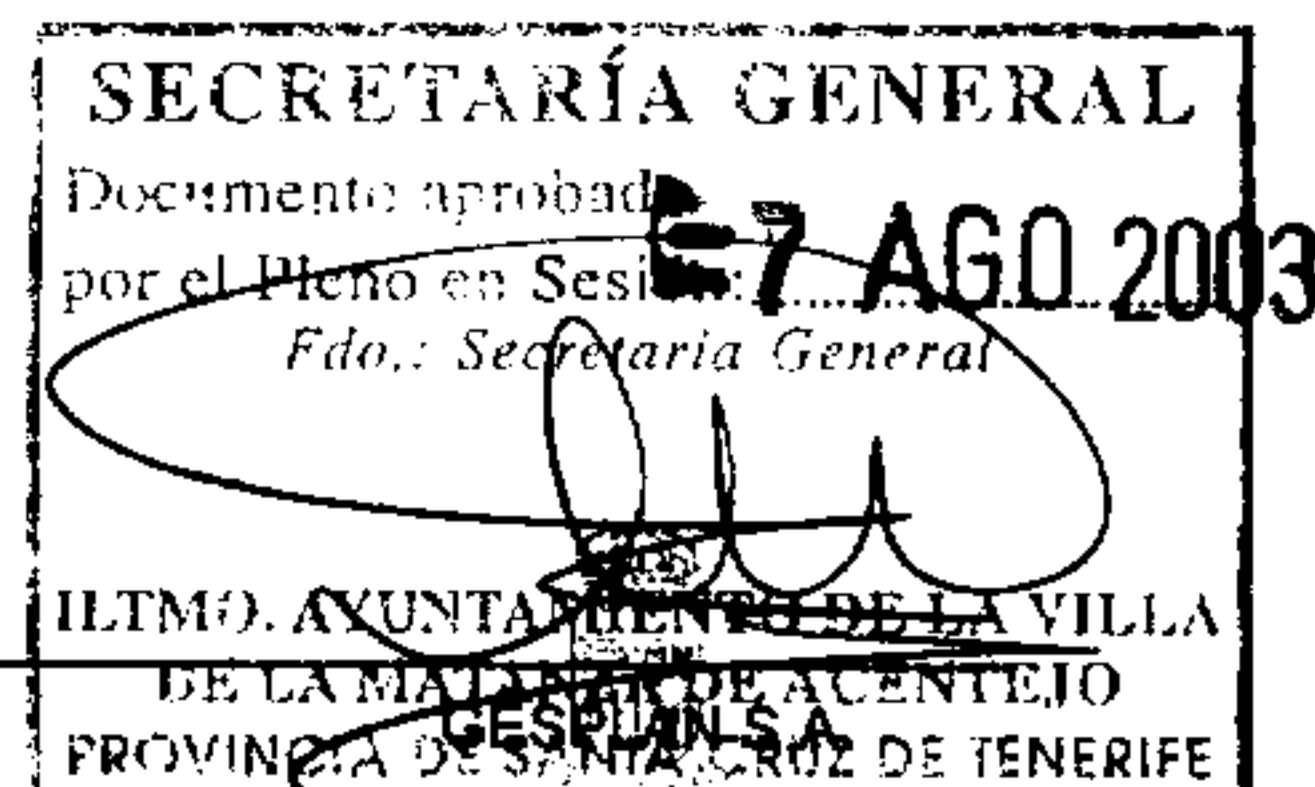
**c) Limitaciones a la introducción de este uso**

**c1.** Las Áreas en las que es posible realizar una introducción de este uso se corresponden con el Suelo Rústico de Asentamiento Rural (AR).

**c2.** Los bares, restaurantes y merenderos, cuando se realicen en suelo rústico, se desarrollarán a través de un Proyecto de Edificación, el cual fijará el calendario de construcción; el mismo expresará la necesidad de que la ejecución de las obras de urbanización y de edificación sea simultánea y global, y no se concederá autorización de funcionamiento hasta que la totalidad de las mismas esté ultimada. Será igualmente necesario, si así lo juzga la administración competente, desarrollar un Estudio de para la Evaluación del Impacto Ecológico, de acuerdo con la Ley 11/1990, para la prevención del impacto Ecológico, que justifique la idoneidad de la actuación prevista en su relación con el medio natural.

**c3.** Las actuaciones indicadas deberán, además, cumplir con las condiciones que se indican a continuación, y cuya finalidad es la de conseguir su adecuada inserción en los sistemas generales insulares y municipales de infraestructura, así como en el medio geográfico en el que se implantan:

- Los bares, restaurantes y merenderos conectarán al menos con una vía del tercer nivel, denominada Red de Caminos Municipales en el apartado correspondiente de esta Memoria de Ordenación, y que estará, en todo caso, asfaltada.
- Las actuaciones se dotarán de sistema propio de saneamiento y depuración. El abastecimiento de agua podrá realizarse directamente desde las redes públicas siempre que no supere el propio de la dotación media insular por habitante y día; todo exceso sobre ese gasto deberá obtenerse autónomamente, por otros procedimientos.
- Para evitar el peligro de formación de núcleo de cualquier tipo, se establece una zona de protección de 200 metros en torno a cualquier bar, restaurante o merendero que ya exista, o al menos disponga de autorización para su construcción, medidos a partir del perímetro exterior de su solar; y en la que no se autorizará otra actuación de esta naturaleza. Tampoco se autorizará a menos de 500 metros de cualquier punto del límite del suelo urbano, medido desde el perímetro exterior de la actuación.
- La autorización estará sujeta a las condiciones establecidas en la ordenación, previo cumplimiento del pago de un canon cuya fijación corresponderá al Ayuntamiento por cuantía mínima del 5% y máximo del 10% del presupuesto total de las obras a ejecutar. Este canon podrá ser satisfecho mediante cesión de suelo, según lo dispuesto en el art. 62.3 del Decreto Legislativo 1/2000.





### **C5.- Instalaciones costeras de temporada**

#### **a) Definición**

Corresponde con aquellas Áreas del Suelo Rústico del Litoral-Costero en las que es posible construir equipamientos al servicio de las áreas de baño y recreo, que se autoricen para cada temporada. Se localizan estas Unidades en la zona del entorno de El Caletón, estando sujeto a las determinaciones que fije el Plan Especial del Paisaje Protegido Costa Acentejo.

#### **b) Condiciones generales del uso**

Este tipo de actuaciones podrá desarrollarse en base a las condiciones que fije el Plan Especial del Paisaje Protegido Costa Acentejo.

### **D.- ACTIVIDADES EXTRACTIVAS**

#### **D1.- Galerías de agua**

##### **a) Definición**

Corresponde a las Áreas pertenecientes al Suelo Rústico, en las cuales se podrán practicar y mantener galerías para la captación de agua.

##### **b) Condiciones generales del uso**

La apertura de galerías y el mantenimiento de las mismas está sujeta a lo dispuesto por la legislación hidráulica autonómica y, en su defecto la nacional, así como por el Plan Hidrológico de la Isla de Tenerife.

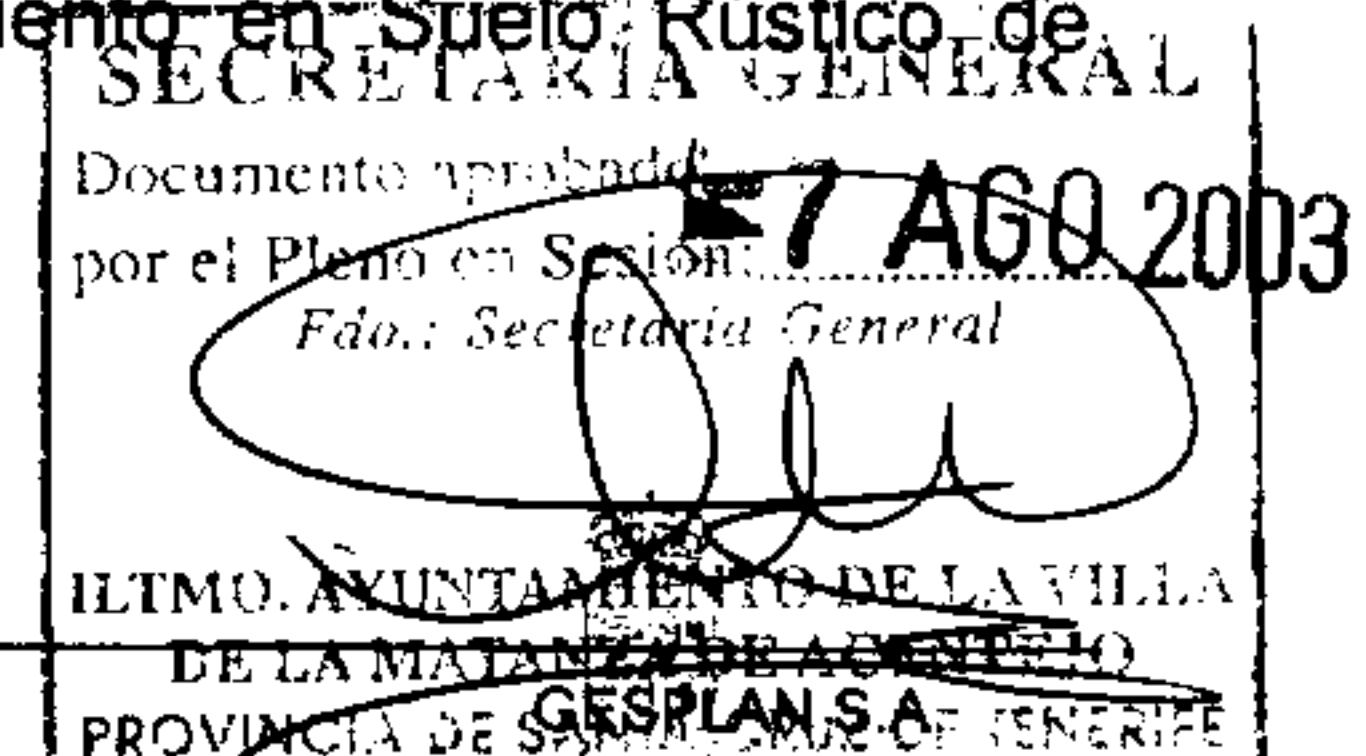
La autorización de este uso vendrá regulada por lo dispuesto en el art. 66 y el art. 67 del Decreto Legislativo 1/2000 (LOTC y ENC).

### **E.- EQUIPO INSULAR Y COMARCAL**

#### **E1.- Instalaciones y equipos singulares**

##### **a) Definición**

Corresponde a aquellas Áreas en las que podrá autorizarse la construcción de dotacional público, cualquiera que sea su titularidad, cuyas especiales características aconsejen su emplazamiento en Suelo Rústico de Protección Agraria.





## b) Condiciones generales del uso

Este tipo de actuaciones podrá desarrollarse en base a los siguientes índices urbanísticos:

* Índice global máximo.....	0,30 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup>
* % Superficie de ocupación máxima.....	30
* Tamaño mínimo de la actuación.....	0,50 Has.
* Tamaño máximo de la actuación.....	No se fija

## c) Condiciones para la transformación a este uso

c1. Las Áreas desde las que es posible realizar una transformación a este uso, se corresponden con el Suelo Rústico de Protección Agraria y con el Suelo Rústico de Asentamiento en cualquiera de sus categorías, y se realiza con limitaciones, es decir, a través de la tramitación de un expediente en el que se demuestra haber dado cumplimiento a todas las condiciones para la transformación exigidas por este Plan General, requisito sin el cual no se autorizará la misma. La autorización de este uso vendrá regulada por lo dispuesto en el art. 66 y el art. 67 del Decreto Legislativo 1/2000 (LOTIC y ENC).

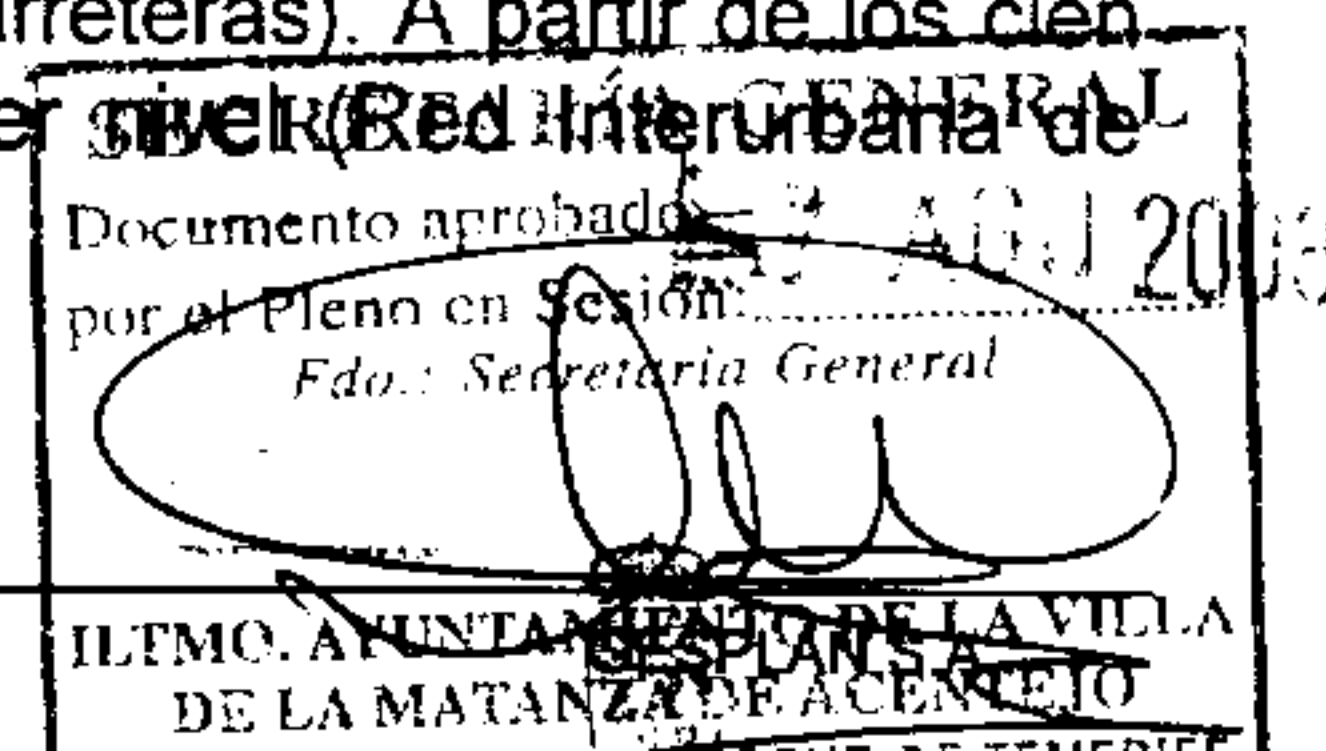
c2. El equipo, cuando se realice en suelo rústico de Protección Agraria y en Suelo Rústico de Asentamiento, se desarrollará a través de un Proyecto de Actuación Territorial o de un Plan Especial respectivamente, que fijarán las etapas de actuación a través de cuyo cumplimiento los promotores (en el caso de actuaciones de titularidad privada) adquirirán gradualmente las facultades urbanísticas; y cuyo incumplimiento llevará aparejada la pérdida de dichas facultades, a tenor de lo dispuesto en el Decreto Legislativo 1/2000.

c3. La autorización de un equipo de este tipo, cuando se trate de una promoción de iniciativa privada, está sujeta a las cesiones que se exponen a continuación:

- La autorización estará sujeta a las condiciones establecidas en la ordenación, previo cumplimiento del pago de un canon cuya fijación corresponderá al Ayuntamiento por cuantía mínima del 5% y máximo del 10% del presupuesto total de las obras a ejecutar. Este canon podrá ser satisfecho mediante cesión de suelo, según lo dispuesto en el art. 62.3 del Decreto Legislativo 1/2000.

c4. Las instalaciones deberán, además, cumplir con las condiciones que se indican a continuación, y cuya finalidad es la de conseguir su adecuada inserción en los sistemas generales insulares y municipales de infraestructura, así como en el medio geográfico en el que se implantan:

- Las actuaciones que supongan la creación de equipo que, presumiblemente, genere hasta cien viajes motorizados en un solo día conectarán, al menos, con una vía de segundo nivel (Red Local de Carreteras). A partir de los cien viajes diarios conectarán con una vía de primer nivel (Red Interurbana de Carreteras).







En el caso de que dicha conexión no pudiera producirse directamente, la actuación deberá contemplar la ejecución de una vía de la categoría correspondiente, que enlace la red existente con aquella, o bien costear las obras de cambio de nivel de la vía sobre la que se apoye, en el tramo comprendido entre la instalación y la indicada red. El estudio para la Evaluación del Impacto Ecológico exigible para el Plan Especial con el que se desarrolla este tipo de actuaciones, estudiará asimismo la incidencia de los accesos cuando estos deban ser realizados o ampliados.

- Los equipos de referencia se dotarán de sistema propio de saneamiento y depuración. El abastecimiento de agua podrá realizarse directamente desde las redes públicas.

## **E2.- Vertederos y escombreras**

### **a) Definición**

Corresponde a aquella área en la que se pueda instalar este servicio de interés supramunicipal.

### **b) Condiciones generales de uso**

Las condiciones de instalación de referencia vienen reguladas por el P.I.R.S. (Plan Insular de Residuos Sólidos) de la Isla de Tenerife, además de por el Plan Comarcal de Residuos.

### **c) Condiciones para la transformación a este uso**

La autorización de nuevas zonas destinadas al uso de referencia solo es posible mediante la modificación del mencionado PIRS, y con arreglo a las condiciones particulares fijadas por dicho Plan.

## **F.- INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS**

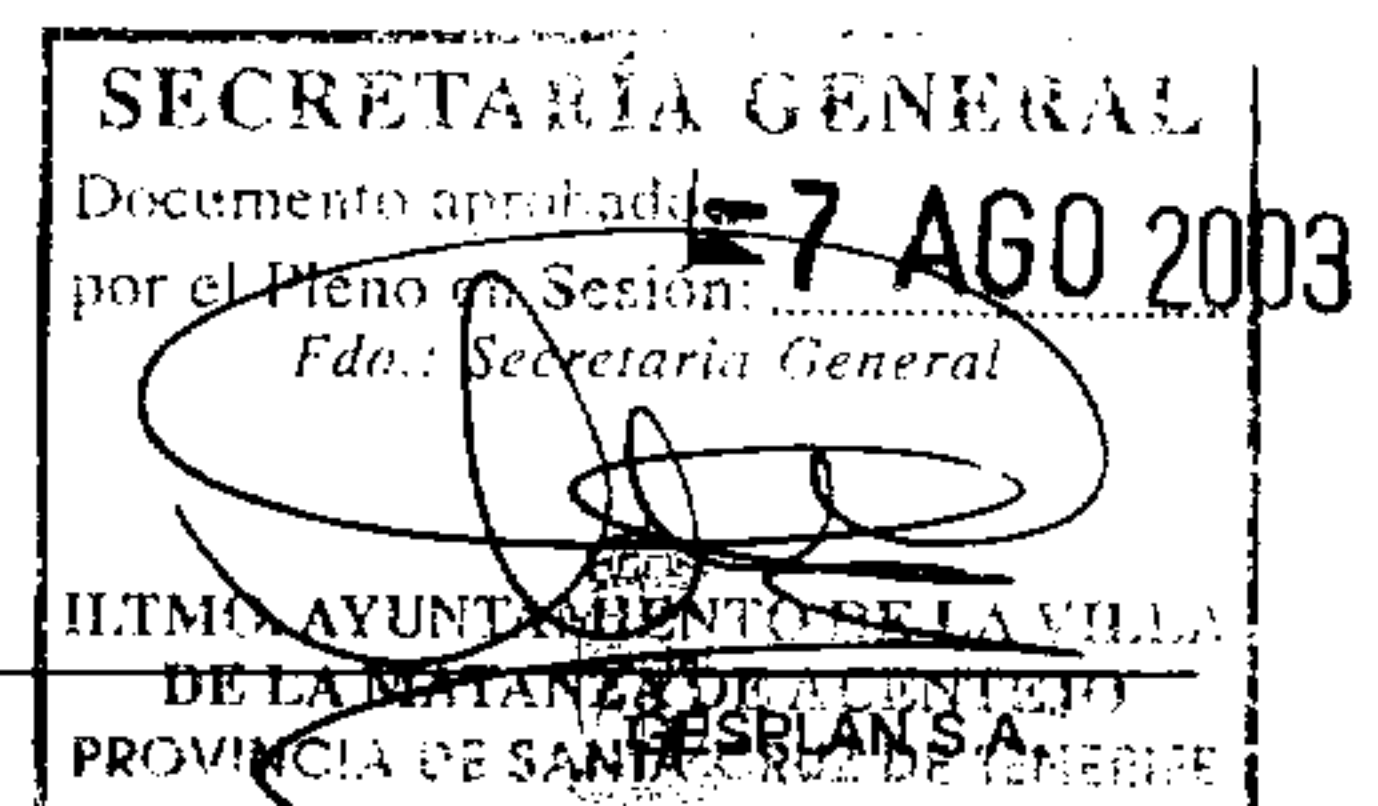
### **F1.- Carreteras y otros accesos rodados**

#### **a) Definición**

Corresponde a aquellas Áreas en las que existen (o están previstas) carreteras y accesos asfaltados de uso público.

Para la clasificación de los viales se han utilizado tres categorías:

- Primer Nivel: Carreteras insulares
- Segundo Nivel: Carreteras municipales
- Tercer Nivel: Caminos y pistas





RELACIÓN DE VÍAS EN EL MUNICIPIO

	Denominación Nueva	PK Nueva	Denominación Antiguas y PK
TF-174	Carretera de La Matanza a La Victoria	0 2,9	VS TF-5 0 2,9
TF-215	Carretera de la TF-217 (La Matanza) a la TF-5 (La Matanza)	0 3,69	TF-3115 0 3,69
TF-217	Carretera de La Matanza a Puerto de la Cruz	0 10,95	C-820C 23,62 34,57

FRANJAS DE PROTECCIÓN Y LÍNEA LIMITE DE EDIFICACIÓN  
 EN LA RED REGIONAL DE CARRETERAS

CLASE DE CARRETERA	ANCHO DE FRANJA (M.)			LÍNEA LIMITE DE EDIFICACIÓN (M.) (*)
	DOMINIO	SERVIDUMBRE	AFECCIÓN	
Autopista	8	17	5	35
Autovía	8	15	7	30
Vía rápida	8	10	7	30
Ctra convencional de interés regional	8	10	7	25
Resto de la Red	3	5	3	12

(\*) El limite de edificación deberá ser siempre exterior a la zona de servidumbre cuando la línea limite definida en el cuadro caiga en la zona de servidumbre, el limite de edificación se fijará en el borde exterior de la zona de servidumbre.

**Primer Nivel: Carreteras insulares**

Constituyen la prolongación a través de los núcleos de las vías de acceso, entendiendo por éstas, las carreteras que conectan al núcleo con la red de carreteras insulares o con otros núcleos. Las vías insulares conducen el tráfico a los principales centros de atracción y enlazan los sectores de distinto carácter.

Todo movimiento de tráfico a larga distancia, hacia, desde o en el interior del núcleo, debe ser canalizado por estas vías.

**Segundo Nivel: Carreteras municipales**

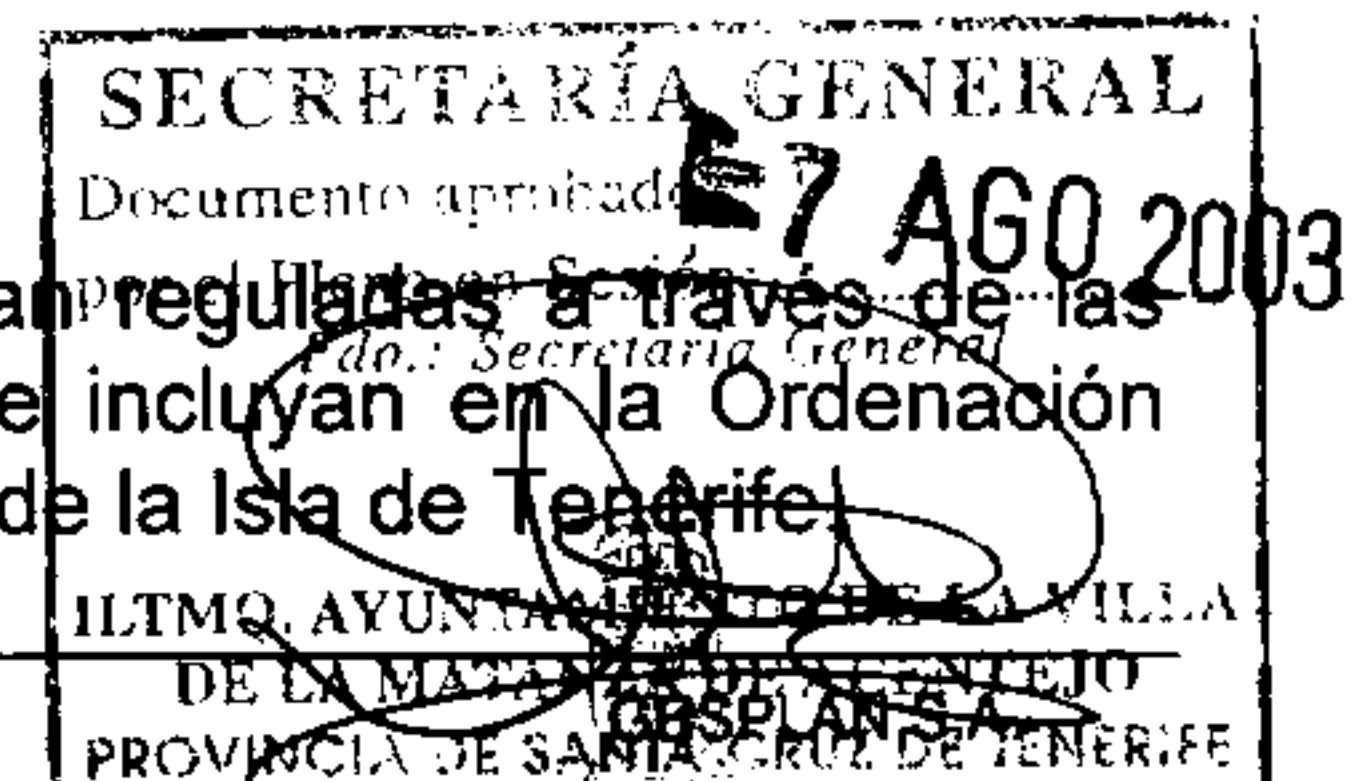
Distribuyen el tráfico en el interior de los sectores de distinto carácter, residencial, comercial, deportivo, etc., formando el enlace entre las vías insulares y los caminos y pistas.

**Tercer Nivel: Caminos y pistas**

Dan acceso directo a las parcelas y terrenos agrícolas partiendo de las vías anteriores.

**b) Condiciones generales del uso**

Las carreteras existentes o previstas quedan reguladas a través de las disposiciones específicas que para las mismas se incluyan en la Ordenación Insular, así como en el Plan General de Carreteras de la Isla de Tenerife.





Respecto al Sistema Viario Local, se apoyarán preferentemente en el Viario existente evitándose la apertura de nuevas vías. En caso de plantearse la implantación de una nueva vía deberá justificarse en documento independiente la necesidad de la misma, dándose especial importancia a la información pública y debiéndose realizar el preceptivo Estudio de Impacto Ambiental.

## **F2.- Tendidos aéreos**

### **a) Definición**

Corresponde a aquellas Áreas en las que existen (o están previstas) líneas aéreas de las redes eléctrica y telefónica.

### **b) Condiciones generales del uso**

La sustitución de los tendidos aéreos existentes así como la introducción de nuevos tendidos se realizará, en general, con las restricciones que se establecen a continuación.

En general se prohíben los tendidos aéreos en todo el término municipal, siendo obligatorio su ejecución con canalización enterrada. Se procederá a la sustitución de los tendidos aéreos existentes por canalizaciones subterráneas en la medida en que las compañías suministradoras necesiten realizar trabajos de ampliación, modificación, mejora o sustitución de las mismas.

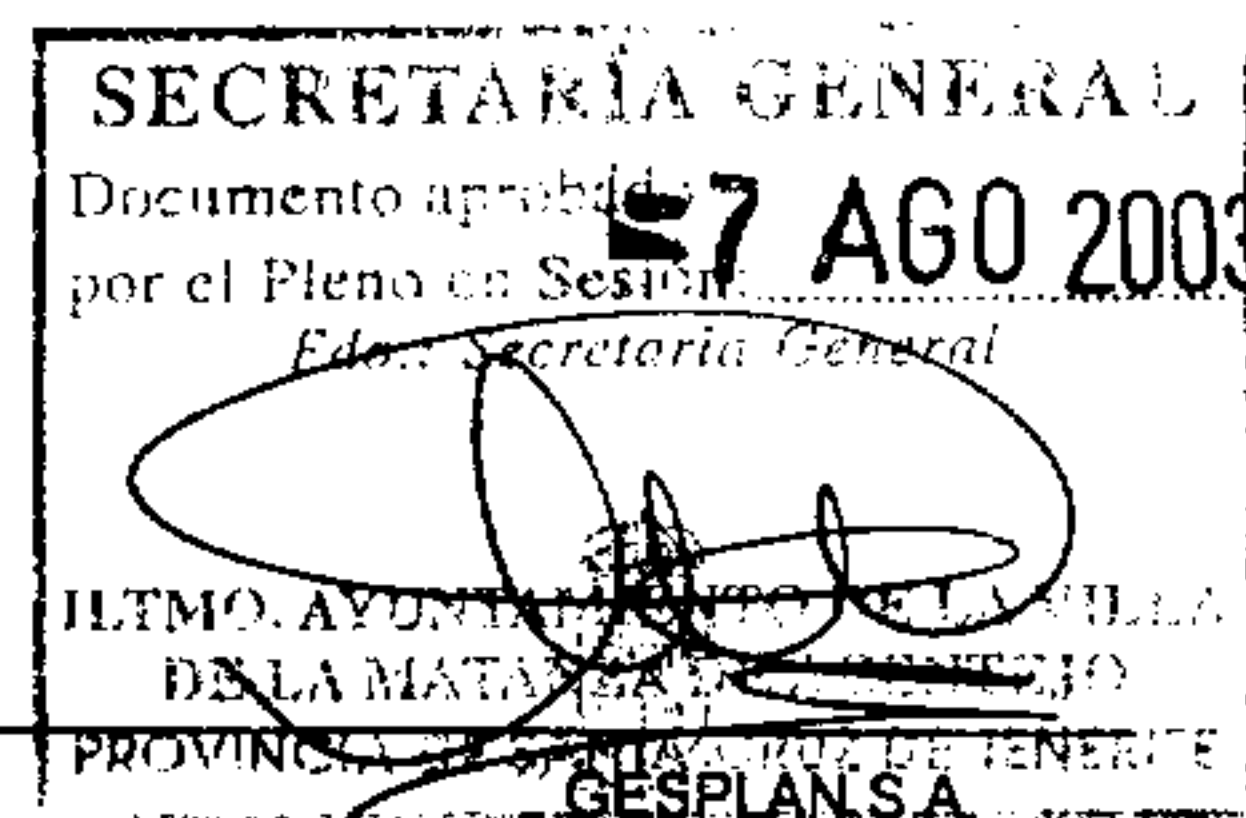
En Suelo Rústico de Protección Paisajística podrán permitirse los tendidos aéreos, siempre y cuando se justifique la imposibilidad de su ejecución canalizada y subterránea, con el mantenimiento de los accesos viarios existentes, siendo preceptivo la realización previa de una evaluación básica de impacto ecológico.

En Suelo Rústico de Protección de Entornos podrán permitirse los tendidos aéreos, siempre y cuando se justifique la imposibilidad de su ejecución canalizada y subterránea, con el mantenimiento de los accesos viarios existentes, siendo preceptivo la realización previa de una evaluación básica de impacto ecológico.

## **F3.- Plantas de tratamiento de agua**

### **a) Definición**

Corresponde a aquellas Áreas en las que se pretendan instalar estaciones para el tratamiento de agua (potabilizadoras, depuradoras y envasadoras).





### b) Condiciones generales del uso

La introducción de estas plantas se realizará, en general, sin restricciones, siempre que sirvan a otras Áreas en las que se haya producido una transformación de uso que requiera la instalación de este servicio.

### F4.- Conducciones entubadas vistas y canales

#### a) Definición

Corresponde a aquellas Áreas en las que existen (o están previstas) conducciones entubadas de agua desde las galerías, o canales hidráulicos de abastecimiento y riego.

#### b) Condiciones generales del uso

La introducción de nuevas conducciones se realizará, en general, sin restricciones, y de acuerdo con el Plan Hidrológico de la isla de Tenerife.

### F5.- Estanques y depósitos de agua

#### a) Definición

Corresponde a aquellas Áreas en las que existen (o están previstos) dichos estanques o depósitos para el almacenamiento del agua de riego o consumo.

#### b) Condiciones generales del uso

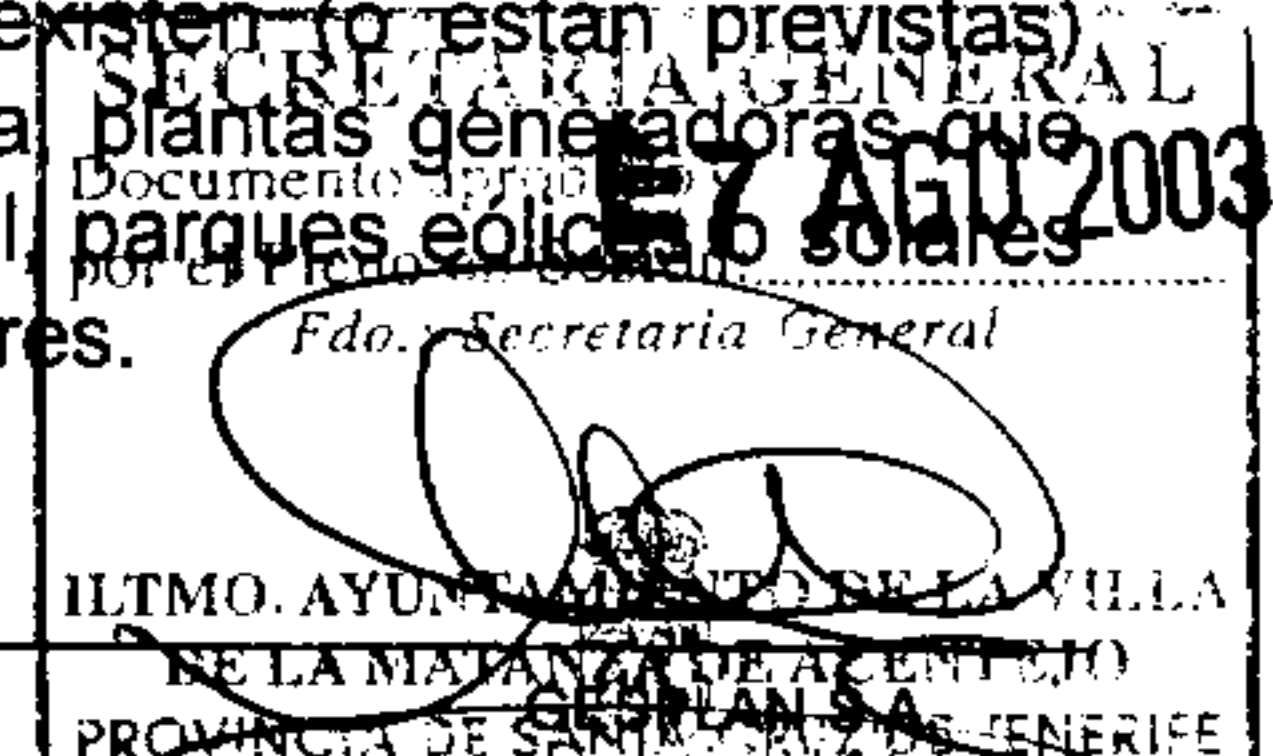
La construcción de nuevos estanques y depósitos se realizará sin restricciones en Suelo Rústico de Protección Agraria.

Cualquier instalación de este tipo deberá retranquearse 6 metros al eje de cualquier vía pública; esta distancia se aumentará en 4 metros más si la vía no estuviese deslindada. En todo caso, en este tipo de construcciones, y con respecto a las propiedades colindantes, se estará de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 590 y ss. del Código Civil.

### F6.- Producción y transformación de la energía

#### a) Definición

Corresponde a aquellas Áreas en las que existen (o están previstas) subestaciones de transformación de energía eléctrica, plantas generadoras que por su naturaleza hayan de situarse en el medio rural, parques eólicos o solares de producción de energía, y otras instalaciones similares.





## b) Condiciones generales del uso

La introducción de nuevas plantas se realizará en general, sin restricciones, y de acuerdo con los planes de expansión de las compañías suministradoras. La autorización de este uso vendrá regulada por lo dispuesto en el art. 66 y el art. 67 de Decreto Legislativo 1/2000 (LOTIC y ENC).

Estas instalaciones se retranquearán al menos 3 metros a los linderos de las propiedades sobre las que se levanten, y 6 metros al eje de cualquier vía pública; esta distancia se aumentará en 4 metros más si la vía no estuviese deslindada.

### F7.- Sobre integración paisajística y ambiental de las conducciones de servicio

Las conducciones de servicios discurrirán canalizadas y enterradas siguiendo el trazado de viarios existentes, salvo imposibilidad razonada de llevarlas a cabo de este modo o salvo que el impacto previsible de cada una de las eventuales alternativas de canalización subterránea sea manifiestamente superior que el que causaría el tendido aéreo y no exista otra alternativa.

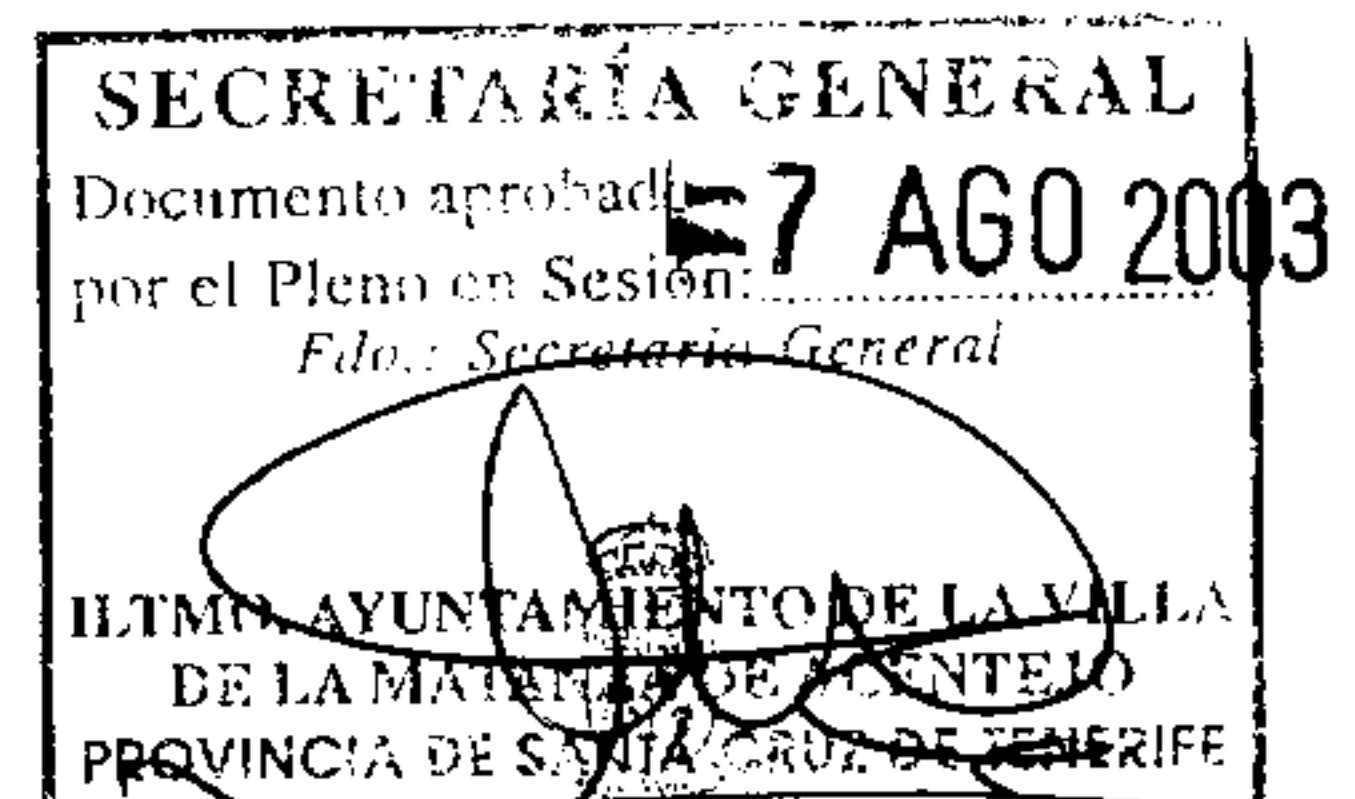
Las infraestructuras puntuales vinculadas a las conducciones (transformadores, pequeñas depuradoras, depósitos) deberán ir, siempre que sea posible, enterradas y en cualquier caso no adosadas a construcciones residenciales o dotacionales.

### **Condiciones particulares sobre las conducciones de energía eléctrica**

Los trazados en que necesariamente deba optarse por tendidos aéreos se proyectarán manteniendo en lo posible una cota de trazado y evitando cambios de cota innecesarios. El proyecto deberá optimizar las luces de los vanos para obtener una máxima adaptación al relieve por el que discurre.

Cualquier nuevo tendido eléctrico aéreo de alta tensión deberá guardar una distancia a toda edificación residencial o dotacional de 50 metros cada 100 kv.

Los proyectos de ejecución de nuevas subestaciones y centros de transformación se tramitarán junto con las líneas de Alta Tensión que confluyan en ellos, siendo inseparable la tramitación de ambos proyectos.





## G.- ACTIVIDADES INDUSTRIALES

### G1.- Almacenes agrícolas

#### a) Definición

Corresponde a aquellas Áreas en las que es posible autorizar la construcción de pequeños almacenes de productos agrícolas que, por la naturaleza de los cultivos, deban emplazarse en el suelo rústico para asegurar la cercanía a aquellos, siempre que la actividad que en los locales se desarrolle deba emplazarse necesariamente en esta posición; no sustituye a las naves industriales que deben situarse en sectores preparados para ese uso en una de las clasificaciones urbanísticas que le sean apropiadas (urbano, urbanizable).

Se incluyen aquí también los almacenes para la recepción, empaquetado y conservación de productos agrícolas, que no se encuentran vinculados a una finca en concreto, sino a un conjunto de fincas, y cuya ubicación responde a criterios de accesibilidad y cercanía a los cultivos.

#### b) Condiciones generales del uso

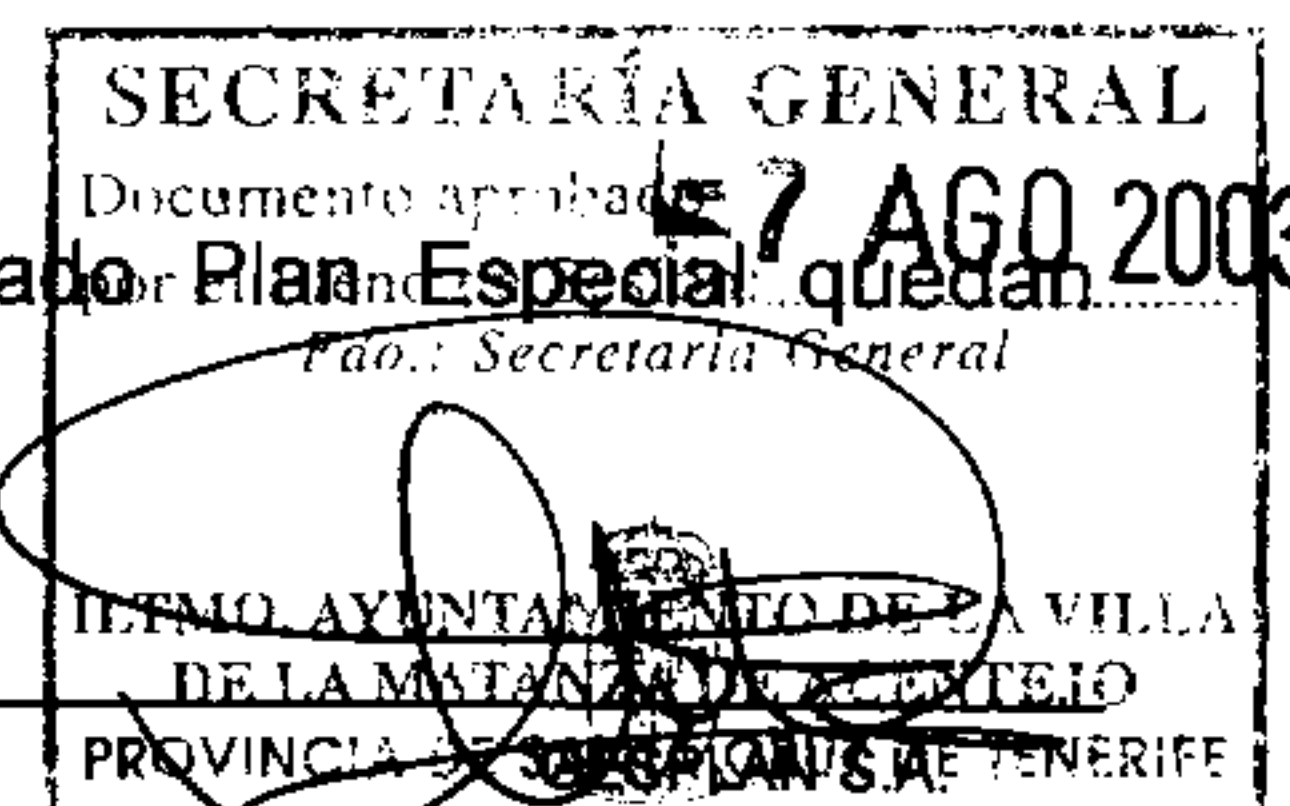
- Vendrán definidas y reguladas por un Plan Especial que ha de redactarse con este fin, y que se extenderá a todo el ámbito del Suelo Rústico de Protección Agraria, y que ha de regular las condiciones de edificación de bodegas, almacenes agrícolas, cuartos de aperos, y construcciones vinculadas a la agricultura y ganadería. Dicho Plan Especial ha de tener en cuenta las características catastrales de las parcelas existentes en cada zona, y sus condiciones de explotación, y ha de fijar la dimensión máxima de los edificios destinados a este uso de almacenamiento, su vinculación con respecto a las fincas, volumetría, condiciones estéticas, etc.
- La autorización de este uso vendrá regulada por lo dispuesto en el art. 66 y el art. 67 del Decreto Legislativo 1/2000 (LOTIC y ENC).
- Estas instalaciones se retranquearán al menos 5 metros a los linderos de las propiedades sobre las que se levanten, y 10 metros al eje de cualquier vía pública; esta distancia se aumentará en 4 metros más si la vía no estuviese deslindada.

#### c) Condiciones para la transformación de este uso

Las áreas desde las que es posible realizar una transformación de este uso se corresponden con el Suelo Rústico de Protección Agraria.

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

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





**G2.- Talleres artesanales y pequeños comercios vinculados a la vivienda rural**

**a) Descripción**

Corresponde a aquellas Áreas en las que es posible autorizar la construcción de pequeños talleres y comercios aislados a lo largo del sistema viario, o consolidar los existentes.

**b) Condiciones generales del uso**

Se trata de actividades artesanales y pequeños comercios (víveres, artesanía, productos de la comarca -mojo, miel, ...- etc.), como uso complementario de la vivienda, y dentro de las limitaciones que se establezcan de superficie máxima construida.

- La autorización de este uso vendrá regulada por lo dispuesto en el art. 66 y el art. 67 del Decreto Legislativo 1/2000 (LOTIC y ENC).
- Estas instalaciones se retranquearán al menos 3 metros a los linderos de las propiedades sobre las que se levanten, y 6 metros al eje de cualquier vía pública; esta distancia se aumentará en 4 metros más si la vía no estuviese deslindada.
- El proyecto hará reserva de aparcamiento para vehículos en proporción adecuada a la dimensión de la actividad.

**c) Condiciones para la transformación de este uso**

Las Áreas desde las que es posible realizar una transformación de este uso se corresponden con el Suelo Rústico de Asentamiento Rural.

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

No existen limitaciones a la introducción de este uso, salvo el trámite del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, que se realizará sólo en aquellos casos donde puedan existir dudas sobre su procedencia, a efectos de introducir medidas correctoras elementales.

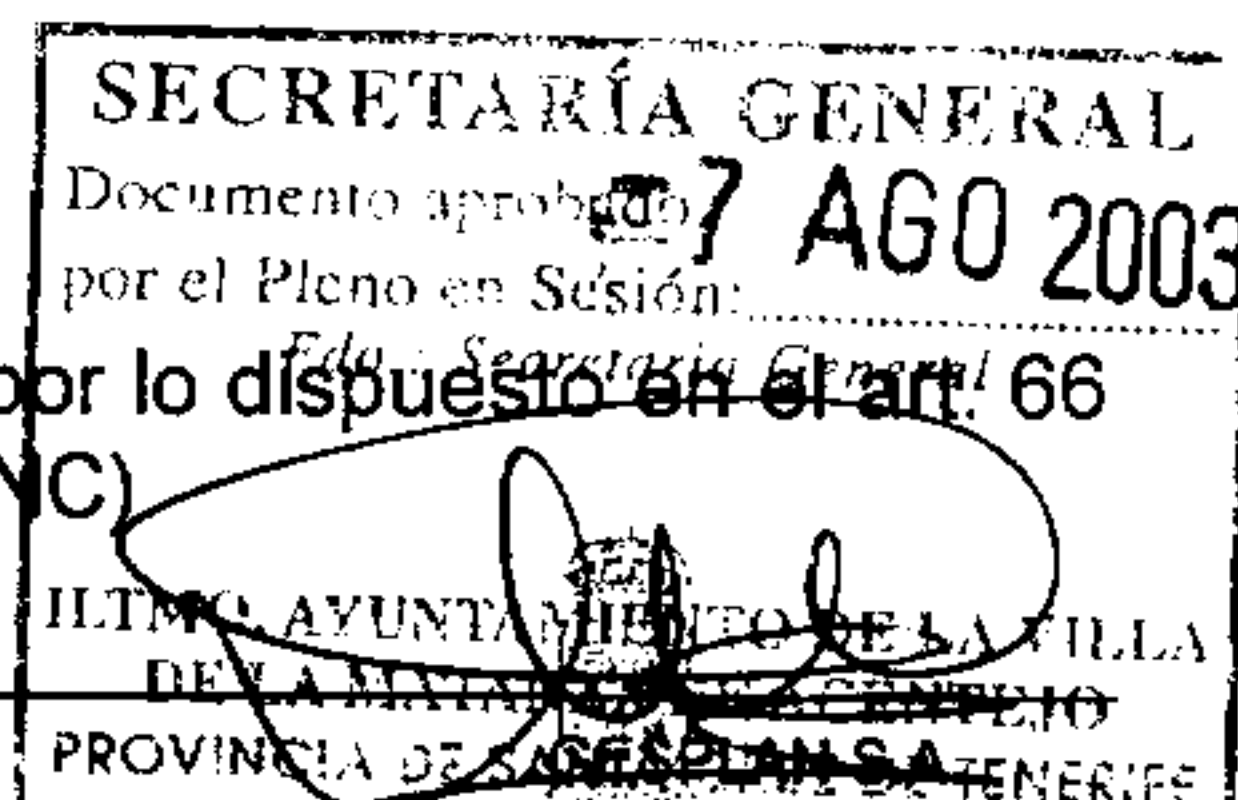
**G3.- Estaciones de servicio**

**a) Definición**

Corresponde a aquellas Áreas en las que es posible autorizar la construcción de estaciones de servicio a los vehículos de motor, con suministro de combustible, a lo largo de las carreteras.

**b) Condiciones generales del uso**

La autorización de este uso vendrá regulada por lo dispuesto en el art. 66 y el art. 67 del Decreto Legislativo 1/2000 (LOTIC y ENC)





Estas instalaciones se retranquearán al menos 10 metros a los linderos de las propiedades sobre las que se levanten, y 10 metros al eje de cualquier vía pública (o distancia superior, si así lo exigiese la categoría de la vía en función de la Ley General de Carreteras); esta distancia aumentará 4 metros mas si la vía no estuviese deslindada.

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

No podrán autorizarse este tipo de actividades a menos de 200 metros de cualquier punto del perímetro del Suelo Urbano o Urbanizable; ni a menos de 500 metros de otra estación de servicio. Sólo podrán ubicarse en vías de primer y segundo Nivel.

## G4.- Bodegas

### a) Definición

Edificación de carácter agroindustrial, destinada a la elaboración artesanal del vino, y situada en suelo rústico de protección agraria.

### b) Condiciones generales del uso

▪ Vendrán definidas y reguladas por un Plan Especial que ha de redactarse con este fin, y que se extenderá a todo el ámbito del Suelo Rústico de Protección Agraria, y que ha de regular las condiciones de edificación de bodegas, almacenes agrícolas, cuartos de aperos, y construcciones vinculadas a la agricultura y ganadería. Dicho Plan Especial ha de tener en cuenta las características catastrales de las parcelas existentes en cada zona, y sus condiciones de explotación, y ha de fijar la dimensión máxima de los edificios destinados a este uso de almacenamiento, su vinculación con respecto a las fincas, volumetría, condiciones estéticas, etc.

▪ La autorización de este uso vendrá regulada por lo dispuesto en el art. 66 y el art. 67 del Decreto Legislativo 1/2000 (LOTIC y ENC).

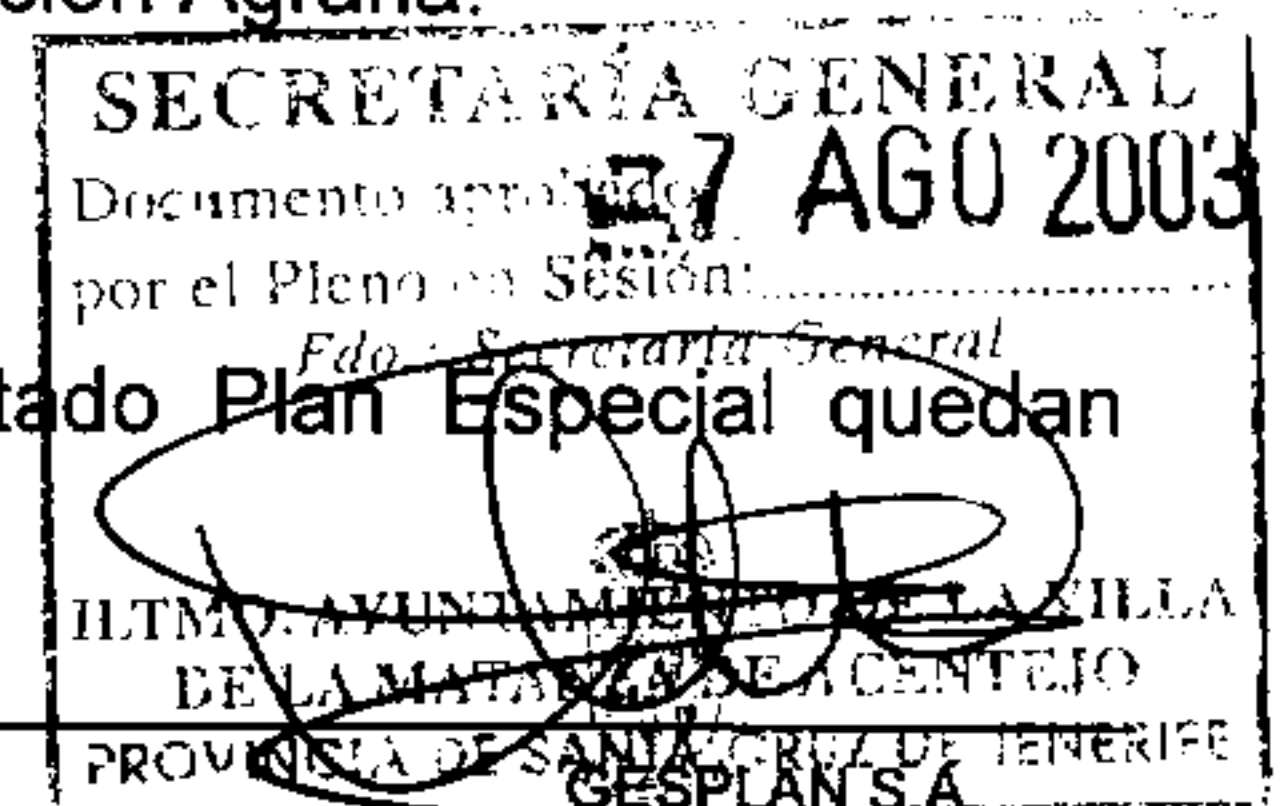
▪ Estas instalaciones se retranquearán al menos 5 metros a los linderos de las propiedades sobre las que se levanten, y 10 metros al eje de cualquier vía pública; esta distancia se aumentará en 4 metros más si la vía no estuviese deslindada.

### c) Condiciones para la transformación de este uso

Las áreas desde las que es posible realizar una transformación de este uso se corresponden con el Suelo Rústico de Protección Agraria.

### 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 350m<sup>2</sup> o 500m<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



terrenos con pendiente, la altura de la edificación se medirá en cualquier punto del terreno, pudiéndose escalonar la edificación.

Este tipo de edificaciones contará con cubierta inclinada con acabado de teja cerámica, resuelta al menos en un 80% de su superficie en proyección horizontal. La ocupación máxima de cada unidad de vivienda no excederá los 150,00m<sup>2</sup>, con una superficie construida máxima de 210,00m<sup>2</sup>, de los que 150,00m<sup>2</sup> como máximo se destinarán a uso residencial, y el resto de superficie a los usos complementarios compatibles, excepto en actuaciones de recuperación de patrimonio edificado que podrán superarse tales magnitudes en razón a las características de la edificación existente y de la actuación planteada. El retranqueo de cada edificio a cualquiera de los lindes de la parcela sobre la que se construye será de 3,00 metros, debiendo localizarse la edificación lo más próxima al viario.

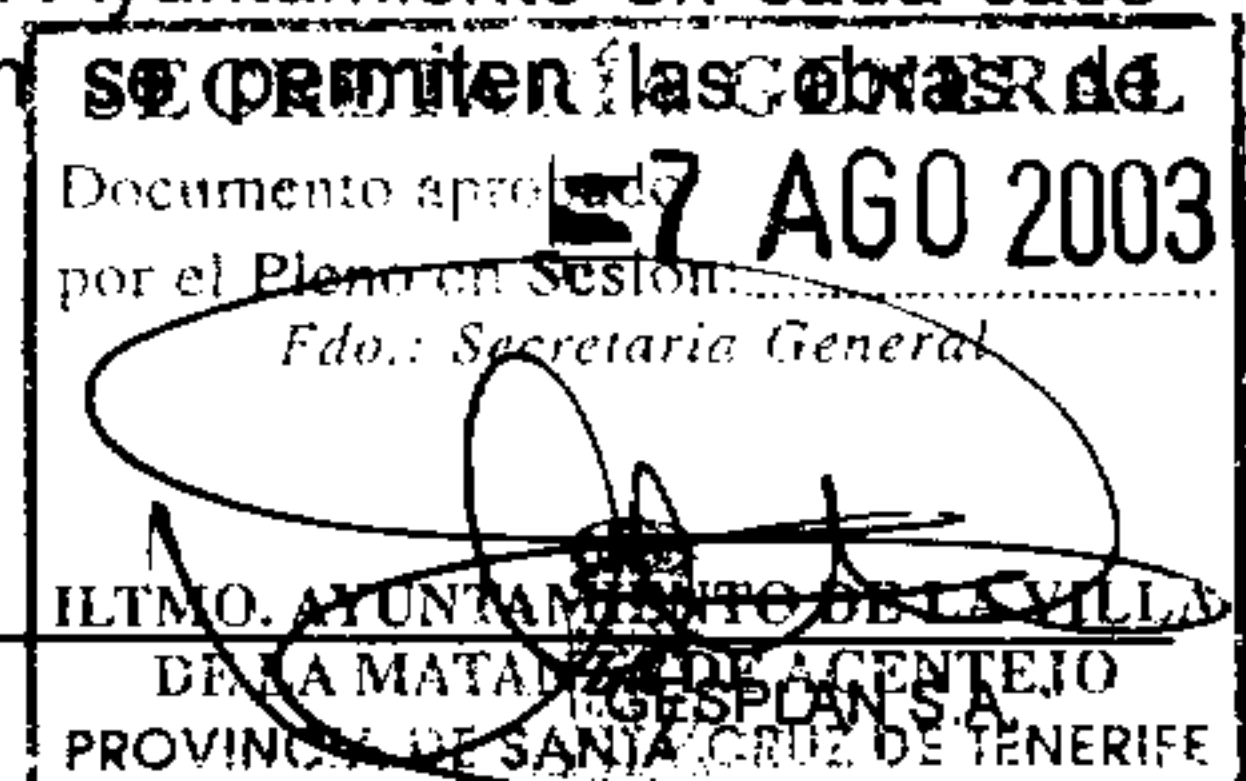
En el caso del Asentamiento Rural de Acentejo, la ocupación máxima de cada unidad de vivienda no excederá los 200,00m<sup>2</sup>, con una superficie construida máxima de 300,00m<sup>2</sup>, de los que 240,00m<sup>2</sup> como máximo se destinarán a uso residencial, y el resto de superficie a los usos complementarios compatibles.

Será obligatorio el adosamiento a edificación existente que ofrezca medianerías, con una finalidad rehabilitadora.

Los retranqueos a las vías públicas serán los establecidos, en cada caso, por la Ley de Carreteras, y no serán nunca inferiores a 5,00 metros medidos desde la fachada hasta el eje de la vía. Si ésta no estuviere deslindada, esta distancia se aumentará en 4,00 metros más, medidos desde el eje aparente. Se establece una profundidad máxima de edificación de 30,00 metros medidos desde el frente de parcela.

No se podrá edificar en terrenos cuya pendiente sea superior al 40%, ni en fincas que no tengan frente mínimo de 15,00 metros a vía pública existente, debiendo tener ésta última una pendiente máxima del 15%.

En las áreas no edificables de cada finca sólo se permitirán obras de abancalamiento para adaptarse a las condiciones topográficas del terreno, 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. También se permitirán la ejecución de muros de cerramiento de parcela con respecto al viario principal, realizándose mediante muretes de mampostería careada con piedra basáltica del lugar de una altura no mayor de 0,50 metros, pudiendo sobreponerse un cerramiento transparente de altura no superior a 1,30 metros, evitando de este modo los recintos murados. La alineación a dicho cierre estará determinada por el Ayuntamiento en cada caso de acuerdo con las previsiones viarias. También se permiten las obras de ajardinamiento de los espacios libres.





- Los usos secundarios permitidos, en cualquiera de los ámbitos de Asentamientos Rurales, según las categorías específicas definidas y reguladas, son los siguientes:

- Turístico: Turismo Rural y Turismo especializado cuyas actividades estén vinculadas al ambiente rural, en las condiciones establecidas en estas Normas y en la legislación urbanística y sectorial aplicable.

- Kioscos, Bares, Cafeterías y Pequeños restaurantes, según lo definido en la categoría C4.

- Talleres artesanales y pequeño comercio, según se define en el apartado correspondiente de Usos permitidos en Suelo Rústico, en categoría G2, además de las condiciones y supuestos que permita la Ordenanza Municipal de Edificación. En cualquier caso, este tipo de instalaciones tendrán una potencia de instalación máxima de 50CV .

- Instalaciones agropecuarias autorizables según la legislación sectorial de aplicación, y aplicando lo definido en la categoría G1.

- Dotacional público: Todos los que resulten necesarios.

- Recreativos: Todos, salvo los complejos recreativos.

- Infraestructuras: Se permiten todos los usos incluidos en el apartado F en todas sus categorías, a excepción del F3, y por tanto prohibiéndose la implantación de plantas de tratamientos de agua.

El uso de Turismo Rural se admite en las modalidades alojativas de "Casas Rurales" y la de "Hoteles Rurales", tal como se establece en el Decreto 18/1998, de 5 de Marzo, de Regulación y Ordenación de los establecimientos de alojamiento de turismo rural.

Los establecimientos de turismo rural habrán de ser inmuebles existentes de interés y calidad arquitectónica sobre los que se realicen obras de rehabilitación y ampliación, para adaptarlos a su función alojativa.

Sólo se admitirá la puesta en explotación de establecimientos de turismo rural o la ejecución de intervenciones dirigidas a tal finalidad, en los ámbitos y supuestos expresamente regulados.

El PGO remite al Catálogo de Patrimonio y Ámbitos Arqueológicos para situar las edificaciones en las que se admite la implantación de establecimientos destinados a turismo rural, situados tanto en Asentamientos Rurales como en suelo urbano. Cada edificación destinada a este fin se justificará en función de objetivos de rehabilitación física y recuperación socioeconómica y de inserción funcional en el modelo de ordenación municipal. Por otra parte, se garantizará el control sobre procesos inducidos que pudieran desvirtuar el carácter rural del entorno.

Sobre cada área rural delimitada, en función de sus características patrimoniales y problemáticas de desarrollo, se regulan las condiciones que han de cumplir las edificaciones; entre ellas, al menos, las referidas a las superficies de parcela y edificables, antigüedad, requisitos tipológicos y estéticos y fijan en las fichas correspondientes del Catálogo de Patrimonio. Del mismo modo se regulan las intervenciones permitidas y su intensidad.



En el Catálogo de Protección también se incluyen edificaciones aptas para su uso como turismo rural y situadas sobre suelo adscrito a este de las categorías de suelo rústico, quedando reguladas en la ficha correspondiente.

Los usos industriales o terciarios admisibles en los asentamientos rurales cumplirán las condiciones de compatibilidad con los usos residenciales.

Quedan expresamente prohibidos el resto de los usos.

Se determinan en las fichas individuales de los Asentamientos Rurales, las condiciones particulares para la edificación.

### c) Condiciones para la transformación a este uso

\* La autorización de la edificación en el recinto de un asentamiento rural vendrá regulada por lo dispuesto en el art. 66 del Decreto Legislativo 1/2000 (LOTIC y ENC).

\* Para la introducción del uso de Turismo Rural regulado por el Decreto 18/1998, de 5 de Marzo, de Regulación y Ordenación de los Establecimientos de Alojamiento de Turismo Rural, se requiere disponer de la autorización previa al ejercicio de la actividad de alojamiento de Turismo Rural, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 24.1 de la Ley 7/1995, de 6 de Abril, expedida por la Dirección General competente en materia de Ordenación e Infraestructura Turística del Gobierno de Canarias, todo ello de acuerdo con el artículo 9 del Decreto 18/1998.

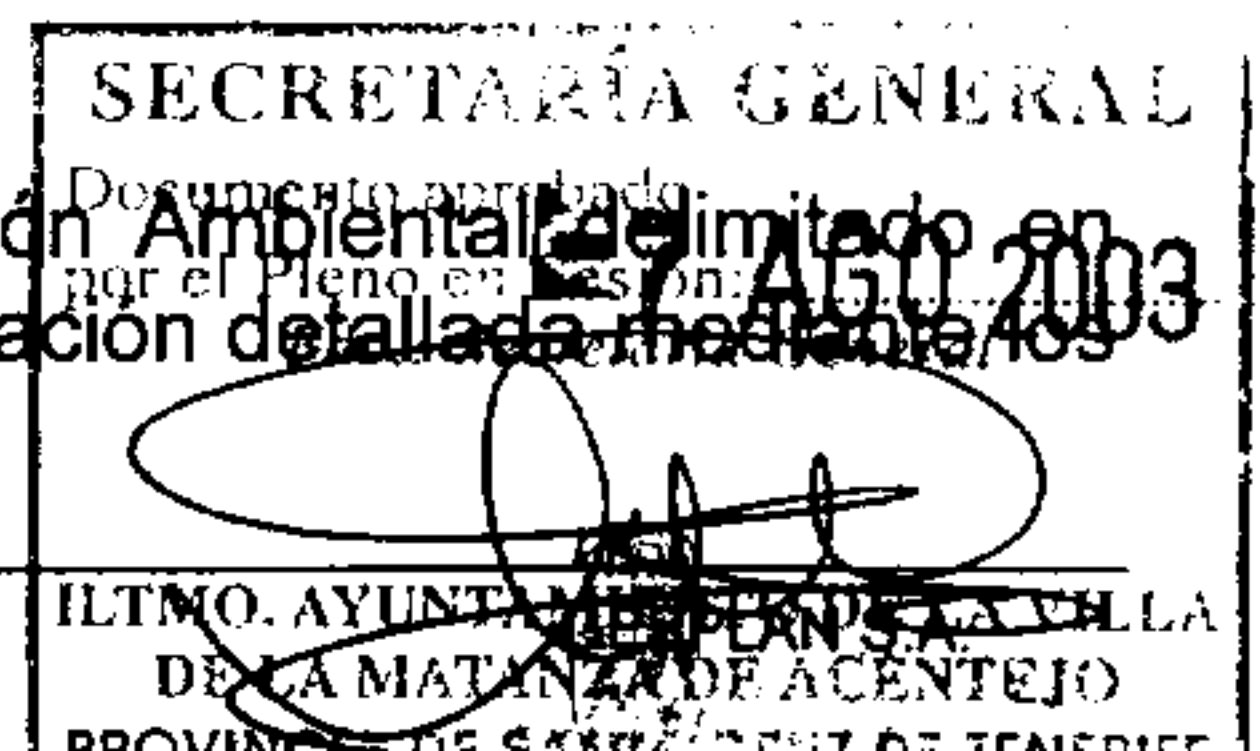
### Artículo 5.1.10.- CONDICIONES DE USO DEL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Se incluyen en esta categoría aquellas zonas que por sus condiciones singulares merecen una especial protección, permitiéndose en ella tan sólo los usos y actividades que no inciden negativamente en la conservación y regeneración de sus características medioambientales, prohibiéndose cualquier tipo de usos residenciales. Los terrenos adscritos a estas categorías deben ser desarrollados mediante instrumentos específicos de planeamiento –de Espacios Naturales Protegidos (ENP) o Planes Especiales-, prohibiéndose expresamente la autorización de actos de ejecución en tanto no se aprueben los correspondientes instrumentos de planeamiento.

#### Suelo Rústico de Protección Natural

Se recogen en esta categoría de suelo los espacios a proteger contemplados en el Decreto Legislativo 1/2000 (LOTIC y ENC): "Paisaje Protegido Costa Acentejo", "Paisaje Protegido de Las Lagunetas", y "Sitio Histórico Barranco de Acentejo".

Para el resto del Suelo Rústico de Protección Ambiental delimitado en este Plan General de Ordenación, se prevé la ordenación detallada mediante los





correspondientes Planes Especiales, que se sujetarán a las directrices contenidas en estas Normas.

a) En Suelo Rústico de Protección Natural, en la categoría de Sitio Histórico Barranco de Acentejo, serán usos secundarios y compatibles los siguientes:

- Los de conservación en otras categorías pormenorizadas distintas a las actividades de preservación vinculados a objetivos de ordenación específica (tales como la restauración de los valores objeto de protección), como los científicos y de educación ambiental.

- Los recreativos de categorías de esparcimiento elemental.

Serán usos incompatibles en cualquier ámbito adscrito a estas categorías el tránsito con vehículos de motor fuera de los viarios de circulación rodada, los industriales, los terciarios, los turísticos (salvo los establecimientos de turismo rural), y los residenciales.

Con carácter general, se prohíbe toda intervención que pudiera suponer alteraciones del relieve original del terreno, de los ecosistemas asociados al mismo o degradación de sus valores naturales. En el caso de los barrancos, además, todas aquellas que pudieran producir disminución de sus caudales o deterioro de la calidad de sus aguas. En todo caso se prohíben específicamente las siguientes intervenciones:

- Entre las intervenciones sobre la estructura catastral, las de segregación y las de parcelación urbanística.

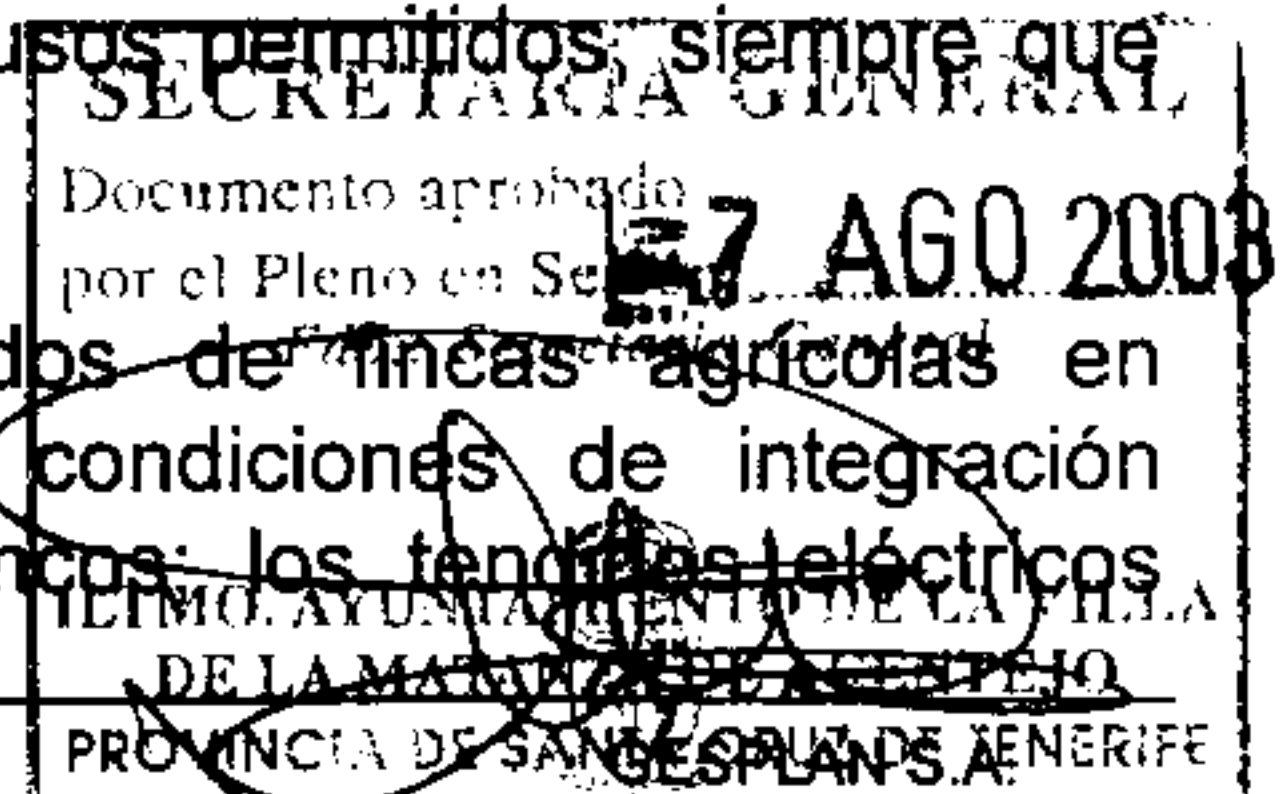
- Entre las intervenciones sobre la flora y la fauna, las de tala de especies arbóreas o no arbóreas, salvo por motivos de conservación o restauración y siempre que estén contenidas en un proyecto formulado a tal efecto.

- Todas las de movimiento de tierras, salvo las de rehabilitación orográfica y las de aporte de tierra vegetal que sean estrictamente necesarias por motivos de conservación o para la continuidad de actividades agrícolas existentes.

- Todas las intervenciones sobre la red viaria y de accesos, salvo las de conservación y mejora de los elementos existentes y, en el caso de los senderos, las de ampliación siempre que estén expresamente previstas en los planes. En los barrancos se permitirá además su cruce por nuevos viarios mediante puentes.

- En general, todas las intervenciones de instalaciones; siendo el planeamiento de desarrollo quien regulará el régimen detallado de excepciones atendiendo a los objetivos de ordenación y a los usos permitidos, siempre que las acciones sean estrictamente necesarias.

A tal efecto, podrán admitirse los vallados de líneas agrícolas en producción si se regulan adecuadamente sus condiciones de integración paisajística; las tuberías y canales en los barrancos; los tendidos eléctricos





atravesando barrancos (pero no sus soportes) o laderas, siempre que se justifique su necesidad y la solución sea la de menor impacto de acuerdo a la correspondiente evaluación; así como la colocación de soportes para antenas en montañas y laderas, siempre que las ubicaciones se correspondan con las señaladas en el plan de infraestructuras formulado a tal fin, tal como se regula en el capítulo 3 del Título III.

- Todas las de edificación, salvo las obras de rehabilitación, y restauración de inmuebles de interés patrimonial incluidos en los catálogos correspondientes, y las obras de demolición ejecutadas para eliminar impactos ambientales, ecológicos o paisajísticos.

b) En Suelo Rústico de Protección Natural, en las categorías de Paisaje Protegido de Las Lagunetas, y Paisaje Protegido Costa Acentejo, serán usos secundarios y compatibles los siguientes:

- Los de conservación en otras categorías pormenorizadas distintas a las actividades de conservación activa vinculadas a los objetivos de ordenación, como los científicos y de educación ambiental.

- Los recreativos de esparcimiento elemental o con equipo ligero; los recreativos de esparcimiento en espacios adaptados o edificados de cualquier dimensión sólo podrán autorizarse donde expresamente se definan.

- Entre los productivos primarios, los forestales, salvo las actividades encaminadas a la obtención de la madera para uso industrial, en los ámbitos y bajo las condiciones que establezcan los respectivos planes de desarrollo, los agrícolas y ganaderos que se ejerzan según modos de explotación tradicional y se ubiquen en fincas ya adecuadas al uso sin requerir modificaciones.

Serán, en todo caso, usos incompatibles en cualquier ámbito adscrito a una de estas subcategorías los siguientes:

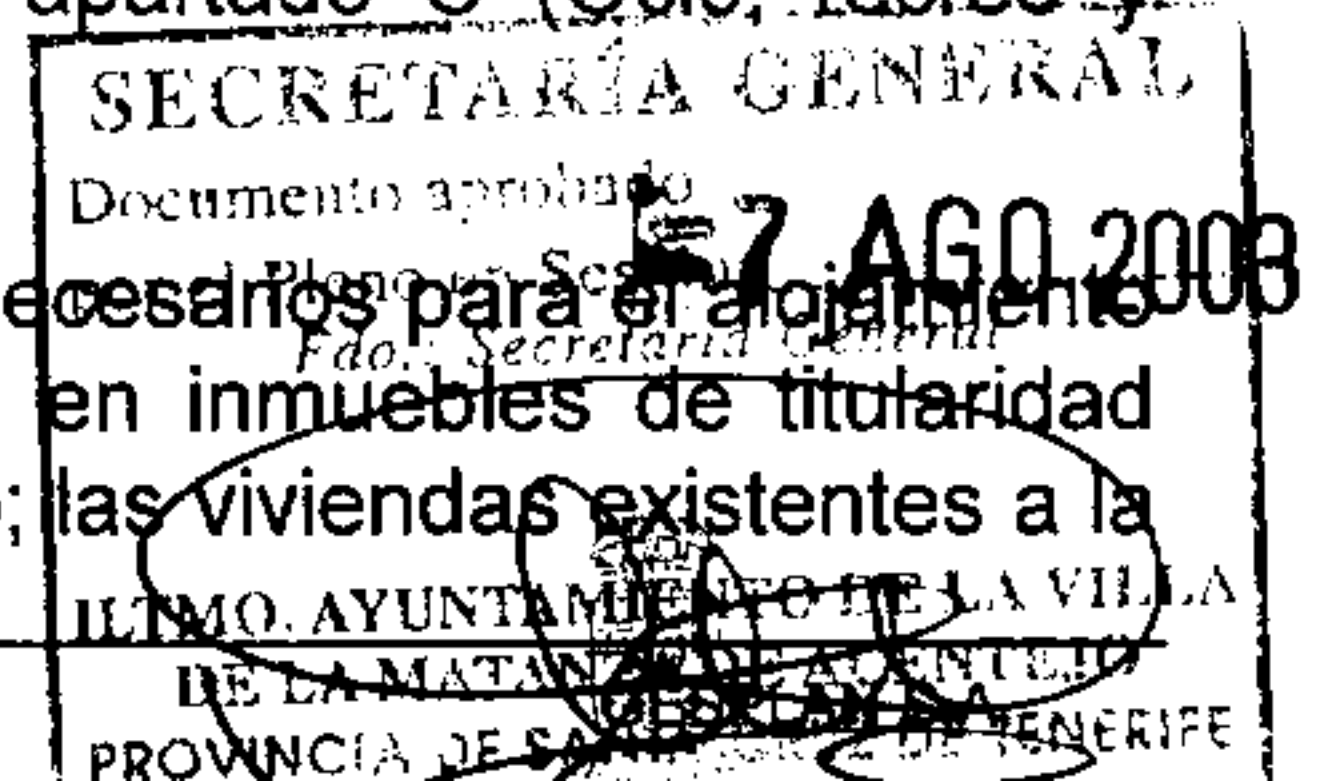
- El tránsito con vehículos de motor fuera de los viarios de circulación rodada.

- Los industriales, salvo las naves aisladas vinculadas a la producción forestal y en ubicaciones concretas expresamente definidas por el planeamiento.

- Los terciarios, salvo puestos de venta de productos agropecuarios y forestales con carácter temporal y sin instalaciones fijas, y los de hostelería existentes.

- Los turísticos, salvo los establecimientos turísticos de naturaleza y los de turismo rural y los campamentos de turismo; todos ellos de acuerdo a las respectivas condiciones del capítulo 3.3.3 en su apartado C (Ocio, recreo y turismo).

- Los residenciales, salvo los estrictamente necesarios para el alojamiento del personal de vigilancia y protección ambiental, en inmuebles de titularidad pública expresamente ubicados en el planeamiento; las viviendas existentes a la





aprobación del PIOT sólo en suelos adscritos a Protección Natural: Paisaje Protegido Las Lagunetas.

Con carácter general, serán intervenciones prohibidas las que pudieran suponer alteraciones del relieve original del terreno, de la estructura de los suelos o de las infraestructuras de bancales y elementos de contención, o que disminuyeran la superficie arbolada, salvo por razones de mantenimiento de ésta o de sustitución por especies autóctonas en su área potencial. Asimismo, se prohibirán todos los actos que pudieran implicar la degradación de los ecosistemas naturales o de los valores paisajísticos. En todo caso se prohibirán específicamente las siguientes intervenciones:

- Entre las intervenciones sobre la estructura catastral, las de segregación y las de parcelación urbanística.

- Todas las de movimiento de tierras, salvo las de rehabilitación orográfica.

- Todas las intervenciones sobre la red viaria y de accesos, salvo las de conservación y mejora de los elementos existentes y, en el caso de los senderos y pistas, las de ampliación comprendidas en planes competentes para el desarrollo de la ordenación; se podrán recoger en dichos planes senderos o pistas de nuevo trazado con carácter excepcional y debidamente justificado.

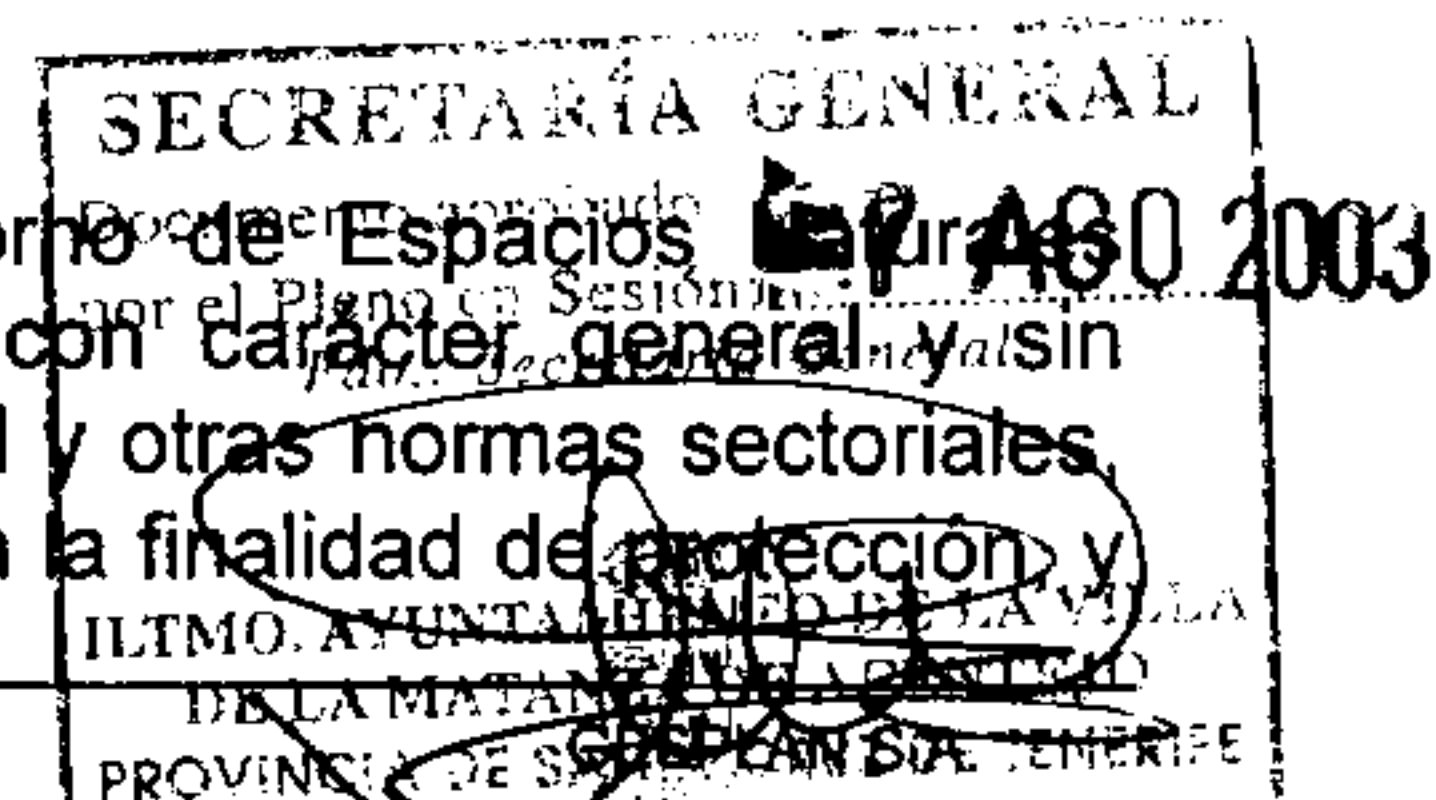
- En general, todas las intervenciones de instalaciones; el planeamiento de desarrollo regulará el régimen detallado de excepciones atendiendo a los objetivos de ordenación y a los usos permitidos; en su caso, los planes territoriales de ordenación específicos podrán regular y concretar las obras de infraestructuras correspondientes.

- Todas las de edificación, salvo las obras de demolición, especialmente las ejecutadas para eliminar impactos ambientales, ecológicos o paisajísticos, y las obras de rehabilitación, restauración o conservación sólo sobre aquellos inmuebles que el planeamiento haya identificado explícitamente, en razón de que su mantenimiento es compatible con los objetivos de ordenación. Sólo podrán permitirse obras de nueva planta, sustitución o ampliación en aquellos ámbitos concretos en que el planeamiento asigne un uso específico incluido entre el principal o los secundarios explícitamente señalados en este artículo, siempre que se justifique la conveniencia de tales instalaciones, la idoneidad de su ubicación, extensión y la intensidad de las intervenciones se ajusten a las estrictamente necesaria.

### Suelo Rústico de Protección de Entornos

Comprende esta clasificación las áreas denominadas Protección de Entornos (RP-E).

En el suelo rústico de protección del entorno de Espacios Protegidos y de itinerarios, sólo serán posibles, 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 mantenimiento de sus valores.

En el suelo rústico de protección del entorno de núcleos de población, así como el destinado por el planeamiento de ordenación a infraestructuras, sistemas generales o dotaciones en Asentamientos Rurales, sólo serán posibles usos y actividades, con sus correspondientes construcciones e instalaciones, de carácter provisional y realizadas con materiales fácilmente desmontables.

Se plantea el mantenimiento del uso actual dominante, de forma compatible, dentro de la filosofía de conservación activa de la naturaleza.

En Suelo Rústico de Protección de Entornos, serán usos secundarios y compatibles los siguientes:

- Los de conservación en otras categorías pomenorizadas distintas a las actividades de preservación vinculados a objetivos de ordenación específica (tales como la restauración de los valores objeto de protección), como los científicos y de educación ambiental.

- Los recreativos de categorías de esparcimiento elemental.

Serán usos incompatibles en cualquier ámbito adscrito a estas categorías el tránsito con vehículos de motor fuera de los viarios de circulación rodada, los industriales, los terciarios, los turísticos (salvo los establecimientos de turismo rural), y los residenciales.

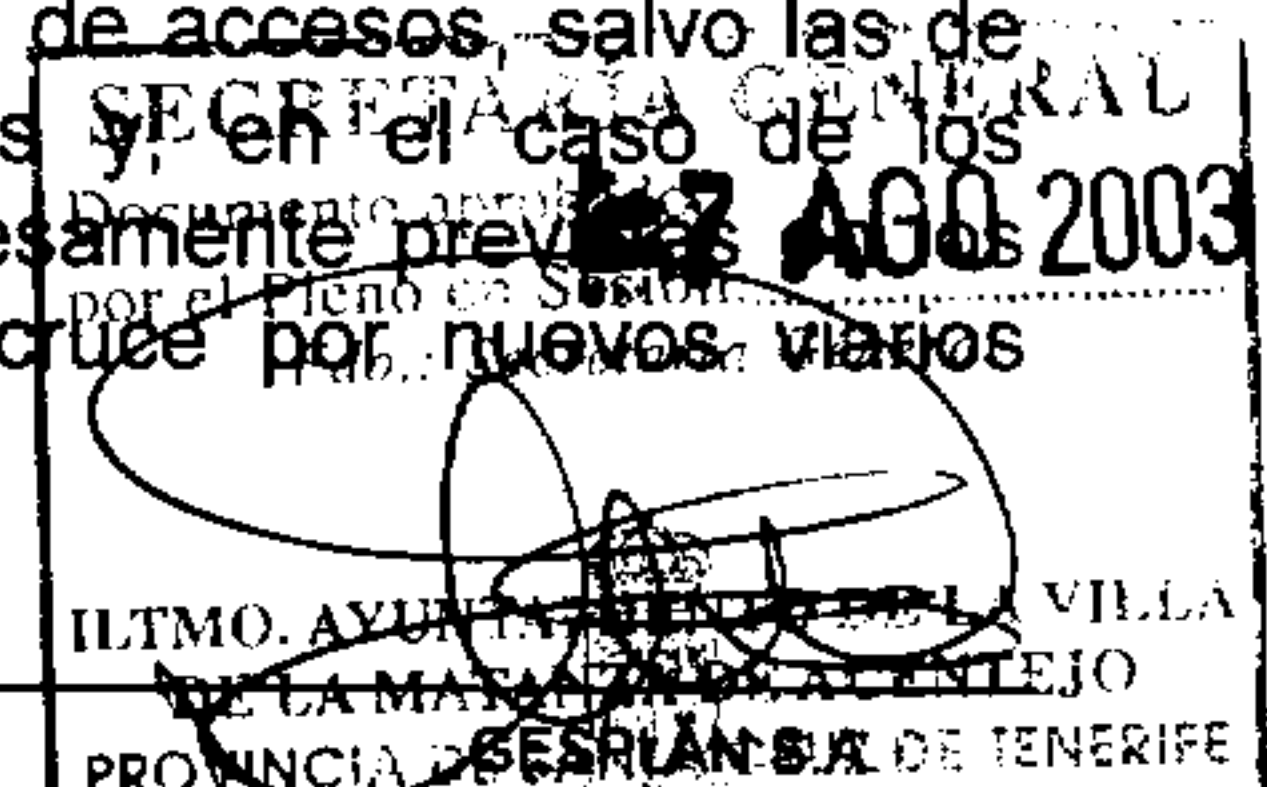
Con carácter general, se prohíbe toda intervención que pudiera suponer alteraciones del relieve original del terreno, de los ecosistemas asociados al mismo o degradación de sus valores naturales. En el caso de los barrancos, además, todas aquellas que pudieran producir disminución de sus caudales o deterioro de la calidad de sus aguas. En todo caso se prohíben específicamente las siguientes intervenciones:

- Entre las intervenciones sobre la estructura catastral, las de segregación y las de parcelación urbanística.

- Entre las intervenciones sobre la flora y la fauna, las de tala de especies arbóreas o no arbóreas, salvo por motivos de conservación o restauración y siempre que estén contenidas en un proyecto formulado a tal efecto.

- Todas las de movimiento de tierras, salvo las de rehabilitación orográfica y las de aporte de tierra vegetal que sean estrictamente necesarias por motivos de conservación o para la continuidad de actividades agrícolas existentes.

- Todas las intervenciones sobre la red viaria y de accesos, salvo las de conservación y mejora de los elementos existentes y, en el caso de los senderos, las de ampliación siempre que estén expresamente previstas en los planes. En los barrancos se permitirá además su cruce por nuevos viarios mediante puentes.







- En general, todas las intervenciones de instalaciones, siendo el planeamiento de desarrollo quién regulará el régimen detallado de excepciones atendiendo a los objetivos de ordenación y a los usos permitidos, siempre que las acciones sean estrictamente necesarias.

A tal efecto, podrán admitirse los vallados de fincas agrícolas en producción si se regulan adecuadamente sus condiciones de integración paisajística; las tuberías y canales en los barrancos; los tendidos eléctricos atravesando barrancos (pero no sus soportes) o laderas, siempre que se justifique su necesidad y la solución sea la de menor impacto de acuerdo a la correspondiente evaluación; así como la colocación de soportes para antenas en montañas y laderas, siempre que las ubicaciones se correspondan con las señaladas en el plan de infraestructuras formulado a tal fin, tal como se regula en el capítulo 3 del Título III.

- Todas las de edificación, salvo las obras de rehabilitación, y restauración de inmuebles de interés patrimonial incluidos en los catálogos correspondientes, y las obras de demolición ejecutadas para eliminar impactos ambientales, ecológicos o paisajísticos.

En el Suelo Rústico de Protección de Entornos definido entre el barranco de Cabrera, el Suelo Urbano, y la Ctra. Insular TF-215, en el lugar conocido como núcleo de La Iglesia, existen indicios de la presencia de ciertos valores arqueológicos, por lo que para cualquier tipo de actuación sobre dicho suelo habrá de cumplirse con lo dispuesto para los suelos de Protección Cultural.

### **Suelo Rústico de Protección Cultural**

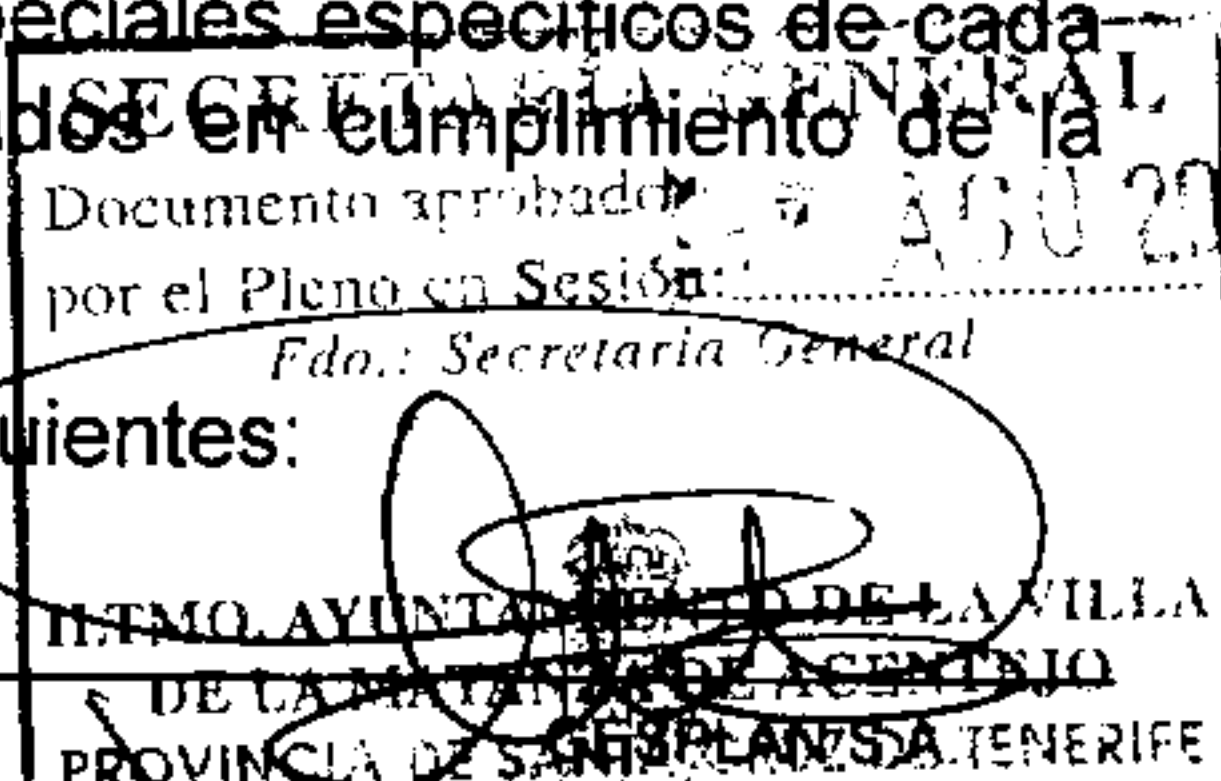
Se incluyen en esta categoría aquellas zonas que por sus valores patrimoniales o arqueológicos merecen una especial protección, permitiéndose en ella exclusivamente los usos y actividades que no inciden negativamente en la conservación y regeneración de sus características arquitectónicas, arqueológicas o medioambientales, prohibiéndose cualquier tipo de uso residencial.

El Suelo Rústico de Protección Cultural se ordena de acuerdo a los objetivos que contempla la Ley 4/1999 de Patrimonio Histórico de Canarias, de la Ley 13/1985 de Patrimonio Histórico Español, Real Decreto 11/1986 de Desarrollo Parcial de la Ley 13/1985.

Comprende esta clasificación las áreas denominadas Zona Arqueológica (ZA), Arqueológico Potencial (AP), Protección de Edificaciones (PE), Miradores (M) y Fuentes (F).

Además de la legislación anteriormente descrita, los yacimientos arqueológicos se regularán mediante los Planes Especiales específicos de cada uno, cuando estos existan o lleguen a ser redactados en cumplimiento de la legislación vigente.

Serán usos secundarios y compatibles los siguientes:





- Los ambientales, tanto los de conservación en otras categorías pormenorizadas distintas a las actividades de conservación activa vinculadas a los objetivos de ordenación, como los científicos y de educación ambiental.

- Los recreativos de esparcimiento elemental o con equipo ligero; los recreativos de esparcimiento en espacios adaptados o edificados de cualquier dimensión sólo podrán autorizarse donde el planeamiento expresamente los defina.

- Los dotacionales vinculados a actividades propias relacionadas con la subcategoría correspondiente y sólo en los emplazamientos donde el planeamiento expresamente los defina.

Serán usos incompatibles en todo ámbito adscrito al Suelo Rústico de Protección Cultural los siguientes:

- El tránsito con vehículos de motor fuera de los viarios de circulación rodada.

- Entre los productivos primarios, la ganadería y la caza, así como los minero-extractivos.

- Los terciarios, salvo puestos de venta, kioskos o terrazas y edificaciones aisladas de hostelería y/o reunión de público en general.

- Los turísticos, salvo los relacionados como secundarios, y los residenciales

Este Plan General incluye un Catálogo de Bienes Patrimoniales y Ámbitos Arqueológicos que incluye la normativa de protección de cada uno de ellos.

### **Suelo Rústico de Protección Paisajística**

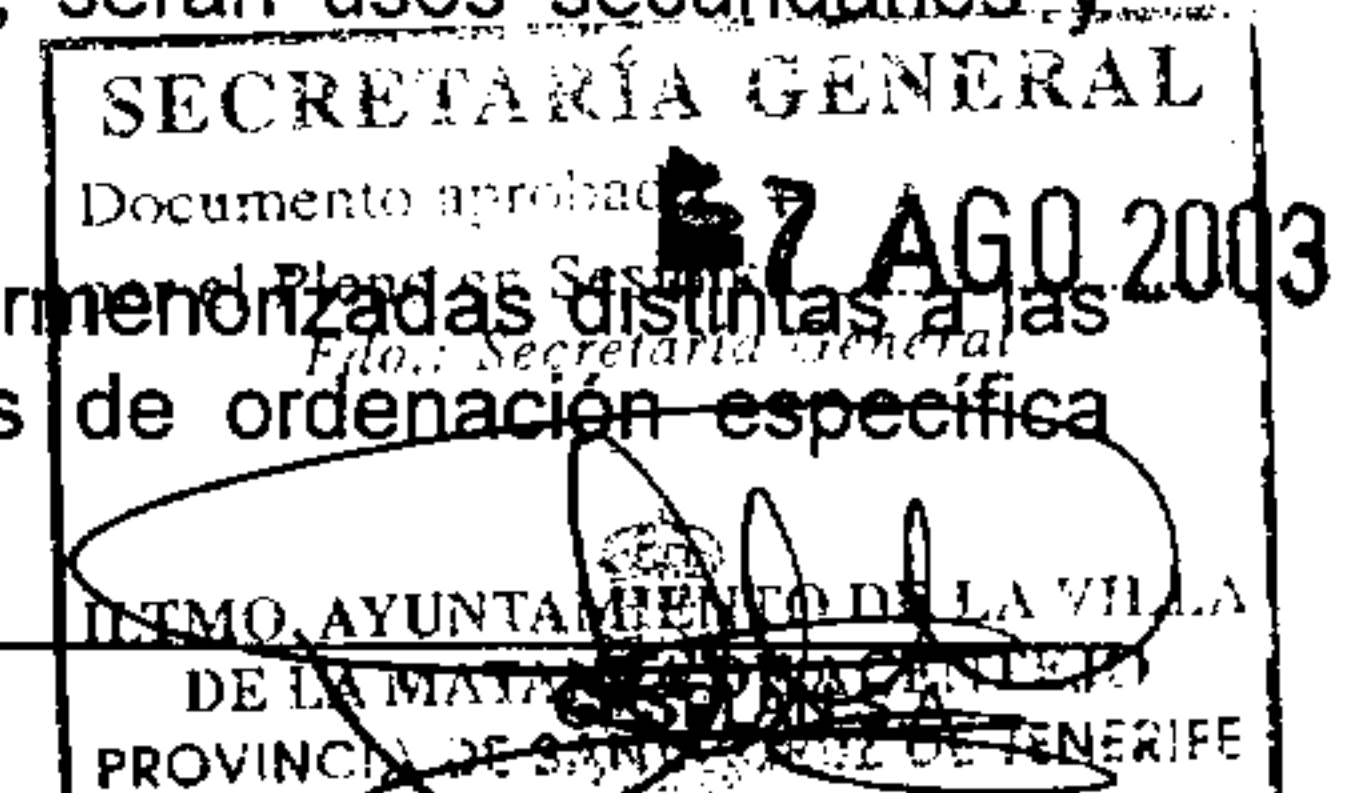
Comprende esta clasificación las áreas denominadas Protección Paisajística (RP-P).

Se corresponden con zonas de gran valor escénico por albergar formas de relieve de carácter singular (conos volcánicos, barrancos, etc.) o paisajes naturales o antropizados de gran interés.

Independientemente de lo previsto o por prever en los Planes Especiales de esos espacios, se plantea el mantenimiento del uso actual dominante, de forma compatible, dentro de la filosofía de conservación activa de la naturaleza.

En Suelo Rústico de Protección Paisajística, serán usos secundarios y compatibles los siguientes:

- Los de conservación en otras categorías pormenorizadas distintas a las actividades de preservación vinculados a objetivos de ordenación específica





(tales como la restauración de los valores objeto de protección) como los científicos y de educación ambiental.

- Los recreativos de categorías de esparcimiento elemental.

Serán usos incompatibles en cualquier ámbito adscrito a estas categorías el tránsito con vehículos de motor fuera de los viarios de circulación rodada, los industriales, los terciarios, los turísticos (salvo los establecimientos de turismo rural), y los residenciales.

Con carácter general, se prohíbe toda intervención que pudiera suponer alteraciones del relieve original del terreno, de los ecosistemas asociados al mismo o degradación de sus valores naturales. En el caso de los barrancos, además, todas aquellas que pudieran producir disminución de sus caudales o deterioro de la calidad de sus aguas. En todo caso se prohíben específicamente las siguientes intervenciones:

- Entre las intervenciones sobre la estructura catastral, las de segregación y las de parcelación urbanística.

- Entre las intervenciones sobre la flora y la fauna, las de tala de especies arbóreas o no arbóreas, salvo por motivos de conservación o restauración y siempre que estén contenidas en un proyecto formulado a tal efecto.

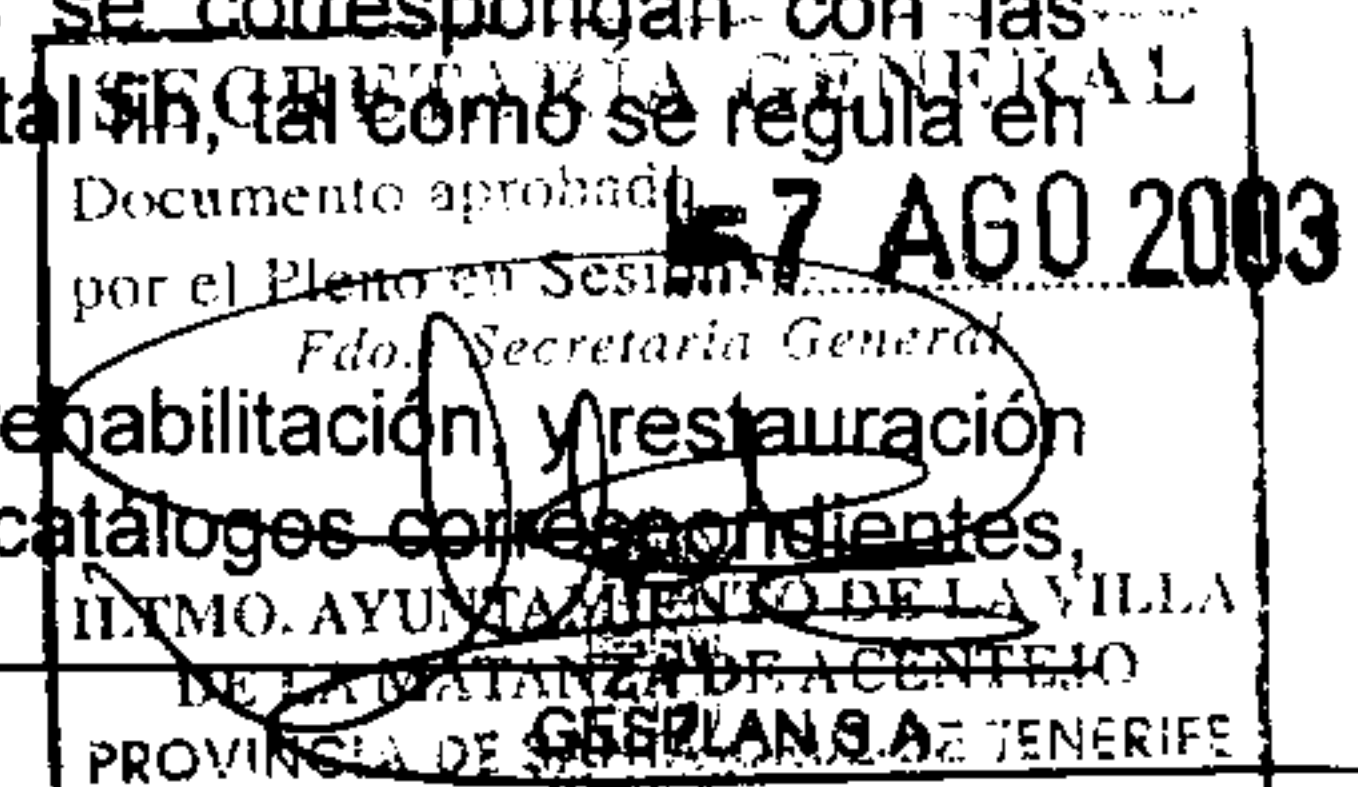
- Todas las de movimiento de tierras, salvo las de rehabilitación orográfica y las de aporte de tierra vegetal que sean estrictamente necesarias por motivos de conservación o para la continuidad de actividades agrícolas existentes.

- Todas las intervenciones sobre la red viaria y de accesos, salvo las de conservación y mejora de los elementos existentes y, en el caso de los senderos, las de ampliación siempre que estén expresamente previstas en los planes. En los barrancos se permitirá además su cruce por nuevos viarios mediante puentes.

- En general, todas las intervenciones de instalaciones; siendo el planeamiento de desarrollo quién regulará el régimen detallado de excepciones atendiendo a los objetivos de ordenación y a los usos permitidos, siempre que las acciones sean estrictamente necesarias.

A tal efecto, podrán admitirse los vallados de fincas agrícolas en producción si se regulan adecuadamente sus condiciones de integración paisajística; las tuberías y canales en los barrancos; los tendidos eléctricos atravesando barrancos (pero no sus soportes) o laderas, siempre que se justifique su necesidad y la solución sea la de menor impacto de acuerdo a la correspondiente evaluación; así como la colocación de soportes para antenas en montañas y laderas, siempre que las ubicaciones se correspondan con las señaladas en el plan de infraestructuras formulado a tal fin, tal como se regula en el capítulo 3 del Título III.

- Todas las de edificación, salvo las obras de rehabilitación y restauración de inmuebles de interés patrimonial incluidos en los catálogos correspondientes,





y las obras de demolición ejecutadas para eliminar impactos ambientales, ecológicos o paisajísticos.

En el entorno de la montaña La Atalaya se prevé la ubicación de la Bodega Comarcal y una zona recreativa, como sistemas generales. Además se propone la regeneración y restauración ambiental de la zona de extracción actualmente existente -hoy abandonada- mediante el correspondiente Plan Especial de Regeneración, debiendo estar a lo dispuesto en el planeamiento de rango insular.

### Suelo Rústico de Protección Costera

Se incluye todo el litoral costero, en una banda mínima de 100 metros medidos tierra adentro, desde el límite interior de la ribera del mar, correspondiente a la servidumbre de la Ley 22/1988, de 28 de Julio de Costas y su Reglamento general aprobado por R.D. 1471/1989, de 1 de Diciembre, incluyendo playas, islas bajas y acantilados.

Se contempla como Suelo Rústico de Protección Costera el tramo de costa acantilada comprendida entre Puntillo del Sol y Punta de La Sabina, compatibilizándose con la categoría de Suelo Rústico de Protección Natural ("Paisaje Protegido Costa de Acentejo").

Los usos en Servidumbre de Protección estarán a lo descrito en el Art. 24 y 25, Servidumbre de Tránsito según Art. 27, y Zona de Influencia según Art.30 de la Ley de Costas. Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales estarán a lo descrito en el Art. 44.6, instalaciones y construcciones existentes en Dominio Público y Servidumbre de Protección según Disposición Transitoria cuarta de la Ley de Costas. Los usos de actuaciones que se proyecten en Zona de Dominio Público precisarán previo otorgamiento, de la autorización o concesión prevista en la Ley de Costas.

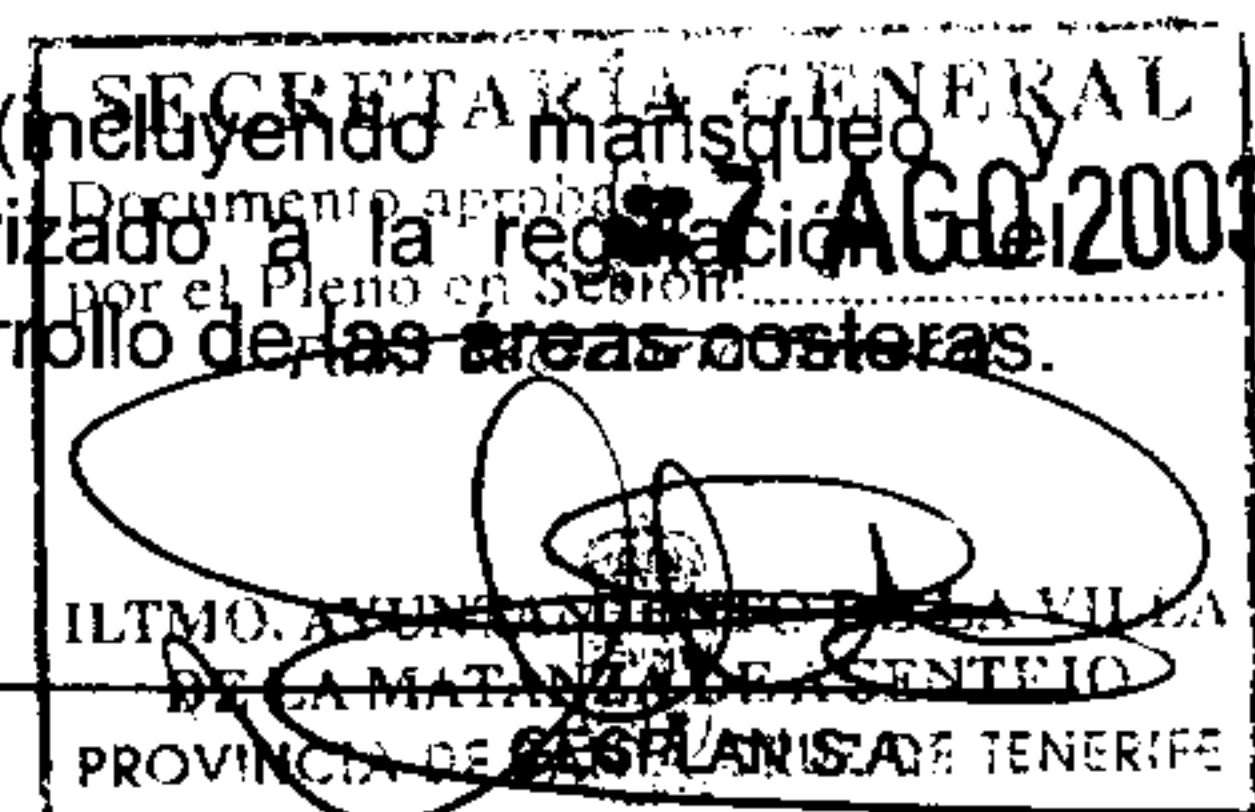
Serán usos secundarios y compatibles los siguientes:

- Los ambientales, tanto los de conservación en otras categorías pormenorizadas distintas a las actividades de conservación activa vinculadas a los objetivos de ordenación, como los científicos y de educación ambiental.

- Los recreativos de esparcimiento elemental o con equipo ligero; los recreativos de esparcimiento en espacios adaptados o edificados de cualquier dimensión sólo podrán autorizarse donde el planeamiento expresamente los defina.

- Los dotacionales vinculados a actividades propias de la franja costera y sólo en los emplazamientos donde el planeamiento expresamente los defina.

- Los productivos primarios pesqueros (incluyendo mansqueo y acuicultura) de acuerdo, para cada uso pormenorizado a la regulación del PTEORN del Medio Marino y/o de los planes de desarrollo de las áreas costeras.





- Entre los turísticos, las instalaciones turísticas recreativas y los campamentos de turismo, con las condiciones reguladas en el artículo 3.3.3 en su apartado C (Ocio recreo y turismo).

Serán usos incompatibles en todo ámbito adscrito al Suelo Rústico de Protección Costera los siguientes:

- El tránsito con vehículos de motor fuera de los viarios de circulación rodada.

- Entre los productivos primarios, la ganadería y la caza, así como los minero-extractivos en las áreas costeras y en las marinas, en tanto no se autoricen ámbitos de extracción en el PORN del Medio Marino.

- Los industriales, salvo instalaciones propias e interiores de un recinto portuario.

- Los terciarios, salvo puestos de venta, kioskos o terrazas y edificaciones aisladas de hostelería y/o reunión de público en general.

- Los turísticos, salvo los relacionados como secundarios, y los residenciales

Esta delimitación se refleja en los planos correspondientes de clasificación de suelo.

#### **Art. 5.1.11.- CONDICIONES DE USO EN EL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE VALORES ECONÓMICOS**

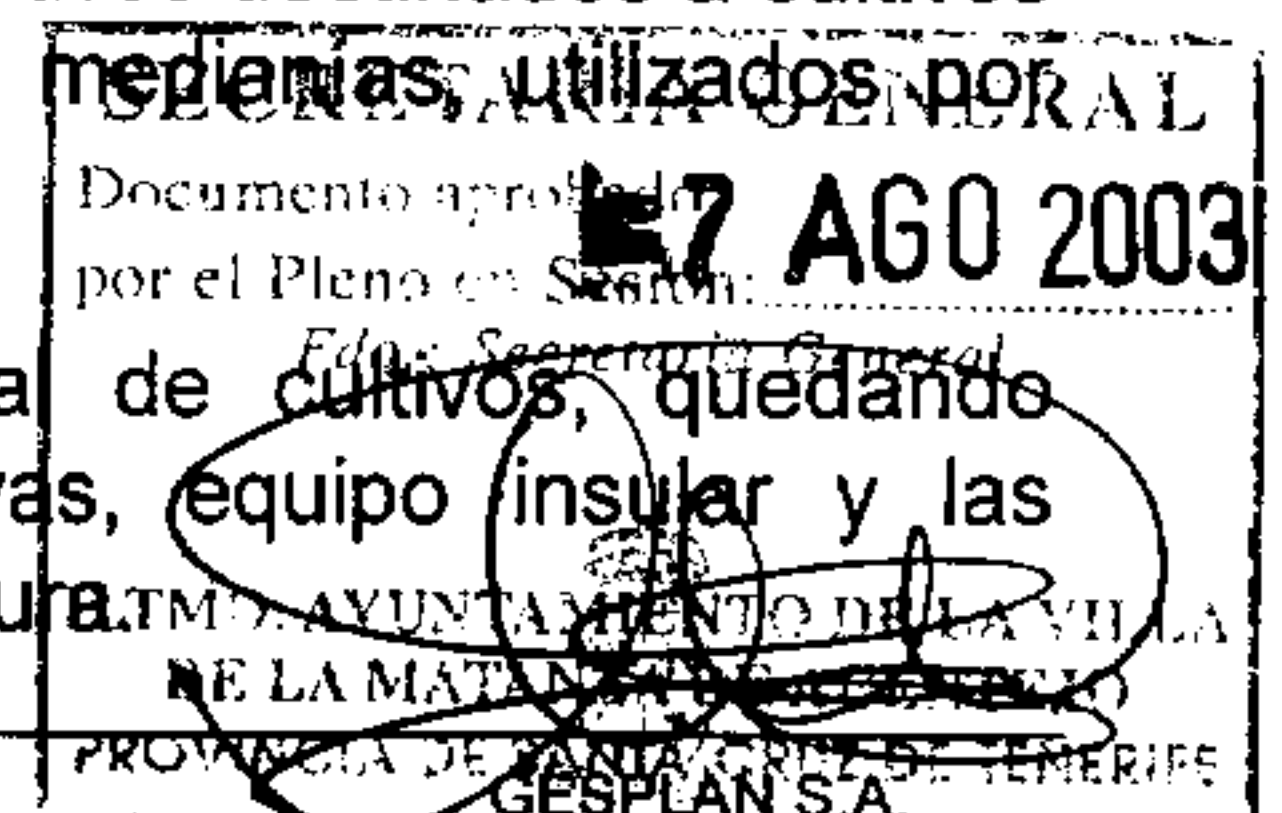
Incluye los terrenos que precisan de protección de sus valores económicos por ser idóneos, al menos potencialmente, para aprovechamientos agrarios, pecuarios, forestales, hidrológicos o extractivos y para el posible establecimiento de infraestructuras.

##### **Suelo Rústico de Protección Agraria**

Se incluyen en esta categoría aquellos terrenos que, por sus especiales condiciones productivas actuales o potenciales, derivadas de los usos agropecuarios, han de ser protegidos, favoreciendo el uso racional de las explotaciones agropecuarias.

Incluyen aquéllas zonas que contienen terrenos destinados a cultivos intensivos de regadío, localizados mayoritariamente en la zona más baja del Municipio; terrenos de pequeñas explotaciones con cultivos destinados a cultivos extensivos de secano; y las áreas de pastizales en medianías, utilizados por diferentes especies de animales domésticos.

Se plantea el mantenimiento del uso actual de cultivos, quedando prohibidos los relativos a las actividades extractivas, equipo insular y las actividades industriales no relacionadas con la agricultura.





En esta categoría de suelo, para regular las condiciones de edificación de bodegas, almacenes agrícolas, cuartos de aperos de agricultura y ganadería, será obligatorio la redacción de un Plan Especial, que se extiende a todo el ámbito del Suelo Rústico de Protección Agraria. En tanto no se apruebe dicho Plan Especial queda expresamente prohibida la ejecución de las citadas edificaciones.

Con respecto a las infraestructuras, se permiten todos los usos incluidos en este apartado, excepto las plantas de tratamiento de agua.

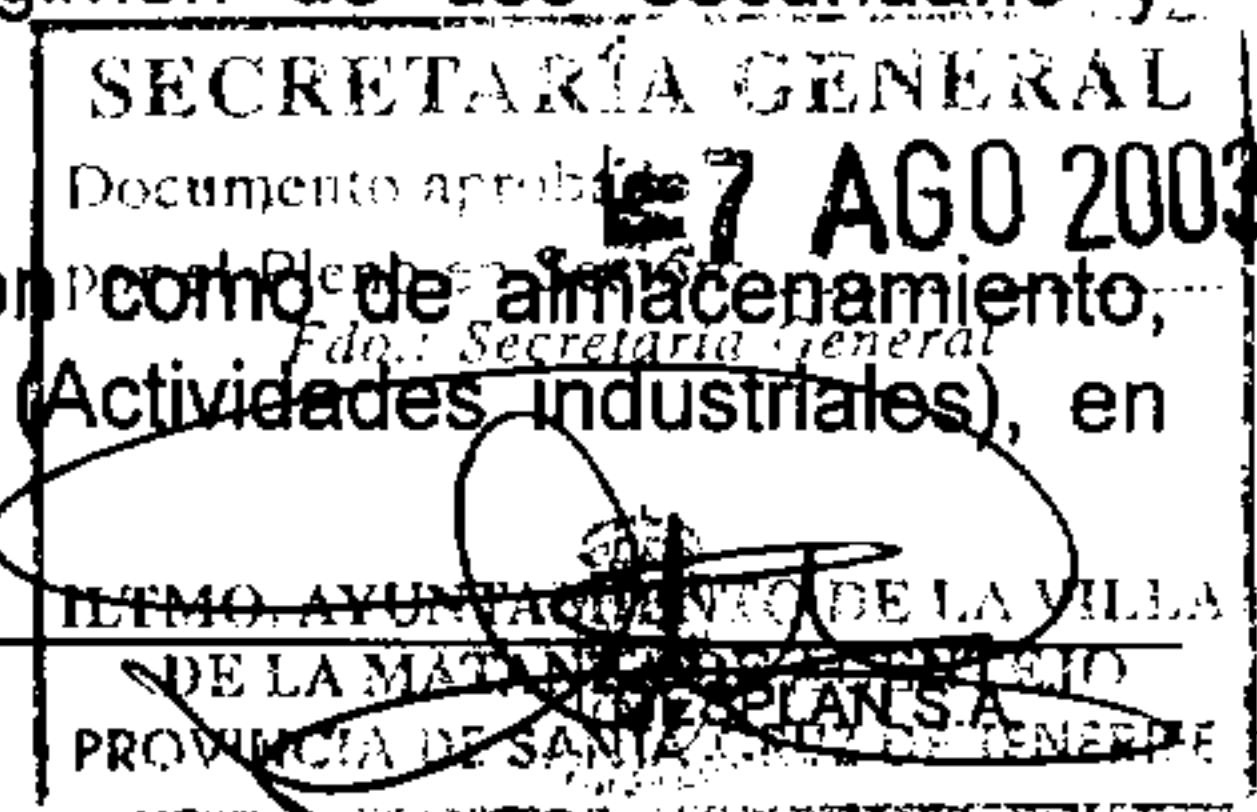
Serán usos secundarios y compatibles los siguientes:

- Los usos ambientales, especialmente las actividades propias de la conservación activa de corrección de la erosión y mantenimiento de los suelos.
- Los usos ganaderos, en desarrollo de las condiciones del capítulo 3.3.3 en su apartado B.3 (Ganadería extensiva) y B.4 (Ganadería intensiva).
- Los turísticos en las categorías de establecimientos turísticos de naturaleza, los establecimientos de turismo rural, las instalaciones turístico-recreativas y los campamentos de turismo, y se desarrollarán según lo establecido en el capítulo 3.3.3 en su apartado C (Ocio, recreo y turismo).
- El uso residencial en sus modalidades de vivienda vinculada a explotaciones productivas y vivienda rural en las zonas que hayan sido delimitadas como asentamiento rural.

Serán usos incompatibles en cualquier ámbito adscrito al Suelo Rústico de Protección Agraria cualesquiera que puedan suponer merma o menoscabo de la potencialidad agrícola del suelo y, en concreto, al menos los siguientes:

- El tránsito con vehículos de motor fuera de los viarios de circulación rodada.
- Los dotacionales, salvo aquellos ya existentes.
- Los industriales, salvo los que al estar vinculados a la producción agropecuaria del ámbito concreto, pueden permitirse con carácter secundario.
- Los terciarios tradicionales en todas sus categorías, así como las grandes superficies y complejos comerciales.
- Los establecimientos turísticos, salvo los admisibles según lo dispuesto en el párrafo anterior.
- Todos los residenciales salvo los que puedan permitirse con carácter secundario de acuerdo a lo regulado en el régimen de uso secundario y compatible.

- Los usos industriales, tanto de producción como de almacenamiento, definidos en el capítulo 3.3.3 en su apartado G (Actividades industriales), en





tanto no se desarrolle el Plan Especial de Ordenación del Suelo Rústico de Protección Agraria.

### Suelo Rústico de Protección Hidrológica

Comprende aquellas áreas del territorio para la protección de las cuencas, evitar los procesos erosivos e incrementar y racionalizar el uso de los recursos hídricos, tanto en el suelo como en el subsuelo.

Los cauces quedan regulados por la Ley 12/1990 de 26 de julio de Aguas de Canarias, Decreto 152/1990 de 31 de julio, de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Aguas, por el que se aprueban las Normas Provisionales Reguladoras del Régimen de Explotación y Aprovechamiento del Dominio Público Hidráulico para captaciones de aguas o para utilizaciones de cauces, Reglamento de Dominio Público Hidráulico de Canarias, el Plan Hidrológico Insular de Tenerife, así como el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, Texto Refundido de la Ley de Aguas y su Reglamento, con carácter supletorio de los anteriores.

Los cauces y barrancos se reservarán exclusivamente para garantizar el correcto drenaje superficial, en el que se incluye el drenaje de las aguas superficiales y la evacuación de materiales procedentes de la erosión natural.

Se admiten únicamente obras de limpieza y mantenimiento. Las obras de encauzamiento o regulación se admiten únicamente cuando formen parte de programas del Consejo Insular de Aguas de Tenerife, o estén debidamente autorizadas por dicho Organismo.

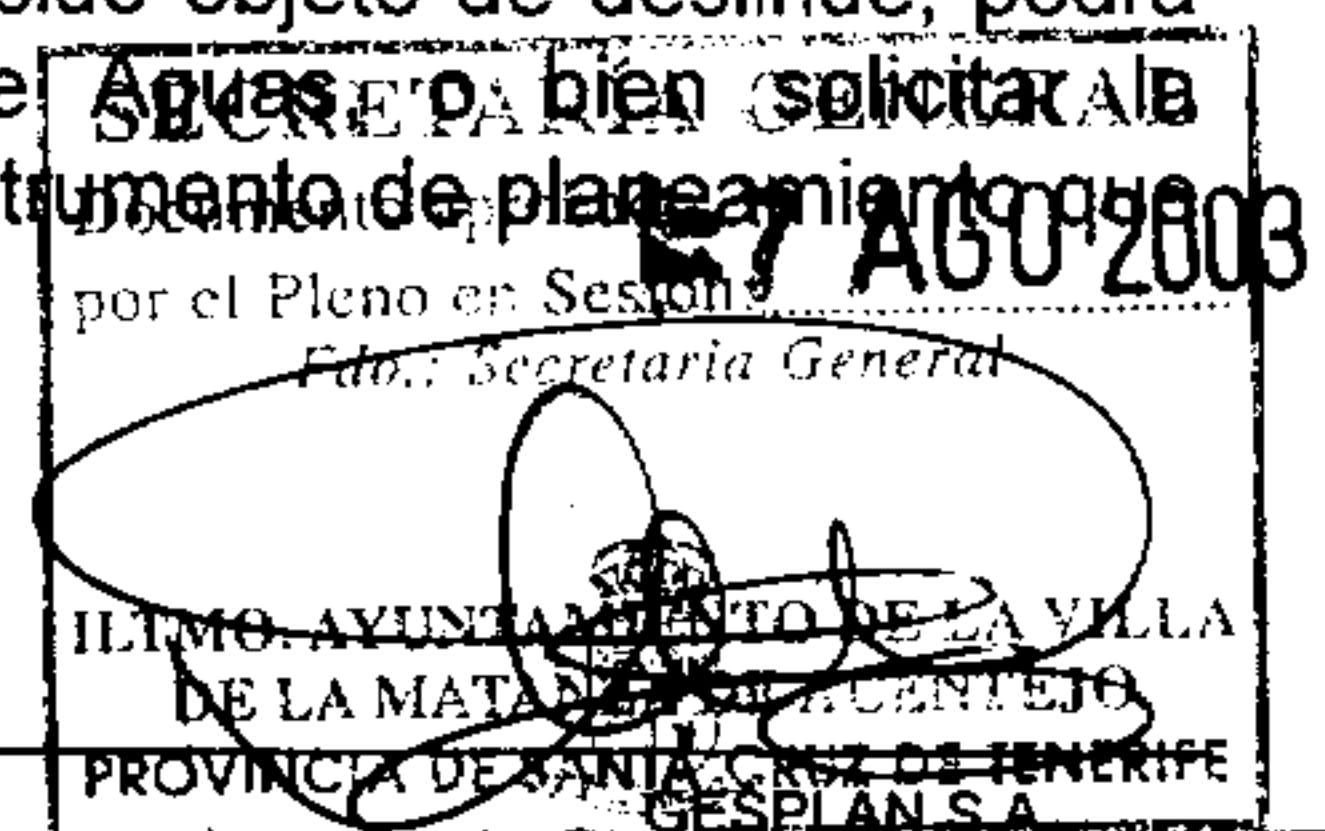
La realización de obras de cualquier tipo en los cauces integrados en el Dominio Público Hidráulico, y su zona de servidumbre, requieren autorización o concesión administrativa del Consejo Insular de Aguas.

Cuando se trate de cauces privados, se deberá contar con la previa autorización administrativa de dicho organismo.

En cualquier caso, cualquier instrumento de desarrollo del PGO, o proyectos de obra de la Administración o de particulares que recojan actuaciones que pudieran afectar a los cauces y sus zonas de servidumbre, deberá contar con la conformidad del Consejo Insular de Aguas.

En el supuesto de cauces públicos se tendrá en cuenta que constituye el Dominio Público Hidráulico superficial la parte de los cauces por donde ocasional o permanentemente discurra agua, ocupada por la avenida ordinaria.

En cualquier caso, si el cauce no hubiera sido objeto de deslinde, podrá instarse el mismo ante el Consejo Insular de Aguas o bien solicitar la conformidad de aquél organismo con cualquier instrumento de planeamiento que desarrollen actuaciones en esta zona.





### SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN HIDROLÓGICA

El Suelo Rústico de Protección Hidrológica está comprendido por las cauces públicos y privados, entendiéndose por cauce el terreno cubierto por las aguas de las máximas crecidas ordinarias. Comprenderán asimismo las márgenes o franjas anejas lateralmente a los cauces.

Su ordenación estará a lo dispuesto en la legislación sectorial correspondiente. De modo particular, se estará a lo dispuesto en la normativa de aplicación en relación con los cauces, su titularidad y la necesidad de preservar sus zonas de servidumbre y de policía, de acuerdo a lo previsto en los artículos 56, 57, 58, 59 y 60 de la Ley 12/1990, de Aguas de Canarias (LAC), de 26 de julio (BOE N° 224 de 18 de agosto de 1990 y BOC N° 94 de 27 de julio de 1990); y el Decreto 86/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, en sus artículos 8, 9, 10 y 11 (en relación a la titularidad de los barrancos), artículos 12, 13 y 14 (referentes al establecimiento de la zona de servidumbre y zona de policía), y artículo 16 (sobre zonas anegables).

Son de especial importancia los artículos 58 y 59 de la LAC en donde se establece expresamente, entre otras cosas, que el dominio privado de los cauces por los que ocasionalmente discurren aguas privadas no se interrumpe por el hecho de cruzar en vía pública, no permitiéndose hacer obras que puedan variar el curso natural de las aguas sin autorización administrativa del Consejo Insular de Aguas, que será previa a cualquiera otra que se precise.

Asimismo en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, en sus artículos 33 a 47, establece el procedimiento para el otorgamiento de las autorizaciones mencionadas en el párrafo anterior.

Se plantea el mantenimiento del uso actual dominante, de forma compatible, dentro de la filosofía de conservación activa de la naturaleza.

En Suelo Rústico de Protección Hidrológica, serán usos secundarios y compatibles los siguientes:

- Los de conservación en otras categorías pormenorizadas distintas a las actividades de preservación vinculados a objetivos de ordenación específica (tales como la restauración de los valores objeto de protección), como los científicos y de educación ambiental.

- Los recreativos de categorías de esparcimiento elemental.

Serán usos incompatibles en cualquier ámbito adscrito a estas categorías el tránsito con vehículos de motor fuera de los viarios de circulación rodada, los industriales, los terciarios, los turísticos (salvo los establecimientos de turismo rural), y los residenciales.

Con carácter general, se prohíbe toda intervención que pudiera suponer alteraciones del relieve original del terreno, de los ecosistemas asociados al mismo o degradación de sus valores naturales. En el caso de los barrancos,

SECRETARÍA GENERAL  
Documento aprobado el 7 AGO 2003  
por el Ilmo. Sr. Secretario General  
Pub. Secretaría General  
ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA  
DE LA MATANZA DE ACENTEJO  
PROVINCIA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE





además, todas aquellas que pudieran producir distribución de sus caudales o deterioro de la calidad de sus aguas. En todo caso se prohíben específicamente las siguientes intervenciones:

- Entre las intervenciones sobre la estructura catastral, las de segregación y las de parcelación urbanística.
- Entre las intervenciones sobre la flora y la fauna, las de tala de especies arbóreas o no arbóreas, salvo por motivos de conservación o restauración y siempre que estén contenidas en un proyecto formulado a tal efecto.
- Todas las de movimiento de tierras, salvo las de rehabilitación orográfica y las de aporte de tierra vegetal que sean estrictamente necesarias por motivos de conservación o para la continuidad de actividades agrícolas existentes.
- Todas las intervenciones sobre la red viaria y de accesos, salvo las de conservación y mejora de los elementos existentes y, en el caso de los senderos, las de ampliación siempre que estén expresamente previstas en los planes. En los barrancos se permitirá además su cruce por nuevos viarios mediante puentes.
- En general, todas las intervenciones de instalaciones; siendo el planeamiento de desarrollo quién regulará el régimen detallado de excepciones atendiendo a los objetivos de ordenación y a los usos permitidos, siempre que las acciones sean estrictamente necesarias.

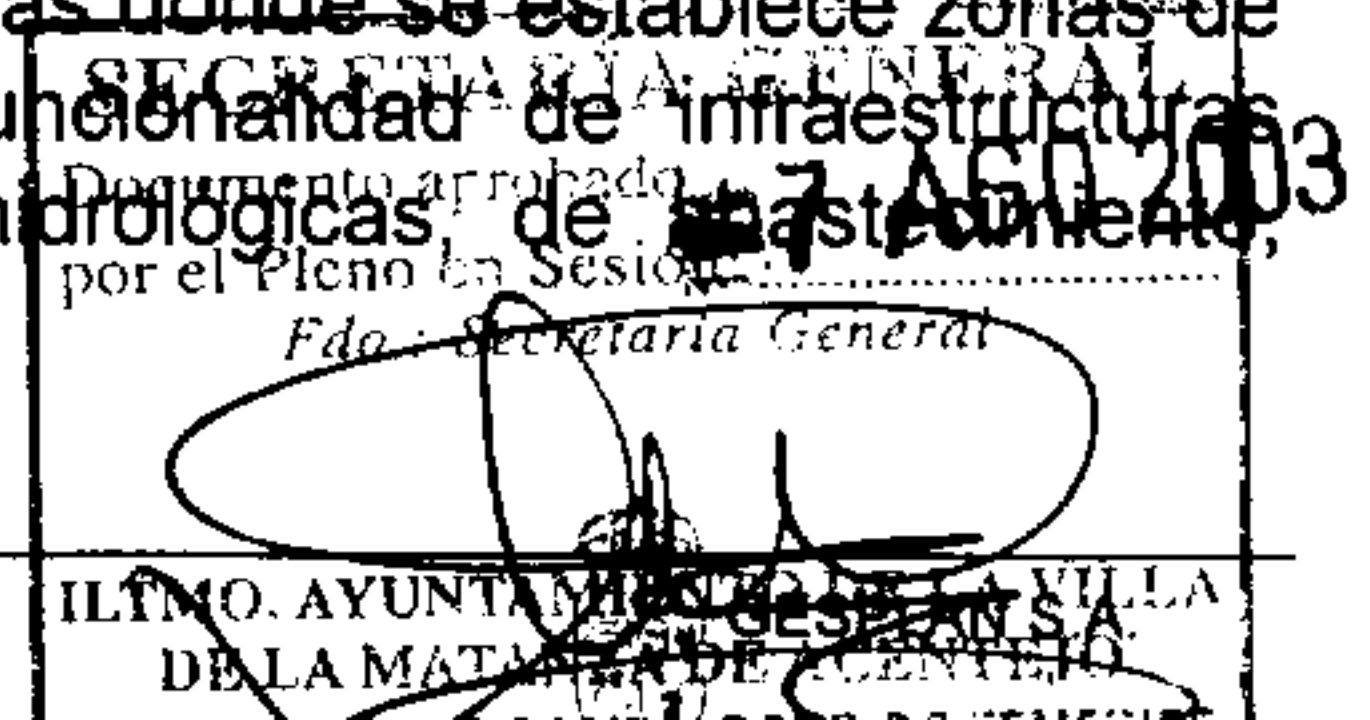
A tal efecto, podrán admitirse los vallados de fincas agrícolas en producción si se regulan adecuadamente sus condiciones de integración paisajística; las tuberías y canales en los barrancos; los tendidos eléctricos atravesando barrancos (pero no sus soportes) o laderas, siempre que se justifique su necesidad y la solución sea la de menor impacto de acuerdo a la correspondiente evaluación; así como la colocación de soportes para antenas en montañas y laderas, siempre que las ubicaciones se correspondan con las señaladas en el plan de infraestructuras formulado a tal fin, tal como se regula en el capítulo 3 del Título III.

- Todas las de edificación, salvo las obras de rehabilitación, y restauración de inmuebles de interés patrimonial incluidos en los catálogos correspondientes, y las obras de demolición ejecutadas para eliminar impactos ambientales, ecológicos o paisajísticos.

Quedan prohibidos en esta zona los restantes usos.

### Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras

Se incluye en esta categoría aquellas áreas donde se establece zonas de protección y de reserva que garanticen la funcionalidad de infraestructuras viarias, de telecomunicaciones, energéticas, hidrologías de saneamiento, saneamiento y análogas.





Dentro de esta categoría de Suelo Rústico de Protección de Infraestructura se distinguen las siguientes subcategorías: Embalses (que incluye un área para la ampliación del embalse de Baltén, en montañas de San Antonio), Depósitos Reguladores (comprende la red de depósitos reguladores del abastecimiento de agua potable, con una capacidad de reserva de 1M3 por residente en la zona o núcleo abastecido), y Telecomunicaciones.

La situación de antenas de telecomunicaciones estará sometida a la aprobación previa de un Plan Especial de Telecomunicaciones que definan los criterios necesarios para su ubicación, tales como situación geográfica, distancia a zonas habitadas, compartición de instalaciones, potencia, impacto ambiental, condiciones de mantenimiento, etc.

Serán usos secundarios y compatibles los siguientes:

En general, en cualquier terreno incluido en la categoría de Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras, y en tanto no se concreten las iniciativas de desarrollo, sólo podrán autorizarse actos de uso del suelo y de transformación territorial propios de la naturaleza rústica de los terrenos, para su explotación agrícola, ganadera o forestal. También podrán autorizarse, usos o intervenciones de carácter provisional, de acuerdo a lo establecido en la legislación urbanística, garantizándose que no comprometan su destino final.

En el resto de los casos, la ordenación responderá a las necesidades y exigencias de las infraestructuras o equipamientos a implantar.

#### **Artículo 5.1.12.- CONDICIONES DEL SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTOS**

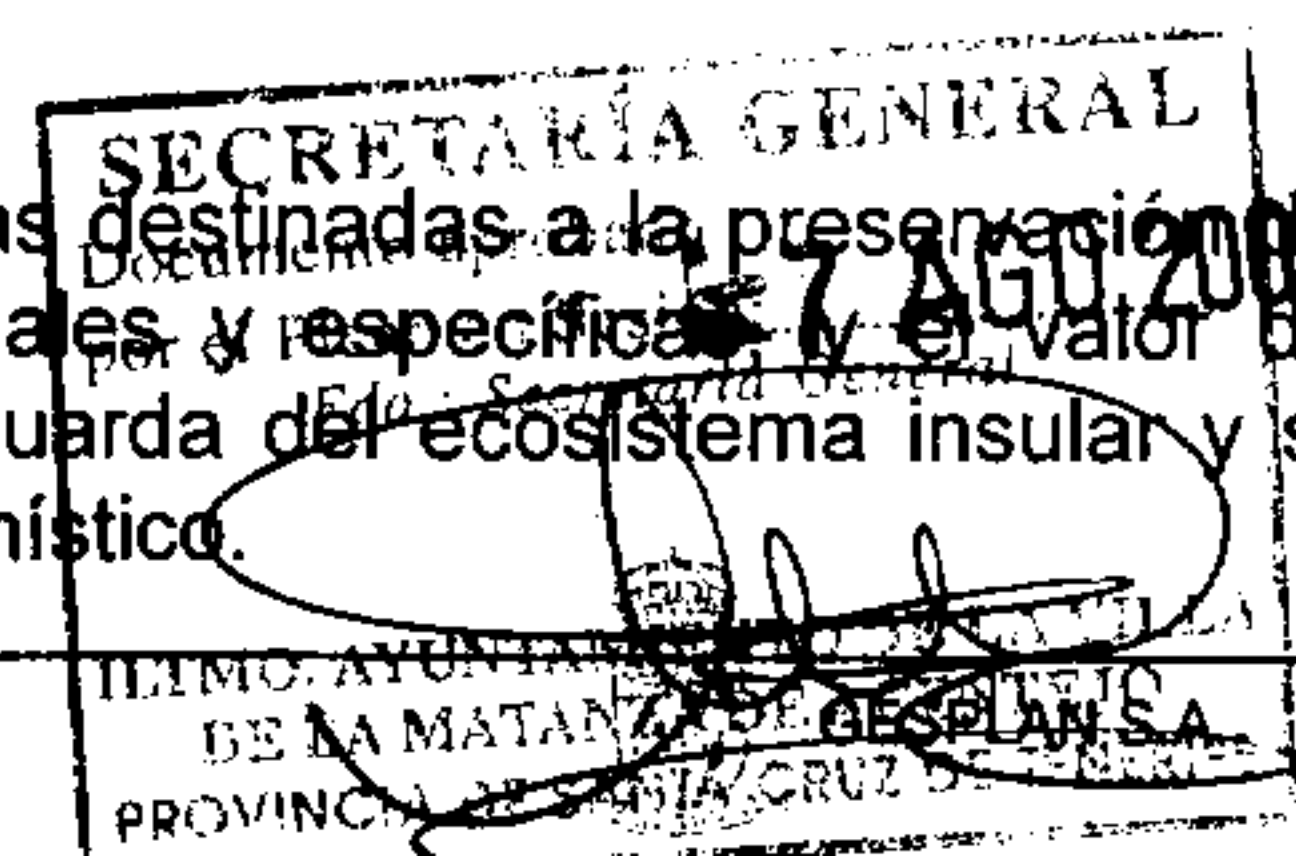
##### **Asentamientos Rurales**

Se plantea fundamentalmente el uso residencial, regulándose por las condiciones establecidas en el art. 5.1.11, apartado H-1.

En los asentamientos rurales que presenten agrupaciones de viviendas adosadas a borde de camino, con características suburbanas, y que ofrezcan medianeras, se permitirá excepcionalmente la tipología de la vivienda adosada, tendente a colmatar agrupaciones lineales, bien como remate o como relleno de vacíos intermedios, con un máximo de separación de 15,00 metros entre viviendas preexistentes.

#### **Artículo 5.1.13.- CONDICIONES DEL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN TERRITORIAL**

Este tipo de suelo comprende las áreas destinadas a la preservación del modelo territorial, sus peculiaridades esenciales y específicas y el valor del medio rural no ocupado, así como la salvaguarda del ecosistema insular y su capacidad de sustentación de desarrollo urbanístico.





En Suelo Rústico de Protección Territorial sólo serán posibles usos y actividades con sus correspondientes construcciones e instalaciones de carácter provisional y realizadas con materiales fácilmente desmontables.

Este PGO clasifica tan sólo un área de Suelo Rústico de Protección Territorial, en el que se admiten usos agropecuarios, estanques, depósitos y almacenes agrícolas, en concordancia con la actividad prevista para el Sistema General de Servicios que se programa para este sector, localizado junto al núcleo urbano de Jagre, aguas debajo de la autopista TF-5. En tanto en cuanto no se desarrolle el Proyecto de Actuación Territorial correspondiente, según lo dispuesto en el artículo 67 del Decreto Legislativo 1/2000, no se autorizarán las actividades relacionadas con este uso.

Serán usos secundarios y compatibles los siguientes:

En general, en todos los ámbitos adscritos a esta categoría, el planeamiento establece el mismo régimen de usos e intervenciones establecido para el Suelo Rústico de Protección Agraria.

Complementariamente a dicho régimen de usos, se establece la admisibilidad de los usos e intervenciones relacionados a continuación:

- Equipamientos o instalaciones para el servicio de las actividades predominantes en el territorio circundante o en los núcleos de población cercanos que, por su naturaleza y características, deben ubicarse en emplazamientos autónomos.

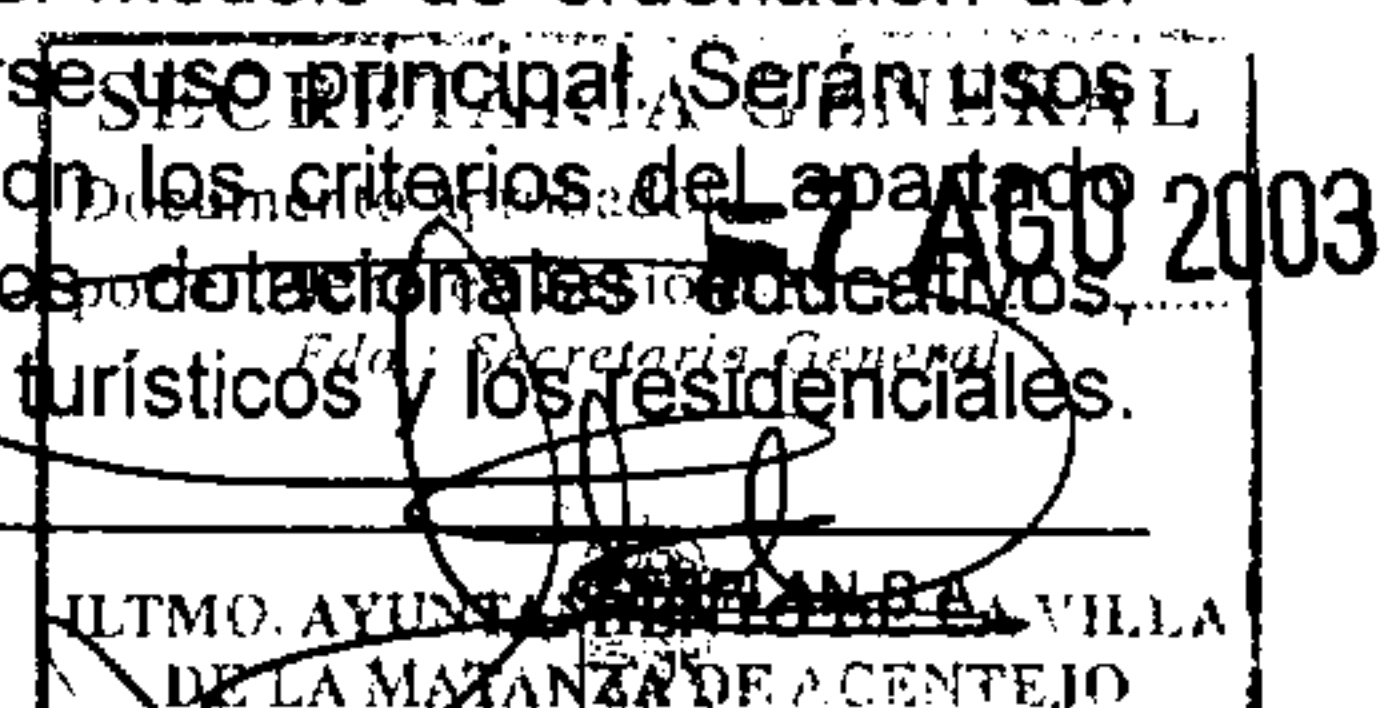
- Instalaciones y edificaciones para el ejercicio de actividades infraestructurales o productivas que, por su naturaleza y características, deben ubicarse aisladas y no requieren conformar áreas urbanizadas, como granjas porcinas, industrias molestas, etc.

- Iniciativas singulares de imposible previsión temporal.

Y se regirán por los siguientes criterios:

- En los ámbitos delimitados como áreas de protección territorial destinados a acoger equipamientos o instalaciones para el servicio de las actividades predominantes en el territorio circundante o en los núcleos de población cercanos, el uso principal y excluyente será el propio de las dotaciones e instalaciones expresamente definidas, debiéndose prohibir cualquier otro uso. Igualmente, sólo podrán admitirse aquellas intervenciones estrictamente necesarias para la consolidación del destino final previsto a tales ámbitos.

- En los ámbitos que puedan albergar instalaciones y edificaciones que deben ubicarse aisladas o sin destino preciso en el modelo de ordenación del planeamiento, no necesariamente ha de establecerse uso principal. Serán usos secundarios los que el planeamiento establezca con los criterios del apartado anterior. En todo caso serán usos prohibidos los dotacionales educativos, culturales, sanitarios, asistenciales y deportivos, los turísticos y los residenciales.

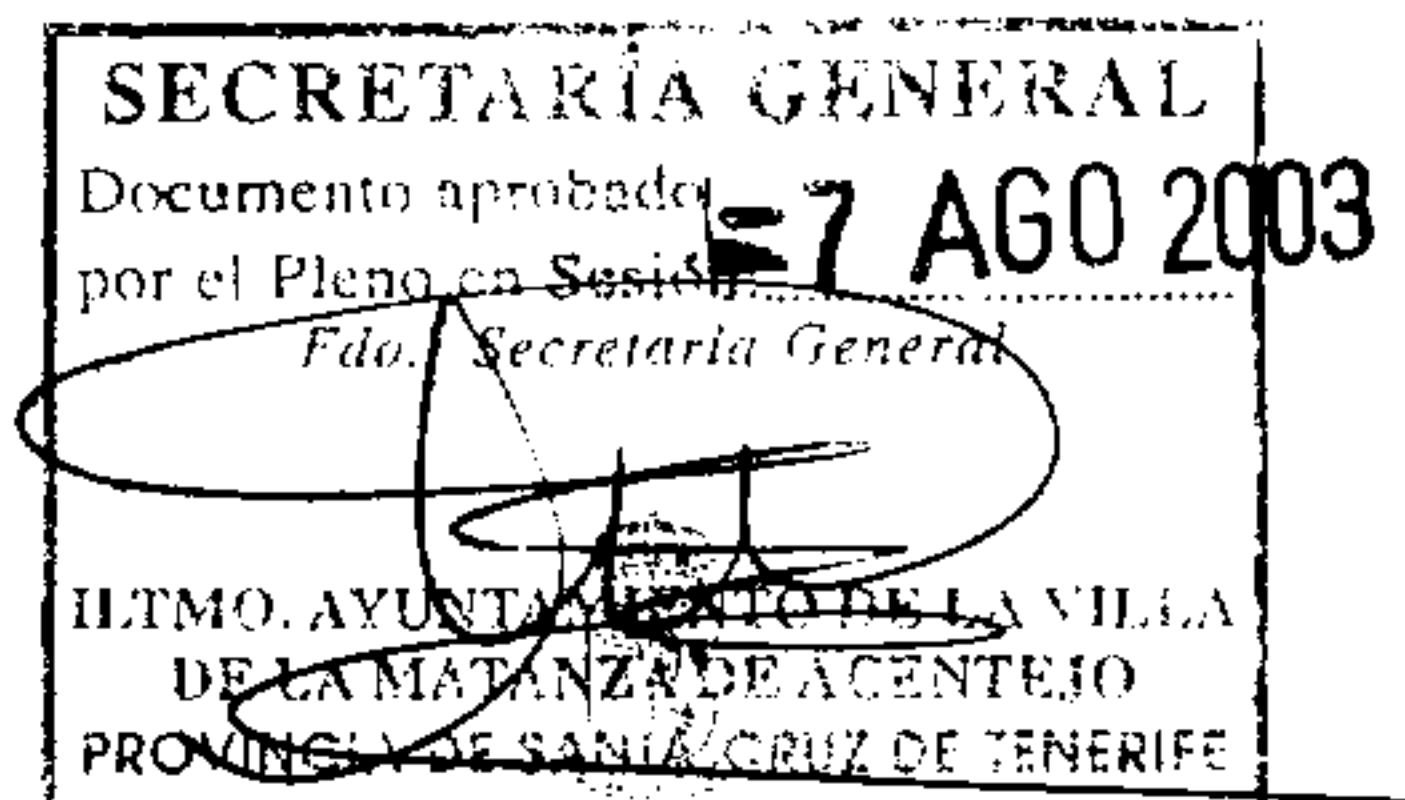




La regulación de las intervenciones se justificará en función del régimen de usos secundarios.

- En los ámbitos que puedan albergar iniciativas singulares de imposible previsión temporal, y en tanto no se concreten las iniciativas previstas, sólo podrán autorizarse actos de uso del suelo y de transformación territorial propios de la naturaleza rústica de los terrenos para su explotación agrícola, ganadera o forestal. También podrán autorizarse, usos o intervenciones de carácter provisional, de acuerdo a lo establecido en la legislación urbanística, garantizándose que no comprometan su destino final.

En este Plan General sólo se define una categoría denominada como **Protección Territorial (PT)**.



## TÍTULO SEXTO RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE



### CAPÍTULO 1.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

#### Artículo 6.1.1.- DEFINICIÓN Y NORMAS GENERALES

1.- Este Plan General de Ordenación clasifica como Suelo Urbanizable las áreas aptas para ser urbanizadas, delimitadas en los planos correspondientes y determinadas según se especifica en el Apartado 3.2 de la Memoria de Ordenación.

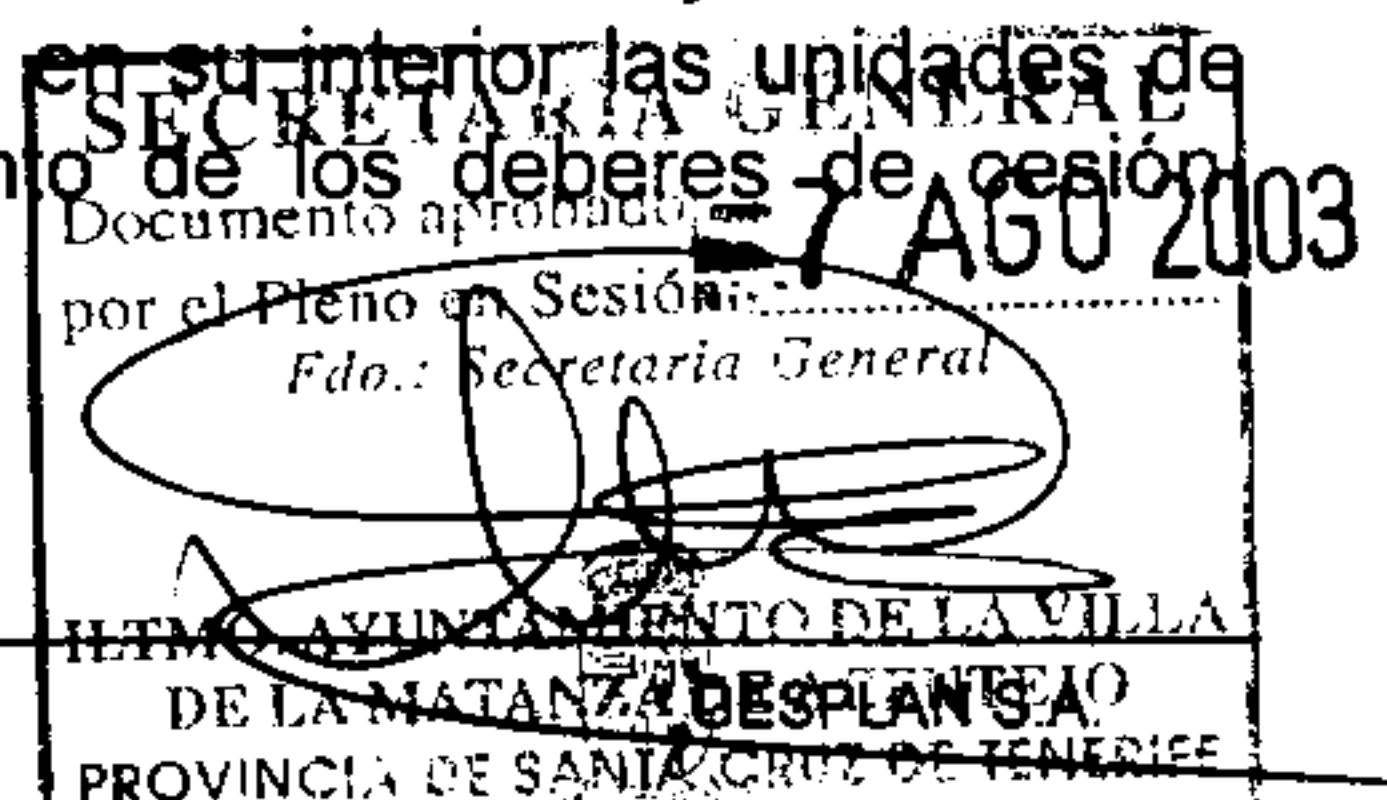
2.- Esta clase de suelo será desarrollado mediante Planes Parciales de Ordenación (Arts. 52, 53, 69 y 70 del Decreto Legislativo 1/2000 - LOTC y ENC), no pudiendo ser utilizado ni edificado hasta tanto no sean redactados y definitivamente aprobados dichos Planes Parciales y los consiguientes Proyectos de Urbanización.

No obstante, hasta tanto se apruebe el correspondiente Plan Parcial, este Suelo Urbanizable tendrá a todos los efectos idéntico régimen y procedimiento que el Suelo Rústico de Protección Territorial, de acuerdo con lo especificado en el Art. 68 del Decreto Legislativo 1/2000 (LOTC y ENC). Sin embargo, **se prohíbe la ejecución de cualquier tipo de construcción** en estos sectores hasta que este suelo se desarrolle conforme se expresa en el párrafo anterior.

3.- Los Planes Parciales de Ordenación cumplirán las determinaciones establecidas en el Decreto Legislativo 1/2000 (LOTC y ENC) en sus Arts. 35 y 36, y precisando aquellos aspectos no suficientemente definidos.

4.- Cada sector de Suelo Urbanizable definido en este Plan General de Ordenación estará sujeto a un único Plan Parcial; sin embargo, cuando la delimitación propuesta ofreciera dificultades para el correcto desarrollo de las iniciativas, la Administración podrá acordar la modificación de alguno de sus límites, y siempre de acuerdo con el contenido de estas Normas Urbanísticas. Esta modificación se refiere a la simple rectificación de límites y no al fraccionamiento de sectores.

5.- Cada Sector delimitado de Suelo Urbanizable, constituye un **área de reparto de cargas y beneficios**, delimitándose en su interior las unidades de ejecución que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión equidistribución y urbanización.





Los aprovechamientos entre las distintas unidades de actuación de una misma área de reparto estarán compensados en los términos que fija el Art. 60 del D.L 1/2000 (LOTIC y ENC)..

Se podrá modificar la delimitación establecida para las Unidades de Actuación en base a la regulación legal determinada en el Art. 95 del D. L. 1/2000 (LOTIC y ENC).

6.- Como sistemas de actuación en la ejecución del Planeamiento se podrán utilizar cualquiera de los previstos en el Art. 96 del Decreto Legislativo 1/2000 (LOTIC y ENC).

La determinación del sistema será simultánea a la delimitación del polígono o bien mediante tramitación específica posterior.

Se podrá modificar el sistema de actuación previsto según el procedimiento que establece el Art. 101 del Decreto Legislativo 1/2000 (LOTIC y ENC).

#### **Artículo 6.1.2.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO**

1.- El régimen urbanístico aplicable a los sectores de Suelo Urbanizable No Ordenado incorpora el derecho a la tramitación del correspondiente Plan Parcial y de los instrumentos de gestión y ejecución pertinentes para el desarrollo del sector conforme a la legislación urbanística y de acuerdo a las determinaciones contenidas en estas Normas.

2. -En las fichas correspondientes a los sectores de Suelo Urbanizable No Ordenado se contienen las instrucciones respecto a cada sector para la redacción del pertinente Plan Parcial, y se establecen las condiciones y parámetros que ha de cumplir la ordenación pormenorizada y la gestión urbanística, así como los sistemas generales adscritos a cada uno de los sectores, sin perjuicio de lo establecido en las Normas del Plan Operativo.

3.- El aprovechamiento urbanístico medio de los sectores de Suelo Urbanizable No Ordenado se establece en las respectivas fichas de los sectores delimitados.

#### **Artículo 6.1.3.- ADSCRIPCIÓN DE SUELO URBANIZABLE PARA VIVIENDAS SUJETAS A RÉGIMENES DE PROTECCIÓN PÚBLICA**

Los instrumentos de ordenación pormenorizada de los sectores de suelo urbanizable no ordenado de uso característico residencial deberán adscribir parcelas concretas a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, con un mínimo del 20% del suelo residencial.

SECRETARÍA GENERAL  
Documento aprobado por el Pleno en Sesión: 7 AGO 2003  
Fdo: Secretaria General  
ILUSTRADO AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE LA MATANZA DE ACENTEJO  
PROVINCIA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE



#### Artículo 6.1.4. CESIONES Y CARGAS

El sujeto de las cargas es el propietario de suelo incluido en un sector, bien individualmente o integrado en alguna de las entidades urbanísticas constituidas para la ejecución del planeamiento.

1.- La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados, e implicará el cumplimiento de los deberes de efectuar las cesiones correspondientes, sufragar los costes de urbanización y edificar en los plazos previstos; de acuerdo a lo especificado en el Art. 68 del Decreto Legislativo 1/2000 (LOTIC y ENC).

Cuando los aprovechamientos permitidos por el planeamiento en una **unidad de actuación** excedan de los susceptibles de apropiación por el conjunto de propietarios incluidos en la misma, los excesos corresponderán a la Administración actuante.

2.- Las dotaciones de equipamiento comunitario a prever en los Planes Parciales de Ordenación serán como mínimo las expresadas en el Anexo al Reglamento de Planeamiento, además de lo establecido en el Art. 36 del D.L. 1/2000 (LOTIC y ENC). Expresamente para los Sectores delimitados se preverán como mínimo las establecidas en el Art. 6.1.9., independientemente de las mayores exigencias que se determinan en el apartado 3.2. de la Memoria de Ordenación.

#### Artículo 6.1.5.- APROVECHAMIENTO MEDIO

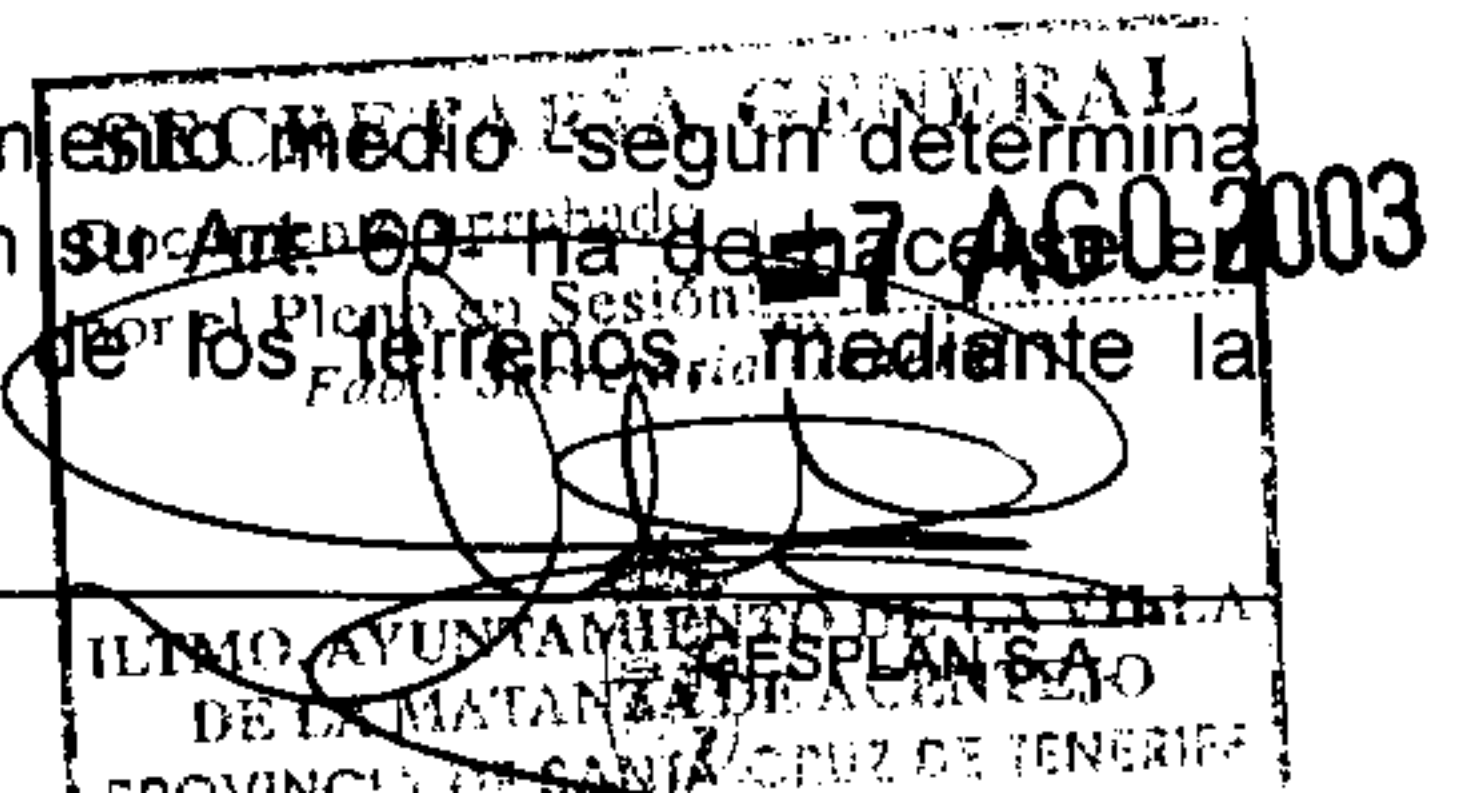
1.- **Concepto:** El Decreto Legislativo 1/2000 (LOTIC y ENC), en su Art. 60, impone a los Planes Generales de Ordenación, como determinación necesaria específica para el Suelo Urbanizable, la fijación del aprovechamiento urbanístico global y medio de la totalidad de la superficie de dicho suelo, y de cada uno de los sectores en que la misma se divide para su desarrollo, en función de los usos, intensidades, tipologías edificatorias, y circunstancias urbanísticas de los terrenos que no estén destinados a viales, zonas verdes, y demás dotaciones.

El aprovechamiento urbanístico medio es, por tanto, un mecanismo que persigue una doble finalidad:

\* La obtención gratuita de suelo necesario para el establecimiento de los sistemas generales.

\* La equitativa distribución de una parte de las plusvalías al establecer la carga de la cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento del 10 % del aprovechamiento medio del sector en que se encuentra la correspondiente finca (Art. 60 del Decreto Legislativo 1/2000).

2.- **Determinación:** La fijación del aprovechamiento medio según determina el Decreto Legislativo 1/2000 (LOTIC y ENC) en su Art. 60 ha de hacerse en función de las intensidades y usos globales de los terrenos, mediante la



asignación "de un coeficiente para cada sector o ámbito en función de su situación dentro de la estructura territorial."



La determinación o fijación del aprovechamiento urbanístico de cada área diferenciada consiste en una simple operación aritmética: será el resultado de multiplicar la superficie de las parcelas lucrativas de la misma por la edificabilidad correspondiente -expresada en m<sup>2</sup> edificables por cada m<sup>2</sup> de suelo- y por el coeficiente de homogeneización, expresándose el resultado en Unidades de Aprovechamiento.

El Aprovechamiento Urbanístico de un sector o ámbito será la suma de los Aprovechamientos que correspondan a todas sus áreas diferenciadas.

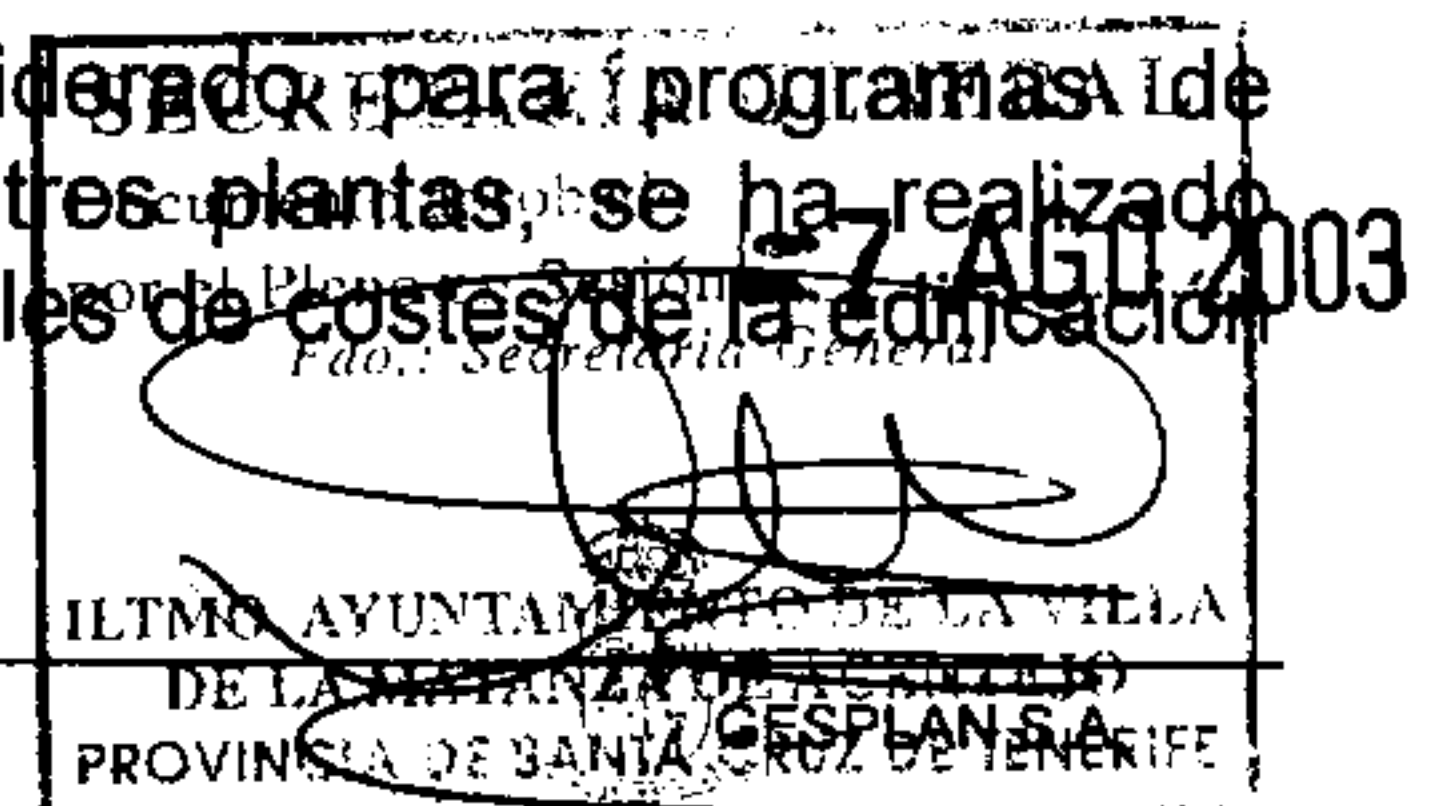
El Aprovechamiento Urbanístico medio de cada sector o ámbito se obtendrá dividiendo su Aprovechamiento Urbanístico por su superficie total, incluida la de los sistemas generales comprendidos o adscritos al mismo. El resultado se expresará en Unidades de Aprovechamiento por m<sup>2</sup>.

El aprovechamiento urbanístico apropiable por el conjunto de propietarios incluidos en una unidad de actuación será el resultado de referir a su superficie el 90 % del aprovechamiento medio del sector en que se encuentre. Será objeto de cesión a la Administración el 10 por 100 del **aprovechamiento medio del sector**.

Para fijar el aprovechamiento urbanístico medio de cada sector o ámbito, de acuerdo al procedimiento descrito anteriormente, se considera como uso característico de los sectores o ámbitos delimitados el **residencial**, y la tipología de **edificación cerrada de dos y tres plantas**, con valor de ponderación 1,00. Por tanto, y en función de este uso característico, se establecen los siguientes coeficientes de ponderación:

TIPOLOGIA	COEFICIENTE
Edificación cerrada 3 plantas	1,00
Edificación cerrada 2 plantas	1,00
Edificación Semicerrada	1,05
Edificación abierta grado 1	1,20
Edificación abierta grado 2	1,10
Edificación abierta grado 3	1,15
Viviendas VPO	0,80
Residencial	1,00
Comercial	1,15
Industrial	0,90

El coeficiente de valor 1,00, considerado para programas de viviendas de edificación cerrada de dos y tres plantas, se ha realizado teniendo en cuenta los valores medios actuales de la edificación







y repercusión de urbanización, y del valor en venta del suelo, para promociones en régimen de venta libre.

El coeficiente de valor 0,80 considerado para viviendas en régimen de VPO se obtiene al considerar el menor coste de valor de repercusión del suelo y el valor máximo en venta, condicionado a su vez por la superficie máxima útil de cada vivienda. Además hay que considerar una menor repercusión de coste de ejecución de la edificación en función del mercado al que se dirige y las características de diseño de las viviendas.

El coeficiente 1,10/1,15/1,20 considerado para edificación abierta se obtiene al tener en cuenta una mayor repercusión del valor del suelo sobre la superficie construida, y un mayor coste de la ejecución de la construcción al contar con mayor desarrollo de fachadas y de cubiertas, además de las características de diseño de las viviendas que demanda el mercado al que se dirige.

El coeficiente 0,90 considerado para edificaciones de tipo industrial se obtiene al tener en cuenta una menor repercusión del valor del suelo sobre la superficie construida, y un menor coste de la ejecución de la construcción.

#### Artículo 6.1.6.- CONCEPTOS Y DETERMINACIONES

El Plan Parcial de Ordenación contemplará lo establecido en los Arts. 35 y 36 del D.L. 1/2000 (LOTIC y ENC).

Entre otros aspectos, deberá concretar lo siguiente:

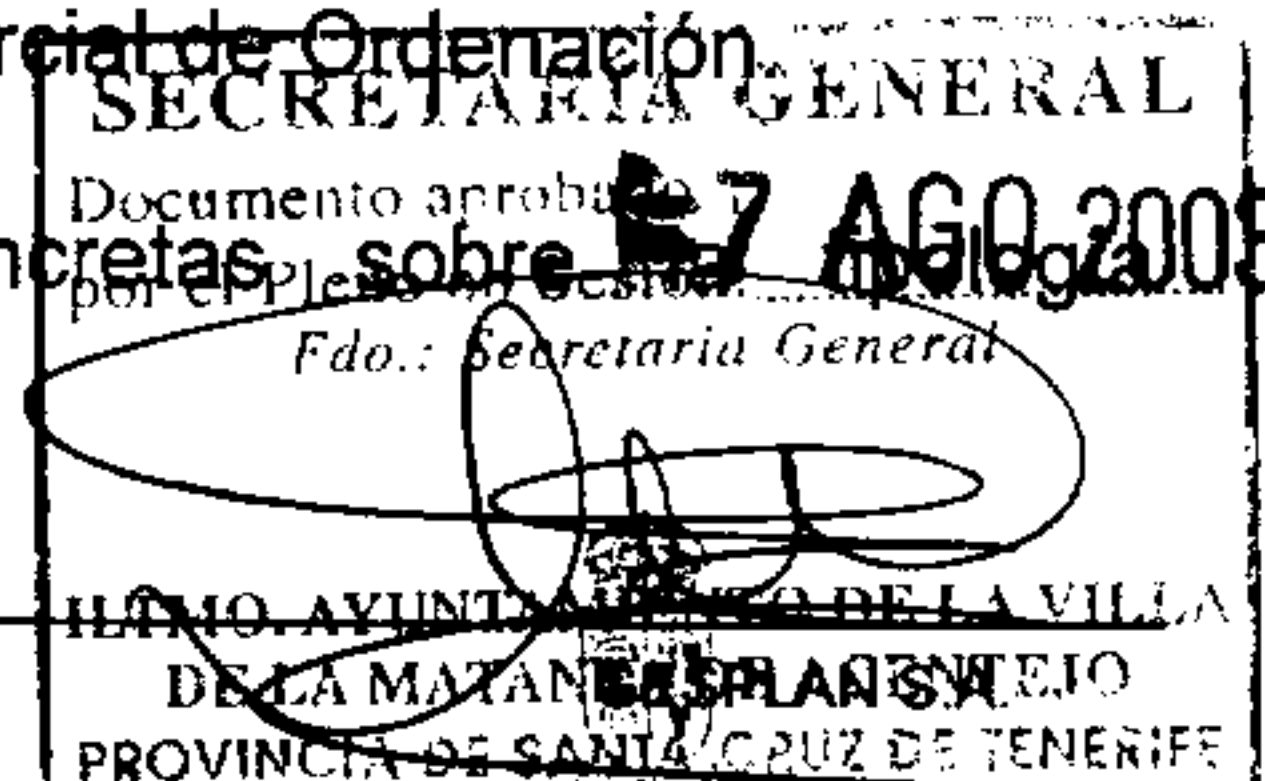
1. Transformará los usos globales asignados en los diferentes usos pormenorizados.

2. Establecerá la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la subzonificación que contengan, con referencia al uso y tipología edificatoria característicos.

3. Señalará la reserva de suelo para dotaciones en la proporción a que se refiere el Anejo del RPU y el Art. 36 del D.L. 1/2000 (LOTIC y ENC), en base a las viviendas que resulten de la densidad máxima establecida y de otros factores específicos.

4. Según la Intensidad o Edificabilidad bruta del Sector, se deducirán las superficies edificables destinadas a equipamientos y a usos lucrativos, y su organización determinará la ordenación del Plan Parcial de Ordenación.

5. Establecerá las determinaciones concretas sobre tipología edificatoria.





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).

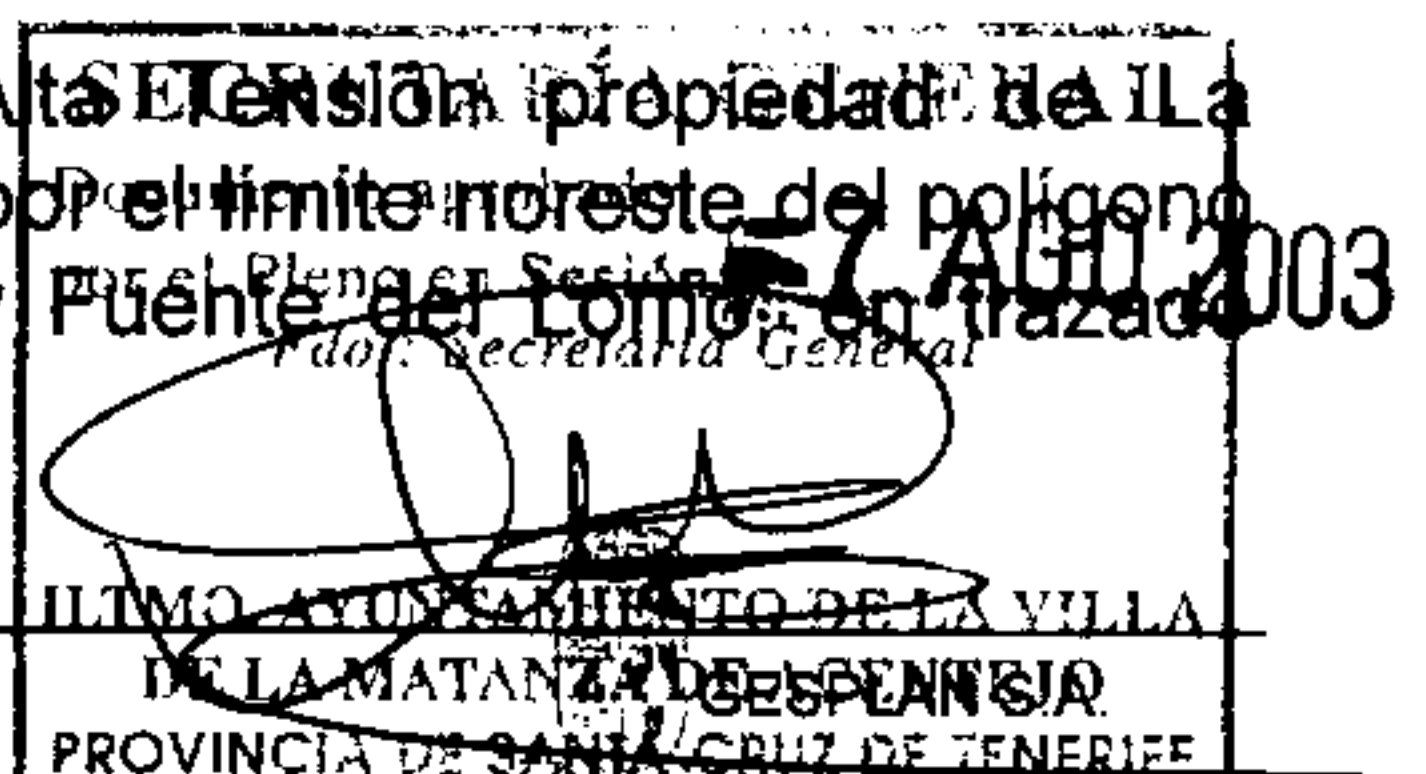
Los estándares de aplicación para este Sector son los definidos en el art. 36 del D.L. 1/2000, definiéndose una altura máxima de dos plantas y 7,50 metros.

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 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 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 noroeste del polígono y que suministra al núcleo de San Diego y Puente del Compu. 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>

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.

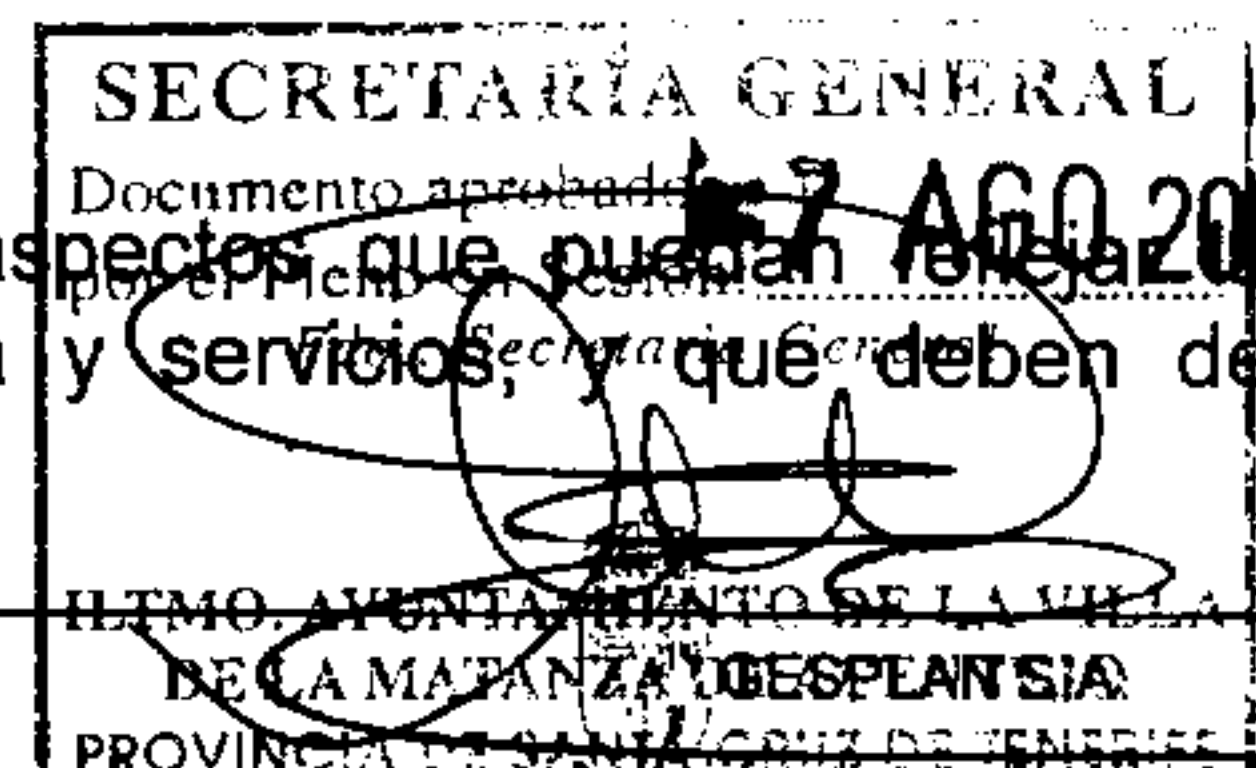
Topográficamente discurre entre las cotas +430,00 m.s.n.m. y +450,00 m.s.n.m., produciendo un desnivel uniforme del 13,00 % en dirección sureste (punto más alto) hacia el noroeste (punto más bajo).

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 quedan reflejados en la realidad del sector, a nivel de infraestructura y servicios, y que deben de 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.

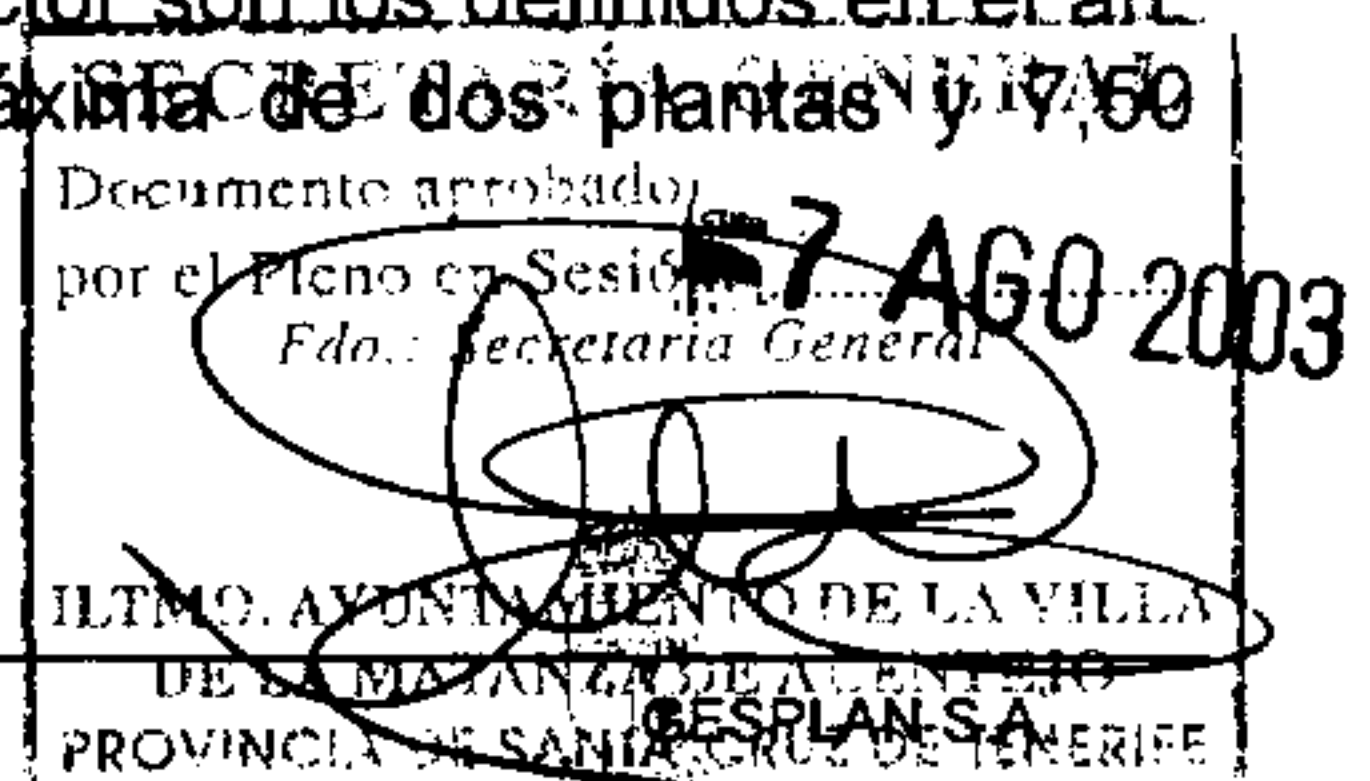
### 3.- Sector Residencial de El Tomadero (ZS-R3)

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.





Para el desarrollo de este sector se condiciona la ubicación del suelo de cesión obligatoria destinado a espacio libre de uso público, situado en la avda. de Nueva Apertura, en sentido longitudinal a lo largo de la misma.

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 de contemplarse en la ordenación:

- **Accesos:** Se plantea desde la calle de enlace con las calles San José, Obispo Pérez Cáceres, y avda. de Nueva Apertura.
- **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 el depósito regulador de Fuente del Lomo, con capacidad suficiente para mantener el suministro. El trazado de la red de suministro discurre por la calle Obispo Pérez Cáceres, 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:

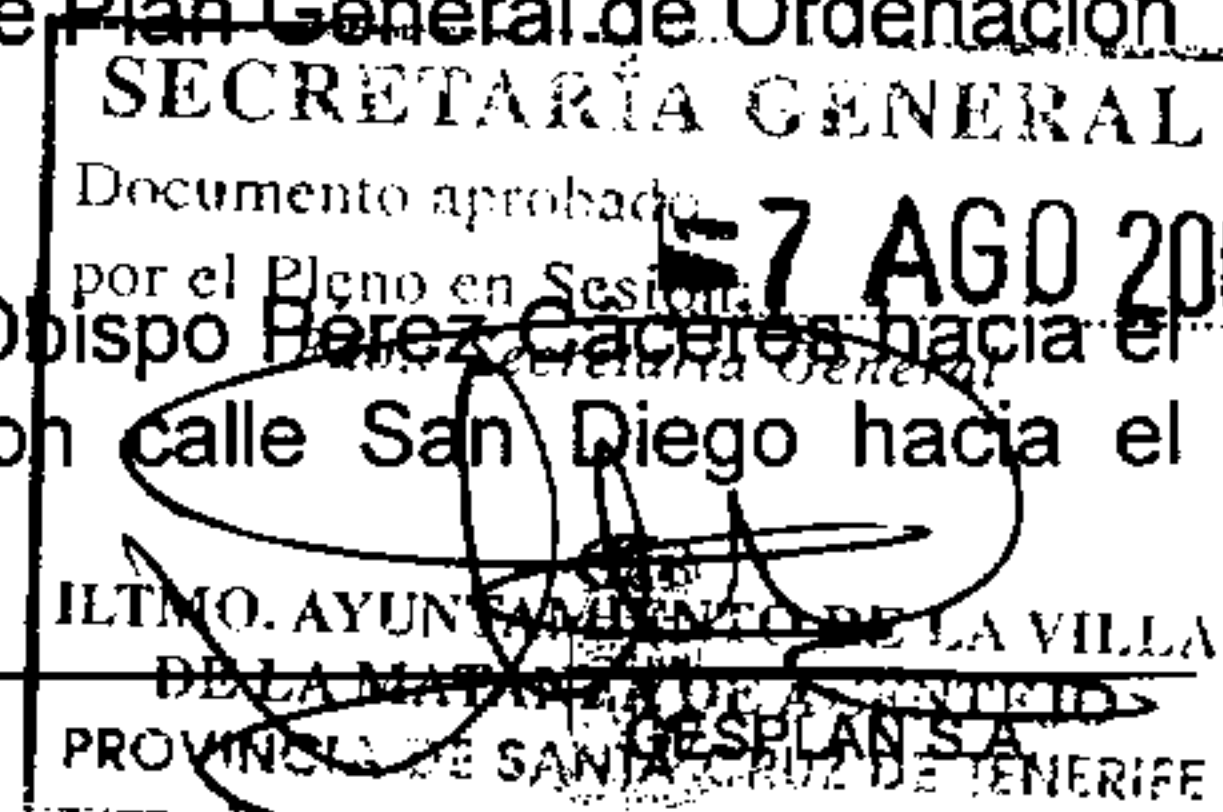
* Superficie total.....	19.788 m <sup>2</sup>
* Edificabilidad Bruta.....	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
* Densidad Máxima.....	50 Vdas/Ha
* Aprovechamiento total.....	11.873,00 m <sup>2</sup>

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

#### 4.- Sector Residencial de El Corazón (ZS-R4)

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 calle Obispo Pérez Cáceres hacia el suroeste; calle de enlace con vía de enlace con calle San Diego hacia el





noroeste; camino Andaga hacia el noreste; y suelo urbano de Fuente del Lomo.

Topográficamente discurre entre las cotas +434,00 m.s.n.m. y +451,00 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.

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.

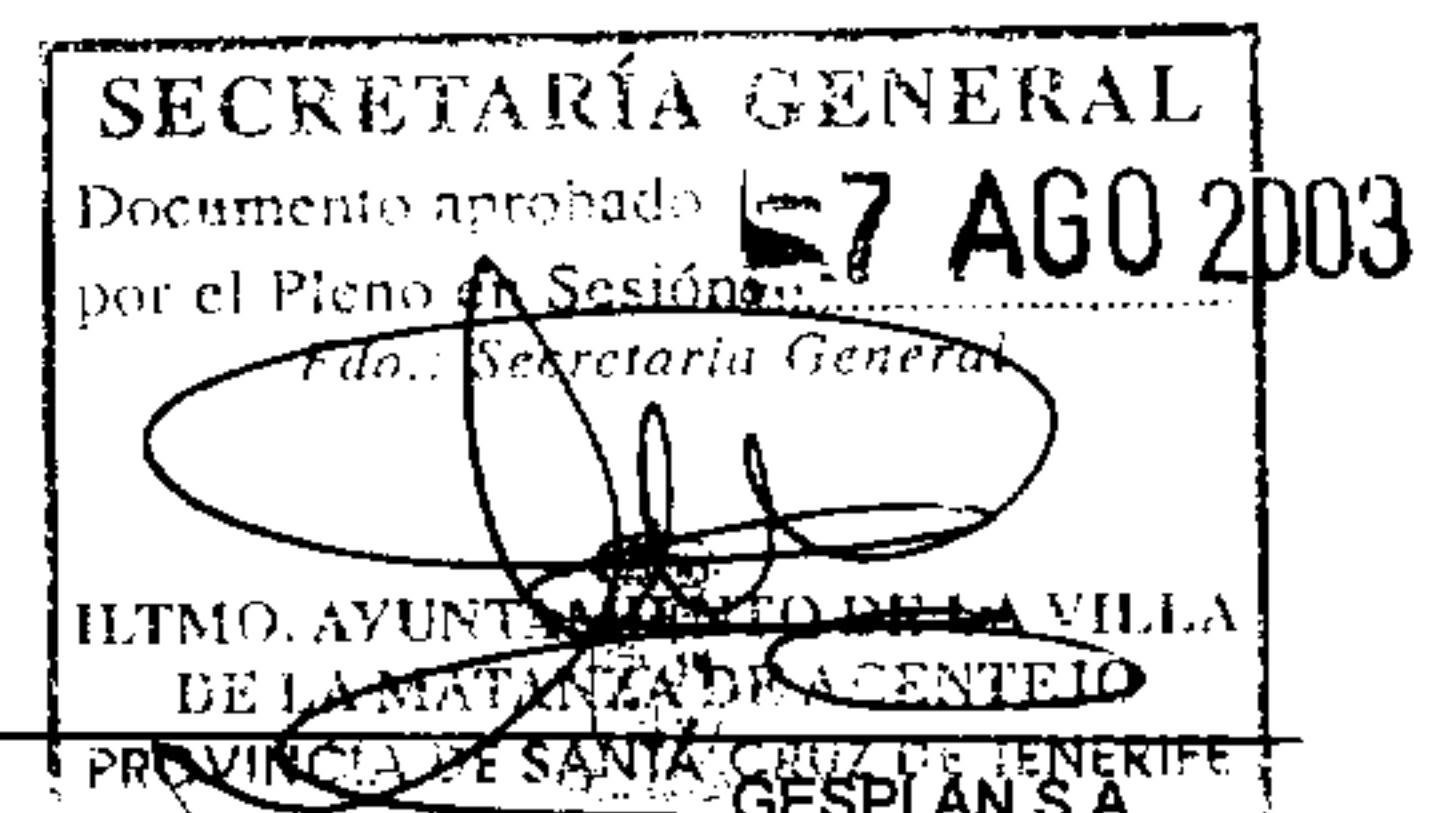
Se describen a continuación aquellos aspectos que puedan reflejar la realidad del sector, a nivel de infraestructura y servicios, y que deben de contemplarse en la ordenación:

- **Accesos:** Se plantea desde la calle Obispo Pérez Cáceres, calle de enlace con calle San Diego, y calle de enlace con avda. de Nueva Apertura.
- **Energía Eléctrica:** Existe una línea de Alta Tensión propiedad de La Compañía UNELCO-ENDESA, que discurre por el límite suroeste 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 el depósito regulador de Fuente del Lomo, con capacidad suficiente para mantener el suministro. El trazado de la red de suministro discurre por la calle Obispo Pérez Cáceres, y por la avda. de Nueva Apertura.
- **Saneariamiento:** 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.....	16.936 m <sup>2</sup>
* Edificabilidad Bruta.....	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
* Densidad Máxima.....	50 Vdas/Ha
* Aprovechamiento total.....	10.162,00 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.





### 5.- Sector Residencial de El Cantillo (ZS-R5)

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 calle Cuchareras Bajas hacia el suroeste; vía de enlace con calle Obispo Pérez Cáceres hacia el noreste; suelo urbano en torno a la calle Real hacia el sureste; y suelo urbano junto avda. de Nueva Apertura hacia el noroeste.

Topográficamente discurre entre las cotas +474,00 m.s.n.m. y +492,00 m.s.n.m., produciendo un desnivel uniforme del 15,00 % 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.

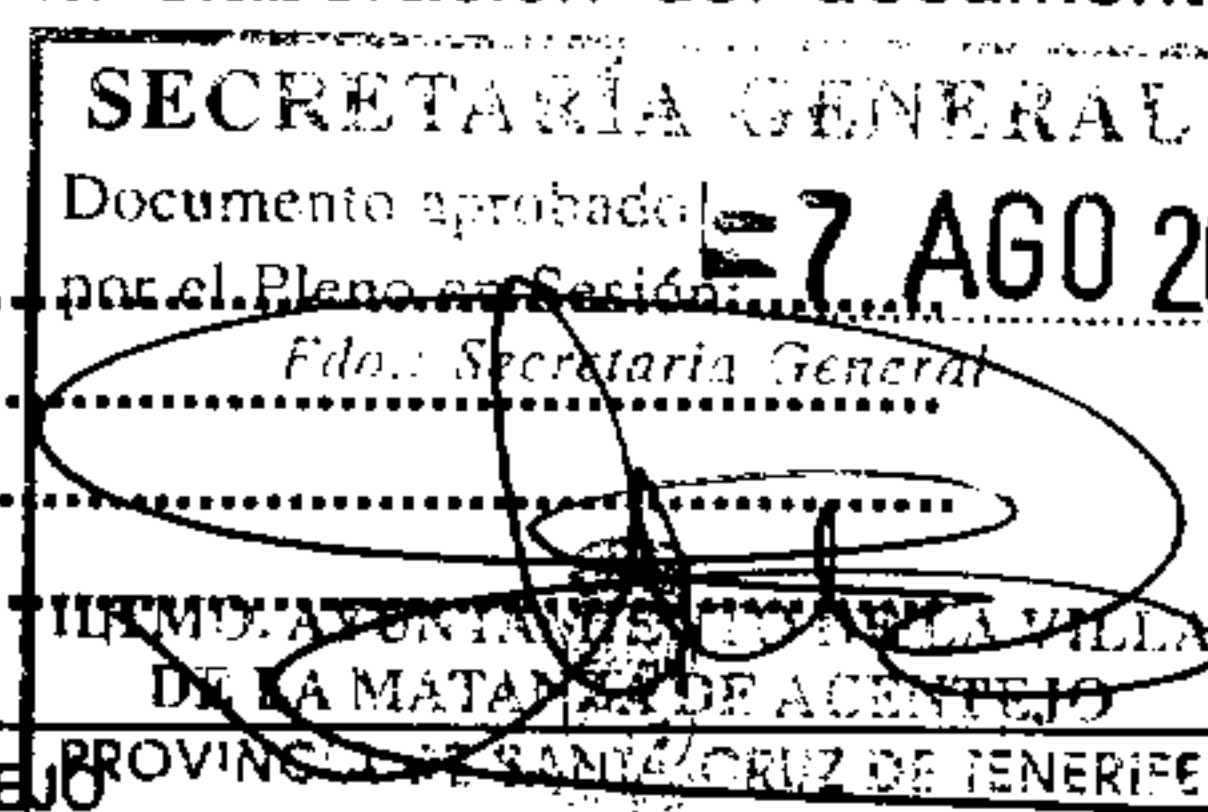
El sistema de gestión que se establece para el Suelo Urbanizable descrito es el de Ejecución Pública (Cooperación), según establece del Decreto Legislativo 1/2000.

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

- **Accesos:** Se plantea desde la calle Cuchareras Bajas, vía de enlace con la calle Obispo Pérez Cáceres, y vía de enlace con avda. de Nueva Apertura.
- **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 el depósito regulador de Fuente del Lomo, con capacidad suficiente para mantener el suministro. El trazado de la red de suministro discurre por la calle Obispo Pérez Cáceres, 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.

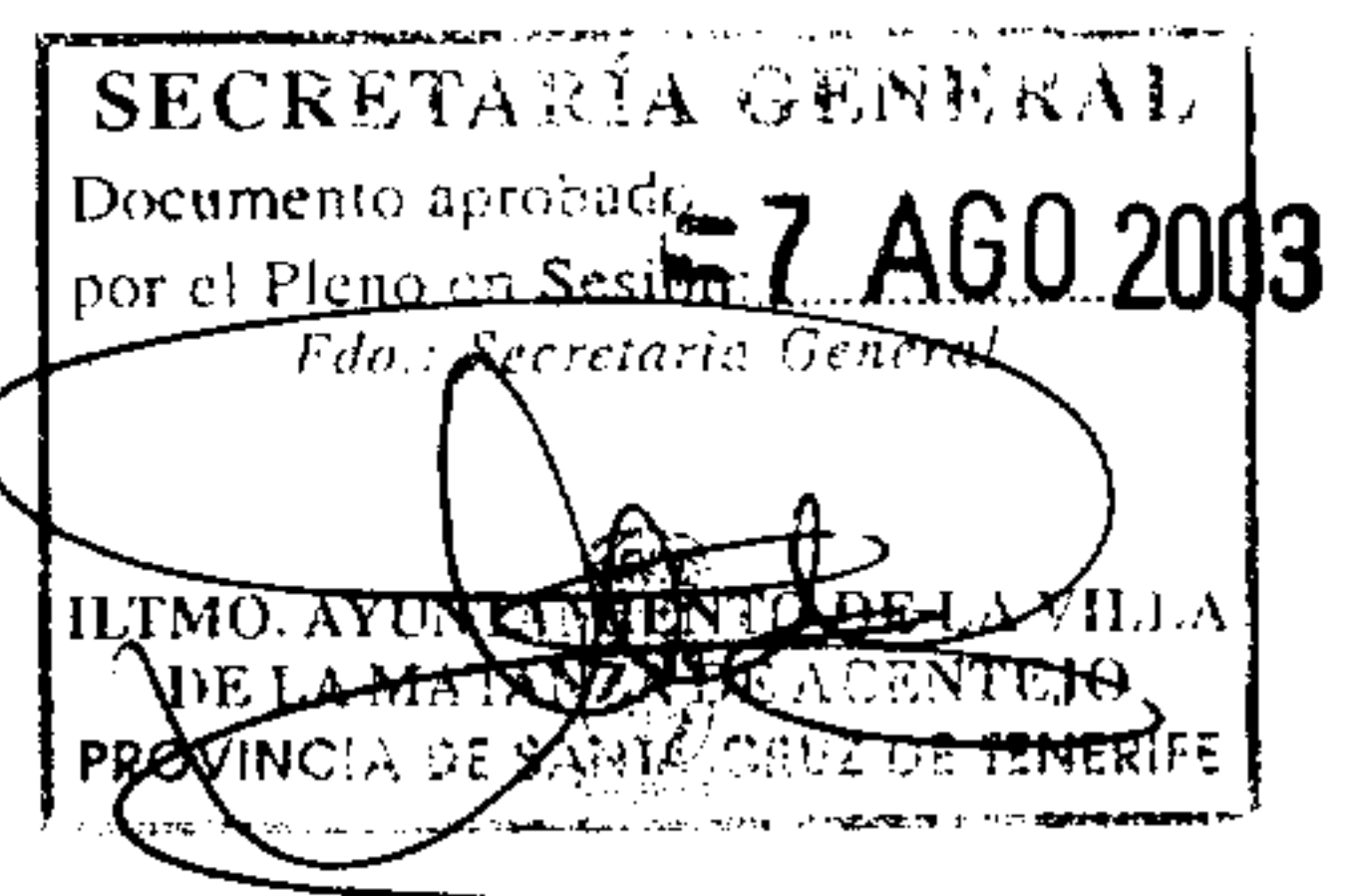
Aparte de las condiciones anteriores se instrumentan los siguientes parámetros de ordenación para la elaboración del documento de ordenación detallada de este Sector:

* Superficie total.....	12.979 m <sup>2</sup>
* Edificabilidad Bruta.....	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
* Densidad Máxima.....	50 Vdas/Ha
* Aprovechamiento total.....	7.787,00 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.







## TÍTULO SÉPTIMO RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

### CAPÍTULO 1.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

#### Artículo 7.1.1.- RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO URBANO

El régimen urbanístico general del Suelo Urbano es el derivado de las determinaciones contenidas en este Plan General y de lo establecido en la legislación urbanística, siendo de aplicación las disposiciones contenidas en el Capítulo 3 del Título Tercero de estas Normas.

#### Artículo 7.1.2.- DESARROLLO EN SUELO URBANO

##### 1.- Régimen del suelo urbano consolidado

a) A los terrenos de suelo urbano consolidado (no incluido en unidades de actuación) le será aplicable el régimen urbanístico general expresado en el número anterior y el derivado de su ordenación pormenorizada.

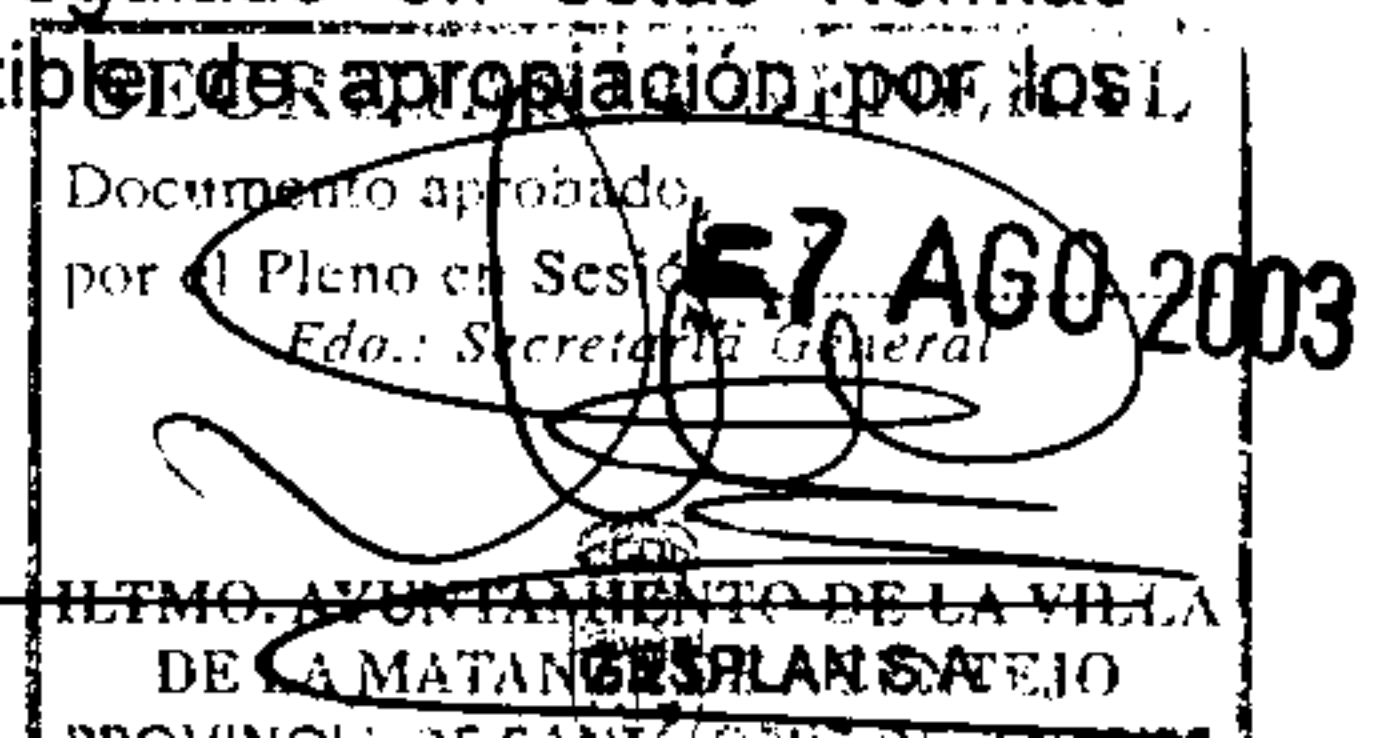
b) Los propietarios de suelo urbano consolidado tendrán los derechos y deberes establecidos en la legislación urbanística aplicable.

c) El desarrollo de este Plan General en este tipo de suelo urbano se realizará de forma inmediata y directa, sin perjuicio de la redacción y aprobación de los oportunos Proyectos de Urbanización y obras que lleven a la práctica sus determinaciones; así como de los Planes Especiales o Estudios de Detalle que se redacten con las finalidades establecidas por la legislación urbanística.

d) Se destina suelo urbano consolidado para desarrollar viviendas sometidas a algún régimen de protección, en los lugares indicados en planos.

##### 2.- Régimen del suelo urbano no consolidado

a) El régimen urbanístico de suelo urbano no consolidado, e incluido en unidades de actuación, será el derivado de la ordenación pormenorizada y de las determinaciones contenidas en las fichas correspondientes para las respectivas unidades, siendo de aplicación lo regulado en estas Normas respecto al aprovechamiento medio y al susceptible de apropiación por los propietarios.





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 regirá 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

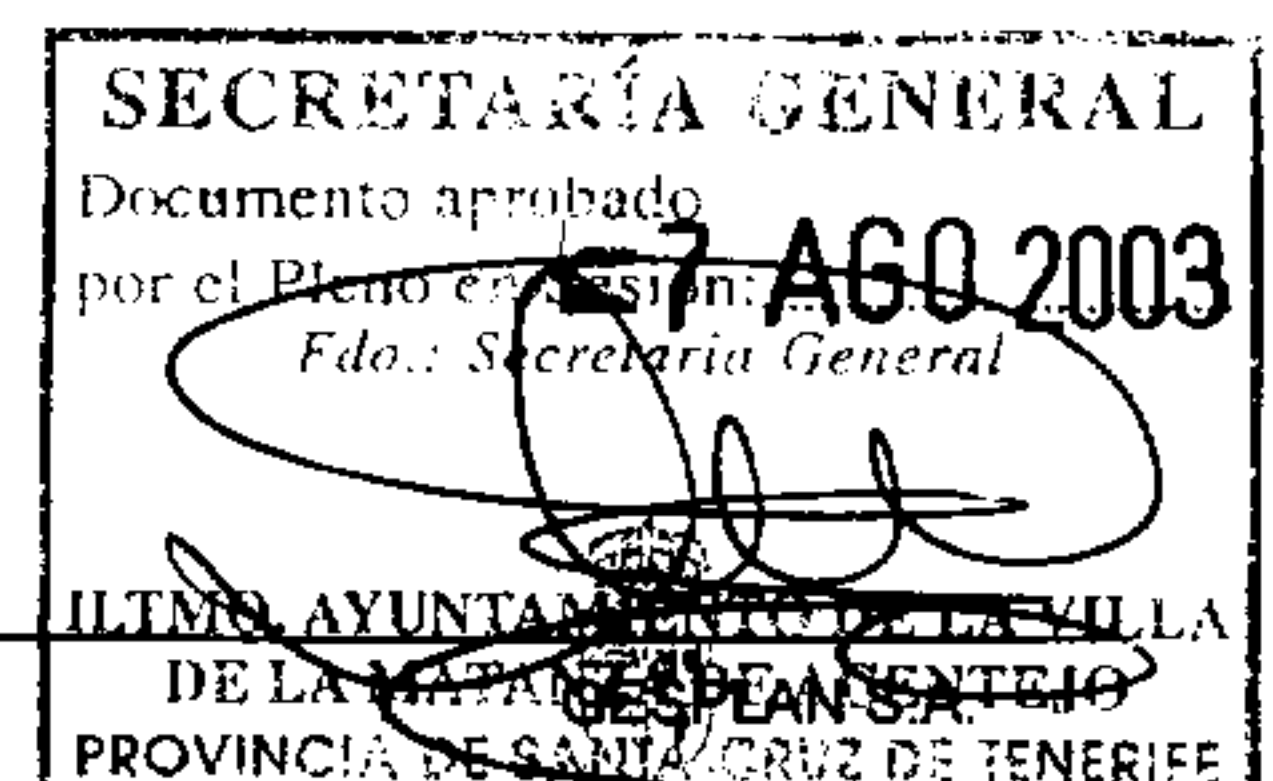
Con independencia de la calificación del suelo urbano de alguna de las categorías definidas en estas Normas, y en cumplimiento de lo dispuesto en la legislación urbanística, el ámbito del Casco Histórico de La Matanza de Acentejo se considera **suelo urbano de interés cultural**. La ordenación y normas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





### Artículo 7.1.3.- NORMAS URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO

#### 1.- EDIFICACIÓN RESIDENCIAL

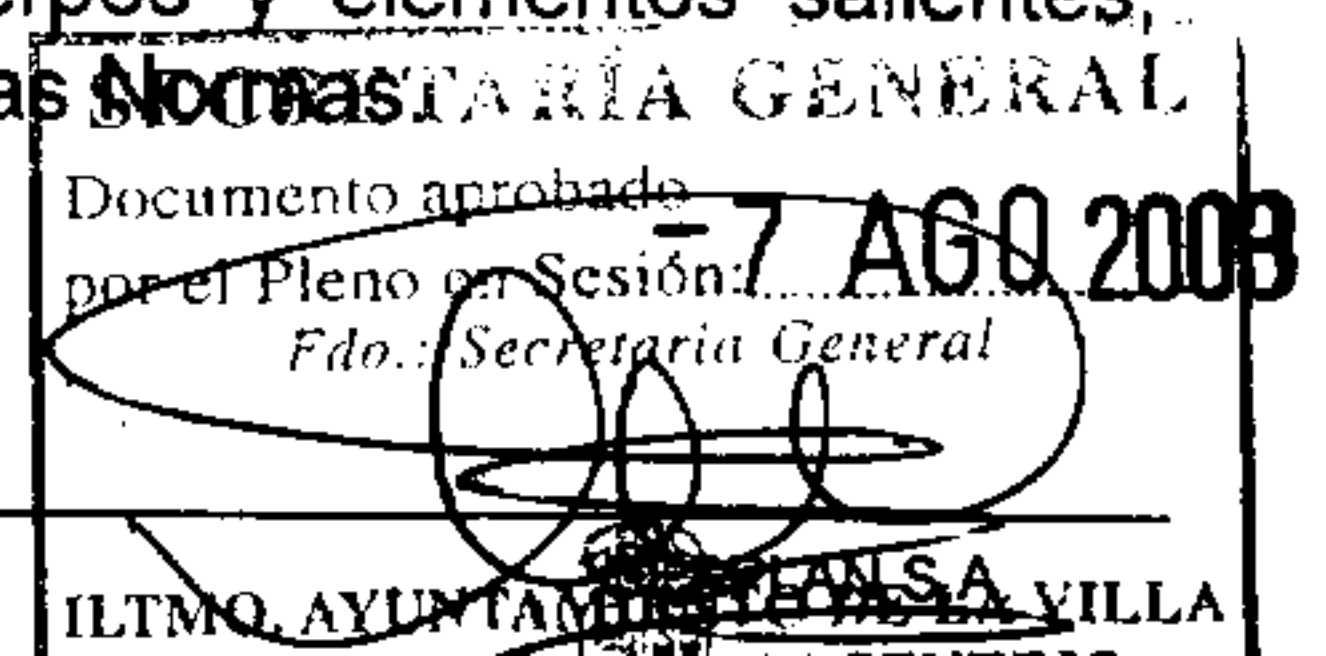
Corresponde a la edificación cuyo uso principal o característico es el residencial, con los usos complementarios según lo establecido en las Normas Generales de Uso.

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 artículo 1.º 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.

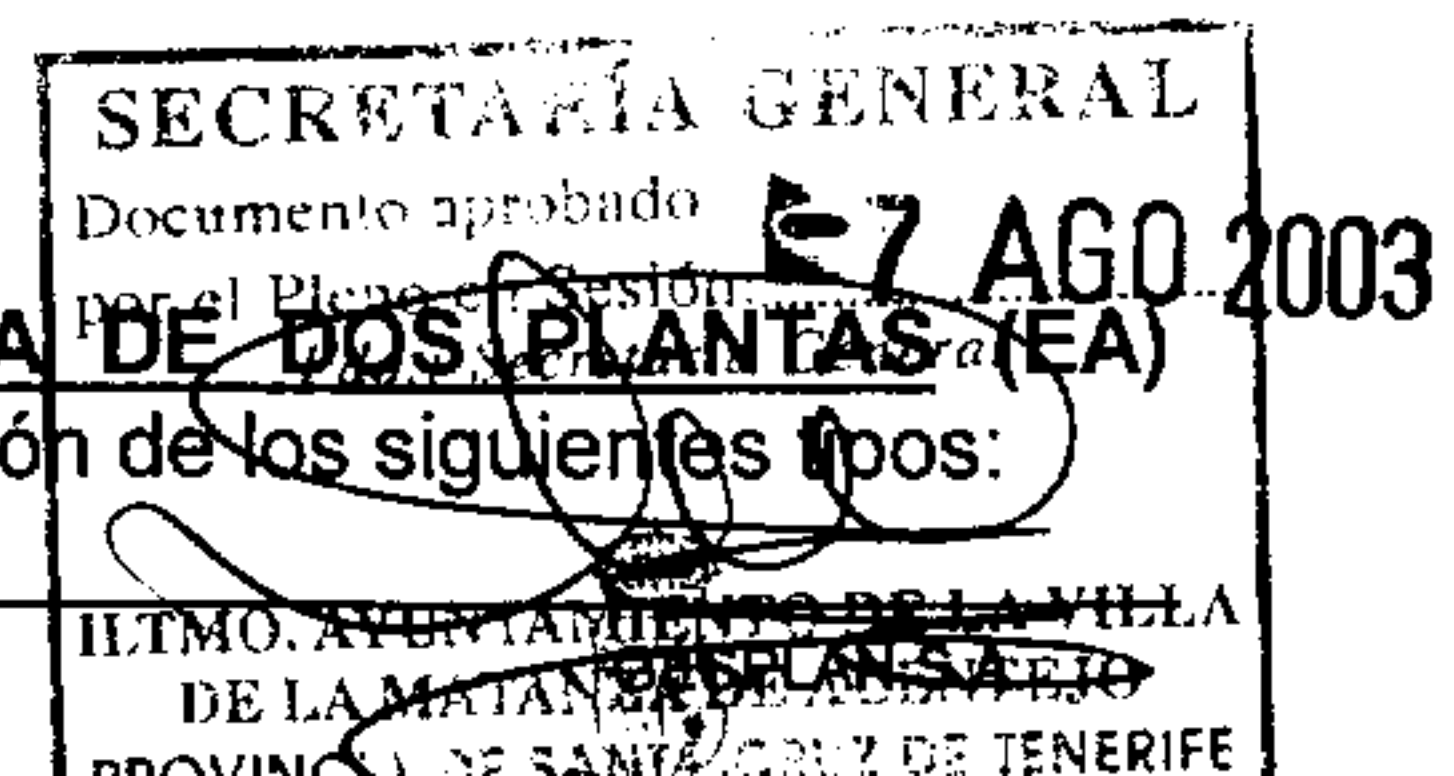
- La alineación de la edificación es libre, no pudiendo sobrepasarse la alineación de vial. En cualquier caso el solar correspondiente deberá tener uno o más linderos coincidiendo con la alineación de vial de una o más vías públicas.
- La ocupación máxima de la edificación en planta no será superior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

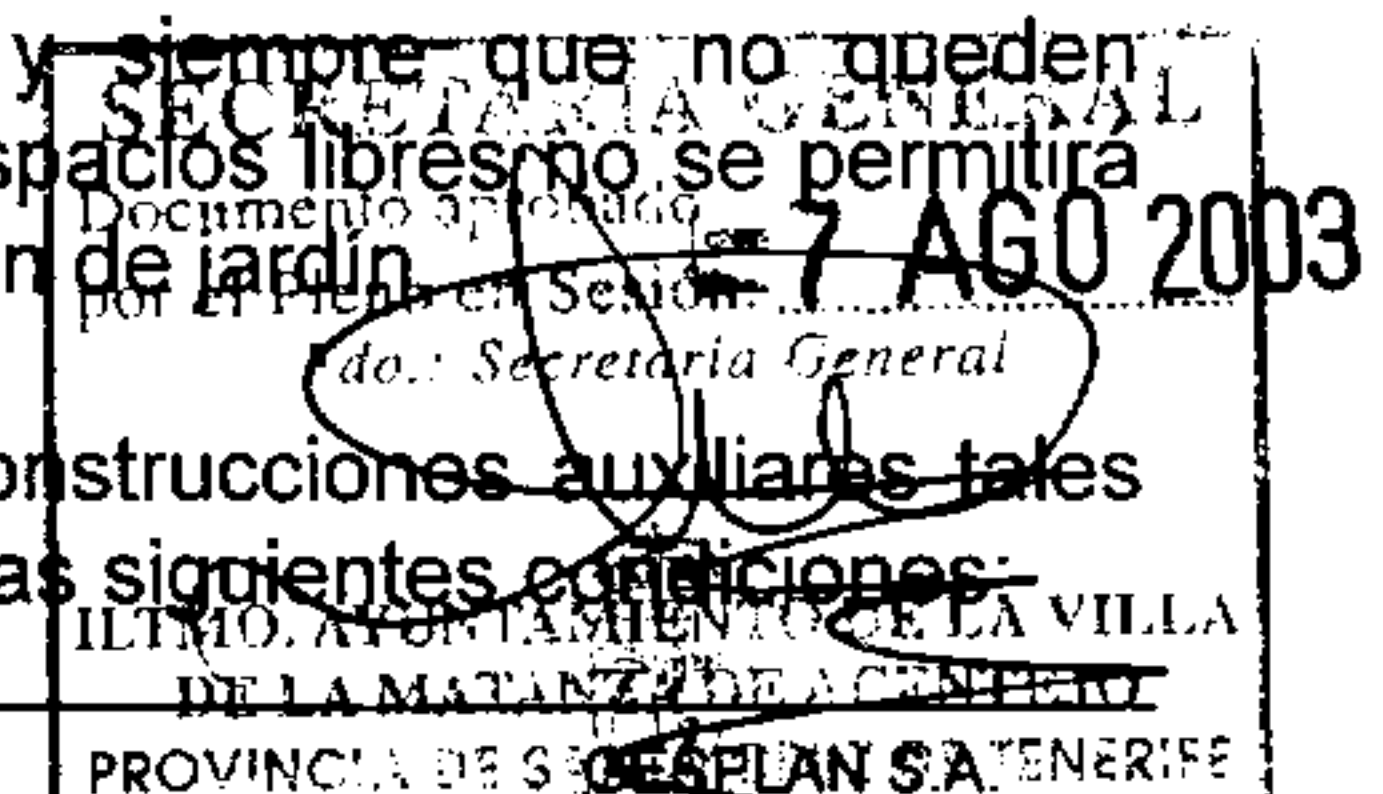
En general, para los grados G1 y G2 se definen las siguientes condiciones:

- 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.

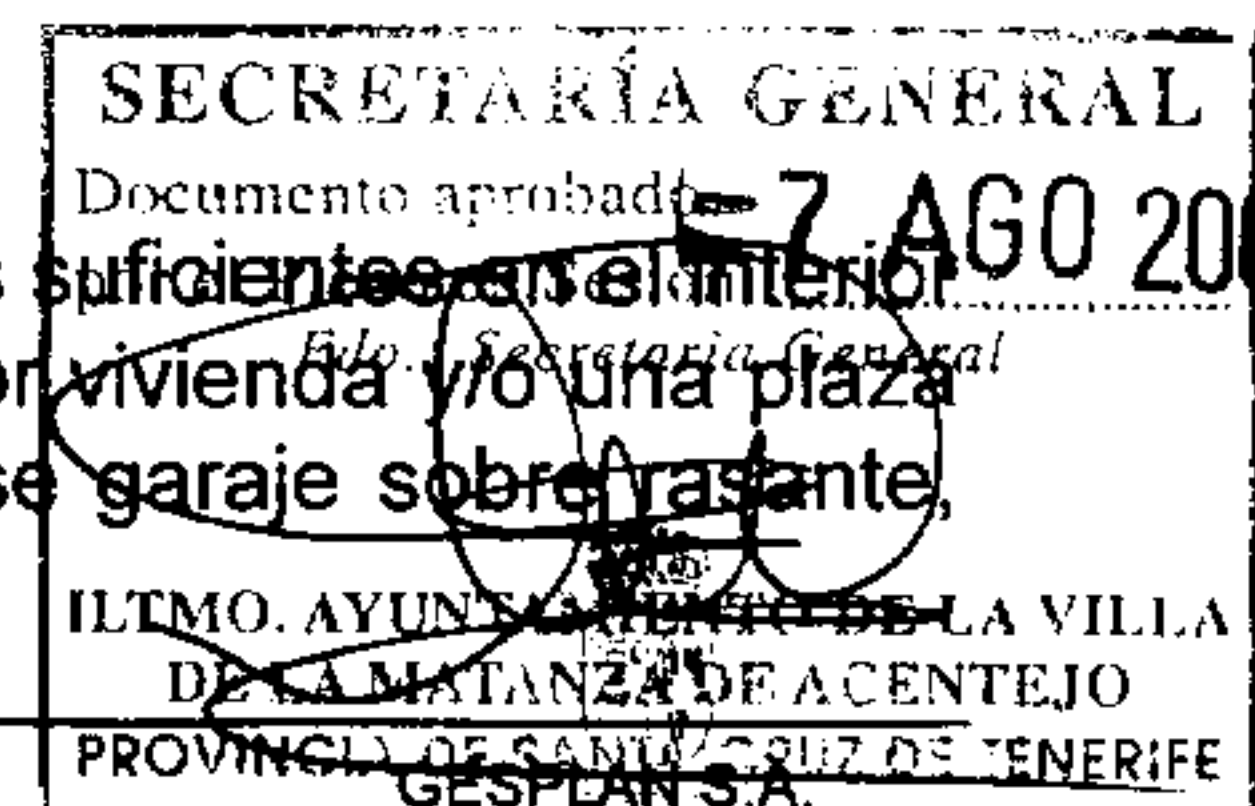
- \* Ocupación ..... 45 %
- \* Parcela mínima ..... 500 m<sup>2</sup>
- \* Retranqueos a vía ..... 5 mts. (mínimo)  
(Independientemente de que se fije en los planos de ordenación la línea de fachada)
- \* Retranqueos a linderos ..... 3 mts. (mínimo)
- \* Altura máxima ..... 2 plantas (7,50 metros)
- \* 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 una plaza por cada cien metros cuadrados. En caso de ejecutarse garaje sobre rasante, computará a efectos de edificabilidad.

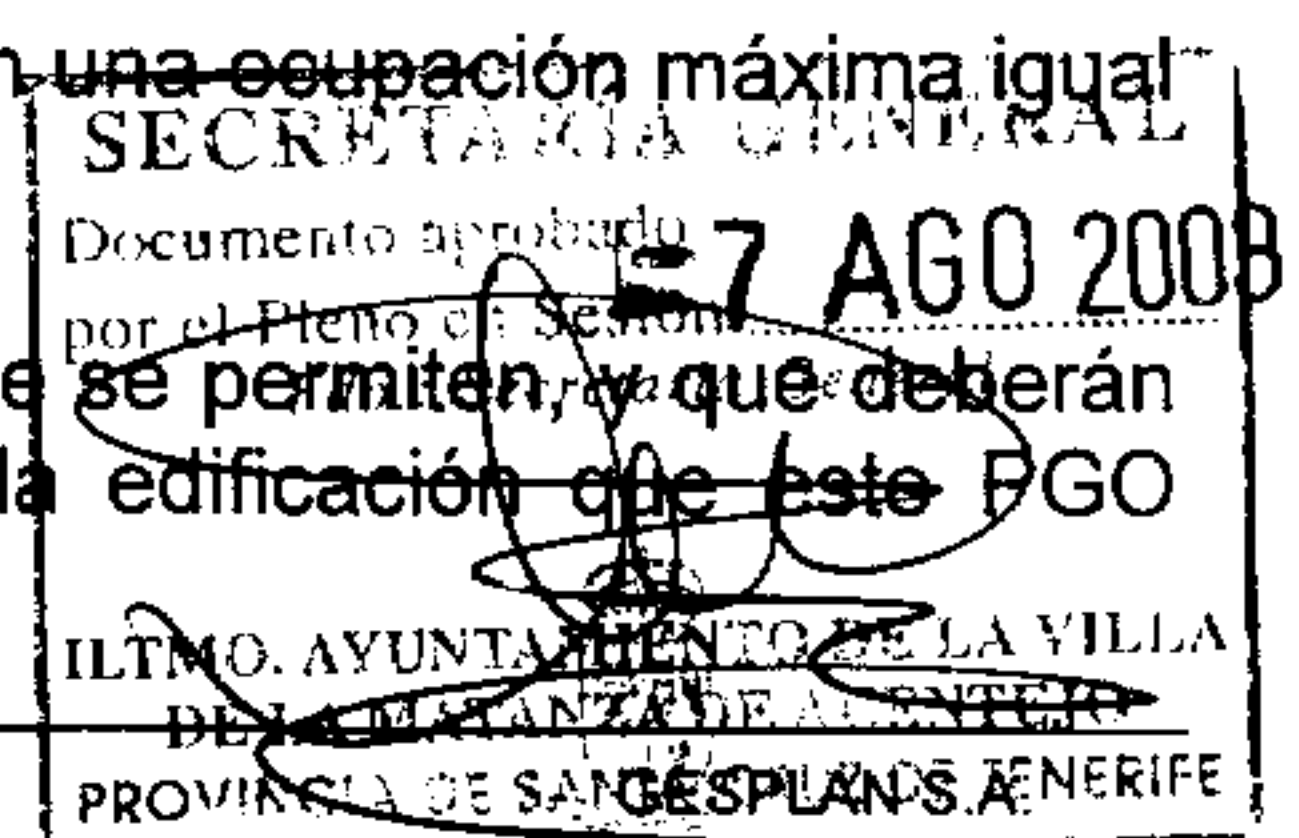




- Se admiten patios interiores, siendo las dimensiones mínimas de los mismos de 4,00x4,00 metros en caso de que el 75% del perímetro tenga una planta de altura; y de 6,00x6,00 metros en los demás casos.

**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 afectarle, 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 afectarle.

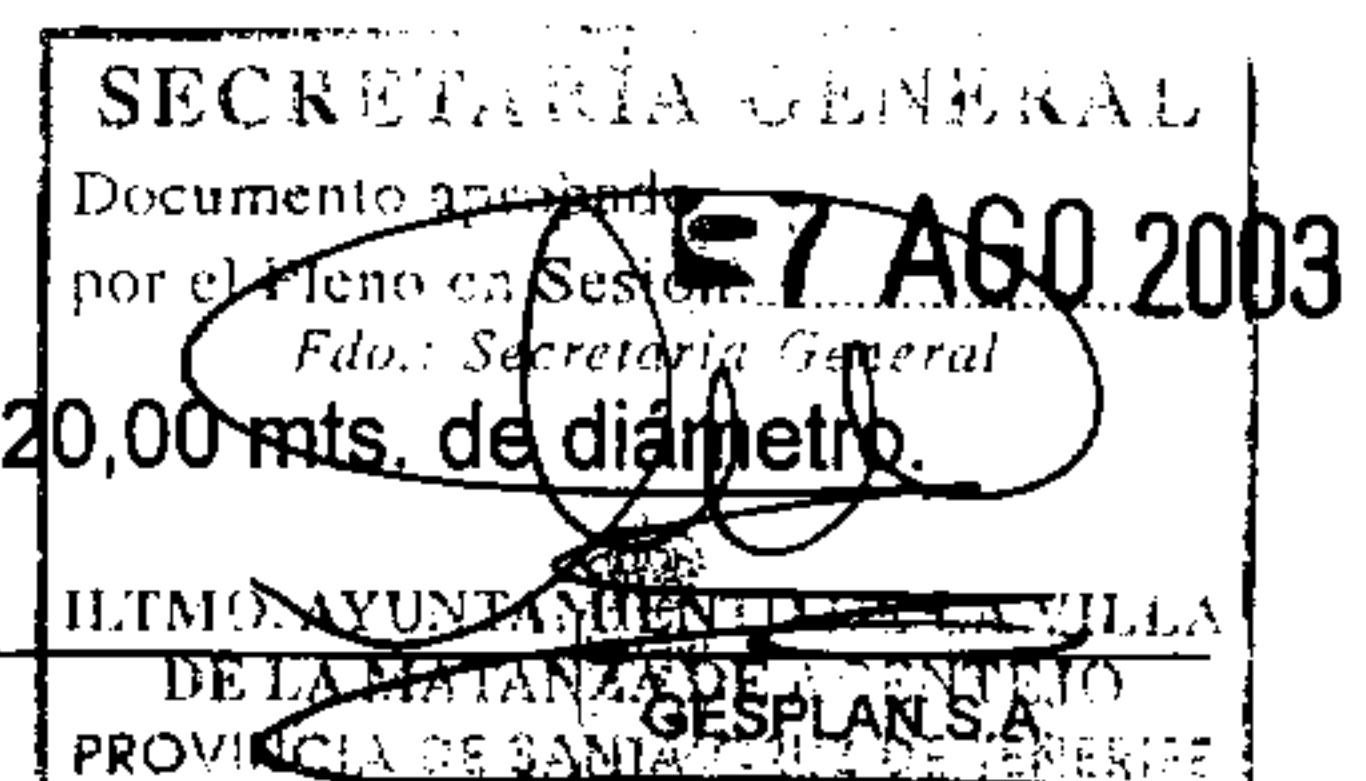
**1.5.- LA EDIFICACION RESIDENCIAL ABIERTA EN BLOQUE (4 A 12 PLANTAS)(A)** se refiere al área situada en el Suelo Urbano No Consolidado Ordenado "Puntillo del Sol", y que proviene del antiguo Plan Especial Turístico del mismo nombre, en la zona ubicada junto al cantil costero, en el límite con el Plan 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.

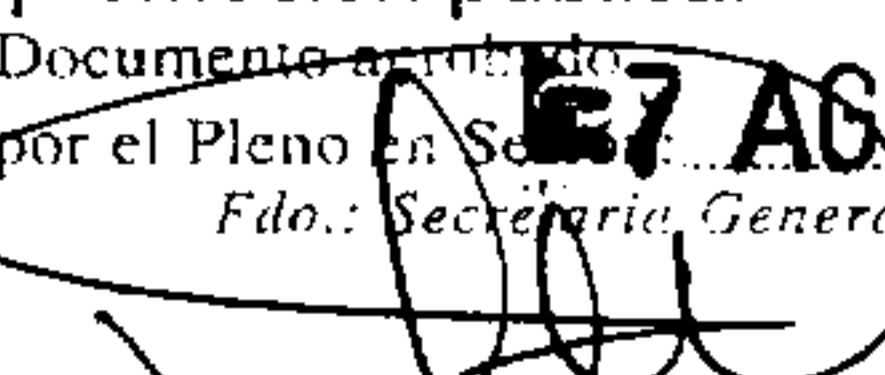
b) El equipo correspondiente a edificación cerrada o semicerrada cumplirá con el volumen y alineación del lugar donde se ubique.

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

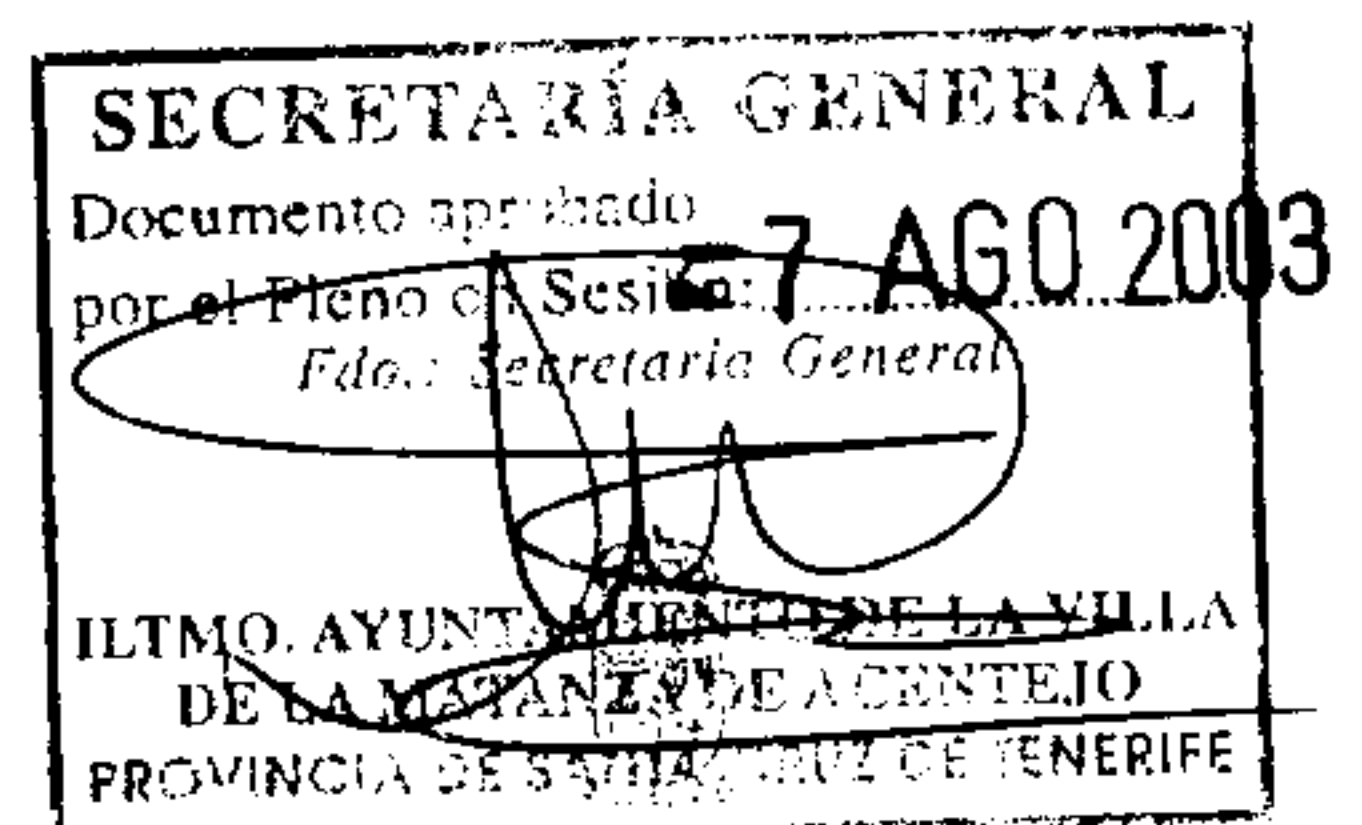
- \* Ocupación máxima ..... 40 %
- \* Parcela mínima ..... 300 m<sup>2</sup>
- \* Retranqueos ..... 3 mts. a linderos y 5 mts. a viales
- \* Altura máxima ..... DOS plantas

### 4.- EDIFICACIÓN EN ÁREAS DE AUTOCONSTRUCCIÓN Y VIVIENDAS DE 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.

SECRETARÍA GENERAL  
Documento aprobado  
por el Pleno en Sesión de 7 de AGO 2003  
Fdo.: Secretaria General  
  
ULTMO AYUNTAMIENTO PLANOS DE LA VILLA  
DE LA MATANZA DE ACENTEJO

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.





## TÍTULO OCTAVO DISPOSICIONES ADICIONALES

### PRIMERA.- CENSO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR LICENCIA

Todas las edificaciones censadas al amparo del Decreto 11/1997, de 31 de Enero, que no puedan integrarse en la ordenación y no quedaran comprendidas en suelo urbano o rústico de asentamiento o que, aún en estos supuestos, resultaran disconforme con el Plan General de Ordenación, se remiten a un Catálogo, tal como señala la Disposición Adicional Primera del Decreto Legislativo 1/2000.

### SEGUNDA.- INSTRUMENTOS NORMATIVOS COMPLEMENTARIOS

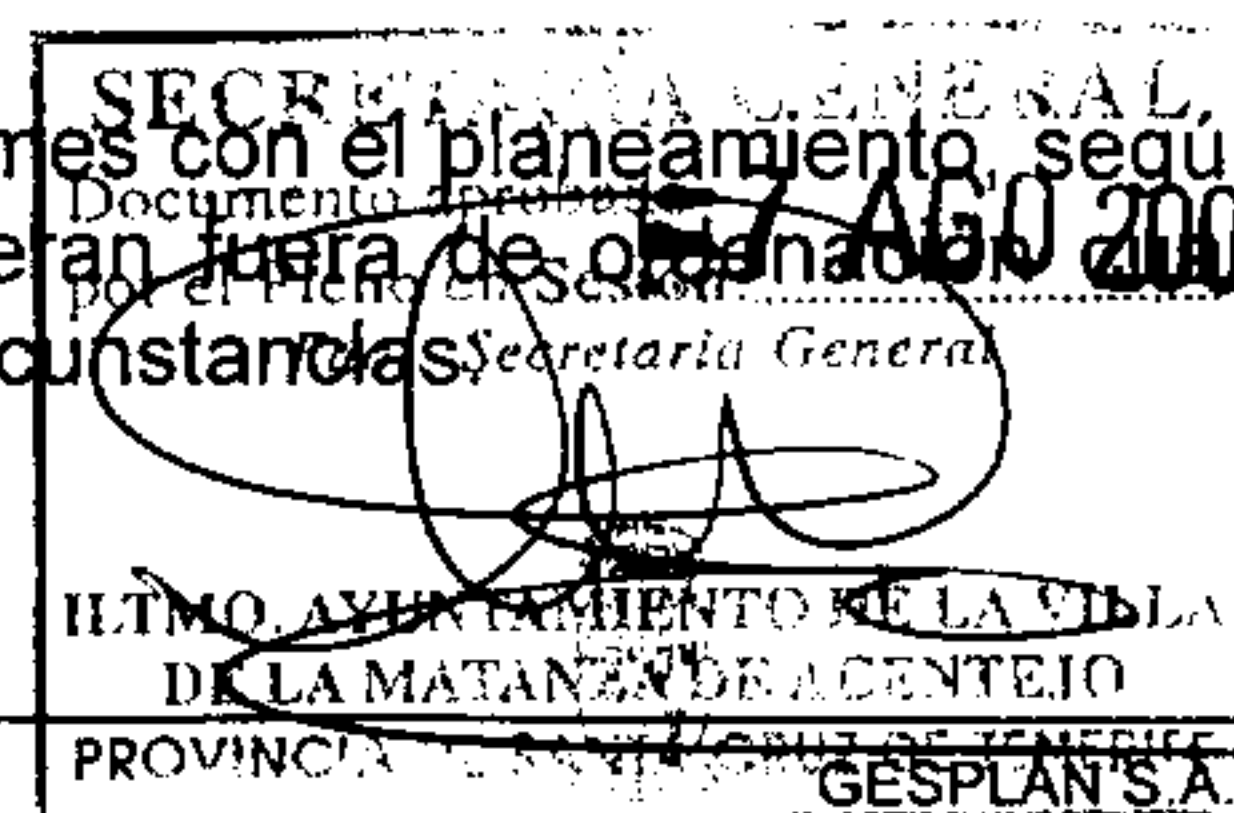
1.- Las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización deberán aprobarse dentro del mes siguiente a la entrada en vigor del presente Plan General.

2.- En el plazo de un año desde la entrada en vigor del presente Plan General, el Ayuntamiento deberá formular y tramitar los instrumentos normativos complementarios del Catálogo de Protección y la Ordenanza Municipal Ambiental y de Actividades Clasificadas.

### TERCERA.- EDIFICACIONES Y USOS EXISTENTES FUERA DE ORDENACIÓN

1.- Las edificaciones y usos existentes a la entrada en vigor de este Plan General que superen las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento establecidas en la misma (altura, profundidad edificable, porcentaje de ocupación de parcela, etc.) para la parcela, ámbito o clase y categoría del suelo de que se trate, o que no se ajusten al régimen y condiciones de los usos, serán consideradas disconformes con el planeamiento, determinándose su situación de fuera de ordenación, y los efectos que de ello se derivan conforme a lo establecido en los números siguientes y a legislación urbanística aplicable.

2.- Las edificaciones y usos disconformes con el planeamiento, según lo señalado en el número anterior, se considerarán fuera de ordenación cuando concorra en ellas alguna de las siguientes circunstancias:





a) Las que ocupen suelo calificado como viario, dotaciones públicas o espacios libres públicos, tanto del sistema general como local, salvo que el propio Plan General o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente la compatibilidad de lo existente, en todo o en parte, con la nueva ordenación.

b) Las que se encuentren situadas en sectores de suelo urbanizable, en ámbitos de suelo urbano sujetos a planeamiento de desarrollo, salvo que de las instrucciones de este Plan General se deduzca su conformidad con la ordenación prevista o resulten conformes con la ordenación pormenorizada que desarrollen los instrumentos de planeamiento de desarrollo.

Todas las viviendas situadas en suelo rústico, que no sea Asentamiento Rural, se consideran en situación de fuera de ordenación.

c) Las que se destinen a usos cuyos efectos de repercusión o impacto ambiental vulneren los máximos tolerados por las Ordenanzas Municipales que las desarrollen o por las disposiciones legales que resulten de aplicación.

3.- En los supuestos del número anterior sólo se permiten las obras de reparación y conservación que exijan la higiene, habitabilidad, utilización y ornato de los inmuebles o instalaciones, pudiendo autorizarse obras parciales o circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca o inmueble en el plazo de cinco (5) años, a contar de la fecha en que se pretendiese realizarlas. En cualquier caso, dichas obras no darán lugar a incremento alguno de su valor urbanístico, tanto en el supuesto de expropiación como en cualquier otra valoración a efectos de su compensación urbanística, sin perjuicio de lo que establezca la legislación urbanística aplicable.

4.- El resto de las edificaciones y usos disconformes con el planeamiento en los que no concurre ninguna de las circunstancias señaladas en el número 2 anterior no se consideran fuera de ordenación, siempre y cuando cuenten con la pertinente licencia o autorización otorgada conforme al planeamiento y al régimen vigente en el momento en que fueron obtenidas, excepto las viviendas situadas en suelo rústico, que no sea Asentamiento Rural y que se encuentran fuera de ordenación.

En este supuesto, cuando se pretenda la sustitución edificatoria o el cambio de uso, o cuando se produzca la demolición de las edificaciones o instalaciones, las obras a realizar para las nuevas actividades o construcciones se someterán en todos los aspectos al presente Plan General.

5.- Las edificaciones y usos disconformes con el planeamiento en los que no concurre ninguna de las circunstancias señaladas en el número 2 anterior, pero que no cuenten con la pertinente licencia o autorización otorgada conforme al planeamiento y al régimen vigente en el momento en que fueron ejecutados o sean disconformes con la licencia obtenida, se consideran fuera de ordenación con los mismos efectos señalados en el número 3 anterior.

57 AGO 2003  
Fdo.: Secretaria General  
ULTIMO AYUNTAMIENTO DE LA VISTA  
DE LA MATANZA DE ACENTEJO  
PROVINCIA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE  
GESPLAN S.A.



En cualquier caso, será de aplicación lo dispuesto en el siguiente párrafo del número 4 anterior de esta disposición.

6.- Los usos turísticos existentes que resulten disconformes con las condiciones establecidas en este Plan General, además de estar sujetos a lo dispuesto en los números anteriores, se someterán a las determinaciones que establezcan, en su caso, los planes sectoriales o territoriales y la legislación y regulación normativa o reglamentaria que le sea de aplicación.

#### CUARTA.- PARCELA MÍNIMA EN ASENTAMIENTOS RURALES

1.- En Asentamientos Rurales, y con carácter transitorio, se permitirá edificar en todas aquéllas parcelas que, teniendo una superficie inferior a la definida como mínima para cada Asentamiento, justifiquen su superficie mediante documento público expedido con anterioridad a la Aprobación Definitiva de este PGO. Estas parcelas son las que provienen de segregaciones realizadas con la anterior clasificación de este suelo como Urbano, y cuya parcela mínima era de 100 M<sup>2</sup>.

2.- De igual modo se permitirá la edificación en parcelas de carácter residual, producto de la colmatación de la zona en la que se ubiquen.

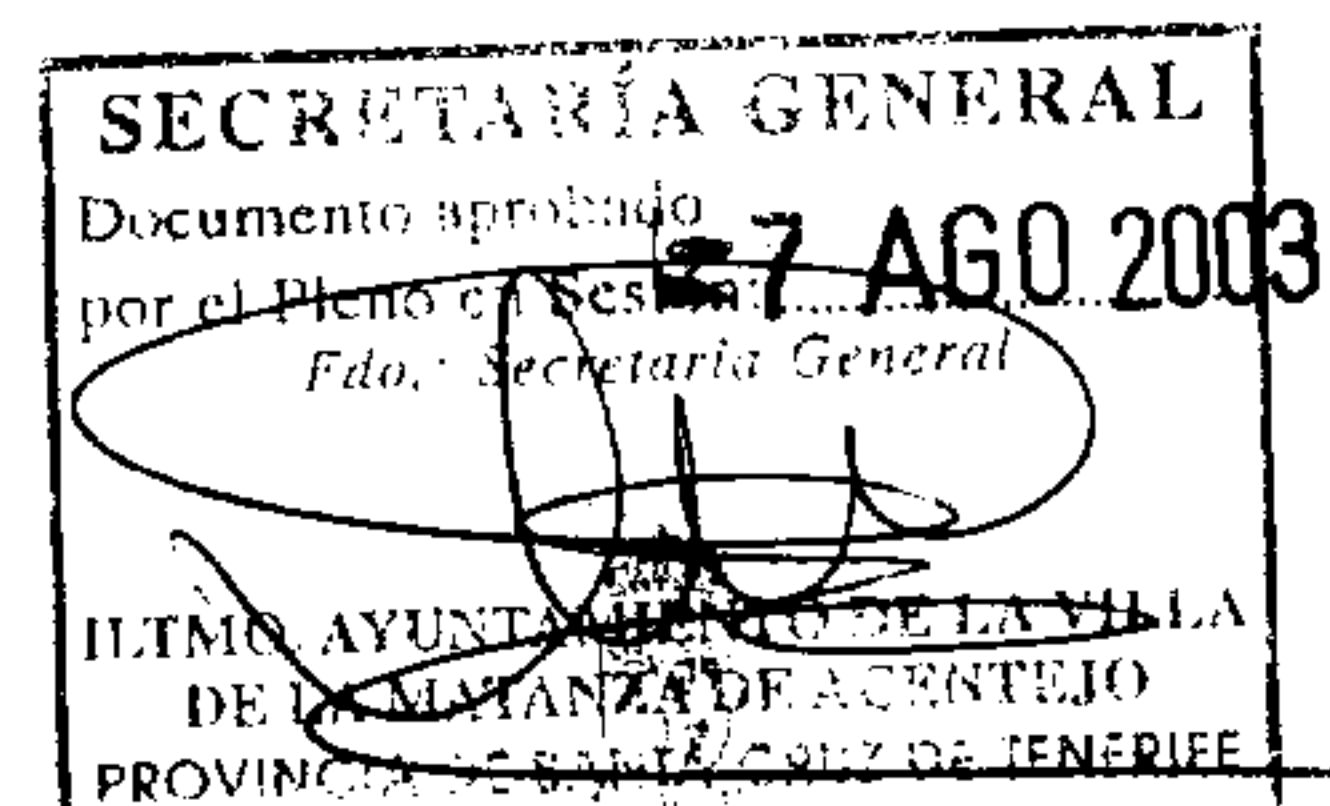
3.- En cualquier caso, la parcela mínima permitida habrá de ser mayor o igual de 100 M<sup>2</sup> y contar con un frente mínimo de 6,00 metros, debiéndose poder inccribir un círculo de 6,00 metros de diámetro.

#### QUINTA.- EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO RÚSTICO

En las edificaciones actualmente existentes y dedicadas a vivienda en Suelo Rústico, se permitirán realizar las obras necesarias de reforma y ampliación que permita alcanzar los parámetros definidos en el Art. 66.8 a) del D.L. 1/2000, y en las condiciones que allí se fijan.

En Santa Cruz de Tenerife, abril de 2003

Fdo.: Los Arquitectos





SECRETARÍA GENERAL  
Documento aprobado por el Pleno en Sesión  
7 AGO 2008  
Eduardo Rodríguez  
Fdo.: Secretaría General  
ULTMO. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA  
DE LA MATANZA DE ACENTEJO  
PROVINCIA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

SECRETARÍA GENERAL  
Documento aprobado por el Pleno en Sesión: 7 AGO 2003  
*Fdo. Secretario General*  
ILTMO. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA  
DE LA MATANZA DE Acentejo  
PROVINCIA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE