

La presente fotocopia concuerda literalmente con su original, que obra en el expediente de su razón-archivo de este Ayuntamiento.



ALFRE. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE LA MATANZA DE ACENTEJO

Bogotá Tejeiro Campos
SECRETARÍA-INTERVENTORA

PREÁMBULO

El 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, establece en su artículo 28 como uno de los instrumentos de ordenación urbanística, las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.

En fecha de 10 de noviembre de 2003, se publica en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife, la redacción definitiva de las Ordenanzas de la Edificación y de la Urbanización del Ayuntamiento de la Matanza de Acentejo, entrando en vigor desde esa misma fecha.

Dichas Ordenanzas regulan desde un punto de vista muy general cuestiones como los actos sujetos a licencia, las obligaciones del titular de la licencia, la suspensión de las obras realizadas sin licencia, las alineaciones y rasantes, la documentación que se debe presentar tanto en las obras mayores como menores, la ejecución de las obras, la obligación de conservación de las edificaciones; también contiene una serie de definiciones de elementos constructivos y urbanísticos y sus características y establece unas condiciones generales de estética, si bien esta regulación prácticamente se limita a recoger lo ya establecido en la legislación sin un contenido reglamentario adaptado a las condiciones propias de este Municipio.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 40 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, "las Ordenanzas Municipales de Edificación tendrán por objeto la regulación de todos los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones, no definitivas directamente de la edificabilidad y destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción y edificación, incluidas las actividades susceptibles de autorización en los inmuebles." En todo caso estas Ordenanzas deberán ajustarse a las disposiciones relativas a la seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones y ser compatibles con los instrumentos de planeamiento de ordenación urbanística y las medidas de protección del medio ambiente urbano y el patrimonio arquitectónico e histórico-artístico.

Por su parte, en este mismo artículo, se establece que "las Ordenanzas Municipales de Urbanización tienen por objeto la regulación de todos los aspectos relativos a la proyección, ejecución material, recepción y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización. Incluirán igualmente los criterios morfológicos y estéticos que deban respetarse en los proyectos." Deberán ajustarse a las disposiciones sectoriales reguladoras de los distintos servicios públicos y, en su caso, a las Normas e Instrucciones Técnicas del Planeamiento Urbanístico.

En el apartado tercero de este artículo se dispone que "los instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán establecer determinaciones propias de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización, remitiéndose a las mismas, de forma genérica o específica".

Observando que en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación están contenidas muchas de las determinaciones que el Texto refundido reserva a las Ordenanzas Municipales de Edificación y de Urbanización tales como normas generales de uso, normas de la edificación, conservación de edificios y solares,...se ha considerado necesario proceder a hacer una revisión de dichas Normas Urbanísticas para compilar esas determinaciones e incluirlas en las Ordenanzas, ajustándose así a lo establecido en la legislación aplicable, al



La Villa de La Matanza de Acentejo

Begoña Teijeiro Campo
SECRETARIA-INTERVENTORA

mismo tiempo que se aprovecha para matizar algunos detalles o ampliar la regulación en casos concretos y puntuales por observarse deficiente la existente hasta el momento.

Una de las novedades importantes en cuanto al contenido de la Ordenanzas de Edificación y Urbanización, es la regulación con mayor detalle de las condiciones estéticas a cumplir por las edificaciones, con lo que se pretende que el resultado del desarrollo urbanístico que está experimentando el Municipio sea armonioso y adaptado a las condiciones geográficas, paisajísticas y socioculturales del mismo.

Los valores tradicionales de La Matanza de Acentejo, ligados a su condición histórica de municipio rural, sustentando durante generaciones por la actividad agrícola que han desarrollado sus vecinos, ha determinado entre otras cuestiones la preservación de un paisaje excepcional, en el que acertadamente y a lo largo de los siglos se ha conjugado de forma armoniosa la explotación de los recursos con el mantenimiento intacto de espacios naturales.

Ello ha permitido que hoy en día y sin renunciar a las prestaciones y servicios de las sociedades modernas que garantizan cada vez mayores cotas de bienestar para sus habitantes, La Matanza sea un ejemplo de conservación medioambiental destacable entre los municipios del Norte de Tenerife.

La aprobación del Plan General de Ordenación Urbana supuso un paso adelante de cara a garantizar un futuro para el municipio que a corto y medio plazo contemplara un desarrollo equilibrado, respetuoso con el entorno y los valores rurales de La Matanza, aportando respuestas consensuadas a las demandas de suelo para equipamiento, viviendas desarrollo comercial, etc.

Los primeros compases de ese PGOU han permitido tomar conciencia de la necesidad de afinar medidas en el entorno urbano que permitan, a la vez que ya están regulados los tipos de suelo, mantener también la armonía estética y paisajística a la que siempre se ha aspirado entre los entornos rurales y urbanos, con el fin de aminorar el impacto visual que pueden generar las nuevas edificaciones. Sólo ahora es perceptible ese efecto paisajístico por lo que entendemos que estamos a tiempo de actuar fijando unas directrices que rijan estéticamente las nuevas actuaciones, aportando al mismo tiempo tranquilidad y seguridad a la población, inquieta ante las consecuencias paisajísticas que puedan tener el desarrollo del PGOU.

En síntesis, que la modificación propuesta tiene por finalidad el cumplimiento de la normativa aplicable, el facilitar el acceso y el manejo de la información, al recopilar en un mismo texto todas las determinaciones referentes a la Edificación y a la Urbanización, y el conseguir un mayor control del desarrollo edificatorio dentro del Municipio, manteniendo y mejorando la calidad del entorno.

CAPITULO 1.- INFORMES Y LICENCIAS

Artículo 1.1. CONSULTAS E INFORMES

1.- Todo administrado tendrá derecho a que la Administración Municipal le informe por escrito, en el plazo de un mes a contar de la solicitud, del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de actuación o sector, así como, sobre la aplicación de catálogo o cualquier documentación del presente Plan General de Ordenación a su caso concreto, y expresará, si procediese, el aprovechamiento urbanístico medio aplicable y el grado de adquisición de facultades urbanísticas al tiempo de facilitarse la información, todo ello previo pago, en su caso, de los correspondientes derechos.



ILTRE. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE LA MATANZA DE ACENTEJO

2.- Las peticiones a que se refiere el párrafo anterior deberán venir acompañadas de un plano de emplazamiento de la finca o sector no menor de 1:2.000.

Artículo 1.2. ACTOS SUJETOS A LICENCIA

1.- Estarán sujetos a licencia previa, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica, los actos reseñados en el Art. 166 del Decreto Legislativo 1/2000 (LOTIC y ENC) y, en general, aquellos que deriven de la aplicación de los contenidos en el presente Plan General de Ordenación.

2.- La sujeción a licencia previa alcanzará a los actos referidos, incluso cuando, por razón de competencias específicas, resulten necesarias autorizaciones de otros organismos de la Administración en cualesquiera de sus esferas.

Artículo 1.3. CONTENIDO Y ALCANCE DE LA LICENCIA

1.- Cuando se dispone en la documentación de este Plan General de Ordenación y en las presentes ordenanzas respecto a las condiciones urbanísticas, técnicas y estéticas, se entenderá incluido en el contenido del acto de otorgamiento de la licencia.

2.- Los titulares de licencias deberán respetar el contenido expreso de las cláusulas de las mismas y, además, el contenido implícito, que es el definido por el Plan General en su documentación técnica y en las distintas normativas, según el destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y usos.

3.- En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo o por insuficiencia del contenido de la licencia facultades en contra de las prescripciones y espíritu de este Plan General de Ordenación. El promotor, el empresario o el técnico director de las obras, podrá dirigirse a la Administración municipal en solicitud de información o aclaración, que deberá facilitarse en el plazo máximo de un mes.

4.- Las condiciones especiales se harán constar en el documento al que se incorpore o mediante el cual se formalice o notifique la licencia.

5.- A la licencia se unirá, como expresión gráfica de su contenido, un ejemplar del proyecto aprobado, con la firma del facultativo municipal y el sello de la Corporación, que prevalecerá sobre cualquier otra descripción de la obra o instalación autorizada. Concedida a un propietario la licencia para construir en un solar de su propiedad, no necesitará ninguna otra especial para cualquier otro trabajo que tenga por objeto realizar el proyecto aprobado. Se exceptúa la instalación de grúas-torres, que necesitarán la licencia correspondiente.

Artículo 1.4. CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE LICENCIA

El propietario se sujetará a las condiciones marcadas en la licencia.

En caso contrario, queda obligado a demoler, reformar y efectuar todas las obras necesarias para que la finca quede exactamente en las condiciones marcadas en la licencia.



3 OCT 2005

Begoña Teijeiro Camp

SECRETARIA-INTERVENTOR

Artículo 1.5. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA LICENCIA

1.- La licencia de obras obliga a su titular, sin perjuicio de los demás deberes señalados en la ordenanza, a lo siguiente:

a) El pago de los derechos consignados en las tarifas correspondientes acordadas de antemano por la administración municipal.

b) Comunicar la proximidad a la obra de instalaciones eléctricas, telefónicas, de conducción de agua u otros servicios generales, para prevenir los perjuicios que pudieran irrogarse al servicio público.

c) Reparar o abonar los daños que se ocasionan como consecuencia de la misma, así como los daños que se originen en la vía pública, acera, empedrados, paseos, conducciones de agua, faroles, hilos telegráficos, eléctricos, plantaciones y todos los objetos de servicios públicos que fueren deteriorados.

2.- Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el apartado anterior, la Administración municipal podrá fijar en cada caso la cantidad que el solicitante habrá de depositar o de garantizar con aval bancario, previamente a la concepción de licencia.

Artículo 1.6. SUSPENSIÓN DE OBRAS SIN LICENCIA

Cuando los actos de edificación o uso del suelo relacionados en el Art. 1 del RDU se efectuasen sin licencia u orden de ejecución, o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, el Alcalde o sus Delegados dispondrán la suspensión inmediata de dichos actos. En el caso de que pudiera ser concedida, por ajustarse a las prescripciones de este Plan General de Ordenación, el propietario abonará todos los daños y perjuicios que ocasionare y los de derechos o tasas de la licencia, que serían en todo caso, del doble al quíntuplo de los tarifados en concepto de recargo, además de la sanción que, por aplicación del régimen disciplinario urbanístico pudieran proceder.

Artículo 1.7. OBRAS SIN LICENCIA QUE NO SE AJUSTEN AL PLANEAMIENTO

Si un propietario al haber construido sin licencia lo hubiera verificado en contra de las prescripciones de este Plan General, la Administración municipal acordará la demolición de las obras a costa del interesado y procederá a impedir definitivamente los usos a que diera lugar, sin perjuicio de la instrucción del correspondiente expediente sancionador en contra del infractor.

Artículo 1.8. LICENCIA CONDICIONADA A COMPLETAR LA URBANIZACIÓN

Podrán otorgarse licencia en terrenos que no tengan la condición de solar, de conformidad con lo prevenido en la Ley del Suelo, siempre que se cumplan estrictamente los requisitos, presupuestos y garantías previstas en el Art. 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, así como los deberes establecidos en la Ley del Suelo.

Artículo 1.9. CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS

La eficacia temporal y caducidad de la licencia urbanística estará a lo dispuesto en el Art. 169 del Decreto Legislativo 1/2000 (LOTC y ENC).



ILUSTRE. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE LA MATANZA DE ACENTEJO

CAPITULO 2.- ALINEACIONES Y RASANTES

Artículo 2.1. SOLICITUD DEL SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES Y RASANTES

1.- Todo administrado podrá pedir a la Administración municipal el señalamiento, sobre el terreno, de las líneas y rasantes oficiales que le correspondan a una finca determinada.

2.- La solicitud para el señalamiento sobre el terreno de alineaciones y rasante, deberá ir acompañada de un plano de situación de la finca, presentado por duplicado, a escala como mínimo 1:2.000, en el que se refleje la posición de la misma respecto a las vías públicas que limiten la totalidad de la manzana en que esté situada, y en el que se consignen las cotas correspondientes a los distintos lindes de la finca, así como las distancias a las esquinas de las calles inmediatas, y excepcionalmente, si fuere necesario, la Administración municipal podrá exigir la presentación de un plano a escala mayor.

3.- Este requisito también será necesario para las obras oficiales.

4.- En ningún caso se tramitará el expediente de construcción con anterioridad al señalamiento de las alineaciones y rasantes, debiendo unirse ambos expedientes.

Artículo 2.2. EJECUCIÓN DEL SEÑALAMIENTO

1.- El señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno, incluso el de las líneas de edificación interior de manzana y de zona-jardín o espacio libre, cuando proceda, se ajustará a las siguientes normas:

* Serán requisitos previos a las operaciones de señalamiento:

- a) La presentación de un plano de deslinde de la finca, suscrito por facultativo competente.
- b) El pago de los derechos o tasa correspondientes.
- c) Que el terreno se halle libre de todo obstáculo que impida o estorbe el replanteo.

2.- La Administración municipal fijará el día y hora en que haya de tener efecto el replanteo y citará con la antelación necesaria, al solicitante por éste autorizada.

3.- Tendrá que asistir al acto de replanteo, con el funcionario municipal encargado de efectuarlo y el facultativo designado por el propietario. Si personado el funcionario designado en el terreno objeto del señalamiento, no pudiera efectuarse éste por no hallarse el solar en las condiciones establecidas o no comparezcan el facultativo designado por el solicitante se declarará desierto el acto, con pérdida de los derechos correspondientes.

4.- En otros casos, el funcionario municipal procederá a marcar en el terreno, con puntos o referencias precisas, las alineaciones o rasantes.

Artículo 2.3. PLAZO DE FORMALIZACIÓN DEL REPLANTEO

El replanteo de las fincas y el informe del arquitecto municipal describiendo dicho trazado, tendrán que despacharse forzosamente dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha de la presentación de la instancia.



3 OCT 2005

Begoña Teijeiro Campo
SECRETARIA-INTERVENTORA

CAPITULO 3.- DOCUMENTACIÓN PARA SOLICITUD DE LICENCIAS

Artículo 3.1. CONTENIDO DE LA SOLICITUD DE LICENCIA

1.- Las solicitudes se formularán, su caso, mediante instancia, dirigidas a la Alcaldía y suscritas por el interesado o por la persona que le represente con las siguientes indicaciones:

- a) Datos personales.
- b) Situación y pertenencia de la finca e índole de la actividad, obra o instalación para la que solicite la licencia.
- c) Las demás circunstancias que, según el objeto de la licencia solicitada se establecen en los artículos siguientes.
- d) Lugar y fecha.

2.- Con las solicitudes de licencia se acompañarán los documentos redactados por los técnicos competentes, que según la naturaleza de la licencia se determinan en los artículos siguientes.

3.- En todas las solicitudes de licencias que exijan la presentación de un proyecto técnico, éste será visado por el correspondiente Colegio profesional. Los planos tendrán como medida máxima 1,50x1,10 metros y se presentarán doblados a la medida A4 (UNE). Si las características del dibujo exigiere la confección de los planos a una medida superior a la establecida, se utilizarán para su confección escalas más reducidas que las previstas, de forma que no rebasen dichas medidas máximas.

Artículo 3.2 DOCUMENTACIÓN DE SOLICITUD DE LICENCIA DE PARCELACIÓN

1.- Con la solicitud de licencia de parcelación se acompañará, como mínimo, los siguientes documentos:

- a) Memoria en la que se haga referencia al plan que establezca las condiciones de la parcelación, y se describan las parcelas resultantes con expresión de su superficie y localización.
- b) Cédula o cédulas urbanísticas de la finca a que se refiera la parcelación cuando dicha cédula estuviere implantada, o documento oficial de contestación, en caso de que se hubiera consultado previamente.
- c) Certificado de dominio y estado de cargas, de la finca o fincas objeto de parcelación expedido por el registro de la propiedad correspondiente. Si la finca o fincas no constaren registradas se indicará tal circunstancia, se acompañará el título o títulos que acrediten el dominio y se señalará su descripción técnica con indicación de su naturaleza, situación, linderos y extensión.
- d) Plazo de situación o emplazamiento de escala no inferior a 1:2.000.



ILTRE. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE LA MATANZA DE ACENTEJO

- e) Plano topográfico de información a escala 1:500 en el que se sitúen los lindes de la finca y se representen los elementos naturales y constructivos existentes, así como las determinaciones de los Planes de Ordenación vinculantes.
- f) Plano de parcelación a la misma escala.

2.- La memoria y los planos a que se refiere el apartado anterior. Se presentarán por triplicado.

Artículo 3.3. DOCUMENTACIÓN DE LA SOLICITUD DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN

1.- Con la solicitud de licencia de obras de urbanización se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Plano de situación, a escala no inferior a 1:2.000, por triplicado, en el que se determinen la localización de la finca o fincas a que se refiere la licencia.
- b) Cédula o cédulas, urbanísticas, si estuvieren implicadas, de la finca o fincas referidas, o documento oficial de contestación en el caso de que se hubiera consultado previamente.
- c) Proyecto técnico por triplicado.
- d) Copia del documento acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno.
- e) Documento acreditativo de haber constituido fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para la operación de las obras de urbanización.

2.- Los conceptos a que deberá referirse el proyecto técnico serán los siguientes:

- 1.- Movimientos de tierras
- 2.- Obras de fábrica
- 3.- Pavimentación
- 4.- Abastecimiento y distribución de agua potable, de riego e incendios
- 5.- Evacuación de aguas y saneamiento
- 6.- Redes de energía eléctrica, alumbrado y teléfonos
- 7.- Plantaciones de arbolados y jardinerías

3.- El proyecto técnico estará integrado, como mínimo por los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva de las características de la obra o servicio, con detalle de los cálculos justificados de las dimensiones y de los materiales que se proyecten, su disposición y condiciones.
- b) Plano de situación de las obras e instalaciones en relación con el conjunto urbano y con el Plan de ordenación en el que estén incluidas.
- c) Plano topográfico, en el que se indique la edificación y arbolado existentes.
- d) Planos de perfiles de los terrenos.

Esta es una copia concuerda literalmente con su original, que está en el expediente de su razón-archivo de este Ayuntamiento.





13 OCT 2005

Begoña Teijeiro Campo
SECRETARIA INTERVENTORA

- e) Planos acotados y detallados de las obras y servicios proyectados.
- f) Presupuesto de ejecución de las obras, con el beneficio industrial y los honorarios de los técnicos competentes.
- g) Pliego de condiciones económico-facultativas que regirán en la ejecución de las obras e instalaciones, con indicación del orden de ejecución, de los plazos de las diversas etapas y del plazo total.

4.- Si el acto de otorgamiento de la licencia introdujese modificación sustancial al proyecto tramitado, se modificará la documentación del mismo, uno de cuyos ejemplares se le devolverá al promotor, debidamente conformado, con la licencia. Las modificaciones no sustanciales del proyecto se introducirán mediante enmienda de los planos originales suscrita por el promotor y su técnico.

Artículo 3.4. DOCUMENTACIÓN DE LA SOLICITUD DE LA LICENCIA PARA MOVIMIENTOS DE TIERRAS

1.- Con la solicitud de licencia para movimiento de tierras, se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Plano de emplazamiento a escala 1:2.000 en Suelo Urbano; y 1:5.000 en Suelo Rústico.
- b) Plano topográfico de la parcela o parcelas a que se refiere la solicitud, a escala no menor de 1:1.000 en el que se indiquen las cotas de altimetría, la edificación y arbolado existente y la posición, en planta y altura, de las fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmante o terraplén.
- c) Plano de perfiles que se consideren para apreciar el volumen y características de la obra a realizar, muros de contención, así como los de detalle precisos que indiquen las precauciones a adoptar en relación a la propia obra, vía pública o fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmante o terraplén.
- d) Memoria técnica complementaria referida a la documentación prevista en los apartados anteriores explicativa de las características, programa y coordinación de los trabajos.
- e) Presupuesto de ejecución de las obras, con el beneficio industrial y los honorarios de los técnicos competentes.
- f) Informe de las compañías, de distribución de agua, alcantarillado, teléfonos y electricidad, de que no afectan las instalaciones del servicio público.

Artículo 3.5. DOCUMENTACIÓN DE SOLICITUD DE LICENCIA DE DEMOLICIÓN

1.- Con la solicitud de licencia de demolición se presentará el proyecto de demolición.

2.- El proyecto de demolición constará como mínimo de la siguiente documentación:

- a) Plano de emplazamiento a escala como mínimo 1:2.000.



ILTRE. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE LA MATANZA DE ACENTEJO

- b) Fotografías de las fachadas del edificio.
- c) Memoria técnica explicativa de las características de los trabajos a efectuar, con indicación expresa de las precauciones a tomar en relación a la protección.
- d) En el caso de que ésta se encuentre incluida en el ámbito del área de Normativa de Protección o se corresponda con algunas de las edificaciones precatalogadas en este Plan General, será necesario presentar planos como mínimo a escala 1:100 de las plantas, alzados y secciones que permitan apreciar el derribo a efectuar.
- e) Presupuesto de ejecución de las obras, con el beneficio industrial y los honorarios de los técnicos competentes.
- f) Informe de las compañías, de distribución de agua, teléfono y electricidad de que no afectan las instalaciones de servicio público.
- g) Póliza de seguro, en su caso, con cobertura suficiente por responsabilidad civil.

3.- Cuando se trate de demoler edificios colindantes a otros incluidos en el precatálogo de este Plan General, se adjuntará además memoria que justifique las técnicas empleadas, así como las precauciones adoptadas con la finalidad de no dañar o afectar la estructura portante ni los elementos arquitectónicos de dichos edificios.

4.- Cuando se trate de demoliciones parciales en edificios precatalogados, además de seguirse las directrices específicas que se establecen en este Plan General y en su caso en el ámbito de Normativa de Protección, se presentará una memoria explicativa de la técnica a emplear, reseñado expresamente las precauciones adoptadas para no dañar o afectar el resto de la edificación. Asimismo, deberá asegurarse una fianza mediante depósito o aval bancario que cubra la parte del edificio a conservar.

5.- Como protección del paisaje urbano en el ámbito de este Plan General de Ordenación, la solicitud de licencia de demolición será simultánea a la solicitud de licencia edificatoria, no pudiéndose otorgar licencia de demolición sin la simultánea concesión de licencia edificatoria.

Artículo 3.6. DOCUMENTACIÓN DE SOLICITUD DE LICENCIA DE EDIFICACIÓN

1.- Con la solicitud de licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma de edificios existentes, se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Copia del documento oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno, cuando se preceptivo según lo dispuesto en esta.
- b) Cédula urbanística, o fotocopia del documento oficial de contestación a las consultas efectuadas previamente.
- c) Cinco ejemplares del proyecto técnico, con los planos debidamente acotados y superficializados en todas las piezas del edificio.

Se presenta fotocopia concuerda literalmente con su original, que obra en el expediente de su razón-archivo de este Ayuntamiento.

La Villa de La Matanza de Acentejo

Regina Teijeiro Campo
SECRETARIA-INTERVENTORA





Begoña Teijeiro Campo
SECRETARIA-INTERVENTORA

Artículo 3.7. DOCUMENTACIÓN DE SOLICITUD DE LICENCIA DE GRÚA-TORRE

1.- Con la solicitud de licencia para la instalación y uso de grúa-torre en la construcción, se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Planos de situación o emplazamiento a escala no inferior a 1:2.000.
- b) Plano de ubicación de la grúa en relación a la finca donde se realice la obra y sus colindantes, con indicación de su altura máxima, posición del contrapeso, y de las áreas del barrido de la pluma y del carro del que se cuelgue el gancho, así como de la altura de las edificaciones e instalaciones existentes en la zona del barrido. Si tuviera que instalarse en terreno vial, se indicará asimismo el espacio máximo a ocupar por la base de apoyo.
- c) Certificación de la casa instaladora suscrita por técnico competente, acreditativa del perfecto estado de los elementos de la grúa a montar y de asumir la responsabilidad de su instalación hasta dejarla en perfectas condiciones de funcionamiento. En dicha certificación deberán hacerse constar las cargas máximas, en sus posiciones más desfavorables, que puedan ser transportadas por la grúa, en los distintos supuestos de utilización que se prevean.
- d) Documento, visado por el correspondiente Colegio oficial y expedido por técnico competente, acreditativo de que éste asume el control del buen funcionamiento y la seguridad de la grúa, mientras la misma permanezca en la obra.
- e) Póliza de seguros con cobertura de la responsabilidad civil ilimitada que pueda producir el funcionamiento, de la grúa y su estancia en obra.

2.- Una vez instalada la grúa-torre se pedirá la autorización de funcionamiento y la solicitud de funcionamiento irá acompañada del certificado del instalador.

Artículo 3.8. DOCUMENTACIÓN DE SOLICITUD DE CAMBIO DE USO

1.- Con la solicitud de licencia para la modificación objetiva del uso del edificio, siempre que ésta no requiera la realización de obras de ampliación o reforma, se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Memoria justificativa, detallada del nuevo uso, con indicación de si se halla autorizado por el planeamiento vigente. Cuando el uso pretendido comporte el ejercicio de actividades industriales, deberán consignarse, además, la categoría y situación de las mismas.
- b) Plano de emplazamiento, a escala 1:1.000 (o en su defecto 1:2.000), en el que se exprese claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas y particulares que limiten la totalidad de la manzana en que esté situada. En este plano se indicará la orientación, las alineaciones y rasantes oficiales y el perímetro del patio central de la manzana, caso de que lo haya, y se resultará si el edificio existente se ajusta o no a las indicadas alineaciones y rasantes.
- c) Plano de plantas y fachadas con las secciones necesarias para su completa inteligencia.



ILTRE. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE LA MATANZA DE ACENTEJO

- d) Introducción de los canales de acceso de los servicios y de las conexiones de carácter obligatorio con las redes de distribución existentes y expresión de las potencias y caudales establecidos en el caso que éstos se modifiquen sustancialmente.
- e) Certificación expedida por facultativo competente de que el edificio es apto para el nuevo uso, conforme a la normativa aplicable en función del mismo y con especial referencia al cumplimiento de las condiciones de estabilidad y aislamiento térmico y acústico, así como de las Normas sobre prevención de incendios y las demás, precisas, para el uso pretendido.

2.- Cuando la solicitud de licencia para modificar objetivamente el uso de un edificio, lleve aparejada la realización de obras de ampliación o reforma, deberán cumplirse, además las prescripciones establecidas para la clase de obras de que se trate.

Artículo 3.9. DOCUMENTACIÓN DE LAS SOLICITUDES DE LICENCIA PARA ACTIVIDADES INDUSTRIALES

Sin perjuicio de la documentación que requieran la disposición específica sobre actividades industriales o bien, molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, las solicitudes de licencias de edificaciones con fines industriales deberán venir acompañadas de los mismos documentos reseñados en el artículo 8.3.6 de la presente Normativa.

Artículo 3.10. DOCUMENTACIÓN DE LA SOLICITUD DE LICENCIAS DE OBRAS MENORES

3.10.1. Definición:

A.- Con carácter general se considerará Obra Menor a las siguientes:

1. Obras de edificación de nueva construcción que cumplan los siguientes requisitos:
 - a) De escasa entidad constructiva y económica.
 - b) De sencilla técnica constructiva.
 - c) Que no tenga carácter residencial ni público.
2. Obras de modificación, reforma ó rehabilitación que cumplan los siguientes requisitos:
 - a) Que no altere la configuración arquitectónica del edificio en su composición exterior, volumetría ni estructura.
 - b) Que no altere el número de viviendas, locales ni plazas alojativas.
 - c) Que no afecten a edificios protegidos, total ó parcialmente, ni a sus elementos.
 - d) Que supongan una mejora en las condiciones de habitabilidad ó de seguridad de los edificios e instalaciones

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

B.1. En suelo rústico:

1. Los Cerramientos a Camino estructurante serán realizados mediante murete de mampostería careada con piedra basáltica del lugar de una altura no mayor de 0,50 m, pudiendo sobreponerse un cerramiento máximo de malla color verde de 1,30 m.



3 OCT 2005

Begoña Teijeiro Campo
SECRETARIA-INTERVENTORA

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

B.2. En suelo Urbano:

6. La ejecución de piezas complementarias de la vivienda y que tienen carácter de funcionalidad (aseo, despensa, trastero, lavadero, solana, tendedero, escalera, etc.), con dimensiones acordes a su uso y técnica constructiva sencilla (paredes de carga y forjados de luces cortas y poca flecha, carencia de pilares exentos, no tener vigas de carga, etc.).
7. Limpieza y desbroce de solares.
8. Cerramientos y vallados de solares.
9. Rampas y apertura de acceso a parcelas.
10. Acondicionamiento de edificaciones existentes.
11. Toldos, marquesinas, vados.
12. Construcción de kioscos de exposición y/o venta.
13. Colocación de rótulos, banderas y anuncios en edificios no protegidos.
14. Establecimiento de vallas o cercas de precaución de obras.
15. Construcción de puentes de obra, andamios y similares.
16. Ejecución de catas, pozos y sondeos de exploración cuando aún no se hubiere otorgado licencia de obras.
17. Recalce de edificios para construir otros que dispongan de licencia.
18. Construcción o instalación de barracas.
19. Colocación de puertas, ventanas, persianas y rejas en fachada (sin modificación del hueco).
20. Reparación de balcones, repisas o elementos salientes.
21. Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales.
22. Construcción y modificación de escaparates.
23. Colocación de elementos mecánicos de instalaciones en cubiertas.
24. Colocación o sustitución de ascensores.
25. Tala de árboles.
26. Modificación o reparación de aseos en locales.
27. Reparación o reposición de red saneamiento que afecte elementos comunes de ésta.
28. Reparación o reposición de red de fontanería que afecte elementos comunes a ésta.



ILTRE. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE LA MATANZA DE ACENTEJO

29. Reposición o reparación de red eléctrica que afecte elementos comunes a ésta.
30. Reposición de pavimentos.

3.10.2. Documentación:

1.- Memoria. La solicitud de licencia para las obras menores irá acompañada de un documento en el que se describen escrita y/o gráficamente las obras a realizar.

2.- Presupuesto. Las obras a realizar deberán estar debidamente valoradas, acompañándose presupuesto técnico ó factura pro forma de la empresa que deberá ejecutarlas con indicación de la parte impositiva que las grava.

3.- Planos. En todos los casos, se presentará un plano de emplazamiento a escala mínima 1:1000. La documentación gráfica se complementará, además, con planos descriptivos y de detalle de se estimen necesarios para la mejor ejecución de la obra.

Artículo 3.11. OBRAS MENORES DE CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS CATALOGADOS

1.- En los edificios catalogados, las solicitudes de licencia de obras menores, además de las prescripciones del capítulo anterior, irán acompañadas en todo caso de un documento en el que se describan, escrita y gráficamente las obras a realizar.

2.- Se presentará una memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de la obra a realizar, así como su adecuación al nivel de protección del edificio.

3.- Todas las obras que afecten al aspecto exterior del edificio deberán adecuarse al diseño original y requerirán proyecto y dirección facultativa.

CAPITULO 4.- EJECUCIÓN DE LAS OBRAS E INSTALACIÓN

Artículo 4.1. PRESCRIPCIONES OBSERVABLES DE EJECUCION DE OBRAS

Durante la ejecución de las obras deberán cumplirse las siguientes prescripciones:

- a) Construir el correspondiente vado, conforme a lo dispuesto, cuando la obra exija el paso de camiones por la acera.
- b) Conservar, siempre que sea posible, el vado o vados existentes así como la acera correspondiente a la finca.
- c) Mantener en estado de buena conservación la valla u otros elementos de precaución.
- d) Observar las Normas establecidas sobre horario de carga y descarga, limpieza, apertura y relleno de zanjas, retirada de escombros y materiales de la vía pública y demás disposiciones.



La presente fotocopia concuerda literalmente con su original, que obra en el expediente de su razón-archivo de este Ayuntamiento.

La Villa de La Matanza de Acentejo

3 OCT 2005

Begoña Teijeiro Campo
SECRETARIA-INTERVENTORA

Artículo 4.2. RESPONSABILIDAD DE LOS TÉCNICOS

1.- Todo técnico, por el sólo hecho de firmar una solicitud de obra, declara conocer las condiciones que se exigen en las presentes Ordenanzas, aceptando las responsabilidades que se deriven de su aplicación.

2.- Los Arquitectos directores de las obras son responsables mancomunadamente con los promotores, de las infracciones de estas Ordenanzas, siempre que al advertir cualquier circunstancia por la que se aparten de las condiciones en que se concedan las licencias, no lo comuniquen por escrito al Ayuntamiento.

Artículo 4.3. RENUNCIA Y DESIGNACIÓN

1.- Cualquier técnico que intervenga en una obra o instalación, y que dejará de actuar en la misma, lo pondrá, obligatoriamente, en conocimiento del Ayuntamiento dentro del plazo de tres días mediante escrito visado por el Colegio respectivo en el que se exprese la causa de la renuncia.

2.- El promotor de las obras, nombrará nuevo técnico y notificará al Ayuntamiento, dentro del término de los seis días siguientes.

3.- Cuando la renuncia del técnico se refiere a obras que afectasen a la estructura del edificio, el propietario o promotor de las mismas vendrá obligado a sustituir de inmediato y a paralizar las obras, excepto aquéllas que sean precisas para garantizar la seguridad, y no podrá reanudar los trabajos, mientras no notifiquen debidamente al Ayuntamiento la designación y aceptación del nuevo técnico.

Artículo 4.4. CAMBIO DE EMPRESA CONSTRUCTORA

Si cambiara la empresa encargada de la realización de la obra durante el transcurso de la misma, el promotor, dentro del término de seis días, deberá poner tal circunstancia en conocimiento de la Administración municipal, mediante escrito en el que junto con el enterado del facultativo director, se consignen el nombre, domicilio y número del documento nacional de identidad o tarjeta de identificación fiscal del nuevo constructor.

Artículo 4.5. MODIFICACIONES DEL PROYECTO

1.- Si en el transcurso de una obra fuera necesario introducir alguna modificación del proyecto, se distinguirá si las modificaciones son sustanciales o se trata de variaciones de detalles.

2.- En el caso de tratarse de modificaciones sustanciales se solicitará nueva licencia con los documentos necesarios para apreciar las modificaciones introducidas, no siendo preciso el señalamiento de alineaciones y rasantes.

3.- Si a juicio de la Dirección Facultativa se tratara de variaciones de detalle, podrán continuarse los trabajos bajo la responsabilidad del titular de la licencia. Se deberá presentar la Documentación necesaria para apreciar el carácter de las variaciones y la Oficina Técnica Municipal podrá autorizar provisionalmente la continuación de las obras y ejecución de las variaciones de detalle y dará constancia al interesado mediante la entrega de un ejemplar autorizado, el cual se hará constar en el libro de órdenes de la obra.



ILTRE. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE LA MATANZA DE ACENTEJO

4.- Con la solicitud de licencia de ocupación deberá presentarse la documentación correspondiente a las variaciones de detalle, las cuales se autorizarán al concederse aquélla.

5.- Cualquier modificación sustancial o de detalle que se realizara sin haber obtenido licencia o sin haber cumplido lo dispuesto en este artículo, se considerará como ocio de las responsabilidades y sanciones a que hubiera lugar, se devengarán tasas, con los recargos que fueran de aplicación.

Artículo 4.6. DOCUMENTACIÓN EN OBRAS E INSPECCIÓN

En el lugar de toda obra o instalación se tendrá a disposición de la inspección municipal:

- 1.- El documento acreditativo de la concesión de licencia.
- 2.- Un ejemplar del proyecto aprobado, con la firma del facultativo municipal y sello del Ayuntamiento.
- 3.- Documento de haber sido comunicado al Ayuntamiento la efectividad de la dirección facultativa de las obras.
- 4.- Copia del documento acreditativo del señalamiento de alineaciones y rasantes.

Durante la ejecución de toda clase de obras o instalaciones sujetos a licencia, la inspección municipal podrá examinar los trabajos siempre que lo juzgue conveniente o lo ordene la autoridad competente.

La inspección comprenderá cuantos actos estime oportunos el funcionamiento actuante, en relación al objeto de comprobación.

Artículo 4.7. ABANDONO O PARALIZACIÓN DE LAS OBRAS

- 1.- Las obras o instalaciones deberán terminarse dentro del plazo establecido en la licencia, o, en su caso, en el de la prórroga o prórrogas concedidas.
- 2.- En ningún caso se permitirá que las obras una vez iniciadas, queden sin concluir, o en forma que afecten el aspecto de la vía pública o desmerezcan de las condiciones estéticas del paraje o perturben la normal utilización del inmueble.
- 3.- En el supuesto de que las obras quedaran abandonadas o paralizadas, sin perjuicio de que la autoridad municipal pueda ordenar la ejecución de los trabajos que se estimen necesarios para evitar los efectos determinados en el extremo anterior, la inspección lo comunicará al servicio municipal competente a los fines establecidos en el Reglamento de Edificación forzosa y Registro municipal de solares.

Artículo 4.8. CONCLUSIÓN DE LAS OBRAS

- 1.- Concluidas las obras, el propietario deberá retirar los andamios, vallas y materiales sobrantes, así como reparar el pavimento, arbolado, conducciones y cuantos elementos urbanísticos hubieran resultado afectados. Deberá asimismo colocar el número correspondiente a

Lo presente fotocopia, con acuerdo literalmente con su original, que obra en el expediente de su razón-archivo de este Ayuntamiento.

La Villa de La Matanza de Acentejo

Regina Teijeiro Campo
SECRETARIA-INTEVENTORA





3 OCT 2005

Begoña Tejero Campo
SECRETARIA-INTERVENTORA

la finca según el modelo aprobado y el rótulo de la calle caso de fincas situadas en los extremos de cualquier tramo de calle.

2.- En el caso de incumplimiento de las anteriores condiciones el Ayuntamiento dictará las condiciones oportunas para remediar las deficiencias, pudiendo ordenar con cargo al propietario la ejecución de los trabajos necesarios.

3.- El titular de la licencia, en el plazo máximo de 15 días, pondrá en conocimiento del Ayuntamiento la conclusión de las obras, mediante escrito al que deberá acompañar:

- a) Certificado final de obra, visado por el Colegio respectivo.
- b) Planos de cimentación y estructura efectuada, así como los de las modificaciones introducidas en fase de ejecución.

Artículo 4.9. LICENCIA DE HABITABILIDAD Y PRIMERA OCUPACIÓN

Una vez terminada una construcción, se solicitará por el propietario la licencia de ocupación, acompañando la licencia de construcción correspondiente y certificado de terminación de las obras del arquitecto director, que será extendida una vez que por los distintos servicios municipales, sea comprobado que cumple con las condiciones que le fueron impuestas al concederle la licencia de construcción.

En todos los casos de apertura de industria, habrá de preceder a ésta la comprobación de las condiciones de la misma, sin que prejuzgue nada sobre ella la concesión de la licencia de construcción.

Caso de no cumplir las condiciones impuestas en la licencia de construcción, le será denegada, obligándole a realizar cuantas variaciones precise para ponerla en condiciones; no consintiéndosele, entre tanto, su ocupación.

En los casos de que en una finca ya construida, con las Normas de uso y zona determinadas, se pretendiera cambiar este uso, necesitará pedir nuevamente permiso de ocupación, el que le será concedido o no, según sus condiciones.

También en el caso de que una finca tenga permiso temporal de ocupación, habrá de pedirle su renovación al terminar este plazo, situándose en el caso anterior.

Artículo 4.10. DEVOLUCIÓN DE DEPÓSITOS Y CANCELACIÓN DE AVALES

1.- Al otorgarse la licencia de ocupación se procederá a la devolución del depósito o cancelación del aval bancario constituido, siempre que se hubiesen cumplido, total y satisfactoriamente, las obligaciones que él mismo garantice.

2.- Si al tiempo de otorgarse la licencia de ocupación se hallase pendiente de ejecución o de pago alguna de las obras, reparaciones o gastos cuyo importe garantizara el depósito, su devolución no tendrá lugar hasta que dichas obras, reparaciones o gastos hayan sido ejecutadas y satisfechas.



ILTRE. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE LA MATANZA DE ACENTEJO

Artículo 4.11. VALLADO DE SOLARES

Todos los solares estarán cercados con cerramientos opacos de hasta dos metros de altura, ejecutados en materiales y espesores convenientes para asegurar su solidez y conservación en buen estado. En el caso de estar realizados con bloques de hormigón aligerado, se rematarán con enfoscados pintados; si son de madera o metálicos podrán rematarse con pintura o con cualquier otro tratamiento que asegure un adecuado acabado estético acorde con la zona en la que se ubique.

Este cerramiento deberá situarse en la alineación oficial de la calle, a cuyo efecto, al producirse la apertura de nuevas calles, los propietarios de solares tendrán obligación de solicitar la alineación en el plazo de un mes, a partir de la terminación de las obras de colocación de los bordillos y pavimentación de la calzada.

Artículo 4.12. VALLADO DE OBRA

En toda obra de nueva planta, de reforma de fachada o de galería contigua a solares descubiertos, y en los derribos, reparaciones, instalación de portada, se colocará una valla de dos metros de altura por lo menos de madera, bloque de hormigón u otro material que constituya una superficie continua y permita una conservación decorosa y a la distancia de dos metros de los paramentos exteriores de los muros, como norma general.

En el caso de que la calle de que se trate tenga una acera cuyo ancho no permita el paso de peatones a partir de los dos metros que ocupe la valla, será obligatorio remeter ésta hasta una línea que quede a 0,60 metros por dentro de la línea de bordillo.

Si con la aplicación de esta regla quedara un ancho inferior a un metro dentro de la valla, o cuando, a petición del interesado, por circunstancias especiales no se haga aconsejable la aplicación de las Normas anteriores, la Oficina Técnica Municipal fijará las características de la valla, pudiendo ordenar su desaparición total en el momento en que se terminen los trabajos indispensables en la planta baja y continuando las obras en las plantas superiores, previa la colocación de un andamio volado.

La altura mínima del andamio volado sobre la acera será de 3,00 metros, y saliente o vuelo máximo será de 1 metro.

En caso especiales en que por la Oficina Técnica se considere indispensable, podrá proponerse la supresión en la calle del tránsito de vehículos en una o en las dos direcciones.

Quede terminantemente prohibido depositar material en la vía pública, fuera del espacio acotado por la valla.

Artículo 4.13. ROTULOS DE OBRA

Deberán ubicarse dentro de la actuación, y tendrán una dimensión máxima (cartel) de 3,00 m. de largo y 2,5 m. de alto, la altura máxima con sus soportes será de 4,00 m.



Begoña Teijeiro Campo
SECRETARIA-INTERVENTORA

CAPITULO 5.- DEBERES DE CONSERVACIÓN DE LOS PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES Y RUINA DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 5.1. OBLIGACIÓN DE LA CONSERVACIÓN

1.- Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, 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.



ILTRE. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE LA MATANZA DE ACENTEJO

- Condiciones de ornato:

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

Artículo 5.2. ÓRDENES DE EJECUCIÓN

El Ayuntamiento, por propia iniciativa, moción razonada, denuncia o instancia de cualquier interesado, ordenará la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones mencionadas en el artículo anterior.

Artículo 5.3. CONSERVACIÓN Y OCUPACIÓN TEMPORAL DE SOLARES.

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

Artículo 5.4. DECLARACION 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.

CAPITULO 6. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 6.1.- 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.

La presente fotocopia concuerda literalmente con su original, que obra en el expediente de su razón-archivo de este Ayuntamiento.





Begoña Teijeiro Campo
SECRETARIA-INTERVENTORA

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.



ILTRE. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE LA MATANZA DE ACENTEJO

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.

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:

25.- Parcela Acondicionada. Es la resultante del acondicionamiento del terreno natural, hasta llegar a la plataforma urbanizada, la misma se obtendrá con la ejecución de muros de contención que no superen los 2,50 m. de altura en ningún punto, tanto en el frente del viario, como en los linderos con otras parcelas, se podrá escalonar las plataformas en bancales, cumpliendo siempre la altura de 2,50 m. y los 45° de perfil máximo, la plataforma acondicionada no podrá superar los 1,25 m. medidos en el medio de la misma sobre el viario, los bancales producto del escalonamiento deberán ajardinarse.

26.- 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 périmetrales de los cerramientos y los ejes de las medianerías, en su caso.



3 OCT 2005

Begoña Teijeiro Campo
SECRETARIA-INTERVENTORA

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.

27.- 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:

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

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 m²/m²
- Abierta 2P-G1 = 0,50 m²/m²
- Abierta 2P-G2 = 0,50 m²/m²
- Abierta 2P-G3 = 0,75 m²/m²
- Casco antiguo 2P = 1,50 m²/m²

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

Artículo 6.2.- PATIOS

Los patios se clasifican en:

1.- Patios interiores, que son aquellos que se encuentran cerrados, o susceptibles de cerrar, por todos sus paramentos perimetrales.

- La superficie mínima será de OCHO metros cuadrados y se podrá inscribir un círculo de 3 metros de diámetro sobre un plano horizontal y a cualquier altura.

- Se cumplirán además las siguientes condiciones en los patios a los que abran locales habitables (excepto cocinas y baños):

- Se podrá inscribir un círculo cuyo diámetro (D) esté en función de la altura (H) desde el piso del patio a la coronación superior de la fábrica, con los siguientes valores:

Para...	H = 7,50 m.....	D ≥	3,00 m.
7,50	≤ H ≤ 10,50 m.....	D ≥	3,25 m.
	H > 10,50 m.....	D ≥	3,50 m.

- Se cumplirán las condiciones expresadas sin perjuicio de aplicación del Decreto 47/1991, de 25 de marzo, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas.



ILTRE. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE LA MATANZA DE ACENTEJO

2.- Patios abiertos

Se consideran patios abiertos cuando tengan un frente abierto a espacio público no menor de 5 m., con una profundidad comprendida entre 1,50 m. y un vez y media el frente.

Con estas condiciones se podrán realizar patios abiertos en cualquier fachada.

A efectos de la ocupación en edificación abierta, un patio abierto se considerará espacio exterior.

3.- Patios mancomunados

Son aquellos que se levantan sobre el suelo que pertenece a varios propietarios, pudiendo ser abiertos o cerrados.

- La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse como derecho real de servidumbre sobre el solar, haciéndolo constar en escritura pública que no podrá cancelarse sin la autorización del Ayuntamiento.

- Esta servidumbre no podrá desaparecer en tanto subsista alguna de las edificaciones que los patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

4.- El tipo denominado "patio inglés", sólo podrá servir a una planta bajo rasante, y su anchura mínima será de 2,50 mts. La planta primera recuperará nuevamente la alineación de la edificación.

5.- En Edificación Abierta Grado 3 (EA-G3) se permitirán los patios interiores siempre y cuando las dimensiones mínimas de los mismos sean de 4,00x4,00 metros en caso de que el 75% del perímetro tenga una planta de altura; será de 6,00x6,00 metros en los demás casos.

Artículo 6.3.- CHAFLÁN

- Con carácter general, en las edificaciones que formen esquinas a dos vías será obligatorio la realización de un chaflán, que tendrá una dimensión mínima de 3,00 mts.

- La situación de los chaflanes en la trama urbana viene definida en los planos correspondientes; pudiendo el Ayuntamiento alterar estas condiciones generales mediante valoración razonada de las circunstancias específicas del entorno de ubicación.

- En edificación abierta los chaflanes se realizarán en la parcela urbanizada.

Artículo 6.4. ELEMENTOS COMUNES EN LAS EDIFICACIONES PLURIFAMILIARES

1.- El ancho libre mínimo entre paramentos del portal, será de 2,20 m. para resolver así el acceso de frente a la escalera de ancho mínimo. La profundidad mínima libre desde la puerta del portal será de 2,00 m. Se admiten estrangulamientos aislados en el acceso a la escalera que dejen una anchura libre de hasta 1,20 m. Delante del arranque de la escalera, de la puerta de un ascensor o de otra cualquiera, existirá una profundidad mínima de 1,50 m.

2.- Los pasillos y galerías de acceso, así como las mesetas si dan acceso a puertas, tendrán un ancho mínimo de 1,20 m.

La presente fotocopia concuerda literalmente con su original, que obra en el expediente de su razón-archivo de este Ayuntamiento.

Regidora Teodoro Campo
SECRETARÍA INTERVENIENTE



La presente fotocopia concuerda literalmente con su original, que obra en el expediente de su razón-archivo de este Ayuntamiento.



La Villa de La Matanza de Acentejo

3 OCT 2005

Begoña Teijeiro Campo
SECRETARIA-INTERVENTORA

3.- Las escaleras cumplirán con los siguientes:

- La longitud mínima del peldaño será de 1,10 m., libre del espacio ocupado por el pasamanos.
- Las mesetas intermedias, sin puertas de acceso a locales o viviendas, tendrán un fondo mínimo igual a la longitud del peldaño.
- Los peldaños tendrán huella mínima de 27,50 cm. y contrahuella máxima de 18,50 cm.
- Los tramos de escalera no podrán salvar alturas superiores a 2,90 m., sin desarrollo intermedio.
- Tendrán iluminación y ventilación directa con el exterior en todas sus plantas. Podrá realizarse de forma cenital mediante lucernarios en edificios de hasta tres plantas, en este caso el hueco de luz dispondrá de una superficie como mínimo de dos tercios de la caja de escalera y 1,00 m² de superficie de ventilación; la superficie del hueco de escalera será como mínimo de 8,00 m²

4.- Será obligatorio la instalación de ascensor para todo edificio que tenga una altura mayor de 9,00 m., medidos entre la cota del portal de acceso y el piso de la última planta.

Artículo 6.5. MEDIANERÍAS AL DESCUBIERTO

1.- Cuando existan muros al descubierto como consecuencia de las diferentes alturas reguladoras, o cualquier otra circunstancia que produzca escalonamientos o retranqueos en la propia edificación o respecto de las colindantes, se tratarán con los mismos materiales, color, textura, etc., que la fachada del edificio.

No se podrán abrir huecos en el muro de contigüidad, salvo que se retire 1,50 mts. del eje de medianería.

2.- Cualquier edificación colindante a otra que presente un paramento ciego o medianerías laterales, deberá adosarse obligatoriamente.

Artículo 6.6. DISTANCIAS ENTRE FACHADAS

La distancia entre dos fachadas, principales o laterales de edificaciones diferentes no será menor de 6,00 mts.(en el caso de vuelos interiores se medirán entre estos), 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 6.7. 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



ILTRE. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE LA MATANZA DE ACENTEJO

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 semicerrada o casco antiguo, cumplirá con los siguientes parámetros:

- Superficie mayor o igual a 100 m²
- Círculo inscrito mayor o igual a 6 m Ø
- Frente edificado mayor o igual a 6 m
- Ancho Mínimo de Vivienda 5 m
- Deberán tener frente a vía o peatonal público todas las viviendas, (salvo la segunda línea).

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

- Superficie mayor o igual a 100 m²
- Círculo inscrito mayor o igual a 10 m Ø
- Frente edificado mayor o igual a 10 m
- Ancho Mínimo de Vivienda 5 m

(Las parcelas deberán tener homogeneidad en su planta).

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

Tipo EA-G1

- Superficie mayor o igual a 750 m²
- Círculo inscrito mayor o igual a 15 m Ø
- Frente edificado mayor o igual a 15 m
- Ancho Mínimo de Vivienda 5 m

Tipo EA-G2

- Superficie mayor o igual a 500 m²
- Círculo inscrito mayor o igual a 10 m Ø
- Frente edificado mayor o igual a 12 m
- Ancho Mínimo de Vivienda 5 m

Tipo EA-G3

- Superficie mayor o igual a 500 m²
- Círculo inscrito mayor o igual a 12 m Ø
- Frente edificado mayor o igual a 15 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.

En Edificación Abierta se podrán edificar las parcelas residuales y las ya segregadas, con la tipología de vivienda unifamiliar.

Se certifica que esta copia es una reproducción literalmente con su original, que obra en el expediente de su razón-archivo de este Ayuntamiento.

In Villa de La Matanza de Acentejo
Begoña Teijeiro Campo
SECRETARÍA-INTERVENTORA





3 OCT 2005

Begoña Teijeiro Campo
SECRETARIA-INTERVENTORA

Se establece para EA-G1 un ratio de una vivienda unifamiliar por cada 375 m². de parcela y para EA-G2 un ratio de una vivienda unifamiliar por cada 250 m² de parcela .

Artículo 6.8. ALTURA DE PLANTAS.

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

	Mínimo	Máximo
- Para cualquier planta de vivienda	2,50 m.	3,00 m.
- En planta baja,.....	3,20 m.	4,00 m.
- En Sótanos y Semisótanos....	2,20 m.	4,00 m.
- Para Oficinas en plantas piso	2,50 m.	3,00 m.

Artículo 6.9. 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 acondicionado 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.

La equivalencia en metros es la siguiente:

Nº de Plantas	Altura reguladora (mts)
1	3,50
2	7,50(ES/CH/AR/EC2P/EAG3)
2	6,50(EAG1 – EAG2)
3	10,50 (EC3P)

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.

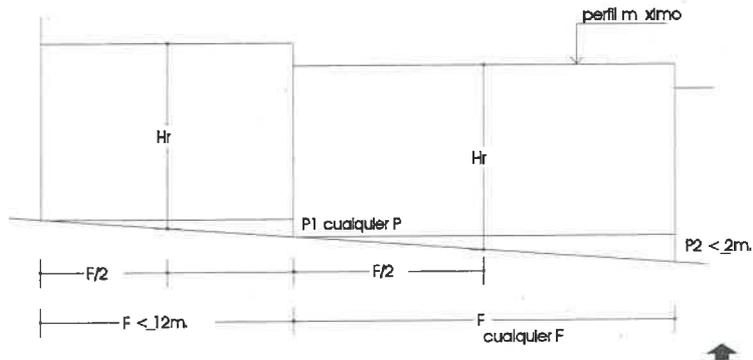
b) En los casos en que P sea mayor de 2m. y fachadas mayores de 12m. (f>12), se dividirá la longitud F en dos partes y la altura se medirá en la mitad de cada parte.



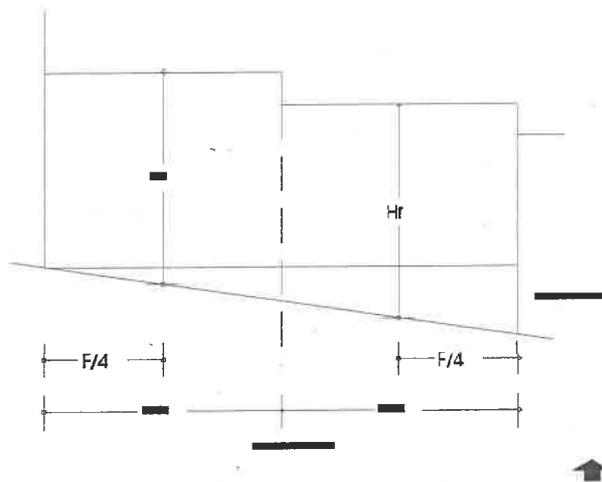
ILTRE. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE LA MATANZA DE ACENTEJO

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.

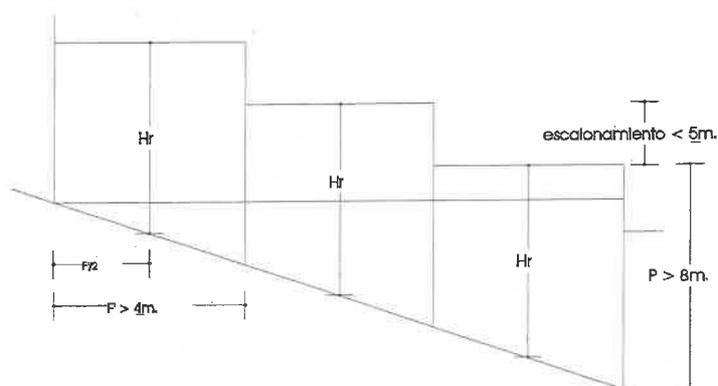
Cada parte tendrá dimensión no menor de 6 m.; si así no fuese se dividiría en un número menor de partes.



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



- 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.



La presente fotocopia concuerda literalmente con su original, que obra en el expediente de su razón-archivo de este Ayuntamiento.



La Villa de La Matanza de Acentejo

10 OCT 2005

Begoña Teijeiro Campo
SECRETARIA-INTERVENTORA

- 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.

- 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.

- La consideración del semisótano como planta entera, 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 un máximo de 12 m.(ES/CH) y de 20m. en (EC) dicha prolongación estará condicionado al estudio de la esquina en cuestión, con supervisión de la oficina técnica municipal.

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° 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.

- La cubierta de teja curva cerámica, con una pendiente entre (25° - 35°) y una altura de cumbrera máxima de 2.50 m.

- En todo caso, ninguno de estos volúmenes superará al 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.

- En edificación semicerrada para aquellas actuaciones de más de dos viviendas, será obligatorio cubierta de teja curva en el 60%, y ubicada en el perímetro de la planta cubierta.

- 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.



ILTRE. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE LA MATANZA DE ACENTEJO

8.- Forma de medición en la edificación abierta G1 y G2.

- La altura de la edificación se medirá desde cualquier punto del terreno interior de la parcela, una vez acondicionada (plataforma), no podrá superar los 1,25 m. medidos en el medio de la misma sobre el viario.

- 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, la edificación se deberá retranquear 3,00 m. del último escalonamiento.

- Cuando se proyecten muros de contención en la alineación de manzana ordenada o interiores nunca deben sobrepasar los 2,50 m. de altura, medidos en cualquier punto del mismo, estos deberán realizarse con mampostería de piedra natural basáltica, o revestidos en piedra natural, adecuado al entorno.

- Los bancales resultantes del escalonamiento y urbanización de la plataforma, deberán estar ajardinados.

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.

Artículo 6.10. EDIFICACION 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 H_r 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.

La presente fotocopia concuerda literalmente con su original, que obra en el expediente de su razón-archivo de este Ayuntamiento.



Begoña Teijeiro Campo
SECRETARIA-INTERVENTORA

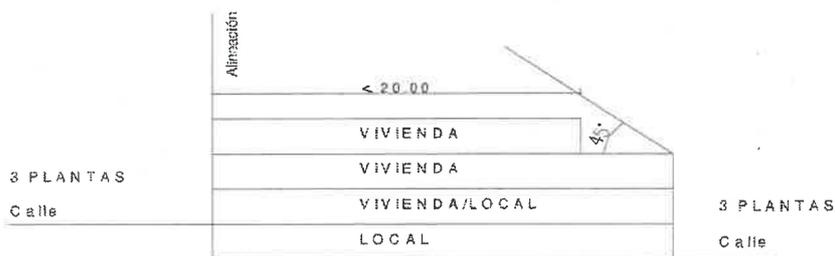
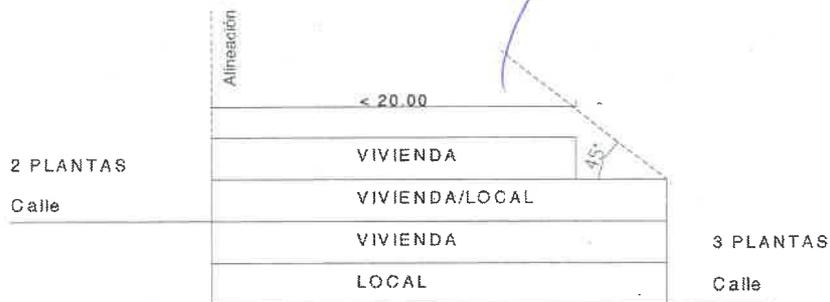
La presente fotocopia concuerda literalmente con su original, que obra en el expediente de su razón-archivo de este Ayuntamiento.



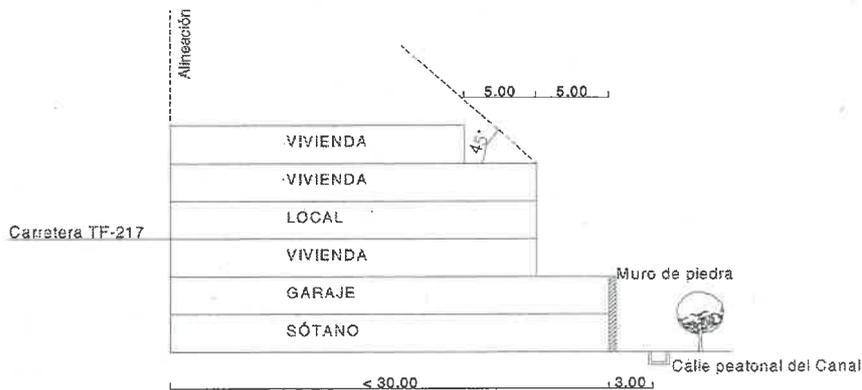
La Villa de La Matanza de Acentejo

13 OCT 2005

Begoña Teijeiro Campo
SECRETARIA-INTERVENTORA



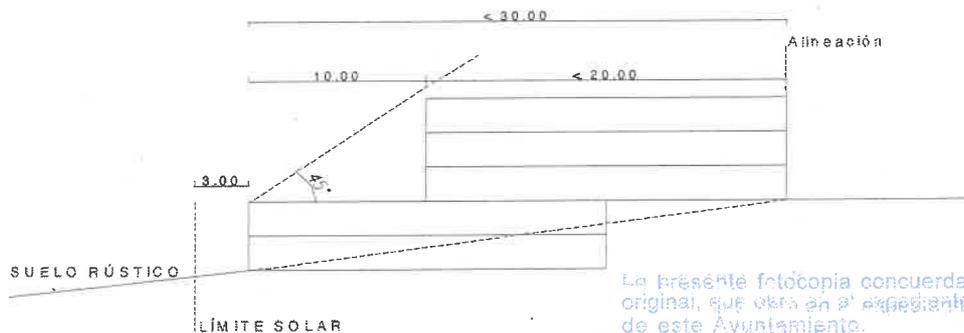
- En edificación Cerrada, cuando una edificación tenga dos frentes opuestos con altura reguladora diferentes, uno de ellos al margen norte de la carretera general (TF-217) y el otro al paseo peatonal que discurre por encima del Canal, se podrá considerar lo que queda bajo la rasante de la carretera general (TF-217) según el esquema adjunto.





ILTRE. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE LA MATANZA DE ACENTEJO

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.



La presente fotocopia concuerda literalmente con su original, que obra en el expediente de su razón-archivo de este Ayuntamiento.



La Villa de La Matanza de Acentejo

Begoña Teijeiro Campo
SECRETARIA-INTERVENTORA

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, 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 6.11. 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:

La presente fotocopia no guarda literalmente con su original, que obra en el expediente de su razón-archivo de este Ayuntamiento.



La Villa de La Alcañal de Acentejo

3 OCT 2005

Begoña Teijeiro Campo
SECRETARIA-INTERVENTORA

- Semicerrada 2P = 0,80
- Abierta 2P-G1 = 0,25
- Abierta 2P-G2 = 0,40 (Sótano) y 0,30 (planta baja)
- Abierta 2P-G3 = 0,45
- Casco antiguo 2P = 0,80

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

Artículo 6.12. FONDO EDIFICABLE.

En Edificación Cerrada el fondo edificable será de 20 metros.

Artículo 6.13. CERRAMIENTOS Y RETRANQUEOS.

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

- En el caso de parcela acondicionada, no se podrá colocar sino un cerramiento transparente (reja, balaustre, etc) de 1,00 m. de altura en los frentes al viario.

- 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 a linderos y viarios, si se podrá ocupar la separación entre viviendas dentro de una misma parcela, y en una ocupación máxima del 40%.

Artículo 6.14. 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:

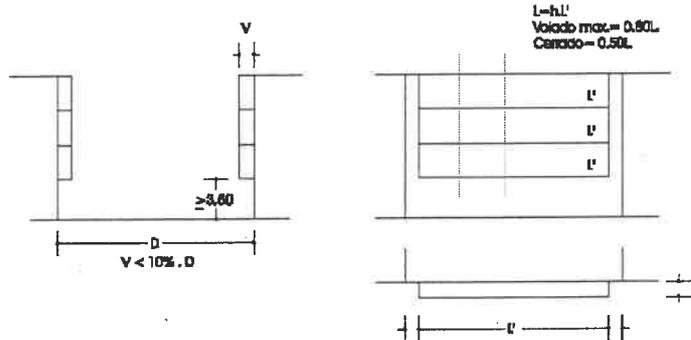
- Cualquier elemento volado sobre la acera estará a más de 3,50m. de altura libre medida en el punto más desfavorable.

- 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.



ILTRE. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE LA MATANZA DE ACENTEJO

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 fachada por plantas (L), de este total, el 60 % podrá ser cerrado y el 40% abierto.

- 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 1.50 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 6.15. DISTANCIAS ENTRE FACHADAS.

La distancia entre dos fachadas, principales o laterales de edificaciones diferentes no será menor de 6,00 mts, en edificación abierta (G1 y G2) en caso de vuelos interiores se deberán separar también dicha distancia , 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 6.16. CONDICIONES EN EDIFICACION ABIERTA (G1 y G2).

1.- Sin dar lugar a aumentos de ocupación en planta, se permiten adosar dos edificaciones unifamiliares (pareados) 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, linderos, laterales y entre ellos.

2.- Los pareados se ubicarán en la misma plataforma y presentarán una cubierta uniforme sin escalonamiento.

3.- La edificación en segunda línea necesitará un frente mínimo de parcela dando a vía pública existente de 3 metros.

Artículo 6.17. CONDICIONES EN EDIFICACION SEMICERRADA.

1.- La edificación semicerrada se corresponde con la vivienda unifamiliar ó plurifamiliar, en hilera / pareada / adosada .

2.- 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 dicha parcela .

3.- 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 hasta un frente de 9,00 m. Este frente será inedificable hasta un fondo máximo de 25 metros.

Artículo 6.18. ORDENANZAS URBANISTICAS EN SUELO URBANO

6.18.1.- 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)

La presente fotocopia concuerda literalmente con su original, que obra en el expediente de su razón-archivo de este Ayuntamiento.



La Villa de La Matanza de Acentejo OCT 2005

Begoña Tejeiro Camp
SECRETARIA-INTERVENTOR

6.18.1.1.- 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



ILTRE. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE LA MATANZA DE ACENTEJO

fachada determinarán en algunos casos la formación de situaciones de edificación semicerrada de dos tres plantas.

- 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 las normas urbanísticas y será de 10 m.

- Ancho mínimo de vivienda de 5 m.

- 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 estas Ordenanzas.

- Se admiten todos los usos comprendidos en el Capítulo 8.

6.18.1.2.- 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.

- Ancho mínimo de vivienda de 5 m.

- Las Viviendas deberán tener frente a vía o peatonal público.

- 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 hasta un frente de 9,00 m. Este frente será inedificable hasta un fondo máximo de 25 metros



Begoña Teijeiro Campo
SECRETARIA-INTERVENTORA

- 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 afectarles, se especifican los siguientes:
- Se admiten todos los usos comprendidos en el Capítulo 8.

6.18.1.3.- LA EDIFICACIÓN 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, admitiéndose el plurifamiliar -pareado de dos viviendas unifamiliares.

- * Ocupación 25 %
- * Parcela mínima 750 m²
- * 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 (6,50 m.)
- * Frente mínimo de solar 15 mts.
- * Ancho mínimo de vivienda 5 mts. (mínimo)
- * La parcela permitirá inscribir un círculo de 15 mts. de diámetro
- * Edificabilidad máxima 0,50 m²/m²

- Edificación abierta grado 2 (EA-G2)

Corresponde a la tipología de vivienda unifamiliar aislada, admitiéndose el plurifamiliar -pareado de dos viviendas unifamiliares.

- * Ocupación Planta Sótano 40%
Planta Baja 30%
- * Parcela mínima 500 m²
- * 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 (6,50 m.)
- * Frente mínimo de solar 12 mts.
- * Ancho mínimo de vivienda 5 mts. (mínimo)
- * La parcela permitirá inscribir un círculo de 10 mts. de diámetro
- * Edificabilidad máxima 0,50 m²/m²
- * Se admite exclusivamente el uso residencial.

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



ILTRE. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE LA MATANZA DE ACENTEJO

- Aquéllas parcelas residuales que no cumplan las condiciones mínimas podrán ser edificadas con un informe municipal, con la tipología de vivienda unifamiliar.

- Se establece para EA-G1 un ratio de una vivienda unifamiliar por cada 375 m2. de parcela y para EA-G2 un ratio de una vivienda unifamiliar por cada 250 m2 de parcela .

- Se permiten los sótanos ó semisótanos con una ocupación máxima del 40%, no pudiendo ocupar los retranqueos a vial y linderos, pero si la separación entre viviendas.

- 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 y paseos interiores de parcela , salvo los acceso a garajes.

- Se permite el adosamiento por parcela a lindero de construcciones auxiliares tales como garajes y cuartos de instalaciones en planta sótano y baja, 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 6,00 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 m² de superficie edificada.

- 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 m²
- * 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 m²/m²

Además se deberán cumplir las siguientes condiciones:

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

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

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



Begoña Teijeira Campo

SECRETARIA-INTERVENTORA



Begoña Teijeiro Campo
SECRETARIA-INTERVENTORA

- 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.

6.18.1.4.- 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 Cerrada. 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.
- Ancho mínimo de vivienda de 5 m.
- Las Viviendas deberán tener frente a vía o peatonal público.
- 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 (80%).

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 hasta un frente de 9,00 m. Este frente será inedificable hasta un fondo máximo de 25 metros

- 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. 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, además de lo dispuesto en la normativa de regulación sectorial que en cada caso pudieran afectarle.

6.18.1.5.- 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",



ILTRE. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE LA MATANZA DE ACENTEJO

recogiéndose en el presente PGO como edificabilidad agotada. En cualquier caso se le asigna a esta categoría de suelo una edificabilidad de 1,30 m²/m².

6.18.2.- 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)

La presente fotocopia concuerda literalmente con su original, que está en el expediente de su razón-archivo de este Ayuntamiento.



La Villa de La Matanza de Acentejo

Begoña Teijeiro Campo
SECRETARIA-INTERVENTORA

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 500 m²
- * Retranqueos 3 mts. a linderos y 5 mts. a viales
- * Altura máxima DOS plantas

6.18.3.- EDIFICACIÓN EN ÁREAS DE AUTOCONSTRUCCIÓN Y VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA

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

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



Begoña Teijeiro Campo
SECRETARIA-INTERVENTORA

CAPITULO 7. ORDENANZAS GENERALES DE CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA.

1.- Las edificaciones deberán estar de acuerdo con el entorno urbano que las rodea, adecuación que se refiere a la composición general de las fachadas, cubiertas, textura, color, disposición etc., ejerciendo el Ayuntamiento el control en el cumplimiento de estas condiciones e indicando, en su caso, a qué características estéticas deberán ajustarse.

2.- A los efectos en lo dispuesto en este capítulo se conceptuarán como fachadas todos los parámetros de un edificio visibles desde la vía pública, espacios públicos, jardines interiores etc. En particular cuando como consecuencia de las diferentes alturas de la edificación, o por otra causa, queden medianeras al descubierto, será obligatorio tratarlas con los mismos materiales, textura y color que los de la fachadas.

3.- La composición y tamaño de los huecos en la fachada deberán responder fundamentalmente a las características morfológicas del entorno donde se emplace el edificio, y en general, la composición de la fachada no podrá justificarse exclusivamente por el mantenimiento de la correspondencia entre esta y las características funcionales y dimensionales del programa del edificio propuesto. Asimismo, no se permitirán los corredores de acceso a viviendas o dependencias en las fachadas.

4.- El tratamiento de fachadas podrá ser con pinturas de textura lisa o rugosa sobre enfoscado. Se utilizarán tonos claros, en la gama de los ocre, blancos y se admitirá el color rojo inglés, deberá existir homogeneidad en el tratamiento de colores en fachada de diferentes viviendas dentro de una misma actuación. Se podrán emplear otros recursos estéticos, en cuanto a color (color gris) y textura siempre de la gama de colores permitida, en elementos o zonas singulares de las fachadas tales como zócalos, molduras, cornisas, etc.

5.- Todas las viviendas deberán estar enfoscadas y pintadas de manera adecuada a su entorno. Aquellas edificaciones existentes en suelo rústico deberán estar recubiertas con piedra natural o pintadas con colores adecuados al entorno.

6.- Podrá emplearse, como material de fachada, la cantería de piedra natural, no admitiéndose los aplacados de materiales cerámicos, mármoles, piedras artificiales, excepto en actuaciones en Suelo Urbano que no resultaren inadecuadas a su entorno. Quedando excluidos aquellos revestimientos cuya base sea un ligante de resinas sintéticas (tipo granulite, etc.).

7.- La cubrición del edificio se podrá realizar mediante azotea-cubierta plana o cubierta inclinada con teja cerámica curva color tradicional.

En edificación semicerrada para aquellas actuaciones de más de dos viviendas, será obligatorio cubierta de teja curva en el 60%, y ubicada en el perímetro de la planta cubierta.

En cubrición con azoteas el edificio deberá tener el mismo tratamiento que si de una fachada se tratara. Debido a ello, las cajas de escalera, chimeneas de ventilación y cuartos lavaderos y de instalaciones, serán tratados con el mismo decoro que el resto de la fachada. No se permiten bidones para almacenamiento de agua por encima de las cubiertas (si bien su instalación es obligatoria) si no se encuentran protegidos de vistas y contenidos en un volumen propio.

Quando la cubrición se realice con teja cerámica curva se empleará en al menos el 80 por ciento de la superficie de cubierta, siendo esta norma de obligado cumplimiento en Edificación Abierta (G1-G2), Casco Histórico y Asentamientos Rurales, siendo como mínimo a dos aguas



ILTRE. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE LA MATANZA DE ACENTEJO

(dos vertientes), con una pendiente entre los (25° - 35°) y con una altura de cumbrera máxima de 2,50 m.

Se permite el alero de tejas siempre que el ancho del mismo no sea superior a 100 centímetros.

8.- La carpintería será preferiblemente de madera pintada o barnizada, admitiéndose la carpintería metálica pintada o lacada, el aluminio anodizado o lacado u otros materiales, si no se estimase inadecuada al entorno.

9.- No se podrá ubicar en la fachada ningún elemento que no pertenezca a la arquitectura de la misma (aparatos de aire acondicionado, antenas, etc).

10.- Se admite la ubicación de rótulos en fachada, guardando una composición y proporcionalidad adecuada.

Artículo 7.1. CONDICIONES ESTETICAS PARA CASCO ANTIGUO (CH).

7.1.1. CONDICIONES DE LAS FACHADAS.

Las características formales de las nuevas fachadas no deberán plantear disonancias compositivas con el ambiente general preexistente en cada calle.

1- La anchura de la puerta de acceso al portal será como máximo de 1.5 metros, exceptuando las puertas de garaje, cuyo ancho puede ser de hasta 3 metros (debiendo ser de cuarterones).

2- Los dinteles de los huecos en cada planta estarán a la misma altura.

3- Los materiales a usar en el revestimiento exterior en los revocos, deberán proceder de pigmentos naturales dentro de la gama de ocre, tierras y blancos en tonos claros. Quedan excluidos aquellos revestimientos cuya base sea un ligante de resinas sintéticas (tipo granulite).

4- Se utilizara como color en paños de fachada el blanco en sus distintas tonalidades y colores en la gama de los ocre o rojo ingles.

5- En cualquier caso la composición de colores y sus tonalidades ,deberán guardar una correcta armonía con el entorno y deberán expresarse en los planos del proyecto. Cualquier cambio de colores posterior deberá obtener la previa aprobación municipal.

6- En zócalos esquinas y remates, se permite el recubrimiento con piedra o revoco a la tirolesa, quedando prohibido en las fachadas los tratamientos pulidos o de loseta brillante tipo gres o azulejo.

7.1.2 CUBIERTAS.

1- La modalidad obligatoria en casco antiguo será la cubrición con teja cerámica curva en al menos el 80 % de la superficie cubierta y como mínimo será a dos aguas que se unan en cumbrera.

La presente fotocopia concuerda literalmente con su original, que obra en el expediente de su razón-archivo de este Ayuntamiento.

La Villa de La Matanza de Acentejo



Begoña Teijeiro Campo
SECRETARIA-INTERVENTORA



3 OCT 2005

Begoña Teijeiro Campo
SECRETARIA-INTERVENTORA

2- Los aleros no podrán resolverse como prolongación del forjado sino con losa de hormigón escalonada, madera, piedra o incluso con la propia teja a la manera tradicional. Este elemento tendrá un espesor no superior a 15 cm. y una anchura inferior a 40 cm.

3- No se permiten elementos que sobresalgan de los planos formados por el tejado excepto chimeneas y conductos de ventilación forzada.

4- Las cubiertas inclinadas de teja se rematarán mediante cornisas constituidas por dos o tres capas de tejas embutidas o por una pieza pétreo, cuyo vuelo máximo será igual al canto de dicho elemento de remate. También se puede rematar mediante un parámetro vertical, en cuyo caso al final del faldón deberá acusarse en fachada mediante una cornisa pétreo artificial o de madera con remate adaptado.

7.1.3 CARPINTERIAS.

1- Toda la carpintería exterior debe ser de madera pintada o barnizada, admitiéndose el aluminio o PVC imitación madera en tonalidades oscuras.

2- Los huecos de las ventanas y puertas deberán tener una proporción rectangular en la que la altura será, aproximadamente una vez y media el ancho.

3- Las cristalerías de las ventanas estarán descompuestas por varillas de un máximo de 3 cms de ancho, de modo que cada hueco tenga sus dimensiones menores de 40x 40.

4- Los huecos de ventanas cuya parte baja está a una altura inferior a 0,95 metros del nivel del piso, tendrán un antepecho, situado al menos a esa altura, de cerrajería o de madera. En este último caso el antepecho podrá ser ciego.

5- Podrá utilizarse la combinación de rojo inglés para paños de fachada, gris para zócalos y bandas, bronce para carpintería de las ventanas y blanco o crema para baquetillas, tapa luces y marco de huecos.

7.1.4 VUELOS.

Podrán construirse balcones con un máximo de 0.60 metros de vuelo total (incluyendo molduras) con antepecho de cerrajería o de madera. En este último caso el antepecho podrá ser ciego.

7.1.5 ROTULOS.

Deberán coincidir con la dimensión horizontal del hueco, y no tener una dimensión vertical mayor de 60 cm. Ni sobresalir más de 30 cm. De la fachada.

7.1.6 MANTENIMIENTO.

El mantenimiento en buen estado de la edificación es una condición inexcusable de los propietarios, debiendo garantizar una adecuada protección y limpieza de la construcción.

El Ayuntamiento podrá exigir de oficio el pintado de fachadas o efectuarlo subsidiariamente cuando estas se encuentren en un estado de deterioro notable.



ILTRE. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE LA MATANZA DE ACENTEJO

7.1.7 CONDICIONES PARTICULARES DE ESTETICA DE LA EDIFICACION.

7.1.7.1 DISPOSICIONES GENERALES.

1- Podrá disponerse, desde la línea de rasante o del zócalo hasta la altura de cornisa, bandas verticales de igual material y color que aquellas que enmarquen huecos con un ancho entre 0,30 y 0,40, en los extremos de la edificación (marcando medianeras), y en las esquinas.

2- Podrán enmarcarse todos los huecos con bandas iguales de ancho no superior a 0,25 metros, ni inferior a 0,15 metros, pintadas, o en piedra natural o artificial gris.

3- Las líneas verticales de los huecos de primera y restantes plantas coincidirán en sus respectivas prolongaciones. Asimismo coincidan las líneas horizontales de dintel de todos los huecos en cada planta, como coincidirán los de la base o peana.

4- Se permiten zócalos a lo largo de la longitud de la fachada, hasta de un metro de alto sobre rasante, pintados en cualquier color de los permitidos, o en piedra natural o artificial

5- Los zócalos de las bandas verticales y las bandas que enmarquen huecos, si los hubiera, presentarán colorido uniforme aunque diferenciándose por color y tono del fondo de la fachada y de la carpintería, pudiendo emplearse el gris o marrón si se expresarán con pintura, aunque se aconseja la piedra natural.

7.1.7.2 DISPOSICIONES GENERALES PARA PLANTA BAJA.

1- Los huecos serán rectangulares partiendo todos desde la rasante de vía y podrán variar en su ancho libre o luz entre 0,90 y 1,20 metros, debiendo ser la medida de la altura a imposta o a dintel dos veces y media la del ancho. La altura mínima de todos los huecos será de 2,60 metros, incluyendo bastidor y tapajuntas. Si el hueco es accesible fuese de altura menor, aunque nunca menor a 2,10 metros, el resto hasta la altura total se solucionará mediante montante acristalado.

2- Se permitirán arcos rebajados si su flecha no supera 1/6 de la luz y, en uno de ellos podrá utilizarse el arco de medio punto, o el apainelado acristalado.

3- Las puertas tendrán carpintería de una o dos hojas con cuarterones y peinazos, cuidando su composición. Se permitirá cristal, a partir del peinazo de cerradura dividido por baquetillas, con posibilidad de cerramiento ciego con cuarterones o en veneciana.

4- Las ventanas serán ciegas hasta la altura del peinazo de cerradura de las puertas, con cuarterones, y de cristal dividido por baquetillas, en el resto con o sin bastidor de montaje.

7.1.7.3 DISPOSICIONES GENERALES PARA PLANTA ALTA.

1- Los huecos en las ventanas sólo podrán ser cuadrados, o rectangulares con altura 1,5 veces su ancho.

En el primer caso, serán totalmente acristaladas, divididas por baquetillas, con o sin bastidor montante con posibilidad de contraventanas en batiente con cuarterones o en veneciana. En el segundo caso, serán ciegas con cuarterones hasta un metro y el resto igual forma que las cuadradas. Podrán disponer de antepecho en celosía o balaustrada de madera o fundición. Asimismo, podrán rematarse los dinteles de ventanas con molduras ornamentales que no vuelen más de 0,20 metros.



Begoña Teijeiro Campo
SECRETARIA-INTERVENTORA

Artículo 7.2. CONDICIONES ESTÉTICAS EDIFICACION ABIERTA (G1 y G2).

Es intención de esta ordenanza el adaptar las nuevas producciones arquitectónicas a las invariantes tradicionales del entorno rural canario y tinerfeño. Aplicándose las siguientes condiciones arquitectónicas a las nuevas edificaciones en la denominada edificación abierta, excepto en el Puntillo del Sol.

1- La modalidad obligatoria en edificación abierta G1 y G2 será la cubrición con teja cerámica curva en al menos el 80 % de la superficie cubierta y como mínimo será a dos aguas.

3- Toda la carpintería exterior debe ser preferiblemente de madera pintada o barnizada, admitiéndose la carpintería metálica pintada o lacada y el aluminio o pvc, en un color adecuado al entorno (preferiblemente, color madera, marrón, bronce, burdeos).

4.- Los huecos deberán tener proporcionalidad en sus dimensiones y forma, y tendrán divisiones realizadas con baquetillas.

5- Los espacios resultantes de los retranqueos entre la alineación de la vía y de la edificación deberán dedicarse obligatoriamente a jardines y paseos interiores de la vivienda. Los Cerramientos no superarán la altura de 1,00 m en obra de fábrica, completando hasta una altura de 1,80 m con cerramiento tipo verja o seto, pudiendo ser opacas hasta una altura de 1,80 m en cerramientos medianeros.

6- En el caso de parcela acondicionada, no se podrá colocar sino un cerramiento transparente (reja, balaustre, etc) de 1,00 m. de altura en los viarios a que de frente.

7- Las plataformas de urbanización deberán realizarse en mampostería de piedra basáltica o revestirse en piedra natural adecuada al entorno.

8- Se deberá prever dentro de la parcela dando al vial, un recinto accesible desde la vía pública, donde alojar los contenedores de residuos sólidos.

Artículo 7.3. CONDICIONES ESTÉTICAS ASENTAMIENTO RURAL (AR).

Las condiciones urbanísticas en asentamiento rural hacen necesario que las normas estéticas fomenten en dicha zona las viviendas de arquitectura canaria acordes con un ambiente rural y con predominio de la vegetación.

Las condiciones que se aplicarán para este tipo de suelo serán;

1- La modalidad obligatoria en asentamiento rural será la cubrición con teja cerámica curva en al menos el 80 % de la superficie cubierta y como mínimo será a dos aguas que se unan en cumbre.

2- Podrán construirse balcones sin cerrar con un máximo de 1,00 metros de vuelo total (incluyendo molduras) con antepecho de cerrajería, de madera o de aluminio siempre que esta no sea inadecuado a las características del entorno. Al mismo tiempo podrán construirse balcones-galería, típicos canarios, totalmente en madera, con un vuelo máximo de 1,00 metros y, en cuyo caso, podrán cerrarse mediante cristaleras.

3- Toda la carpintería exterior debe ser preferiblemente de madera pintada o barnizada, admitiéndose la carpintería metálica pintada o lacada y el aluminio color (madera, marrón, blanco, verde, bronce y burdeos). En todo caso sus características deben ser adecuadas al entorno.



ILTRE. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE LA MATANZA DE ACENTEJO

4- Los huecos en las ventanas serán cuadrados, o rectangulares con proporción máxima de 1,5 veces su ancho. Las ventanas podrán tener cuarterones en su parte inferior y el resto será acristalado, divididas por baquetillas, con o sin montante y con posibilidad de contraventanas en batiente con cuarterones o en veneciana.

5- Podrá disponerse, desde la línea de rasante o del zócalo hasta la altura de cornisa, bandas verticales de igual material y color que aquellas que enmarquen huecos con un ancho entre 0,30 y 0,40, en los extremos de la edificación (marcando medianeras), y en las esquinas.

6- Podrán enmarcarse todos los huecos con bandas iguales de ancho no superior a 0,25 metros, ni inferior a 0,15 metros, pintadas, o en piedra natural o artificial gris.

7- Se permiten zócalos a lo largo de la longitud de la fachada, con un metro y medio de alto como máximo sobre rasante, pintados en cualquier color de los permitidos, o en piedra natural o artificial gris.

8- Los zócalos de las bandas verticales y las bandas que enmarquen huecos, si los hubiera, presentarán colorido uniforme aunque diferenciándose por color y tono del fondo de la fachada y de la carpintería, pudiendo emplearse el gris o marrón si se expresarán con pintura, aunque se aconseja la piedra natural.

Artículo 7.4. CONDICIONES ESTETICAS EDIFICACION CERRADA (EC).

Este tipo de edificación se desarrolla a lo largo de la TF-217 y es de una volumetría mayor a la del resto del municipio, por lo que deberán tener unas características estéticas tendentes a disminuir el impacto visual y el efecto pantalla que generan.

1- La cubrición del edificio se podrá realizar mediante cubierta plana o preferiblemente con cubierta inclinada de teja cerámica curva.

2- Toda la carpintería exterior debe ser preferiblemente de madera pintada o barnizada, admitiéndose la carpintería metálica pintada o lacada y el aluminio o PVC de color madera, marrón, blanco, verde, bronce y burdeos, siempre que este no sea inadecuado a las características del entorno.

3- Se utilizara como color en paños de fachada el blanco en sus distintas tonalidades y colores en la gama de los ocre o rojo ingles.

4- Podrá utilizarse la combinación de rojo ingles para paños de fachada, gris para zócalos y bandas, y blanco o crema para carpintería y marco de huecos.

5- En las edificaciones que den a suelo rústico se deberá revestir en piedra y ajardinar con un árbol por cada 4 metros de fachada que de a suelo rústico.

Artículo 7.5. CONDICIONES ESTETICAS EDIFICACION SEMICERRADA (ES)

La edificación semicerrada es la que tradicionalmente y como consecuencia de la pendiente de las vías del municipio se desarrolla a lo largo de las vías municipales. Teniendo en cuenta que este tipo de edificación tradicionalmente tendrá que tener las siguientes condiciones estéticas;



Begoña Teijeiro Campo
SECRETARIA-INTERVENTORA

- 1- La cubrición de la construcción se podrá realizar mediante azotea o preferiblemente con cubierta inclinada con teja cerámica curva.
Para aquellas actuaciones de más de dos viviendas, será obligatorio cubierta de teja curva en el 60%, y ubicada en el perímetro de la planta cubierta.
- 2- Toda la carpintería exterior debe ser preferiblemente de madera pintada o barnizada, admitiéndose la carpintería metálica pintada o lacada y el aluminio color madera, marrón, blanco, verde, bronce y vino, siempre que este no sea inadecuado a las características del entorno.
- 3- Los huecos en las ventanas preferiblemente serán cuadrados o rectangulares con altura 1,5 veces su ancho. Las Ventanas podrán tener cuarterones en su parte inferior, y el resto acristalado, divididas por baquetillas, con o sin montante, con posibilidad de contraventanas en batiente con cuarterones o en veneciana.
- 4- Se recomienda enmarcar todos los huecos con bandas iguales de ancho no superior a 0,25 metros, ni inferior a 0,15 metros, pintadas, o en piedra natural o artificial gris.
- 5- Se recomienda disponer, desde la línea de rasante o del zócalo hasta la altura de cornisa, bandas verticales de igual material y color que aquellas que enmarquen huecos con un ancho entre 0,30 y 0,40, en los extremos de la edificación (marcando medianeras), y en las esquinas.
- 6- Los solares de edificación semicerrada, cercanos a casco histórico, tendrán un tratamiento de fachada y cubierta con similares características a las establecidas para Casco Histórico.

Todo lo dispuesto en este Capítulo 7 sobre las condiciones estéticas se podrá adaptar a determinadas circunstancias, siendo el organismo competente en materia urbanística del Ayuntamiento, el que concederá determinadas excepciones, siempre que estas no sean inadecuadas al entorno y que favorezcan la estética del municipio.

CAPITULO 8.- ORDENANZAS GENERALES DE USO

Artículo 8.1. 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).



ILTRE. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE LA MATANZA DE ACENTEJO

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.

1ª- Locales comerciales en edificación independiente de altura máxima de dos plantas.

2ª- Locales comerciales sólo en planta baja con tolerancia de almacén en sótano.

3ª- 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 afines.

Este documento se genera automáticamente con el sistema de gestión documental de su Ayuntamiento.

SECRETARÍA-INTENDENTORA
de la Villa de la Matanza de Acentejo

Begoña Teijeiro Campo





Begoña Teijeiro Campo
SECRETARIA-INTERVENTORA

- f) Forestal: Comprende las actividades relacionadas con la plantación, 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 8.2. ORDENANZAS DE USO RESIDENCIAL

1.- Las condiciones a las que se adecuarán las viviendas serán las 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.



ILTRE. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE LA MATANZA DE ACENTEJO

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, el ancho mínimo de la vivienda se establece en 5,00 m.

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 8.3. ORDENANZAS DE USO INDUSTRIAL

1.- El uso industrial y de almacenaje definido en el art. 8.1.1.2.c) y d), se clasifica en:

a) Industria limpia, que comprende las actividades definidas en el art. 8.1.1.3.- 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. 8.1.1.3-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 8.4. ORDENANZAS DEL ESPACIO LIBRE PUBLICO

1.- Incluye los usos definidos en el Art. 8.1.1.2-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 m².



Begoña Teijeiro Campo
SECRETARIA-INTERVENTORA

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 equipamientos. Dicho aprovechamiento resulta al proyectar determinados espacios libres de uso público como son las plazas.

Artículo 8.5. ORDENANZAS DE USO DEL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Incluye los usos públicos definidos en el art. 8.1.1.2-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 8.6. ORDENANZAS DE USO COMERCIAL Y DE OFICINA

1.- Las actividades comprendidas en este artículo son las definidas en el artículo 8.1.1.2-d apartados 1 y 2.

Se clasifican en alguno de los grupos especificados en el art. 8.1.1.3. Las consideraciones en el grupo 1 (art. 8.1.1.3-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.

La altura libre en planta baja no podrá ser menor de 3,20 m. ni mayor de 4,00 m.

La altura libre en planta primera no podrá ser menor de 2,50 m. ni mayor de 3,00 m.

2.- En planta primera será compatible el uso de actividad profesional con el de vivienda.

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.



ILTRE. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE LA MATANZA DE ACENTEJO

5.- Para necesidades de clientela en los locales de primera, segunda y tercera categoría (art. 8.1.1.-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 8.7. ORDENANZAS DE USO DEL SISTEMA VIARIO

1.- El sistema viario comprende los usos definidos en el art. 8.1.1.2-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 disposiciones específicas en los Caminos Vecinales gestionados por el Cabildo Insular.

Los tramos de aquellas 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 regirán 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 8.8. ORDENANZAS 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 m² 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 m² útiles por plaza.

La altura libre de garajes no podrá ser menor de 2,20 m. ni mayor de 4,00 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.



3 OCT 2005

Begoña Teijeiro Campo
SECRETARIA-INTERVENTORA

Artículo 8.8. ORDENANZAS ESPECIFICAS DE USO EN EA- G1

1.- Para los usos definidos en el art. 8.1.3 y 8.1.6, que sean compatibles con el uso residencial, existe tolerancia en todo el suelo municipal, excepto en suelo de edificación abierta (EA - Acentejo) admitiéndose el uso de bares y restaurantes.

CAPITULO 9.- ORDENANZAS DE PROTECCION

Artículo 9.1. PROTECCION DE LA CALIDAD ASTRONÓMICA

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; sin perjuicio del desarrollo reglamentario de esta Ley y 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.



ILUSTRE. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE LA MATANZA DE ACENTEJO

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:

- 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.
- Lámparas tipo fluorescentes tales que sólo un 20 % de su flujo total pertenezca a la región del espectro debajo de 490 nm.
- Lámparas de baja presión de sodio.
- 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



La Villa de La Matanza de Acentejo 3 OCT 2005

Begoña Tejeiro Campo
SECRETARIA-INTERVENTORA

- Tipo de lámpara o lámparas a utilizar
- Potencia total instalada
- Flujo total
- Situación de los puntos 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 10.- REGIMEN DEL SUELO URBANO

Artículo 10.1. REGIMEN 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 10.2. 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.



ILTRE. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE LA MATANZA DE ACENTEJO

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

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

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

3.- Suelo urbano de interés cultural

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

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

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

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

ORDENANZAS DE LA URBANIZACIÓN

CAPITULO 11. ORDENANZAS DE LA URBANIZACIÓN

ORDENANZAS DE LA URBANIZACIÓN

Para el desarrollo de las determinaciones previstas en los Planes Parciales será necesario la redacción de los oportunos Proyectos de Urbanización, quedando sujeto el suelo a las limitaciones contenidas en el Art. 42 del RGU y el Art. 41 del Decreto Legislativo 1/2000 (LOTC y ENC), con respecto a no poder edificar en tanto no se ejecuten las correspondientes obras de urbanización y que son las referidas en el Art. 70 del RPU.

Los Proyectos de Urbanización se atenderán a lo dispuesto en los Arts. 67 a 70 del RPU, al Art. 41.3 del Decreto Legislativo 1/2000 (LOTC y ENC), y a la Normativa vigente para las distintas instalaciones y a las siguientes especificaciones:

Artículo 11.1. Sistema viario

1.1.- El sistema viario se proyectará según la densidad de tráfico rodado o peatonal, su función dentro de la estructura urbana, la topografía, e integración de la estructura en el territorio, dicha solución tendrá que estar supervisada por la Oficina Técnica Municipal (forma, ajardinado, riegos, etc...)

La presente fotocopia concuerda literalmente con su original, que obra en el expediente de su razón-archivo de este Ayuntamiento.



Begoña Teijeira Campo

SECRETARIA-INTERVENTORA



3 OCT 2005

Begoña Teijeiro Campo
SECRETARIA-INTERVENTORA

Aunque en función de las preexistencias físicas, se deberá adoptar esquemas con trama ortogonal y evitar las vías con fondo de saco.

Con carácter general las vías tendrán una dimensión mínima de 3,00 m. de ancho para cada carril de circulación, 2,00 m. de ancho para cada una de las aceras, y 2,25 m. como mínimo para los aparcamientos en línea, que serán de 5,00 m. de ancho en el caso de aparcamientos en batería. Si se incluyeran zonas ajardinadas a lo largo de las vías, como mediana o en los laterales, así como carriles especiales para bicis o peatonales, deberán incluirse a partir de las dimensiones anteriores. Los alcorques para plantación de árboles deberán situarse en la zona de aparcamientos, fuera de las aceras.

Con carácter general las alineaciones de la edificaciones de nueva construcción se ubicarán a una distancia mínima de 5,00 m. al eje del viario.

1.2.- Para el cálculo de las obras de pavimentación, se tendrá en cuenta tanto el espesor y naturaleza de las capas de firmes necesarios como el material a emplear en la capa de rodadura, así como el carácter y el tráfico de las vías de que se trate, para lo que se actuará de acuerdo con la Instrucción de Carreteras del Ministerio de Obras Públicas.

1.3.- El pavimento debe construirse sobre una explanación convenientemente consolidada, evitando las zonas de vertedero y los terrenos arcillosos.

Será obligatoria la adecuada compactación de los terraplenes hasta alcanzar el 90 por ciento del Proctor Modificado.

1.4.- Donde sea preciso, se establecerán subbases permeables y drenajes para suprimir la posibilidad de un exceso de humedad en las capas subyacentes del pavimento.

Los drenajes desaguarán a la red de saneamiento y se instalarán puntos de recogida de aguas pluviales.

1.5.- Los taludes de los desmontes necesarios para las vías tendrán su pie convenientemente alejado de la plataforma de la vía y su pendiente será función de la naturaleza del terreno. Las pendientes serán función de la naturaleza del terreno. Las pendientes adoptadas deberán ser debidamente justificadas.

1.6.- Los espacios libres resultantes, tanto públicos como privados, y que no comprendan zonas pavimentadas, paseos, calles, plazas, sendas, aceras, aparcamientos, etc., o zonas deportivas, se tratarán con el carácter de parques y jardines, con zonas de plantaciones de arbolado y zonas libres de descanso, esparcimiento y juego de niños.

Las plantaciones de arbolado en alineaciones de calles, paseos y plazas se efectuarán con el espacio necesario que permita su desarrollo. En todo caso habrá de evitarse que las plantaciones disminuyan la eficacia del alumbrado público.

1.7.- Las zonas de plantación de jardines serán de libre disposición en cuanto a su traza, especies y tamaño de los mismos; debiendo estudiarse la conveniencia de implantación de elementos de la flora autóctona.

1.8.- En las zonas libres o de esparcimiento, se tratará debidamente la superficie del suelo, enarenando y compactando el terreno en evitación de que se produzcan zonas de barro y polvo, admitiéndose la construcción de aceras debidamente dispuestas para evacuar las aguas pluviales. En estas zonas deberá colocarse un número suficiente de bancos.



ILTRE. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE LA MATANZA DE ACENTEJO

Los taludes no sobrepasarán las pendientes del 30 por ciento y se tratarán con jardinería, escogiendo las especies y elementos que se consideren más convenientes en cada caso.

1.9.- En vías con pendiente se deberá resolver el acceso a sótanos, semisótanos y plantas bajas, dentro de la propia parcela, hasta adecuarse a la pendiente de la calle, no se podrá alterar la rasante del viario y acera.

Artículo 11.2. Abastecimiento de agua

2.1.- Será necesario presentar estudio justificativo de las obras necesarias para acometer a la red general de abastecimiento, será la Oficina Técnica Municipal, la que indique el punto de suministro y las características técnicas de cómo se debe hacer dicha acometida.

En todos los casos, deberá existir la presión necesaria para un normal abastecimiento. La falta de la necesaria presión en la red deberá ser suplida con medios idóneos para que puedan estar debidamente dotadas de este elemento las viviendas más elevadas.

2.2.- En el proyecto de la red de abastecimiento se adoptará el siguiente mínimo para el consumo diario: 150 litros por habitante y día.

El caudal de cálculo será el que resulte de distribuir la dotación antes citada en un período de 10 horas diarias.

2.3.- Se establecerán en todas las zonas de parques y jardines, espacios libres, paseos, calles, etc., bocas de riego conectadas a redes independientes derivadas de la red general con sus correspondientes llaves de paso. La distancia entre las bocas de riego se justificará con arreglo a la presión de la red de tal forma que los radios de acción sean continuos.

2.4.- Reservas de abastecimiento en proporción al número de viviendas, esta será definida en cada caso por la Oficina Técnica Municipal.

Artículo 11.3. Red de Saneamiento

3.1.- En general no se admitirá en el suelo urbanizable la evacuación de aguas negras por el sistema de fosas sépticas y pozos absorbentes. No obstante, si en el momento de la redacción de los Proyectos de Urbanización no ha sido puesta en funcionamiento la red de alcantarillado proyectada para el municipio, aquellos deberán prever la conexión a la red interior del polígono que desarrollen a sistemas provisionales de evacuación que garanticen la correcta depuración de las aguas a filtrar o verter. En todo caso, los Proyectos deberán contener un Anejo justificativo de las medidas de depuración adoptadas. Se cumplirá la Normativa vigente para este tipo de instalaciones.

3.2.- Las secciones mínimas de alcantarillado serán de 30 cm. de diámetro y las velocidades máximas de tres metros por segundo, cuando los conductos sean de hormigón centrifugado o vibrado, podrán aumentarlas a valores mayores, adoptando tubería especial, que por la dureza de su material lo permitan.

3.3.- Las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán de un uno por ciento y en los demás se determinará de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas no desciendan de 0,50 metros por segundo.

3.4.- En las canalizaciones tubulares no se pasará de diámetros superiores a los 80 cm., a no ser que se trate de obras especiales de aliviaderos o sifones, y en este caso, se preverán pozos



La Villa de La Matanza de Acentejo

3 OCT 2005

Begoña Teijeiro Campo
SECRETARIA-INTERVENTORA

de limpieza a la entrada y salida de la obra especial correspondiente. En el resto del alcantarillado tubular se dispondrán pozos de visita o registro a distancia comprendidas entre 30 y 50 metros, y 10 en los cambios de dirección o pendientes y encuentros en colectores.

3.5.- En las cabeceras de las alcantarillas que sirvan a varios edificios se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será de 0,60 metros cúbicos.

3.6.- Para el cálculo del alcantarillado, se adoptará como caudales de aguas negras el medio y el máximo previstos para el abastecimiento de agua. Para los caudales de aguas de lluvia se partirá del período de retorno, del tiempo de concentración y de los valores pluviométricos registrados.

3.7.- En todos los casos, a los caudales obtenidos según los métodos expuestos se les aplicarán los coeficientes de escorrentía, cuyos valores mínimos serán los siguientes:

- * zonas urbanizadas con edificación de altura..... 0,6
- * zonas con edificación unifamiliar en fila..... 0,5
- * zonas con edificación unifamiliar aislada..... 0,4
- * zonas con edificación industrial..... 0,3
- * zonas de almacenes..... 0,2
- * zonas de parques y jardines, de cultivo..... 0,1

3.8.- El saneamiento se realizará normalmente por el sistema unitario cuando se vierta a colectores de uso público. No obstante, en las zonas de edificación predominantemente residenciales, en que existen cauces que pueden servir para la evacuación natural de las aguas de lluvia, se podrá utilizar el sistema separativo puro o admitiendo con las aguas residuales una proporción limitada de las lluvias, de manera que el resto de éstas viertan directamente a los cauces naturales.

También podrá utilizarse el sistema separativo cuando las aguas residuales se conduzcan a instalaciones de depuración antes de verterlas, de acuerdo con la legislación vigente (riego o emisario submarino). Las aguas de lluvia podrán verterse directamente a cauces públicos.

3.9.- Estarán obligados a depurar sus aguas residuales antes de verterlas a colectores públicos, los establecimientos industriales que evacuen aguas o productos que a juicio de los organismos competentes puedan constituir perjuicios para los colectores, así como peligros para el personal de vigilancia o para el tratamiento general en las estaciones municipales de depuración.

Artículo 11.4 Suministros de energía eléctrica, alumbrado público y telecomunicaciones.

4.1.- Los proyectos para redes de distribución de energía eléctrica se harán según lo previsto en el vigente Reglamento de Baja Tensión y Telecomunicaciones. Las redes se realizarán subterráneas.

4.2.- En el momento de la solicitud de Primera Ocupación deberá aportar justificante de las empresas suministradoras de que se han realizado las obras de acometida de las mismas, y están preparadas para prestar su servicio.

4.3.- Los proyectos de redes de distribución deberán cumplir las siguientes condiciones:

- El tendido de los cables deberá ser subterráneo.



ILTRE. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE LA MATANZA DE ACENTEJO

- La distancia en alta tensión será lo que se fije de común acuerdo entre proyectista, empresa suministradora de energía eléctrica u órgano competente en materia de Industria y Energía.

- Las casetas de transformación podrán ser subterráneas o de superficie, prohibiéndose ubicar estas últimas en las zonas libres públicas y reunirán las condiciones óptimas en cuanto a molestias y peligrosidad al vecindario.

4.4.- En las redes de alumbrado, las iluminaciones medias de las vías públicas se tomarán de acuerdo con la densidad media horario del tráfico rodado, y cuando no se disponga de los datos numéricos, la iluminación media deberá ser la siguiente: vías arteriales y autopistas, entre 15 x 30 lux, calles colectoras y secundarias, entre 2 y 7 lux. Los cruces peligrosos de vías tendrán un aumento del 25 por ciento respecto da la vía en donde estén situados.

4.5.- Estas instalaciones cumplirán con las normas de protección del artículo 4.2.3.

4.6.- Las instalaciones de Telecomunicaciones de Telefonía Móvil, quedarán expresamente prohibidos en todo el ámbito de suelo municipal, hasta que no se redacte La Ordenanza Municipal Reguladora de las telecomunicaciones.

4.7.- En actuaciones de más de 2 viviendas, las antenas de TV y Radio, deberán ser comunes.

Artículo 11.5. Residuos Sólidos.

5.1.- Reservas para ubicación de contenedores en proporción al número de viviendas, esta será definida en cada caso por la Oficina Técnica Municipal.

Artículo 11.6 Normas de protección paisajística

6.1.- Se estudiará el trazado de las instalaciones de servicios o infraestructuras, evitando la incidencia en el paisaje y sin afectar a las construcciones en cuanto a pérdida de sus cualidades estéticas.

DISPOSICIÓN ADICIONAL.-

La interpretación de los posibles conceptos jurídicos indeterminados corresponderá en cada caso al órgano competente para la concesión de licencias, teniendo en cuenta el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, el espíritu y finalidad de la norma así como la realidad social del momento en que deban ser aplicados.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA.-

Todos aquellos Proyectos presentados con anterioridad a la entrada en vigor de esta modificación se registrarán, a la hora de la concesión de la correspondiente licencia, por la legislación aplicable hasta ese momento.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA.-

Quedan derogadas las Ordenanzas de la Edificación y de la Urbanización vigentes hasta este momento así como las determinaciones contenidas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación que pasen a estar reguladas en las presentes Ordenanzas, teniendo

Señora Tejiro Cejudo
SECRETARIA-INTERVENIDORA



en cuenta lo establecido en el artículo 40.3 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 de Espacios Naturales de Canarias.

DISPOSICIÓN FINAL.-

El presente texto, entrará en vigor el día de su publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa.

La presente fotocopia concuerda íntegramente con su original, que obra en el expediente de su razón-archivo de este Ayuntamiento.



La Villa de La Matanza de Acentejo. 3 OCT 2005

Begoña Teijeiro Campo
SECRETARIA-INTERVENTORA