



# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN LA MATANZA DE ACENTEJO

REVISIÓN PARCIAL DEL PGO DEL MUNICIPIO DE LA  
MATANZA EN EL ÁMBITO DEL SUNCO  
PUNTILLO DEL SOL.

**TEXTO REFUNDIDO**

(Acuerdo de la COTMAC de fecha 23 de diciembre de 2013)



PROMOTOR:  
AYUNTAMIENTO DE LA MATANZA DE ACENTEJO

023c-13

## **REVISIÓN PARCIAL DEL PGO DEL MUNICIPIO DE LA MATANZA EN EL ÁMBITO DEL SUNCO PUNTILLO DEL SOL**

### **TEXTO REFUNDIDO**

**( Conforme al Acuerdo de la COTMAC de fecha 23 Diciembre de 2013)**

#### **I.- OBJETO, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.**

La zona del Municipio de La Matanza de Acentejo objeto de la Revisión Parcial es la denominada Puntillo del Sol, una urbanización promovida a principio de los años 70 y principalmente destinada a uso residencial de tipo unifamiliar y apartamentos de segunda residencia.

Actualmente según el vigente PGO-2003 se clasifica este suelo como URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO, SUNCO, pero tal y como establece esta Revisión, el área corresponde más adecuadamente a un Suelo URBANO CONSOLIDADO, SUC, dado el grado de consolidación de la urbanización, edificación y servicios.

En consecuencia el objeto de la Revisión Parcial es el cambio de categoría de este suelo urbano, pasándolo de NO CONSOLIDADO a CONSOLIDADO,

previo análisis de las condiciones de desarrollo alcanzado por el citado Plan Especial.

El motivo de este cambio, radica en que los objetivos del PGO relativos a la rehabilitación y complementación de las infraestructuras y servicios de la urbanización, así como de las zonas verdes, se ha demostrado de imposible cumplimiento mediante el desarrollo de una Unidad de Actuación de un ámbito que tiene consolidado su aprovechamiento en más del 95 %<sup>1</sup> y unas divisiones horizontales que además de no estar totalmente documentadas, se encuentran extraordinariamente dispersa por distintos países.

Más allá de estas consideraciones de carácter operativo, resulta que la realidad urbanística es de plena consolidación de la urbanización – sin perjuicio de los complementos necesarios – y de la edificación, razón por la cual, resulta conveniente y oportuno además de viable proceder a un cambio de categorización dado el carácter reglado del concepto de suelo URBANO CONSOLIDADO. Abordaremos en profundidad esta cuestión en el Apartado II siguiente.

Los pasos administrativos a seguir, conforme a la casuística de la Revisión, son los siguientes:

**a) EN CUANTO A LA FORMULACIÓN DEL AVANCE.**

La Revisión Parcial no altera por razones objetivas e incontestables de forma sustancial – ni siquiera no sustancial – el modelo territorial municipal.

En realidad no altera en forma alguna la ordenación consolidada. Se limita a viabilizar los objetivos del Plan General, cuyo alcance se ha demostrado imposible desde que se aprobó éste de forma definitiva, mediante la

---

<sup>1</sup> En el Anexo III se acompaña Informe del Secretario Sr. Jesús Ruiz Ruiz relativa a Informe sobre la ejecución de edificaciones no reflejadas en el Plano de ordenación Pormenorizada del PGO-2003.

reconsideración de la categorización del suelo urbano estableciéndola en sus justos términos, conforme a la aplicación del principio jurisdiccional del “...*carácter normativo de lo fáctico*”, extremos que serán suficientemente acreditados en los apartados siguientes.

Consecuentemente, y por aplicación de lo dispuesto en el Art. 10 de la Ley 6/2009 de Medidas Urgentes, resulta plenamente justificada la solicitud de exoneración de Avance, objetivo que se justifica adecuadamente en el Informe jurídico que se acompaña como Anexo I.

El órgano encargado del control de la acreditación municipal en relación con la no alteración del modelo territorial exigido es la COTMAC, pronunciamiento que habrá de producirse en el trámite de cooperación administrativa prevista en el Artículo 11 del TR 1/2000, con carácter previo a la aprobación inicial, o simultáneo con el proceso de información pública.

El apartado 2 del citado artículo prevé que cuando la revisión tenga el suficiente grado de desarrollo, deberá cumplimentarse el trámite de consulta a las administraciones públicas afectadas. Dado el exiguo contenido de la revisión prevista, es obvio que dicho momento coincide con el de la propia formulación de la Revisión Parcial con contenido de Documento de Aprobación Inicial.

Conforme al apartado 4 del citado Art. 11 dicho trámite podrá simultanearse con la Información Pública y tendrá una duración de un mes. Abunda en el mismo sentido el apartado 3 del Art. 29 de RP Decreto 55/2006.

## **b) EN CUANTO A LA EVALUACIÓN AMBIENTAL.**

El apartado 4 del Art. 24 del RP Decreto 55/2006 establece que el órgano ambiental – COTMAC – podrá, previa consulta a las Administraciones Públicas afectadas, excluir del procedimiento de evaluación ambiental a cualquiera de los Planes integrantes del Sistema de Planeamiento de Canarias cuando, además de no tener efectos significativos en el medio ambiente, tenga por objeto modificaciones o revisiones de carácter menor.

En el caso que nos ocupa, la rehabilitación de la urbanización – objetivo único de la revisión – no tiene NINGÚN EFECTO sobre el medio ambiente por las siguientes razones:

- El cambio de categoría viene justificado por una realidad fáctica incontestable y por un legítimo interés general orientado simplemente a dar cobertura a unas obras de infraestructuras de carácter ordinario.
- Pretende establecer un procedimiento de gestión viable.
- Tiene desde el punto de vista de la revisión un marcado CARÁCTER MENOR, al no alterar la ordenación detallada del ámbito de actuación.
- Desde el punto de vista superficial la revisión tiene igualmente un carácter marcadamente MENOR, al afectar únicamente al 0,72 % del ámbito ordenado por el PGO, y al 4.71 % del total del suelo urbano.

En consecuencia, las razones que motivan el cambio de categoría pretendido se pueden resumir de la siguiente manera:

- a. Porque según las consideraciones que se exponen en el presente Documento, el suelo objeto de este documento es a todos los efectos Suelo Urbano Consolidado
- b. Por la imposibilidad material acreditada de coordinar a los propietarios para el desarrollo del SUNCO.
- c. Por el hecho de que se estima más viable alcanzar los objetivos del PGO mediante la realización de las obras de complementación y rehabilitación de las infraestructuras establecidas, por el procedimiento de obras ordinarias municipales, conforme a lo dispuesto en la Ley de Bases de Régimen Local.

## **II.- ACREDITACIÓN DE LA CLASE DE SUELO URBANO.**

El Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de Mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias, en su Art. 50, *Suelo urbano: definición*, establece las condiciones que debe cumplir un suelo para clasificarse como Suelo Urbano:

*“Integrarán el suelo urbano:*

- a) *Los terrenos que, por estar integrados o ser susceptibles de integrarse en la trama urbana, el planeamiento general incluya en esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, por concurrir en él alguna de las condiciones siguientes:*
  - 1) *Estar ya transformados por la urbanización por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, en condiciones de pleno servicio tanto a las edificaciones preexistentes como a las que se hayan de construir.*

*2) Estar ya consolidados por la edificación por ocupar la misma al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, de acuerdo con la ordenación que con el planeamiento general se establezca*

*b) Los terrenos que en ejecución del planeamiento urbanístico hayan sido efectivamente urbanizados de conformidad con sus determinaciones”*

En aplicación de tales disposiciones al ámbito objeto de revisión caben extraerse las siguientes conclusiones:

1.- El ámbito de actuación está plenamente integrado en la trama urbana, en condiciones que cumplen en su totalidad los requisitos exigidos por los puntos 1) y 2) precedentes, cuestión que ha sido acreditada y refrendada por el PGO vigente.

2.- Los terrenos han alcanzado además el grado de pleno desarrollo aludido en ejecución del Plan Especial Turístico correspondiente.

3.- Los terrenos ha sido efectivamente urbanizados de conformidad con las determinaciones del planeamiento que le ha dado cobertura (Plan Especial Turístico).

Esos extremos ya confirmados por el PGO vigente, se acreditan en los apartados siguientes y en la información gráfica que se acompaña.

### **III.- ACREDITACIÓN DE LA CATEGORÍA DE SUELO URBANO CONSOLIDADO.**

El Art. 51 de TR 1/2000 relativo al *Suelo Urbano: Categorías*, define las categorías que se establecen en Suelo Urbano y las condiciones que deben cumplir:

*“En el suelo urbano, el planeamiento establecerá todas o alguna de las siguientes categorías:*

- b) Suelo urbano consolidado, integrado por aquellos terrenos que, además de los servicios previstos en el apartado a)1. del artículo anterior, cuenten con los de pavimentación de calzada, encintado de aceras y alumbrado público, en los términos precisados por las Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico y el Plan General.*
  
- c) Suelo urbano no consolidado por la urbanización, integrado por el restante suelo urbano. “*

En los apartados siguientes se acredita que el ámbito objeto de Revisión Parcial cumple con los requisitos exigidos por el apartado b) precedente, por lo que es susceptible de ser categorizado como SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Sin perjuicio de ello y de la propia incongruencia del PGO que pese ha reconocer en la página 106 de la Memoria, que el Plan Especial está *“prácticamente colmatado en la actualidad”*, hemos de considerar que conforme a la doctrina consolidada del Tribunal Supremo, el carácter y la categoría del suelo urbano, no son criterios conceptos discrecionales y/o subjetivos

Su consideración lo es sólo a partir de criterios objetivos, en este caso, una vez acreditados los establecidos por el Art. 50 de TRLOTENC en cuanto a la clasificación, cuestión no sujeta a debate, los que establece el Art. 51 del citado texto legal para determinar la categoría de CONSOLIDADO ( *pavimentación de calzada, encintado de aceras y alumbrado público*) resultan manifiestamente indubitados como se acredita en la documentación que con tal fin se incorpora a la presente Revisión.

La apreciación de estos requisitos, ni tan siquiera están limitados o ponderados en su constatación por los “*términos precisados por las Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico*” pues éstas esperan su formulación desde hace catorce años.

Tampoco depende tal apreciación de la cuantía de la reposición de pavimentación de calzada que haya que abordar por el deterioro por uso y transcurso del tiempo, ni de que las cuantías de las dotaciones y espacios libres previstos sean muchas o pocas conforme a la legislación del momento actual, si cumplieron en su día con los estándares que estuvieran entonces vigentes.

En otras palabras, el envejecimiento de las infraestructuras viarias o la obsolescencia paramétrica de las dotaciones y espacios libres respecto de las vigentes en un momento dado, posterior a la consolidación del suelo como urbano en ejecución del planeamiento urbanístico que le sea de aplicación, no pueden ser tenidos por argumentos válidos para cuestionar la categoría objetiva del SUELO URBANO.

Tampoco la necesidad de equidistribución de las cargas derivadas del derecho que en virtud del Art. 73 asiste a los propietarios del suelo urbano consolidado para “..... *completar la urbanización de los terrenos para que las parcelas edificables adquieran la condición de solares.*” en tanto que tal derecho viene

acompañado de la obligación de “.....costear y, en su caso, ejecutar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares.”

Es mas, conforme a lo dispuesto por el apartado 4 del citado Art. 73, “.....la ejecución del suelo urbano consolidado por la urbanización no podrá llevarse a cabo mediante la delimitación de unidades de actuación, siendo de aplicación, en su caso, lo dispuesto en el Título III de este Texto Refundido.”

#### **IV.- ANÁLISIS DEL ÁMBITO DE ESTUDIO.**

Con el fin de acreditar el grado de concurrencia de las condiciones señaladas en los apartados II y III, se han procedido a realizar los siguientes documentos de análisis:

1. Reconocimiento ocular de la consolidación edificatoria existente, del que se aportan las fotografías en los planos **I- 6b, 6c, 6d y 6e** y el plano en el que se sitúan las fotos, **I-6a**.

Tal y como demuestra el reportaje fotográfico adjunto, la urbanización cuenta de manera indubitada con los servicios previstos en el Apartado II, subapartado **a)1** (acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica), y también con los reseñados en el Apartado III relativos a pavimentación de calzada, encintado de aceras y alumbrado público.

En estas imágenes se aprecia un marcado carácter urbano, derivado de las tipologías edificatorias, los servicios de apoyo a la residencia y un indiscutible grado de consolidación y urbanización, características inequívocas del suelo urbano consolidado.

2. Se ha realizado un análisis de la colmatación edificatoria reflejado en el plano **I-8**, cuyos resultados se expresan en el siguiente cuadro.

De él se deduce un grado de ocupación del suelo por la edificación bastante superior a las dos terceras partes de la delimitación establecida para el suelo urbano clasificado.

<b>CONSOLIDACIÓN EDIFICATORIA DEL PUNTILLO DEL SOL.</b>		
SUELO URBANO CONSOLIDADO POR LA EDIFICACIÓN	68.597 m <sup>2</sup>	<b>79 %</b>
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA EDIFICACIÓN	26.583 m <sup>2</sup>	21 %
SUELO URBANO TOTAL	86.644 m <sup>2</sup>	100 %
SUELO URBANO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN	86.644 m <sup>2</sup>	100 %

3. Desde el punto de vista de la dotación de infraestructuras se ha dispuesto de la información aportada por el Ayuntamiento relativa a abastecimiento de agua y energía eléctrica, cuyos trazados se reflejan en el Plano de Infraestructuras que se acompaña **I-9**.

En lo que respecta a la evacuación de aguas residuales, el municipio no cuenta con red de saneamiento de aguas negras en el ámbito del Puntillo del Sol, pero sí cuenta con saneamiento de aguas pluviales.

El planeamiento de los años 70 que se estableció en la zona ha resuelto la evacuación en los siguientes términos: en los chalets unifamiliares mediante

fosas sépticas individuales, y en los edificios plurifamiliares mediante una depuradora, situada en cada uno de ellos.

4. En el plano **I-5** se reflejan los espacios destinados a Equipamientos, Dotaciones y Espacios Libres, propios de un núcleo urbano, según el planeamiento vigente PGO-2003.
5. De los datos del Padrón aportados por el Ayuntamiento y por el ISTAC, correspondientes a los últimos 10 años, se ha podido constatar la evolución y el crecimiento de la población en el núcleo.

El resultado obtenido aprecia una tasa de crecimiento en 10 años del 66 %, con un incremento medio interanual del 6,6 %. En el cuadro adjunto se reflejan los datos de forma desagregada.

<b>HABITANTES DE LA ENTIDAD DE POBLACIÓN PUNTILLO DEL SOL</b>		
	<b>2000</b>	<b>2010</b>
Hombres	81	247
Mujeres	72	207
Total	153	454
<b>CRECIMIENTO INTERANUAL DEL PUNTILLO DEL SOL</b>		<b>6,6%</b>

## **V.- OBRAS COMPLEMENTARIAS NECESARIAS.**

El complemento de los accesos rodados y otras posibles carencias de la urbanización se ubican dentro de las obras complementarias que establece el Régimen Jurídico del Suelo Urbano.

A tal efecto el Art. 73, *Régimen jurídico del suelo urbano consolidado*, del mismo Decreto Legislativo anteriormente mencionado establece:

*“Los propietarios de suelo urbano consolidado tendrán, previo cumplimiento de los deberes legales exigibles, los siguientes derechos:*

- a) Derecho a completar la urbanización de los terrenos para que las parcelas edificables adquieran la condición de solares.”*

Así mismo en el Anexo relativo a los Conceptos Fundamentales, el apartado 1.3.2, *Solar*, define el concepto de solar en los siguientes términos:

*“Parcela ya dotada con los servicios que determine la ordenación territorial y urbanística y, como mínimo, los siguientes:*

- 1º) Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden. (...)*
- 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, previa autorización del planeamiento, se **permitirá la disposición de fosas sépticas por unidades constructivas** o conjuntos de muy baja densidad de edificación.*

4º) *Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías que lo circunden.”*

A requerimiento de la COTMAC, el Ayuntamiento a incorporado al expediente de Revisión la evaluación económica global de las obras de urbanización que resultan necesario ejecutar para reparar el deterioro de la pavimentación, alumbrado, dotaciones y espacios libres. Dicho Documento se aporta como Anexo II de la presente Revisión.

## **VI.- REPERCUSIONES DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN RESPECTO DE LAS ESTABLECIDAS POR EL PG VIGENTE.**

El cambio de categoría del suelo urbano que constituye el objeto único de la presente Revisión Parcial no altera las determinaciones urbanísticas precedentes para el ámbito de actuación, salvo en lo que afecta al cambio de su delimitación NO como consecuencia de la afección generada por el Paisaje Protegido Costa de Acentejo, algo que viene determinado por disposiciones legislativas de rango supramunicipal. Dicha cambio de delimitación ha sido requerido expresamente por acuerdo de la COTMAC de 26 de septiembre de 2011 y que se adjunta como Anexo IV.

En consecuencia, ha de entenderse que tal modificación tiene carácter vinculante y prevalente para el Ayuntamiento por disposiciones legales de rango superior emanadas de Parlamento de Canarias y el su caso del ámbito

competencial de la Comunidad Autónoma responsable único del proceso de formulación de la ordenación del referido Paisaje Protegido.

En el supuesto de que tal disposición pudiera eventualmente generar derechos indemnizatorios, su cuantificación y procedencia resulta ajena al presente expediente y deberían ser evaluados en su caso en el proceso de formulación del planeamiento específico del citado Espacio Natural Protegido.

En los esquemas adjuntos se comparan los ámbitos del Puntillo del Sol conforme a lo establecido por el PGO y el resultante del Acuerdo de la COTMAC



**Delimitación del ámbito Puntillo del Sol conforme al PGO vigente.**



**Delimitación del ámbito Puntillo del Sol conforme al Acuerdo de la COTMAC de 26 de septiembre de 2011.**

## **VII.- RELACIÓN DETALLADA DE LAS MODIFICACIONES Y ALTERACIONES PRODUCIDAS POR LA REVISIÓN PARCIAL.<sup>2</sup>**

Las alteraciones producidas por Aprobación Definitiva de la presente Revisión Parcial son las siguientes:

- a) Cambio de la categoría de Suelo Urbano, que pasa de urbano NO CONSOLIDADO a CONSOLIDADO.
- b) Cambio de delimitación del ámbito en el extremo NO del ámbito. El área de actuación pasa 10,22 Ha conforme a la delimitación del PGO a 8,66 Ha, conforme a la delimitación establecida por la Revisión Parcial..
- c) Exclusión del uso hotelero por el cambio de delimitación con la consecuente minoración del ámbito destinado a Edificación Abierta en Bloque, que pasa de 13.122 m<sup>2</sup> a 9.683 m<sup>2</sup>.
- d) Esta exclusión comporta a su vez el reajuste del número de habitantes, al quedar fuera del ámbito 200 apartamentos de los que 25 son de uso residencial, con una población censada de 146 habitantes.
- e) Recuperación de peatonales no reconocidos por el PGO por limitaciones derivadas de la deficiente cartografía utilizada en su formulación. La cuantía de suelo vinculada a este uso es de 872 m<sup>2</sup>, Anexo II.

---

<sup>2</sup> Todas estas modificaciones que a continuación se relacionan, se han grafiado en color rojo con el fin de su más fácil identificación en el proceso de tramitación.

- f) Corrección de la medición de la parcela de uso cultural, que como tal cuerpo cierto, figura en el PGO incorrectamente medida en cuantía de 1.283 m<sup>2</sup> cuando en realidad mide 899 m<sup>2</sup>.
- g) Corrección de la medición de la superficie de viales, que como tal cuerpo cierto, figura en el PGO incorrectamente medida en cuantía de 2,75 Ha cuando en realidad mide 1,3445 Ha y se queda en 1,26 Ha dentro del ámbito de la Revisión.
- h) Excluir de la Memoria de Ordenación las referencias al número de plantas relativas al suelo urbano que se excluye del ámbito de la Revisión Parcial. (Apartado 3.1.2, antepenúltimo párrafo).
- i) Reajuste del subapartado c) del Apartado 3.1.2 relativo a la Delimitación del Suelo Urbano , de la Memoria de Ordenación del PGO.
- j) Reajuste del Apartado 4.1.1 relativo al Desglose de superficies del Suelo Urbano, de la Memoria de Ordenación, en todos aquellos subapartados que se ha visto afectados por la Revisión Parcial..
- k) Informe sobre el estado real de los espacios libres y equipamientos, la propiedad de los mismos y, la forma de obtención en su caso, Anexo II.
- l) Plano de la Sección Viaria Tipo, Anexo VI

m) Relación de documentos del PGO que se han alterado por la presente Revisión, Anexo V, relativos a:

- Memoria de Ordenación:
  - \* Apartado “c) Núcleo de Las Breñas en el punto 3.1.2 Delimitación del Suelo Urbano”.
  - \* Cuadro de “Características Numéricas del Suelo Urbano Consolidado del Puntillo del Sol”
- Planos
- Documento de Estudio Económico Financiero y Programa de Actuación el apartado 4.4.2. y la Tabla Final.

Las presentes modificaciones y alteraciones no son susceptibles de generar indemnizaciones, lo que se asevera en cumplimiento del Acuerdo del Consejo de Gobierno de 21 de Diciembre de 2009 sobre la responsabilidad indemnizatoria derivada del planeamiento como consecuencia de vinculaciones singulares o por cualquier otro concepto.

En el supuesto improbable de que por alguna circunstancia no fuera así, estas deberán ser asumidos por el propio Ayuntamiento u administración causante del derecho indemnizatorio, cuando siendo consecuencia de la presente Revisión, sus motivaciones resulten comprendidas dentro de los límites de ordenación y determinaciones vinculantes de planeamiento territorial que sirvieron de base para la aprobación definitiva del PGOU que se revisa.

### **VIII.- JUSTIFICACIÓN DE LA EXONERACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL.**

Según el Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, en su Art. 24.2,

*“El órgano ambiental podrá, previa consulta a las Administraciones públicas afectadas, **excluir del procedimiento de evaluación ambiental** a los planes, cuando, no teniendo efectos significativos en el medio ambiente, se dé alguno de los siguientes supuestos:*

*b) Tengan por objeto modificaciones o iones parciales de carácter menor.”*

El ámbito objeto de estudio es de carácter menor, y la Revisión Parcial tiene el mismo carácter, ya que no modifica viales, servicios ni parcelas. Se limita a reflejar mediante cuantificación numérica y gráfica el estado actual de la urbanización para comprobar que es un suelo urbano consolidado.

Desde el punto de vista jurídico tales extremos se justifican en el Informe Jurídico que se acompaña como Anexo I.

El pasado 17 de mayo de 2012 la Dirección General de Ordenación del Territorio de la Consejería de Obras Públicas, transportes y Política Territorial, informó favorablemente la EXONERACIÓN al emitir el Informe Preceptivo del Artículo 11 del TRLOTENC. Se adjunta copia de la resolución en el Anexo IV

### **IX- JUSTIFICACIÓN DE LA EXONERACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DEL AVANCE.**

La Ley 6/2009, de 6 de mayo, de Medidas Urgentes en materia de Ordenación territorial para la Dinamización sectorial y la Ordenación del Turismo, en su Artículo 10, regula la Exoneración del Avance de planeamiento en los siguientes términos.

*“Podrá prescindirse del trámite de avance en las revisiones parciales de los planes insulares y planes generales, cuando se acredite que los cambios que determinan no alteran de forma sustancial el modelo territorial insular o municipal.”*

Tal y como se ha dicho anteriormente, efectivamente este cambio que se propone no altera el modelo territorial municipal, y mucho menos de forma sustancial, ya que no modifica elementos esenciales ni estructurales de la urbanización, simplemente su categoría, debidamente justificada.

Desde el punto de vista jurídico tales extremos se justifican en el Informe Jurídico que se acompaña como Anexo I.

Ante la evidente inocuidad de los objetivos pretendidos, el pasado 17 de mayo de 2012 la Dirección General de Ordenación del Territorio de la Consejería de Obras Públicas, transportes y Política Territorial, informó favorablemente la EXONERACIÓN al emitir el Informe Preceptivo del Artículo 11 del TRLOTENC. Se adjunta copia de la resolución en el Anexo IV

## **X.- INTERES PÚBLICO SUBYACENTE.**

El Plan Especial Puntillo del Sol se aprueba y ejecuta en la década de los años setenta, sin que se culmine la materialización de las dotaciones y espacios libres.

Con el transcurrir de los años, cuarenta aproximadamente, la pavimentación del viario y el alumbrado público han ido deteriorándose parcialmente,

habiendo propiciado esta circunstancia el que los vecinos hayan acudido en demanda de atención municipal

El Ayuntamiento se ha visto frente a esta petición, con el problema de la desaparición del promotor inicial y la inexistencia de una entidad jurídica que pudiera haberse subrogado en sus obligaciones.

En consecuencia la Administración municipal se ha visto impelida a subrogarse en la labor gerencial del proceso.

Al propio tiempo se enfrenta a la circunstancia de la inadecuación de la categorización del suelo como URBANO NO CONSOLIDADO por parte del PGO vigente, por cuanto que con independencia de las circunstancias fácticas incontrovertibles de que el suelo reúne todos los requisitos exigidos por los Art. 50 y 51 del TRLTENC para ser considerado este ámbito en la categoría de suelo URBANO CONSOLIDADO, como hemos acreditado anteriormente, es lo cierto que el desarrollo de la Unidad de Actuación prevista es un objetivo inalcanzable por la dispersión internacional de los titulares de la estructura de la propiedad y de las divisiones horizontales existentes.

Ante esta situación de deterioro avanzado que viene siendo soportada por los vecinos desde hace más de una década, el PGO – y en consecuencia el propio Ayuntamiento – erró en su diagnóstico y ordenación y hoy es la hora de que esta Administración impulse legítimamente una iniciativa de ordenación, que habilite el marco urbanístico más apropiado para afrontar la rehabilitación y dotación de este ámbito de suelo municipal.

El ejercicio discrecional de la potestad de planeamiento mediante el ejercicio del ius variandi tiene su límite en el carácter reglado del suelo urbano consolidado. Así, cobra, por la labor de la jurisprudencia, especial relevancia la sumisión del planificador al principio de la interdicción de la arbitrariedad de la Administración (Art. 9.3 CE), que se traduce en la en la exigencia de dotar de racionalidad a las determinaciones del planeamiento urbanístico. De esta

forma, las determinaciones tienen que estar fundadas en la realidad preexistente.

En este punto, el ejercicio de la potestad de planeamiento está sometida al principio de control a través de los hechos determinantes, es decir, según cuáles sean los hechos de los que dice partir el planificador, la actuación de éste será correcta en la medida en que tales hechos sean exactos pero no lo será en caso contrario.

Así, y tal como se ha expuesto con anterioridad, dado el carácter reglado del suelo urbano consolidado, esta Administración está obligada a impulsar legítimamente esta iniciativa de Revisión de la ordenación vigente, en coherencia con el mandato a los poderes públicos previsto en el Art. 2.3 del TRLS 2/2008, dirigido a promover las condiciones para garantizar a los ciudadanos el derecho de disfrute de forma equilibrada del desarrollo y transformación urbanística del suelo, y bajo la cobertura de los Arts. 4.2 y 6 del TROLCAN, que prescriben la racionalidad y congruencia de la actividad de ordenación urbanística por la cual se debe regir la Administración titular de la potestad de planeamiento.

Tales son las consideraciones que identifican el Interés General que ampara y justifica la presente Revisión Parcial.

## XI.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

**ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO DE LA REVISIÓN PARCIAL DEL PGO EN EL ÁMBITO DE PUNTILLO DEL SOL.**

	Superficies. (m2)	Inversión parcial (€)	Inversión total (€)
<b>A. - GASTOS DE URBANIZACIÓN DE REHABILITACIÓN URBANA.</b>			
I.- Expropiación de suelo. (*)			
Dotaciones Peatonales	899		
Paisajes y parques.	872		
TOTAL I.	1.431		
II.- Obras de Urbanización			
II.1.- Vialidad Pública.			
Demoliciones Urbanización	20.972,68		
TOTAL II.1	246.874,27		
II.2.- Urbanización de Espacios Libres y Dotaciones.			
Dotaciones Peatonales	899		
Paisajes y parques.	872		
TOTAL II.2	1.431		
II.3.- Indemnizaciones. (***)			
TOTAL II.3		0	
<b>TOTAL GASTOS</b>			<b>690.511</b>
<b>B. - INGRESOS</b>			
II.- Ingresos conforme a la Ley de Régimen Local vigente. (****)			
<b>TOTAL INGRESOS III</b>			<b>690.511</b>
<b>RESULTADO CONTABLE</b>			<b>0</b>

**C. - PROGRAMACIÓN TEMPORAL Y PREVISIONES DE EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN.**

Obtención de suelo.	Tres años desde la aprobación definitiva de la Revisión Parcial.
Previsiones de ejecución de las obras de urbanización vial y de espacios libres.	Se estiman cuatro años desde la aprobación definitiva del expediente de asignación de contribuciones especiales.

(\*) El valor de expropiación es estimativo, se ha establecido por el procedimiento de comparación de valores y en todo caso deberá ser definitivamente determinado mediante valoración realizada por técnicos municipales. La materialización de las expropiaciones se llevará a cabo en el tiempo y forma establecidos por la legislación vigente a cuyos efectos se realizarán las previsiones presupuestarias oportunas de orden municipal.

(\*\*) Según valoración que se acompaña en el Anexo II adjunto.

(\*\*\*) No existen determinaciones urbanísticas en la Revisión Parcial que sean susceptibles de generar derechos indemnizatorios. Fuera del ámbito de ordenación - determinado por el acuerdo de la Cotmac de 26 de septiembre de 2011- las que resulten del régimen jurídico propio de la ordenación de los espacios naturales y cuya cuantificación es ajena al presente expediente.

(\*\*\*\*) La estimación de ingresos tiene carácter estimativo. Su cuantía definitiva y en particular los porcentajes de aplicación a los particulares deberá ser establecida por el Ayuntamiento en el momento procedimental oportuno, debiéndose garantizar que la carga municipal asumida cuenta con partida presupuestaria suficiente. A los efectos de equidistribución se tomará como parámetro de referencia la superficie por metro cuadrado construido extraído de las referencias catastrales correspondientes, para los edificios ejecutados y de los parámetros urbanísticos de edificabilidad para los no construidos.

La Matanza a 11 de Marzo de 2014

Fdo.  
 Javier Domínguez Anadón.



La obtención de los ingresos necesarios tanto para sufragar las obras de urbanización como para la expropiación del suelo de dotaciones y espacios libres públicos que se hace necesaria como consecuencia de la desaparición del agente urbanizador, se regirá por los mecanismos del marco legal de aplicación.

Por igual circunstancia no resulta posible la recepción por el Ayuntamiento de las Obras de Urbanización, por cuanto que siendo necesario que estas se acometan por iniciativa municipal, tal procedimiento no resulta procedente.

A partir de la culminación de las obras de urbanización el Ayuntamiento procederá a ocupar mediante la toma de posesión, los espacios públicos de forma directa en la medida en que como ya hemos señalado no existe ni agente urbanizador, ni entidad jurídica sustitutoria que detente los derechos de ejecución debido a los antecedentes históricos ya señalados.

## **XII.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**

No procede la elaboración de la Memoria de Sostenibilidad Económica establecida por el Art. 15 del TR del RDL 2/2008 de 20 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, por cuanto que conforme a lo dispuesto en el Art. 3 del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo aprobado por el RD 1492/2011 de 24 de octubre, los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de servicios necesarios que deban ser evaluados, lo habrán de ser referidos a atender los que generen los nuevos crecimiento urbanos previstos en el instrumentos de ordenación. En la presente Revisión Parcial no está previsto la eventualidad de generar nuevos crecimientos que no estuvieran ya contemplados en el Plan Especial Puntillo del Sol y por ende en el PGO vigente.

### **XIII.- ACREDITACIÓN GRAFICA DE LAS CONSIDERACIONES EXPUESTAS.**

En los planos que se relacionan de analizan desde el punto de vista gráfico las condiciones objetivas de desarrollo alcanzado por el proceso urbanizador amparado en el Plan Parcial Puntillo del Sol

- I-1** Situación
- I-2** Topográfico
- I-3** Usos del Suelo
- I-4** Estructura de la Propiedad
- I-5** Planeamiento Vigente
- I-6** Descripción Fotográfica
- I-7** Evolución territorial
- I-8** Consolidación de la Edificación
- I-9** Consolidación de las Infraestructuras
- I-10** Delimitaciones

La Matanza a 11 de marzo de 2013,

Fdo.

Javier Domínguez Anadón. Arquitecto

Colaboradores:

María José Domínguez Pociello

Sonia Veciana Bové

Aurora Santana Santana

Arquitectas

**ANEXO I.**  
**INFORME JURÍDICO MUNICIPAL**

**ANEXO II.**

**INFORME MUNICIPAL DE CUANTIFICACIÓN DE LOS COSTES  
DE URBANIZACIÓN Y DEL ESTADO DE LOS ESPACIOS  
LIBRES Y PEATONALES.**

**ANEXO III.**

**INFORME MUNICIPAL FORMULADO POR EL SR. SECRETARIO  
DON JESUS RUIZ RUIZ SOBRE EDIFICACIONES NO  
REFLEJADAS EN EL PLANO DE ORDENACIÓN  
PORMENORIZADA DEL PGO-2003.**

**ANEXO IV.**

**ACUERDO DE LA COTMAC DE EXONERACIÓN DE LA  
EVALUACIÓN AMBIENTAL Y DE LA FASE DE AVANCE.**

**ANEXO V.**

**DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL QUE SE HA VISTO  
ALTERADA POR LA PRESENTE REVISIÓN PARCIAL.**

**APENDICE I**  
**MEMORIA DE ORDENACIÓN.**

**APÉNDICE II**  
**PLANOS**

**APÉNDICE III**  
**ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**  
**Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN.**

**ANEXO VI.**  
**SECCIÓN TIPO DEL VIARIO**