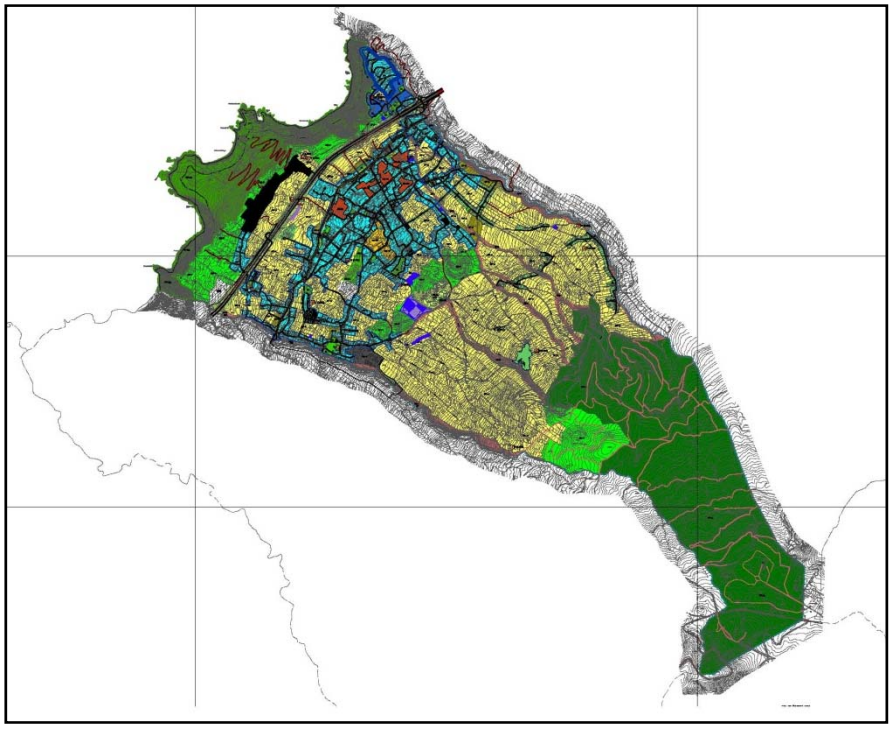
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO



MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU DE LA MATANZA DE ACENTEJO EN EL ÁMBITODE SUELO PÚBLICO SITO EN EL LUGAR CONOCIDO COMO LOS CODEZALES.

LOTE 2 - DAE MODIFICACIÓN M2

Expediente Nº: 1772/2018

NOVIEMBRE -2018

PROMOTOR:
AYUNTAMIENTO DE LA MATANZA DE ACENTEJO

EQUIPO REDACTOR:
EVALÚA SOLUCIONES AMBIENTALES SL
JDA Y ASOCIADO SLU.

C/ Los Llanos Seis nº 8, 1º Oficina 2, 38003 Santa Cruz de Tenerife.
Telf: 922 88 24 81 Móvil: 670 80 91 30 Fax: 922 59 56 77 email: jdasl@jdasl.com

JDA & ASOCIADOS S.L. CONSULTORES

evalúa soluciones ambientales

INDICE

- MEMORIA:

1.- INTRODUCCIÓN. 1

2.- OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN. 3

3.- ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES. MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS. 5

4.- EL DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN. 8

5.- CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN EN EL ÁMBITO AFECTADO. 9

6.- EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES DE LA MODIFICACIÓN MENOR Y SU CUANTIFICACIÓN CUANDO SEA POSIBLE. 13

7.- EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES. 20

8.- MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCESO DE EVALUACIÓN ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA. 21

9.- RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS. 23

10.- MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS PARA CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA, TENIENDO EN CUENTA EL CAMBIO CLIMÁTICO. 24

11.- PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL. MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO PARA VERIFICAR LOS EFECTOS AMBIENTALES NO PREVISTOS. 26

12.- CONCLUSIÓN 29

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU DE LA MATANZA DE ACENTEJO EN EL ÁMBITO DE SUELO PÚBLICO SITO EN EL LUGAR CONOCIDO COMO LOS CODEZALES.

1.- INTRODUCCIÓN

El presente **Documento Ambiental Estratégico,** correspondiente a la **"MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU DE LA MATANZA DE ACENTEJO EN EL ÁMBITO DE SUELO PÚBLICO SITO EN EL LUGAR CONOCIDO COMO LOS CODEZALES",** promovida por el Ayuntamiento de La Matanza de Acentejo, isla de Tenerife, se realiza con el fin de adaptar una situación fáctica al planeamiento vigente además de fijar el sistema de ejecución que deba llevarse a cabo para su ejecución. La finalidad de iniciar el procedimiento de evaluación de impacto ambiental estratégica simplificada para la emisión del informe ambiental estratégico por el órgano ambiental correspondiente, según se regula en la *Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias* (LSENC), así como en la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.*

El contenido de la documentación ambiental estratégica y la forma de iniciar la tramitación para la obtención del informe ambiental estratégico por parte del órgano ambiental competente se establece en el artículo 29, de la citada Ley 21/2013, esto es:

"Artículo 29. Solicitud de inicio de la evaluación estratégica simplificada.

1. Dentro del procedimiento sustantivo de adopción o aprobación del plan o programa, el promotor presentará ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa, y un documento ambiental estratégico que contendrá, al menos, la siguiente información:

a) Los objetivos de la planificación.
b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
c) El desarrollo previsible del plan o programa.
d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.
e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.
j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.
(...)"

El presente Documento Ambiental Estratégico ha sido redactado por la empresa **Evalúa Soluciones Ambientales, SL** en cumplimiento de los preceptos anteriormente indicados y con el suficiente grado de detalle para que el órgano ambiental competente pueda emitir el "informe ambiental estratégico" correspondiente, habiendo participado en su redacción los siguientes técnicos:

Autor:
- Rosendo J. López López: *Biólogo-Ecólogo.*

Coordinador:
- Javier Domínguez Anadón. Arquitecto.

Colaboradores:
- María de la Luz Sosa Ortega: Geóloga.
- Juan José Ubach Suárez: Biólogo.
- María José Valenciano Acuña: Geóloga.
- Marcos Báez González: Geógrafo.
- Benito F. García Henríquez: Geólogo.
- Jordi Frau Antúnez: Licenciado en Ciencias del Mar.
- Ángel Israel Páez Escobar: Geógrafo.
- Francisca Gutiérrez Jáimez: Arquitecto Técnico. Asistencia Técnica en Soluciones Ambientales.
- María Bernal Pereira: Manager Comercial en Soluciones Ambientales.
- Narciso Alexis Rodríguez Florido: Delineante.

2.- OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN.

El ámbito de actuación tiene una superficie de 18.996 m²y se encuentra situado en la margen aguas abajo de la calle de Los Codezales. Tiene forma sensiblemente rectangular y una profundidad respecto de la calle de acceso de Los Codezales que oscila entre los 50 y los 100 metros, y media de 45 m respeto de la Carretera TF 217, ocupando así el ámbito de suelo existente entre la delimitación del suelo urbano con frente a la citada carretera y la mencionada calle de Los Codezales.

Fuente Elaboración propia.

El Plan General de Ordenación del Municipio de La Matanza (en adelante PGO) fue aprobado definitivamente el 03 de marzo de 2004 y publicado en el BOP el 20 de abril de 2004. Tiene carácter de Adaptación Básica respecto del Texto Refundido 1/2000.

En dicho Plan General se estableció en el Artículo 6.18.3 de las Ordenanzas de Edificación, como criterio de Gestión de Suelo, la reserva de determinados ámbitos del municipio a los efectos previstos por el Art. 75 del TR 1/2000[1] con el objeto de destinarlos entre otros a los fines previstos en los apartados a) y c) del Artículo 76[2], es decir:

a) Viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

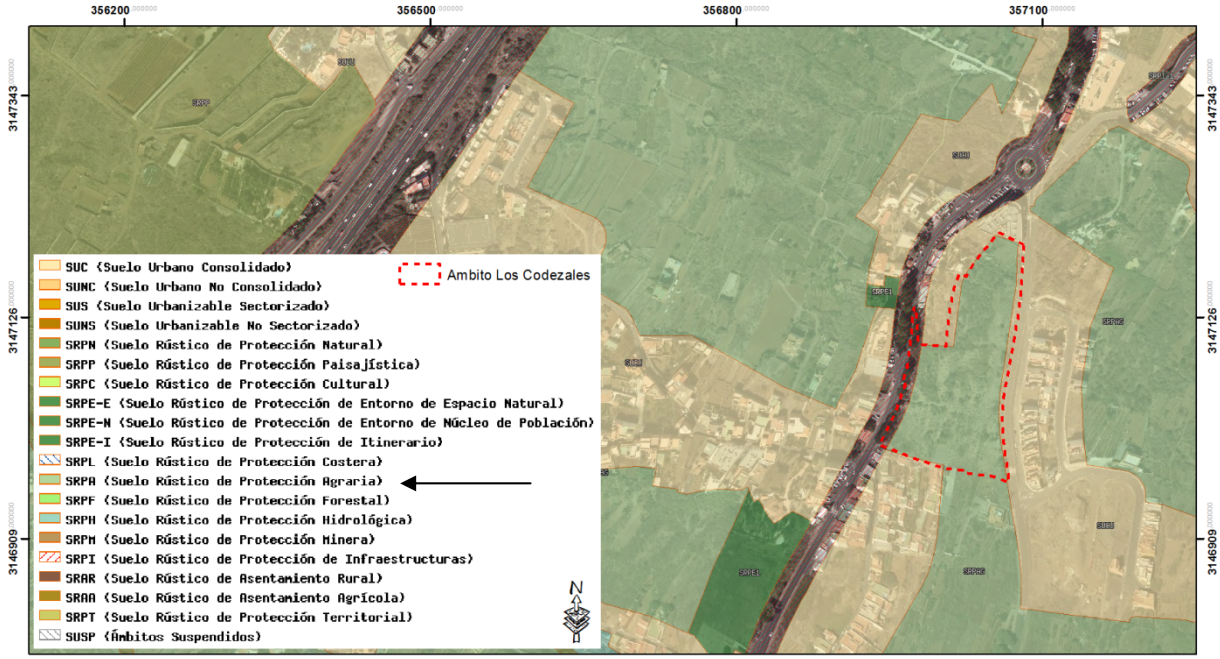
c) Actuaciones públicas dotacionales, sistemas generales u otras actividades de interés social.

[1] Ahora 298. 1 de la LSENPC.

"…. 1. El planeamiento podrá establecer, en cualquier clase de suelo, reservas de terrenos de posible adquisición para la constitución o ampliación por la Administración correspondiente de su patrimonio público de suelo.

[2]Ahora 299. 2.e) de la LSENPC

La Modificación Menor constituye el primer paso en la dirección indicada una vez que en el área de actuación ha culminado el proceso municipal de adquisición del suelo y tiene su razón de ser en las propias previsiones del planeamiento vigente. Este objetivo va a requerir la reconsideración de la clasificación del suelo, reclasificando el Suelo Rústico de Protección Agrícola (SR-A) a Urbano Consolidado. Completa la modificación un conjunto de cambios de Ordenanzas de Edificación.



- Clasificación del suelo según el PGOU vigente. Fuente: Elaboración propia.

Además encuentra los fundamentos de conveniencia y oportunidad en el presente momento por partida doble;

De una parte y como ya se ha señalado, su contenido, localización y objeto resulta totalmente coherente con las previsiones de Gestión de Suelo contenidas en el PGO vigente – artículo 6.18.3 de las Ordenanzas de Edificación - a cuyo fin el Ayuntamiento ha llevado a cabo la política de adquisición de suelo pertinente y afronta con ésta actuación el segundo paso que tales previsiones demandan mediante la promoción de una actuación orientada a la ejecución de vivienda pública a y a la creación de edificaciones de uso terciario e industrial público en régimen de alquiler.

De otra, la situación de profunda crisis en materia de viviendas de renta baja por la que atraviesa el país y consecuentemente el propio municipio, hacen que aquellas previsiones resulten hoy especialmente oportunas y providenciales, en tanto que los objetivos municipales como ya se ha dicho, se centran expresamente en la preparación de suelo para uso de vivienda de protección pública y de apoyo al tejido industrial y terciario del municipio, aspectos que se entronizan plenamente en los contenidos de las medidas y objetivos anticrisis establecidos tanto a nivel del Gobierno del Estado como del de la Comunidad Autónoma.

3.- ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES. MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.

La Modificación Menor se plantea como solución necesaria no sólo a la promoción de una actuación orientada a la ejecución de vivienda pública y a la creación de edificaciones de uso terciario e industrial público en régimen de alquiler, sino también para adaptar el PGOU a una realidad fáctica indubitada actual - la clasificación de este suelo como URBANO CONSOLIDADO, por haber sido indebidamente clasificado como rústico por el PGOU vigente - y en atención a satisfacer mediante una única operación inmobiliaria, una demanda largamente esperada por los colectivos afectados.

En cuanto a las **ALTERNATIVAS VIABLES**, se ha de reseñar que los cambios introducidos por la Modificación Menor del PGOU de La Matanza de Acentejo, se limitan a la reclasificación del suelo y a introducir un conjunto de cambios de Ordenanzas de Edificación y dada su naturaleza, las alternativas de posible consideración en este caso, son las que se exponen a continuación:

A) SITUACIÓN ACTUAL. ALTERNATIVA 0.

La alternativa CERO consistiría en mantener la clasificación establecida por el PGOU vigente, hasta su próxima revisión y/o modificación sustancial, asumiendo que con esta decisión se bloquearía de manera incierta la consecución de los objetivos que, en materia de política de vivienda pública, se planteó el Ayuntamiento en el momento de su formulación.

Tal posibilidad ha sido mayoritariamente descartada tanto por la Corporación, como por los colectivos vecinales de posibles beneficiarios, conscientes unos y otros, de la urgencia de materializar una razonable oferta pública municipal de viviendas y locales para uso terciario.

En todo caso, resulta a su vez totalmente incoherente tal Alternativa, con las posibilidades que ofrece la nueva Ley del Suelo 4/2007, para superar mediante soluciones agiles de modificación menor de planeamiento, demandas como el que se expone, al haber cambiado radicalmente el paradigma de la prevalencia de las revisiones frente a las modificaciones, que tanto daño ha hecho durante los más de tres lustros que ha estado vigente el Sistema de Planeamiento precedente.

B) MODIFICACIÓN MENOR. ALTERNATIVA 1

La alternativa UNO consistiría atender la demanda consolidada mediante actuaciones desagregadas en los otros suelos de menor dimensión establecidos por el PGOU para vivienda pública en el resto del municipio y que tienen en su mayoría, ya consolidadas sus determinaciones urbanísticas.

Tal posibilidad se ha descartado por dos razones. Por un lado la intención municipal es la de crear una oferta acorde con la demanda latente y que se sitúa en el entorno de las 200 a 300 viviendas y locales de uso terciario, magnitud que no tiene cabida en el resto de los suelos clasificados y de los que no se dispone de la total propiedad del suelo, como es el caso de Los Codezales, y de otra, aunque así no fuera, es evidente la ventaja que supone para la Hacienda pública, centrar todo el esfuerzo inversor en una sola operación, por las economías de escala que ello implica.

C) MODIFICACIÓN MENOR. ALTERNATIVA 2 ELEGIDA.

La alternativa DOS consistiría conforme a lo establecido en los apartados anteriores, en abordar la revisión de la clasificación de este suelo para su reclasificación como URBANO CONSOLIDADO, por haber sido indebidamente clasificado como rústico por el PGOU vigente, proceso que encuentra su

razón de ser en una realidad fáctica indubitada y en atención a satisfacer mediante una única operación inmobiliaria, una demanda largamente esperada por los colectivos afectados.

Según el PGO vigente y como ya se ha visto, el suelo de referencia está clasificado como Suelo Rústico de Protección Agrícola (SR-A). Ello tuvo su razón de ser, en que, si bien a la fecha de tramitación y aprobación del PGO vigente, la vía de acceso Noroeste - travesía de la TF-217 – estaba plenamente servida de los servicios exigibles al suelo urbano consolidado, la calle de acceso a la Urbanización de Los Condésales, situada en frente Sureste, estaba iniciando su ejecución, por lo que los terrenos de referencia no tenían plenamente consolidados los servicios, ni estaban totalmente insertados en la trama urbana.

Esta obra de urbanización se culminó a principio de 2004 - es decir, escasos meses después de la aprobación definitiva del PGOU vigente - como resultado de lo cual, los terrenos de referencia quedaron totalmente servidos de acceso rodado, abastecimiento de agua, alumbrado público y suministro de energía eléctrica, en condiciones de pleno servicio tanto para las edificaciones preexistentes, como las que hayan de construirse, a la vez que plenamente integrados en la trama urbana.

En resumen, nos encontramos con unos terrenos propiedad municipal plenamente integrados en la trama urbana, dotados de todos los servicios requeridos para los suelos urbanos en sus diferentes categorías por los artículos 46 y 47 de la LSENPC, a falta de ejecutar la depuradora provisional de aguas residuales y la pavimentación de la acera en el frente con la carretera TF-217, obras residuales de urbanización que, de conformidad con la presente Modificación, se ejecutarán de manera simultánea con la edificación, en virtud con lo dispuesto por el apartado 1.a) del Artículo 55 de la LSENPC, relativo a los **Derechos de las personas propietarias de suelo urbano consolidado.**

En vista de lo expuesto, se puede establecer que desde el punto de vista urbanístico y de la legislación aplicable, las condiciones fácticas de servicios de este suelo, habilita a los mismos para su clasificación como SUELO URBANO CONSOLIDADO.

D) JUSTIFICACIÓN AMBIENTAL DE LA ELECCIÓN DE ALTERNATIVA.

Es importante destacar que desde el punto de vista estrictamente ambiental, ninguna de las alternativas planteadas, va a suponer afecciones sobre los valores ambientales presentes en el territorio, pues todas se desarrollan sobre superficies carente de valores ambientales significativos que pudieran limitar el desarrollo de la actuación pretendida.

Sin embargo, tanto la alternativa 1 como la alternativa 2, suponen mejoras sustanciales con respecto a la alternativa cero, pues con su desarrollo se mejoraría de forma sustancial la oferta municipal de vivienda de protección pública y de apoyo al tejido industrial y terciario del municipio, satisfaciendo de este modo mediante una única operación inmobiliaria, una demanda largamente esperada por los colectivos afectados, para lo que, la corporación municipal tiene la intención de crear una oferta acorde con la demanda latente y que se sitúa en el entorno de las 200 a 300 viviendas y locales de uso terciario.

Por su parte en lo referente a la alternativa 1 y a la alternativa 2, ambas se desarrollan sobre superficies carentes de valores ambientales, pero desde el punto de vista de posible afección sobre población (número de personas que se puedan ver afectadas), así como molestias por emisiones a la atmosfera del tipo gases, polvo, ruidos y vibraciones, así como posibles molestias sobre el tráfico normal y diario del municipio, destacar que la alternativa 2 (seleccionada) supone menores afecciones que la alternativa 1, principalmente al concentrar todas las determinaciones de la modificación menor en un solo lugar y no en varios como se propone en la alternativa 1 (atender la

demanda consolidada mediante actuaciones desagregadas en los otros suelos de menor dimensión establecidos por el PGOU para vivienda pública en el resto del municipio).

Por lo tanto, se puede establecer que todas las alternativas planteadas y teniendo en cuenta los valores ambientales presentes en la superficie objeto de actuación, son viables y no tienen efectos sobre el medio ambiente que puedan considerarse significativos.

Si bien desde el punto de vista ambiental cualquiera de las tres alternativas propuestas se pueden considerar como viables, hay que destacar que la ambientalmente más favorable de cara a la consecución de los objetivos que desde el planeamiento se establecen para este sector, es la Alternativa 2, lográndose con ello de una forma sustancial la oferta municipal de vivienda de protección pública y de apoyo al tejido industrial y terciario del municipio, satisfaciendo de este modo mediante una única operación inmobiliaria, una demanda largamente esperada por los colectivos afectados.

4.- EL DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN

Los terrenos objeto de ordenación se clasifican como Suelo Urbano Consolidado en cuanto que de conformidad con lo previsto en los artículos 46 y 47 de la LSENPC, cuentan con la totalidad de las siguientes infraestructuras con capacidad de abastecimiento y pleno servicio tanto a las edificaciones preexistentes como a las que hayan de construirse, sin perjuicio de las pertinentes ampliaciones de redes que por razones de la propia ordenación resultan preciso acometer de conformidad con lo dispuesto en el apartado 1.a) del artículo 55 de la LSENPC:

- Acceso rodado.
- Abastecimiento de agua.
- Dispondrá al término de las obras de urbanización complementarias pendiente de ejecución, con evacuación de aguas residuales conforme a la previsión establecida en la ordenación propuesta, en cuanto a la implantación de la correspondiente planta depuradora.
- Suministro de energía eléctrica.

Además, el suelo dispone de los siguientes servicios en los términos establecidos en el PGO en condiciones de pleno servicio tanto para las edificaciones preexistentes, como las que hayan de construirse.

- Pavimentación de calzada.
- Encintado de aceras.
- Alumbrado público

En base a los objetivos enunciados se establecen los siguientes usos característicos:

1.- Residencial colectiva sujeta a algún régimen de protección pública en cuantía del 100 % de la edificabilidad destinada a este uso.
2.- Terciario comercial y/o industrial compatible para el resto.

El sistema viario principal viene determinado por las calles de acceso Sureste y la travesía de la carretera TF-217 que configura el límite Noroeste de este suelo.

Como complemento viario de la red preexistente descrita, se ha previsto una calle interior a media ladera que establece la conexión trasversal entre ambas y que pasará a formar parte de la red viaria general municipal si así lo determina el Ayuntamiento o quedar como calle privada de servicio interno de la nueva Urbanización programada.

Dada la peculiar orografía del ámbito de actuación se ha realizado un exhaustivo estudio de la ordenación volumétrica de la edificación prevista, mediante un estudio en planta, alzado y sección característica acorde con las exigencias elementales del estudio paisajístico de la propuesta, de tal forma que la nueva construcción se acomode a la ladera de tal forma que se evite en todo momento la perdida de percepción paisajística desde cualquier ámbito de la nueva Urbanización y de su entorno.

La propuesta incorpora la relación de la urbanización complementaria (abastecimiento de agua potable, red de riego y de contra incendio, red de evacuación de aguas pluviales, red de evacuación de aguas negras, red de media tensión, red de baja tensión, red de alumbrado público y red de telefonía), que habrá de ejecutarse de conformidad con lo dispuesto en el apartado 1.a) del artículo 55 de la LSENPC.

5.- CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN EN EL ÁMBITO AFECTADO.

En este apartado se identificarán y caracterizarán, de forma sucinta, los distintos elementos del medio, tanto bióticos, como abióticos, así como algunos aspectos socioeconómicos de interés, en el ámbito de esta Modificación Menor y en su entorno, pues se trata de una superficie totalmente rodeada por infraestructuras viarias y un entorno urbanizado, lo que ha ejercido y ejerce una fuerte presión sobre el mismo. Se destaca en el interior del ámbito una masa densa de vegetación de sustitución carente de valores ambientales desarrollada sobre un antiguo sistema de parcelas agrícolas con un abandono muy prolongado en el tiempo, tanto es así, que prácticamente la vegetación de sustitución ha borrado cualquier huella del sistema agrícola desarrollado en el pasado. En definitiva se trata de un ámbito ya desnaturalizado, sin valores ambientales y/o culturales en presencia (salvo alguno de manera puntual).

ELEMENTOS DEL MEDIO	IDENTIFICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS
GEOLOGÍA	La zona donde se desarrollará esta Modificación Menor, se conformaba por materiales basálticos ampliamente representados en este sector insular y que no se verán afectados por las determinaciones de esta modificación, en tanto que se considera ya alterada por las roturaciones de terreno pasadas, no existiendo elementos de valor en la zona.
GEOMORFOLOGÍA	El ámbito de desarrollo de esta Modificación Menor presenta una geomorfología peculiar (rampa descendente de cumbre a costa), que se ha visto modificada por los usos agrarios pasados actualmente en abandono prolongado y urbanos presentes y anexos que ha soportado el sector a lo largo de los años. Además las determinaciones de la modificación se adaptarán a las condiciones geomorfológicas actuales.
HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA	La red de drenaje superficial en el entorno de la zona de estudio está representada por una trama de accidentes naturales. Su perfil es el correspondiente a un régimen erosivo torrencial resultado tanto del régimen pluviométrico de la isla, caracterizado por su marcada irregularidad en la distribución espacial y temporal, como de la elevada pendiente longitudinal. En el interior de la superficie objeto de modificación no existe barranco o barranquera alguna, desaguando el agua en escorrentía superficial difusa por la propia pendiente. Al sur de la actuación se localiza el cauce del Bco. de Acentejo. En cuanto a la hidrogeología: atendiendo a la Zonificación Hidrogeológica contenida en el Plan Hidrológico de Tenerife, el ámbito de estudio queda situado en la Zona 7, Sector 71, Subsector 711A.. A los efectos de estos dos aspectos del medio, se considera que la Modificación Menor, no posee capacidad de afectar o alterar de forma significativas los mismos.
EDAFOLOGÍA Y ÁREA DE INTERÉS AGRÍCOLA	En la zona donde se desarrollarán las previsiones de esta Modificación Menor, existen suelos de valor productivo correspondientes a las antiguas parcelas de cultivos y donde hoy en día se desarrolla una vegetación de sustitución densa, y que se pueden ver afectados por las determinaciones dadas, por lo que, serán objeto de retirada y acopio, previo al desarrollo de cualquier actuación.
FAUNA	El espacio afectado por la Modificación Menor manifiesta un grado apreciable de desnaturalización y antropización, y además se encuentra bajo la influencia de la presión de la zona urbana en la que se inserta. En la siguiente imagen, se pueden ver las cuadriculas de 500 x 500 de especies protegidas extraídas del Visor IDECanarias (Banco de Datos de Biodiversidad de Canarias, año 2017), donde

<table>
<tr><td></td><td>
se identifican tres cuadrículas que afecta a la zona de estudio:

La relación de las especies protegidas recogidas en dichas cuadrículas se expone en la siguiente tabla:
<table>
<tr><th>Nombre Científico</th><th>Nombre Común</th><th>C.N.E.A</th><th>C.C.E.P</th><th>Directiva Aves</th></tr>
<tr><td>Asio otus canariensis</td><td>Búho chico canario</td><td>Régimen de Protección especial</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>Phylloscopus canariensis canariensis</td><td>Mosquitero canario</td><td>Régimen de Protección especial</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>Regulus regulus teneriffae</td><td>Reyezuelo canario, Reyezuelo sencillo.</td><td>Régimen de Protección especial</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>Streptopelia turtur</td><td>Tórtola común</td><td>-</td><td>-</td><td>Anexo II/B</td></tr>
<tr><td>Sylvia atricapilla heineken</td><td>Capirote, Curruca capirotada.</td><td>Régimen de Protección especial</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>Sylvia conspicillata orbitalis</td><td>Curruca tomillera</td><td>Régimen de Protección especial</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>Sylvia melanocephala leucogastra</td><td>Curruca cabecinegra</td><td>Régimen de Protección especial</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>Turdus merula cabrerae</td><td>Mirlo canario, Mirlo común.</td><td>-</td><td>-</td><td>Anexo II/B</td></tr>
<tr><td>Pimelia radula radula</td><td>Pimelia tinerfeña común</td><td>-</td><td>Peligro de extinción</td><td>-</td></tr>
</table>
De la información bibliográfica consultada y de las observaciones de campo realizadas, se confirma con carácter general que el ámbito afectado por la Modificación Menor define un espacio que se presenta desnaturalizado, y se encuentra lejos de definir un lugar óptimo para el desarrollo de hábitos vitales de las especies faunísticas protegidas de las señaladas, destacando la visualización en campo únicamente de las especies *Phylloscopus canariensis canariensis* y *Turdus merula cabrerae.*
</td></tr>
<tr><td>VEGETACIÓN</td><td>Como consecuencia de la transformación sufrida en esta zona, tanto por los usos agrarios pasados, así como por la presión urbana asociada al desarrollo este sector municipal, la vegetación potencial ha sido eliminada completamente, presentando el ámbito una vegetación de sustitución carente de valores dominada por un herbazal nitrófilo y un matorral de espineros y granadillos (*Rhamno crenulatae-Hypericetum canariensis*), entre el que se localizan ejemplares de zarzas, tuneras, etc., destacando únicamente dos ejemplares de palmeras canarias en su mitad oeste, cerca a la carretera TF-217 (Fuente: Mapa de Vegetación Real de Canarias, IDECanarias).</td></tr>
<tr><td>PAISAJE</td><td>La zona donde se emplaza el ámbito de actuación, se define por ser un espacio alterado, donde se localizan diversos usos, entre los que destacan el agrícola tanto en activo como en abandono prolongado y el uso residencial, definiendo una trama urbana singular, pues se combina el uso residencial y el agrícola, junto con un entramado de vías de comunicación que interconectan todos estos sectores.</td></tr>
</table>

	 Panorámica del ámbito en el que se desarrolla la Modificación Menor. La calidad paisajística, atendiendo al grado de conservación de las características originales del espacio, es baja, pues se trata de una superficie que fue roturada para la implantación de un sistema agrario que actualmente se encuentra en abandono prolongado, rodeado de edificación de uso residencial y numerosas vías de comunicación. En cuanto a la incidencia visual, que presenta el espacio teniendo en cuenta la capacidad de concentración de potenciales observadores en su entorno, cabe establecer que es baja-media, pues el acceso visual del ámbito se puede establecer desde la carretera general TF-217y de la calle de acceso a la urbanización Los Codezales. Si bien debido a que se localiza en algunos sectores encajado entre edificaciones y con pendientes elevadas, se dificulta su precepción.
ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS Y RED NATURA 2000	El espacio natural protegido más cercano es el Paisaje Protegido "Costa de Acentejo" (T-36), que se sitúa a una distancia aproximada de 950m al Oeste y Noroeste, ubicándose en el margen opuesto de la autovía TF-5. No existen en las inmediaciones elementos de la Red Natura 2000 que se puedan ver afectados por el desarrollo de esta Modificación Menor. El objeto de esta Modificación Menor, no representa ninguna variación o menoscabo de los valores que fundamenten la declaración e identificación de este espacio de la Red de Espacios Naturales de Canarias y de la Red Natura 2000.
PATRIMONIO HISTÓRICO	Según la información disponible el ámbito afectado por la Modificación Menor no incide sobre elementos de valor patrimonial. Además de tener en cuenta que se trata de una superficie removida y roturada para la obtención de tierras de cultivo.
CLIMA Y CALIDAD DEL AIRE	En La Matanza de Acentejo, los veranos son calientes y áridos; los inviernos son largos, frescos y secos y está ventoso y mayormente despejado durante todo el año. Durante el transcurso del año, la temperatura generalmente varía de *12 °C* a *25 °C* y rara vez baja a menos de *10 °C* o sube a más de *28 °C y* las precipitaciones se consideran moderadas La calidad del aire en dicho entorno es en general buena, dada la ausencia de usos (industrias, carreteras de alta densidad de circulación de vehículos, etc.) con capacidad para devaluarla, y la buena exposición a la acción de barrido por efecto del viento. Las determinaciones de esta Modificación Menor no tienen capacidad de alterar estas condiciones generales y menos aún de generar incidencias obre el cambio climático.

POBLACIÓN, SOCIO-ECONOMÍA Y USOS DEL TERRITORIO	En cuanto a la población del entorno, cabe indicar que actualmente desarrolla gran parte de su actividad laboral en el sector servicios y en menor medida en el entorno rural, desarrollando actividades agrarias y ganaderas, si bien este uso en las últimas décadas se ha visto mermado. La zona del casco presentó en el año 2017 una población de 5.541 habitantes (mientras que el municipio presenta una población total de 8.854 habitantes), de modo que el caso de La Matanza concentra tanto la población como lo usos dotacionales y de servicios del municipio. Las determinaciones de esta Modificación permitirían mejorar claramente las condiciones de oferta y accesibilidad a vivienda de protección pública, así como de apoyo al tejido industrial y terciario del municipio.

La modificación menor propuesta en el PGOU de La Matanza de Acentejo se centra únicamente en la reclasificación de un Suelo Rústico de Protección Agrícola (SR-A) en URBANO CONSOLIDADO, por haber sido indebidamente clasificado como rústico por el PGOU vigente, proceso que encuentra su razón de ser en una realidad fáctica indubitada, así como la introducción de un conjunto de cambios de Ordenanzas de Edificación del Capítulo 6.

El entorno donde se localiza la superficie objeto de la modificación menor, se caracteriza por estar dominado por el uso urbano residencial del núcleo de la Matanza, entre el que se localizan una actividad agrícola residual de autoconsumo y una gran cantidad de parcelas agrícolas con un abandono prolongado colonizadas por la vegetación de sustitución.

6.- EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES DE LA MODIFICACIÓN MENOR Y SU CUANTIFICACIÓN CUANDO SEA POSIBLE.

6.1.- IDENTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN MENOR POTENCIALMENTE GENERADORAS DE IMPACTO.

El planeamiento urbanístico constituye una práctica multidisciplinar cuyo objetivo final es la distribución de las actividades humanas sobre el territorio de la forma más adecuada posible.

La asignación o modificación de usos en el territorio supone la aparición del riesgo de impacto ambiental, por lo que, el análisis previo de estas acciones resulta esencial para conocer y prever impactos ambientales sobre el medio ambiente, así como para poder definir las medidas correctoras, protectoras y/o compensatorias en caso de considerarse oportunas.

Teniendo en cuenta el alcance (naturaleza, dimensiones de la superficie, etc.) de la Modificación, y considerando que el espacio afectado por la misma muestra una pobreza generalizada en lo que respecta a valores ambientales, encontrándose en la actualidad ocupada por una vegetación de sustitución densa desarrollada sobre un antiguo sistema de cultivo con un abandono actual prolongado, con lo cual a priori y con carácter general se puede establecer que la Modificación Menor no tiene potencialidad para generar impactos sobre el medio ambiente.

En una primera aproximación, los factores que potencialmente pudieran verse afectados por el desarrollo de la Modificación Menor serían los siguientes:

- Calidad del aire.
- Paisaje.
- Alteración de usos preexistentes y bienestar social.
- Elementos singulares de flora (2 palmeras canarias).

Caracterización y valoración de los impactos.

La metodología de valoración de efectos utilizada en el presente estudio no sólo está orientada a identificar, mitigar o resolver potenciales impactos y conflictos derivados del desarrollo de las determinaciones de esta Modificación Menor, sino que también definirá las posibilidades para generar procesos de desarrollo equilibrados y sostenidos, determinando la ocupación del territorio menos agresiva. Esta metodología debe al tiempo ser capaz de valorar e identificar las incidencias de la modificación propuesta sobre el medio, es decir su capacidad de acogida.

Para la valoración cualitativa que se va a desarrollar en este apartado para definir la magnitud de los efectos significativos se aplica la normativa vigente, procediéndose a identificar, valorar y definir la incidencia de la propuesta.

La naturaleza y los atributos de un efecto ambiental quedan determinados por un signo y un valor. El signo puede ser positivo, si es beneficioso, o negativo si es perjudicial. El valor se establece en función de la magnitud del impacto y de su incidencia.

Para la valoración se empleará la los siguientes aspectos:

Por la variación de la calidad ambiental (Naturaleza): (Signo)
-Impacto positivo: admitido como tal tanto por la comunidad científica y técnica como por la población en general, en el contexto de un análisis completo de los beneficios y costes genéricos.

-Impacto negativo: el efecto se traduce en una pérdida de un valor naturalístico, estético-cultural, paisajístico de productividad ecológica o en un aumento de perjuicios ocasionados por la contaminación, la erosión o colmatación.

Por la intensidad o grado de destrucción: (IN)
Este término se refiere al grado de incidencia sobre el factor, en el ámbito específico en el que actúa.
- Impacto muy alto o total: expresa una destrucción casi total del factor considerado en el caso en que se produzca el impacto.
- Impacto mínimo o bajo: expresa una destrucción mínima del factor considerado.
-Impacto medio y alto: sus repercusiones se consideran entre niveles intermedios de los dos citados anteriormente.

Por la extensión: (EX)
Área de influencia teórica del impacto en relación con el entorno de la actividad. Se clasifica según:
-Impacto puntual: tiene un efecto muy localizado.
-Impacto parcial: el efecto tiene una incidencia apreciable en el medio.
-Impacto extenso: el efecto se detecta en una gran parte del medio analizado.
-Impacto total: el efecto se manifiesta de forma generalizada en todo el entorno considerado.
-Impacto de ubicación crítica: el efecto se produce en un entorno cuya situación hace que sea crítica.

Por el momento en que se manifiesta: (MO)
El plazo de manifestación del impacto (alude al tiempo que transcurre desde la ejecución de la acción y el comienzo o aparición del efecto sobre el factor del medio considerado)
-Impacto largo plazo: el efecto se manifiesta al cabo de cierto tiempo desde el inicio de la actividad, como consecuencia de la aportación progresiva de agentes o sustancias debido a su acumulación a bien a su efecto sinérgico (más de 5 años).
-Impacto medio plazo: similar al anterior pero en un periodo de tiempo que va de un año a cinco años.
-Impacto inmediato: el efecto en el que el plazo de tiempo desde que se produce la acción hasta que se manifiesta el impacto es prácticamente nulo (inferior a un año).
-Impacto de momento crítico: el efecto cuyo momento de aparición es crítico, independientemente del plazo de manifestación.

Por su persistencia: (PE)
Se refiere al tiempo, que supuestamente, permanecería el efecto desde su aparición y, a partir del cual el factor afectado retornaría a las condiciones iniciales previas a la acción por medios naturales, o mediante la introducción de medidas correctoras.
-Fugaz: La alteración que ocasiona prácticamente no se aprecia en el tiempo. La permanencia del efecto tiene lugar durante menos de un año.
-Impacto temporal: la alteración que ocasiona no permanece en el tiempo. Si dura entre uno y diez años.
-Impacto permanente: la alteración es indefinida en el tiempo. A efectos prácticos se considera permanente cuando tiene una duración mayor de 10 años.

Por su reversibilidad: (RV)
Se refiere a la posibilidad de reconstrucción del factor afectado como consecuencia de la acción acometida, es decir, la posibilidad de retornar a las condiciones iniciales previas a la acción, por medios naturales, una vez aquella deja de actuar sobre el medio.
-Corto plazo: la recuperación es inmediata tras el cese de la actividad y no precisa prácticas correctoras o protectoras (se retoman las condiciones iniciales en menos de un año).
-Medio plazo: la alteración puede ser asimilada por el entorno gracias al funcionamiento de los procesos naturales y o actuación del hombre (se retoman las condiciones iniciales entre uno y diez años).
-Irreversible: no es posible retornar a la situación anterior por medios naturales.

Por la interrelación de acciones y/o efectos: (SI)
Este atributo contempla el reforzamiento de dos o más efectos simples. La componente total de la manifestación de los efectos simples, provocados por acciones que actúan simultáneamente, es superior a la que cabría de esperar de la manifestación de efectos cuando las acciones que las provocan actúan de manera independientes, no simultáneas.
- Sin sinergismo: Cuando una acción actuando sobre un factor, no es sinérgica con otras acciones que actúan sobre el mismo factor.
- Sinérgico: se produce cuando el efecto conjunto en presencia simultánea de varios agentes o acciones supone una incidencia mayor que el efecto suma.
- Muy Sinérgico: Si la incidencia es altamente sinérgica.

Por su acumulación: (AC)
Atributo referido al incremento de la manifestación del efecto, cuando persiste de forma continuada o se reitera la acción que lo genera.
- Impacto simple: el efecto se manifiesta sobre un solo componente ambiental o cuyo modo de acción es individualizada.
- Impacto acumulativo: el efecto al prolongarse en el tiempo la acción del agente inductor, incrementa progresivamente su gravedad.

Por la relación Causa-Efecto: (EF)
Este atributo se refiere a la forma de manifestación del impacto sobre el factor, como consecuencia de una acción.
-Impacto directo: su efecto tiene incidencia inmediata en algún factor ambiental.
-Impacto indirecto o secundario: el efecto supone una incidencia inmediata respecto a la interdependencia de un factor ambiental con otro.

Por su periodicidad: (PR)
Se refiere a la regularidad con que se manifiesta el efecto.
- Impacto continuo: el efecto se manifiesta a través de alteraciones regulares (constantes) en su permanencia.
- Impacto discontinuo o irregular: el efecto se produce a través de alteraciones irregulares (impredecibles) en su permanencia.
- Impacto periódico: el efecto se manifiesta de manera cíclica o recurrente en el tiempo.

Por su capacidad de recuperación: (MC)
Posibilidad de reconstrucción total o parcial del factor afectado como consecuencia de la acción ejercida. Es decir, está referida a la posibilidad de retornar a las condiciones iniciales previas a la acción, por medio de la intervención humana (introducción de medidas correctoras).
- Impacto irrecuperable: la alteración del medio es imposible de reparar ya sea por la acción natural o por la acción del hombre (la alteración es imposible de reparar).
- Impacto mitigable: los efectos pueden paliarse o mitigarse de forma ostensible, mediante el establecimiento de medidas correctora (la recuperación es parcial).
- Impacto recuperable: el efecto de la alteración puede eliminarse por la acción humana (la recuperación es total).

Hay que señalar que esta variada tipología de impactos no es en absoluto excluyente, ya que un mismo impacto puede pertenecer a la vez a dos o más grupos tipológicos.

A partir de la caracterización, se realiza una valoración de la importancia del impacto.

Compatible: Cuando no se produce impacto sobre el parámetro ambiental en cuestión o cuando, en caso de ocurrir, se trata de un impacto de poca entidad, es decir, que provoca un deterioro mínimo sobre el mismo que puede ser fácilmente recuperado o paliado por medidas ambientales protectoras, correctoras y/o compensatorias.

Moderado: Cuando se produce un impacto sobre el parámetro ambiental que no requiere de la aplicación de medidas ambientales protectoras, correctoras y/o compensatorias intensivas y en el que la consecución de las condiciones ambientales iniciales o una recuperación aproximada de las mismas requiere cierto tiempo.

Severo: La magnitud del impacto provoca un deterioro grave sobre el parámetro ambiental afectado y exige la aplicación de medidas protectoras, correctoras y/o compensatorias intensivas para la recuperación o compensación, que puede conllevar un plazo de tiempo dilatado.

Crítico: La magnitud del impacto es superior al umbral aceptable, produciendo un impacto muy grave sobre el parámetro ambiental afectado, con una pérdida permanente de las condiciones ambientales, sin posible recuperación o aproximación, incluso con la adopción de prácticas o medidas protectoras, correctoras y/o compensatorias intensivas.

A esta valoración de impactos, se le añade **NULO**, reservándose esta última valoración para aquellas variables sobre la que no habrá incidencia ambiental de ningún tipo, - VARIACIONES DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS, QUÍMICAS Y BIOLÓGICAS.

6.2.- VALORACIÓN DETALLADA Y SIGNO DE LOS IMPACTOS Y DE SUS PROBABLES EFECTOS SIGNIFICATIVOS INDUCIDOS POR LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN LA MODIFICACIÓN MENOR.

Los impactos apreciables en el medio ambiente, producidos por la aplicación de las determinaciones que conlleve la necesidad de acomodar la ordenación urbanística vigente de la parcela de referencia en esta Modificación Menor del PGOU de La Matanza de Acentejo, se dividen en los causados a continuación:

Si bien es importante hacer mención de modo previo a que las características ambientales de la superficie de actuación, se definen por un ámbito fuertemente alterado desde tiempos pasados por roturaciones de terrenos para el desarrollo de una actividad agrícola que se presenta actualmente en abandono prolongado y sin la presencia de valores naturales singulares de interés e integrado en un área paisajística con características urbanas, hacen que los valores existentes sean mínimos, resultando de manera global un sector de escasa calidad ambiental.

Variaciones de las características físicas, químicas y biológicas.

a) Calidad del aire/salud humana/cambio climático: atendiendo a las perturbaciones temporales de este factor por la modificación propuesta, se considera de escasa magnitud puesto que lo usos que se plantean serán los mismos que los que vienen desarrollándose actualmente. Si bien la ejecución de las obras destinadas a la consecución de los objetivos previstos por la Modificación Menor, podrán suponer durante un periodo de tiempo limitado (fase de obras) la perturbación de la calidad del aire. Sin embargo, destacar que la escasa superficie del ámbito y la corta duración temporal del desarrollo del objetivo, no presentan capacidad para incidir en ninguno de los aspectos relacionados, siendo durante la ejecución de las obras las afecciones mínimas y perfectamente controlables. Una vez ejecutadas las determinaciones de esta Modificación, se dará solución a una demanda largamente esperada por los colectivos afectados, con lo cual se aumentará la oferta de vivienda de protección pública y de apoyo al tejido industrial y terciario del municipio. En ningún momento ni durante la ejecución de las determinaciones (asimilables a cualquier obra a desarrollar en ámbitos urbanos), ni una vez ejecutadas se darán afecciones sobre la salud humana, e igualmente no tendrán estas acciones capacidad para incidir sobre el cambio climático.	CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO	
	Naturaleza (N)	Negativo
	Intensidad (I)	Baja
	Extensión (EX)	Parcial
	Momento (MO)	Inmediato
	Persistencia (PE)	Fugaz
	Reversibilidad (RV)	Corto plazo
	Sinergia (SI)	Sinérgico
	Acumulación (AC)	Simple
	Efecto (EF)	Indirecto
	Periodicidad (PR)	Irregular o discontinuo
	Recuperabilidad (MC)	Recuperable
IMPORTANCIA DEL IMPACTO:	COMPATIBLE	

b) Aspectos abióticos significativos (Geología, Geomorfología, Edafología Hidrología e Hidrogeología): En la superficie afectada por la Modificación no se identifican valores o áreas de relevancia desde el punto de vista geológico ni geomorfológico (se localiza sobre pendiente de cumbre a costa). Dicha superficie se muestra afectada por el desarrollo de los usos que se desarrollaron en la superficie en el pasado (agrícola abandono prolongado), así como por los usos actuales (urbano, etc.). Las determinaciones se adaptarán a la geomorfología singular de la superficie. En cuanto a los recursos edáficos, y a pesar de que la superficie presenta un abandono prolongado de la actividad agrícola desarrollada sobre ella en tiempos pasados, se estima la presencia de los mismos en la actualidad y sobre los que se desarrolla actualmente la vegetación de sustitución. Estos valores serán retirados y debidamente acopiados, previo a la ejecución de cualquier actividad. En cuanto a la hidrología nos encontramos que el sector no se encuentra atravesado por ningún barranco singular ni sus actuaciones van a afectar a la red hidrográfica del municipio, de otra parte la hidrogeología no se verá afectada por el desarrollo de esta modificación menor, salvo por posibles vertidos accidentales poco probables durante la fase de obras.	CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO	
	Naturaleza (N)	Negativo
	Intensidad (I)	Baja
	Extensión (EX)	Puntual
	Momento (MO)	Inmediato
	Persistencia (PE)	Fugaz
	Reversibilidad (RV)	Irreversible
	Sinergia (SI)	Simple
	Acumulación (AC)	Simple
	Efecto (EF)	Directo
	Periodicidad (PR)	Irregular o discontinuo
	Recuperabilidad (MC)	Recuperable
IMPORTANCIA DEL IMPACTO:	COMPATIBLE	

c) Aspectos bióticos (Vegetación y Fauna): En la superficie afectada por la Modificación, inserta en un entorno de claro perfil urbano, las especies faunísticas existentes seguirán desarrollando su actividad vital sin verse afectadas por las determinaciones dadas, puesto que no se prevé modificación alguna que pueda afectar a la dinámica vital de las especies que actualmente desarrollan su actividad vital en esta zona (principalmente avifauna), ya que la Modificación Menor plantea su adecuada integración en el ámbito urbano. En relación a la mención de la especie *Pimelia radula radula* presente en las cuadrículas extraídas del Visor IDECanarias (Banco de Datos de Biodiversidad de Canarias, año 2017), destacar que no se constató su presencia en las diferentes visitas de campo, no obstante, se tendrá que realizar un nuevo inventario y estudio previo al inicio de cualquier actuación sobre el ámbito de modificación menor. De otra parte, en lo referente a la vegetación en el ámbito de desarrollo de la Modificación, la vegetación de manera general carece de valores singulares, tratándose de vegetación de sustitución del tipo matorral de espineros y granadillos y herbazal nitrófilo entre los que se intercalan especies introducidas. Entre toda esta vegetación carente de valor, destacan dos ejemplares de palmeras canarias localizadas en el sector central de la superficie al oeste de la misma y cercanas a la carretera TF-217, por lo que, deberán ser tenidas en cuenta.	CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO	
	Naturaleza (N)	Negativo
	Intensidad (I)	Baja
	Extensión (EX)	Puntual
	Momento (MO)	Inmediato
	Persistencia (PE)	Fugaz
	Reversibilidad (RV)	Reversible
	Sinergia (SI)	Simple
	Acumulación (AC)	Simple
	Efecto (EF)	Directo
	Periodicidad (PR)	Irregular o discontinuo
	Recuperabilidad (MC)	Recuperable
IMPORTANCIA DEL IMPACTO:	COMPATIBLE	

d) Paisaje: teniendo en cuenta las transformaciones paisajísticas con las que ya cuenta la superficie objeto e Modificación Menor, así como que el mismo define una superficie con bajo valor paisajístico y escasa incidencia visual, cabe concluir que las determinaciones de la Modificación Menor no producirán incidencia paisajística significativa y singular sobre el espacio en el que se insertará, pues definirá las mismas características y condiciones que los usos urbanos actuales. Los únicos impactos se podrán generar durante la fase de desarrollo (obras), siendo estas de escasa entidad por la reducida extensión de la superficie de actuación, así como por el periodo temporal limitado de las mismas.	CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO	
	Naturaleza (N)	Negativo
	Intensidad (I)	Baja
	Extensión (EX)	Puntual
	Momento (MO)	Medio Plazo
	Persistencia (PE)	Permanente
	Reversibilidad (RV)	Irreversible
	Sinergia (SI)	Simple
	Acumulación (AC)	Simple
	Efecto (EF)	Directo
	Periodicidad (PR)	Irregular o discontinuo
	Recuperabilidad (MC)	Recuperable
IMPORTANCIA DEL IMPACTO:	COMPATIBLE	

e) Espacios Naturales Protegidos y Red Natura 2000: considerando el emplazamiento de la superficie de estudio respecto a Espacios Naturales Protegidos reconocidos por la *Ley 4/2007, de 13 de julio, del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias*, así como a las áreas declaradas como Zonas de Especial Conservación (ZEC) y Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA), en virtud de la Directiva 79/409/CEE del Consejo (según se ha indicado anteriormente), cabe descartar que la Modificación Menor pueda inducir alguna clase de efecto negativo, directo o indirecto, sobre espacios de esta naturaleza o sobre los valores que fundamentan su designación durante la fase de ejecución. Con lo expuesto, se valora el efecto sobre este aspecto ambiental como NULO.	CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO	
	Naturaleza (N)	-
	Intensidad (I)	-
	Extensión (EX)	-
	Momento (MO)	-
	Persistencia (PE)	-
	Reversibilidad (RV)	-
	Sinergia (SI)	-
	Acumulación (AC)	-
	Efecto (EF)	-
	Periodicidad (PR)	-
	Recuperabilidad (MC)	-
IMPORTANCIA DEL IMPACTO:	NULO	

Variaciones de los factores socioeconómicos y culturales.

a) Patrimonio Histórico - Cultural: Según la información disponible, no se tiene constancia de la existencia de elementos reconocidos con el mayor valor patrimonial (Bien de Interés Cultural), ni de elementos o yacimientos arqueológicos, ni de valor etnográfico o arquitectónico, en el área afectada por la Modificación Menor. Se debe tener en cuenta que el ámbito de la modificación menor, se encuentra bastante degradado por la roturación de terrenos para la obtención de tierras de cultivos pasadas que actualmente se encuentran en un estado de abandono prolongado. Con lo expuesto, se valora el efecto sobre este aspecto ambiental como NULO.	CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO	
	Naturaleza (N)	-
	Intensidad (I)	-
	Extensión (EX)	-
	Momento (MO)	-
	Persistencia (PE)	-
	Reversibilidad (RV)	-
	Sinergia (SI)	-
	Acumulación (AC)	-
	Efecto (EF)	-
	Periodicidad (PR)	-
	Recuperabilidad (MC)	-
IMPORTANCIA DEL IMPACTO:	NULO	

b) Alteración de los usos actuales y bienestar social: la modificación planteada, que tiene como finalidad el ajuste a la realidad fáctica del ámbito, no lleva aparejada afección a uso alguno, pues no se define ninguno en la superficie de actuación, mejorando en su caso de forma notoria la oferta municipal de vivienda de protección pública y de apoyo al tejido industrial y terciario tan carente y demandado en el municipio. Actualmente en el interior de la superficie objeto de Modificación Menor, se localiza una línea eléctrica de alta tensión, de la que se retirarán dos apoyos eléctricos y que será soterrada a su paso por toda la superficie de actuación, tal y como se recoge en la memoria y en planos, cumpliendo de este modo con las obligaciones normativas del PGOU. Por otro lado, las únicas acciones con capacidad para alterar el bienestar social y el sosiego público se darán durante la fase de desarrollo de los objetivos propuestos, destacando la poca envergadura de las mismas y el corto periodo temporal. En cualquier caso al mejorar la oferta de vivienda y locales comerciales se favorece el bienestar de la población usuaria de la misma. La modificación analizada lleva asociado un efecto positivo, pues se plantea como solución a una demanda largamente esperada por los colectivos afectados en el municipio de La Matanza.	CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO	
	Naturaleza (N)	Positivo
	Intensidad (I)	Baja
	Extensión (EX)	Puntual
	Momento (MO)	Inmediato
	Persistencia (PE)	Permanente
	Reversibilidad (RV)	Irreversible
	Sinergia (SI)	Sin sinergia
	Acumulación (AC)	Simple
	Efecto (EF)	Indirecto
	Periodicidad (PR)	Irregular
	Recuperabilidad (MC)	Recuperable
IMPORTANCIA DEL IMPACTO:	COMPATIBLE	

CONCLUSIÓN: VALORACIÓN - EVALUACIÓN.

Analizados los impactos de efectos apreciables producidos por las determinaciones de la Modificación Menor, La EVALUACIÓN GLOBAL resulta **COMPATIBLE** con el medio ambiente, en base a un total de:

VALORACIÓN	MODIFICACIÓN
COMPATIBLES	5
MODERADOS	0
NULO	2
TOTAL	7

Los resultados generales obtenidos en cuanto a la valoración de los impactos sobre los aspectos del medio afectados, con una mayoría de impactos COMPATIBLES (5) y NULOS (2) -como no puede ser de otra forma, dada la naturaleza de la modificación planteada, con la que se pretende ajustar la

ordenación a la realidad fáctica en un entorno donde no se identifican valores ambientales ni culturales de consideración, y resolviendo al mismo tiempo una demanda largamente esperada por los colectivos afectados como es la preparación de suelo para uso de vivienda de protección pública y de apoyo al tejido industrial y terciario del municipio-, reflejan que la materialización de la Modificación Menor propuesta, de modo general, no lleva asociadas incidencias sobre las variables ambientales analizadas.

7.- EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES.

Por lo que respecta al planeamiento territorial aplicable, este se concreta en el PIOT, según el cual, los suelos de referencia están adscritos a una ARH de Protección Económica 2, adscripción que es claramente coherente en la versión del mismo aprobada en octubre de 2002, pero no así, respecto de la revisión aprobada en 2011, por cuanto que en esas fechas y como hemos visto, el suelo estaba ya plenamente dotada de los servicios propios del suelo urbano en las dos vías a las que da frente, lo cual debe entenderse como una carencia y en todo caso como una anomalía al no tener presente esta nueva situación en la delimitación del Área de Regulación Homogénea correspondiente.

En cualquier caso, la Disposición Derogatoria Única de la Ley 4/2017, derogó las competencias urbanísticas de los Planes Insulares y mediante el Artículo 96, estableció el nuevo contenido de éstos, entre los que no está previsto la competencia para atribuir categorías al suelo rústico.

Los efectos de esta última novación legislativa, ha tenido el correspondiente reflejo en el Acuerdo Plenario del Cabildo Insular de 2 de marzo de 2018 mediante el que se determinó el contenido vigente del Plan Insular de Ordenación de Tenerife como consecuencia de la derogación producida por la entrada en vigor de la mencionada Ley 4/2017 de 13 de julio pasado, tanto en lo que hace al régimen básico de usos - que se deroga - como respecto del reconocimiento de la facultad de redelimitación de las ARH´s, en base a la habilitación otorgada al planeamiento general por apartado 2 del Artículo 99, para reajustar el alcance y los límites de las determinaciones sobre el régimen urbanístico del suelo establecidas por los planes insulares, con el fin de corregir situaciones que pudieran resultar contradictorias, como ocurre en el presente caso.

En consecuencia, los terrenos objeto de ordenación se clasifican como Suelo Urbano Consolidado en cuanto que de conformidad con lo previsto en los artículos 46 y 47 de la LSENPC, cuentan con la totalidad de las siguientes infraestructuras con capacidad de abastecimiento y pleno servicio tanto a las edificaciones preexistentes como a las que hayan de construirse, sin perjuicio de las pertinentes ampliaciones de redes que por razones de la propia ordenación resultan preciso acometer de conformidad con lo dispuesto en el apartado 1.a) del artículo 55 de la LSENPC:

- Acceso rodado.
- Abastecimiento de agua.
- Dispondrá al término de las obras de urbanización complementarias pendiente de ejecución, con evacuación de aguas residuales conforme a la previsión establecida en la ordenación propuesta, en cuanto a la implantación de la correspondiente planta depuradora.
- Suministro de energía eléctrica.

Además, el suelo dispone de los siguientes servicios en los términos establecidos en el PGO en condiciones de pleno servicio tanto para las edificaciones preexistentes, como las que hayan de construirse.

- Pavimentación de calzada.
- Encintado de aceras.
- Alumbrado público

8.- MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCESO DE EVALUACIÓN ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.

Como se ha indicado anteriormente, este Documento Ambiental Estratégico se redacta en el marco de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental* (legislación nacional), donde se establecen las bases que deben regir la evaluación ambiental de los planes, programas y proyectos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

La "**MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU DE LA MATANZA DE ACENTEJO EN EL ÁMBITODE SUELO PÚBLICO SITO EN EL LUGAR CONOCIDO COMO LOS CODEZALES",** se encontraría dentro del supuesto recogido en el artículo 6.2.a) de la citada *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental*, por lo que debe ser objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada, esto es:

a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior, (Ap.1 del artículo 6).

En esa misma Ley 21/2013, en su artículo 5.2.f, se define una "modificación menor" como:

> *"... cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia"*

En la misma línea, la nueva legislación autonómica, *Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales de Canarias*, establece en su artículo 165, apartado 3, lo siguiente:

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

A la vista de lo expuesto, el motivo por el cual se aplica al documento de "**MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU DE LA MATANZA DE ACENTEJO EN EL ÁMBITODE SUELO PÚBLICO SITO EN EL LUGAR CONOCIDO COMO LOS CODEZALES",** el proceso de evaluación estratégica simplificada, es por entender que se encuentra incluido en el supuesto del artículo 6.2.a) de la citada *Ley 21/2013*, así como en el Artículo 165, punto 3, de la *Ley 4/2017.*

En lo que respecta a los criterios establecidos en el Anexo V de la referida Ley 21/2013, mencionados en el artículo 31 de la misma Ley, para determinar si un plan o programa debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria, cabe indicar que la Modificación no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, tal y como se detalla en el presente Documento Ambiental Estratégico, teniendo en cuenta en particular los siguientes detalles:

1. *Las características de la Modificación Menor:*

   a) *La Modificación Menor no establece un marco para proyectos y otras actividades en relación con la ubicación, naturaleza, dimensiones, y condiciones de funcionamiento o en relación con la asignación de recursos.*

   b) *La Modificación Menor no influye en otros planes o programas distintos al PGOU de La Matanza de Acentejo.*

c) *La Modificación Menor no es pertinente para la integración de consideraciones ambientales con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible.*

d) *La Modificación Menor no tiene relación con la resolución de problemas ambientales significativos sobre el medio ambiente.*

e) *La Modificación Menor no es pertinente para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente, como pudieran ser los planes o programas relacionados con la gestión de residuos o la protección de los recursos hídricos.*

2. *Las características de los efectos y del área probablemente afectada:*

a) *La Modificación Menor no lleva asociados efectos significativos sobre las diferentes variables ambientales teniendo en cuenta la probabilidad de ocurrencia, duración, frecuencia y reversibilidad de dichos efectos.*

b) *La Modificación Menor no lleva asociados efectos significativos de carácter acumulativo.*

c) *La Modificación Menor no lleva asociados efectos significativos de carácter transfronterizo.*

d) *La Modificación Menor no lleva asociados riesgos para la salud humana o el medio ambiente (debidos, por ejemplo, a accidentes).*

e) *La magnitud y el alcance espacial de los efectos negativos (área geográfica y tamaño de la población que puedan verse afectadas), de la Modificación Menor no son relevantes.*

f) *Las determinaciones de la Modificación Menor no inducen efectos negativos de consideración sobre áreas de valor o vulnerables, y en particular: no presenta incidencia sobre áreas de características naturales especiales, ni afectan negativamente al patrimonio cultural, ni inducen la superación de valores límite o de objetivos de calidad ambiental, ni la explotación intensiva del suelo, ni presentan efectos negativos sobre áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos, nacional, comunitario o internacional.*

9.- RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.

En el apartado 3 anterior, se exponen los motivos de la selección de la Alternativa 2,al tratarse de unos terrenos propiedad municipal plenamente integrados en la trama urbana, dotados de todos los servicios requeridos para los suelos urbanos en sus diferentes categorías por los artículos 46 y 47 de la LSENPC, a falta de ejecutar la depuradora provisional de aguas residuales y la pavimentación de la acera en el frente con la carretera TF-217, obras residuales de urbanización que, de conformidad con la presente Modificación, se ejecutarán de manera simultánea con la edificación, en virtud con lo dispuesto por el apartado 1.a) del Artículo 55 de la LSENPC, relativo a los Derechos de las personas propietarias de suelo urbano consolidado, **resolviendo la preparación de suelo para uso de vivienda de protección pública y de apoyo al tejido industrial y terciario del municipio y por lo tanto, una demanda largamente esperada por los colectivos afectados**.

10.- MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS PARA CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA, TENIENDO EN CUENTA EL CAMBIO CLIMÁTICO.

La determinación de la Modificación Menor no presenta capacidad para inducir efectos ambientales de consideración, siendo las únicas medidas ambientales adicionales a las contenidas en el PGO que deben integrarse en dicha propuesta las siguientes:

a) El suelo que circunda el ámbito, será objeto de medidas protectoras y de control a lo largo de todo el periodo de duración de los trabajos de materialización de las determinaciones, evitando en todo momento afectar de forma innecesaria a zonas externas a las estrictamente necesarias y delimitadas.

b) Especial cuidado ha de tenerse con las edificaciones que se localizan anexas y cercanas a la superficie de actuación, así como con las vías de circulación que rodean al ámbito, que han de mantenerse operativas durante todo el periodo de ejecución.

c) Se aplicarán riegos correctores, sobre todas aquellas pistas y caminos de tierras provisionales y por los que transite la maquinaria de obras y vehículos pesados. Se deberán aplicar riegos al inicio de la jornada laboral, cuatro horas después y al finalizar la jornada de trabajo.

d) Limpieza y buen estado de mantenimiento de los viales que sirvan de conexión con el sector de la modificación menor.

e) Previo al desarrollo de cualquier actividad dentro del ámbito de actuación, se debe retirar y recuperar la capa de tierra vegetal y ser acopiada adecuadamente, para ser reutilizada en los espacios verdes, ya sea en la propia actuación o en otras que se estén desarrollando en el municipio.

f) Se deberá proceder a estudiar la posibilidad de mantener los dos ejemplares de palmeras canarias localizadas en el interior de la superficie (mitad oeste del ámbito junto a la carretera TF-217), en sus estados y localizaciones originales, integrándolas dentro de zonas verdes. En caso de ser inviable, se deberá proceder a su trasplante, para lo que se deberá contar con los permisos y autorizaciones necesarios.

g) Puesto que se menciona a la especie *Pimelia radula radula* en las cuadrículas extraídas del Visor IDECanarias (Banco de Datos de Biodiversidad de Canarias, año 2017), destacar que a pesar de no constatar su presencia en las diferentes visitas de campo, se tendrá que realizar un nuevo inventario y estudio previo al inicio de cualquier actuación sobre el ámbito de modificación menor.

h) En aquellos sectores no definidos para el desarrollo de la actuación, se prohibirá el acopio de materiales (incluso temporalmente), evitando así el vertido accidental y/o afecciones no consideradas en este documento.

i) Una vez finalizado el desarrollo de las consideraciones propuestas en la modificación menor, se procederá a realizar un acondicionamiento final de todo el ámbito, consistente en la recogida de los restos o residuos que pudieran quedar en la zona.

j) Se velará por el buen mantenimiento de las condiciones iniciales adoptadas para la edificación, evitando afecciones estéticas derivadas de un mal mantenimiento.

Cabe añadir que no es precisa la consideración de medidas ambientales en prevención de efectos de la propuesta de Modificación sobre el cambio climático.

11.- PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL. MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO PARA VERIFICAR LOS EFECTOS AMBIENTALES NO PREVISTOS

El Programa de Vigilancia Ambiental propuesto (en adelante PVA), tiene un carácter muy básico, como no debe ser de otra manera, por cuanto la naturaleza de la Modificación Menor, no debe afectar al ya propuesto y considerado en el planeamiento vigente de La Matanza de Acentejo

11.1.- OBJETIVOS DEL PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL.

El objetivo del presente Programa de Vigilancia Ambiental es el establecer la forma de realizar el seguimiento que garantice el cumplimiento de las indicaciones y medidas protectoras y correctoras contenidas en el Documento Ambiental Estratégico.

Para ello, se hace necesaria tanto la planificación sistemática de las labores de seguimiento ambiental, como de una organización de la información necesaria para el estudio de la evolución de los impactos medioambientales.

Con el establecimiento de este Plan de Seguimiento y Control se pretende comprobar la realización de las medidas protectoras y correctoras propuestas, proporcionar información inmediata acerca de los valores críticos fijados para los indicadores de impactos preseleccionados, proporcionar información a usar en la verificación de los impactos predichos y, por último, proporcionar información acerca de la efectividad de las medidas correctoras adoptadas.

Además se pretende controlar la aparición de impactos ambientales no previstos, con el fin de reaccionar a tiempo y diseñar las oportunas medidas de prevención, protección, corrección y compensación de impactos ambientales que pudieran detectarse con posterioridad.

De igual forma, el PVA podrá incluir cuantas consideraciones estime oportuno el órgano ambiental competente.

11.2.- ETAPAS DEL PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL.

Este Programa de Vigilancia Ambiental se estructura en base a cuatro etapas que se señalan a continuación:

- Etapa de Verificación: en la que se comprueba que se han adoptado todas las medidas correctoras propuestas en el Estudio Ambiental.

- Etapa de Seguimiento y control: se comprueba el funcionamiento de las medidas correctoras en relación con los impactos previstos, para lo que se especificarán las relaciones “causa-efecto” detectadas, los indicadores de impacto a controlar y las campañas de medidas a realizar, determinándose la periodicidad de estas últimas y la metodología a seguir.

- Etapa de Redefinición del Programa de Vigilancia Ambiental: se asegurará la adopción de nuevas medidas correctoras y/o modificación de las previstas en función de los resultados del seguimiento de los impactos residuales, de aquellos que se hayan detectado con datos de dudosa fiabilidad y de los impactos no previstos que aparezcan; pudiéndose modificar la periodicidad, incluso eliminar la necesidad de efectuar las mediciones propuestas en función de los resultados que se vayan obteniendo, se hayan adoptado o no medidas correctoras.

- Etapa de emisión y remisión de informes: se especifica la periodicidad de la emisión de los informes y su remisión al Órgano Sustantivo y Ambiental actuante.

A modo de resumen podemos decir que en la Etapa de Verificación se comprueba la implantación de las medidas correctoras, y en la Etapa de Seguimiento y Control se realizan los controles, entendiendo estos controles como herramientas de comprobación del funcionamiento de las medidas correctoras y protectoras.

Mediante la Etapa de Redefinición, y tras la valoración de los datos obtenidos en las etapas anteriores, se establecen nuevas medidas correctoras o de protección, e incluso, si fuera necesario, la exclusión de alguna de ellas.

Finalmente, la Etapa de Emisión y Remisión de Informes, corresponde a la elaboración de los informes en función del factor ambiental, para su posterior remisión al órgano sustantivo y ambiental, con una periodicidad específica.

10.3.- INDICADORES DE IMPACTO Y PARÁMETROS DE CONTROL

La realización del seguimiento se basará en la formulación de indicadores, los cuales proporcionarán la forma de estimar, de manera cuantificada y simple en la medida de lo posible, la realización de las medidas previstas y sus resultados; pueden existir, por tanto, dos tipos de indicadores, si bien no siempre los dos tienen sentido para todas las medidas:

- Indicadores de realizaciones (**etapa de verificación**), que miden la aplicación y ejecución de las medidas correctoras.
- Indicadores de eficacia (**etapa de seguimiento y control**), que miden los resultados obtenidos con la aplicación de la medida correctora correspondiente.

A continuación se recogen los parámetros que como mínimo serán objeto de control en el Programa de Vigilancia Ambiental, estos son:

- ✓ Protección del suelo exterior.
- ✓ Adecuado mantenimiento del viario y del tráfico.
- ✓ Inafección a las áreas colindantes (especialmente edificaciones y vías de comunicación).
- ✓ Aplicación de riegos correctores.
- ✓ Limpieza y mantenimiento de viarios.
- ✓ Recuperación y correcto acopio de la tierra vegetal.
- ✓ Protección de los ejemplares de palmeras canarias o en su defecto trasplante de las mismas (permisos y autorizaciones)
- ✓ Nuevo inventario y estudio previo al inicio de cualquier actuación de *Pimelia radula radula*.
- ✓ Acopio de materiales.
- ✓ Acondicionamiento final de la superficie.

- ✓ Condiciones estéticas de las edificaciones.

- ✓ Posibilidad de incorporar las prescripciones que a bien tenga indicar la Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad, al ser este Programa de Vigilancia y Control un documento abierto, capaz de incorporar nuevos parámetros ambientales.

Cada uno de estos factores ha sido contemplado en un capítulo anterior y se ha determinado unas Medidas Correctoras y Protectoras adecuadas para reducir, eliminar o compensar su efecto negativo.

El Programa de Vigilancia consistirá en la realización de una campaña de seguimiento anual en la que se constatará el adecuado desarrollo de las determinaciones de la Modificación Menor, recogiéndose expresamente las consideraciones dadas, en lo referido al mantenimiento e inafección a los uso colindantes más significativos.

Este Programa de Vigilancia Ambiental será desarrollado por técnico competente y podrá incluir aspectos que en base a su experiencia pueden resultar significativos para el adecuado desarrollo ambiental del ámbito y/o contemplará aquellos derivados de lo que a bien tenga indicar la Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad.

12.- CONCLUSIÓN

Como **CONCLUSIÓN FINAL** de la elaboración del Documento Ambiental Estratégico correspondiente a la**"MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU DE LA MATANZA DE ACENTEJO EN EL ÁMBITO DE SUELO PÚBLICO SITO EN EL LUGAR CONOCIDO COMO LOS CODEZALES"** teniendo en cuenta que sus determinaciones no presentan capacidad para inducir impactos ni efectos negativos significativos sobre los diferentes parámetros ambientales, se puede aseverar que su desarrollo no va a presentar repercusiones negativas sobre el medio ambiente en el ámbito de su incidencia, ni de forma directa ni de manera indirecta:

SE VALORA QUE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN MENOR NO TIENE EFECTOS SIGNIFICATIVOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE.

En Santa Cruz de Tenerife, a 13 de noviembre de 2018

52820316B ROSENDO JESUS LOPEZ (R: B76526177)

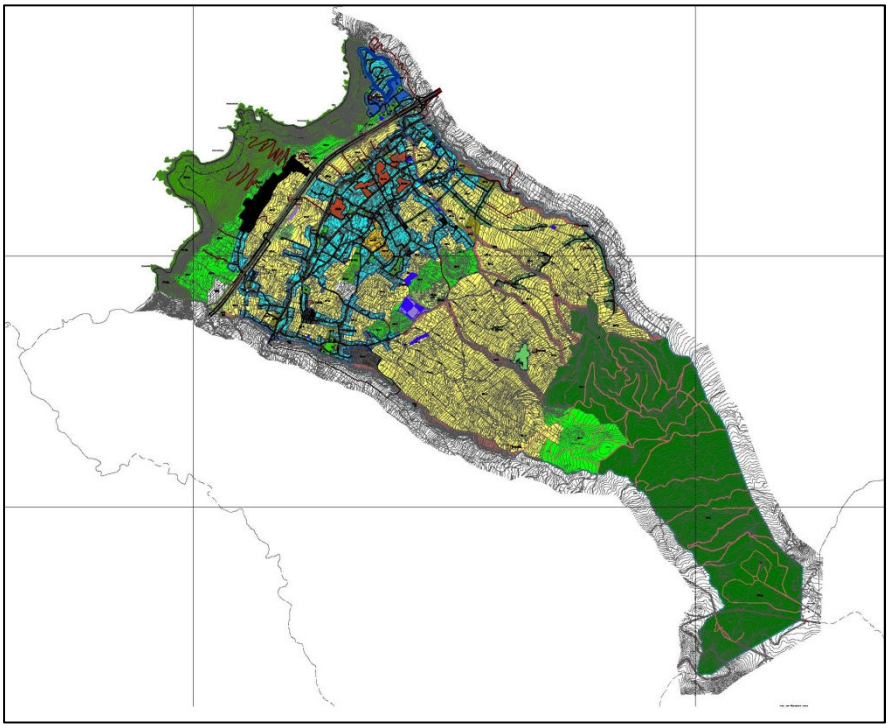
Firmado digitalmente por 52820316B ROSENDO JESUS LOPEZ (R: B76526177)
Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13=Reg:38013 /Hoja:TF-47902 / Tomo:3160 /Folio:37 / Fecha:28/10/2010 /Inscripción:1, serialNumber=IDCES-52820316B, givenName=ROSENDO JESUS, sn=LOPEZ LOPEZ, cn=52820316B ROSENDO JESUS LOPEZ (R: B76526177), 2.5.4.97=VATES-B76526177, o=EVALUA SOLUCIONES AMBIENTALES SL, c=ES
Fecha: 2018.11.14 11:35:24 Z

Fdo.- Javier Domínguez Anadón
JDA y Ass SL
DNI: 41.953379-E
Coordinador

Fdo.- Rosendo J. López López
Biólogo Colegiado Nº7755-L
DNI: 52.820.316-B
Director General

JDA
& ASOCIADOS S.L.
CONSULTORES

043c-18 M2



MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU DE LA MATANZA DE ACENTEJO EN EL ÁMBITO DEL ÁMBITO DE SUELO PÚBLICO SITO EN EL LUGAR CONOCIDO COMO LOS CODEZALES.

LOTE 3 MODIFICACIÓN: M2

Expediente Nº: 1772/2018

Noviembre 2018

PROMOTOR:
AYUNTAMIENTO DE LA MATANZA DE ACENTEJO

EQUIPO REDACTOR:
JDA Y ASOCIADOS SLU

C/ Los Llanos Seis nº 8, 1º Oficina 2, 38003 Santa Cruz de Tenerife.
Telf.: 922 88 24 81 Móvil: 670 80 91 30 Fax: 922 59 56 77 email:
jdasl@jdasl.com

INDICE

I.- SITUACIÓN

II.- ANTECEDENTES, OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA REVISIÓN PACIAL.

III.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

IV.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD Y SISTEMA DE EJECUCIÓN.

V.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

- **V.1.- CONTENIDO AMBIENTAL.**
- **V.2.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**
- **V.3.- VALORACIÓN DE ALTERNATIVAS.**

  V.3.1.- SITUACIÓN ACTUAL. ALTERNATIVA 0
  V.3.2.- MODIFICACIÓN MENOR. ALTERNATIVA 1
  V.3.3.- MODIFICACIÓN MENOR. ALTERNATIVA 2 ELEGIDA

- **V.4.- CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO.**
- **V.5.- USOS ASIGNADOS.**
- **V.6.- SISTEMA VIARIO, ALINEACIONES Y RASANTES.**
- **V.7.- ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO.**
- **V.8.- ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA.**
- **V.9.- RED SECUNDARIA DE INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO INTERNO.**
- **V.10.- SERVIDUMBRES.**

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

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

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

IX.- RELACIÓN DE PLANOS DE LA MODIFICACIÓN MENOR.

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

MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU DE LA MATANZA DE ACENTEJO EN EL ÁMBITO DEL ÁMBITO DE SUELO PÚBLICO SITO EN EL LUGAR CONOCIDO COMO LOS CODEZALES, según Resolución del Expediente 1772/2018.

I.- SITUACIÓN.

El ámbito de actuación tiene una superficie de 18.996 m² y se encuentra situado en la margen aguas abajo de la calle de Los Codezales. Tiene forma sensiblemente rectangular y una profundidad respecto de la calle de acceso de los Codezales que oscila entre los 50 y los 100 metros, y media de 45 m respeto de la Carretera TF 217, ocupando así el ámbito de suelo existente entre la delimitación del suelo urbano con frente a la citada carretera y la mencionada calle de Los Codezales.

II.- ANTECEDENTES, OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA REVISIÓN PACIAL.

El Plan General de Ordenación del Municipio de La Matanza (en adelante PGO) fue aprobado definitivamente el 03 de marzo de 2004 y publicado en el BOP el 20 de abril de 2004. Tiene carácter de Adaptación Básica respecto del Texto Refundido 1/2000.

En dicho Plan General se estableció en el Artículo 6.18.3 de las Ordenanzas de Edificación, como criterio de Gestión de Suelo, la reserva de determinados ámbitos del municipio a los efectos previstos por el Art. 75 del TR 1/2000 [1] con

[1] Ahora 298. 1 de la LSENPC.

"…. 1. El planeamiento podrá establecer, en cualquier clase de suelo, reservas de terrenos de posible adquisición para la constitución o ampliación por la Administración correspondiente de su patrimonio público de suelo.

el objeto de destinarlos entre otros a los fines previstos en los apartados a) y c) del Artículo 76[2], es decir:

a) Viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

c) Actuaciones públicas dotacionales, sistemas generales u otras actividades de interés social.

La Modificación Menor que ahora se plantea constituye el primer paso en la dirección indicada una vez que en el área de actuación ha culminado el proceso municipal de adquisición del suelo y tiene su razón de ser en las propias previsiones del planeamiento vigente. Este objetivo va a requerir la reconsideración de la clasificación del suelo habida cuenta de las circunstancias sobrevenidas que se exponen y justifican en el apartado V.2 siguiente.

Completa la modificación un conjunto de cambios de Ordenanzas de Edificación del Capítulo 6 contenidas en el Anexo I, por las siguientes razones:

Art. 7.2. Definiciones y Conceptos. (Art. 6.1. versión OME 2005)

1.- Se modifica el apartado 25 relativo al acondicionamiento de parcela por cuanto se ha constatado que, en su actual redacción, las determinaciones relativas a la altura máxima de los muros de abancalamiento - 2,5 m – resultan manifiestamente insuficientes habida cuenta de la agreste orografía del Término Municipal.

2.- Se incorpora la tipología de Edificación Semicerrada de 3 plantas no prevista en el PGO y que resulta totalmente necesaria para un más eficiente uso del suelo urbano.

Art. 8.7. Patios. (Art. 6.2. versión OME 2005)

3.- Se modifica este artículo para la adaptación de la dimensión de los patios a las disposiciones del Código Técnico de la Edificación y al Decreto 117/2006 de Habitabilidad.

Art. 7.20. Medianerías al descubierto. (Art. 6.5 versión OME 2005)

4.- Se modifica este artículo para adaptar la dimensión de apertura de huecos hacia linderos de fincas colindantes al Código Civil (2m).

Art. 8.17. Altura de Plantas. (Art. 6.8 versión OME 2005)

5.- Se modifica este artículo para adaptar la altura máxima de planta baja a la altura mínima que demanda la industria y el almacenaje, en condiciones en las que pueda permitir el acceso de camiones con contenedores. Se fija así la altura

[2] Ahora 299. 2.e) de la LSENPC

máxima en 5 m (margen de tolerancia de +/- 5%) en lugar de 4 m inicialmente establecida.

Art. 8.18. Altura de la edificación. (Art. 6.9. versión OME 2005)

6.- Esta modificación es consecuencia directa de la precedente, pues la posible mayor altura de la planta baja altera las alturas reguladoras de las diferentes tipologías en función del número de plantas.

7.- Se introduce como edificaciones por encima de la altura reguladora, los casetones correspondientes a los accesos a la edificación por cubierta, cuando ésta se encuentra a similar rasante que la vía de acceso a la que da frente la parcela.

Art. 7.15. Fondo edificable. (Art. 6.12. versión OME 2005)

9.- Se introduce el concepto de fondo edificable para los supuestos de parcelas con frente a dos vías sensiblemente paralelas.

Art. 7.10. Cerramientos y retranqueos. (Art. 6.13. versión OME 2005)

10.- Se incorpora el uso de aparcamiento a los usos compatibles con las franjas de retranqueo de la edificación.

Art. 7.25. Elementos entrantes y salientes. (Art. 6.14. versión OME 2005)

11.- Se modifica este artículo para la corrección de un error material de falta de concordancia entre el texto y la ordenanza dibujada que afecta a la longitud de los vuelos de la edificación en función del ancho de calle.

Art. 7.27. Condiciones de la edificación semicerrada. (Art. 6.17. versión OME 2005)

12.- Se modifica este artículo para corregir la longitud máxima establecida para las edificaciones de tipología semicerrada con el fin de corregir la contradicción del propio PGO al respecto, que mientras limita dicha dimensión a 40 metros, asigna esta tipología a manzanas con dimensiones de fachada continúa consolidada, considerablemente mayores.

Art. 6.18.3.- Edificación en áreas de autoconstrucción y viviendas de protección pública (RT)

13.- Se introduce una mayor precisión en el redactado de este artículo haciendo referencia expresa a los artículos 298 y 299 de la LSENPC que le dan soporte jurídico pleno a su contenido.

III.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

La presente Modificación Menor encuentra los fundamentos de conveniencia y oportunidad en el presente momento por partida doble;

De una parte y como ya se ha señalado, su contenido, localización y objeto resulta totalmente coherente con las previsiones de Gestión de Suelo contenidas en el PGO vigente – artículo 6.18.3 de las Ordenanzas de Edificación - a cuyo fin el Ayuntamiento ha llevado a cabo la política de adquisición de suelo pertinente y afronta con ésta actuación el segundo paso que tales previsiones demandan mediante la promoción de una actuación orientada a la ejecución de vivienda pública a y a la creación de edificaciones de uso terciario e industrial público en régimen de alquiler.

De otra, la situación de profunda crisis en materia de viviendas de renta baja por la que atraviesa el país y consecuentemente el propio municipio, hacen que aquellas previsiones resulten hoy especialmente oportunas y providenciales, en tanto que los objetivos municipales como ya se ha dicho, se centran expresamente en la preparación de suelo para uso de vivienda de protección pública y de apoyo al tejido industrial y terciario del municipio, aspectos que se entronizan plenamente en los contenidos de las medidas y objetivos anticrisis establecidos tanto a nivel del Gobierno del Estado como del de la Comunidad Autónoma.

IV.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD Y SISTEMA DE EJECUCIÓN.

En ámbito de actuación que como ha quedado dicho tiene una superficie de 18.996 m², es en su totalidad de propiedad municipal como se acredita en la certificación de la Secretaría General que se adjunta en el Anexo I[3].

V.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

V.1.- CONTENIDO AMBIENTAL.

A los efectos de cumplimentar los requerimientos legales de evaluación ambiental correspondiente a la presente Modificación Menor, se aporta en el Lote 2, el Documento Inicial Estratégico de conformidad con lo previsto en el Artículo 143.4 de la LSENPC.

De su contenido se derivan las conclusiones y medidas correctoras, que han sido convenientemente tenidas en cuenta y cumplimentadas en la ordenación detallada que se formula.

V.2.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

A la vista de los antecedentes y demás consideraciones expuestas y teniendo como referente las recomendaciones y medidas correctoras establecidas por le

[3] Pendiente de elaboración y entrega por parte del Ayuntamiento.

evaluación ambiental del ámbito de ordenación, se procede a formular la ordenación urbanística detallada que a continuación se expone.

V.3.- VALORACIÓN DE ALTERNATIVAS.

V.3.1.- SITUACIÓN ACTUAL. ALTERNATIVA 0

La alternativa CERO consistiría en mantener la clasificación establecida por el PGOU vigente, hasta su próxima revisión y/o modificación sustancial, asumiendo que con esta decisión se bloquearía de manera incierta la consecución de los objetivos que, en materia de política de vivienda pública, se planteó el Ayuntamiento en el momento de su formulación.

Tal posibilidad ha sido mayoritariamente descartada tanto por la Corporación, como por los colectivos vecinales de posibles beneficiarios, conscientes unos y otros, de la urgencia de materializar una razonable oferta pública municipal de viviendas y locales para uso terciario.

En todo caso, resulta a su vez totalmente incoherente tal Alternativa, con las posibilidades que ofrece la nueva Ley del Suelo 4/2007, para superar mediante soluciones agiles de modificación menor de planeamiento, demandas como el que se expone, al haber cambiado radicalmente el paradigma de la prevalencia de las revisiones frente a las modificaciones, que tanto daño ha hecho durante los más de tres lustros que ha estado vigente el Sistema de Planeamiento precedente.

V.3.2.- MODIFICACIÓN MENOR. ALTERNATIVA 1

La alternativa UNA consistiría atender la demanda consolidada mediante actuaciones desagregadas en los otros suelos de menor dimensión establecidos por el PGOU para vivienda pública en el resto del municipio y que tienen en su mayoría, ya consolidadas sus determinaciones urbanísticas.

Tal posibilidad se ha descartado por dos razones. Por un lado la intención municipal es la de crear una oferta acorde con la demanda latente y que se sitúa en el entorno de las 200 a 300 viviendas y locales de uso terciario, magnitud que no tiene cabida en el resto de los suelos clasificados y de los que no se dispone de la total propiedad del suelo, como es el caso de Los Codezales, y de otra, aunque así no fuera, es evidente la ventaja que supone para la Hacienda pública, centrar todo el esfuerzo inversor en una sola operación, por las economías de escala que ello implica.

V.3.3.- MODIFICACIÓN MENOR. ALTERNATIVA 2 ELEGIDA.

La alternativa DOS consistiría conforme a lo establecido en los apartados anteriores, en abordar la revisión de la clasificación de este suelo para su reclasificación como URBANO CONSOLIDADO, por haber sido indebidamente clasificado como rústico por el PGOU vigente, proceso que encuentra su razón de ser en una realidad fáctica indubitada - que se justifica detalladamente en el

apartado V.2 siguiente - y en atención a satisfacer mediante una única operación inmobiliaria, una demanda largamente esperada por los colectivos afectados.

V.4.- CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO.

Clasificación del suelo según el PGOU vigente.

Según el PGO vigente, el suelo de referencia está clasificado como Suelo Rústico de Protección Agrícola (SR-A). Ello tubo su razón de ser, en que, si bien a la fecha de tramitación y aprobación del PGO vigente, la vía de acceso Noroeste - travesía de la TF-217 – estaba plenamente servida de los servicios exigibles al suelo urbano consolidado, la calle de acceso a la Urbanización de Los Condésales, situada en frente Sureste, estaba iniciando su ejecución, como se aprecia en los fotogramas de la época adjuntos, por lo que los terrenos de referencia no tenían plenamente consolidados los servicios, ni estaban totalmente insertados en la trama urbana.

Esta obra de urbanización se culminó a principio de 2004 - es decir, escasos meses después de la aprobación definitiva del PGOU vigente - como resultado

de lo cual, los terrenos de referencia quedaron totalmente servidos de acceso rodado, abastecimiento de agua, alumbrado público y suministro de energía eléctrica, en condiciones de pleno servicio tanto para las edificaciones preexistentes, como las que hayan de construirse, a la vez que plenamente integrados en la trama urbana.

Redes de servicios en la calle de acceso Sureste.

En cuanto a la evacuación de aguas residuales, dado que el municipio de La Matanza carece aún de servicio de saneamiento, la evacuación se viene atendiendo transitoriamente mediante la ejecución de fosas sépticas para los supuestos de baja edificabilidad o mediante estaciones de depuración en los demás casos, que se ejecutan simultáneamente con el proceso constructivo.

Existe la previsión de conexión de esta zona del Término municipal con el Sistema Territorial de Acentejo mediante una red que aún no se encuentra en servicio y que discurriría por la traza de la antigua carretera TF-217 en el tramo de travesía que discurre entre las Calles de Acentejo y Horno de Teja.

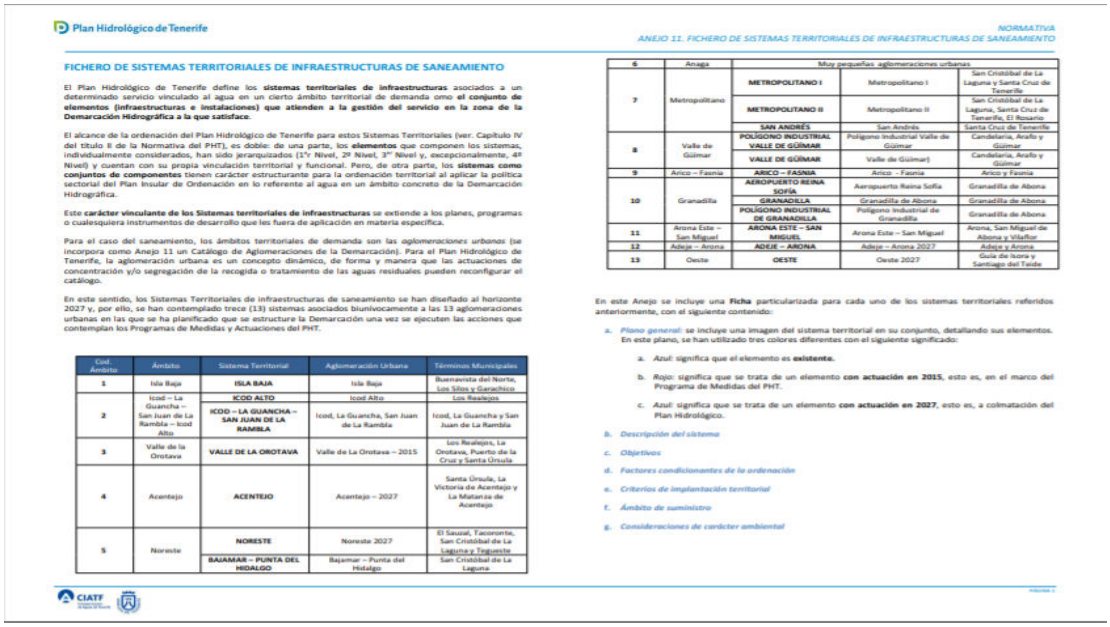
Red de saneamiento en la travesía urbana de la TF-217.

Redes de servicios en la travesía urbana de la TF-217.

A tal efecto es digna de encomio por su alcance y oportunidad la labor del Cabildo de Tenerife que ha puesto en funcionamiento el Plan de Cooperación Municipal plurianual 2018-2021 y que afecta a los municipios de Santa Úrsula, Garachico, La Matanza de Acentejo, La Orotava, San Juan de la Rambla, Buenavista del Norte y Los Realejos, en el que se prevé una asignación para la Matanza de 69.273,60 euros y la mejora, rehabilitación y la puesta en funcionamiento de estaciones de depuración y bombeo y acondicionamiento de la red de saneamiento municipal. Tales previsiones lo son en base las oportunidades que ofrece el Plan Hidrológico de Tenerife, en cuyo Sistema Territorial de Acentejo, se establecen las siguientes previsiones de implantación:

- EDAR de Acentejo.
- Colector por gravedad General La Matanza- Acentejo.
- Los Colectores por gravedad La Matanza I, II y III.

Se reproduce a continuación la documentación acreditativa correspondiente del citado Plan Hidrológico.



Plan Hidrológico de Tenerife

NORMATIVA
ANEJO 11. FICHERO DE SISTEMAS TERRITORIALES DE INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO

FICHERO DE SISTEMAS TERRITORIALES DE INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO

El Plan Hidrológico de Tenerife define los **sistemas territoriales de infraestructuras** asociados a un determinado servicio vinculado al agua en un cierto ámbito territorial de demanda como **el conjunto de elementos (infraestructuras e instalaciones) que atienden a la gestión del servicio en la zona de la Demarcación Hidrográfica a la que satisface.**

El alcance de la ordenación del Plan Hidrológico de Tenerife para estos Sistemas Territoriales (ver. Capítulo IV del título II de la Normativa del PHT), es doble: de una parte, los **elementos** que componen los sistemas, individualmente considerados, han sido jerarquizados (1er Nivel, 2º Nivel, 3er Nivel y, excepcionalmente, 4º Nivel) y cuentan con su propia vinculación territorial y funcional. Pero, de otra parte, los **sistemas como conjuntos de componentes** tienen carácter estructurante para la ordenación territorial al aplicar la política sectorial del Plan Insular de Ordenación en lo referente al agua en un ámbito concreto de la Demarcación Hidrográfica.

Este **carácter vinculante de los Sistemas territoriales de infraestructuras** se extiende a los planes, programas o cualesquiera instrumentos de desarrollo que les fuera de aplicación en materia específica.

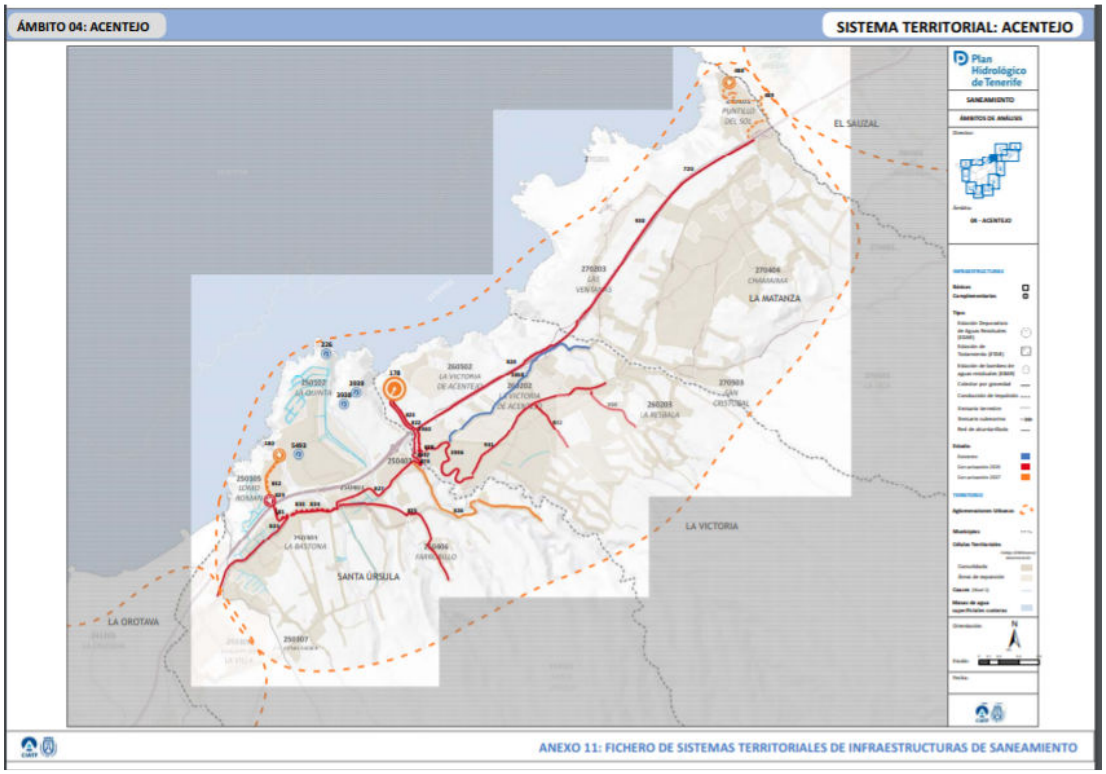
Para el caso del saneamiento, los ámbitos territoriales de demanda son las *aglomeraciones urbanas* (se incorpora como Anejo 11 un Catálogo de Aglomeraciones de la Demarcación). Para el Plan Hidrológico de Tenerife, la aglomeración urbana es un concepto dinámico, de forma y manera que las actuaciones de concentración y/o segregación de la recogida o tratamiento de las aguas residuales pueden reconfigurar el catálogo.

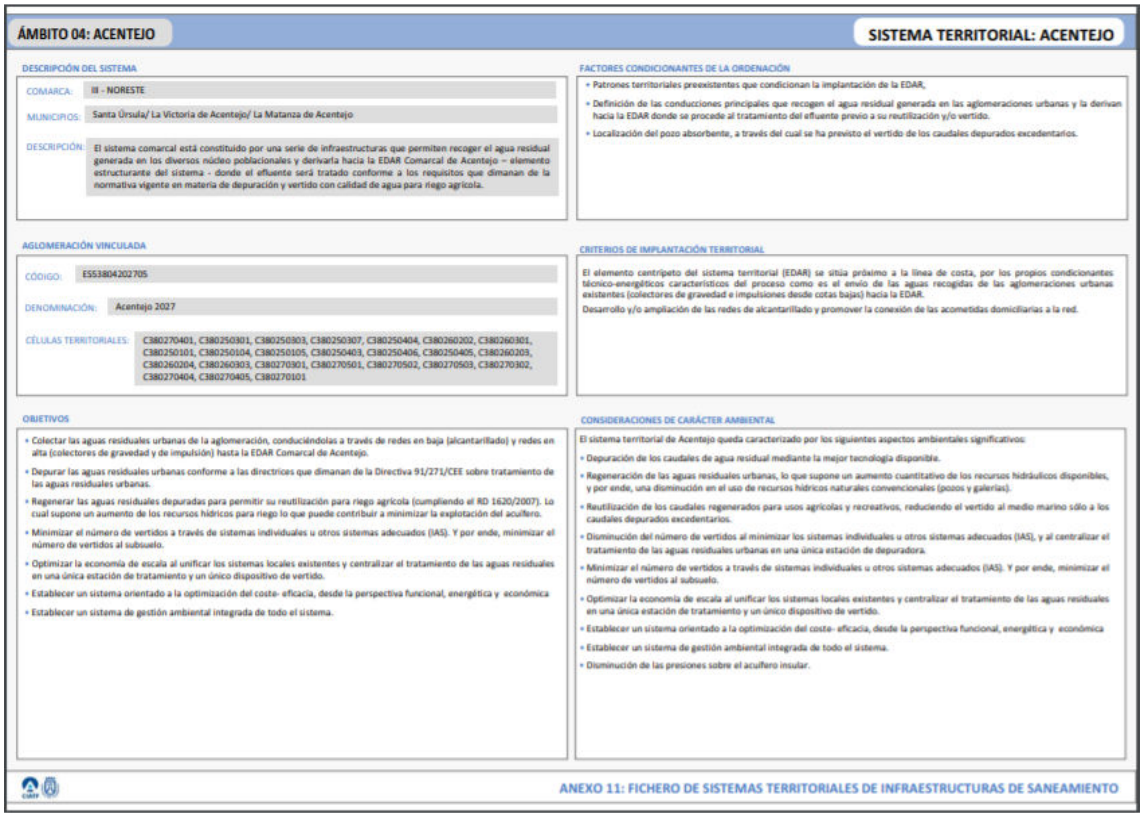
En este sentido, los Sistemas Territoriales de infraestructuras de saneamiento se han diseñado al horizonte 2027 y, por ello, se han contemplado trece (13) sistemas asociados biunívocamente a las 13 aglomeraciones urbanas en las que se ha planificado que se estructure la Demarcación una vez se ejecuten las acciones que contemplan los Programas de Medidas y Actuaciones del PHT.

Cod Ámbito	Ámbito	Sistema Territorial	Aglomeración Urbana	Términos Municipales
1	Isla Baja	**ISLA BAJA**	Isla Baja	Buenavista del Norte, Los Silos y Garachico
2	Icod – La Guancha – San Juan de La Rambla – Icod Alto	**ICOD ALTO**	Icod Alto	Los Realejos
		ICOD – LA GUANCHA – SAN JUAN DE LA RAMBLA	Icod, La Guancha, San Juan de La Rambla	Icod, La Guancha y San Juan de La Rambla
3	Valle de la Orotava	**VALLE DE LA OROTAVA**	Valle de La Orotava – 2015	Los Realejos, La Orotava, Puerto de la Cruz y Santa Úrsula
4	Acentejo	**ACENTEJO**	Acentejo – 2027	Santa Úrsula, La Victoria de Acentejo y La Matanza de Acentejo
5	Noreste	**NORESTE**	Noreste 2027	El Sauzal, Tacoronte, San Cristóbal de La Laguna y Tegueste
		BAJAMAR – PUNTA DEL HIDALGO	Bajamar – Punta del Hidalgo	San Cristóbal de La Laguna
6	Anaga	Muy pequeñas aglomeraciones urbanas		
7	Metropolitano	**METROPOLITANO I**	Metropolitano I	San Cristóbal de La Laguna y Santa Cruz de Tenerife
		METROPOLITANO II	Metropolitano II	San Cristóbal de La Laguna, Santa Cruz de Tenerife, El Rosario
		SAN ANDRÉS	San Andrés	Santa Cruz de Tenerife
8	Valle de Güímar	**POLÍGONO INDUSTRIAL VALLE DE GÜÍMAR**	Polígono Industrial Valle de Güímar	Candelaria, Arafo y Güímar
		VALLE DE GÜÍMAR	Valle de Güímar)	Candelaria, Arafo y Güímar
9	Arico – Fasnia	**ARICO – FASNIA**	Arico - Fasnia	Arico y Fasnia
10	Granadilla	**AEROPUERTO REINA SOFÍA**	Aeropuerto Reina Sofía	Granadilla de Abona
		GRANADILLA	Granadilla de Abona	Granadilla de Abona
		POLÍGONO INDUSTRIAL DE GRANADILLA	Polígono Industrial de Granadilla	Granadilla de Abona
11	Arona Este – San Miguel	**ARONA ESTE – SAN MIGUEL**	Arona Este – San Miguel	Arona, San Miguel de Abona y Vilaflor
12	Adeje – Arona	**ADEJE – ARONA**	Adeje – Arona 2027	Adeje y Arona
13	Oeste	**OESTE**	Oeste 2027	Guía de Isora y Santiago del Teide

En este Anejo se incluye una **Ficha** particularizada para cada uno de los sistemas territoriales referidos anteriormente, con el siguiente contenido:

a. *Plano general*: se incluye una imagen del sistema territorial en su conjunto, detallando sus elementos. En este plano, se han utilizado tres colores diferentes con el siguiente significado:
   a. *Azul*: significa que el elemento es **existente.**
   b. *Rojo*: significa que se trata de un elemento **con actuación en 2015**, esto es, en el marco del Programa de Medidas del PHT.
   c. *Azul*: significa que se trata de un elemento **con actuación en 2027**, esto es, a colmatación del Plan Hidrológico.
b. *Descripción del sistema*
c. *Objetivos*
d. *Factores condicionantes de la ordenación*
e. *Criterios de implantación territorial*
f. *Ámbito de suministro*
g. *Consideraciones de carácter ambiental*





ÁMBITO 04: ACENTEJO — **SISTEMA TERRITORIAL: ACENTEJO**

DESCRIPCIÓN DEL SISTEMA

COMARCA: III - NORESTE

MUNICIPIOS: Santa Úrsula/ La Victoria de Acentejo/ La Matanza de Acentejo

DESCRIPCIÓN: El sistema comarcal está constituido por una serie de infraestructuras que permiten recoger el agua residual generada en los diversos núcleo poblacionales y derivarla hacia la EDAR Comarcal de Acentejo – elemento estructurante del sistema - donde el efluente será tratado conforme a los requisitos que dimanan de la normativa vigente en materia de depuración y vertido con calidad de agua para riego agrícola.

FACTORES CONDICIONANTES DE LA ORDENACIÓN

- Patrones territoriales preexistentes que condicionan la implantación de la EDAR,
- Definición de las conducciones principales que recogen el agua residual generada en las aglomeraciones urbanas y la derivan hacia la EDAR donde se procede al tratamiento del efluente previo a su reutilización y/o vertido.
- Localización del pozo absorbente, a través del cual se ha previsto el vertido de los caudales depurados excedentarios.

AGLOMERACIÓN VINCULADA

CÓDIGO: ES5380420270S

DENOMINACIÓN: Acentejo 2027

CÉLULAS TERRITORIALES: C380270401, C380250301, C380250303, C380250307, C380250404, C380260202, C380260301, C380250101, C380250104, C380250105, C380250403, C380250406, C380250405, C380260203, C380260204, C380260303, C380270301, C380270501, C380270502, C380270503, C380270302, C380270404, C380270405, C380270101

CRITERIOS DE IMPLANTACIÓN TERRITORIAL

El elemento centrípeto del sistema territorial (EDAR) se sitúa próximo a la línea de costa, por los propios condicionantes técnico-energéticos característicos del proceso como es el envío de las aguas recogidas de las aglomeraciones urbanas existentes (colectores de gravedad e impulsiones desde cotas bajas) hacia la EDAR.

Desarrollo y/o ampliación de las redes de alcantarillado y promover la conexión de las acometidas domiciliarias a la red.

OBJETIVOS

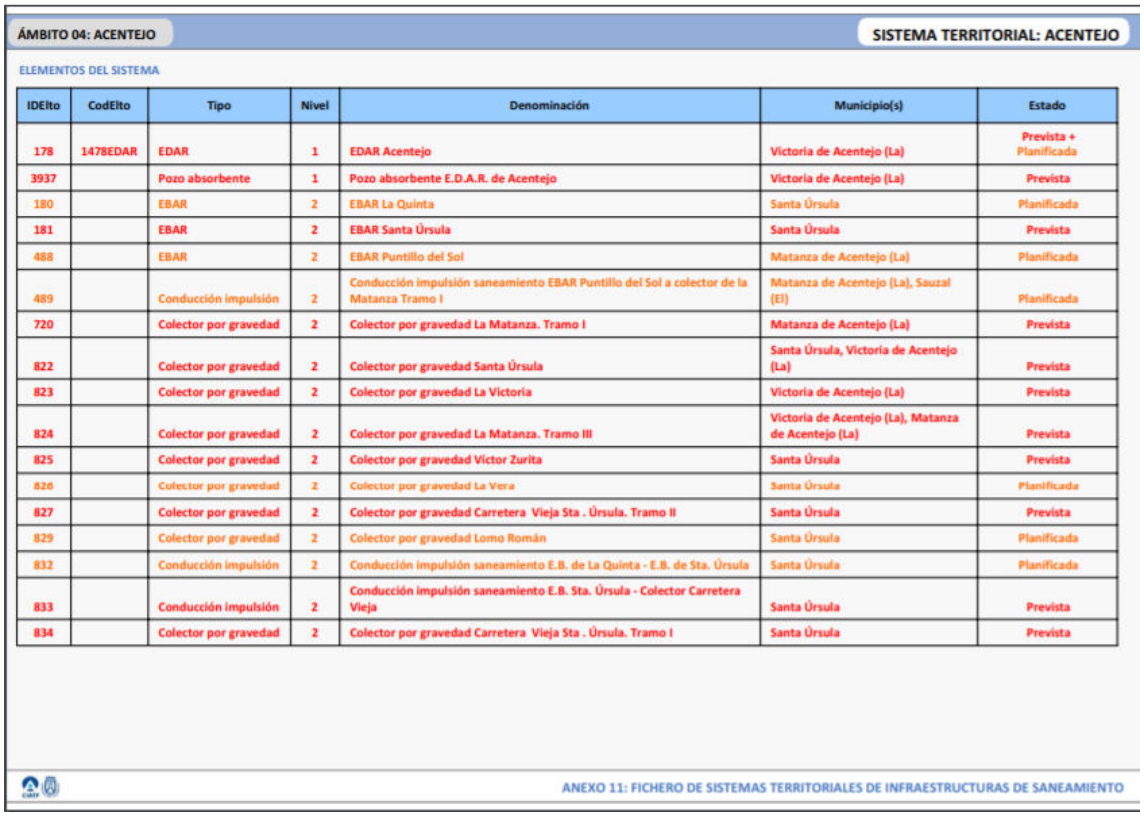
- Colectar las aguas residuales urbanas de la aglomeración, conduciéndolas a través de redes en baja (alcantarillado) y redes en alta (colectores de gravedad y de impulsión) hasta la EDAR Comarcal de Acentejo.
- Depurar las aguas residuales urbanas conforme a las directrices que dimanan de la Directiva 91/271/CEE sobre tratamiento de las aguas residuales urbanas.
- Regenerar las aguas residuales depuradas para permitir su reutilización para riego agrícola (cumpliendo el RD 1620/2007). Lo cual supone un aumento de los recursos hídricos para riego lo que puede contribuir a minimizar la explotación del acuífero.
- Minimizar el número de vertidos a través de sistemas individuales u otros sistemas adecuados (IAS). Y por ende, minimizar el número de vertidos al subsuelo.
- Optimizar la economía de escala al unificar los sistemas locales existentes y centralizar el tratamiento de las aguas residuales en una única estación de tratamiento y un único dispositivo de vertido.
- Establecer un sistema orientado a la optimización del coste- eficacia, desde la perspectiva funcional, energética y económica
- Establecer un sistema de gestión ambiental integrada de todo el sistema.

CONSIDERACIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL

El sistema territorial de Acentejo queda caracterizado por los siguientes aspectos ambientales significativos:

- Depuración de los caudales de agua residual mediante la mejor tecnología disponible.
- Regeneración de las aguas residuales urbanas, lo que supone un aumento cuantitativo de los recursos hidráulicos disponibles, y por ende, una disminución en el uso de recursos hídricos naturales convencionales (pozos y galerías).
- Reutilización de los caudales regenerados para usos agrícolas y recreativos, reduciendo el vertido al medio marino sólo a los caudales depurados excedentarios.
- Disminución del número de vertidos al minimizar los sistemas individuales u otros sistemas adecuados (IAS), y al centralizar el tratamiento de las aguas residuales urbanas en una única estación de depuradora.
- Minimizar el número de vertidos a través de sistemas individuales u otros sistemas adecuados (IAS). Y por ende, minimizar el número de vertidos al subsuelo.
- Optimizar la economía de escala al unificar los sistemas locales existentes y centralizar el tratamiento de las aguas residuales en una única estación de tratamiento y un único dispositivo de vertido.
- Establecer un sistema orientado a la optimización del coste- eficacia, desde la perspectiva funcional, energética y económica
- Establecer un sistema de gestión ambiental integrada de todo el sistema.
- Disminución de las presiones sobre el acuífero insular.

ANEXO 11: FICHERO DE SISTEMAS TERRITORIALES DE INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO



ÁMBITO 04: ACENTEJO — **SISTEMA TERRITORIAL: ACENTEJO**

ELEMENTOS DEL SISTEMA

IDElto	CodElto	Tipo	Nivel	Denominación	Municipio(s)	Estado
178	1478EDAR	EDAR	1	EDAR Acentejo	Victoria de Acentejo (La)	Prevista + Planificada
3937		Pozo absorbente	1	Pozo absorbente E.D.A.R. de Acentejo	Victoria de Acentejo (La)	Prevista
180		EBAR	2	EBAR La Quinta	Santa Úrsula	Planificada
181		EBAR	2	EBAR Santa Úrsula	Santa Úrsula	Prevista
488		EBAR	2	EBAR Puntillo del Sol	Matanza de Acentejo (La)	Planificada
489		Conducción impulsión	2	Conducción impulsión saneamiento EBAR Puntillo del Sol a colector de la Matanza Tramo I	Matanza de Acentejo (La), Sauzal (El)	Planificada
720		Colector por gravedad	2	Colector por gravedad La Matanza. Tramo I	Matanza de Acentejo (La)	Prevista
822		Colector por gravedad	2	Colector por gravedad Santa Úrsula	Santa Úrsula, Victoria de Acentejo (La)	Prevista
823		Colector por gravedad	2	Colector por gravedad La Victoria	Victoria de Acentejo (La)	Prevista
824		Colector por gravedad	2	Colector por gravedad La Matanza. Tramo III	Victoria de Acentejo (La), Matanza de Acentejo (La)	Prevista
825		Colector por gravedad	2	Colector por gravedad Víctor Zurita	Santa Úrsula	Prevista
826		Colector por gravedad	2	Colector por gravedad La Vera	Santa Úrsula	Planificada
827		Colector por gravedad	2	Colector por gravedad Carretera Vieja Sta . Úrsula. Tramo II	Santa Úrsula	Prevista
829		Colector por gravedad	2	Colector por gravedad Lomo Román	Santa Úrsula	Planificada
832		Conducción impulsión	2	Conducción impulsión saneamiento E.B. de La Quinta - E.B. de Sta. Úrsula	Santa Úrsula	Planificada
833		Conducción impulsión	2	Conducción impulsión saneamiento E.B. Sta. Úrsula - Colector Carretera Vieja	Santa Úrsula	Prevista
834		Colector por gravedad	2	Colector por gravedad Carretera Vieja Sta . Úrsula. Tramo I	Santa Úrsula	Prevista

ANEXO 11: FICHERO DE SISTEMAS TERRITORIALES DE INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO

ÁMBITO 04: ACENTEJO — SISTEMA TERRITORIAL: ACENTEJO

ELEMENTOS DEL SISTEMA

IDElto	CodElto	Tipo	Nivel	Denominación	Municipio(s)	Estado
835		Colector por gravedad	2	Colector por gravedad El Calvario	Santa Úrsula	Prevista
878		Colector por gravedad	2	Colector por gravedad Carretera Vieja en La Victoria	Victoria de Acentejo (La)	Prevista
879		Colector por gravedad	2	Colector por gravedad Carretera Vieja Sta . Úrsula. Tramo III	Santa Úrsula	Prevista
930		Colector por gravedad	2	Colector por gravedad La Matanza. Tramo II	Matanza de Acentejo (La)	Prevista
931		Colector por gravedad	2	Colector por gravedad Carretera General La Victoria	Victoria de Acentejo (La)	Prevista
932		Colector por gravedad	2	Colector por gravedad El Pino	Victoria de Acentejo (La)	Prevista
933		Colector por gravedad	2	Colector por gravedad Los Cercados	Victoria de Acentejo (La)	Prevista
3858		Colector por gravedad	2	Colector por gravedad La Victoria de Acentejo	Victoria de Acentejo (La)	Existente
3940		Colector por gravedad	2	Colector por gravedad General La Matanza de Acentejo	Victoria de Acentejo (La)	Prevista
3946		Colector por gravedad	2	Colector por gravedad Carretera Vieja en La Victoria	Victoria de Acentejo (La)	Prevista
3947		Colector por gravedad	2	Colector por gravedad Carretera Vieja Sta . Úrsula. Tramo III	Santa Úrsula, Victoria de Acentejo (La)	Prevista
226	0269EDAR	EDAR	3	EDAR La Quinta	Santa Úrsula	Existente
3938	0032EDAR	EDAR	3	EDAR Bio Granja	Santa Úrsula	Existente
3939	0030EDAR	EDAR	3	EDAR Teisol	Santa Úrsula	Existente
5493	0106-EDAR	EDAR	3	EDAR Urb La Quinta	Santa Úrsula	Existente

ANEXO 11: FICHERO DE SISTEMAS TERRITORIALES DE INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO

Por lo que respecta a las aceras a las que da frente la parcela, se encuentran plenamente ejecutados el encintado y pavimentado, en la calle de acceso a los Codezales, y el encintado de la cera del margen aguas arriba de la travesía urbana de la carretera TF-217, quedando pendiente de ejecución de la pavimentación peatonal de la misma. Ver fotos adjuntas.

Acerado en la calle de acceso Sureste a su paso por los terrenos de referencia.

Acerado en la calle de acceso Noroeste

En cuanto al alumbrado público, está en pleno servicio en ambas vías. Ver fotos adjuntas.

Alumbrado en la travesía de la Carretera General del Noroeste TF-217 y de la de acceso Sureste a su paso por los terrenos de referencia.

En resumen, nos encontramos con unos terrenos propiedad municipal plenamente integrados en la trama urbana, dotados de todos los servicios requeridos para los suelos urbanos en sus diferentes categorías por los artículos 46 y 47 de la LSENPC, a falta de ejecutar la depuradora provisional de aguas residuales y la pavimentación de la acera en el frente con la carretera TF-217, obras residuales de urbanización que, de conformidad con la presente Modificación, se ejecutarán de manera simultánea con la edificación, en virtud con lo dispuesto por el apartado 1.a) del Artículo 55 de la LSENPC, relativo a los **derechos de las personas propietarias de suelo urbano consolidado.**

En vista de lo expuesto, podemos establecer que desde el punto de vista urbanístico y de la legislación aplicable, las condiciones fácticas de servicios de este suelo, habilita a los mismos para su clasificación como SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Por lo que respecta al planeamiento territorial aplicable, éste se concreta en el PIOT, según el cual, los suelos de referencia están adscritos a una ARH de Protección Económica 2, adscripción que es claramente coherente en la versión del mismo aprobada en octubre de 2002, pero no así, respecto de la revisión aprobada en 2011, por cuanto que en esas fechas y como hemos visto, el suelo estaba ya plenamente dotada de los servicios propios del suelo urbano en las dos vías a las que da frente, lo cual debe entenderse como una carencia y en todo caso como una anomalía al no tener presente esta nueva situación en la delimitación del Área de Regulación Homogénea correspondiente.

En cualquier caso, la Disposición Derogatoria Única de la Ley 4/2017, derogó las competencias urbanísticas de los Planes Insulares y mediante el Artículo 96, estableció el nuevo contenido de éstos, entre los que no está previsto la competencia para atribuir categorías al suelo rústico.

Los efectos de esta última novación legislativa, ha tenido el correspondiente reflejo en el Acuerdo Plenario del Cabildo Insular de 2 de marzo de 2018 mediante el que se determinó el contenido vigente del Plan Insular de Ordenación de Tenerife como consecuencia de la derogación producida por la entrada en vigor de la mencionada Ley 4/2017 de 13 de julio pasado, tanto en lo que hace al régimen básico de usos - que se deroga - como respecto del reconocimiento de la facultad de redelimitación de las ARH´s, en base a la habilitación otorgada al planeamiento general por el apartado 2 del Artículo 99, para reajustar el alcance y los límites de las determinaciones sobre el régimen urbanístico del suelo establecidas por los planes insulares, con el fin de corregir situaciones que pudieran resultar contradictorias, como ocurre en el presente caso.

En consecuencia, los terrenos objeto de ordenación se clasifican como Suelo Urbano Consolidado en cuanto que de conformidad con lo previsto en los artículos 46 y 47 de la LSENPC, cuentan con la totalidad de las siguientes infraestructuras con capacidad de abastecimiento y pleno servicio tanto a las edificaciones preexistentes como a las que hayan de construirse, sin perjuicio de

las pertinentes ampliaciones de redes que por razones de la propia ordenación resultan preciso acometer de conformidad con lo dispuesto en el apartado 1.a) del artículo 55 de la LSENPC:

- Acceso rodado.
- Abastecimiento de agua.
- Dispondrá al término de las obras de urbanización complementarias pendiente de ejecución, con evacuación de aguas residuales conforme a la previsión establecida en la ordenación propuesta, en cuanto a la implantación de la correspondiente planta depuradora.
- Suministro de energía eléctrica.

Además, el suelo dispone de los siguientes servicios en los términos establecidos en el PGO en condiciones de pleno servicio tanto para las edificaciones preexistentes, como las que hayan de construirse.

- Pavimentación de calzada.
- Encintado de aceras.
- Alumbrado público

V.5.- USOS ASIGNADOS.

En base a los objetivos enunciados se establecen los siguientes usos característicos:

1.- Residencial colectiva sujeta a algún régimen de protección pública en cuantía del 100 % de la edificabilidad destinada a este uso.

2.- Terciario comercial y/o industrial compatible para el resto.

V.6.- SISTEMA VIARIO, ALINEACIONES Y RASANTES.

El sistema viario principal viene determinado por las calles de acceso Sureste y la travesía de la carretera TF-217 que configura el límite Noroeste de este suelo.

Como complemento viario de la red preexistente descrita, se ha previsto una calle interior a media ladera que establece la conexión trasversal entre ambas y que pasará a formar parte de la red viaria general municipal si así lo determina el Ayuntamiento o quedar como calle privada de servicio interno de la nueva Urbanización programada.

Mediante esta calle se define para esta parcela las alineaciones interiores, rasantes, volúmenes edificables, ocupaciones y retranqueos, así como la accesibilidad, en la forma que mejor se acomodan a las singulares condiciones orográficas de la misma, de cara a asegurar el menor impacto ambiental y paisajístico, con lo que esta Modificación cumple además la función de Estudio de Detalle para la mejor concreción de la ordenación pormenorizada, conforme a lo establecido por el Art. 155 de la LSENPC. Estos parámetros se concretan en los planos PO-1a y PO-1b.

Dicha calle se inicia con una pendiente del 4 % a lo largo del primer tramo de 140,93 m lineales, para adoptar una pendiente más suave del 1 % a lo largo de un tramo central de 50, un tercer tramo de 78,20m y con una pendiente del 9,1%, y que culmina en un tramo final de 134,62 m con pendiente media del 1 % hasta desembocar en la travesía de la carretera general del norte.

Tiene las siguientes secciones trasversales:

1.- Primer tramo de servicio a la Manzana M.1 y espacios libres:

- 2 m de acera.
- 5 m de aparcamiento en batería.
- Dos carriles de 3 m cada uno.

2.- Segundo tramo de servicio a las Manzanas M.2 y M.6.

-
- 2 m de acera.
- Un carril de ida y vuelta de 4,5 m.

La concreción gráfica de estas determinaciones son las que se expresan en los planos PO-2 y PO-3 adjunto.

V.7.- ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO.

Vinculado al sistema viario central a media ladera, se han previsto tres ámbitos de espacios libres integrados por las manzanas M.3, M.4 y M.5 de superficies respectivas 1.891 m², 1.045 m², 1.727 m² dispuestas en los dos extremos de ámbito ocupando las posiciones que mejor calidad ambiental le otorgan al conjunto.

V.8.- ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA.

Dada la peculiar orografía del ámbito de actuación se ha realizado un exhaustivo estudio de la ordenación volumétrica de la edificación prevista, mediante un estudio en planta, alzado y sección característica acorde con las exigencias elementales del estudio paisajístico de la propuesta, de tal forma que la nueva construcción se acomode a la ladera de tal forma que se evite en todo momento la perdida de percepción paisajística desde cualquier ámbito de la nueva Urbanización y de su entorno.

La expresión gráfica de estas determinaciones son las que se expresan en los planos PO-1, PO-2 y PO-3.

V.9.- RED SECUNDARIA DE INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO INTERNO.

La propuesta incorpora la relación de planos que se detallan a continuación y en los que se reflejan los trazados indicativos de la urbanización complementaria

que habrá de ejecutarse de conformidad con lo dispuesto en el apartado 1.a) del artículo 55 de la LSENPC:

1.- Plano O-4.a : Abastecimiento de agua potable.
2.- Plano O-4.b : Red de Riego y de Contraincendio.
3.- Plano O-5.a : Red de Evacuación de Aguas Pluviales.
4.- Plano O-5.b : Red de Evacuación de Aguas Negras.
5.- Plano O-6.a : Red de Media Tensión.
6.- Plano O-6.b : Red de Baja Tensión.
7.- Plano O-6.c : Red de Alumbrado Público
8.- Plano O-7.d : Red de Telefonía.

V.10.- SERVIDUMBRES.

En el ámbito de actuación existen las siguientes servidumbres:

a) Canal de agua, del que se desconoce si está en actualmente en uso, por lo que se deberá aclarar esta duda con anterioridad del inicio de la ejecución del planeamiento, caso que no se logre hacerlo durante la Información Pública.

b) Torre de Media Tensión. Se deberá acordar con la empresa propietaria las condiciones de implantación y la manera de solventar su traslado o soterramiento, en los términos legales que procedan, antes del inicio de la ejecución del planeamiento.

c) Dos palmeras *canariensis* protegidas, una de las cuales se ha previsto que quede dentro del retranqueo de la manzana M.2, quedando la otra supeditada a la incorporación al Proyecto si resultara posible o su trasplante unos metros aguas abajo hacia la franja de retranqueo, en caso contrario.

d) Antiguo camino en desuso.

e) Trasformador y Torre de Media Tensión, en el lindero Sur con la calle de acceso a la Urbanización Los Codezales. Su ubicación es plenamente compatible con la ordenación prevista, por lo que no está sometido a afección alguna.

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

Las Modificaciones Menores deben cumplir con las disposiciones aplicables del artículo 305 de la LSENPC y del artículo 22 apartados 4 y 5 del RDL 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el TR de la Ley del Suelo, que regulan la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano y garantía de viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano, así como de su incidencia sobre las arcas públicas.

La presente Modificación MENOR viene motivada por un cambio de clasificación de suelo, lo que no comporta inversión pública distinta de la que haya de hacerse cara a implantación de la edificación y redes secundarias internas, por lo que carece incidencia sobre la HACIENDA MUNICIPAL desde el estricto punto de vista urbanístico. Es por ello que en lo que respecta al apartado 4 se adjunta a este documento como Anexo II, el Informe de la innecesaridad de reserva de crédito[4], realizada por los servicios municipales correspondientes.

Igualmente, y en cumplimiento del apartado 5 de precitado artículo 22 se acompaña en el mismo Anexo la certificación de la intervención municipal en la que se acredita la capacidad municipal que asegura la financiación para el mantenimiento de los espacios libres.

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

La Evaluación Ambiental Estratégica se llevará a cabo según lo establecido en el artículo 166 apartado 3 de la LSENPC en los siguientes términos:

"3. Las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tiene efectos significativos sobre el medioambiente.

Cuando el órgano ambiental determine que no es necesaria la evaluación ambiental estratégica, los plazos de información pública y de consulta institucional serán de un mes."

En base a la disposición expuesta se adjunta, para su pertinente valoración por los servicios municipales responsables y por el Órgano Ambiental Municipal, la Evaluación Ambiental Estratégica por el procedimiento simplificado para la culminación del procedimiento de tramitación del expediente de Modificación Menor, que se aporta como Documento aparte dentro del LOTE 2 del Expediente Adjudicado Nº 1772/2018.

De dicho Documento de Evaluación Ambiental Estratégica, se han derivado las siguientes Programa de Vigilancia Ambiental, en el que se deberá asegurar la adopción de las siguientes medidas correctoras o compensatorias:

- ✓ Protección del suelo exterior.
- ✓ Adecuado mantenimiento del viario y del tráfico.
- ✓ Inafección a las áreas colindantes (especialmente edificaciones y vías de comunicación).
- ✓ Aplicación de riegos correctores.

[4] Pendiente de elaboración y entrega por parte del Ayuntamiento

- ✓ Limpieza y mantenimiento de viarios.
- ✓ Recuperación y correcto acopio de la tierra vegetal.
- ✓ Protección de los ejemplares de palmeras canarias o en su defecto trasplante de las mismas (permisos y autorizaciones)
- ✓ Nuevo inventario y estudio previo al inicio de cualquier actuación de *Pimelia radula radula*.
- ✓ Acopio de materiales.
- ✓ Acondicionamiento final de la superficie.
- ✓ Condiciones estéticas de las edificaciones.
- ✓ Posibilidad de incorporar las prescripciones que a bien tenga indicar la Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad, al ser este Programa de Vigilancia y Control un documento abierto, capaz de incorporar nuevos parámetros ambientales.

El Programa de Vigilancia consistirá en la realización de una campaña de seguimiento anual en la que se constatará el adecuado desarrollo de las determinaciones de la Modificación Menor, recogiéndose expresamente las consideraciones dadas, en lo referido al mantenimiento e inafección a los usos colindantes más significativos.

Este Programa de Vigilancia Ambiental será desarrollado por técnico competente y podrá incluir aspectos que en base a su experiencia pueden resultar significativos para el adecuado desarrollo ambiental del ámbito y/o contemplará aquellos derivados de lo que a bien tenga indicar la Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad.

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

La intervención de la administración en cualquier ámbito de la acción pública debe guiarse por el principio universal de igualdad de género.

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

- Exposición de Motivos, apartado 6º.

- Artículo 3, apartado 6, en relación con el Desarrollo Sostenible.
- Artículo 4, apartado 1 del artículo 4, en relación con los Criterios de Intervención.
- Artículo 5, apartado 2 a) y c), en relación con los Principios Específicos.
- Artículo 81, apartado 1, relativo a Principios de Ordenación.
- Artículo 82, apartado a), relativo a Criterios de Ordenación[5].

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

Todas y cada una de estas exigencias han sido debidamente tomadas en consideración al punto de que queda perfectamente acreditado en su contenido el respeto a todas y cada una de estas determinaciones, pues ninguna de ellas plantea discriminación alguna y resultan igualmente útiles para ambos géneros.

IX.- RELACIÓN DE PLANOS DE LA MODIFICACIÓN MENOR. ANEXO III.

Plano I-1: Situación
Plano I-2: Topográfico
Plano I-3: Usos y Servidumbres
Plano I-4: Estructura de la Propiedad
Plano I-5: Ordenación Vigente
Plano O-1a: Ordenación Pormenorizada Propuesta
Plano O-1b: Ordenación de la Edificación.
Plano O-2 : Viario
Plano O-3: Perfiles
Plano O-4a : Abastecimiento de agua potable.
Plano O-4.b : Red de Riego y de Contra incendio.
Plano O-5.a : Red de Evacuación de Aguas Pluviales.
Plano O-5.b : Red de Evacuación de Aguas Negras.
Plano O-6.a : Red de Media Tensión.
Plano O-6.b : Red de Baja Tensión.
Plano O-6.c : Red de Alumbrado Público
Plano O-7.d : Red de Telefonía.

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

X.1.- Memoria

4.1.1. DESGLOSE DE SUPERFICIES EN SUELO URBANO
4.3. DESGLOSE DE SUPERFICIE EN SUELO RÚSTICO

X.2.- Planos:

- Plano 7.00
- Plano 9.04
- Plano 11.06
- Plano 12.06
- Plano 13.06
- Plano 14.06
- Plano 15.06
- Plano 16.06
- Plano 17.10
- Plano 18.06

La Matanza a 14 de noviembre de 2018

Fdo.
Javier Domínguez Anadón.
JDA & Ass SL

Colaboradores:

Sonia Veciana Bové
Mª José Domínguez Pociello

41953379E FRANCISCO JAVIER DOMINGUEZ (R: B38462727)

Firmado digitalmente por 41953379E FRANCISCO JAVIER DOMINGUEZ (R: B38462727)
Fecha: 2018.11.13 20:29:25 Z

ANEXO I
ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN MODIFICADAS

I.- ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN QUE SE MODIFICAN PARA TODO EL ÁMBITO DEL PGO

Al abordar la concreción de Las ordenanzas aplicables a la nueva ordenación en el ámbito de Los Codezales, se ha podido detectar la existencia de ciertas incongruencias en algunas de las Ordenanzas del PGO que son objeto de ordenación específica en la presente Revisión Parcial del PGO como parte integrante de la misma.

Dichas ordenanzas modificadas son las que se relacionan a continuación, siendo el resto de aplicación subsidiaria.

Art. 7.2. Definiciones y Conceptos. (Art. 6.1. versión OME 2005)

1.- Alineación de vía. Es la línea que a lo largo de las vías establece el límite entre el dominio público y el privado.

2.- Alineación de edificación. Es la línea que señala la posición obligatoria de la edificación. Puede ser coincidente con la alineación de vía o retranqueada respecto a ésta.

3.- Retranqueos. Es la distancia existente entre la alineación de la edificación y la alineación de vía (retranqueos a vía) o entre la edificación y linderos (retranqueos a linderos).

4.- Rasante de la vía. Es el perfil longitudinal de la alineación de la vía.

5.- Rasante de la edificación. Es la cota a que se debe estar situada su planta baja referida a la rasante de la vía o espacio público a que dé frente.

6.- Eje de la vía. Es la línea que une los puntos medios de los perfiles transversales de la misma.

7.- Solar. De acuerdo con el Anexo relativo a los conceptos fundamentales utilizados por el D. L. 1/2000, en su apartado 1.3.2, este planeamiento define como normas mínimas para que un terreno clasificado como suelo urbano en este Plan General tenga la condición de solar, los siguientes servicios mínimos:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

15.- Sótano. Es todo volumen construido tal que el plano definido por el pavimento de piso esté debajo de la rasante de la vía, espacio público o del terreno colindante, en el cual no sea posible abrir huecos al exterior en paramentos verticales.

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

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, en las condiciones que mejor resulten a la implantación de la edificación en condiciones paisajísticamente apropiadas y teniendo presente la variante y agreste topografía del municipio.

A tal efecto los abancalamientos se obtendrán a base de muros de contención de alturas que oscilen en el entorno de los 4 y los 6 metros de altura media (margen de tolerancia +/- 0,5 m), tanto en el frente del viario, como en los linderos con otras parcelas. Los bancales resultantes 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 perimetrales de los cerramientos y los ejes de las medianerías, en su caso.
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:

$$E = \frac{Se}{Sp} \quad \left[\frac{m^2}{m^2}\right]$$

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/3P = 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.

Art. 8.7. Patios. (Art. 6.2. versión OME 2005)

Los patios se clasifican en:

1.- Patios interiores

Son aquellos que se encuentran cerrados, o susceptibles de cerrar, por todos sus paramentos perimetrales.

- La superficie y dimensiones mínimas serán las mayores de las que establecen el Código Técnico de la Edificación y el Decreto 117/2006 de Habitabilidad.

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 una 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 cuyos 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.

Art. 7.20. Medianerías al descubierto. (Art. 6.5 versión OME 2005)

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 **2** mts. del eje de medianería.

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

Art. 8.17. Altura de Plantas. (Art. 6.8 versión OME 2005)

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.	5,00 m.
- En Sótanos y Semisótanos…	2,20 m.	4,00 m.
- Para Oficinas en plantas piso	2,50 m.	3,00 m.

Art. 8.18. Altura de la edificación. (Art. 6.9. versión OME 2005)

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 máxima (mts)
1	3 en uso terciario ordinario y 5 en uso industrial y/o de almacén
2	8 (ES/CH/AR/EC2P/EAG3)
2	8 (EAG1 – EAG2)
3	11 (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.

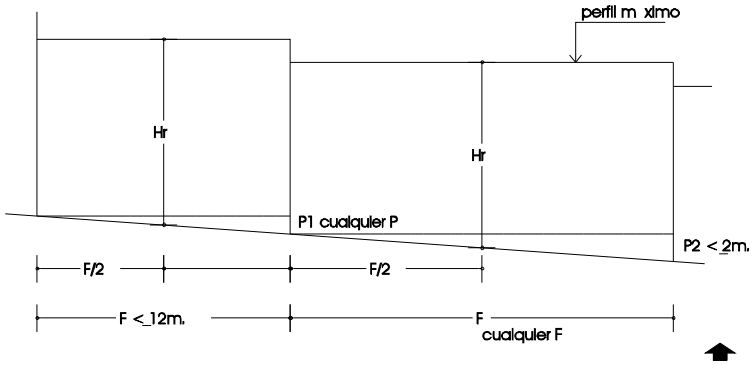
3.- Punto de medición

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.**

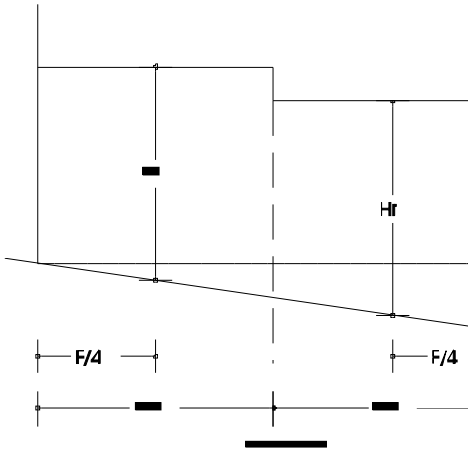
b) En los casos en que **P** sea mayor de **2m.** y fachadas mayores de **12m.** (f>12), se dividirá la longitud **F** en dos partes y la altura se medirá en la mitad de cada parte.

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.

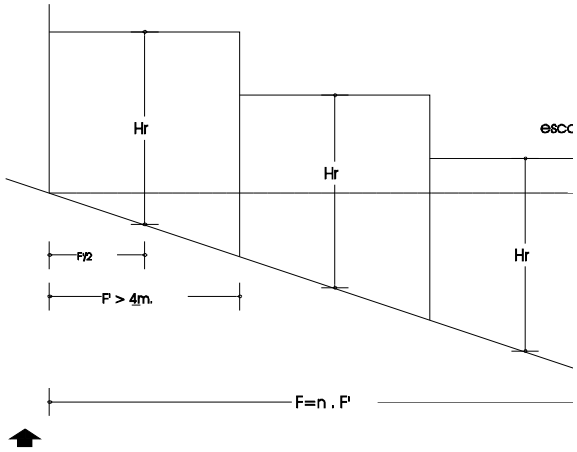
Cada parte tendrá dimensión no menor de **6 m.**; si así no fuese se dividiría en un número menor de partes.



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



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



- Para todo **F > 12m.** y **P > 8m.**, se dividirá en n partes: **n = P/4**. La medición de **Hr** 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 Hr 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.

- Los accesos a la edificación cuando la rasante de la cubierta quede situada por razones de ordenación, ~~por debajo o a la misma~~ a similar rasante ~~de~~ que la calle a la que de frente la edificación. En tales supuestos la cubierta deberá un tratamiento análogo al de una quinta fachada.

- 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.

- Cuando la cubierta sea tratada con teja cerámica, la pendiente oscilará entre los 25º y los 35º y la altura de una altura de cumbrera máxima no superará los 2.50 m con un margen de tolerancia de +/- 0,30 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 30 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.

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 45º 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.

Art. 7.15. Fondo edificable. (Art. 6.12. versión OME 2005)

En Edificación Cerrada el fondo edificable será de 20 metros. Margen de tolerancia de +/- 10 %, según las condiciones geométricas de parcela.

Cuando la parcela de frente a dos calles de igual o diferente rasante, dicha profundidad edificable se medirá para cada una de ellas.

Art. 7.10. Cerramientos y retranqueos. (Art. 6.13. versión OME 2005)

-Los espacios resultantes de los retranqueos entre la alineación de la vía y de la edificación deberán dedicarse obligatoriamente a jardines, aparcamientos 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 opacos 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%.

Art. 7.25. Elementos entrantes y salientes. (Art. 6.14. versión OME 2005)

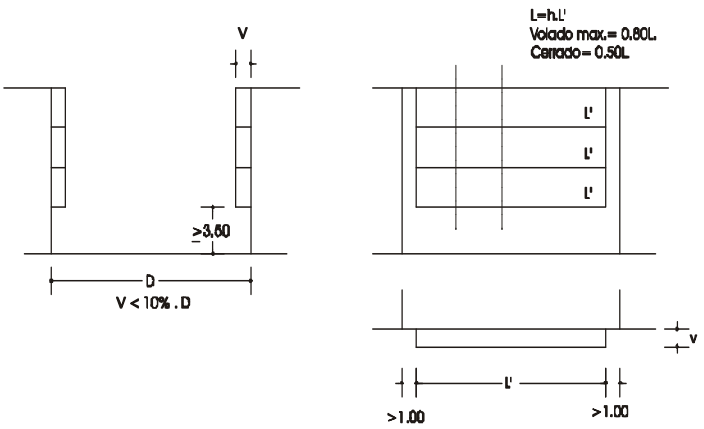
Los cuerpos salientes se denominan **cerrados** cuando tienen en dos o más lados cerramientos fijos o móviles; en otros casos se denominan **abiertos**.

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

El vuelo máximo será de 1,20 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 longitud total de la fachada por planta. 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 **2 mts.**

- Sobre un chaflán sólo se admitirán **vuelos abiertos**, con las condiciones anteriores; la 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.

Art. 7.27. Condiciones de la edificación semicerrada. (Art. 6.17. versión OME 2005)

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 80 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 específico de dicha parcela, que justifique el necesario incremento. En supuestos de proyectos de manzanas completas, la longitud será la que disponga el frente correspondiente.

3.- En el suelo urbano consolidado en el momento de la aprobación del Plan, se establece un fondo máximo edificable de 25 metros con un margen de tolerancia de +/- 12 %, según las condiciones geométricas de parcela. 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.

Art. 6.18.3.- EDIFICACIÓN EN ÁREAS DE AUTOCONSTRUCCIÓN Y VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (RT)

El ámbito de aplicación será el indicado con el epígrafe RT en los planos de ordenación correspondiente, destinadas a cubrir el programa público de viviendas acogiéndose a la modalidad de autoconstrucción o de protección pública, conforme a lo previsto en los artículos 268 y 269 de la LSENPC.

Las tipologías serán las que resulten de aplicación más idónea según las características de clasificación indicadas en los planos correspondientes y las características orográficas de los ámbitos 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.

II.- ORDENANZAS PARTICULARES DE APLICACIÓN ESPECÍFICA A LAS MANZANAS M.1 Y M.2

Los parámetros urbanísticos de aplicación específica aplicables a las Manzanas M.1 y M.2 y la justificación de referencia por comparación de las dotaciones y espacios libres establecidos en la ordenación pormenorizada de este ámbito de suelo urbano, son las que se reflejan en los cuadros adjuntos.

La Matanza a 14 de noviembre de 2018

Fdo.
Javier Domínguez Anadón.
JDA & Ass SL

Colaboradores:

Sonia Veciana Bové
Mª José Domínguez Pociello

MUNICIPIO DE LA MATANZA	RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DEL SUELO URBANO DE CODEZALES								
	PARCELAS NÚMEROS:								TOTAL AMBITO
	LUCRATIVAS		NO LUCRATIVAS						
	M.1	M.2	M.3	M.4	M.5	M.6	M.7	VIARIO	
I.- Particulares de parcela									
Superfície de manzana (m²)	4.410	3.849	1.891	1.045	1.726	291	494	5.784	18.996
Ocupación máxima (%)	65%	65%	0%	0%	0%	0%	0%		
Área de movimiento de la edificación residencial (m²)	2.879	2.489	0	0	0	164	0		
Edificabilidad relativa neta de manzana (m² t / m²s)	1,96	3,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		1,10
Edificabilidad bruta total de manzana (m²t)	8.636	12.162	0	0	0	164	0		20.962
Usos									
Característico	Residencial (66,6%)	Residencial (79.08%)	Zona Verde	Zona Verde	Zona Verde	Depuradora	Zona Verde		
Compatible	Terciario Planta Baja	Terciario Planta Baja							
Nº mínimo de aparcamientos interiores	123	174							297
II.- Particulares relativas a la edificación									
Tipología edificatoria preferente	Semicerrada	Cerrada							
Nº de Plantas	3	3							
Altura reguladora máxima (m)	11,00	h1=8,50 / h2=11,00							
Cuerpos volados.	1	1							
s Frontal	5	5							
Posterior	5	0							
Lateral Norte	3	3							
Lateral Sur	3	0							

JUSTIFICACIÓN DE REFERNCIA POR COMPARACIÓN INDICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS DEL ARTÍCULO 138 DE LA LSENPC.

I.- Parámetros urbanísticos								
Superficie del sector (m² s)				18.996				18.996
Edificabilidad máxima (m² t)		20.923		20.962				20.962
Edificabilidad relativa (m² t / m² s)				1,10				1,10
Techo residencial máximo				15.555				15.555
Techo terciario.				5.368				
Uso característico				Residencial				Residencial
Uso compatible opcional				Terciario				Terciario

II.- Sistema de espacios libres, dotaciones y equipamientos	LSENPC				Ordenación pormenorizada			
Espacios Libres y Dotaciones	Superficies parciales		Superficies totales		Superficies parciales		Superficies totales	
	m2 Suelo	m2 Techo	m2 Suelo	m2 Techo	m2 Suelo	m2 Techo	m2 Suelo	m2 Techo
II.1.- Espacios libres y dotaciones de uso y dominio público.								
Sistema de Espacios Libres	4.192				4.192			
Dotacional	2.096				1.255			
II.2.- Equipamientos de uso público y dominio privado.								
Terciario		2.096				2.954		
Total II.2			2.096	Indeterminado			2.954	
TOTAL II			**8.385**	Indeterminado			**8.401**	
III.- Sistema viario y aparcamientos públicos y privados.								
III.1.- Red viaria.								
Viario público	Indeterminado				5.784			
Total III.1			Indeterminado				5.784	
III.2.- Aparcamientos.								
Plazas en red viaria	105				73			
Plazas en parcelas	105				297			
Total III.2			210				370	
IV.- Aprovechamiento lucrativo.								
Total aprovechamiento lucrativo en parcelas edificables				18.866				18.866
IV.- 10% de aprovechamiento lucrativo de cesión obligatoria.				2.096				2.096

ANEXO II
CERTIFICACIÓN DE LA SECRETARÍA GENERAL

Pendiente de elaboración y entrega por parte del Ayuntamiento.

C/ Los Llanos Seis nº 8, 1º Oficina 2, 38003 Santa Cruz de Tenerife.
Telf.: 922 88 24 81 Móvil: 670 80 91 30 Fax: 922 59 56 77 email:
jdasl@jdasl.com

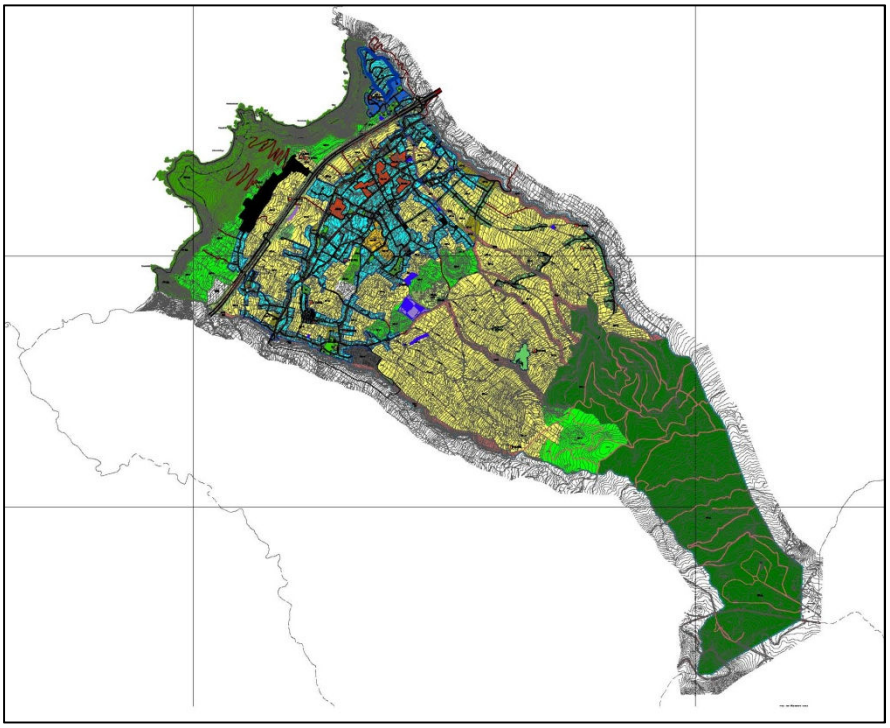
ANEXO III

INFORME DE LA INNECESARIDAD DE RESERVA DE CRÉDITO

Pendiente de elaboración y entrega por parte del Ayuntamiento.

JDA
& ASOCIADOS S.L.
CONSULTORES

043c-18 M2



MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU DE LA MATANZA DE ACENTEJO EN EL ÁMBITO DEL ÁMBITO DE SUELO PÚBLICO SITO EN EL LUGAR CONOCIDO COMO LOS CODEZALES.

ANEXO IV

LOTE 3 MODIFICACIÓN: M2

Expediente Nº: 1772/2018

Noviembre 2018

PROMOTOR:
AYUNTAMIENTO DE LA MATANZA DE ACENTEJO

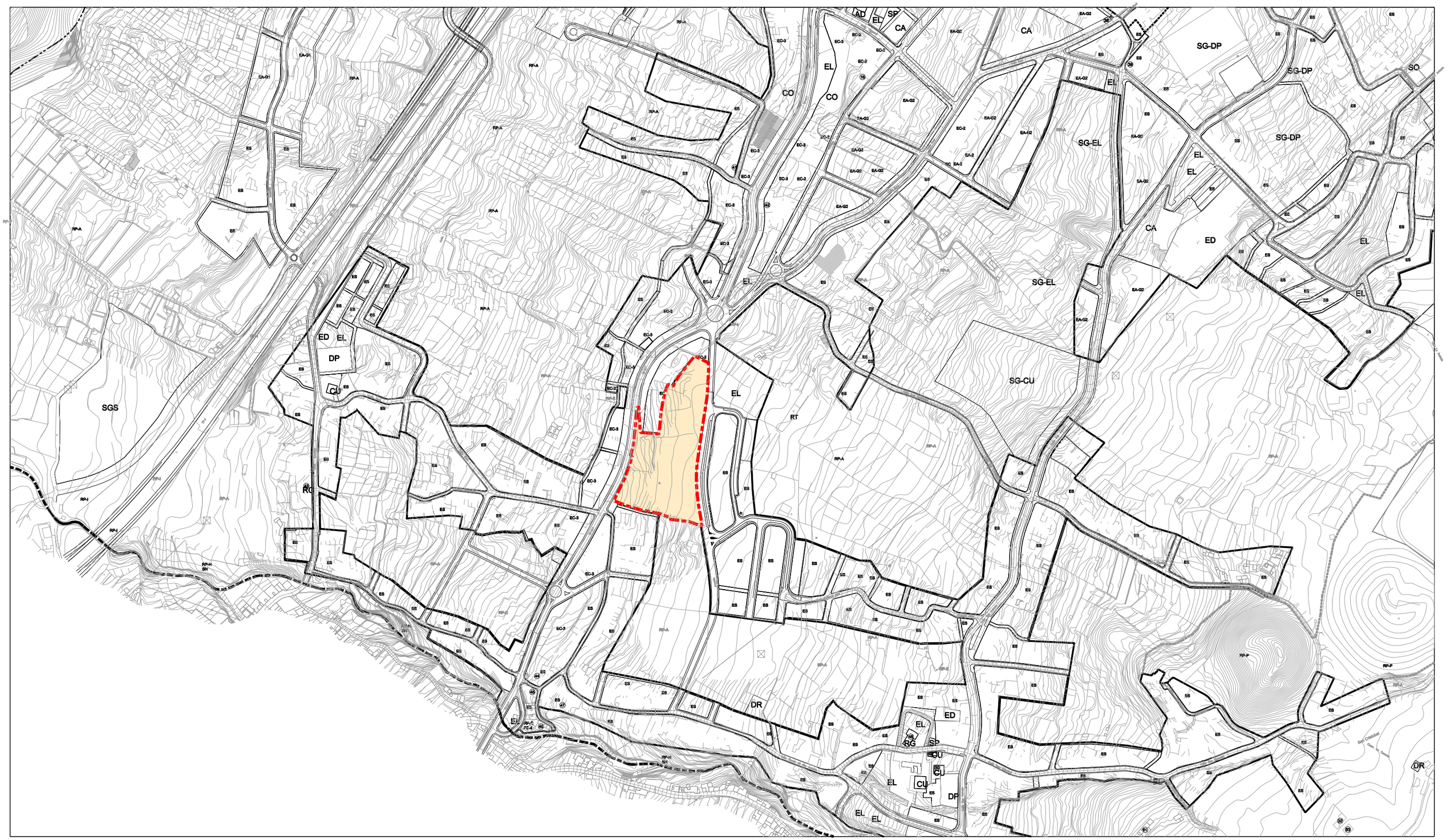
EQUIPO REDACTOR:
JDA Y ASOCIADOS SLU

C/ Los Llanos Seis nº 8, 1º Oficina 2, 38003 Santa Cruz de Tenerife.
Telf.: 922 88 24 81 Móvil: 670 80 91 30 Fax: 922 59 56 77 email:
jdasl@jdasl.com

.

RELACIÓN DE PLANOS DE LA MODIFICACIÓN MENOR.

C/ Los Llanos Seis nº 8, 1º Oficina 2, 38003 Santa Cruz de Tenerife.
Telf.: 922 88 24 81 Móvil: 670 80 91 30 Fax: 922 59 56 77 email:
jdasl@jdasl.com



ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN Sup. 18.508 m²

MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU EN EL ÁMBITO DE LOS CODEZALES

LOTE 3 M2
Nº Exp. 1772/2018

PROMOTOR: ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA MATANZA DE ACENTEJO

PLANO

SITUACIÓN

PLANO Nº
I-1

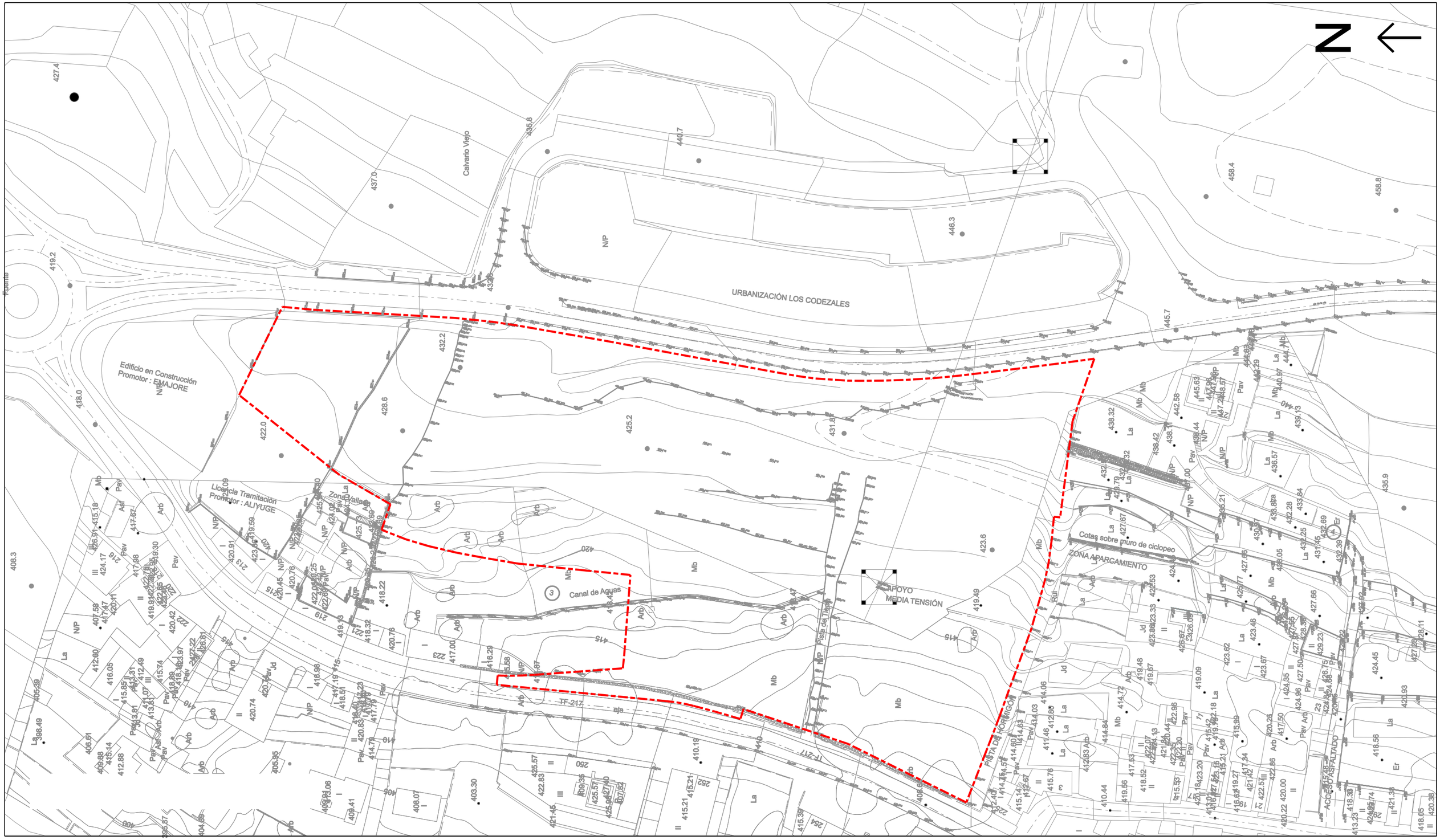
EQUIPO REDACTOR:
JDA & Asociados S.L.U.
DIRECCION Y COORDINACION: JAVIER DOMINGUEZ ANADON
COLABORADOR: Mª JOSE DOMINGUEZ POCIELLO, SONIA VECIANA BOVE
DELINEACIÓN: DANIEL HERRERA IZQUIERDO, EDUARDO HENRÍQUEZ GONZALEZ

CLAVE: 043c-18

ESCALA
1:5.000

NOVIEMBRE 2018

MODIFICADO:



ÁMBITO DE LA REVISIÓN PARCIAL Sup. 18.508 m²

MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU EN EL ÁMBITO DE LOS CODEZALES

LOTE 3 M2
Nº Exp. 1772/2018

PROMOTOR: ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA MATANZA DE ACENTEJO

PLANO

TOPOGRÁFICO

PLANO Nº
I-2

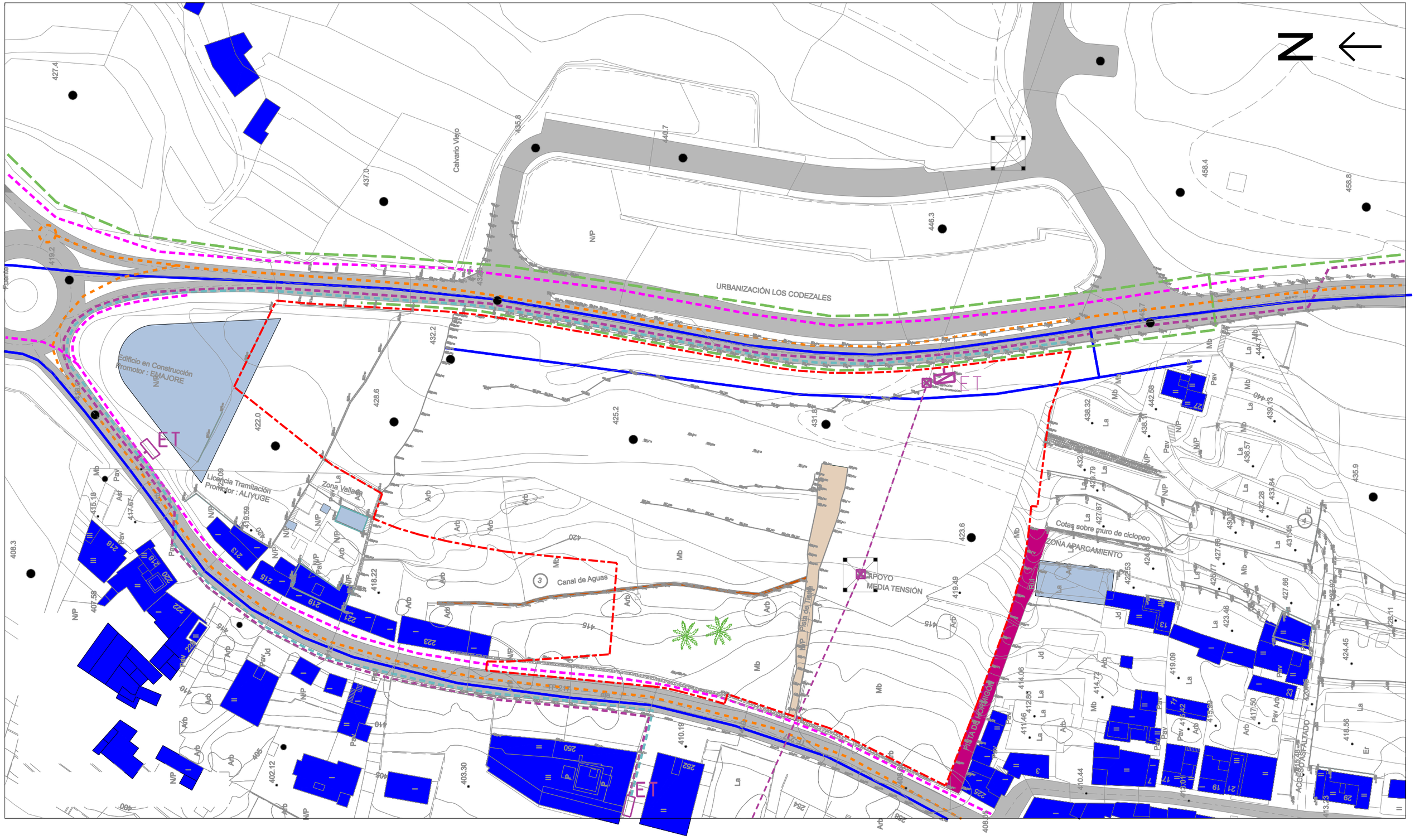
CLAVE: 043c-18

EQUIPO REDACTOR:
JDA & Asociados S.L.U.
DIRECCION Y COORDINACION: JAVIER DOMINGUEZ ANADON
COLABORADOR: Mª JOSE DOMINGUEZ POCIELLO, SONIA VECIANA BOVÉ
DELINEACIÓN: DANIEL HERRERA IZQUIERDO, EDUARDO HENRÍQUEZ GONZALEZ

ESCALA
1:1.000

NOVIEMBRE 2018

MODIFICADO:



VIARIO
EDIFICACIÓN DE CARTOGRAFIA
EDIFICACIÓN RESTITUIDA
PISTA DE TIERRA
PISTA DE HORMIGON
CANAL DE AGUA
RED DE SANEAMIENTO INSTALADA

AGUA
TELEFONÍA
ESTACIÓN TRANSFORMADORA
TORRETA MDEDIA TENSIÓN
ELECTRICIDAD (MT)
ELECTRICIDAD (BT)
ALUMBRADO

ÁMBITO DE LA REVISIÓN PARCIAL

PALMERAS CANARIENSIS A INTEGRAR EN PROYECTO O TRANSPLANTAR EN SU CASO

MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU EN EL ÁMBITO DE LOS CODEZALES

LOTE 3 M2
Nº Exp. 1772/2018

PROMOTOR: ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA MATANZA DE ACENTEJO

PLANO

USOS Y SERVIDUMBRES DEL SUELO

PLANO Nº
I-3

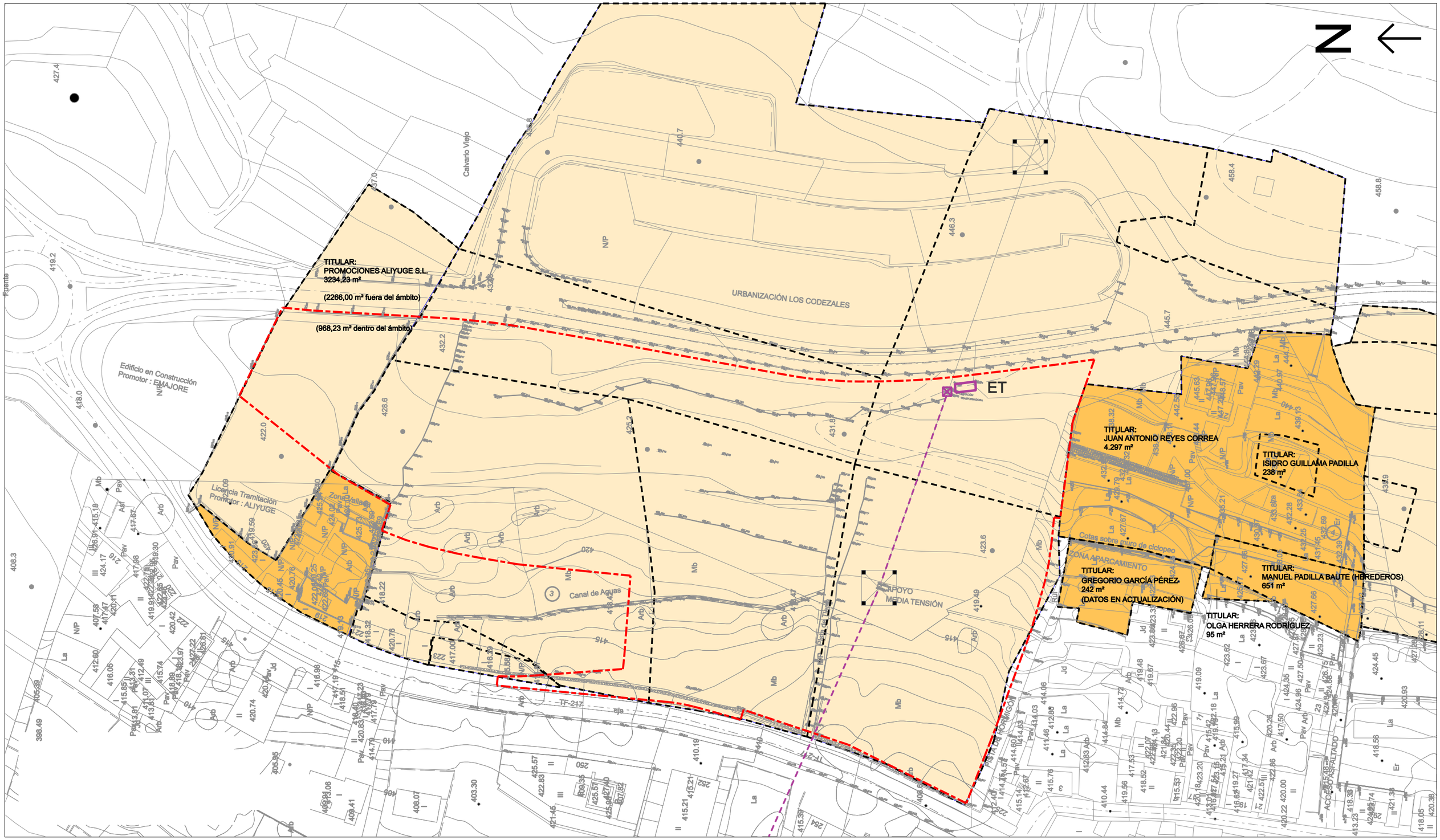
ESCALA
1:1.000

NOVIEMBRE 2018

MODIFICADO:

CLAVE: 043c-18

EQUIPO REDACTOR:
JDA & Asociados S.L.U.
DIRECCION Y COORDINACION: JAVIER DOMINGUEZ ANADON
COLABORADOR: Mª JOSE DOMINGUEZ POCIELLO, SONIA VECIANA BOVÉ
DELINEACIÓN: DANIEL HERRERA IZQUIERDO, EDUARDO HENRÍQUEZ GONZALEZ



ÁMBITO DE LA REVISIÓN PARCIAL

PROPIEDAD MUNICIPAL

PROPIEDAD PRIVADA

MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU EN EL ÁMBITO DE LOS CODEZALES

PROMOTOR: ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA MATANZA DE ACENTEJO

LOTE 3 M2
Nº Exp. 1772/2018

PLANO

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

PLANO Nº
I-4

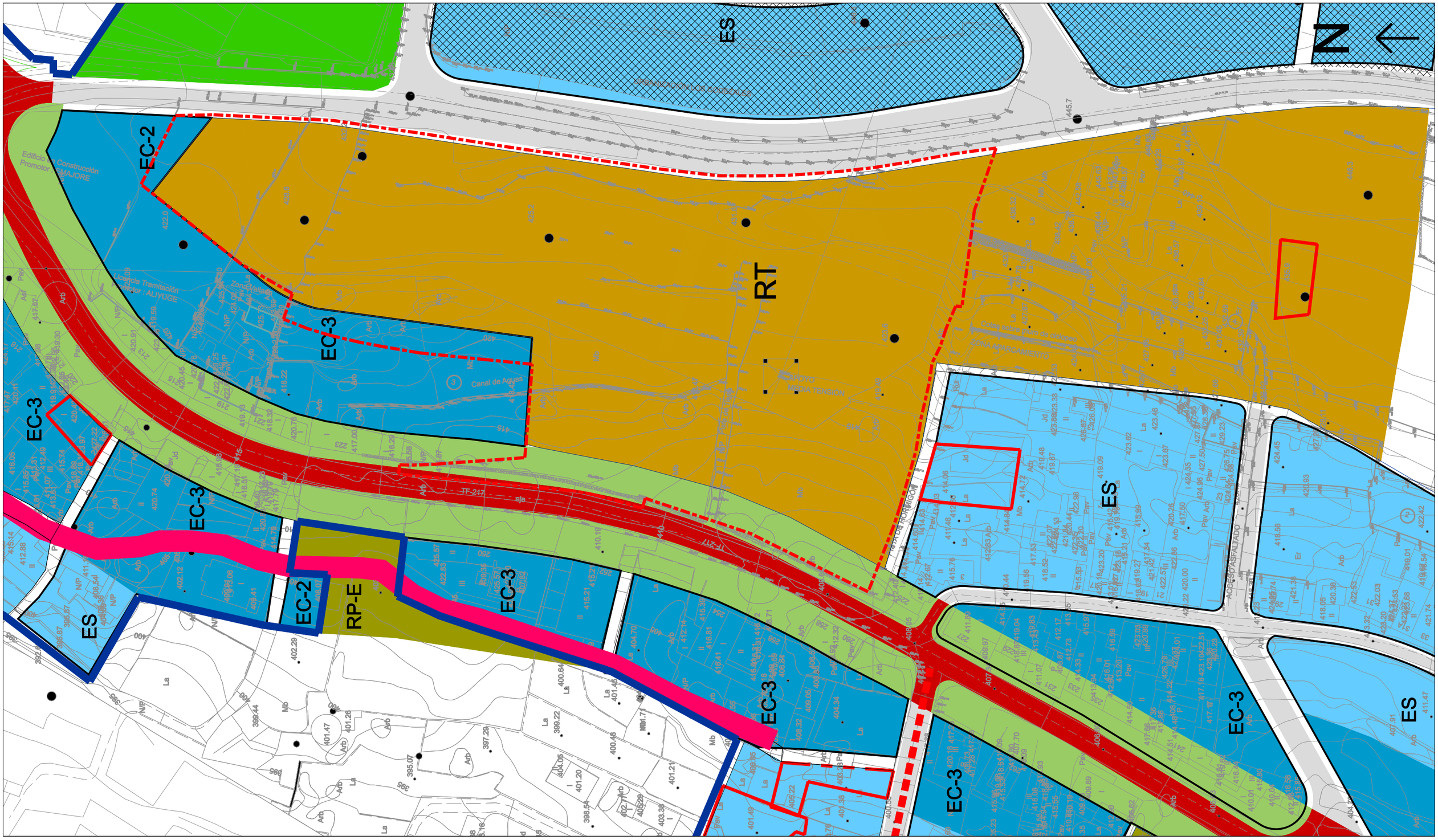
CLAVE: 043c-18

EQUIPO REDACTOR:
JDA & Asociados S.L.U.
DIRECCION Y COORDINACION: JAVIER DOMINGUEZ ANADON
COLABORADOR: Mª JOSE DOMINGUEZ POCIELLO, SONIA VECIANA BOVÉ
DELINEACIÓN: DANIEL HERRERA IZQUIERDO, EDUARDO HENRÍQUEZ GONZALEZ

ESCALA
1:1.000

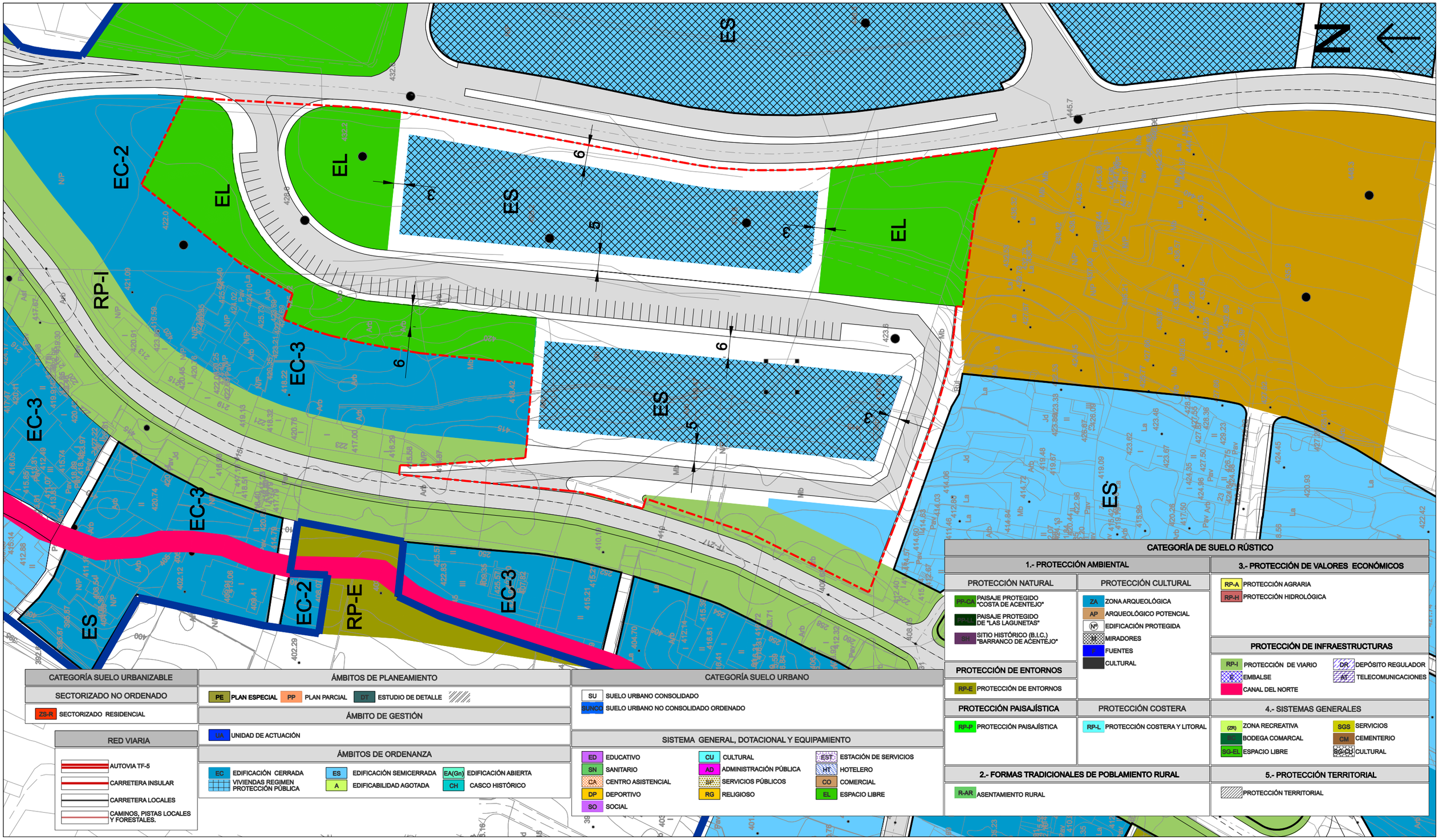
NOVIEMBRE 2018

MODIFICADO:



ÁMBITO DE LA REVISIÓN PARCIAL

MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU EN EL ÁMBITO DE LOS CODEZALES		LOTE 3 M2 Nº Exp. 1772/2018
PROMOTOR: ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA MATANZA DE ACENTEJO		
PLANO ORDENACIÓN PORMENORIZADA SEGUN PGOU VIGENTE		PLANO Nº I-5
CLAVE: 043c-18	EQUIPO REDACTOR: JDA & Asociados S.L.U. DIRECCION Y COORDINACION: JAVIER DOMINGUEZ ANADON COLABORADOR: Mª JOSE DOMINGUEZ POCIELLO, SONIA VECIANA BOVÉ DELINEACIÓN: DANIEL HERRERA IZQUIERDO, EDUARDO HENRÍQUEZ GONZALEZ	ESCALA 1:1.000
		NOVIEMBRE 2018 MODIFICADO:



ÁMBITO DE LA REVISIÓN PARCIAL

MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU EN EL ÁMBITO DE LOS CODEZALES

LOTE 3 M2
Nº Exp. 1772/2018

PROMOTOR: ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA MATANZA DE ACENTEJO

PLANO

ORDENACIÓN PORMENORIZADA MODIFICADA

PLANO Nº
O-1a

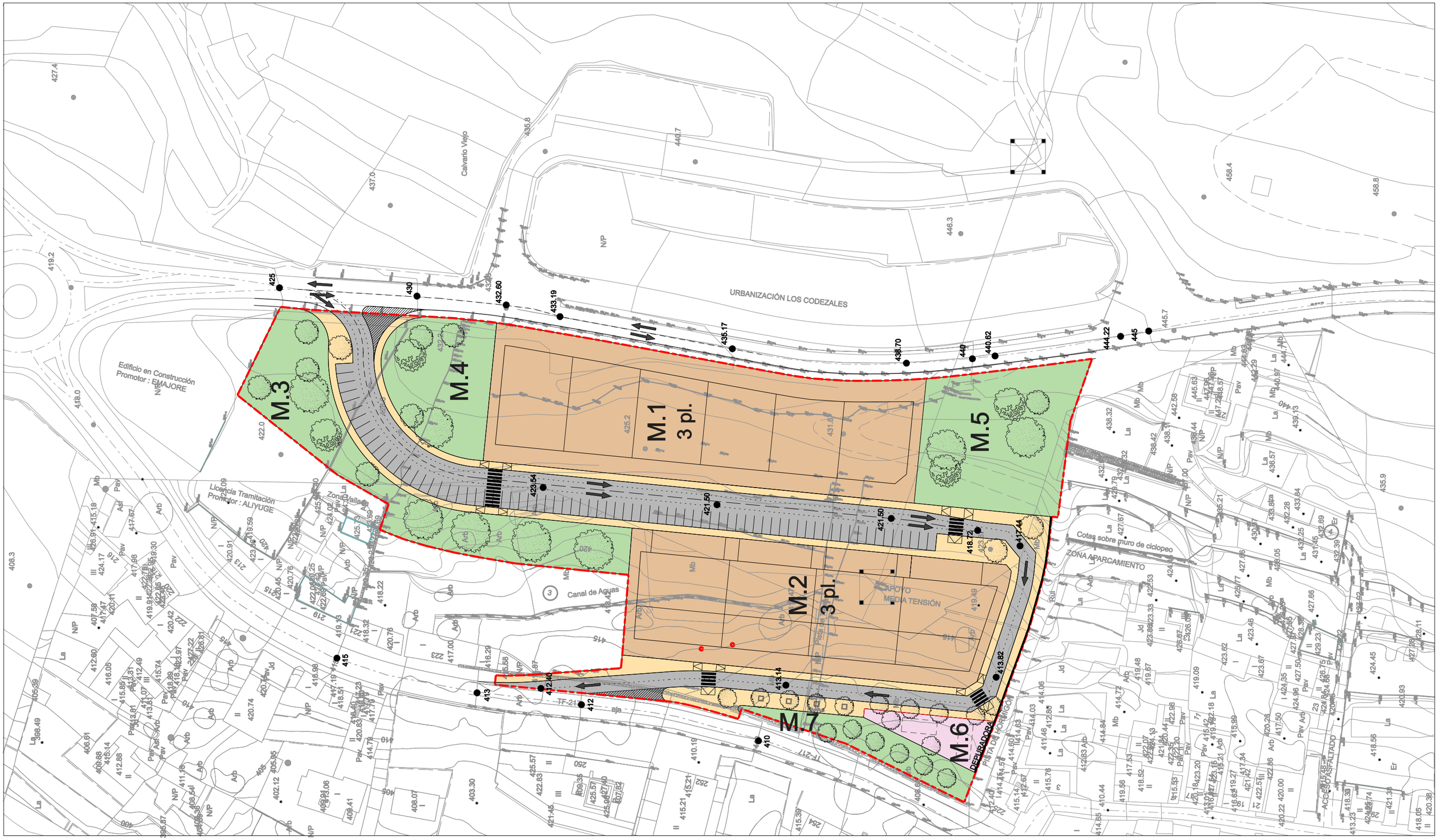
EQUIPO REDACTOR:
JDA & Asociados S.L.U.
DIRECCION Y COORDINACION: JAVIER DOMINGUEZ ANADON
COLABORADOR: Mª JOSE DOMINGUEZ POCIELLO, SONIA VECIANA BOVÉ
DELINEACIÓN: DANIEL HERRERA IZQUIERDO, EDUARDO HENRÍQUEZ GONZALEZ

CLAVE: 043c-18

ESCALA
1:1.000

NOVIEMBRE 2018

MODIFICADO:



- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN
- RESIDENCIAL- TERCIARIO
- INFRAESTRUCTURA
- ZONA VERDE
- RED VIARIA
- M.X Nº DE PARCELA

MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU EN EL ÁMBITO DE LOS CODEZALES

PROMOTOR: ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA MATANZA DE ACENTEJO

PLANO

ORDENACION DE LA EDIFICACIÓN

CLAVE: 043c-18

EQUIPO REDACTOR:
JDA & Asociados S.L.U.
DIRECCION Y COORDINACION: JAVIER DOMINGUEZ ANADON
COLABORADOR: Mª JOSE DOMINGUEZ POCIELLO, SONIA VECIANA VOVÉ
DELINEACIÓN: DANIEL HERRERA IZQUIERDO, EDUARDO HENRÍQUEZ GONZALEZ

LOTE 3 M2
Nº Exp. 1772/2018

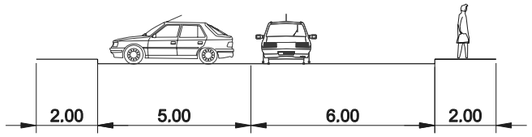
PLANO Nº
O-1b

ESCALA
1:1.000

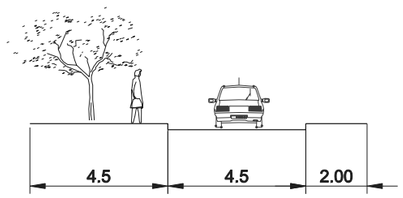
NOVIEMBRE 2018

MODIFICADO:

SECCIONES VIARIO 1:200



SECCIONES 1-1"



SECCIONES 2-2"

M.3
M.4
M.1
3 pl.
M.5
M.2
3 pl.
M.7
M.6
DEPURADORA

ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

410 RASANTE

MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU EN EL ÁMBITO DE LOS CODEZALES

PROMOTOR: ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA MATANZA DE ACENTEJO

PLANO

RED VIARIA

LOTE 3 M2
Nº Exp. 1772/2018

PLANO Nº
O-2

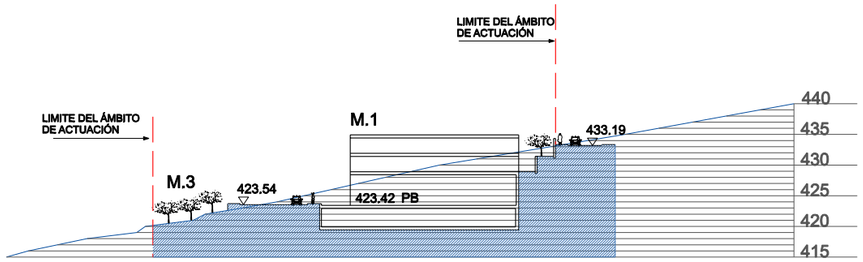
ESCALA
1:1.000

NOVIEMBRE 2018

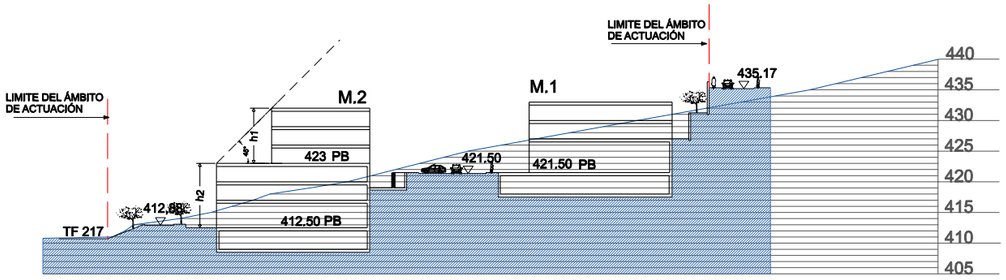
MODIFICADO:

CLAVE: 043c-18

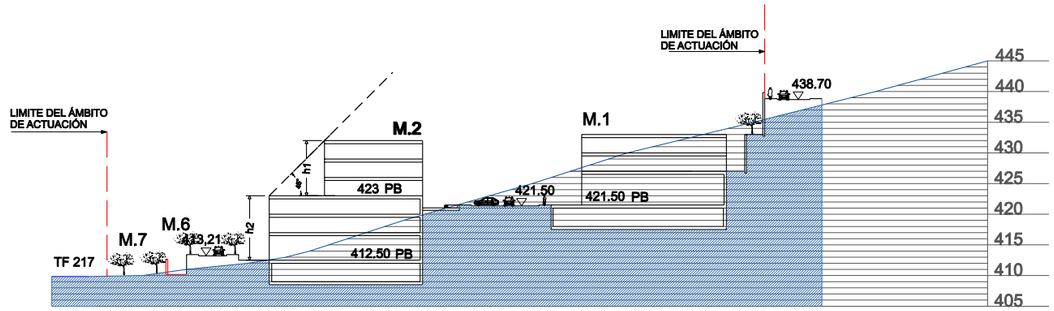
EQUIPO REDACTOR:
JDA & Asociados S.L.U.
DIRECCION Y COORDINACION: JAVIER DOMINGUEZ ANADON
COLABORADOR: Mª JOSE DOMINGUEZ POCIELLO,SONIA VECIANA BOBVÉ
DELINEACIÓN: DANIEL HERRERA IZQUIERDO, EDUARDO HENRÍQUEZ GONZALEZ



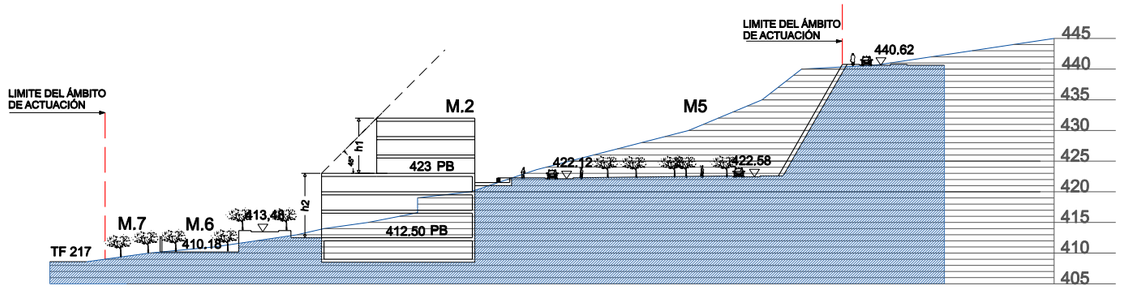
1-1'



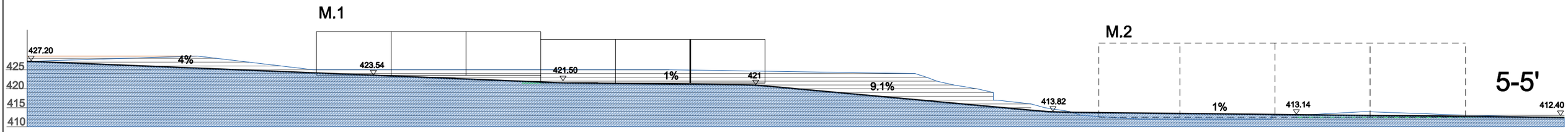
2-2'



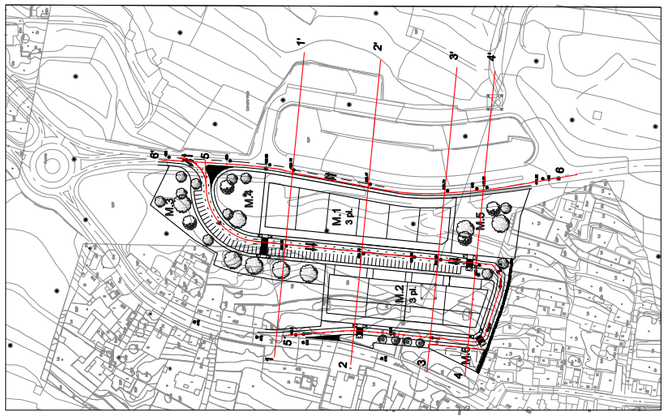
3-3'

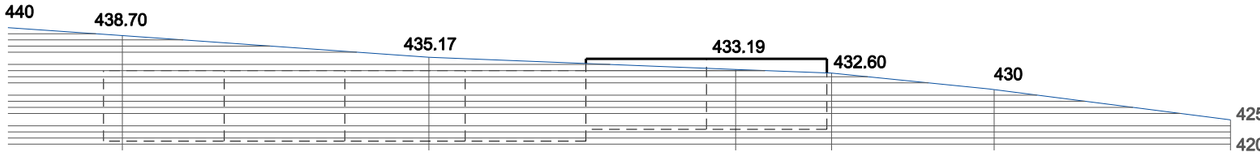


4-4'



5-5'





6-6'

ALZADO ESTE

MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU EN EL ÁMBITO DE LOS CODEZALES

PROMOTOR: ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA MATANZA DE ACENTEJO

PLANO

SECCIONES CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

LOTE 3 M2
Nº Exp. 1772/2018

PLANO Nº
O-3

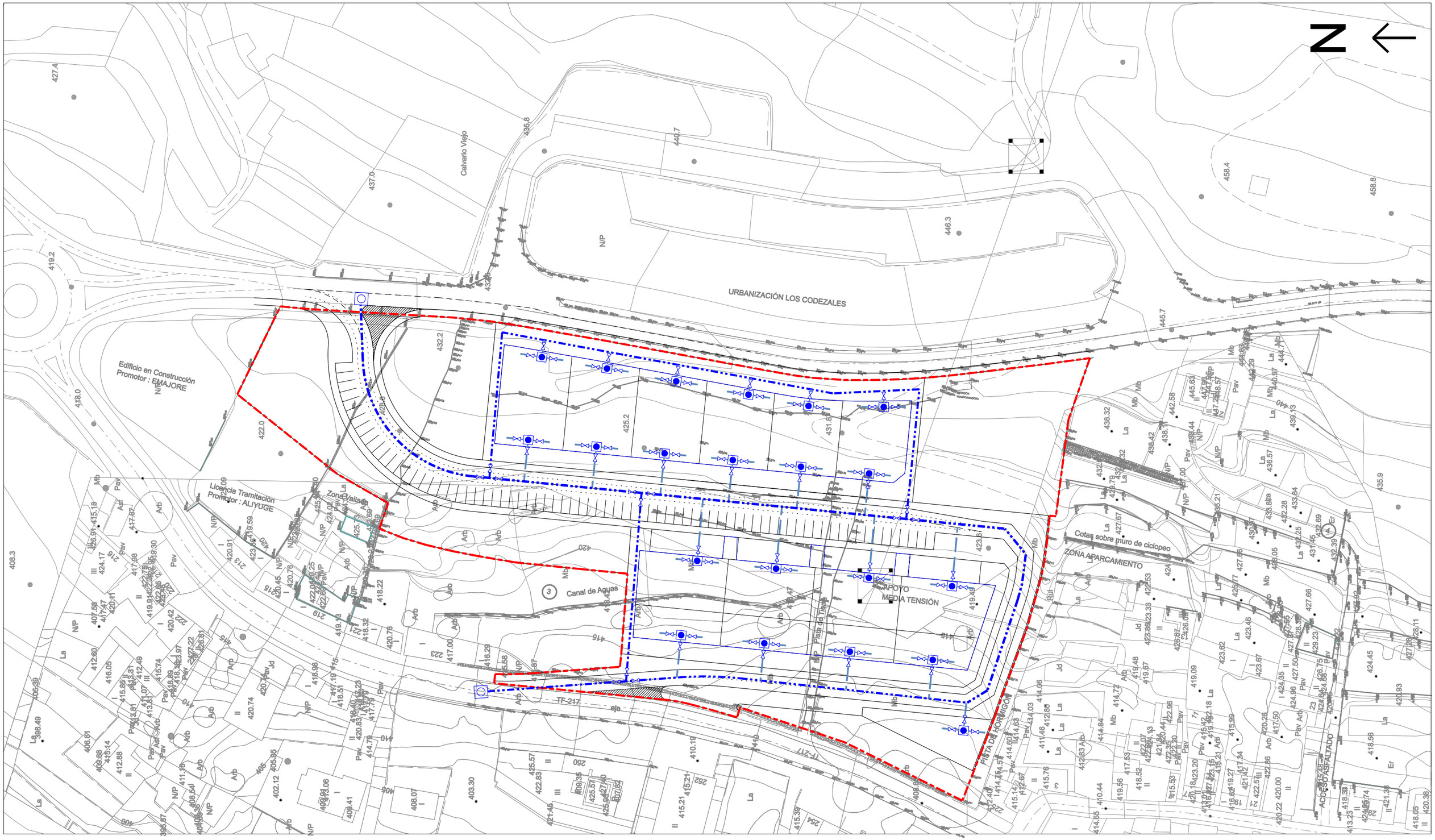
CLAVE: 043c-18

EQUIPO REDACTOR:
JDA & Asociados S.L.U.
DIRECCION Y COORDINACION: JAVIER DOMINGUEZ ANADON
COLABORADOR: Mª JOSE DOMINGUEZ POCIELLO, SONIA VECIANA BOVÉ
DELINEACIÓN: DANIEL HERRERA IZQUIERDO, EDUARDO HENRÍQUEZ GONZALEZ

ESCALA
1:1.000

NOVIEMBRE 2018

MODIFICADO:



ÁMBITO DE LA REVISIÓN PARCIAL

ARQUETA DE ACOMETIDA.

CONEXIÓN A RED GENERAL MUNICIPAL.

LLAVE DE PASO.

RED PRIMARIA.

MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU EN EL ÁMBITO DE LOS CODEZALES

PROMOTOR: ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA MATANZA DE ACENTEJO

PLANO

RED DE AGUAS: ABASTECIMIENTO DOMICILIAR

(ESQUEMA)

EQUIPO REDACTOR:
JDA & Asociados S.L.U.
DIRECCION Y COORDINACION: JAVIER DOMINGUEZ ANADON
COLABORADOR: Mª JOSE DOMINGUEZ POCIELLO,SONIA VECIANA BOVÉ
DELINEACIÓN: DANIEL HERRERA IZQUIERDO, EDUARDO HENRÍQUEZ GONZALEZ

CLAVE: 043c-18

LOTE 3 M2
Nº Exp. 1772/2018

PLANO Nº
O-4a

ESCALA
1:1.000

NOVIEMBRE 2018

MODIFICADO:

ARQUETA DE ACOMETIDA.

CONEXIÓN A RED GENERAL MUNICIPAL.

LLAVE DE PASO.

RED PRIMARIA.

BOCA DE INCENDIO.

BOCA DE DESAGÜE.

ÁMBITO DE LA REVISIÓN PARCIAL

MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU EN EL ÁMBITO DE LOS CODEZALES

PROMOTOR: ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA MATANZA DE ACENTEJO

LOTE 3 M2
Nº Exp. 1772/2018

PLANO

RED DE AGUAS: RIEGO Y CONTRAINCENDIO

(ESQUEMA)

PLANO Nº
O-4b

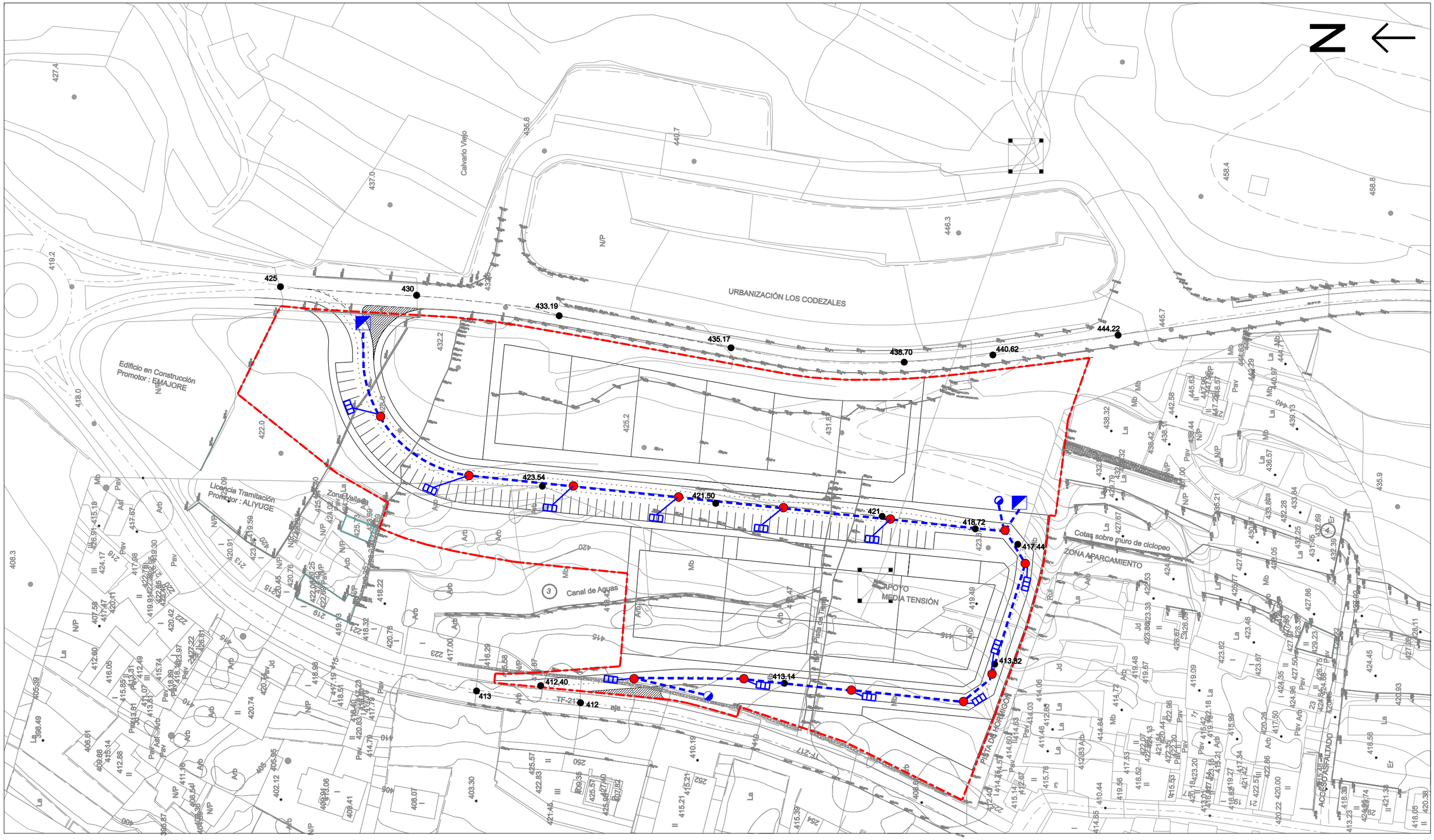
ESCALA
1:1.000

NOVIEMBRE 2018

MODIFICADO:

CLAVE: 043c-18

EQUIPO REDACTOR:
JDA & Asociados S.L.U.
DIRECCION Y COORDINACION: JAVIER DOMINGUEZ ANADON
COLABORADOR: Mª JOSE DOMINGUEZ POCIELLO,SONIA VECIANA BOVÉ
DELINEACIÓN: DANIEL HERRERA IZQUIERDO, EDUARDO HENRÍQUEZ GONZALEZ



RED SECUNDARIA 300 mm	412	RASANTE DE LA CALLE	ÁMBITO DE LA REVISIÓN PARCIAL
RED TERCIARIA 200 mm AGUAS NEGRAS		POZO FILTRANTE	
POZO DE REGISTRO 300 mm		IMBORNAL	
CÁMARA DE LIMPIEZA 0,6 m3			

MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU EN EL ÁMBITO DE LOS CODEZALES

LOTE 3 M2
Nº Exp. 1772/2018

PROMOTOR: ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA MATANZA DE ACENTEJO

PLANO

RED DE SANEAMIENTO: AGUAS PLUVIALES
(ESQUEMA)

PLANO Nº
O-5a

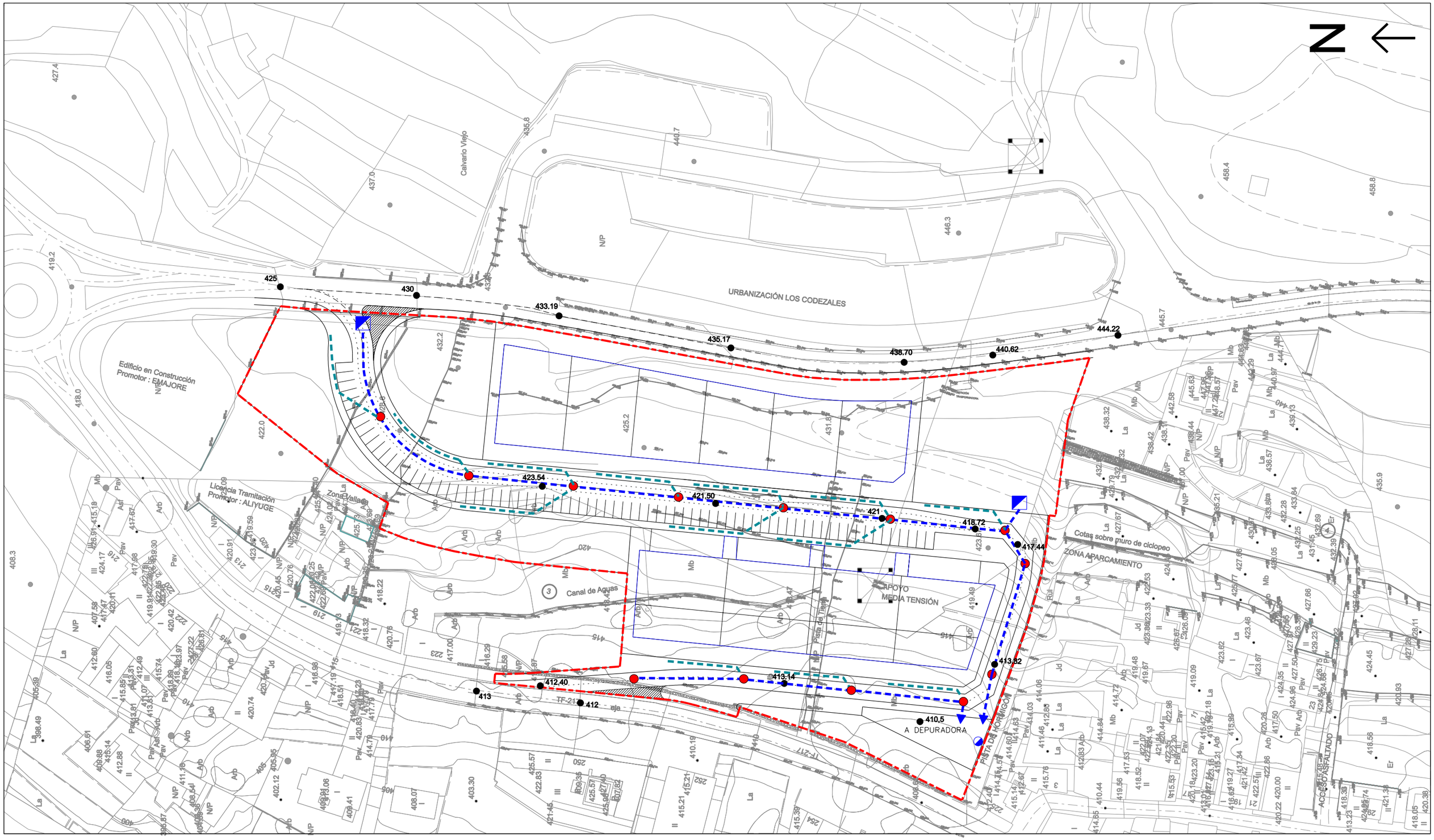
ESCALA
1:1.000

NOVIEMBRE 2018

MODIFICADO:

CLAVE: 043c-18

EQUIPO REDACTOR:
JDA & Asociados S.L.U.
DIRECCION Y COORDINACION: JAVIER DOMINGUEZ ANADON
COLABORADOR: Mª JOSE DOMINGUEZ POCIELLO,SONIA VECIANA BOVÉ
DELINEACIÓN: DANIEL HERRERA IZQUIERDO, EDUARDO HENRÍQUEZ GONZALEZ



RED SECUNDARIA 300 mm

RED TERCIARIA 200 mm AGUAS NEGRAS

POZO DE REGISTRO 300 mm

CÁMARA DE LIMPIEZA 0,6 m3

412 RASANTE DE LA CALLE

POZO FILTRANTE

IMBORNAL

ÁMBITO DE LA REVISIÓN PARCIAL

MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU EN EL ÁMBITO DE LOS CODEZALES

LOTE 3 M2
Nº Exp. 1772/2018

PROMOTOR: ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA MATANZA DE ACENTEJO

PLANO

RED DE SANEAMIENTO: AGUAS NEGRAS

(ESQUEMA)

PLANO Nº

O-5b

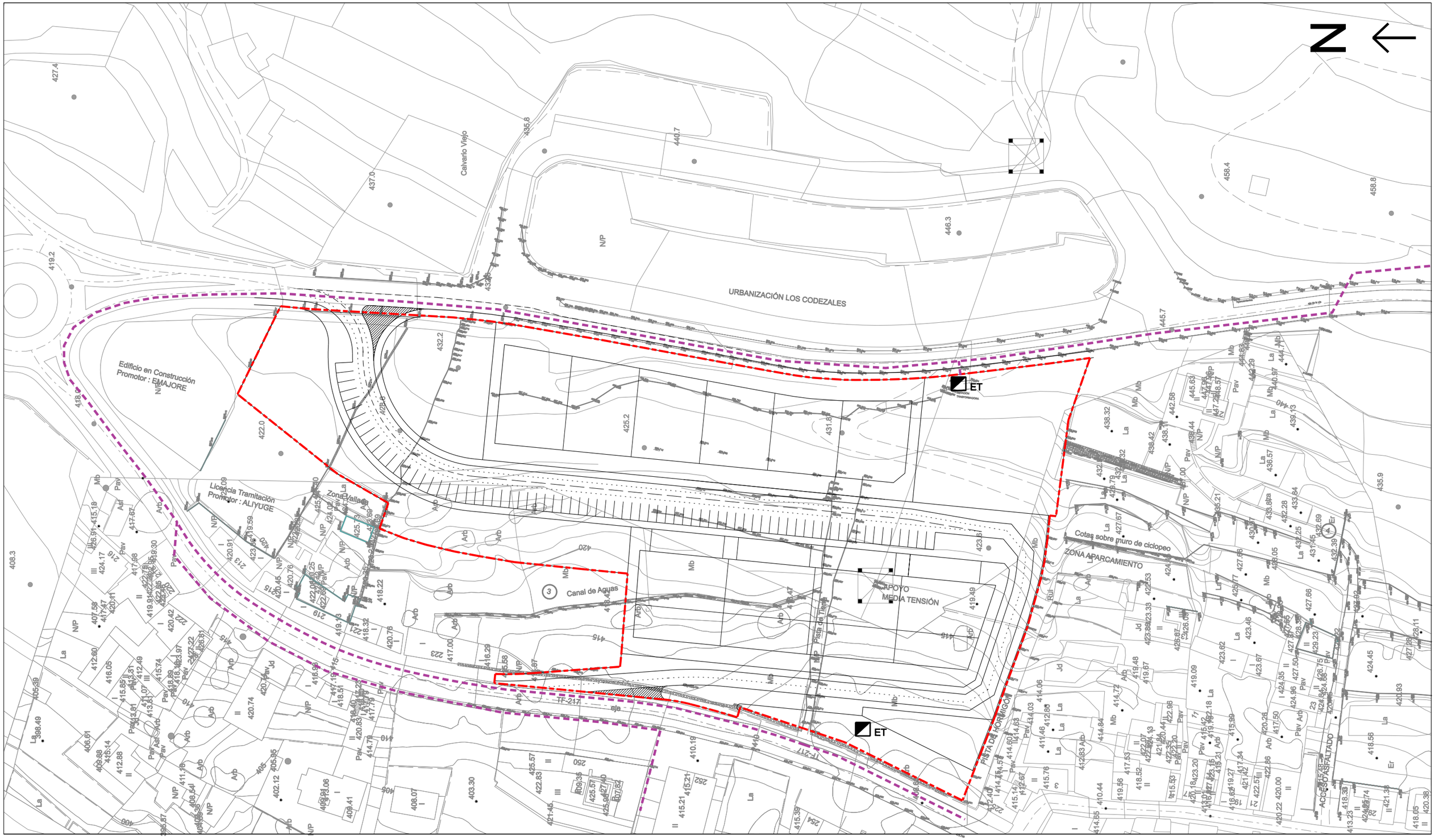
CLAVE: 043c-18

EQUIPO REDACTOR:
JDA & Asociados S.L.U.
DIRECCION Y COORDINACION: JAVIER DOMINGUEZ ANADON
COLABORADOR: Mª JOSE DOMINGUEZ POCIELLO,SONIA VECIANA BOVÉ
DELINEACIÓN: DANIEL HERRERA IZQUIERDO, EDUARDO HENRÍQUEZ GONZALEZ

ESCALA
1:1.000

NOVIEMBRE 2018

MODIFICADO:



ÁMBITO DE LA REVISIÓN PARCIAL

RED DE MEDIA TENSIÓN EXISTENTE

ESTACIONES TRANSFORMADORAS EXISTENTES

MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU EN EL ÁMBITO DE LOS CODEZALES

LOTE 3 M2
Nº Exp. 1772/2018

PROMOTOR: ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA MATANZA DE ACENTEJO

PLANO

RED ELÉCTRICA: MEDIA TENSIÓN EXISTENTE

(ESQUEMA)

PLANO Nº

O-6a

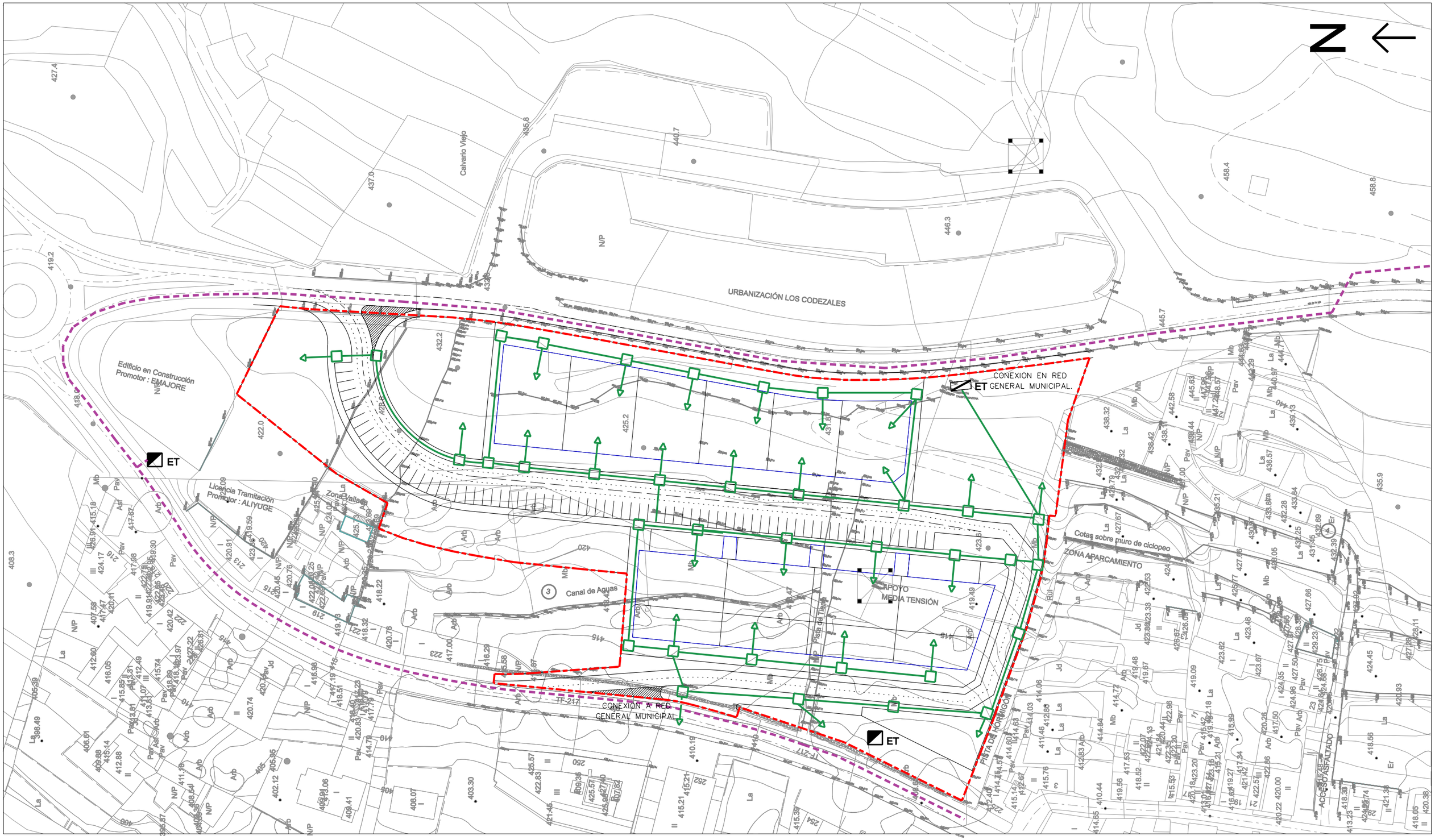
CLAVE: 043c-18

EQUIPO REDACTOR:
JDA & Asociados S.L.U.
DIRECCION Y COORDINACION: JAVIER DOMINGUEZ ANADON
COLABORADOR: Mª JOSE DOMINGUEZ POCIELLO,SONIA VECIANA BOVÉ
DELINEACIÓN: DANIEL HERRERA IZQUIERDO, EDUARDO HENRÍQUEZ GONZALEZ

ESCALA
1:1.000

NOVIEMBRE 2018

MODIFICADO:



RED DE MEDIA TENSIÓN EXISTENTE

RED DE MEDIA TENSIÓN, CONDUCTOR 3(1x150)mm2 Al 12/20 kV

CONEXI´ON DE M.T. A RED EXISTENTE

RED DE BAJA TENSIÓN, CONDUCTOR AISLAMIENTO P.R.C. 0.6/1 kV, Al

ARQUETA DE PASO

ACOMETIDA DE B.T. A PARCELA DESDE E.T.

ESTACION TRANSFORMADORA EXISTENTE

ESTACION TRANSFORMADORAS A EJECUTAR

ÁMBITO DE LA REVISIÓN PARCIAL

MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU EN EL ÁMBITO DE LOS CODEZALES

LOTE 3 M2
Nº Exp. 1772/2018

PROMOTOR: ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA MATANZA DE ACENTEJO

PLANO

RED ELÉCTRICA: MEDIA Y BAJA TENSIÓN
(ESQUEMA)

PLANO Nº
O-6b

ESCALA
1:1.000

NOVIEMBRE 2018

MODIFICADO:

CLAVE: 043c-18

EQUIPO REDACTOR:
JDA & Asociados S.L.U.
DIRECCION Y COORDINACION: JAVIER DOMINGUEZ ANADON
COLABORADOR: Mª JOSE DOMINGUEZ POCIELLO,SONIA VECIANA BOVÉ
DELINEACIÓN: DANIEL HERRERA IZQUIERDO, EDUARDO HENRÍQUEZ GONZALEZ

ÁMBITO DE LA REVISIÓN PARCIAL

CENTRO DE MANDO, MEDIDA Y PROTECCIÓN.

PUNTO DE LUZ SENCILLO DE 10m/H
CON LUMINARIAS LAMPARA SON-T PLUS 250 Wt

MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU EN EL ÁMBITO DE LOS CODEZALES

PROMOTOR: ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA MATANZA DE ACENTEJO

LOTE 3 M2
Nº Exp. 1772/2018

PLANO

RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

(ESQUEMA)

PLANO Nº
O-6c

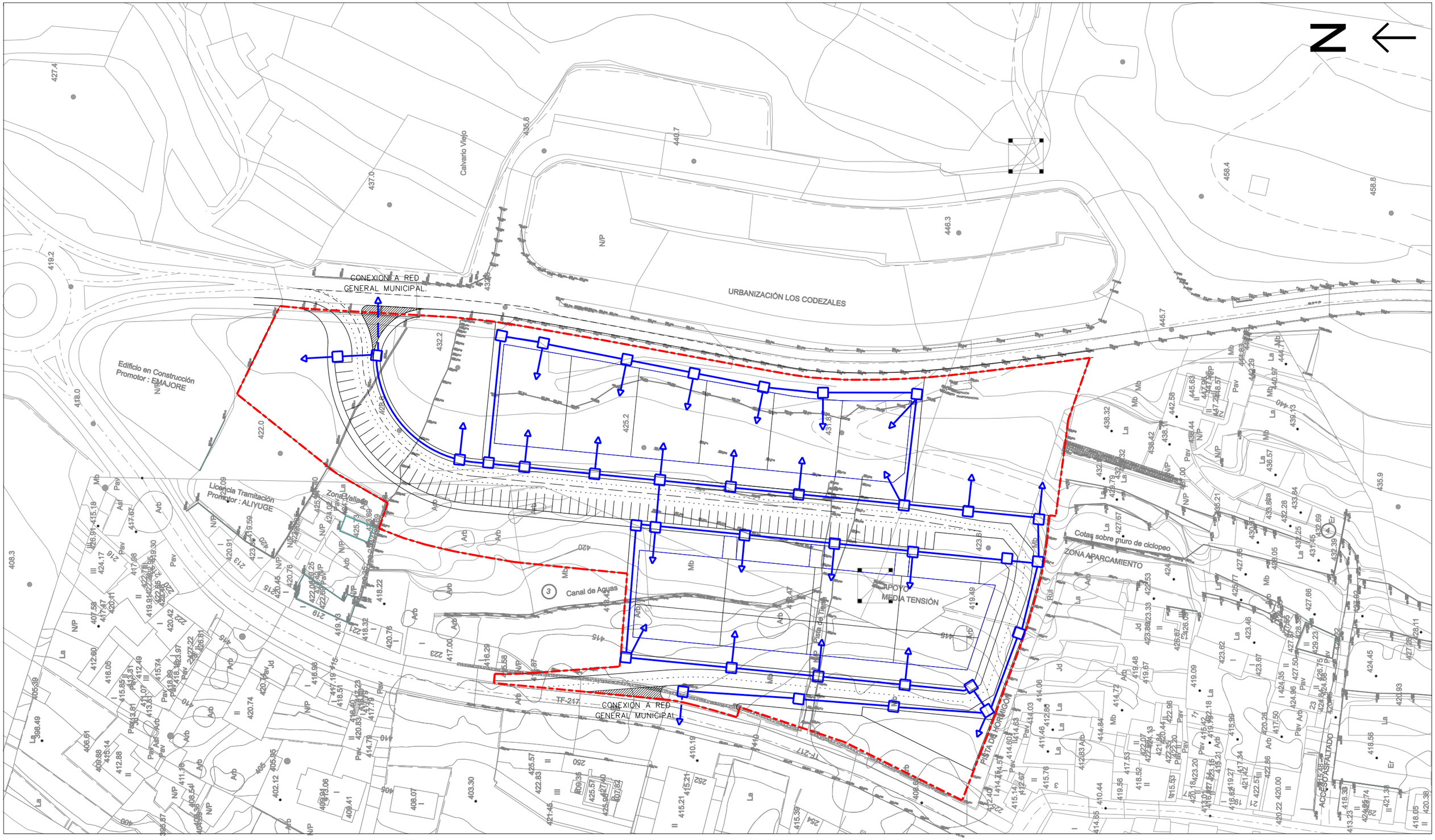
CLAVE: 043c-18

EQUIPO REDACTOR:
JDA & Asociados S.L.U.
DIRECCION Y COORDINACION: JAVIER DOMINGUEZ ANADON
COLABORADOR: Mª JOSE DOMINGUEZ POCIELLO,SONIA VECIANA BOVÉ
DELINEACIÓN: DANIEL HERRERA IZQUIERDO, EDUARDO HENRÍQUEZ GONZALEZ

ESCALA
1:1.000

NOVIEMBRE 2018

MODIFICADO:



ÁMBITO DE LA REVISIÓN PARCIAL

RED GENERAL

CONEXIÓN A RED EXISTENTE

ARQUETA DE PASO

ACOMETIDA

MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU EN EL ÁMBITO DE LOS CODEZALES

PROMOTOR: ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA MATANZA DE ACENTEJO

PLANO

RED DE TELEFONÍA Y CABLE
(ESQUEMA)

LOTE 3 M2
Nº Exp. 1772/2018

PLANO Nº
O-7

ESCALA
1:1.000

NOVIEMBRE 2018

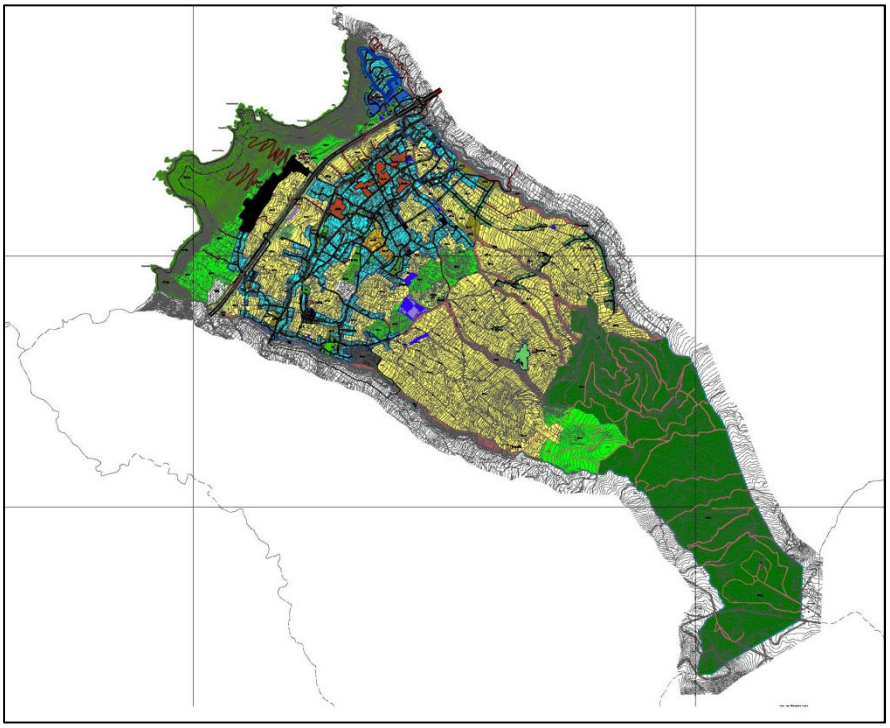
MODIFICADO:

CLAVE: 043c-18

EQUIPO REDACTOR:
JDA & Asociados S.L.U.
DIRECCION Y COORDINACION: JAVIER DOMINGUEZ ANADON
COLABORADOR: Mª JOSE DOMINGUEZ POCIELLO,SONIA VECIANA BOVÉ
DELINEACIÓN: DANIEL HERRERA IZQUIERDO, EDUARDO HENRÍQUEZ GONZALEZ

JDA
& ASOCIADOS S.L.
CONSULTORES

043c-18 M2



MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU DE LA MATANZA DE ACENTEJO EN EL ÁMBITO DEL ÁMBITO DE SUELO PÚBLICO SITO EN EL LUGAR CONOCIDO COMO LOS CODEZALES.

ANEXO V

LOTE 3 MODIFICACIÓN: M2

Expediente Nº: 1772/2018

Noviembre 2018

PROMOTOR:
AYUNTAMIENTO DE LA MATANZA DE ACENTEJO

EQUIPO REDACTOR:
JDA Y ASOCIADOS SLU

C/ Los Llanos Seis nº 8, 1º Oficina 2, 38003 Santa Cruz de Tenerife.
Telf.: 922 88 24 81 Móvil: 670 80 91 30 Fax: 922 59 56 77 email:
jdasl@jdasl.com

ANEXO V

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

MEMORIA

C/ Los Llanos Seis nº 8, 1º Oficina 2, 38003 Santa Cruz de Tenerife.
Telf.: 922 88 24 81 Móvil: 670 80 91 30 Fax: 922 59 56 77 email:
jdasl@jdasl.com

4.1.1. DESGLOSE DE SUPERFICIES EN SUELO URBANO

SUELO URBANO CONSOLIDADO

- LA MATANZA – GUÍA – SAN ANTONIO ..... (✧) 172,96 Has

✧ *Incluye los Sistemas Generales Deportivo y Espacios Libres Públicos.*

- ACENTEJO (JAGRE) ..... 4,37 Has
- RISCO DEL PERRO ..... 1,06 Has
- PUNTILLO DEL SOL 8,66 Has

TOTAL SUPERFICIE ..... 187,35 Has

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

- RISCO DEL PERRO ..... 8,47 Has

TOTAL SUPERFICIE ..... 8,47 Has

SISTEMAS GENERALES

- DEPORTIVO (D) ..... 4,74 Has

TOTAL SUPERFICIE..... 4,74 Has

TOTAL SUPERFICIE SUELO URBANO ..... 200,26 Has

4.2.- DESGLOSE DE SUPERFICIES EN SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

USO RESIDENCIAL (SECTORIZADO NO ORDENADO)

- SECTOR RESIDENCIAL DE LA PERICA (ZS-R1) ..... 2,12 Has
- SECTOR RESIDENCIAL DE SAN JOSÉ (ZS-R2) ..... 1,66 Has
- SECTOR RESIDENCIAL DE EL TOMADERO (ZS-R3) ..... 1,98 Has
- SECTOR RESIDENCIAL DE EL CORAZÓN (ZS-R4) ..... 1,69 Has
- SECTOR RESIDENCIAL DE EL CANTILLO (ZS-R5) ..... 1,30 Has

TOTAL SUPERFICIE SUELO URBANIZABLE ..... 8,75 Has

4.3. DESGLOSE DE SUPERFICIE EN SUELO RÚSTICO

CATEGORIAS Y ZONAS

▪ SUELO RUSTICO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

* PROTECCIÓN NATURAL

PAISAJE PROTEGIDO "COSTA DE ACENTEJO" ..... 122,03 Has
PAISAJE PROTEGIDO "LAS LAGUNETAS" ..... 349,37 Has
SITIO HISTÓRICO "BARRANCO DE ACENTEJO" …….. 14,53 Has

* PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA

PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA ..... 115,74 Has

* PROTECCIÓN DE ENTORNOS

PROTECCIÓN DE ENTORNOS ..... 9,35 Has

▪ PROTECCIÓN DE VALORES ECONÓMICOS

* PROTECCIÓN AGRARIA

PROTECCIÓN AGRARIA ..... 449,55 Has

* PROTECCIÓN HIDROLÓGICA

PROTECCIÓN HIDROLÓGICA ..... 53,80 Has

* PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS (RP-I)..... 31,50 Has
EMBALSE..... 3,47 Has
DEPÓSITOS REGULADORES..... 1,42 Has

▪ ASENTAMIENTOS

ASENTAMIENTO RURALES (AR)

ASENTAMIENTO RURAL	SUPERFICIE
1.- CAMINO NUEVO	1,38 Ha.
2.- EL EMPEDRADO	1,06 Ha.
3.- EL REVENTÓN	1,91 Ha.
4.- TÍO ANDRÉS	2,10 Ha.
5.- SUERTE BALONA	0,45 Ha.
6.- FUENTE LOS FRAILES	0,45 Ha.
7.- EL PIRUL	5,84 Ha.
8.- LA VICA	2,53 Ha.
9.- ACENTEJO	11,73 Ha.
10.- CRUZ EL CAMINO	5,82 Ha.
TOTAL SUPERFICIE	**33,27 Ha.**

ASENTAMIENTO RURAL..... 33,27 Has

PLANOS

MEMORIA MODIFICADOS

C/ Los Llanos Seis nº 8, 1º Oficina 2, 38003 Santa Cruz de Tenerife.
Telf.: 922 88 24 81 Móvil: 670 80 91 30 Fax: 922 59 56 77 email:
jdasl@jdasl.com

4.1.1. DESGLOSE DE SUPERFICIES EN SUELO URBANO

SUELO URBANO CONSOLIDADO

- LA MATANZA – GUÍA – SAN ANTONIO ..... (⌖) 174,85 Has

⌖ *Incluye los Sistemas Generales Deportivo y Espacios Libres Públicos.*

- ACENTEJO (JAGRE) ..... 4,37 Has
- RISCO DEL PERRO ..... 1,06 Has
- PUNTILLO DEL SOL 8,66 Has

TOTAL SUPERFICIE ..... 187,35 Has

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

- RISCO DEL PERRO ..... 8,47 Has

TOTAL SUPERFICIE ..... 8,47 Has

SISTEMAS GENERALES

- DEPORTIVO (D) ..... 4,74 Has

TOTAL SUPERFICIE..... 4,74 Has

TOTAL SUPERFICIE SUELO URBANO ..... 200,26 Has

4.2.- DESGLOSE DE SUPERFICIES EN SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

USO RESIDENCIAL (SECTORIZADO NO ORDENADO)

- SECTOR RESIDENCIAL DE LA PERICA (ZS-R1) ..... 2,12 Has
- SECTOR RESIDENCIAL DE SAN JOSÉ (ZS-R2) ..... 1,66 Has
- SECTOR RESIDENCIAL DE EL TOMADERO (ZS-R3) ..... 1,98 Has
- SECTOR RESIDENCIAL DE EL CORAZÓN (ZS-R4) ..... 1,69 Has
- SECTOR RESIDENCIAL DE EL CANTILLO (ZS-R5) ..... 1,30 Has

TOTAL SUPERFICIE SUELO URBANIZABLE ..... 8,75 Has

4.3. DESGLOSE DE SUPERFICIE EN SUELO RÚSTICO

CATEGORIAS Y ZONAS

▪ SUELO RUSTICO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

* PROTECCIÓN NATURAL

PAISAJE PROTEGIDO "COSTA DE ACENTEJO" ..... 122,03 Has
PAISAJE PROTEGIDO "LAS LAGUNETAS" ..... 349,37 Has
SITIO HISTÓRICO "BARRANCO DE ACENTEJO" …….. 14,53 Has

* PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA

PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA ..... 115,74 Has

* PROTECCIÓN DE ENTORNOS

PROTECCIÓN DE ENTORNOS ..... 9,35 Has

▪ PROTECCIÓN DE VALORES ECONÓMICOS

* PROTECCIÓN AGRARIA

PROTECCIÓN AGRARIA ..... 447,65 Has

* PROTECCIÓN HIDROLÓGICA

PROTECCIÓN HIDROLÓGICA ..... 53,80 Has

* PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS (RP-I)..... 31,50 Has
EMBALSE..... 3,47 Has
DEPÓSITOS REGULADORES..... 1,42 Has

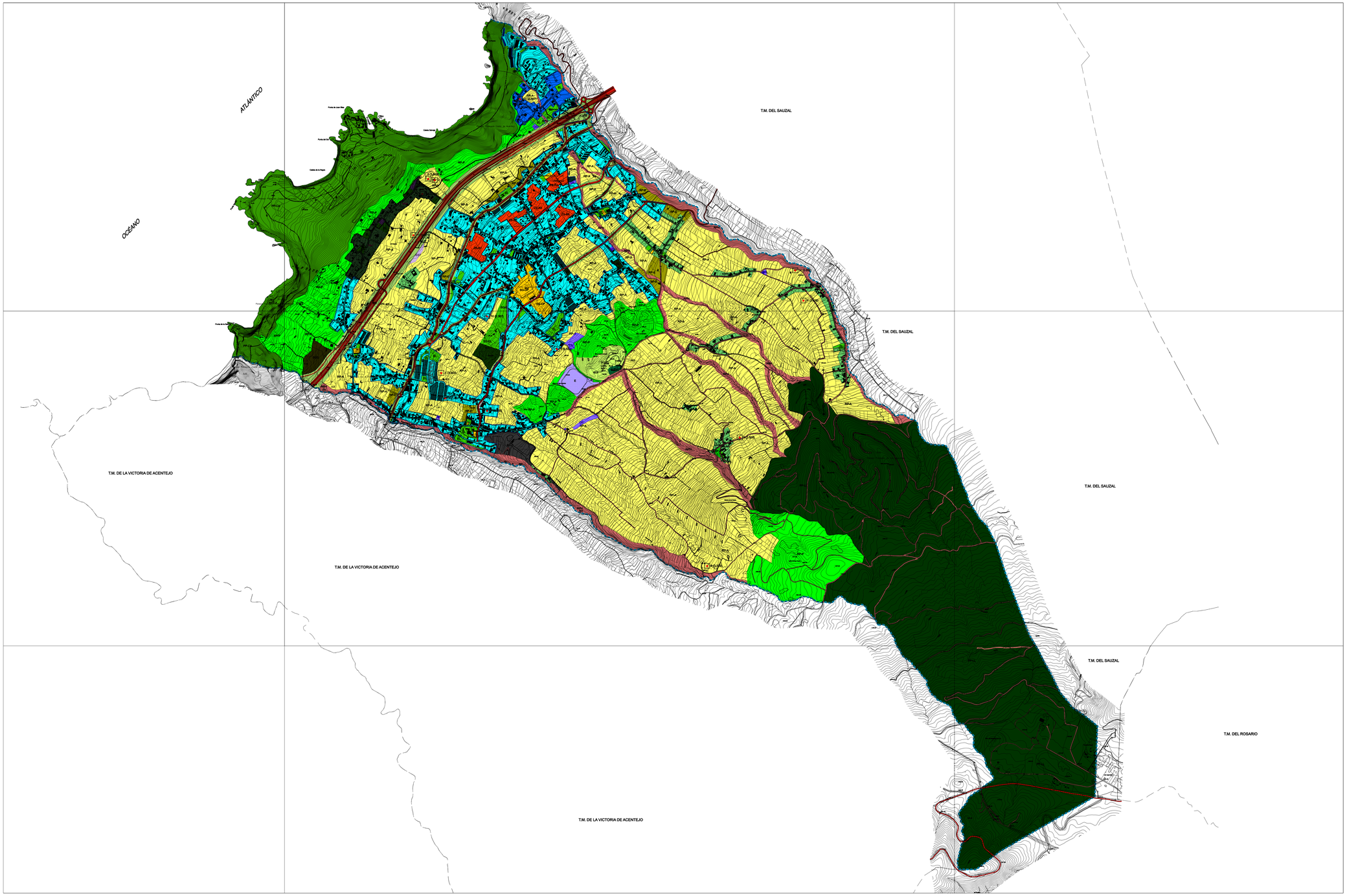
▪ ASENTAMIENTOS

ASENTAMIENTO RURALES (AR)

ASENTAMIENTO RURAL	SUPERFICIE
1.- CAMINO NUEVO	1,38 Ha.
2.- EL EMPEDRADO	1,06 Ha.
3.- EL REVENTÓN	1,91 Ha.
4.- TÍO ANDRÉS	2,10 Ha.
5.- SUERTE BALONA	0,45 Ha.
6.- FUENTE LOS FRAILES	0,45 Ha.
7.- EL PIRUL	5,84 Ha.
8.- LA VICA	2,53 Ha.
9.- ACENTEJO	11,73 Ha.
10.- CRUZ EL CAMINO	5,82 Ha.
TOTAL SUPERFICIE	**33,27 Ha.**

ASENTAMIENTO RURAL..... 33,27 Has

PLANOS MODIFICADOS



3.- PROTECCIÓN DE VALORES ECONÓMICOS

- PROTECCIÓN AGRARIA
- RPH PROTECCIÓN HIDROLÓGICA

PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

- PROTECCIÓN DE VIARIO
- DR DEPÓSITO REGULADOR
- EMBALSE
- AT TELECOMUNICACIONES

- PPI-CO PAISAJE PROTEGIDO "COSTA DE ACENTEJO"
- PAISAJE PROTEGIDO DE "LAS LAGUNETAS"
- SH-B SITIO HISTÓRICO (B.I.C.) "BARRANCO DE ACENTEJO"
- ZONA ARQUEOLÓGICA
- ARQUEOLÓGICO POTENCIAL
- Nº EDIFICACIÓN PROTEGIDA
- M MIRADORES
- FUENTES
- CULTURAL

- RP-E PROTECCIÓN DE ENTORNOS
- RP-P PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA
- PROTECCIÓN COSTERA Y LITORAL
- SG-EL (ZR) ZONA RECREATIVA
- SGS SERVICIOS
- SG-C BODEGA COMARCAL
- CM CEMENTERIO
- SG-EL ESPACIO LIBRE
- SG-CU CULTURAL
- R-AR ASENTAMIENTO RURAL
- PROTECCIÓN TERRITORIAL

- ZS-R SECTORIZADO RESIDENCIAL

CATEGORÍA SUELO URBANO

- SU SUELO URBANO CONSOLIDADO
- SUNC-O SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO

- ED EDUCATIVO
- CU CULTURAL
- EST ESTACIÓN DE SERVICIOS
- SN SANITARIO
- AD ADMINISTRACIÓN PÚBLICA
- HT HOTELERO
- CA CENTRO ASISTENCIAL
- SP SERVICIOS PÚBLICOS
- CO COMERCIAL
- DP DEPORTIVO
- RG RELIGIOSO

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO

- PE PLAN ESPECIAL
- PLAN PARCIAL
- DT ESTUDIO DE DETALLE
- UA UNIDAD DE ACTUACIÓN

- EC EDIFICACIÓN CERRADA
- VIVIENDAS REGIMEN PROTECCIÓN PÚBLICA
- ES EDIFICACIÓN SEMICERRADA
- A EDIFICABILIDAD AGOTADA
- EA EDIFICACIÓN ABIERTA

RED VIARIA

- AUTOPISTA (TF-5)
- CARRETERA INSULAR (C-820)
- CARRETERA INSULAR (TF-3115)
- CARRETERA INSULAR (C-824)
- CARRETERA LOCALES
- CAMINOS, PISTAS LOCALES Y FORESTALES.

- DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO
- DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO
- DELIMITACIÓN DE MANZANAS

CUMPLIMIENTO LEY DE COSTAS

LOS USOS EN SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN ESTARÁN A LO DESCRITO EN EL ART. 24 Y 25 DE LA LEY DE COSTAS

SERVIDUMBRE DE TRANSITO ART. 27 L.C.

ZONA DE INFLUENCIA ART. 30 L.C.

INSTALACIONES DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES ART. 44-6

INSTALACIONES Y CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN DOMINIO PÚBLICO Y SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN A LO ESTABLECIDO EN LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA L.C.

LOS USOS A ACTUACIONES QUE SE PROYECTEN EN ZONA DE DOMINIO PÚBLICO PRECISARAN PREVIO OTORGAMIENTO DE LA AUTORIZACIÓN O CONCESIÓN PREVISTA EN LA L.C.

- LÍNEA RIBERA DEL MAR
- LÍNEA DE LIMITE DE PROTECCIÓN

LA MATANZA DE ACENTEJO

ESCALA GRÁFICA:

0 50 100 200 300

Escala 1:10.000

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL:

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

LA MATANZA DE ACENTEJO

TEXTO REFUNDIDO
DICIEMBRE 2003

ESCALA 1:10.000

ESTRUCTURA ORGÁNICA: SISTEMAS GENERALES Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO

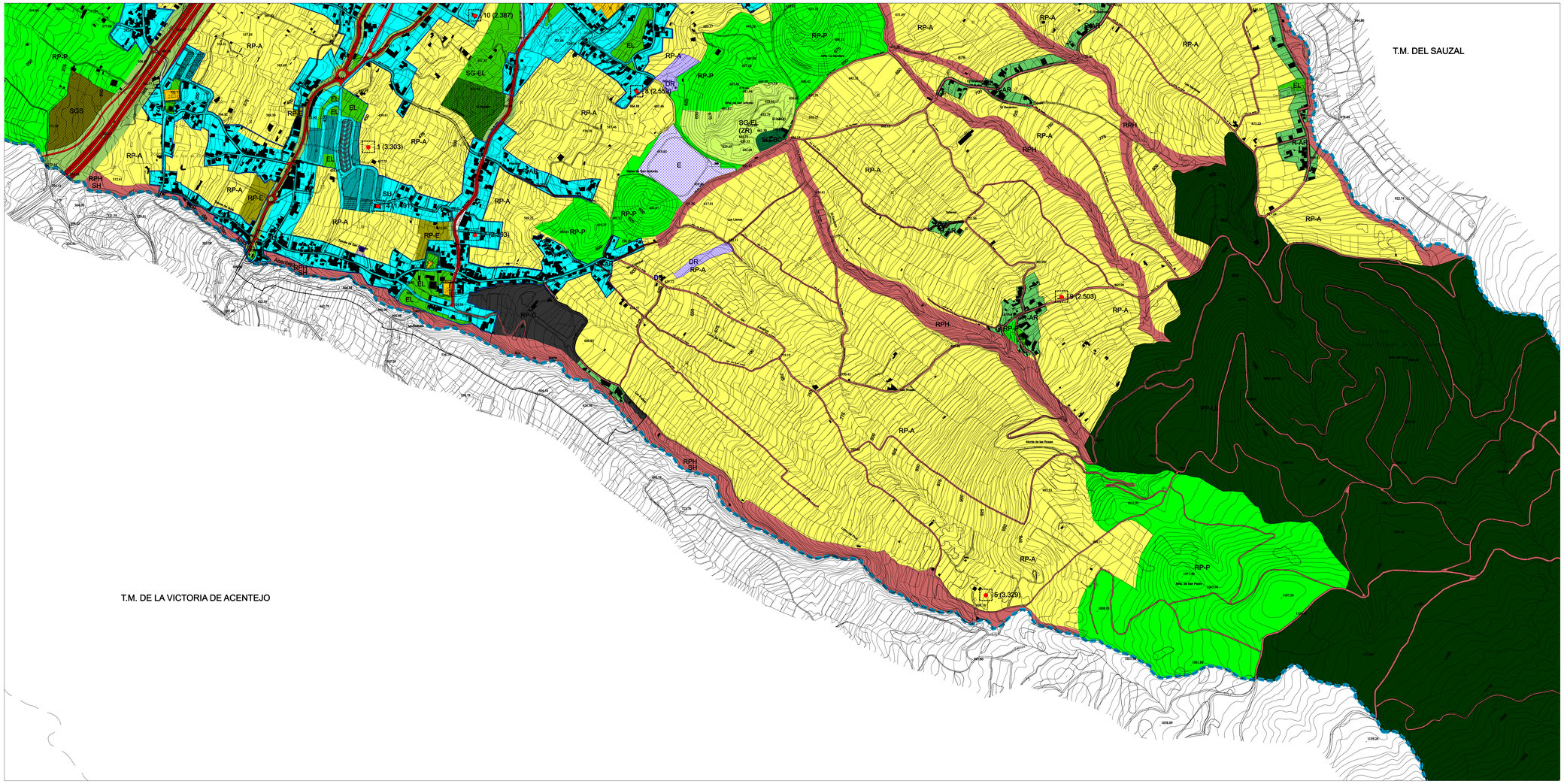
7.00

ÁNGEL M. CARO CANO & JOAQUÍN MAÑOSO VALDERRAMA - ARQUITECTOS

GesPlan GESTIÓN Y PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIOAMBIENTAL, S.A.

GOBIERNO DE CANARIAS

AYUNTAMIENTO DE LA MATANZA DE ACENTEJO



CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO

1.- PROTECCIÓN AMBIENTAL

PROTECCIÓN NATURAL

- RP-CA "PAISAJE PROTEGIDO COSTA DE ACENTEJO"
- PAISAJE PROTEGIDO DE "LAS LAGUNETAS"
- RPH SITIO HISTÓRICO (B.I.C.) "BARRANCO DE ACENTEJO"

PROTECCIÓN CULTURAL

- ZA ZONA ARQUEOLÓGICA
- AP ARQUEOLÓGICO POTENCIAL
- Nº EDIFICACIÓN PROTEGIDA
- M MIRADORES
- FUENTES
- BIC CULTURAL

PROTECCIÓN DE ENTORNOS

- RP-E PROTECCIÓN DE ENTORNOS

PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA

- RP-P

PROTECCIÓN COSTERA

- RP-L PROTECCIÓN COSTERA Y LITORAL

- RP-A PROTECCIÓN AGRARIA
- RP-H PROTECCIÓN HIDROLÓGICA

PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

- RP-I PROTECCIÓN DE VIARIO
- E EMBALSE
- DR DEPÓSITO REGULADOR
- AT TELECOMUNICACIONES

2.- FORMAS TRADICIONALES DE POBLAMIENTO RURAL

- R-AR ASENTAMIENTO RURAL

4.- SISTEMAS GENERALES

- SG-EL (ZR) ZONA RECREATIVA
- BC BODEGA COMARCAL
- EL ESPACIO LIBRE
- SGS SERVICIOS
- CM CEMENTERIO
- SG-CU CULTURAL

5.- PROTECCIÓN TERRITORIAL

- PROTECCIÓN TERRITORIAL

CATEGORÍA SUELO URBANIZABLE

SECTORIZADO NO ORDENADO

- ZS-R SECTORIZADO RESIDENCIAL

CATEGORÍA SUELO URBANO

- SU SUELO URBANO CONSOLIDADO
- SUNCO SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO

SISTEMA GENERAL, DOTACIONAL Y EQUIPAMIENTO

- ED EDUCATIVO
- SN SANITARIO
- CA CENTRO ASISTENCIAL
- DP DEPORTIVO
- CU CULTURAL
- AD ADMINISTRACIÓN PÚBLICA
- SP SERVICIOS PÚBLICOS
- RG RELIGIOSO
- EST ESTACIÓN DE SERVICIOS
- HT HOTELERO
- CO COMERCIAL
- EL ESPACIO LIBRE

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO

- PE PLAN ESPECIAL
- PP PLAN PARCIAL
- DT ESTUDIO DE DETALLE

ÁMBITO DE GESTIÓN

- UA UNIDAD DE ACTUACIÓN

ÁMBITOS DE ORDENANZA

- ED EDIFICACIÓN CERRADA VIVIENDAS REGIMEN PROTECCIÓN PÚBLICA
- ES EDIFICACIÓN SEMICERRADA
- A EDIFICABILIDAD AGOTADA
- EA EDIFICACIÓN ABIERTA

RED VIARIA

- AUTOPISTA (TF-5)
- CARRETERA INSULAR (C-820)
- CARRETERA INSULAR (TF-3151)
- CARRETERA INSULAR (C-824)
- CARRETERA LOCALES
- CAMINOS, PISTAS LOCALES Y FORESTALES.

- DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO
- DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO
- DELIMITACIÓN DE MANZANAS

CUMPLIMIENTO LEY DE COSTAS

LOS USOS EN SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN ESTARÁN A LO DESCRITO EN EL ART. 24 Y 25 DE LA LEY DE COSTAS

SERVIDUMBRE DE TRANSITO ART. 27 L.C.

ZONA DE INFLUENCIA ART. 30 L.C.

INSTALACIONES DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES ART. 44-6

INSTALACIONES Y CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN DOMINIO PÚBLICO Y SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN A LO ESTABLECIDO EN LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA L.C.

LOS USOS A ACTUACIONES QUE SE PROYECTEN EN ZONA DE DOMINIO PÚBLICO PRECISARAN PREVIO OTORGAMIENTO DE LA AUTORIZACIÓN O CONCESIÓN PREVISTA EN LA L.C.

- LÍNEA RIBERA DEL MAR
- LÍNEA DE LIMITE DE PROTECCIÓN

LA MATANZA DE ACENTEJO

ESCALA GRÁFICA:

0 50 100 200 300

Escala 1:5.000

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL:

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
LA MATANZA DE ACENTEJO

TEXTO REFUNDIDO
DICIEMBRE 2003

MODIFICACION MENOR DEL PGOU EN EL ÁMBITO DE LOS CODEZALES — NOVIEMBRE 2018

PLANO DE ORDENACIÓN — ESCALA 1:5.000

ESTRUCTURA ORGÁNICA: SISTEMAS GENERALES Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO

9.04

ÁNGEL M. CARO CANO & JOAQUÍN MAÑOSO VALDERRAMA - A R Q U I T E C T O S

GESTIÓN Y FOMENTO TERRITORIAL Y MEDIOAMBIENTAL, S.A. GesPlan

GOBIERNO DE CANARIAS

AYUNTAMIENTO DE LA MATANZA DE ACENTEJO

CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO

1.- PROTECCIÓN AMBIENTAL

PROTECCIÓN NATURAL

- RP-CA PAISAJE PROTEGIDO "COSTA DE ACENTEJO"
- RP-LL PAISAJE PROTEGIDO DE "LAS LAGUNETAS"
- RH SITIO HISTÓRICO (B.I.C.) "BARRANCO DE ACENTEJO"

PROTECCIÓN CULTURAL

- ZA ZONA ARQUEOLÓGICA
- AP ARQUEOLÓGICO POTENCIAL
- NP EDIFICACIÓN PROTEGIDA
- M MIRADORES
- FUENTES
- CULTURAL

PROTECCIÓN DE ENTORNOS

- RP-E PROTECCIÓN DE ENTORNOS

PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA

- RP-P PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA

PROTECCIÓN COSTERA

- RP-L PROTECCIÓN COSTERA Y LITORAL

2.- FORMAS TRADICIONALES DE POBLAMIENTO RURAL

- R-AR ASENTAMIENTO RURAL

3.- PROTECCIÓN DE VALORES ECONÓMICOS

- RP-A PROTECCIÓN AGRARIA
- RP-H PROTECCIÓN HIDROLÓGICA

PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

- RP-I PROTECCIÓN DE VIARIO
- E EMBALSE
- CANAL DEL NORTE
- DR DEPÓSITO REGULADOR
- AT TELECOMUNICACIONES

4.- SISTEMAS GENERALES

- SG-ZR ZONA RECREATIVA
- SG-BO BODEGA COMARCAL
- SG-EL ESPACIO LIBRE
- SGS SERVICIOS
- SG-CM CEMENTERIO
- SG-CU CULTURAL

5.- PROTECCIÓN TERRITORIAL

- PROTECCIÓN TERRITORIAL

CATEGORÍA SUELO URBANIZABLE

SECTORIZADO NO ORDENADO

- ZS-R SECTORIZADO RESIDENCIAL

CATEGORÍA SUELO URBANO

- SU SUELO URBANO CONSOLIDADO
- SU-NC SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO

- ED EDUCATIVO
- SN SANITARIO
- CA CENTRO ASISTENCIAL
- DP DEPORTIVO
- CU CULTURAL
- AD ADMINISTRACIÓN PÚBLICA
- SP SERVICIOS PÚBLICOS
- RG RELIGIOSO
- EST ESTACIÓN DE SERVICIOS
- HT HOTELERO
- CO COMERCIAL
- EL ESPACIO LIBRE
- SOCIAL

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO

- PE PLAN ESPECIAL
- PP PLAN PARCIAL
- DT ESTUDIO DE DETALLE
- UA UNIDAD DE ACTUACIÓN

- EC EDIFICACIÓN CERRADA
- VIVIENDAS REGIMEN PROTECCIÓN PÚBLICA
- ES EDIFICACIÓN SEMICERRADA
- A EDIFICABILIDAD AGOTADA
- EA(G/I) EDIFICACIÓN ABIERTA
- CH CASCO HISTÓRICO

RED VIARIA

- AUTOVIA TF-5
- CARRETERA INSULAR
- CARRETERA LOCALES
- CAMINOS, PISTAS LOCALES Y FORESTALES.

- DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO
- DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO
- DELIMITACIÓN DE MANZANAS

CUMPLIMIENTO LEY DE COSTAS

LOS USOS EN SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN ESTARÁN A LO DESCRITO EN EL ART. 24 Y 25 DE LA LEY DE COSTAS

SERVIDUMBRE DE TRANSITO ART. 27 L.C.

ZONA DE INFLUENCIA ART. 30 L.C.

INSTALACIONES DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES ART. 44-6

INSTALACIONES Y CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN DOMINIO PÚBLICO Y SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN A LO ESTABLECIDO EN LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA L.C.

LOS USOS A ACTUACIONES QUE SE PROYECTEN EN ZONA DE DOMINIO PÚBLICO PRECISARAN PREVIO OTORGAMIENTO DE LA AUTORIZACIÓN O CONCESIÓN PREVISTA EN LA L.C.

- LÍNEA RIBERA DEL MAR
- LÍNEA DE LIMITE DE PROTECCIÓN
- LÍNEA DE LIMITE DE PROTECCIÓN (PROPUESTA)

LA MATANZA DE ACENTEJO

ESCALA GRÁFICA:

0 20 40 80 120

Escala 1:2.000

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL:

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
LA MATANZA DE ACENTEJO

TEXTO REFUNDIDO
DICIEMBRE 2003

MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU EN EL ÁMBITO DE LOS CODEZALES — NOVIEMBRE 2018

PLANO DE ORDENACIÓN — ESCALA 1:2.000

ORDENACIÓN PORMENORIZADA
REGULACIÓN DE SUELO

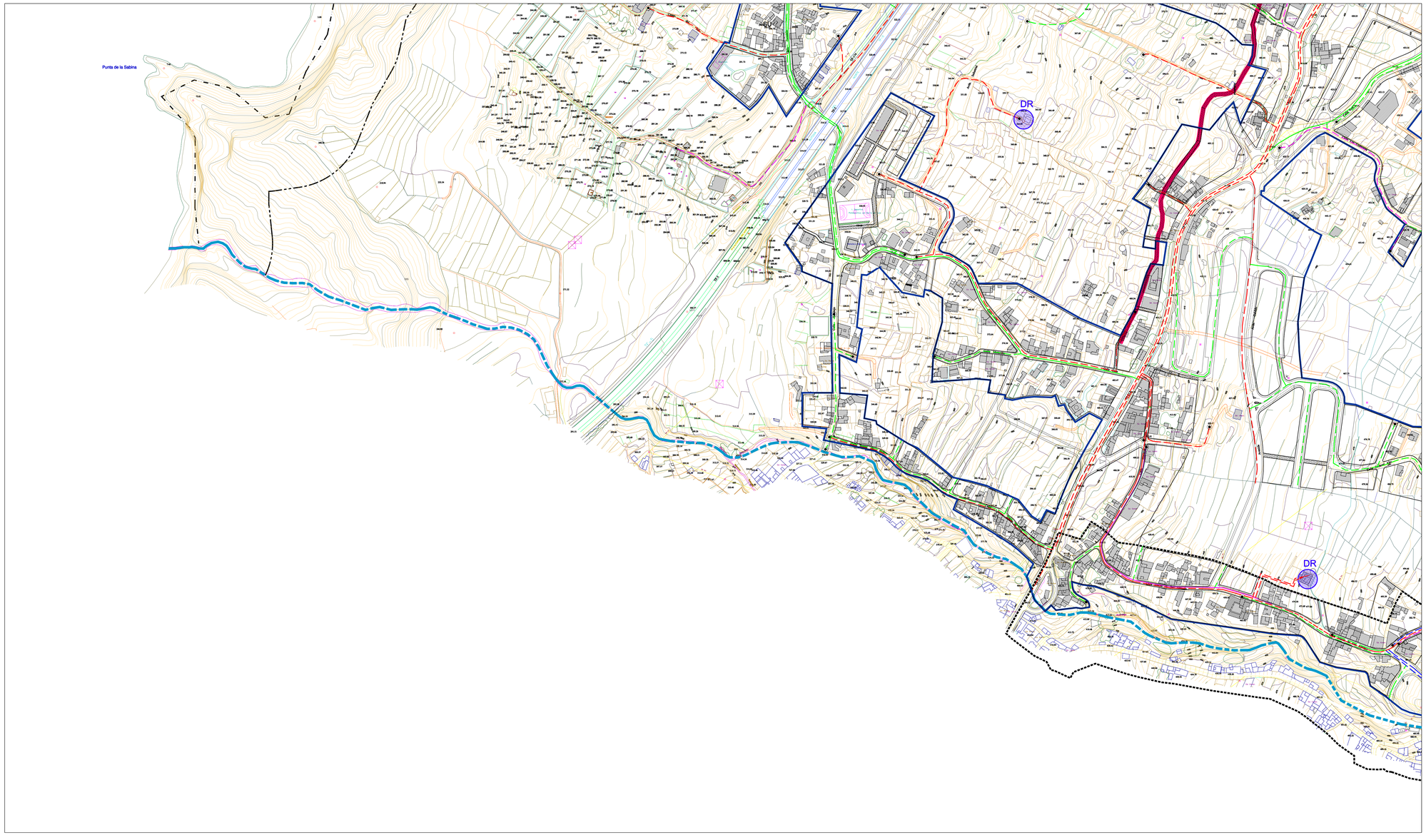
11.06

ÁNGEL M. CARO CANO & JOAQUÍN MAÑOSO VALDERRAMA - ARQUITECTOS

GesPlan GESTIÓN Y PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIOAMBIENTAL, S.A.

GOBIERNO DE CANARIAS

AYUNTAMIENTO DE LA MATANZA DE ACENTEJO



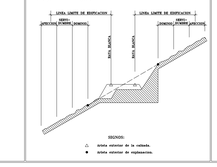
RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

- TUBERIA ENTRE Ø 2" Y Ø 6"
- TUBERIA DE POLIETILENO
- TUBERIA DE FUNDICION
- TUBERIA DE MENOR 2"
- TUBERIA DE ACERO GALVANIZADO
- TUBERIA Ø MAYOR 6"
- CANAL
- DEPÓSITO REGULADOR
- FIN DE TUBERIA
- CANAL DEL NORTE

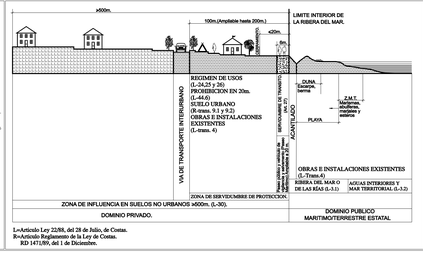
FRANJAS DE PROTECCIÓN Y LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN EN LA RED REGIONAL DE CARRETERAS.

CLASE DE CARRETERA	ANCHO DE FRANJA (m.) Dominio	Servidumbre	Afección	Línea límite de Edificación (m.)*
Autopista	8	17	5	35
Autovía	8	15	7	30
Carretera Convencional del sistema regional	8	10	7	25
Resto de la Red	3	5	3	12

*El límite de edificación deberá ser siempre exterior a la zona de servidumbre: cuando la línea límite definida en el cuadro caiga en la zona de servidumbre, el límite de edificación se fijará en el límite exterior de la zona de servidumbre.



DOMINIO PÚBLICO, SERVIDUMBRE Y LIMITACIONES A LA PROPIEDAD PRIVADA SEGUN LA LEY DE COSTAS Y SU REGLAMENTO.



L=Artículo Ley 22/88, del 28 de Julio, de Costas.
R=Artículo Reglamento de la Ley de Costas.
RD 1471/89, del 1 de Diciembre.

RED VIARIA

- AUTOVIA TF-5
- CARRETERA INSULAR
- CARRETERA LOCALES
- CAMINOS, PISTAS LOCALES Y FORESTALES.
- DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO
- DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO
- DELIMITACIÓN DE MANZANAS

CUMPLIMIENTO LEY DE COSTAS

LOS USOS EN SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN ESTARÁN A LO DESCRITO EN EL ART. 24 Y 25 DE LA LEY DE COSTAS

SERVIDUMBRE DE TRANSITO ART. 27 L.C.

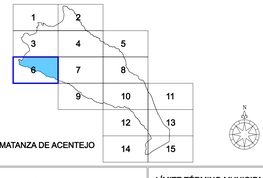
ZONA DE INFLUENCIA ART. 30 L.C.

INSTALACIONES DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES ART. 44-6

INSTALACIONES Y CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN DOMINIO PÚBLICO Y SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN A LO ESTABLECIDO EN LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA L.C.

LOS USOS A ACTUACIONES QUE SE PROYECTEN EN ZONA DE DOMINIO PÚBLICO PRECISARAN PREVIO OTORGAMIENTO DE LA AUTORIZACIÓN O CONCESIÓN PREVISTA EN LA L.C.

- LÍNEA RIBERA DEL MAR
- LÍNEA DE LIMITE DE PROTECCION



LA MATANZA DE ACENTEJO

ESCALA GRÁFICA:

0 20 40 80 120

Escala 1:2.000

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL:

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
LA MATANZA DE ACENTEJO

TEXTO REFUNDIDO
DICIEMBRE 2003

MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU EN EL ÁMBITO DE LOS LOS CODEZALES — NOVIEMBRE 2018

PLANO DE ORDENACIÓN — ESCALA 1:2.000

SUELO URBANO:
RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

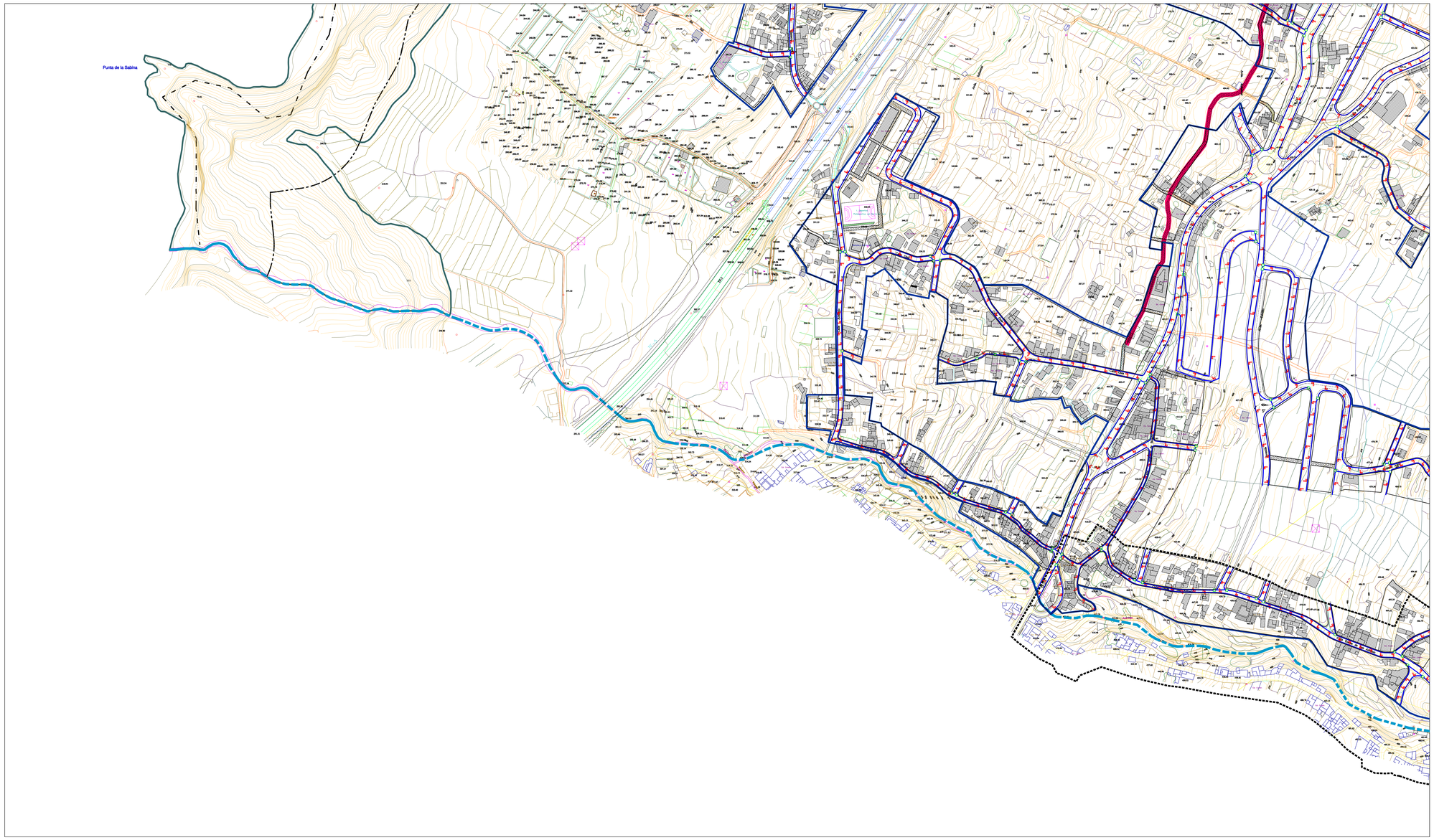
12.06

ÁNGEL M. CARO CANO & JOAQUÍN MAÑOSO VALDERRAMA - A R Q U I T E C T O S

GESTION Y PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIOAMBIENTAL, S.A. GesPlan

GOBIERNO DE CANARIAS

AYUNTAMIENTO DE LA MATANZA DE ACENTEJO



RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

CONDUCCION DE ALUMBRADO

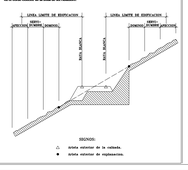
ARQUETA DE ALUMBRADO

PUNTO DE LUZ SENCILLO SOBRE BACULO DE 10 m. CON ARQUETA

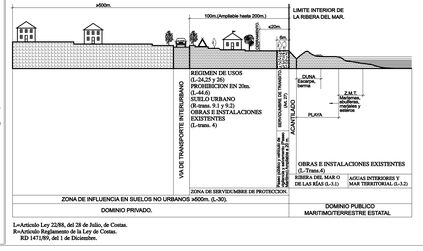
FRANJAS DE PROTECCIÓN Y LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN EN LA RED REGIONAL DE CARRETERAS.

CLASE DE CARRETERA	ANCHO DE FRANJA (m.) Dominio	Servidumbre	Afección	Línea límite de Edificación (m.)*
Autopista	8	17	5	35
Autovía	8	15	7	30
Carretera Convencional de interés regional	8	10	7	25
Resto de la Red	3	5	3	12

* Cuando la línea límite de edificación se proyecte exterior a la zona de servidumbre, la línea límite de edificación se situará a partir de la zona de servidumbre, si bien la edificación se sitúa en el borde exterior de la zona de servidumbre.



DOMINIO PÚBLICO, SERVIDUMBRE Y LIMITACIONES A LA PROPIEDAD PRIVADA SEGUN LA LEY DE COSTAS Y SU REGLAMENTO.



L=Articulo Ley 22/88, del 28 de Julio, de Costas.
R=Articulo Reglamento de la Ley de Costas.
RD 1471/89, del 1 de Diciembre.

RED VIARIA

AUTOVIA TF-5

CARRETERA INSULAR

CARRETERA LOCALES

CAMINOS, PISTAS LOCALES Y FORESTALES.

DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO

DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO

DELIMITACIÓN DE MANZANAS

CUMPLIMIENTO LEY DE COSTAS

LOS USOS EN SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN ESTARÁN A LO DESCRITO EN EL ART. 24 Y 25 DE LA LEY DE COSTAS

SERVIDUMBRE DE TRANSITO ART. 27 L.C.

ZONA DE INFLUENCIA ART. 30 L.C.

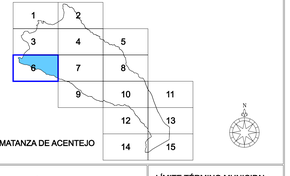
INSTALACIONES DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES ART. 44-6

INSTALACIONES Y CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN DOMINIO PÚBLICO Y SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN A LO ESTABLECIDO EN LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA L.C.

LOS USOS A ACTUACIONES QUE SE PROYECTEN EN ZONA DE DOMINIO PÚBLICO PRECISARAN PREVIO OTORGAMIENTO DE LA AUTORIZACIÓN O CONCESIÓN PREVISTA EN LA L.C.

LÍNEA RIBERA DEL MAR

LÍNEA DE LIMITE DE PROTECCION



LA MATANZA DE ACENTEJO

ESCALA GRÁFICA:

0 20 40 80 120

Escala 1:2.000

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL:

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
LA MATANZA DE ACENTEJO

TEXTO REFUNDIDO
DICIEMBRE 2003

MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU EN EL ÁMBITO DE LOS CODEZALES — NOVIEMBRE 2018

PLANO DE ORDENACIÓN — ESCALA 1:2.000

SUELO URBANO:
RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

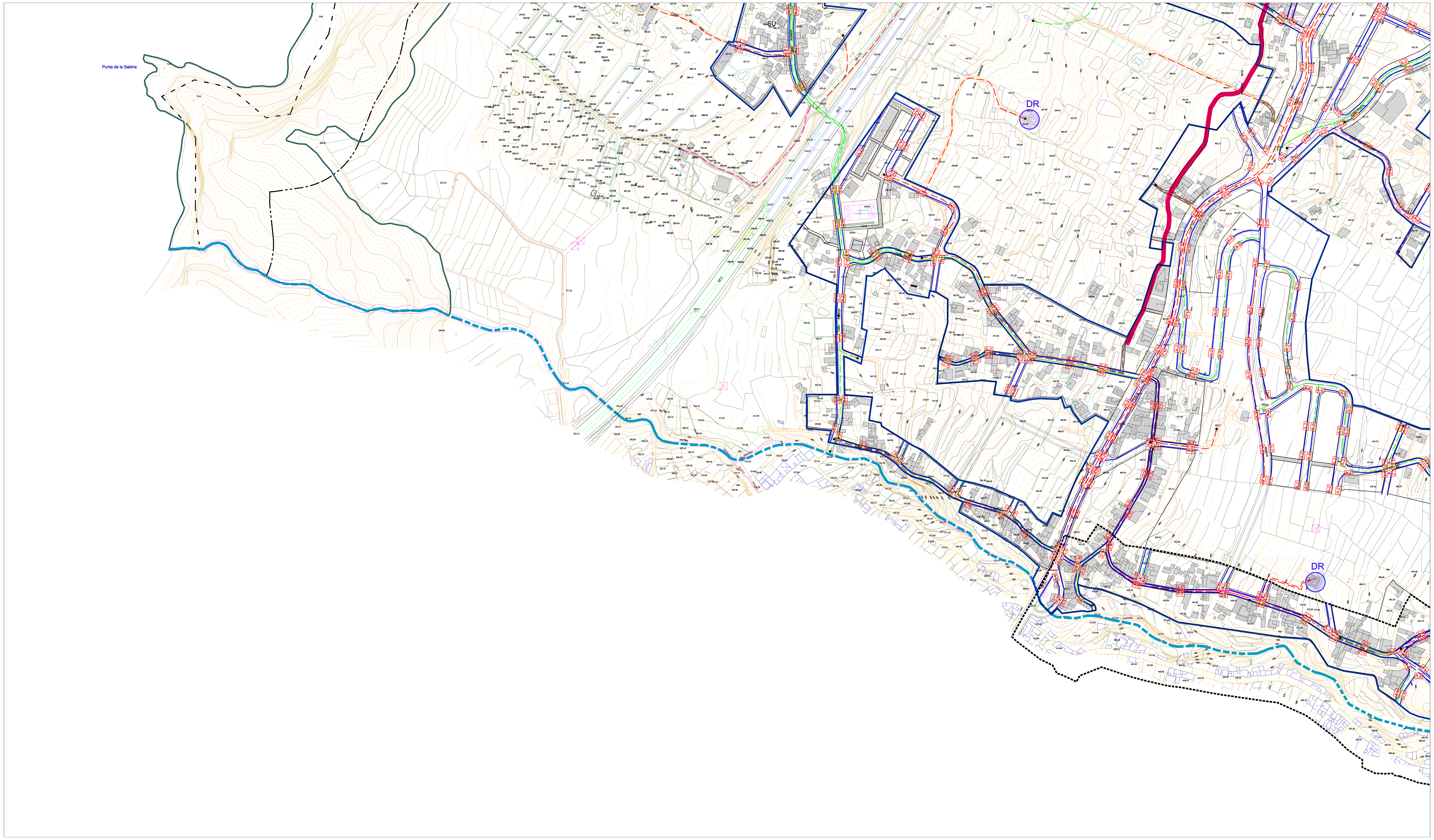
13.06

ÁNGEL M. CARO CANO & JOAQUÍN MAÑOSO VALDERRAMA - ARQUITECTOS

GESTION Y PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIOAMBIENTAL, S.A. GesPlan

GOBIERNO DE CANARIAS

AYUNTAMIENTO DE LA MATANZA DE ACENTEJO



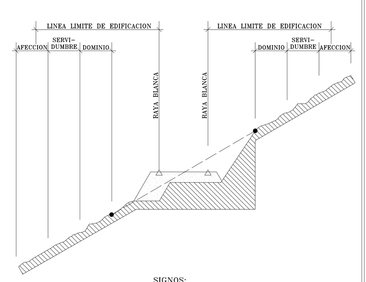
RED DE MEDIA Y BAJA TENSIÓN

- CANALIZACIÓN DE BAJA TENSIÓN (2Ø 160 PVC)
- A-2 ARQUETA (A-2) DE 710x460mm

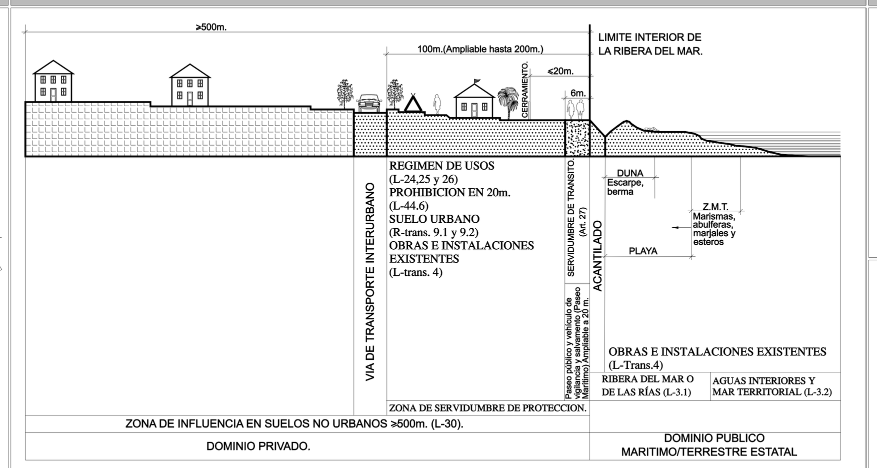
FRANJAS DE PROTECCIÓN Y LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN EN LA RED REGIONAL DE CARRETERAS.

CLASE DE CARRETERA	ANCHO DE FRANJA (m.)			Línea límite de Edificación (m.)*
	Dominio	Servidumbre	Afección	
Autopista	8	17	5	35
Autovia	8	15	7	30
Carretera Convencional de interés regional	8	10	7	25
Resto de la Red	3	5	3	12

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



DOMINIO PÚBLICO, SERVIDUMBRE Y LIMITACIONES A LA PROPIEDAD PRIVADA SEGUN LA LEY DE COSTAS Y SU REGLAMENTO.



L=Articulo Ley 22/88, del 28 de Julio, de Costas.
R=Articulo Reglamento de la Ley de Costas.
RD 1471/89, del 1 de Diciembre.

RED VIARIA

- AUTOVIA TF-5
- CARRETERA INSULAR
- CARRETERA LOCALES
- CAMINOS, PISTAS LOCALES Y FORESTALES.

- DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO
- DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO
- DELIMITACIÓN DE MANZANAS

CUMPLIMIENTO LEY DE COSTAS

LOS USOS EN SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN ESTARÁN A LO DESCRITO EN EL ART. 24 Y 25 DE LA LEY DE COSTAS

SERVIDUMBRE DE TRANSITO ART. 27 L.C.

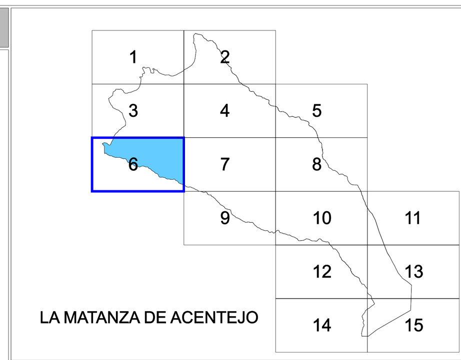
ZONA DE INFLUENCIA ART. 30 L.C.

INSTALACIONES DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES ART. 44-6

INSTALACIONES Y CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN DOMINIO PÚBLICO Y SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN A LO ESTABLECIDO EN LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA L.C.

LOS USOS A ACTUACIONES QUE SE PROYECTEN EN ZONA DE DOMINIO PÚBLICO PRECISARAN PREVIO OTORGAMIENTO DE LA AUTORIZACIÓN O CONCESIÓN PREVISTA EN LA L.C.

- LÍNEA RIBERA DEL MAR
- LÍNEA DE LIMITE DE PROTECCION



LA MATANZA DE ACENTEJO

ESCALA GRÁFICA:

0 20 40 80 120

Escala 1:2.000

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL:

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
LA MATANZA DE ACENTEJO

TEXTO REFUNDIDO
DICIEMBRE 2003

MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU EN EL ÁMBITO DE LOS CODEZALES — NOVIEMBRE 2018

PLANO DE ORDENACIÓN — ESCALA 1:2.000

SUELO URBANO: RED DE MEDIA Y BAJA TENSIÓN

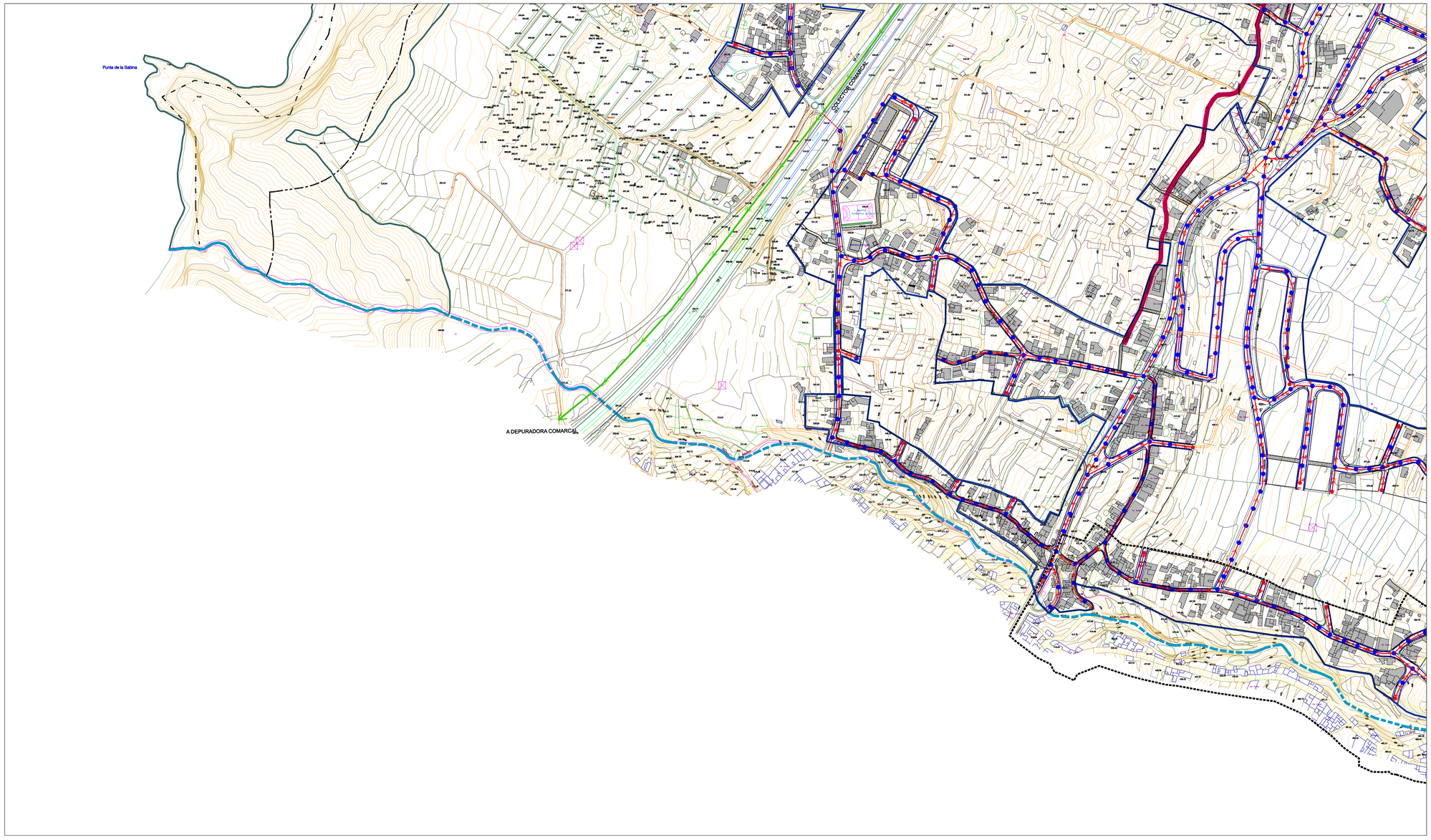
14.06

ÁNGEL M. CARO CANO & JOAQUÍN MAÑOSO VALDERRAMA - ARQUITECTOS

GesPlan GESTION Y PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIOAMBIENTAL, S.A.

GOBIERNO DE CANARIAS

AYUNTAMIENTO DE LA MATANZA DE ACENTEJO



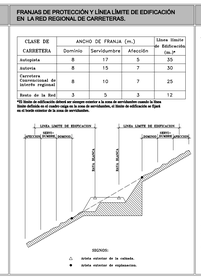
RED DE SANEAMIENTO

- CANALIZACIÓN DE SANEAMIENTO
- COLECTOR COMARCAL
- POZO DE REGISTRO
- CÁMARA DE REGISTRO
- CÁMARA Y GRUPO DE IMPULSIÓN
- DEPURADORA

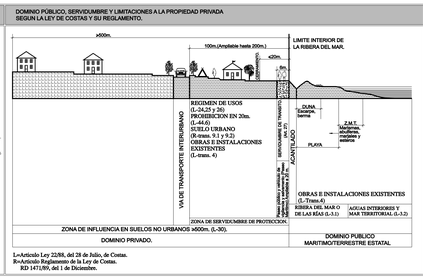
FRANJAS DE PROTECCIÓN Y LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN EN LA RED REGIONAL DE CARRETERAS.

CLASE DE CARRETERA	ANCHO DE FRANJA (m.) Dominio	Servidumbre	Afección	Línea límite de Edificación (m.)*
Autopista	8	17	5	35
Autovía	8	15	7	30
Carretera Convencional del interés regional	8	10	7	25
Resto de la Red	3	5	3	12

*El límite de edificación deberá ser siempre exterior a la zona de servidumbre cuando la línea de edificación coincida con el límite exterior de la zona de servidumbre, el límite de edificación se fijará en el límite exterior de la zona de servidumbre.



DOMINIO PÚBLICO, SERVIDUMBRE Y LIMITACIONES A LA PROPIEDAD PRIVADA SEGUN LA LEY DE COSTAS Y SU REGLAMENTO.



L=Articulo Ley 22/88, del 28 de Julio, de Costas.
R=Artículo Reglamento de la Ley de Costas.
RD 1471/89, del 1 de Diciembre.

RED VIARIA

- AUTOVIA TF-5
- CARRETERA INSULAR
- CARRETERA LOCALES
- CAMINOS, PISTAS LOCALES Y FORESTALES.

- DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO
- DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO
- DELIMITACIÓN DE MANZANAS

CUMPLIMIENTO LEY DE COSTAS

LOS USOS EN SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN ESTARÁN A LO DESCRITO EN EL ART. 24 Y 25 DE LA LEY DE COSTAS

SERVIDUMBRE DE TRANSITO ART. 27 L.C.

ZONA DE INFLUENCIA ART. 30 L.C.

INSTALACIONES DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES ART. 44.6

INSTALACIONES Y CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN DOMINIO PÚBLICO Y SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN A LO ESTABLECIDO EN LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA L.C.

LOS USOS A ACTUACIONES QUE SE PROYECTEN EN ZONA DE DOMINIO PÚBLICO PRECISARAN PREVIO OTORGAMIENTO DE LA AUTORIZACIÓN O CONCESIÓN PREVISTA EN LA L.C.

- LÍNEA RIBERA DEL MAR
- LÍNEA DE LIMITE DE PROTECCION

LA MATANZA DE ACENTEJO

ESCALA GRÁFICA:

0 20 40 80 120

Escala 1:2.000

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL:

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
LA MATANZA DE ACENTEJO

TEXTO REFUNDIDO
DICIEMBRE 2003

MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU EN EL ÁMBITO DE LOS CODEZALES — NOVIEMBRE 2018

PLANO DE ORDENACIÓN — ESCALA 1:2.000

SUELO URBANO:
RED DE SANEAMIENTO

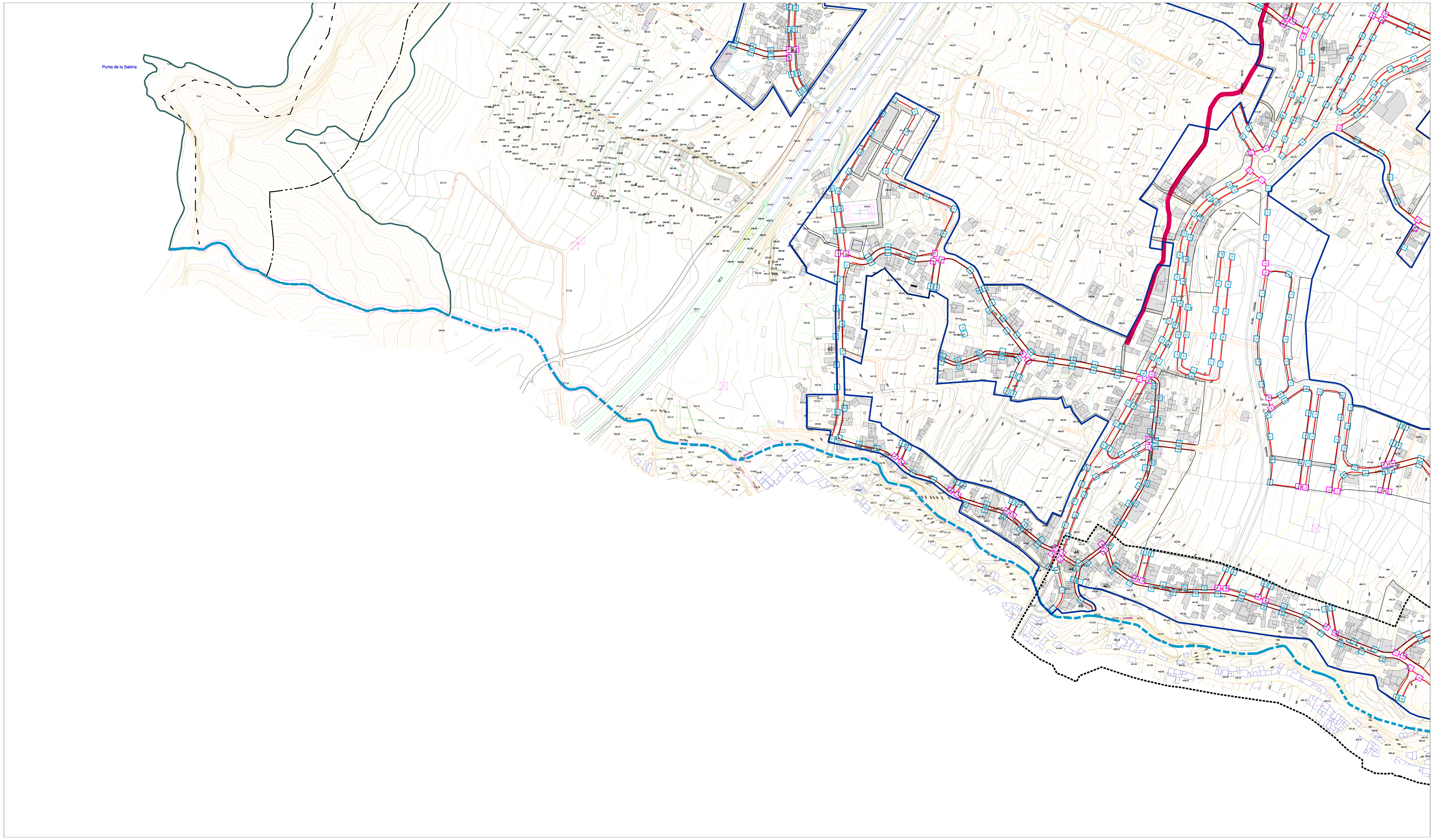
15.06

ÁNGEL M. CARO CANO & JOAQUÍN MAÑOSO VALDERRAMA - A R Q U I T E C T O S

GESTIÓN Y PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIOAMBIENTAL, S.A. GesPlan

GOBIERNO DE CANARIAS

AYUNTAMIENTO DE LA MATANZA DE ACENTEJO



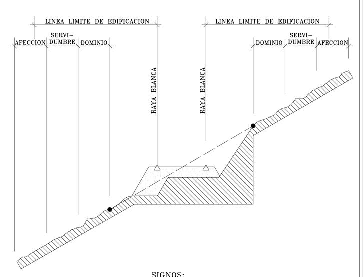
RED DE TELEFONIA

- M — ARQUETA "D" DE 1.09x0.90 m. DE PAREDES DE H-150 DE e=0,15 cms. Y DE 1,00 m DE PROFUNDIDAD(SIN TAPA).
- H — ARQUETA "H" DE 0.90x0.65 m. DE PAREDES DE HORMIGON H-150 DE e=0.15 cms. Y DE 0.90 m. DE PROFUNDIDAD, (COMPLETA).
- CANALIZACION TELEFONICA FORMADA POR TUBOS DE PVC DE 110 mm SEPARADOS 3 cms RECUBIERTOS DE HORMIGON H-150.

FRANJAS DE PROTECCIÓN Y LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN EN LA RED REGIONAL DE CARRETERAS.

CLASE DE CARRETERA	ANCHO DE FRANJA (m.)			Línea límite de Edificación (m.)*
	Dominio	Servidumbre	Afección	
Autopista	8	17	5	35
Autovia	8	15	7	30
Carretera Convencional de interés regional	8	10	7	25
Resto de la Red	3	5	3	12

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

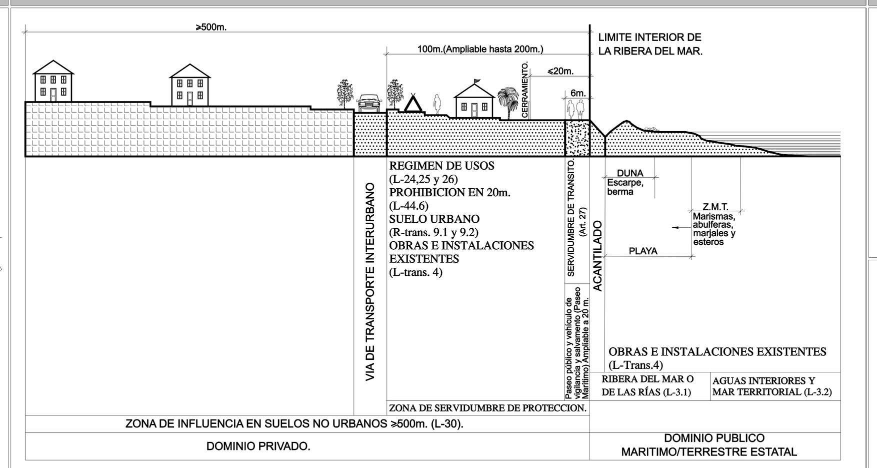


SIGNOS:

△ Arista exterior de la calzada.

● Arista exterior de explanacion.

DOMINIO PÚBLICO, SERVIDUMBRE Y LIMITACIONES A LA PROPIEDAD PRIVADA SEGUN LA LEY DE COSTAS Y SU REGLAMENTO.



L=Articulo Ley 22/88, del 28 de Julio, de Costas.
R=Articulo Reglamento de la Ley de Costas.
RD 1471/89, del 1 de Diciembre.

RED VIARIA

- AUTOVIA TF-5
- CARRETERA INSULAR
- CARRETERA LOCALES
- CAMINOS, PISTAS LOCALES Y FORESTALES.

- DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO
- DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO
- DELIMITACIÓN DE MANZANAS

CUMPLIMIENTO LEY DE COSTAS

LOS USOS EN SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN ESTARÁN A LO DESCRITO EN EL ART. 24 Y 25 DE LA LEY DE COSTAS

SERVIDUMBRE DE TRANSITO ART. 27 L.C.

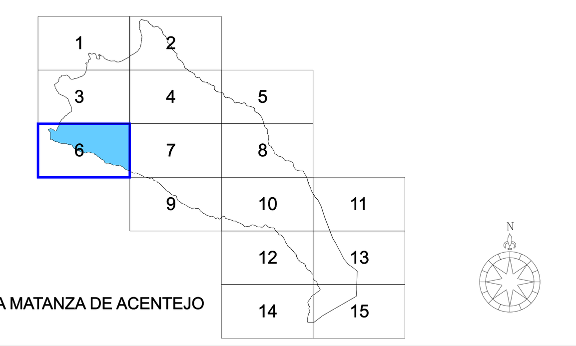
ZONA DE INFLUENCIA ART. 30 L.C.

INSTALACIONES DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES ART. 44-6

INSTALACIONES Y CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN DOMINIO PÚBLICO Y SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN A LO ESTABLECIDO EN LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA L.C.

LOS USOS A ACTUACIONES QUE SE PROYECTEN EN ZONA DE DOMINIO PÚBLICO PRECISARAN PREVIO OTORGAMIENTO DE LA AUTORIZACIÓN O CONCESIÓN PREVISTA EN LA L.C.

- LÍNEA RIBERA DEL MAR
- LÍNEA DE LIMITE DE PROTECCION



LA MATANZA DE ACENTEJO

ESCALA GRÁFICA:

0 20 40 80 120

Escala 1:2.000

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL:

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
LA MATANZA DE ACENTEJO

TEXTO REFUNDIDO
DICIEMBRE 2003

MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU EN EL ÁMBITO DE LOS CODEZALES — NOVIEMBRE 2018

PLANO DE ORDENACIÓN — ESCALA 1:2.000

SUELO URBANO: RED DE TELEFONÍA

16.06

ÁNGEL M. CARO CANO & JOAQUÍN MAÑOSO VALDERRAMA - ARQUITECTOS

GESTION Y PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIOAMBIENTAL, S.A. GesPlan

GOBIERNO DE CANARIAS

AYUNTAMIENTO DE LA MATANZA DE ACENTEJO

LINEA DE EDIFICACION
ALINEACION DE MANZANA
ALINEACION DE CALZADA
18 ANCHO DE VIA
2 NUMERO DE PLANTAS DE EDIFICACION
VIA PEATONAL
VIA RODADA
100,00 RASANTE VIA
100,00 COTA DE TERRENO
A EDIFICABILIDAD AGOTADA

FRANJAS DE PROTECCIÓN Y LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN EN LA RED REGIONAL DE CARRETERAS.

CLASE DE CARRETERA	ANCHO DE FRANJA (m.)			Línea límite de Edificación (m.)*
	Dominio	Servidumbre	Afección	
Autopista	8	17	5	35
Autovía	8	15	7	30
Carretera Convencional de interés regional	8	10	7	25
Resto de la Red	3	5	3	12

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

DOMINIO PÚBLICO, SERVIDUMBRE Y LIMITACIONES A LA PROPIEDAD PRIVADA SEGUN LA LEY DE COSTAS Y SU REGLAMENTO.

L=Articulo Ley 22/88, del 28 de Julio, de Costas.
R=Articulo Reglamento de la Ley de Costas.
RD 1471/89, del 1 de Diciembre.

RED VIARIA

AUTOVIA TF-5
CARRETERA INSULAR
CARRETERA LOCALES
CAMINOS, PISTAS LOCALES Y FORESTALES.

DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO
DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO
DELIMITACIÓN DE MANZANAS

CUMPLIMIENTO LEY DE COSTAS

LOS USOS EN SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN ESTARÁN A LO DESCRITO EN EL ART. 24 Y 25 DE LA LEY DE COSTAS

SERVIDUMBRE DE TRANSITO ART. 27 L.C.

ZONA DE INFLUENCIA ART. 30 L.C.

INSTALACIONES DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES ART. 44-6

INSTALACIONES Y CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN DOMINIO PÚBLICO Y SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN A LO ESTABLECIDO EN LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA L.C.

LOS USOS A ACTUACIONES QUE SE PROYECTEN EN ZONA DE DOMINIO PÚBLICO PRECISARAN PREVIO OTORGAMIENTO DE LA AUTORIZACIÓN O CONCESIÓN PREVISTA EN LA L.C.

LÍNEA RIBERA DEL MAR
LÍNEA DE LIMITE DE PROTECCION
LÍNEA DE LIMITE DE PROTECCIÓN (PROPUESTA)

	1	
	2	3
4	5	6
7	8	9
10	11	
12	13	

LA MATANZA DE ACENTEJO

ESCALA GRÁFICA:

0 20 40 80 120

Escala 1:1.000

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL:

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

LA MATANZA DE ACENTEJO

TEXTO REFUNDIDO
DICIEMBRE 2003

MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU DE LA MATANZA EN EL ÁMBITO DE LOS CODAZALES — NOVIEMBRE 2018

PLANO DE ORDENACIÓN — ESCALA 1:1.000

SUELO URBANO: ALINEACIONES, RASANTES Y VOLUMETRÍA — 17.10

ÁNGEL M. CARO CANO & JOAQUÍN MAÑOSO VALDERRAMA - ARQUITECTOS

GESTION Y PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIOAMBIENTAL, S.A. GesPlan
GOBIERNO DE CANARIAS
AYUNTAMIENTO DE LA MATANZA DE ACENTEJO

GESTIÓN DEL SUELO Y PROGRAMACIÓN

① PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL CALETÓN
② ACONDICIONAMIENTO DEL ACCESO AL CALETÓN
③ OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL N.U. DEL CALETÓN
④ PASEO MARÍTIMO Y RECUPERACIÓN DE ZONAS COSTERA EN EL CALETÓN
⑤ ACONDICIONAMIENTO AMBIENTAL DE LA PUNTA DEL SOL: ACCESOS
⑥ OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LA CARRETERA DE ACCESO AL CALETÓN
⑦ ACONDICIONAMIENTO SENDERO PASO DON PEDRO
⑧ REHABILITACIÓN DEL CAMINO DE ACENTEJO
⑨ REPARCELACIÓN Y URBANIZACIÓN DEL PUNTILLO DEL SOL
⑩ OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL N.U. DE "RISCO DEL PERRO"
⑪ OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL N.U. DE "JAGRE"
⑫ OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL N.U. DE GUÍA
⑬ P.P.O Y URBANIZACIÓN PARQUE COMERCIAL EN HIGUERAS DE BORRALLO
⑭ OBRAS DE URBANIZACIÓN V.P.O. DE GUÍA
⑮ PLAN PARCIAL Y URBANIZACIÓN V.P.O. "VIRGEN DE LA LUZ DE GUÍA"
⑯ RESTAURACIÓN DE LA ERMITA DE GUÍA
⑰ OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL N.U. "TIO ANDRÉS"
⑱ OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LA CARRETERA DE SAN ANTONIO
⑲ OBRAS DE URBANIZACIÓN V.P.O. "LOS CODEZALES I Y II"
⑳ PLAN PARCIAL Y URBANIZACIÓN V.P.O. "LOS CODEZALES II"
㉑ PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL BARRANCO DE SAN ANTONIO
㉒ URBANIZACIÓN DEL S.U. PITERILLAS
㉓ URBANIZACIÓN DEL S.U. SAN CRISTÓBAL
㉔ RESTAURACIÓN DE LA ERMITA DE SAN ANTONIO
㉕ RESTAURACIÓN Y ACONDICIONAMIENTO DE LA PLAZA Y ENTORNO DE SAN ANTONIO
㉖ UNIDAD DE TRABAJO SOCIAL (U.T.S.)
㉗ PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA "MONTAÑAS DE SAN ANTONIO"
㉘ PLAN ESPECIAL Y OBRAS DE REGENERACIÓN PAISAJÍSTICA DE LA MONTAÑA DE LA ATALAYA
㉙ BODEGA COMARCAL
㉚ ACONDICIONAMIENTO DEL CAMINO RURAL LA ASOMADA
㉛ PLAN PARCIAL Y URBANIZACIÓN V.P.O. "EL PIRUL"
㉜ URBANIZACIÓN DEL S.U. EL PIRUL
㉝ OBRAS DE MEJORA DEL ENLACE DEL PIRUL
㉞ URBANIZACIÓN DEL S.U. EL REVENTÓN
㉟ URBANIZACIÓN DEL S.U. LA VICA
㊱ ACONDICIONAMIENTO DE ACCESOS A TABARES
㊲ RED DE RIEGO CAMINO TABARES
㊳ URBANIZACIÓN DEL A.R. EL EMPEDRADO
㊴ RED DE RIEGO EL EMPEDRADO
㊵ ACONDICIONAMIENTO DEL CAMINO RURAL EL EMPEDRADO
㊶ URBANIZACIÓN DEL A.R. CAMINO NUEVO
㊷ RED DE RIEGO CAMINO NUEVO
㊸ ACONDICIONAMIENTO DEL CAMINO RURAL EL ESCOBÓN
㊹ ACONDICIONAMIENTO DEL CAMINO RURAL LOS BERNABELES
㊺ ACONDICIONAMIENTO DEL CAMINO RURAL LOMO LAS TIERRAS
㊻ ACONDICIONAMIENTO DEL CAMINO RURAL LAS ROSAS
㊼ ACONDICIONAMIENTO DEL CAMINO RURAL LA BANDERA
㊽ ACONDICIONAMIENTO DEL CAMINO RURAL SUERTE BALONA
㊾ ACONDICIONAMIENTO DEL CAMINO RURAL LA PLATERA
㊿ ACONDICIONAMIENTO DEL CAMINO RURAL FUENTE LOS FRAILES
(51) DEPÓSITO REGULADOR DE LA BALSA DE SAN ANTONIO
(52) RED DE RIEGO CAMINO LA PLATERA
(53) RED DE RIEGO CAMINO LOS BERNABELES
(54) ACONDICIONAMIENTO DEL SENDERO LA VICA-LAS LAGUNETAS
(55) P.P.O. Y URBANIZACIÓN DEL ZS-R1 LA PIERICA
(56) PLAN PARCIAL Y URBANIZACIÓN V.P.O. FUENTE DEL LOMO
(57) OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL N.U. DE FUENTE DEL LOMO
(58) RED DE RIEGO CAMINO FUENTE NUEVA
(59) RED DE RIEGO CAMINO LAS ROMANAS
(60) OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL N.U. DE LA IGLESIA
(61) PLAN PARCIAL Y URBANIZACIÓN V.P.O. "LA IGLESIA"
(62) OBRAS DE EQUIPAMIENTO MUNICIPAL: CEMENTERIO (AMPLIACIÓN Y NUEVOS SEVICIOS-CRIPTA)
(63) OBRAS DE EQUIPAMIENTO MUNICIPAL: CEMENTERIO (TANATORIO)
(64) OBRAS DE REHABILITACIÓN DE LA CASA DE Dª SIXTA
(65) ACONDICIONAMIENTO DE LA FUENTE DEL PINO
(66) LUDOTECA MUNICIPAL
(67) P.E DE ORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN DEL A.R. CRUZ DEL CAMINO
(68) RED DE RIEGO CAMINO LA FUENTECILLA
(69) ACONDICIONAMIENTO DEL CAMINO RURAL LA FUENTECILLA
(70) OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL N.U. MONTAÑES
(71) OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL N.U. DE CHAMIANA
(72) PLAN PARCIAL Y URBANIZACIÓN DE V.P.O. DE CHAMIANA
(73) OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL N.U. DE SAN DIEGO
(74) PP DE ORD. Y URBANIZACIÓN DE LA U.A. SAN DIEGO
(75) OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL N.U. DE LOS MAJUELOS
(76) RED DE RIEGO DEL CALVARIO
(77) AMPLIACIÓN DEL MERCADILLO MUNICIPAL
(78) AMPLIACIÓN DE LA CASA DE MAYORES
(79) OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL N.U. DE LA RESBALA
(80) RED DE RIEGO CAMINO ARRAYÁN
(81) RED DE RIEGO CAMINO LA RATONA
(82) HUERTO OCUPACIONAL
(83) P.E. DE ORDENACIÓN SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES EN MONTAÑAS DE SAN ANTONIO
(84) SISTEMA GENERAL DEPORTIVO EN LA RESBALA
(85) SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES "EL MONTILLO"
(86) SISTEMA GENERAL DE RED VIARIA: AVENIDA CENTRAL
(87) SISTEMA GENERAL DE RED VIARIA: VIA DE ENLACE C/ CANALES-SAN ANTONIO
(88) SISTEMA GENERAL DE SANEAMIENTO
(89) RED DE RIEGO DE LA CARRETERA GENERAL
(90) CASAS DE TURISMO RURAL
(91) P.P.O. Y URBANIZACION DEL ZS-R3 EL TOMADERO
(92) P.P.O. Y URBANIZACION DEL ZS-R4 EL CORAZÓN
(93) P.P.O. Y URBANIZACION DEL ZS-R5 EL CANTILLO

RED VIARIA

AUTOVIA TF-5
CARRETERA INSULAR
CARRETERA LOCALES
CAMINOS, PISTAS LOCALES Y FORESTALES.

DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO
DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO
DELIMITACIÓN DE MANZANAS

CUMPLIMIENTO LEY DE COSTAS

LOS USOS EN SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN ESTARÁN A LO DESCRITO EN EL ART. 24 Y 25 DE LA LEY DE COSTAS

SERVIDUMBRE DE TRANSITO ART. 27 L.C.

ZONA DE INFLUENCIA ART. 30 L.C.

INSTALACIONES DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES ART. 44-6

INSTALACIONES Y CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN DOMINIO PÚBLICO Y SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN A LO ESTABLECIDO EN LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA L.C.

LOS USOS A ACTUACIONES QUE SE PROYECTEN EN ZONA DE DOMINIO PÚBLICO PRECISARAN PREVIO OTORGAMIENTO DE LA AUTORIZACIÓN O CONCESIÓN PREVISTA EN LA L.C.

LÍNEA RIBERA DEL MAR
LÍNEA DE LIMITE DE PROTECCIÓN
LÍNEA DE LÍMITE DE PROTECCIÓN (PROPUESTA)

LA MATANZA DE ACENTEJO

ESCALA GRÁFICA:

0 20 40 80 120

Escala 1:2.000

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL:

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

LA MATANZA DE ACENTEJO

TEXTO REFUNDIDO
DICIEMBRE 2003

MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU EN EL ÁMBITO DE LOS CODEZALES — NOVIEMBRE 2018

PLANO DE ORDENACIÓN — ESCALA 1:2.000

GESTIÓN DEL SUELO Y PROGRAMACIÓN

18.06

ÁNGEL M. CARO CANO & JOAQUÍN MAÑOSO VALDERRAMA - ARQUITECTOS

GESTIÓN Y PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIOAMBIENTAL, S.A. GesPlan

GOBIERNO DE CANARIAS

AYUNTAMIENTO DE LA MATANZA DE ACENTEJO