



Negociado  
**PLANEAMIENTO**  
Asunto: **APROBAR DEFINITIVAMENTE EL CAMBIO SISTEMA  
ACTUACIÓN, DE COMPENSACIÓN A COOPERACIÓN, EN EL  
APE C-1B**

Documento  
PLA111051

Expediente  
AYT/566/2017

Código de Verificación:



646M5P5P261C0S321CF2

## DECRETO

Visto el expediente AYT/566/2017 relativo a la UNIDAD DE ACTUACION DEL AREA DE PLANEAMIENTO ESPECIFICO APE C-1B, y los informes obrantes en el expediente.

Teniendo en consideración los siguientes

### ANTECEDENTES DE HECHO.

**1º.-** Por Decreto de Alcaldía nº 1869/2012 de 2 de marzo de 2012, se resolvió aprobar definitivamente el cambio de sistema de actuación de la Unidad de Actuación del Área de Planeamiento Específico APE C-1B "González Abarca", pasando del sistema de Cooperación fijado en el PGO al sistema de Compensación, accediendo a la solicitud presentada por PROMOCIONES CASTILLO DE VALDECÁRZANA S.L. y CONSTRUCCIONES CAMPELO S.A. (Expediente 2844/2007)

**2º.-** Iniciada la tramitación del Proyecto de Actuación de la Unidad de Actuación del Área de Planeamiento Específico APE C-1B "González Abarca, y transcurridos los plazos establecidos para su aprobación definitiva, por Decreto del Concejal responsable del Área de Urbanismo y Planificación nº 5853/2016 de fecha 21 de septiembre se resolvió lo siguiente, por causas imputables a los propietarios promotores del Proyecto de Actuación,:

" TERCERO.- Iniciar expediente para el cambio de sistema de actuación, a través del procedimiento para la delimitación de Polígonos o Unidades de Actuación, contemplado en los artículos 151.2 del TROTU y 358.2 del ROTU."

**3º.-** Por Decreto de Alcaldía número 334/2017, de 20 de enero, se acordó aprobar inicialmente el cambio de Sistema de Actuación del Área de Planeamiento Específico

# Ayuntamiento de Avilés



Negociado  
**PLANEAMIENTO**  
Asunto: **APROBAR DEFINITIVAMENTE EL CAMBIO SISTEMA  
ACTUACIÓN, DE COMPENSACIÓN A COOPERACIÓN, EN EL  
APE C-1B**

Documento  
PLA11I05I

Expediente  
AYT/566/2017

Código de Verificación:



646M5P5P261C0S321CF2

APE C-1B "González Abarca" del Plan General de Ordenación, del actual Compensación al de Cooperación, y el sometimiento del expediente a información pública por plazo de 20 días hábiles.

**4º.-** La apertura del periodo de información pública fue anunciada mediante la inserción de Edictos en los siguientes medios:

- En un periódico de circulación en la provincia, edición de fecha 13 de febrero de 2017, según consta en documento AUPAC PLA11I01W.
- En el Boletín Oficial del Principado de Asturias número 35 de fecha 13 de febrero de 2017, según consta en documento AUPAC PLA11I01S.
- En el Tablón Municipal de Edictos, según consta en documento AUPAC PLA11I011.
- En la página web municipal, según consta en documento AUPAC PLA11I05E.

**5º.-** El referido Decreto de aprobación inicial fue notificado, asimismo, a los siguientes interesados:

- Construcciones Campelo, S.A., 30-01-2017.
- Promociones Castillo Valdecarzana S.L. 31-01-2017.
- Lucio Manuel García González 14-02-2017.

**6º.-** Consta informe técnico, de fecha 18 de abril de 2017, desestimando las alegaciones formuladas por la entidad Promociones Castillo de Valdecarzana, entendiéndose justificado y motivado el cambio del sistema de actuación.



Negociado  
**PLANEAMIENTO**  
Asunto: **APROBAR DEFINITIVAMENTE EL CAMBIO SISTEMA ACTUACIÓN, DE COMPENSACIÓN A COOPERACIÓN, EN EL APE C-1B**

Documento  
PLA111051

Expediente  
AYT/566/2017

Código de Verificación:



646M5P5P261C0S321CF2

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### I.- Sistema de Actuación.

De conformidad con el artículo 153 del Decreto Legislativo 1/2004, de 22 abril, que aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo de Asturias (BOPA 27-4-2004), en adelante TROTU, y con el artículo 364.2 del Decreto 278/2007, de 4 diciembre, que aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias (BOPA 15-2-2008), en adelante ROTU, en el Suelo Urbanizable no-prioritario y en el suelo urbano no-consolidado, los polígonos o unidades de actuación se desarrollarán por el sistema de actuación que la Administración urbanística elija en cada caso.

La elección del sistema de actuación –como competencia de la Administración urbanística actuante- se llevará a cabo al aprobarse el planeamiento general, el de desarrollo, o con la delimitación del polígono o unidad de actuación, sin que al respecto exista preferencia entre ninguno de los sistemas existentes.

### II.- Cambio de Sistema de Actuación.

El artículo 425 del ROTU dispone:

*"Transcurrido el plazo señalado en el artículo anterior y la prórroga que pudiera otorgarse, la Administración actuante podrá, de oficio o a solicitud de propietarios que representen más del 15% de la propiedad del ámbito, modificar el sistema de actuación a través del procedimiento para la delimitación de polígonos o unidad de actuación"*

Por su parte el artículo 365 ROTU, dispone que:



Negociado  
**PLANEAMIENTO**  
Asunto: **APROBAR DEFINITIVAMENTE EL CAMBIO SISTEMA ACTUACIÓN, DE COMPENSACIÓN A COOPERACIÓN, EN EL APE C-1B**

Documento  
PLA111051

Expediente  
AYT/566/2017

Código de Verificación:



646M5P5P261C0S321CF2

*"Podrá modificarse el sistema elegido, por causas justificadas, a través del procedimiento regulado para la delimitación de polígonos y unidades de actuación. Asimismo, el planeamiento de desarrollo podrá modificar el sistema de actuación elegido en el Plan General de Ordenación".*

Y el vigente Plan General de Ordenación señala en su artículo 2.12 que el Ayuntamiento elegirá el sistema atendiendo a las determinaciones que se señalen al respecto, y también atendiendo a *"...las condiciones y circunstancias que concurren en cada caso..."*

En el presente ámbito, como hemos visto, concurren las siguientes circunstancias:

- *Un solo propietario reúne el porcentaje suficiente para impulsar y desarrollar el sistema de compensación.*
- *Sin embargo, transcurrido el plazo máximo de cuatro años previsto en el artículo 424 del ROTU para la presentación del Proyecto de Actuación, éste no ha sido presentado por dicho propietario.*

### **III.- Alegaciones.**

Aprobado inicialmente el cambio de sistema de actuación por Decreto de 20 de enero de 2017, en el periodo de información pública se presentó una única alegación por la entidad Promociones Castillo de Valdecarzana S.L.

En el informe técnico emitido el 18 de abril de 2017, se proponía desestimar la alegación presentada, conforme a la siguiente argumentación:

*"ANÁLISIS DEL ESCRITO DE ALEGACIONES FORMULADAS POR PROMOCIONES CASTILLO DE VALDECARZANA, S.L., EL 28/02/2017 (DOC. AUPAC REG11E645)*

*El interesado reitera la argumentación contenida en los escritos presentados en el expediente municipal 2198/2011, sobre Proyecto de Actuación del APE C-1B,*

# Ayuntamiento de Avilés



Negociado  
**PLANEAMIENTO**  
Asunto: **APROBAR DEFINITIVAMENTE EL CAMBIO SISTEMA ACTUACIÓN, DE COMPENSACIÓN A COOPERACIÓN, EN EL APE C-1B**

Documento  
PLA111051

Expediente  
AYT/566/2017

Código de Verificación:



646M5P5P261C0S321CF2

*durante el trámite en el que se puso de manifiesto el expediente, previamente a acordar el cambio de sistema y, una vez acordado éste, al recurso de reposición interpuesto a dicho acuerdo.*

*Las alegaciones formuladas consisten, en esencia, en lo siguiente:*

- *Vocación de gestión privada de la Unidad APE C1-B*
- *El Ayuntamiento no debe favorecer al incumplidor*
- *Situación de la mercantil alegante: disolución*

*A dichas alegaciones ya hemos contestado en las ocasiones anteriores en los siguientes términos:*

- *La vocación de la gestión privada no parece tan evidente cuando, agotado el tiempo legal para la formulación del Proyecto de Actuación, éste aún no se ha presentado.*

*En el sistema de Compensación, la mayoría de la propiedad debe hacerse valer y utilizarse para garantizar la ejecución de la unidad de Actuación. Cuando a pesar de dicha mayoría, transcurren los plazos legales y no se ejecuta es por falta de capacidad o de voluntad para su ejecución, razón por la cual, debería modificarse el sistema de actuación.*

- *Con el cambio de sistema no se pretende premiar ni castigar a ningún propietario. Los incumplimientos que se invocan lo son, en su mayoría de acuerdos privados entre los propietarios del suelo, que, en ningún caso, obligan al Ayuntamiento. Con el cambio de sistema lo único que se busca es la ejecución del planeamiento y, con ello, asegurar que el uso del suelo, sea cual fuere su titularidad, se realiza con subordinación al interés general y en congruencia con la función social de la propiedad, en las condiciones establecidas en las leyes y*



Negociado  
**PLANEAMIENTO**  
Asunto: **APROBAR DEFINITIVAMENTE EL CAMBIO SISTEMA ACTUACIÓN, DE COMPENSACIÓN A COOPERACIÓN, EN EL APE C-1B**

Documento  
PLA111051

Expediente  
AYT/566/2017

Código de Verificación:



646M5P5P261C0S321CF2

*en virtud de ellas, en el planeamiento urbanístico, con arreglo a la calificación urbanística de los terrenos. Todo ello, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 4 del TROTU.*

*- El mantenimiento del sistema de actuación de compensación, teniendo en cuenta la estructura de propiedad y la situación mercantil de la alegante, lo único que puede garantizar es la dilación en su desarrollo, pero no la ejecución material de la actuación. En el sistema de compensación, la alegante, si efectivamente se ejecuta la actuación, ha de participar en los costes de urbanización de la actuación, de igual forma que en el sistema de cooperación.*

*En este caso, se han incumplido con holgura los plazos legales para la presentación del Proyecto de Actuación por parte del propietario mayoritario (Artículo 1.14.1.b de las Normas Urbanísticas del Plan General, artículo 172 del TROTU y artículo 424 del ROTU). El mero incumplimiento de dichos plazos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 425 del ROTU, faculta al Ayuntamiento, sin más justificación o motivación, para acordar el cambio de sistema de actuación.*

*Pero es que, además, nos encontramos en un ámbito de suelo urbano no consolidado en el que se encuentra pendiente de obtención y de urbanización un tramo de viario público de la Calle Dolores Ibaruri; viario que sirve de acceso rodado al Instituto Número 5 y de acceso peatonal a éste y al Instituto Menéndez Pidal. Y ambos deberes, ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para los viales, y costear y ejecutar su urbanización, según lo establecido en los artículos 316.b) y e) del ROTU, respectivamente, corresponde afrontarlos a los propietarios del suelo.*

*Por tanto, resulta absolutamente innecesario realizar ningún estudio comparativo de costes, en función del sistema de actuación elegido, ya que la obtención del*



Negociado  
**PLANEAMIENTO**  
Asunto: **APROBAR DEFINITIVAMENTE EL CAMBIO SISTEMA  
ACTUACIÓN, DE COMPENSACIÓN A COOPERACIÓN, EN EL  
APE C-1B**

Documento  
PLA111051

Expediente  
AYT/566/2017

Código de Verificación:



646M5P5P261C0S321CF2

*suelo y el coste de su urbanización, tanto en el sistema de compensación como en el de cooperación, no le va a suponer coste alguno al Ayuntamiento.*

*Es decir, la decisión municipal no tendrá que resolver que se atienda mejor o peor el interés público, según el sistema elegido; sino, simplemente, que se atienda o que no se atienda. Y está claro que desde la iniciativa privada, hasta la fecha, no se ha atendido dicho interés.*

*Con lo anteriormente expuesto, entendemos suficientemente motivado y justificado el cambio de sistema de actuación acordado, de compensación a cooperación."*

#### **IV.- Tramitación.**

De conformidad con el artículo 151 del TROTU y los artículos 358 y 365.1 del ROTU, la tramitación a seguir será la siguiente:

- Resolución de la alegación formulada.
- Acuerdo de aprobación definitiva, en su caso.
- Publicación del acuerdo y notificación a los interesados.
- Notificación del acuerdo al Registro del Planeamiento y Gestión Urbanística del Principado de Asturias.

#### **V.- Competencia y órgano.**

La competencia para la aprobación del cambio de Sistema de Actuación corresponde al Ayuntamiento de Avilés, en virtud de lo dispuesto en el artículo 16.2 del ROTU, y el órgano competente es la Alcaldía, en virtud de lo dispuesto en el artículo 21.1.j)

# Ayuntamiento de Aviles



Negociado  
**PLANEAMIENTO**  
Asunto: **APROBAR DEFINITIVAMENTE EL CAMBIO SISTEMA  
ACTUACIÓN, DE COMPENSACIÓN A COOPERACIÓN, EN EL  
APE C-1B**

Documento  
PLA111051

Expediente  
AYT/566/2017

Código de Verificación:



646M5P5P261C0S321CF2

de la Ley Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local (LRBRL).

Por lo que antecede **D I S P O N G O**:

**PRIMERO.-** Desestimar la alegación formulada por la entidad Promociones Castillo de Valdecarzana S.L, conforme a la justificación recogida en el apartado III de la presente Resolución.

**SEGUNDO.-** Aprobar definitivamente el cambio de Sistema de Actuación del Área de Planeamiento Específico APE C-1B "González Abarca" del Plan General de Ordenación, del actual Compensación al de Cooperación.

**TERCERO.-** Publicar la presente Resolución en el Boletín Oficial del Principado de Asturias y en la página web municipal, y notificarla a los propietarios de los terrenos incluidos en el polígono o unidad de actuación y al Registro del Planeamiento y Gestión Urbanística del Principado de Asturias.

Así lo dispuso la persona abajo firmante, en la fecha indicada, todo lo cual, en el exclusivo ejercicio de la fe pública que me es propia, certifico.