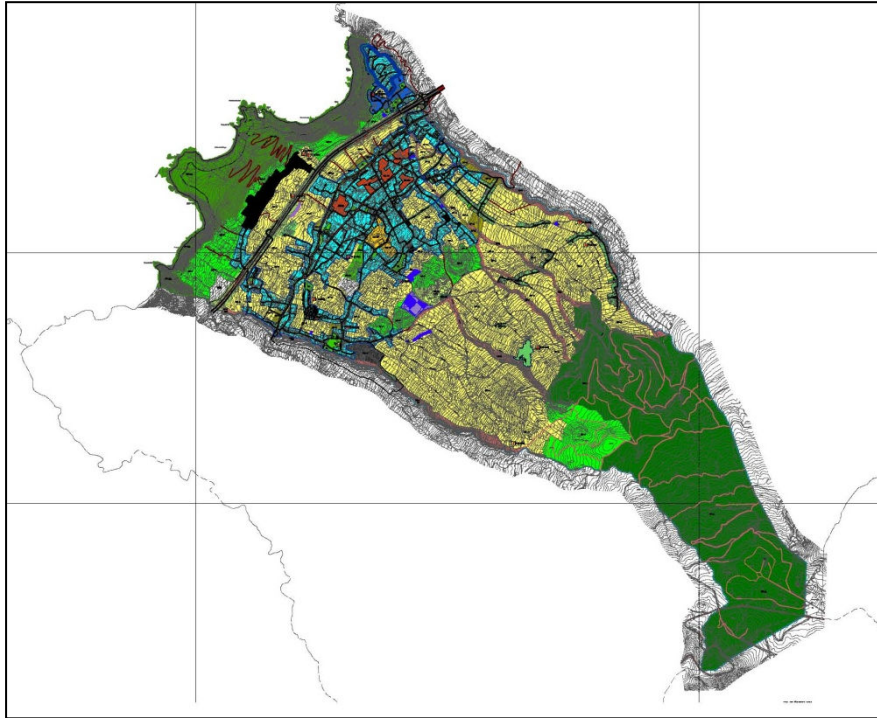




MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE LA MATANZA DE ACENTEJO PARA LA REVISIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE LAS CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO DE LA FRANJA SITUADA ENTRE EL PAISAJE PROTEGIDO COSTA DE ACENTEJO Y LA AUTOVÍA TF-5.

**Resolución del Contrato de Servicios JGL 22-06-2017
Noviembre 2017**

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

JULIO 2026



**PROMOTOR:
AYUNTAMIENTO DE LA MATANZA DE ACENTEJO**

**EQUIPO REDACTOR:
JDA Y ASOCIADOS SLU**

ÍNDICE

➤ RESUMEN EJECUTIVO

➤ MEMORIA DE INFORMACIÓN

I.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

II.- ANTECEDENTES RELEVANTES.

III.- PLANEAMIENTO VIGENTE

IV.- CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.

V.- DESCRIPCIÓN DEL SUELO RÚSTICO EXISTENTE.

VI.- AFECCIONES SECTORIALES.

VII.- USOS, EDIFICACIONES, INFRAESTRUCTURAS Y VEGETACIÓN EXISTENTES.

VIII.- SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES LOCALES EXISTENTES.

IX.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

X.- PATRIMONIO HISTÓRICO

XI.- ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

➤ MEMORIA DE ORDENACIÓN

I.- OBJETO Y JUSTIFICACIÓN.

II. PRINCIPIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

III.- SELECCIÓN DE ALTERNATIVAS.

III.1 SITUACIÓN ACTUAL. ALTERNATIVA 0

III.2 MODIFICACIÓN MENOR. ALTERNATIVA 1

III.3. MODIFICACIÓN MENOR. ALTERNATIVA 2

III.4. ELECCIÓN DE ALTERNATIVA.

IV.- MODIFICACIÓN MENOR PARA LA REVISIÓN LA DELIMITACIÓN DE LA CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO DE LA FRANJA SITUADA ENTRE EL PAISAJE PROTEGIDO COSTA DE ACENTEJO Y LA AUTOVÍA TF-5. ALTERNATIVA 1 ELEGIDA.

IV.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA RECATEGORIZACIÓN

IV.2.- MEDIDAS AMBIENTALES ESPECÍFICAS.

V.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA MODIFICACIÓN MENOR.

VI.- EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DE LA MODIFICACIÓN MENOR.

VII.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES LEGALES RELATIVAS AL RESPETO UNIVERSAL DE IGUALDAD DE GÉNERO.

VIII.- RELACIÓN DE DOCUMENTOS DEL PGO DE LA MATANZA QUE SE VERÁN ALTERADOS POR LA MODIFICACIÓN MENOR.

VIII.1.- Memoria de Ordenación

VIII.2.- Normativa de Ordenación

VIII.3.- Planos

ANEXO I. INFORME VALORES AGRARIOS.

ANEXO II. RESUMEN PROYECTO DE TRAZADO TERCER CARRIL EN LA AUTOPISTA TF-5 DESDE EL PK 15+733.20 HASTA LA OROTAVA

ANEXO III. DOCUMENTOS DEL PGO MODIFICADOS

➤ **PLANOS**

PLANOS DE INFORMACIÓN:

I-1. SITUACIÓN

I-2. PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN (PIOT)

I-3. PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO COSTA DE ACENTEJO (PEPP)

I-4. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN (PGO)

PLANOS DE ORDENACIÓN:

O-1.1. ALTERNATIVA 0

O-1.2. ALTERNATIVA 1

O-1.3. ALTERNATIVA 3. ALTERNATIVA ELEGIDA

O-2. CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DE SUELO

O-3.1. AFECCIONES SECTORIALES

O-3.2. AFECCIONES SECTORIALES

PLANOS DEL PGO MODIFICADOS:

7.00. ESTRUCTURA ORGÁNICA: SISTEMAS GENERALES Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO

9.02. ESTRUCTURA ORGÁNICA: SISTEMAS GENERALES Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO

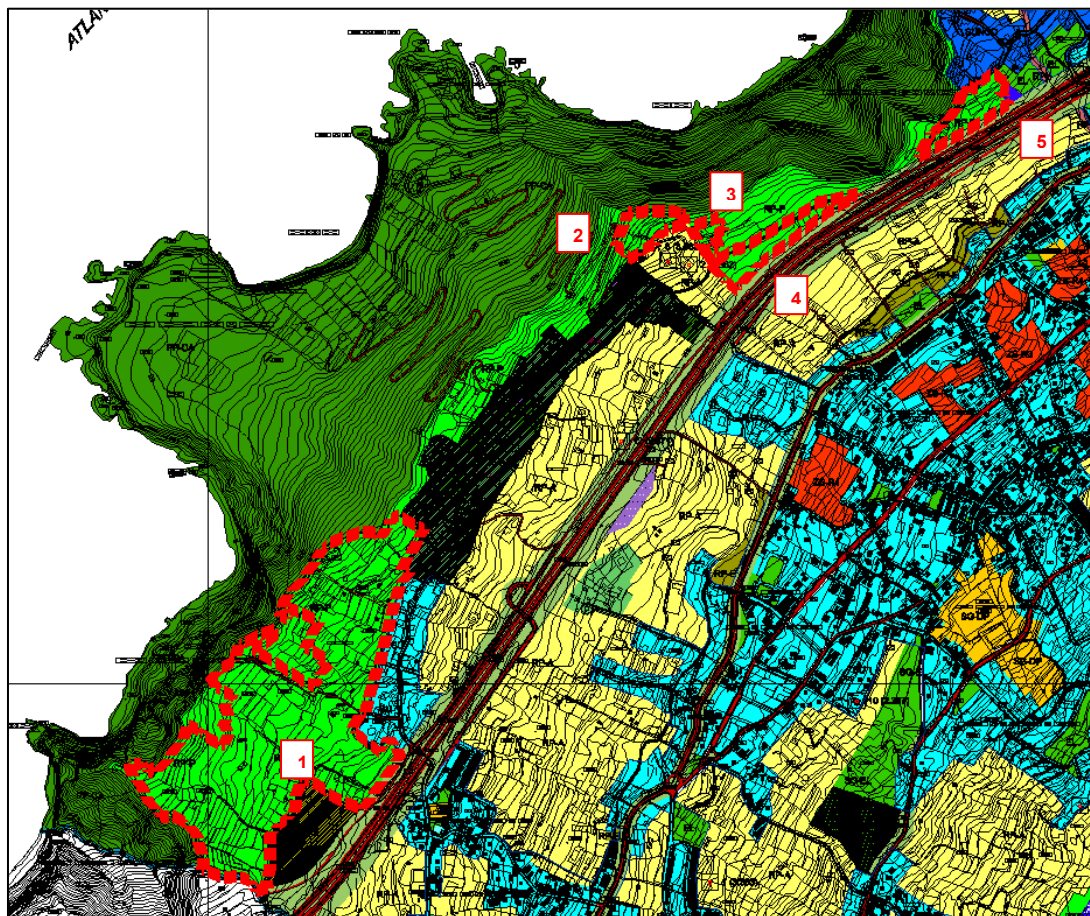
9.03. ESTRUCTURA ORGÁNICA: SISTEMAS GENERALES Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO

9.04. ESTRUCTURA ORGÁNICA: SISTEMAS GENERALES Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO

RESUMEN EJECUTIVO

A) DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO EN EL QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA ORDENACIÓN VIGENTE

El ámbito objeto de ordenación tiene una superficie de afección de 27,95 Has, delimitados en la franja situada entre el Paisaje Protegido "Costa de Acentejo" y la Autovía TF-5 y cuya expresión gráfica se refleja en el esquema adjunto.



Recorte plano de clasificación PGO vigente

Superficies de los ámbitos:

- Ámbito 1: Sup. 238.054 m²s
- Ámbito 2: Sup. 9.979 m²s
- Ámbito 3: Sup. 3.318 m²s
- Ámbito 4: Sup. 15.090 m²s
- Ámbito 5: Sup. 13.083 m²

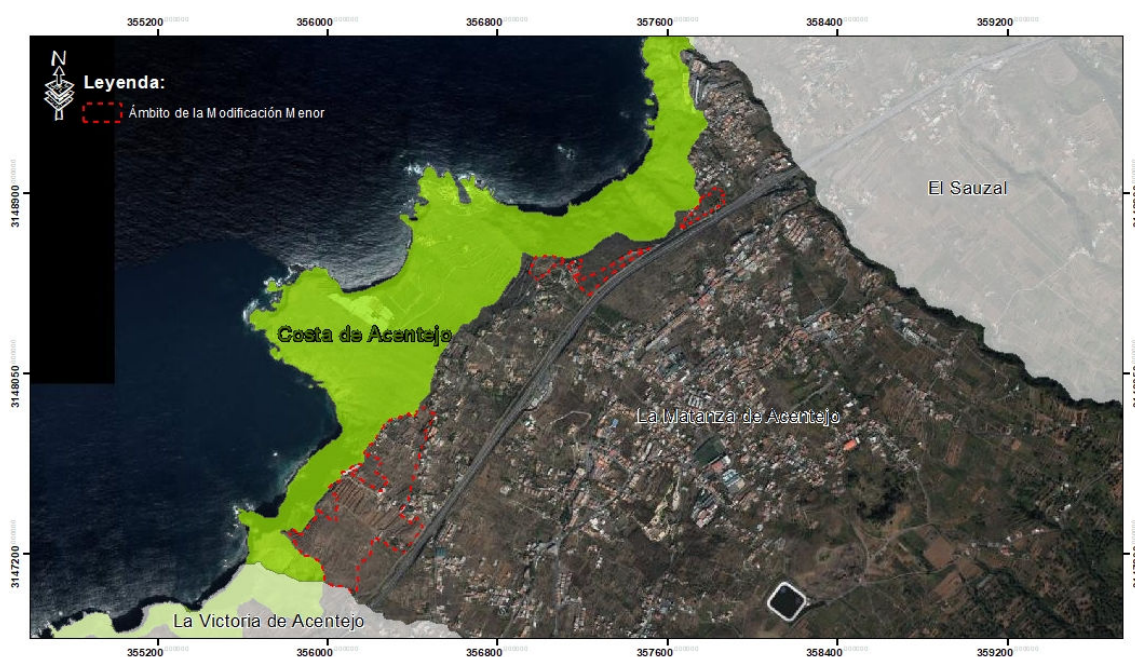
B) ALCANCE DE LA ALTERACIÓN

Según el planeamiento vigente, aprobado por acuerdo de la COTMAC de 3 de marzo de 2004, el ámbito de la Modificación está clasificado y categorizado como suelo rústico de protección paisajística.

A este ámbito, situado entre el Paisaje Protegido Costa de Acentejo y la Autovía TF-5, se le presumió la existencia de unos valores - valor escénico, relieve de carácter singular y paisajes naturales de gran interés -, precisamente por su cercanía al Espacio Natural.

Sin embargo, las características fisiográficas de estos terrenos no lo son de un paisaje natural, sino del resultado de una labor de explotación agraria intensiva y de la implantación de una arquitectura agraria muy marcada a estos efectos.

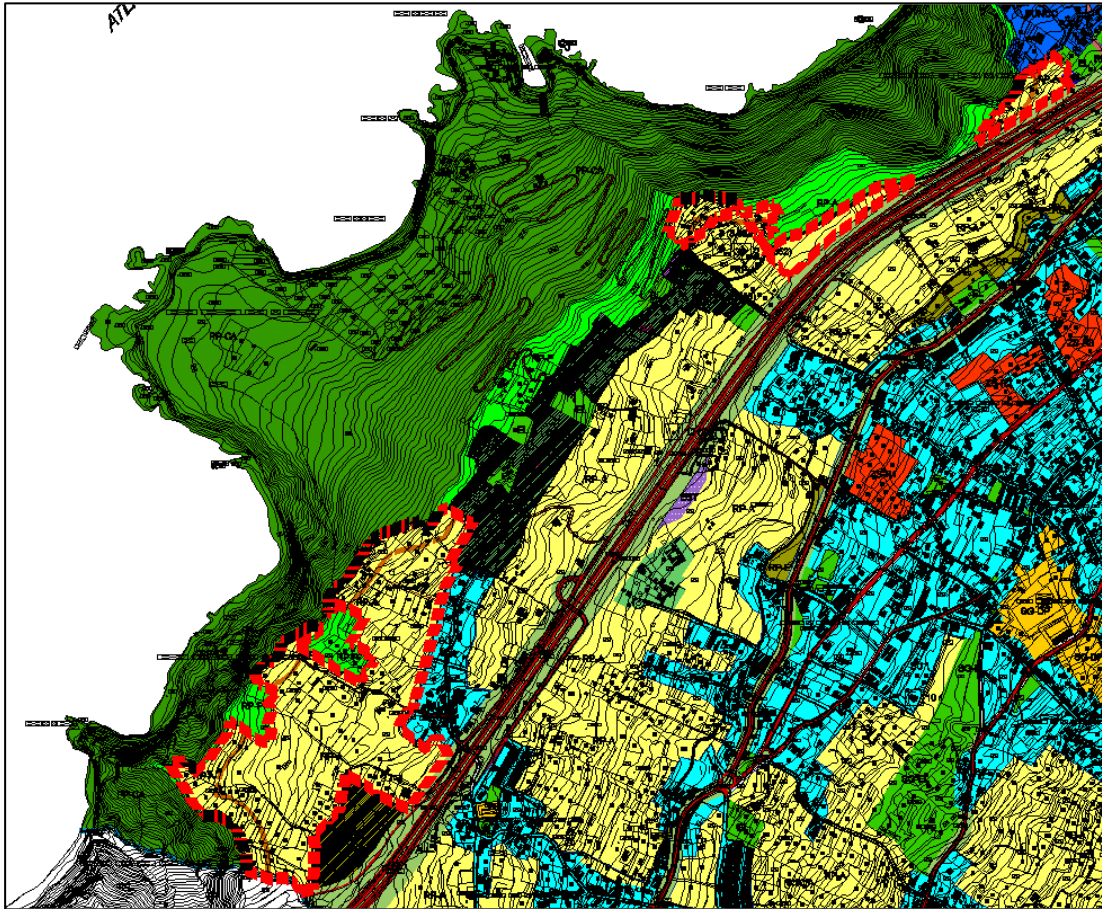
El supuesto valor paisajístico de estos terrenos deviene de su posición geográfica sobre acantilados de gran potencia escénica, el cual motivó la declaración de los terrenos no transformados por los usos agrarios intensivos, en el Paisaje Protegido de Costa de Acentejo.



Paisaje Protegido Costa de Acentejo y ámbito de la Modificación. Fuente: DAE

En un exceso de celo, el PGO consideró que esos valores paisajísticos se encontraban también tierra adentro, más allá de los límites naturales de los mismos, sacrificando la funcionalidad necesaria para la preservación de las actividades agrarias a las que tradicionalmente han sido destinados estos terrenos.

Consecuentemente, dado que en el ámbito de la Modificación se hallan fincas de gran valor agrológico carentes de todo vestigio que pueda ser considerado como *“relieve de carácter singular (conos volcánicos, barrancos, etc.) o paisajes naturales o antropizados de gran interés*, se propone **la recategorización de los suelos a suelo rústico de protección agraria**.



Recorte plano de ordenación Modificación Menor PGO

MEMORIA DE INFORMACIÓN

I.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

El ámbito objeto de la presente Modificación se sitúa en la franja de terreno localizada entre el Paisaje Protegido Costa de Acentejo y la Autovía TF-5, en la zona norte del municipio de La Matanza de Acentejo, ocupando una superficie total de 27,95 ha.



Ámbito de la Modificación.

II.- ANTECEDENTES RELEVANTES.

A finales de 2017 se presenta en el Ayuntamiento de La Matanza el Documento Ambiental Estratégico y el Borrador de la Modificación Menor que es remitido al órgano Ambiental del Cabildo (CEAT) el 9 de octubre de 2020.

Una vez requerida y subsanada la documentación aportada, así como efectuada la consulta a las Administraciones públicas y personas interesadas y realizada la información pública, con fecha 4 de noviembre de 2021 se acuerda emitir Informe Ambiental Estratégico en el que se concluye que la Modificación no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

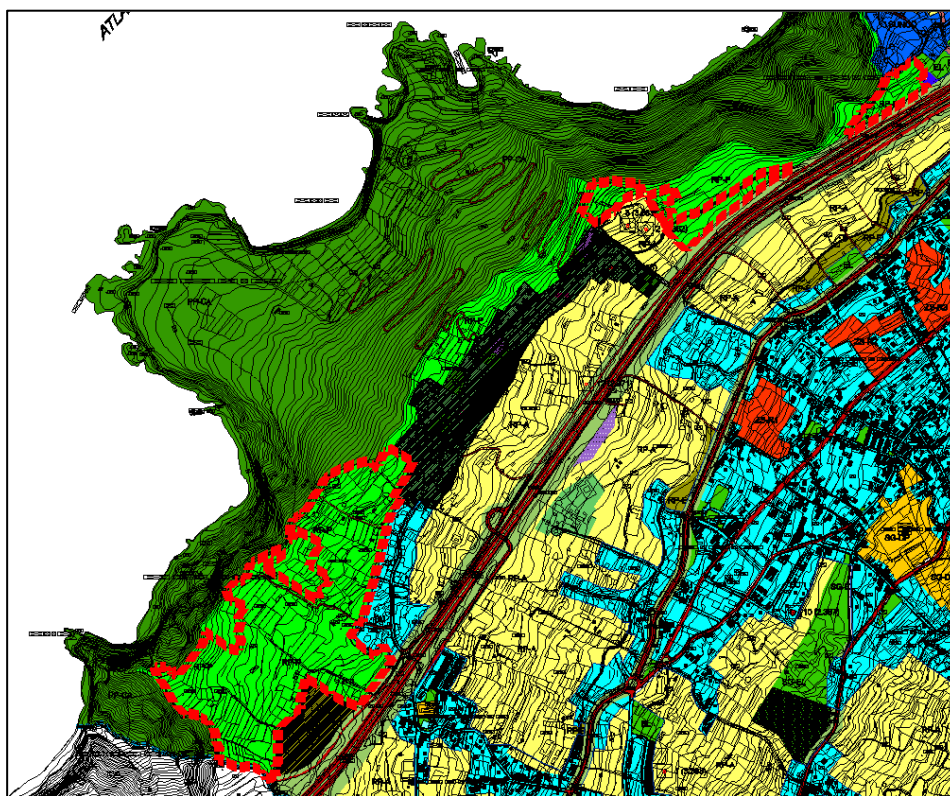
El Pleno del Ayuntamiento de La Matanza, en sesión ordinaria celebrada el 31 de marzo de 2023 acordó la aprobación inicial de la Modificación Menor y se sometió al trámite de información pública por el plazo de un mes.

Con fecha 3 de agosto y 10 de noviembre del mismo año se recibe Informe Institucional del Cabildo Insular e Informe Único de la Viceconsejería de Planificación Territorial. Con el presente Documento se atienden las observaciones señaladas en cada uno de ellos, se grafían en color azul los

textos modificados o de nueva incorporación para que puedan ser identificados con facilidad.

III.- PLANEAMIENTO VIGENTE.

El planeamiento vigente en el municipio de La Matanza es el Plan General de Ordenación, aprobado por acuerdo de la COTMAC de 3 de marzo de 2004. Éste clasificó y categorizó el ámbito como suelo rústico de protección paisajística.



Recorte plano de clasificación PGO vigente

IV.- CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.

- **SUELO:**

El área objeto de estudio se emplaza en el dominio del flanco noroeste de la Formación Dorsal Noreste o Dorsal de Pedro Gil (Unidad Post-Guajara del Edificio Cañadas), estructura volcánica con una edad mayor a los 1,1 millones de años (Pleistoceno Inferior), que representa un edificio lineal con forma de tejado a dos aguas, formado por el apilamiento de coladas de lava y piroclastos originados en erupciones fisurales, cuyos centros de emisión se concentran a lo largo de su franja central o línea de cumbres, denominada eje estructural.

Los materiales que afloran en el ámbito de estudio se corresponden exclusivamente con coladas basálticas pertenecientes a la Serie Volcánica III insular, que se encuentran ampliamente representados a escala insular y en

particular en la zona norte de Tenerife, y con carácter general, en el ámbito afectado por dicha propuesta sus afloramientos carecen de particular interés técnico, didáctico o científico, encontrándose en buena medida afectados en superficie por procesos antrópicos

- **RELIEVE:**

Desde el punto de vista morfológico, el amplio espacio en el que se insertan los ámbitos afectados por la modificación define una rampa de pendiente regular hacia el noroeste, que salva el desnivel existente entre los bordes orientales de dichas superficies, situados a las cotas máximas 300-360 msnm que se registran en los límites de superficies próximos a la Autovía TF-5, y las cotas mínimas de 200 msnm, que se identifican en el borde occidental de las superficies más meridionales.

A diferencia de los terrenos que se extienden a poniente de los sectores de estudio, los escarpes litorales de la Costa de Acentejo, en los que la pendiente general se encuentra por encima de los 40°, alcanzando en algunas zonas gran verticalidad, y por tanto notable valor geomorfológico, en las superficies afectadas por la Modificación las pendientes generales rondan los 10°, encontrándose en todos los casos por debajo de los 30°.

Estos ámbitos se encuentran afectados por abancalamientos, roturaciones, trazado de pistas, edificación, etc., que han borrado definitivamente las formas originales del terreno. Incluso en las parcelas situadas más al noreste, en las que la explotación agrícola del pasado se desarrolló sobre bancales de pequeña dimensión separados por terrenos de mayor pendiente sin aprovechamiento, el relieve original se encuentra muy desconfigurado y carente de valor geomorfológico alguno.

- **HIDROLOGÍA:**

El extremo sur del ámbito en el que quedan incluidas las superficies afectadas por la edificación se inserta en los dominios de la Cuenca Hidrográfica del Bco. de San Antonio o Acentejo, pero en ningún caso afecta al cauce de dicho barranco.

En cuanto a las infraestructuras relacionadas con la captación, el almacenamiento y la distribución de recursos hidrológicos, las únicas instalaciones de consideración que se identifican en el entorno de las superficies son las galerías de agua, y algunos estanques de regulación de agua de riego.

Según el Plan Hidrológico de Tenerife, el ámbito de estudio queda situado en la Zona 7, Sector 71, Subsector 711^a, de la Zonificación Hidrogeológica.

En cuanto a la calidad de las aguas, el estado valorado es malo en lo que respecta a la calidad de los recursos, que evidencian contaminación de origen agrario.

Con carácter general, los ámbitos afectados por Modificación Menor muestran un notable grado de alteración de sus parámetros hidrológicos e hidrogeológicos originales, debido a las alteraciones antrópicas (abancalamientos, roturaciones, etc.) que presenta. Cabe en particular señalar que ninguno de estos espacios se encuentra incidido por ningún cauce de barranco ni barranquera.

- **FAUNA:**

En la visita a las zonas afectadas y el espacio que las circunda se advierte cómo gran parte de los hábitats potenciales han desaparecido o bien su superficie se ha visto reducida y fragmentada drásticamente como consecuencia de los diferentes usos y aprovechamientos que se han venido desarrollando en su interior, ocupando su lugar formaciones seriales y ecosistemas degradados, cuya fauna está sensiblemente empobrecida por la pérdida de sus especies más estenoicas a favor de elementos de amplia valencia ecológica.

En cuanto a la fauna invertebrada, las especies existentes en el espacio son las propias de entornos humanizados, no sometidas a particular protección. El tenebriónido *Pimelia radula radula* (pimelia tinerfeña común), especie endémica de Tenerife declarada en “peligro de extinción”, no se ha encontrado en las visitas realizadas en el ámbito. Asimismo, tampoco ha sido apreciada la especie invertebrada endémica *Bombus canariensis* (abejón o abejorro canario).

Entre los reptiles, cabe citar a la especie *Tarentola delalandii* (perenquén común), y a la especie endémica de Tenerife *Chalcides viridanus* (lisa dorada), asociada a todo tipo de hábitats de la zona baja, así como *Gallotia gallotii* (lagarto tizón), presente en casi todos los hábitats insulares.

En cuanto a los mamíferos, abundan en la zona las especies introducidas de modo voluntario como el conejo (*Oryctolagus cuniculus*), involuntario, como el ratón (*Mus musculus*) y la rata común (*Rattus norvegicus*), además de los animales domésticos; aunque las especies más significativas serían los quirópteros *Tadarida teniotis*, (Murciélago rabudo) y *Nyctalus leisleri* (Nóctulo pequeño).

Las aves constituyen el grupo más abundante y diverso, sin embargo, el ámbito de afección es bastante limitado y, tanto en su interior como en su entorno, predominan las áreas con un notable grado de transformación,

desnaturalización y degradación ambiental, así como de ocupación urbana, y se encuentran lejos de definir lugares óptimos para el desarrollo de hábitos vitales de las especies faunísticas más significativas que pueden ser avistadas en su entorno.

Aún así, además de las especies orníticas asociadas a zonas urbanas, como la *tórtola* (*Streptopelia turtur*) y la *paloma bravía* (*Columba livia*), en el espacio se pueden observar varias especies de aves ligadas a las zonas de cultivos y eriales como el *bisbita caminero* (*Anthus berthelotii*), especies de currucas, como la *cabecinegra* (*Sylvia melanocephala leucogastra*) y la *capirotada* (*Sylvia atricapilla heineken*), el *mirlo común* (*Turdus merula*), el *herrerillo* (*Parus teneriffae teneriffae*), así como el *vencejo unicolor* (*Apus unicolor*) en los meses de primavera.

Con carácter general para el ámbito afectado por las acciones de la Modificación, cabe señalar que no se adscriben hábitats faunísticos de interés, y que en particular no acoge en su interior áreas de reproducción de especies orníticas significativas y tampoco se identifica la presencia de especies incluidas en la categoría “en peligro de extinción” en el Catálogo regional de Especies Protegidas.

- **FLORA:**

En cuanto a la vegetación actual, el ámbito de la Modificación se encuentra intervenido por los usos agrícolas pasados, afectado por abancalamientos y roturaciones, y apenas se aprecian vestigios de la vegetación potencial.

Según el Mapa de Vegetación de Grafcán dominan, además de las áreas antrópicas con escasa o nula vegetación vascular, las comunidades vegetales de degradación: el herbazal subnitrófilo anual *Echio plantaginei-Galactition tomentosae* y el matorral de espineros y granadillos (*Rhamno crenulatae-Hypericetum canariensis*), colonizan las superficies de cultivo en estado de abandono.

El tabaibal amargo (*Periploco laevigatae-Euphorbietum canariensis*, facies de *Euphorbia lamarckii*), y la comunidad de gomereta (*Aeonietum lindleyi*), constituyen las formaciones vegetales de mayor interés relativo presentes en el ámbito de estudio y su entorno. El segundo, HIC no prioritario 8220, incide levemente las superficies del extremo sur, mientras que el HIC 5330 (no prioritario), se reconoce en la zona norte del ámbito de la Modificación. Aunque con carácter general, se trata de espacios en los que el HIC en cuestión se encuentra muy deteriorado como consecuencia de la afección antrópica.

No obstante, tanto las áreas en que se reconocen estos HIC, como especímenes aislados de especies protegidas, deberán ser objeto de medidas de preservación frente a actuaciones de ocupación antrópica.

- **ÁREAS DE INTERÉS AGRÍCOLA:**

Desde el punto de vista edafológico, los suelos potenciales correspondientes al área de estudio serían los Ochrepts, que corresponden a suelos algo evolucionados, pero poco maduros, y que se asocian a condiciones de humedad. Además, se encuentran mezclados con suelos de préstamos o sorribas.

En cuanto a la capacidad agrológica, exceptuando las áreas antropizadas (edificación, accesos, etc.), en las que la cubierta edáfica es prácticamente inexistente o bien ha sido eliminada, los suelos que predominan en los ámbitos afectados se corresponden con recursos susceptibles de laboreo, los de mayor capacidad agrológica a escala municipal, que no obstante exigen prácticas de conservación y mejora.

Por lo que cabe concluir que en el ámbito de la Modificación se identifican suelos antropizados, carentes de valor edafológico por su rareza o singularidad, pero que constituyen recursos con gran interés desde el punto de vista de la preservación con fines agrarios. El uso agrícola que en el pasado sustentaron las superficies objeto de la Modificación, evidencia la potencialidad agrícola de la cubierta de tierra vegetal presente en su interior.

- **CLIMA:**

Con carácter general en la zona de estudio el clima se encuentra caracterizado por unas precipitaciones moderadas, con medias anuales próximas a los 500 mm, con periodos más lluviosos en noviembre, diciembre y enero, por unas temperaturas suaves a lo largo de todo el año, y por una acción predominante de los vientos procedentes del noreste.

La Autovía TF-5, muy cercana al ámbito de la Modificación, constituye la principal fuente con capacidad para alterar la calidad atmosférica en dicha zona, debido a las emisiones de gases, partículas y acústicas asociadas a la elevada densidad de tráfico que soporta. No obstante, la calidad del aire en dicho entorno es en general buena, dada la ausencia de usos industriales con capacidad para devaluarla y la buena exposición a la acción de barrido por efecto del viento.

VI.- CARACTERÍSTICAS DEMOGRÁFICAS Y SOCIOECONÓMICAS DE LA POBLACIÓN DEL ENTORNO.

La Matanza de Acentejo, situado en el nordeste de la isla de Tenerife, presenta una extensión de 114,11 Km².

Su población, que se ha mantenido bastante estable en los últimos años, es de 9.089 habitantes en 2025 según datos publicados por el INE.

En cuanto a la socioeconomía, la actividad económica principal se centra en la agricultura. El municipio se encuentra incluido en la comarca vitivinícola Tacoronte – Acentejo, donde se producen vinos bien considerados. Los viñedos acaparan la mayor extensión de las tierras en producción del municipio, compartiendo el espacio agrícola con cultivos de secano y frutales.

V.- DESCRIPCIÓN DEL SUELO RÚSTICO EXISTENTE.

Tal como se ha expuesto en el apartado anterior, los terrenos objeto de esta Modificación están categorizados como suelo rústico de protección paisajística. En cuanto a los valores que hacen que un suelo ostente esta categoría de suelo rústico, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 34a)2) de la LSENPC, son por un lado los paisajísticos y las características fisiográficas de los terrenos y por otro, los usos tradicionales que han conformado el paisaje.

En lo que se refiere al valor paisajístico de estos terrenos, este deviene de su posición geográfica sobre acantilados de gran potencia escénica, lo que motivó la declaración del Espacio Natural Protegido Paisaje Protegido de Acentejo, pero que como se aprecia en la fotografía adjunta el ámbito de la Modificación no se encuentra en el acantilado.



Fuente: DAE

En cuanto a las características fisiográficas, en la rampa en que se insertan los ámbitos de estudio no se identifica ningún rasgo volcánico, ni relieve escarpado, susceptibles de ser considerados con valor geomorfológico. Por

otro lado, ninguna de las superficies de estudio se encuentra atravesada por hendidura fluvial de consideración, pudiéndose con carácter general descartar la presencia de áreas de interés geomorfológico en el interior de dichas superficies.

Como se aprecia en la imagen anterior, la mayoría de los terrenos se encuentran afectados por abancalamientos, roturaciones, trazado de pistas, edificación, etc., que han borrado definitivamente las formas originales del terreno. Incluso en las parcelas situadas más al noreste, en las que la explotación agrícola del pasado se desarrolló sobre bancales de pequeña dimensión separados por terrenos de mayor pendiente sin aprovechamiento, el relieve original se encuentra muy desconfigurado y carente de valor geomorfológico alguno.

Por lo que los valores paisajísticos que pudieran tener los terrenos para ser categorizados como protección paisajística por el planeamiento vigente en ese momento ya no se hallan presentes actualmente en los terrenos.

VI.- AFECCIONES SECTORIALES.

En cuanto a afecciones sectoriales el ámbito está condicionado por:

- Por la Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias y su Reglamento, Decreto 131/1995, de 11 de mayo, en cuanto a Dominio Público, Servidumbres de Protección y Afección y Línea de Edificación, por su proximidad a la Autopista TF-5.

En los planos PO-3.1 y PO-3.2 se reflejan las zonas de protección de carreteras, tanto de la carretera convencional TF-174 como de la autopista TF-5, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 44 del Reglamento de Carreteras de Canarias.

En el Anexo II se adjunta el Resumen del Proyecto de Trazado de Tercer carril en la autopista TF-5 desde el PK 15+733.20 hasta La Orotava, aprobado en 2022, por lo que las determinaciones de la presente Modificación no pueden ser incompatible con dicho Proyecto y deben garantizar su correcto desarrollo.

VII.- USOS, EDIFICACIONES, INFRAESTRUCTURAS Y VEGETACIÓN EXISTENTES.

El uso principal del ámbito es agrícola, destacando la huerta de autoconsumo y el cultivo de la viña, aunque también hay áreas que se encuentran actualmente en abandono. Por lo que gran parte del ámbito presenta bancales definidos mediante muros de piedra y rematados con hormigón en algunos casos y cerramiento de celosía en otros.

Tanto en el área 1 como en la 2, existen algunas edificaciones residenciales de carácter unifamiliar y tipología aislada, de 1 o 2 plantas de altura.

No se encuentran infraestructuras reseñables en la zona, a excepción de caminos de acceso a las viviendas, así como algún depósito de agua para riego.

En cuanto a la vegetación dominan, además de escasa vegetación vascular, las comunidades vegetales de degradación: el herbazal subnitrófilo anual y el matorral de espineros y granadillo, que colonizan las superficies de cultivo en estado de abandono.

El tabaibal amargo y la comunidad de gomereta constituyen las formaciones vegetales de mayor interés relativo presentes en el ámbito de estudio y su entorno.

VIII.- SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES LOCALES EXISTENTES.

En colindancia con el área 1 del ámbito se encuentra el sistema general de la autopista TF-5 y aguas arriba de la misma algunas dotaciones públicas, como son las pistas polideportivas municipales de Guía, así como la casa de la cultura.

IX.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

El art. 164.3 de la LSENPC señala que dicha identificación se limita a los casos en los que una Modificación menor *“incremente la edificabilidad o la densidad o modifiquen los usos del suelo”*. En el caso presente:

- No se incrementa la edificabilidad, ya que las categorías de suelo rústico que se delimitan en la presente Modificación Menor no prevén la determinación de edificabilidad de ningún tipo.
- No se incrementa la densidad edificatoria, por la misma razón.
- Tampoco se modifican los usos del suelo, ya que únicamente se procede al cambio de categorías de suelo rústico, sin incluir en ningún caso asentamientos que permitan ejercer usos distintos de los propios del suelo rústico.

A mayor abundamiento, resulta contrario a la Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, la obtención de dichos datos, resultando, además, prácticamente imposible en el caso concreto determinar la estructura de la propiedad de conformidad con el Registro de la Propiedad, no solo por la inexistencia de obligación legal de inscribir las propiedades, sino, fundamentalmente, porque

estamos ante un ámbito de suelo rústico, con muy escasas edificaciones existentes, y con una superficie de 27,95 Ha.

Téngase en cuenta además que los instrumentos de planeamiento se someten a información pública, tanto en su aprobación inicial como definitiva, lo que en todo caso se entiende suficiente para cubrir los derechos de los particulares potencialmente afectados.

Por último, las certificaciones catastrales, a las que se podría tener acceso por parte de la Administración Municipal, no dan fe de la titularidad del suelo, siendo el Catastro Inmobiliario únicamente un registro fiscal.

X.- PATRIMONIO HISTÓRICO

Con relación al patrimonio arqueológico del entorno, hay que señalar los ámbitos de protección del BIC Risco de La Sabina y del Barranco de Acentejo que registran un conjunto de yacimientos con alto valor patrimonial, sin embargo, el ámbito de la Parcela 1 no afecta a ninguno de los Yacimientos Arqueológicos identificados en la zona.

Se aporta el informe denominado “Estudio patrimonio cultural modificación menor del PGO de La Matanza de Acentejo para la revisión de la delimitación de la categoría de suelo rústico de la franja situada entre el Paisaje Protegido Costa de Acentejo y la Autopista TF-5” redactado por el arqueólogo Vicente Valencia (colegiado nº 4.991), incluido como Anexo I del DAE, en el que se indica que la superficie afectada por dicha propuesta concreta un “área de vacío patrimonial”, el que se extraen las siguientes conclusiones:

10.- CONCLUSIONES

- En el estudio se consultaron, inventarios, publicaciones, informes y trabajos anteriores del término municipal de La Matanza y se complementó con prospección arqueológica de superficie a los ámbitos de ordenación señalados.
- Se constata que no se registran enclaves del patrimonio cultural en el propio ámbito de las Parcelas 1, 2 y 3, quedando los registros catalogados del patrimonio cultural a suficiente distancia y sin afección directa en el desarrollo de la “Modificación Menor del PGO de la Matanza de Acentejo para la revisión de la Delimitación de la Categoría de Suelo Rústico de la franja situada entre el Paisaje Protegido Costa de Acentejo y la Autopista TF-5”.

No obstante lo anterior, si bien la distancia que separa la Parcela 1 de los enclaves de interés patrimonial identificados en el interior del BIC “Risco de La Sabina” y el BIC “Barranco de Acentejo” propicia que no haya afección directa sobre los valores bajo protección, será preciso adoptar medidas para evitar la invasión de la superficie de protección de los referidos Bienes de Interés Cultural ante las potenciales afecciones derivadas de la Modificación Menor.

- Con carácter general se propone como medida preventiva en el momento de las actuaciones llevarse a cabo un Seguimiento Patrimonial por técnico cualificado (arqueólogo). Todas las actuaciones de control arqueológico serán llevadas a cabo por técnico con titulación y cualificación adecuada, esto es, la exigida por la normativa sectorial para la dirección de intervenciones arqueológicas, siempre en los términos dispuestos en la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias.
- Por último, el documento ambiental debe ser informado por el *Servicio de Patrimonio Histórico del Cabildo de Tenerife*, que dará la conformidad a las medidas correctoras y preventivas propuestas, así como podrá indicar otros condicionantes que se puedan considerar a la vista de los resultados y conclusiones del informe sobre el patrimonio cultural existente en el ámbito del estudio.
- Cualquier modificación de las actuaciones previstas o cualquier actuación complementaria no recogida en los documentos informados requerirá de una nueva valoración de la afección sobre el patrimonio histórico.
- En conclusión, la Evaluación al Impacto sobre el Patrimonio Cultural asociada al desarrollo de la **“MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU DE LA MATANZA DE ACENTEJO PARA LA REVISIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE LA CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO DE LA FRANJA SITUADA ENTRE EL PAISAJE PROTEGIDO COSTA DE ACENTEJO Y LA AUTOPISTA TF-5” ES NADA SIGNIFICATIVA Y COMPATIBLE CON LA MODIFICACIÓN MENOR.**

XI.- ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

Como se aprecia en las imágenes siguientes, si bien el espacio escarpado colindante hacia el norte presenta un grado de naturalidad y valor paisajístico elevado, la mayor parte de los ámbitos afectados por la Modificación y sus entornos, comprenden superficies de paisaje con claro perfil agrario en estado de abandono, en las que las características originales del terreno (relieve, cubierta vegetal natural, etc.) se encuentran muy deterioradas o han sido por completo destruidas, y en las que por tanto el paisaje presenta escasa calidad.

En algunas de las superficies de la zona norte, el menor grado de alteración del relieve original y la mayor penetración de la cubierta de vegetación en las superficies agrícolas abandonadas, enmascara en buena medida las alteraciones asociadas al antiguo uso agrícola y aporta cierto grado de naturalidad al paisaje, pero en la mayor parte de las superficies afectadas por la modificación, las alteraciones de terrero realizadas para la puesta en cultivo del espacio son muy evidentes, debido tanto a la envergadura de las transformaciones como a la escasez de recubrimiento vegetal, y el paisaje es claramente agrario en abandono, circunstancia que no deja de llevar asociado cierto grado de impacto paisajístico.

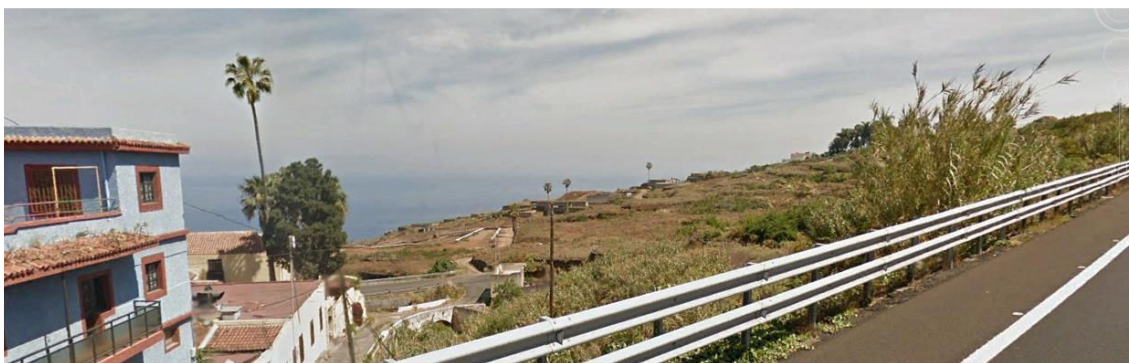


Fuente: DAE

En cuanto a la incidencia visual, la particular configuración de la pendiente general del terreno y la interposición de barreras de ocultación naturales (pendientes, relieves) y artificiales (edificación) dificultan notablemente la apreciación visual de las superficies de estudio desde las principales áreas de concentración de observadores potenciales situadas en su entorno, que serían la Autovía TF-5 y la vía de servicio adyacente al norte de esta. Desde dichos viales, que presentan una elevada capacidad de concentración de observadores potenciales, únicamente se tiene buen acceso visual sobre las superficies del extremo sur del ámbito, (que son las que presentan una moderada-alta incidencia visual) quedando los sectores restantes fuera del alcance visual desde dichos viales.



Vista de las parcelas del extremo sur del ámbito desde la Vía de Servicio adyacente a la TF-5.



Vista de las parcelas del extremo sur del ámbito desde la Autovía TF-5.

En cuanto a las zonas pobladas, cabe señalar que en el entorno de las superficies de estudio se distribuye edificación residencial más o menos dispersa, desde la que se tendrá variable acceso visual sobre dichos espacios. En cualquier caso, la capacidad de concentración de observadores es baja, y la apreciación será parcial, desde estas áreas con potencial de vistas.

En el Anexo correspondiente del DAE se aporta un **análisis detallado de integración paisajística** del que se concluye que la recategorización propuesta resulta paisajísticamente coherente con la realidad actual del ámbito, dado que la superficie presenta una **baja calidad paisajística** asociada a una intensa transformación agraria, mientras que los valores naturales y escénicos más relevantes se concentran en el Paisaje Protegido colindante. En este sentido, la delimitación de suelo rústico de protección agraria para las fincas productivas, el mantenimiento de la protección paisajística en los suelos que conservan relieve natural y la incorporación de una franja de transición de 50 metros como colchón ambiental permiten compatibilizar la funcionalidad agraria del sector con una adecuada integración visual y con la protección del espacio colindante de mayor sensibilidad.

Consecuentemente, la Modificación Menor planteada puede calificarse como paisajísticamente **compatible** y se estima que el conjunto de las determinaciones de ordenación pormenorizada y medidas de integración paisajística dispuestas para el sector garantizarán un **adecuado grado de integración paisajística**.

MEMORIA DE ORDENACIÓN

I.- OBJETO Y JUSTIFICACIÓN.

La Modificación Menor tiene por objeto, según el tenor literal de la Resolución del Contrato de Servicios **JGL 22-06-2017**, revisar las categorías de suelo rústico delimitadas por el PGOU Vigente en la franja situada entre el Paisaje Protegido "Costa de Acentejo" y la Autovía TF-5, para encuadrarlas en la categoría más estricta y más acorde con la realidad física existente, conforme al Plan General vigente y a la legislación sobrevenida, la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales de Canarias – en adelante LSENPC, y en particular a lo dispuesto por la Disposición Adicional Decimonovena.

La Modificación se justifica por la falta de coherencia entre la categorización de determinados terrenos como de Suelo Rústico de Protección Paisajística y la realidad fáctica agrológica de los mismos, que se caracterizan por ser los de mayor productividad agrícola del Termino municipal.

II.- PRINCIPIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

En primer lugar y de forma general, primarán los siguientes principios de ordenación que debe seguir cualquier intervención, de carácter público o privado, sobre el suelo:

- Desarrollo sostenible: Utilización racional de los recursos de manera que se garantice el equilibrio y la compatibilidad del crecimiento y progreso económico con la preservación de los recursos naturales y de los valores paisajísticos, arqueológicos, históricos, culturales y etnográficos, a fin de asegurar la calidad de vida de la población.
- Equidad: la utilización de los elementos del medioambiente se hará de forma que las posibilidades y oportunidades de su uso y sus beneficios se garanticen de manera justa para todos los sectores de la sociedad y para satisfacer las necesidades de las generaciones futuras.
- Mínimo impacto: Las actividades más desfavorables para la preservación del medioambiente, que no puedan ser evitadas, se ubicarán en los lugares donde menos impacto produzcan y se desarrollarán de la manera menos perjudicial posible.
- Respetar el principio universal de igualdad entre hombres y mujeres.

1.- En segundo lugar, los objetivos de carácter ambiental son:

- Identificar y analizar los valores ambientales.
- Evaluar los potenciales impactos de las distintas alternativas de ordenación teniendo en cuenta el cambio climático.

- Utilización ordenada de los recursos naturales, promoviendo un aprovechamiento que procure la conservación de las especies y los ecosistemas.
- Preservar los valores ambientales existente en el ámbito que, en su caso, se tomarán como condicionantes de partida a tener en cuenta en el modelo de ordenación urbanística.
- Establecer medidas protectoras, correctoras y compensatorias, si fuera necesario, sobre los posibles efectos ambientales negativos relacionados con el desarrollo de la presente ordenación.
- Implantar un programa de vigilancia ambiental para verificar los efectos ambientales no previstos, si se dedujera su necesidad del documento ambiental estratégico.

2.- Por último, los objetivos de carácter territorial y urbanístico son:

- Determinar la categoría de suelo rústico adecuada, para cada área del ámbito propuesto, en función de sus valores ambientales, naturales, agrarios y económicos.
- Mantener como suelo de interés paisajístico los suelos no roturados que conservan su relieve natural de carácter singular.
- Recategorizar los suelos que fueron abancalados, para la formación de fincas en razón a la riqueza agrológica que detentan, como suelo rústico de protección agraria, con el fin de permitir realizar los movimientos de tierra necesarios para el acondicionamiento y/o mejoras de fincas existentes, segregaciones en condiciones que resulten autorizables, mejoras de la red viaria cuando resulte preciso y la construcción de las edificaciones necesarias a los fines agrarios del suelo, como puedan ser bodegas, almacenes, cuartos de aperos, etc., actividades que actualmente están prohibidas por el PGO.

3.- En base a los objetivos expuestos se formula la presente Modificación mediante la que se detallarán, por referencia a la información que aquí se aporta, los objetivos del planeamiento, la valoración de las alternativas razonables, el desarrollo previsible, los potenciales impactos ambientales tomando en consideración el cambio climático y en su caso, la incidencia sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

III.- SELECCIÓN DE ALTERNATIVAS.

III.1 SITUACIÓN ACTUAL. ALTERNATIVA 0

La alternativa CERO implica mantener la categorización y la delimitación del ámbito en sus actuales términos, con lo que el resultado es la persistencia anómala e impropia de una categoría de suelo rústico que está dificultando el desarrollo económico natural de estos ámbitos.

Ello se ha puesto de manifiesto durante los años de vigencia del PGOU-2003, en los que todos los intentos de impulsar explotaciones de alto rendimiento en estos suelos se han visto dificultados y/o impedidos por la anomalía a la que se ha hecho mención. (Se adjunta plano O-1.1 Alternativa 0 en el archivo de planos)

III.2. MODIFICACIÓN MENOR. ALTERNATIVA 1

La Alternativa UNA, consistiría en la redelimitación y modificación de la categoría de suelo rústico de protección paisajística, adaptándola a la categoría de suelo rústico de protección agraria de manera global, tanto por su realidad física, en los términos establecidos en la Ley 4/2017 como por la potencialidad agraria de los suelos de esta zona de la isla, que por su ubicación, condiciones y clima son susceptibles de ser explotadas. (Se adjunta plano O-1.2 Alternativa 1 en el archivo de planos)

III.3. MODIFICACIÓN MENOR. ALTERNATIVA 2

La Alternativa DOS, consistiría conforme lo establecido en el apartado anterior – Objeto de la Modificación – formular una Modificación Menor del PGO de modo que se redelimita y modifica la categoría de Suelo Rústico de Protección Paisajística en los ámbitos afectados por la Modificación, adaptándola de un modo más estricto a su realidad física y en los términos de la legislación vigente, la LSENPC, si bien, incorporando unas condiciones ambientales específicas en la zona de transición del suelo rústico de Protección Económica al Paisaje Protegido de Costa de Acentejo, que actuarán a modo de “colchón ambiental”, se concretan en las siguientes:

- Prohibición de toda intervención que pudiera suponer alteraciones del relieve original del terreno, de los ecosistemas asociados al mismo o degradación de sus valores naturales.
- Prohibición de las intervenciones de movimientos 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.
- Prohibición de nueva implantación de cultivos forzados bajo cubierta (invernaderos de plástico, estructuras de vidrio, macro-túneles o naves de tipología análoga), tanto de carácter temporal como permanente.
- Prohibición de nueva implantación de edificaciones, instalaciones y construcciones vinculadas a la agricultura y la ganadería.
- Prohibición de 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 previstos en los planes.

- Para la implantación de zonas verdes, se recurrirá exclusivamente al empleo de especies representativas de la vegetación potencial de la zona en cuestión.

III.4. ELECCIÓN DE ALTERNATIVA.

En el apartado 6 del Documento Ambiental Estratégico se expone una valoración cualitativa y cuantitativa de detalle de los potenciales impactos ambientales de las determinaciones de las diferentes alternativas consideradas para la Modificación Menor, incluyendo la Alternativa 0, de la que se extraen como principales conclusiones lo siguiente:

Los resultados generales obtenidos en cuanto a la valoración de los impactos sobre los aspectos del medio afectados revelan que la materialización de la Modificación Menor propuesta –Alternativa 2 seleccionada- lleva asociadas incidencias muy poco significativas sobre las variables ambientales analizadas.

Esta alternativa permite corregir la anomalía existente en la categorización del suelo (Alternativa 0), favoreciendo el desarrollo de la actividad agraria en los terrenos con evidente capacidad productiva agraria, al tiempo que introduce mecanismos específicos de protección en el contacto con el espacio natural protegido. Asimismo, posibilita una ordenación más ajustada a las condiciones fisiográficas del ámbito, descartando la inclusión indiscriminada de suelos con elevadas pendientes o escasa accesibilidad en categorías inadecuadas (Alternativa 1).

Cabe recordar que Modificación Menor propuesta responde a demandas de la población y al reconocimiento de preexistencias, por lo que presentará muy buena acogida social a escala municipal, e insistir en que los Impactos identificados admiten medidas protectoras y correctoras que se han establecido en el capítulo 10 del DAE y que permitirán asumir dicha propuesta con un **elevado grado de compatibilidad ambiental y un nivel de impactos significativos residuales prácticamente nulo.**

Por ello, ponderando resultados y en coherencia con los criterios de máximo respeto a los valores naturales y paisajísticos se ha optado por la **Alternativa 2.**

IV.- MODIFICACIÓN MENOR PARA LA REVISIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE LA CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO DE LA FRANJA SITUADA ENTRE EL PAISAJE PROTEGIDO COSTA DE ACENTEJO Y LA AUTOVÍA TF-5. ALTERNATIVA 2 ELEGIDA.

IV.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA RECATEGORIZACIÓN.

Al ámbito objeto de esta modificación - la franja de Suelo Rústico de Protección Paisajística situada entre el Paisaje Protegido Costa de Acentejo y la Autovía TF-5 - se le presumieron la existencia de unos valores - valor escénico, relieve de carácter singular y paisajes naturales de gran interés -.

Tales valores, que pudieran resultar en cierta medida acordes con la definición de la categoría de suelo rústico de Protección Paisajística establecidos por el PGO vigente, resulta que no se corresponden con la que establecía en ese momento el TR de la LOTENC, ni con la actual establecida por la LSENPC. Tampoco con la realidad fáctica de parte de ellos.

Las características fisiográficas de los terrenos que van a ser objeto de recategorización no lo son de un paisaje natural, sino el resultado de una labor explotación agraria intensiva y de la implantación de una arquitectura agraria muy marcada a estos efectos.

El valor paisajístico de estos terrenos deviene de su posición geográfica sobre acantilados de gran potencia escénica, el cual es la razón que motivó la declaración de los no transformados por los usos agrarios intensivos, en el Paisaje Protegido de Acentejo.

La anomalía del PGOU-2003 en este aspecto, estriba en haberlos extendido tierra adentro - en un exceso de celo no motivado siquiera mínimamente - más allá de los límites naturales de los mismos, sacrificando como hemos dicho, la funcionalidad necesaria para la preservación de las actividades agrarias a las que tradicionalmente han sido destinados.

Según la Memoria de Ordenación del PGOU:

3.3.4.4. 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.

....

Según la regulación de la Normativa del PGOU:

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.

....

Entendiendo que el PGO quiso ampliar la categoría de Suelo Rústico de Protección Paisajística adscrita a buena parte de esta franja de territorio, se debe apuntar que los valores a proteger por tal motivo pueden encontrarse en alguna zona de la franja, pero que en ningún caso se corresponden con la

totalidad de los ámbitos así categorizados como se acredita en esta Modificación.

El "valor escénico" es un valor común a la práctica totalidad este Término municipal y sus colindantes, por su situación en la costa Norte de la Isla, el valor adscrito a "relieves de carácter singular" no están presentes en buena parte de los suelos adscritos a esta categoría, igual ocurre con el valor de "paisajes naturales de gran interés", cuya presencia en la zona está en otro ámbito y ha dado precisamente lugar como ya hemos señalado, a la declaración del Paisaje Protegido Costa de Acentejo.

Podría entenderse que se hubiera habilitado una franja generosa de suelos adscritos a la categoría de Suelo Rústico de Protección de Entornos ¹, en la parte inmediatamente colindante con el cantil que delimita el Paisaje Protegido, pero extender esta cautela hasta los límites que lo ha hecho el Plan General, deshabilitando fincas de gran valor agrológico carentes de todo vestigio que pueda ser considerado como *"relieve de carácter singular (conos volcánicos, barrancos, etc.) o paisajes naturales o antropizados de gran interés"*, se considera que es una anomalía, razón por la cual se estima procedente proceder a la recategorización objeto de esta Modificación según los siguientes criterios:

- a) Mantener como suelo de interés paisajístico los suelos no roturados que conservan su relieve natural de carácter singular.
- b) Recategorizar los suelos que fueron en abancalados para la formación de fincas en razón a la riqueza agrológica que detentan, como Suelos Rústicos de Protección Agraria, con el fin de permitir realizar los movimientos de tierra necesarios a los fines de acondicionamiento y/o mejoras de fincas existentes, segregaciones en condiciones que resultes autorizables, mejoras de la red viaria cuando ello resulte preciso, y la construcción de las edificaciones necesarias a los fines agrológicos del suelo, como puedan ser bodegas, invernaderos, almacenes agrícolas, cuartos de aperos etc., actividades todas ellas actualmente impedidas por la deficiente ordenación del PGO y que resultan injustificables en entornos agrarios de tanto valor económico como los que aquí se tratan.
- c) Delimitar una franja de 50 metros de profundidad, medidos tierra a dentro desde el límite del Paisaje Protegido, en la que se establecen unas medidas ambientales y de integración paisajística específicas con el fin de evitar cualquier impacto que pudiera alterar el perfil del cantil limítrofe con el Espacio Natural, generando un "colchón ambiental" respecto del citado Paisaje Protegido.

¹ "Suelo rústico de protección de entornos (SRPEN), para la preservación de perspectivas o procesos ecológicos, diferenciando los entornos de espacios naturales, de núcleos de población y de itinerarios de especial interés cultural. La adscripción a esta subcategoría es compatible con cualquier otra enumerada en este artículo, permitiendo establecer determinaciones más restrictivas".

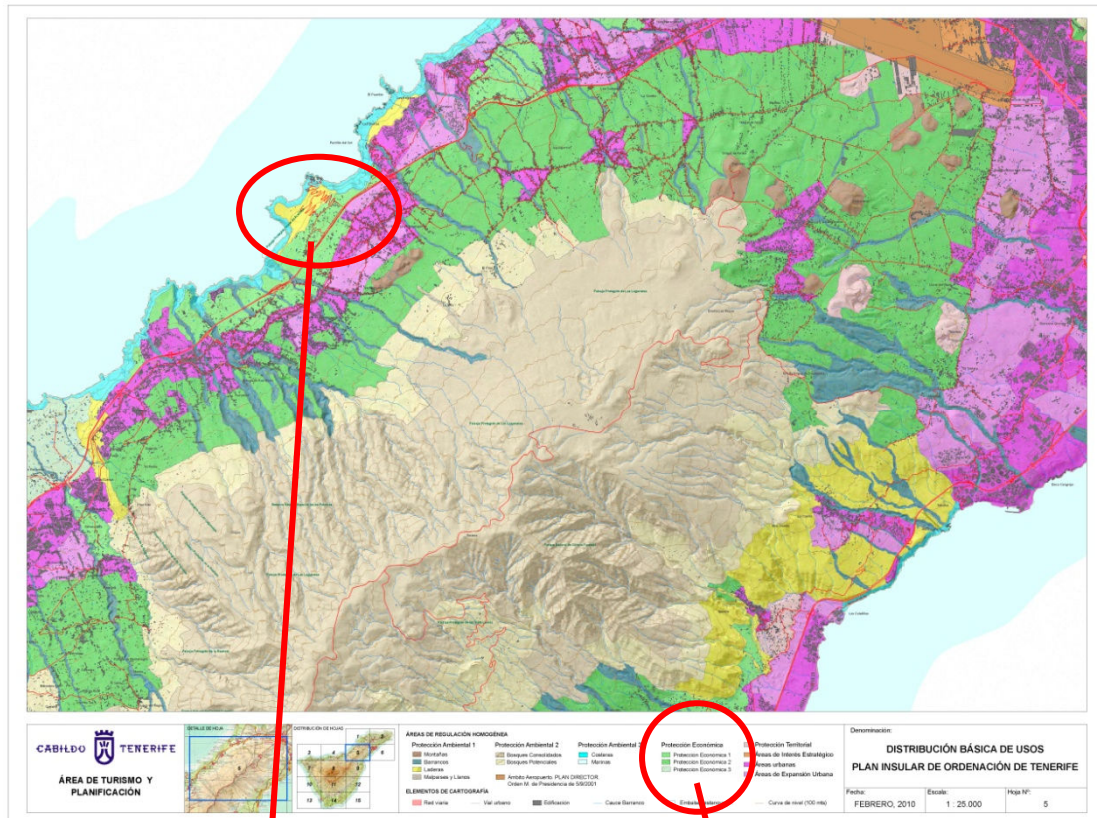
Analizado pormenorizadamente este suelo a una escala más cercana a la de la actividad cotidiana, se ha podido comprobar que los supuestos valores de calidad paisajística establecidos por el PGO no sólo no están presentes, sino que el factor más determinante de la categoría de estos suelos es tanto su calidad agrológica y pecuaria, como su estructura, arquitectura e infraestructuras agrarias.

Para acreditar esta afirmación, se ha realizado un estudio ambiental y de valores económicos de la franja objeto de esta Modificación, que se incorpora como Anexo I y cuyas conclusiones más relevantes son las siguientes:

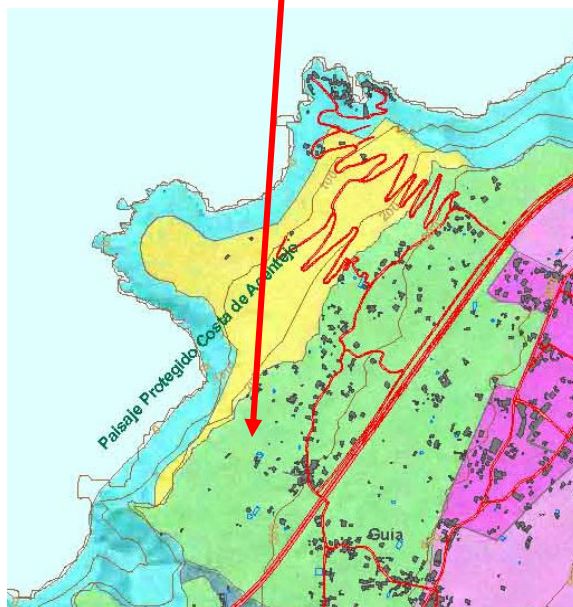
- 1.- Existencia de importantes superficies actualmente en explotación.
- 2.- Suelos abandonados recientemente donde comienza a implantarse la vegetación natural, con lo cual su reintroducción en el mercado agrario se podría desarrollar muy fácilmente mediante el desbroce y arado, manteniendo y reforzando el valor agrario del suelo.
- 3.- Suelos en abandono prolongado, donde se ha desarrollado un matorral de sustitución que oculta las infraestructuras agrarias existentes bajo el (de bancales y suelos fértiles, donde en ocasiones se han instalado usos ganaderos (apícolas) y que presentan adecuadas características para su desarrollo.
- 4.- Suelos en abandono ya muy prolongado, que han sido plenamente colonizados por vegetación de sustitución y que en la actualidad han homogenizado sus características vegetales y/o morfológicas con los suelos aledaños adscritos al Paisaje Protegido de Costa Acentejo.

Atendiendo a lo anterior y considerando que el paisaje se sustenta entre otros aspectos por el uso agrario que acoge, al objeto de conservar una de las mejores superficies agro económicas del municipio, favoreciendo la recuperación del uso agrícola y ganadero en terrenos que, tanto en la actualidad como en el pasado muy reciente, estuvieron en explotación y que tienen una alta capacidad agronómica debido a sus condiciones climáticas y de localización, se considera plenamente justificada la modificación menor de recategorización del Suelo Rústico de Protección Paisajística a Suelo Rústico de Protección Agraria, en los ámbitos indicados.

A mayor abundamiento, hemos de añadir que incluso el PIOT en su definición de Áreas de Regulación Homogéneas, también entiende esta franja como un suelo altamente productivo y lo engloba en el Área de Protección Económica 1, tal y como se puede apreciar en el Plano de Distribución de Usos del PIOT.



Plano distribución básica de usos, PIOT



Protección Económica

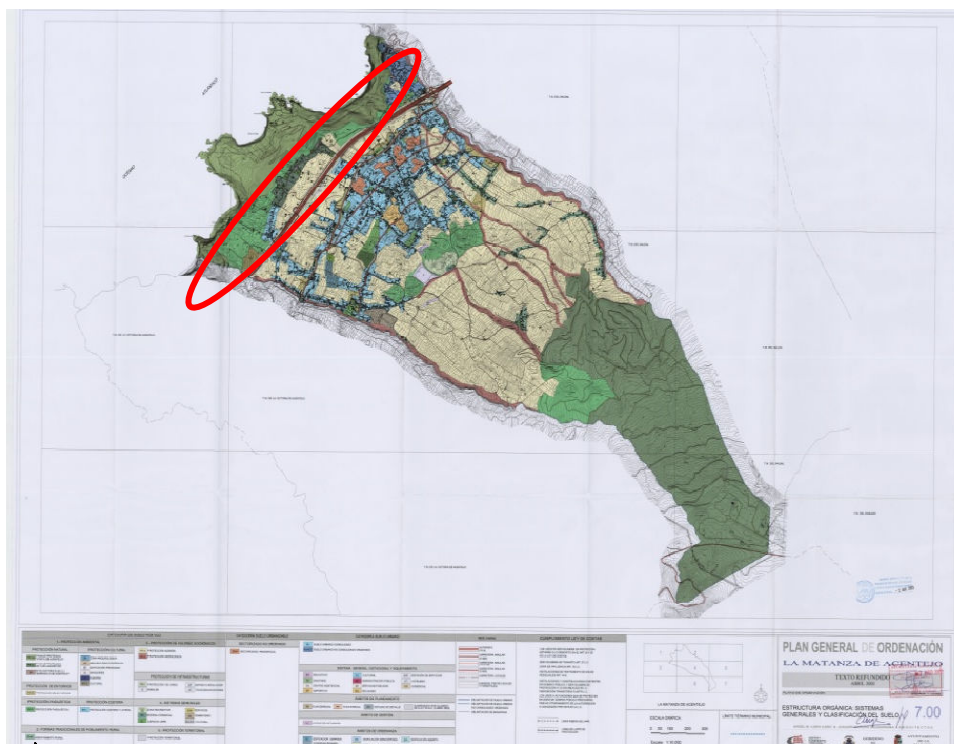
- Protección Económica 1
- Protección Económica 2
- Protección Económica 3

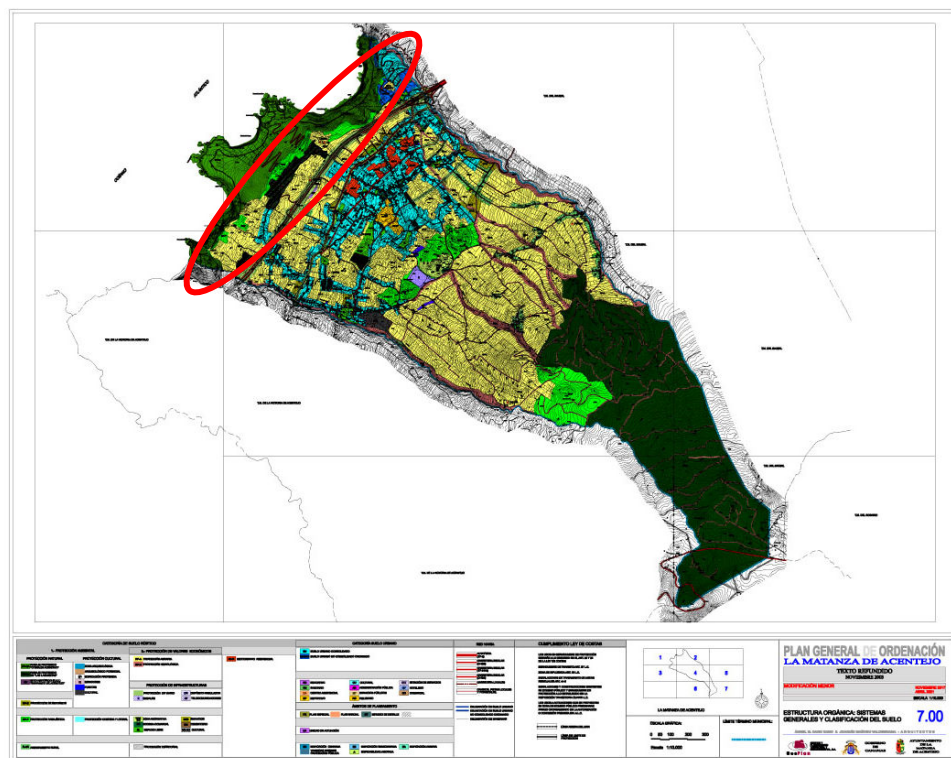
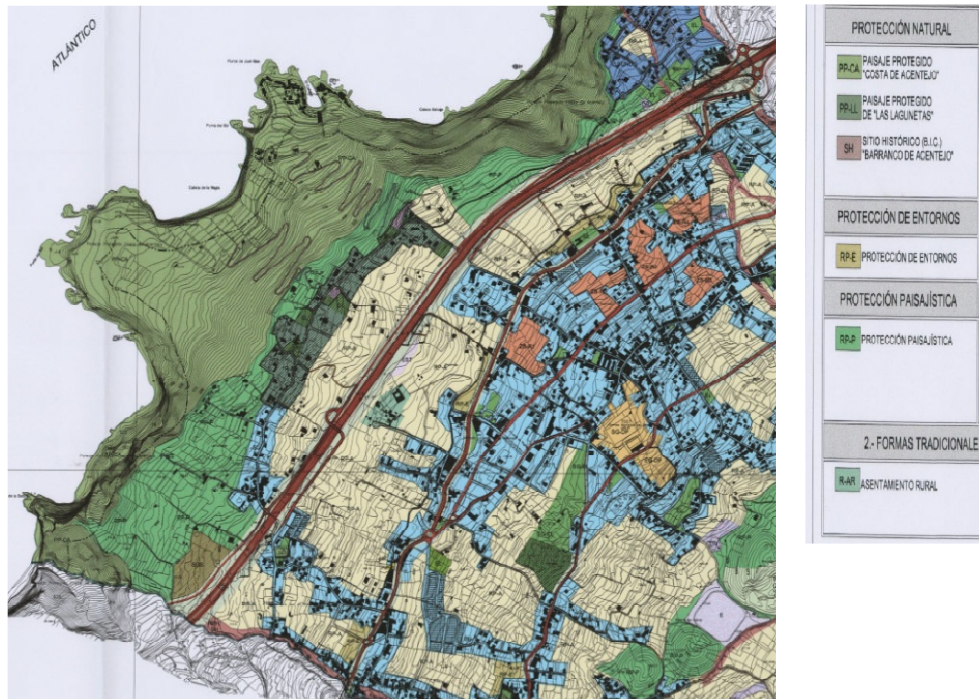
A lo expuesto anteriormente y en aras al cumplimiento de la Disposición Adicional Decimonovena de la LSENPC se aporta el Mapa de Cultivos realizado por la Consejería de Agricultura donde se puede apreciar el grado de valores agrícolas del ámbito objeto de esta Modificación.

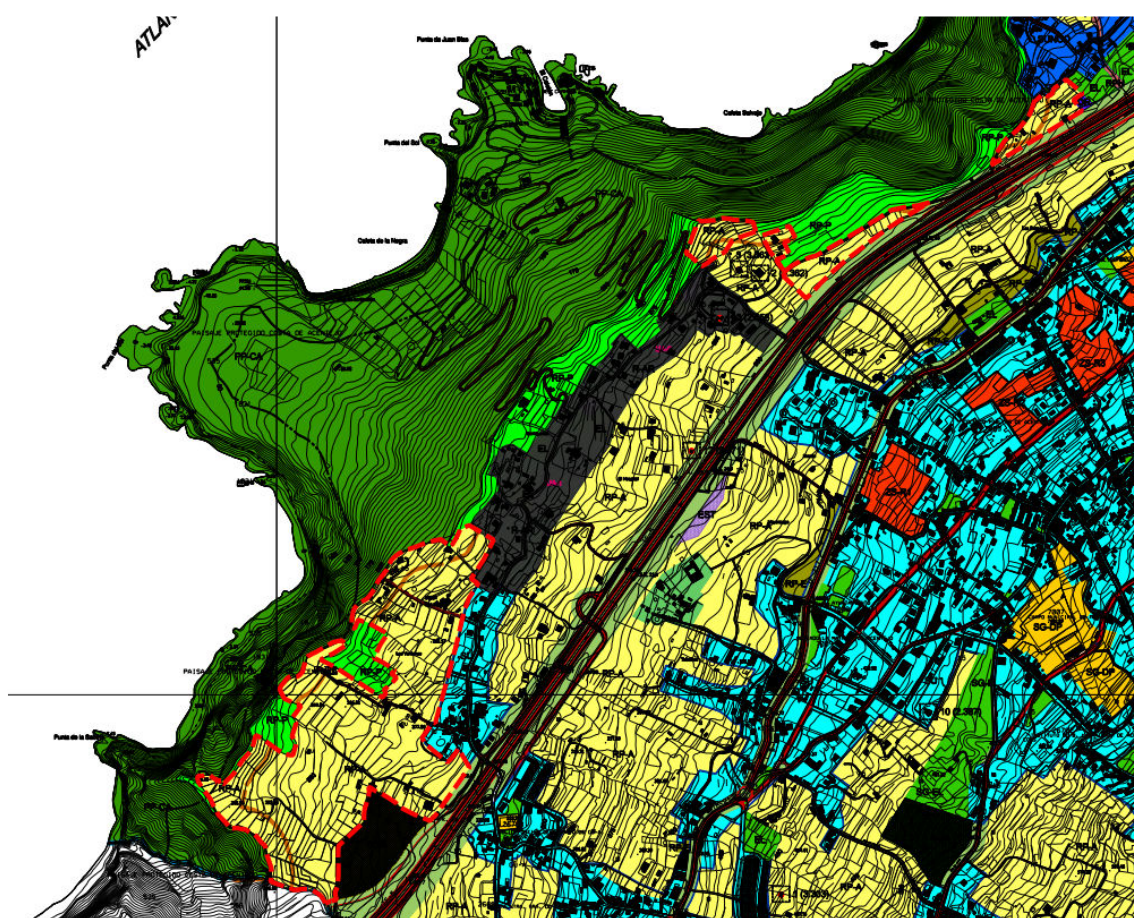


Así las cosas, en virtud de la realidad fáctica y en apoyo de las previsiones que PIOT tiene establecidas a estos efectos, se estima que la categoría más apropiada y acorde para los suelos afectados por esta Modificación, sería la de Protección Agrícola, tanto en su definición de la ley que sirvió al PGO como base jurídica (el TR de la LOTENC), como la actual LSENPC.

En base a las consideraciones expuestas, se propone recategorizar los ámbitos de suelo que se indican en los planos siguientes, como SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA:







Recorte plano de ordenación Modificación Menor PGO

IV.2.- MEDIDAS AMBIENTALES ESPECÍFICAS.

En la franja delimitada en los planos de ordenación, de una profundidad media de 50 metros medidos tierra a dentro desde el límite del Paisaje Protegido, se establecen unas medidas ambientales y de integración paisajísticas específicas con el fin de evitar cualquier impacto paisajístico que pudiera alterar el perfil del cantil limítrofe con el Espacio Natural, que se concretan en las siguientes:

- Prohibición de toda intervención que pudiera suponer alteraciones del relieve original del terreno, de los ecosistemas asociados al mismo o degradación de sus valores naturales.
- Prohibición de las intervenciones de movimientos 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.
- Prohibición de nueva implantación de cultivos forzados bajo cubierta (invernaderos de plástico, estructuras de vidrio, macro-túneles o naves de tipología análoga), tanto de carácter temporal como permanente.
- Prohibición de nueva implantación de edificaciones, instalaciones y construcciones vinculadas a la agricultura y la ganadería.

- Prohibición de 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 previstos en los planes.
- Para la implantación de zonas verdes, se recurrirá exclusivamente al empleo de especies representativas de la vegetación potencial de la zona en cuestión.

En el Anexo III se aportan los artículos afectados de la Normativa Urbanística del PGO modificados.

V.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA MODIFICACIÓN MENOR.

La evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano y garantía de viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano, así como de su incidencia sobre las arcas públicas, vienen regulada, según la remisión del artículo 305 de la LSENPC², por el Art.22 apartados 4 y 5 del RDL 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el TR de la Ley del Suelo en los siguientes términos:

“4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización y de las actuaciones de dotación deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.”

5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, suelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

² **Artículo 305. Memoria de viabilidad económica.**

La delimitación y ordenación de las actuaciones sobre el medio urbano exigirán, con carácter previo, la presentación por el promotor de dicha actuación de una memoria que asegure su viabilidad económica, con el contenido previsto en la legislación estatal.

b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.

El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.”

La presente Modificación Menor viene únicamente motivada por la necesidad de recategorizar determinados ámbitos costeros que en el PGOU-2003 figuran como de Suelo Rústico de Protección Paisajística, a la categoría de Suelo Rústico de Protección Agraria en base a su realidad física y, por tanto, presenta las siguientes características respecto de las disposiciones legales reseñadas:

- a) No resulta por su contenido sustantivo, encuadrable en las actuaciones de transformación urbanística (urbanización y/o de dotación) en cuanto que únicamente afecta a la recategorización del ámbito y a un cambio normativo en su caso, y no prevé o induce actuaciones específicas de nueva implantación y/o mantenimiento de infraestructuras o puesta en marcha y prestación de servicios no existentes, o en todo caso, inversiones públicas y/o expropiaciones de ningún género.
- b) No induce operaciones urbanísticas de nueva planta que no estuvieran ya previstas en el PGO- aunque incompletamente desarrolladas normativamente - por lo que no genera alteraciones que afecten aspectos de viabilidad económica o rentabilidad alguna.
- c) No genera alteraciones en cuanto al equilibrio de beneficios y cargas entre los propietarios afectados por la misma.
- d) No altera los parámetros urbanísticos de edificabilidad, uso o tipologías preexistentes.
- e) No comporta alteración de las redes públicas preexistentes.

- f) No introduce modificaciones que afecten a los límites del deber legal de conservación.

En consecuencia, cabe concluir que la misma carece de cualquier incidencia onerosa sobre las Haciendas Públicas o modificación de la situación fáctica urbanística preexistente en términos de beneficios y cargas para los afectados, por lo que no procede la elaboración de la Memoria de Sostenibilidad y/o Viabilidad Económica, ni previsión alguna respecto de posibles indemnizaciones, en los términos establecidos por los apartados 4 y 5 del Artículo 22 del RDL 7/2015 aludido.

VI.- INFORME DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DE LA MODIFICACIÓN MENOR.

La Evaluación Ambiental Estratégica se ha llevado a cabo según lo establecido en el artículo 165 apartado 3 de la LSENC en los siguientes términos:

3. Las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tiene efectos significativos sobre el medioambiente.
Cuando el órgano ambiental determine que no es necesaria la evaluación ambiental estratégica, los plazos de información pública y de consulta institucional serán de un mes.

Con fecha 4 de noviembre de 2021, la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife (CEAT) acordó emitir **Informe Ambiental Estratégico**, en el que se concluyó que la Modificación **no tenía efectos significativos sobre el medio ambiente**, por lo que no debía someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria, siempre y cuando se cumplieran las condiciones, medidas protectoras, correctoras y compensatorias recogidas en dicho Informe, que resultaron de la evaluación practicada, y en el documento ambiental presentado, así como el programa de vigilancia incluido en el mismo.

VII.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES LEGALES RELATIVAS AL RESPECTO UNIVERSAL DE IGUALDAD DE GÉNERO.

La intervención de la administración en cualquier ámbito de la acción pública debe guiarse por el principio universal e insoslayable de igualdad de género y de la igualdad de trato y oportunidades entre hombres y mujeres.

Desde el punto de vista dispositivo la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales de Canarias regula la incorporación de este principio a la ordenación urbanística a través de las siguientes disposiciones:

- En la Exposición de Motivos, apartado 6º.

VI. Los objetivos y los principios rectores de la ley.

....

A partir de esos presupuestos, esta ley se limita a adecuar ese principio general de desarrollo sostenible a los tiempos y las necesidades actuales de la sociedad canaria. En este sentido, sin menoscabo de otros valores, se incorporan y destacan el paisaje, la movilidad sostenible, la eficiencia energética y la igualdad de género, que pueden calificarse de criterios universales. Pero, además, esta ley recoge como parámetro de sostenibilidad la necesidad de acomodar la ordenación y la intervención a las modalidades particulares de ocupación y uso del territorio que se dan en las islas, de forma que, sin menoscabo de la protección, la regulación se acerque a la realidad insular.

- En el artículo 3, apartado 6, en relación con el Desarrollo Sostenible.

6. De modo particular, la intervención pública en relación con la ordenación del suelo deberá atender y respetar el principio universal de igualdad entre hombres y mujeres.

- En el artículo 4, apartado 1 del artículo 4, en relación con los Criterios de Intervención.

1. La ordenación de los recursos naturales se llevará a cabo conforme al interés general, la igualdad de género y la solidaridad intergeneracional.

- En el artículo 5, apartado 2 a) y c), en relación con los Principios Específicos.

2. En relación con la ordenación territorial y urbanística:

a) La promoción del uso racional de los recursos naturales y territoriales, armonizando las exigencias derivadas de su protección y conservación con el desarrollo económico, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades entre hombres y mujeres y, en general, la mejora del nivel de vida de la ciudadanía, compensando de forma adecuada a quienes se comprometan a su costa con esos objetivos.

...

c) La protección del medio rural y de las formas de vida tradicionales, compatibilizándola con el derecho de todos a un acceso universal, en condiciones de igualdad, a los servicios y prestaciones públicos.

- En el artículo 81, apartado 1, relativo a Principios de Ordenación.

1. En el marco de los principios que rigen la actuación de los poderes públicos de acuerdo con la legislación básica y esta ley, la ordenación de los usos del suelo deberá atender a los principios de prevención de riesgos naturales y accidentes graves; de protección contra la contaminación y su impacto en la salud y el medioambiente; de utilización de energías renovables y de eficiencia energética; de lucha contra el calentamiento global, mitigando la contribución territorial a sus causas y adaptándose a sus efectos; de adecuación a las condiciones climáticas de las islas; de menor consumo de recursos naturales, en particular de uso racional del agua; de accesibilidad universal; de igualdad entre hombres y mujeres; y de movilidad sostenible.

- En el artículo 82, apartado a), relativo a Criterios de Ordenación³.

a) La configuración de un territorio equilibrado, organizado en un conjunto de centralidades escalonadas que permitan el acceso de la ciudadanía a unos servicios eficientes y una mejor calidad de vida, la consolidación de unas ciudades más dinámicas, el desarrollo endógeno de las áreas rurales y una mejor y más diferenciada articulación entre el medio rural y el medio urbano, incorporando criterios de cercanía y disminuyendo las necesidades de movilidad, así como la consecución de la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres.

Del análisis conjunto de todos ellos se desprende que los instrumentos de planeamiento urbanístico y más concretamente en lo que hace a la presente modificación sus determinaciones deberán asegurar la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres, la igualdad de género, igualdad de trato y la igualdad de acceso a los servicios y prestaciones públicos.

³ Lo dispuesto en igual sentido en los artículos 96, relativo a Planes Insulares y en el artículo 141, relativo a Normas Técnicas, por lo que no resultan de aplicación al presente procedimiento.

Todas y cada una de estas exigencias han sido debidamente tomadas en consideración al punto de que queda perfectamente acreditado en su contenido el respeto a todas y cada una de estas determinaciones.

VIII.- RELACIÓN DE DOCUMENTOS DEL PGO DE LA MATANZA QUE SE VERÁN ALTERADOS POR LA MODIFICACIÓN MENOR. Anexo II.

VIII.1.- Memoria de Ordenación

- Capítulo IV. Características numéricas de la ordenación
 - 4.3. Desglose de superficies en suelo rustico

VIII.2.- Normas Urbanísticas

- Título Quinto. El suelo rústico
 - Artículo 5.1.9. Los Usos en el suelo rústico. Definición y clasificación. B2. Cultivos forzados.
 - Artículo 5.1.11. Condiciones de uso en el suelo rústico de protección de valores económicos. Suelo rústico de protección agraria.

VIII.3.- Planos (se aportan en el archivo de Planos)

- P-7. 00. Estructura Orgánica, Sistemas Generales y Clasificación de Suelo.
- P-9.02. Estructura Orgánica, Sistemas Generales y Clasificación de Suelo.
- P-9.03. Estructura Orgánica, Sistemas Generales y Clasificación de Suelo.
- P-9.04. Estructura Orgánica, Sistemas Generales y Clasificación de Suelo.

La Matanza de Acentejo, a 10 de julio de 2026.

Fdo.
Javier Domínguez Anadón.

Colaboradores:
María José Domínguez Pociello.
Sonia Veciana Bove

41953379E
FRANCISCO JAVIER
DOMINGUEZ (R:
B38462727)

Firmado digitalmente por
41953379E FRANCISCO
JAVIER DOMINGUEZ (R:
B38462727)
Fecha: 2026.07.15
10:29:23 +01'00'