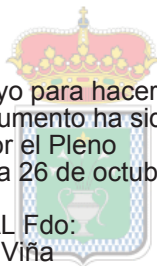


DILIGENCIA. - La extiengo yo para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de fecha 26 de octubre de 2023.

EL SECRETARIO GENERAL Fdo:
Hermenegildo Felipe Fanjul Viña
-- Documento firmado electrónicamente a 08



Aprobación Definitiva

Estudio de Detalle en el Plan Parcial Área Industrial de Bobes

Siero



Septiembre 2023

APROBACION DEFINITIVA
ACUERDO PLENO MUNICIPAL
de fecha 26 de octubre de 2023
DILIGENCIADO SECRETARIO GENERAL



INDICE

1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA Y EXPLICATIVA.....	3
1.1. Introducción y objeto del documento.	3
1.2. -Oportunidad y conveniencia. Justificación de la procedencia de su formulación.	4
1.3. – Definición del ámbito.....	6
1.4.- Servidumbre y afecciones sectoriales.	9
1.5. - Estructura de la propiedad.	9
1.6.- Documentación.	10
1.7.- Alcance del Estudio de Detalle.	11
1.7.1.- Cuestiones generales.	11
1.7.2.- Situación actual.	12
1.8.- Normativa.....	14
1.9.- Solución adoptada y estudio comparativo.....	14
1.10.- Conclusiones. Cuadro resumen.....	16
1.11.- Tramitación.....	16
1.12.- Resumen ejecutivo.	17
2.- PLANOS DE INFORMACION.	19
3.- PLANOS DE ORDENACION.	21
4.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.	23
4.1.- Introducción.	23
4.2.- Objeto del informe de sostenibilidad económica.	23
4.3.- Planeamiento. Estudio de Detalle en el ámbito del Plan Parcial Área Industrial de Bobes en el término municipal de Siero.....	24
4.4.- Hacienda pública.	25
4.5.- Impacto sobre la Hacienda Local.....	29
4.6.- Conclusiones.....	30

1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

APROBACION DEFINITIVA
ACUERDO PLENO MUNICIPAL
de fecha 26 de octubre de 2023
DILIGENCIADO SECRETARIO GENERAL



1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA Y EXPLICATIVA

1.1. INTRODUCCIÓN Y OBJETO DEL DOCUMENTO.

Como antecedente inmediato del presente documento, la Modificación II, cualificada, del Plan Parcial del Área Industrial de Bobes, en el concejo de Siero, aprobada definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 19 de marzo de 2021 (B.O.P.A núm. 60 de fecha 29 de marzo de 2.021), constituye un planeamiento derivado de actuación concertada, por lo que reúne la doble naturaleza y la documentación propia de modificación de planeamiento y de plan de ejecución, en tanto que implica la adecuación inmediata de las determinaciones del PGO de Siero para el ámbito determinado.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 70 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril (TROTU) y de los artículos 116 y 117 del Decreto 63/2022, de 21 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias. (ROTU), se formula el presente Estudio de Detalle, para el desarrollo de las determinaciones establecidas en la citada Modificación II del Plan Parcial del Área Industrial de Bobes, en el concejo de Siero, aprobada definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 19 de marzo de 2021 (B.O.P.A núm. 60 de fecha 29 de marzo de 2.021).

El objetivo del presente Estudio de Detalle es agrupar en una parcela única las parcelas GI-116, GI-117, GI-118, GI-119 y parte de la parcela GI-120, segregando un resto de esta última sin que pierda su calificación como GI, resultantes todas ellas de la ordenación establecida por la Modificación II del Plan Parcial Bobes Industrial, en Siero, así como reordenar la parte de viario circundante a las mismas, dando lugar a una nueva parcela de Gran Industria Singular, denominada GIS-137, con una superficie de 54.586 m² y a otra denominada GI-120b con una superficie de 9.710 m² lo que totaliza una reordenación de 5 parcelas industriales de origen y 2 parcelas industriales de resultado de una cifra conjunta de 64.296 m².

Ello en virtud del artículo 17.5 de la Normativa de la Modificación II cualificada del Plan Parcial del Área Industrial de Bobes que establece: *“Si la agrupación de parcelas de cualquier tipo superase el umbral de superficie asociada a cada calificación (por ejemplo, una agrupación de GI/GID que sobrepasase los 50.000 m², etc.), se adoptarán los criterios y parámetros propios asociados a la nueva tipología obtenida.* Por lo que la parcela agrupada de 54.586 m² pasa a denominarse GIS-137.

Como consecuencia de la agrupación se verán afectadas algunas plazas de aparcamiento vinculadas al viario que se suprime y que se reubicarán bien dentro de la nueva parcela GIS o en el nuevo viario local público/espacio libre local público que surja de la nueva ordenación propuesta en el presente Estudio de Detalle. Se genera una reubicación del viario público, aceras y aparcamientos originalmente concebidos, manteniéndose invariables sus superficies.

El presente Estudio de Detalle no modificará ni las zonas verdes ni los equipamientos públicos, por lo que no se modificarán los estándares del sector. Tampoco habrá aumento de la edificabilidad.

Sogepsa será la entidad promotora de la actuación y el Ayuntamiento de Siero la administración urbanística actuante.

1.2. -OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN.

La conveniencia, oportunidad y justificación del presente Estudio de Detalle se fundamenta en el cumplimiento de los objetivos de la actividad urbanística que se recogen en el artículo 4 del TROTU (Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo). De tal forma que el fin propio de la actividad urbanística es asegurar que el uso del suelo se realice con subordinación al interés general, en las condiciones establecidas en las leyes y conforme al planeamiento urbanístico. Asimismo, también deberá vincularse la ordenación urbanística y los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de todos los elementos culturales y medioambientales. De igual manera, deberá favorecer y fomentar la dinamización económica. Así lo recoge el TRLSRU (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana), en el artículo 3.3.d), cuando dice:

“3. Los poderes públicos formularán y desarrollarán, en el medio urbano, las políticas de su respectiva competencia, de acuerdo con los principios de competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, procurando que, esté suficientemente dotado, y que el suelo se ocupe de manera eficiente, combinando los usos de forma funcional. En particular:

d) Favorecerán, con las infraestructuras, dotaciones, equipamientos y servicios que sean precisos, la localización de actividades económicas generadoras de empleo estable, especialmente aquéllas que faciliten el desarrollo de la investigación científica y de nuevas tecnologías, mejorando los tejidos productivos, por medio de una gestión inteligente”.

En ese sentido se entiende que es necesario promover todas aquellas actuaciones que puedan favorecer la mejor ocupación posible del Área Industrial de Bobes y con el mayor nivel de variedad tipológica posible que permita satisfacer las distintas demandas que derivan de la propia dinámica del mercado. De ahí que el presente Estudio de Detalle se justifique por la necesidad de atraer nuevas inversiones y la implantación de nuevas empresas que previsiblemente pudieran precisar para su desarrollo parcelas de gran superficie que no están disponibles en el ámbito territorial del Plan Parcial.

La agrupación de las parcelas GI-116, GI-117, GI-118, GI-119 y GI-120 (parcial), así como su desarrollo urbanístico, ha de llevarse a cabo mediante un Estudio de Detalle, según establece el artículo 17 de la normativa de la Modificación II cualificada del Plan Parcial del Área Industrial de Bobe, Concejo de Siero, aprobada definitivamente por Acuerdo del

Consejo de Gobierno de fecha 19 de marzo de 2021 (B.O.P.A núm. 60 de fecha 29 de marzo de 2.021).

El precitado artículo 17 de la Normativa, en relación con la agrupación de parcelas, dispone:

Artículo 17. Parcelación, agrupación y modalidad de ordenación resultante.

1.- *Las parcelas que figuran en los correspondientes planos de ordenación responden al modelo propio de cada una de las modalidades incluidas en el plan.*

2.- *Se permite la agrupación de parcelas o parte de las mismas, que figuran en la parcelación indicativa del Plan, para formar una de mayor dimensión que se computará entonces como una parcela única, que no exime del cumplimiento de la normativa de referencia, según la modalidad de parcela resultante en cuanto a superficie, alturas y tipología permitidas. La modificación de la parcelación propuesta deberá respetar las condiciones anteriormente señaladas, no permitiendo la parcelación (división) del modelo propuesto en formatos inferiores a la menor parcela ordenada (1.000 m²) y salvo las zonas de INP, PIA y PIP. Todo ello sin perjuicio de las pequeñas rectificaciones de linderos de las parcelas hasta un máximo del 20 % de la superficie de la parcela menor, debiendo corresponder a la misma modalidad de las parcelas origen. La parcelación-división en una ordenación diferente a la de resultado indicada, se llevará a cabo mediante simple licencia se segregación y/o parcelación en cada caso, salvo las excepciones contempladas en esta Normativa (Subvariedad GID, por ejemplo) o situaciones remitidas a Estudio de Detalle.*

.....

3.- *Las agrupaciones de cuatro o más parcelas –concepto distinto de la ordenación conjunta de parcelas en modalidades adosadas o pareadas- necesitarán siempre Estudio de Detalle, que deberá justificar que la composición del modelo edificatorio no es incompatible con la tipología del ámbito donde se asienta.*

4.- *El estudio de detalle que se menciona en el apartado anterior, referido a la agrupación de cuatro o más parcelas, podría configurarse en una sola parcela e, incluso, suprimir, el concepto de alineación interior respetando para sus bordes exteriores comunes los criterios y tipología del plan especial y las modalidades de retranqueo, ocupación máxima y edificabilidad, si bien no se podría optar por la modalidad de industria nido, que solo sería posible en las áreas específicas agrupadas y, en todo caso, mediante un estudio de detalle específico.*

5.- *Si la agrupación de parcelas de cualquier tipo superase el umbral de superficie asociada a cada calificación (por ejemplo, una agrupación de GI/GID que sobrepasase los 50.000 m², etc.), se adoptarán los criterios y parámetros propios asociados a la nueva tipología obtenida.*

La edificabilidad máxima asignada a la nueva agrupación será siempre la suma de la correspondientes a las parcelas originales según el listado vinculante que forma parte de esta Modificación II.

1.3. – DEFINICIÓN DEL ÁMBITO

El ámbito de la actuación se encuentra situado en el término municipal de Siero, en el Área Industrial de Bobes". Tras el desarrollo de la Fase I del Área Industrial de Bobes, el resto del ámbito se describe como:

"Ámbito derivado del Expediente Expropiatorio SGDU-G 24/06, iniciado en la forma de Tasación Conjunta, para la adquisición de los terrenos incluidos en el ámbito del Plan Parcial del área industrial de Bobes, en Siero (BOPA. núm. 3, de fecha 5 de enero de 2.009) y de la Modificación Puntual de Planeamiento de Plan Parcial Área Industrial de Bobes (B.O.P.A. núm. 124, de fecha 30 de mayo de 2012). De forma discontinua, ocupa una SUPERFICIE TOTAL de SEISCIENTOS CUATRO MIL NOVECIENTOS TREINTA METROS CUADRADOS (604.930 m²), resultado de la suma de las superficies de las fincas expropiadas, de las superficies liberadas de la expropiación y del viario preexistente, que de conformidad con el artículo 188 del TRLSA y del artículo 47.3 del Reglamento de Gestión Urbanística queda sustituido por el nuevo por tener éste una superficie superior. Son sus linderos: al Norte, Terrenos vinculados a la autovía AS-17 y áreas residenciales exteriores al ámbito del planeamiento; al Este, con la intersección de la carretera As-17 y la Autovía A-64 y con terrenos incluidos en la Fase I del área industrial de Bobes; al Sur, suelo que fue objeto de expropiación con ocasión del trazado y ejecución de la autovía A-64; y el límite Oeste, constituido por terrenos incluidos en la Fase I del Área Industrial de Bobes y por una línea o determinación marcadamente urbanística o de planeamiento, coincidente en parte con el borde de áreas boscosas".

El ámbito afectado de forma directa por el Estudio de Detalle son las parcelas que se citan a continuación y los viarios intermedios y circundantes a las mismas.

- **PARCELA NÚMERO TRECE. - Lote denominado GI-116** resultante de la ordenación establecida por la Modificación II del Plan Parcial Bobes Industrial, en Siero, ocupa una extensión superficial de ONCE MIL QUINIENTOS SESENTA Y DOS METROS CUADRADOS (11.562 m²). Su destino previsto es Gran Industria, subvariedad GID, susceptible de dividirse, conforme al art.17 apartado.2.1 de la Modificación II del Plan Parcial Bobes Industrial. Las condiciones de uso, ocupación de parcela, edificabilidad, tipología de la edificación, condiciones de retranqueo, etc. son las establecidas en la referida ordenación. Linda NORTE, con viario interior, aceras y espacio libre asociado a viario y aparcamientos, denominado VA-1, sin referencia catastral, y con terreno exterior al ámbito, sin referencia catastral; SUR, con viario interior, aceras y espacio libre asociado a viario y aparcamientos, denominado VA-1, sin referencia catastral y con la parcela 7077102TP7077N0001ES (GI-117); ESTE, con viario interior, aceras y espacio libre asociado a viario y aparcamientos, denominado VA-1, sin referencia catastral; y OESTE, con reserva de suelo de Viario de Sistema General V.S.G., sin referencia catastral

A este lote le corresponde una EDIFICABILIDAD MAXIMA ADMISIBLE de NUEVE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (9.748 m²), que en todo caso quedará sometida al cumplimiento de la normativa prevista en la Modificación II del Plan Parcial Bobes Industrial, en Siero y de todas sus determinaciones.

Referencia catastral 7077101TP7077N0001JS

- **PARCELA NÚMERO CATORCE.** - Lote denominado **GI-118** resultante de la ordenación establecida por la Modificación II del Plan Parcial Bobes Industrial, en Siero, ocupa una extensión superficial de NUEVE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (9.267 m²). Su destino previsto es Gran Industria, subvariedad GID, susceptible de dividirse, conforme al art. 17 de la Modificación II del Plan Parcial Bobes Industrial. Las condiciones de uso, ocupación de parcela, edificabilidad, tipología de la edificación, condiciones de retranqueo, etc. son las establecidas en la referida ordenación. Linda: NORTE, con viario interior, aceras y espacio libre asociado a viario y aparcamientos, denominado VA-1, sin referencia catastral; ESTE, con la parcela 7077105TP7077N0001US (GI-120); SUR, con la parcela 7077104TP7077N0001ZS (GI-119) y con viario interior, aceras y espacio libre asociado a viario y aparcamientos, denominado VA-1, sin referencia catastral; y OESTE, con viario interior, aceras y espacio libre asociado a viario y aparcamientos, denominado VA-1, sin referencia catastral.

A este lote le corresponde una EDIFICABILIDAD MAXIMA ADMISIBLE de SIETE MIL OCHOCIENTOS TRECE METROS CUADRADOS (7.813 m²), que en todo caso quedará sometida al cumplimiento de la normativa prevista en la Modificación II del Plan Parcial Bobes Industrial, en Siero y de todas sus determinaciones.

Referencia catastral 7077103TP7077N0001SS.

- **PARCELA NÚMERO DIECINUEVE.** - Lote denominado **GI-117** resultante de la ordenación establecida por la Modificación II del Plan Parcial Bobes Industrial, en Siero, ocupa una extensión superficial de CATORCE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS (14.832 m²). Su destino previsto es Gran Industria. Las condiciones de uso, ocupación de parcela, edificabilidad, tipología de la edificación, condiciones de retranqueo, etc. son las establecidas en la referida ordenación. Linda: NORTE, con viario interior, aceras y espacio libre asociado a viario y aparcamientos, denominado VA-1, sin referencia catastral y con la parcela 7077101TP7077N0001JS (GI-116); ESTE, con viario interior, aceras y espacio libre asociado a viario y aparcamientos, denominado VA-1, sin referencia catastral y con la parcela 7077104TP7077N0001ZS (GI-119); SUR y OESTE, con terrenos externos al ámbito del propio Plan Parcial, sin referencia catastral.

A este lote le corresponde una EDIFICABILIDAD MAXIMA ADMISIBLE de DOCE MIL QUINIENTOS CINCO METROS CUADRADOS (12.505 m²), que en todo caso quedará sometida al cumplimiento de la normativa prevista en la Modificación II del Plan Parcial Bobes Industrial, en Siero y de todas sus determinaciones.

Referencia catastral 7077102TP7077N0001ES.

- **PARCELA NÚMERO VEINTE.** - Lote denominado **GI-119** resultante de la ordenación establecida por la Modificación II del Plan Parcial Bobes Industrial, en Siero, ocupa una extensión superficial de DOCE MIL OCHOCIENTOS DIECINUEVE METROS CUADRADOS (12.819 m²). Su destino previsto es Gran Industria. Las condiciones de uso, ocupación de parcela, edificabilidad, tipología de la edificación, condiciones de retranqueo, etc. son las establecidas en la referida ordenación. Linda: NORTE, con viario interior, aceras y espacio libre asociado a viario y aparcamientos, denominado VA-1, sin referencia catastral y con la parcela 7077103TP7077N0001SS (GI-118); SUR, con terrenos exteriores al ámbito del Plan, sin referencia catastral; ESTE, con la parcela 7077105TP7077N0001US (GI-120); y OESTE, con viario interior,

aceras y espacio libre asociado a viario y aparcamientos, denominado VA-1, sin referencia catastral y con la parcela 7077102TP7077N0001ES (GI-117)

A este lote le corresponde una EDIFICABILIDAD MAXIMA ADMISIBLE de DIEZ MIL OCHOCIENTOS OCHO METROS CUADRADOS (10.808 m²), que en todo caso quedará sometida al cumplimiento de la normativa prevista en la Modificación II del Plan Parcial Bobes Industrial, en Siero y de todas sus determinaciones.

Es compatible con el uso y destino de esta parcela LA CANALIZACION DE ENERGIA ELECTRICA, A FAVOR DEL POLIGONO, sobre una superficie aproximada de trescientos cuarenta y cinco (345 m²) metros cuadrados, discurre por el viento Sur de la parcela hacia el Oeste, para después girar dirección Norte, de forma soterrada, en una franja de dos metros y medio (2,5) metros de ancho, por ciento treinta y ocho (138) de largo.

Es compatible con el uso y destino de esta parcela, el espacio PERMANENTE PARA LA RED AEREA DE ENERGIA ELECTRICA, que se sitúa en el vértice Sureste de la parcela y que afecta a un triángulo de doscientos noventa y cinco metros (295 m²) cuadrados aproximadamente.

Referencia catastral 7077104TP7077N0001ZS.

- **PARCELA NÚMERO VEINTIUNO.** - Lote denominado **GI-120** resultante de la ordenación establecida por la Modificación II del Plan Parcial Bobes Industrial, en Siero, ocupa una extensión superficial de QUINCE MIL OCHOCIENTOS DIECISEIS METROS CUADRADOS (15.816 m²). Su destino previsto es Gran Industria. Las condiciones de uso, ocupación de parcela, edificabilidad, tipología de la edificación, condiciones de retranqueo, etc. son las establecidas en la referida ordenación. Linda: al NORTE; NORTE, con viario interior, aceras y espacio libre asociado a viario y aparcamientos, denominado VA-1, sin referencia catastral; ESTE, con viario interior, aceras y espacio libre asociado a viario y aparcamientos, denominado VA-1, sin referencia catastral y con la parcela 7077106TP7077N0001HS (GI-121); SUR, con terrenos exteriores al ámbito del Plan, sin referencia catastral; y OESTE, con las parcelas 7077103TP7077N0001SS (GI-118) y 7077104TP7077N0001ZS (GI-119).

A este lote le corresponde una EDIFICABILIDAD MAXIMA ADMISIBLE de TRECE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CINCO METROS CUADRADOS (13.335 m²), que en todo caso quedará sometida al cumplimiento de la normativa prevista en la Modificación II del Plan Parcial Bobes Industrial, en Siero y de todas sus determinaciones.

Sobre esta parcela existe el elemento etnográfico-arqueológico (Casamata) a conservar según acuerdo de la Consejería de Cultura de fecha 23 de septiembre de 2011. Las condiciones para acceso, uso y mantenimiento de dicho elemento se efectuarán según las directrices de dicha Consejería.

Es compatible con el uso y destino de esta parcela, el espacio PERMANENTE PARA LA RED AEREA DE ENERGIA ELECTRICA, que se sitúa en la parte Sur de la parcela y que arrancando de la parcela RI-4, discurre por encima de este lote en dirección Noroeste. Estimándose la servidumbre permanente de vuelo en dos mil cuatrocientos noventa y ocho metros (2.498 m²) cuadrados, resultado de un largo de línea de 103 ml. por un ancho de 24,25 metros lineales aproximadamente.

Referencia catastral 7077105TP7077N0001US.

- Los viarios intermedios, aceras y aparcamientos públicos (VA-1) circundantes existentes actualmente que suponen una afección superficial de: 5.315 m².

- El Viario de Sistema General (VSG) que proviene de la base de suelo requerido para la construcción de la duplicación de la AS-17 a su paso por la zona central del área industrial y que supone una afección superficial de: 1.839 m².

El ámbito conjunto que aglutina y reordena las parcelas anteriormente descritas tiene una superficie total de **71.450 m²** de superficie

1.4.- SERVIDUMBRE Y AFECCIONES SECTORIALES.

Son varias las limitaciones físicas que tienen incidencia decisiva sobre el ámbito y por tanto en la propuesta de ordenación.

- Carreteras de la Red del Estado: A-64 a su paso por el lado sur del ámbito.
- Carreteras de la Red Regional. La AS-17 genera afecciones de servidumbre y de línea límite de edificación en el borde norte del ámbito general del área industrial. Por otro lado las alineaciones de las parcelas a la futura duplicación ya tienen fijada su geometría derivada de la propia aprobación del Plan Parcial original que se mantiene
La legislación de aplicación es la Ley 8/2006, de 13 de noviembre, de Carreteras del Principado de Asturias.
El organismo competente es la Dirección General de Infraestructuras Viarias y Portuarias de la Consejería de Medio Rural y Cohesión Territorial.
- Líneas aéreas de alta tensión. Existen varias líneas aéreas y soterradas afectando el ámbito. La legislación de aplicación es el Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09 y el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
El organismo competente es la Consejería de Industria, Empleo y Promoción económica del Principado de Asturias.
- Zona de Riesgo Arqueológico (ZR3). En el ámbito de ordenación existe un elemento de interés arqueológico,- etnográfico a conservar, según acuerdo de la Consejería de Cultura de fecha 23 de septiembre de 2011. Las servidumbres que pudiera generar dicho elemento (casamata de la Guerra Civil Española) se efectuarán según las directrices que en su caso se impusiesen desde la citada Consejería. Este elemento solamente tiene afección sobre la parcela de resultado 120 b y su acceso se plantearía desde la reserva de infraestructuras asociada a la torre de la línea de alta tensión situada en las proximidades (RI).

1.5. - ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

La titularidad de las **parcelas industriales** que conforman el ámbito pertenece al 100% a la Sociedad Mixta de Gestión y Promoción del Suelo, S.A (**Sogepsa**) y se identifican catastralmente con las siguientes referencias:

- Parcela con Referencia catastral 7077101TP7077N0001JS (GI-116)
- Parcela con Referencia Catastral 7077102TP7077N0001ES (GI-117)
- Parcela con Referencia Catastral 7077103TP7077N0001SS. (GI-118)
- Parcela con Referencia Catastral 7077104TP7077N0001ZS (GI-119)
- Parcela con Referencia Catastral 7077105TP7077N0001US (GI-120)

Los viarios intermedios, aceras y aparcamientos públicos (VA-1) circundantes existentes y el viario de sistema general (VSG) son de dominio y uso público.

1.6.- DOCUMENTACIÓN.

El presente Estudio de Detalle incorpora, además de los documentos justificativos que se entiendan necesarios (artículo 70.3 del TROTU), aquellos de necesaria inclusión conforme determina el artículo 117 del ROTU.

Según la redacción del citado artículo, los Estudios de Detalle contendrán los documentos justificativos de los extremos sobre los que versen, y necesariamente los siguientes:

- a) Memoria justificativa y explicativa de las soluciones adoptadas y de la adecuación a las previsiones del planeamiento al que completen, así como al cumplimiento de las exigencias legales y reglamentarias que les sean aplicables. Cuando el Estudio de Detalle modifique la disposición de volúmenes, se incluirá un estudio comparativo de la edificabilidad propia de las determinaciones previstas en el Plan correspondiente y de las que se obtienen en el Estudio de Detalle, así como de las reservas para dotaciones urbanísticas previstas y propuestas con la nueva ordenación.
- b) Planos de información sobre la ordenación pormenorizada del ámbito afectado según el planeamiento vigente, su perspectiva y entorno visual.
- c) Planos de ordenación a escala adecuada que expresen las determinaciones que se completan, adaptan, reajustan o modifican, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anterior, y análisis gráfico de los volúmenes ordenados comprensivo de su ámbito mínimo y su entorno.
- d) Informe de sostenibilidad económica y memoria de viabilidad económica, en los casos preceptivos señalados en el apartado 2 del artículo anterior.

El alcance y contenido de esta documentación, escrita y gráfica, se adaptará a las exigencias y peculiaridades que se pretenden con el específico Estudio de Detalle.

En este caso, se adopta la escala 1:1000 para la ordenación del conjunto, adecuando el detalle gráfico a un nivel suficiente para definir las determinaciones que persigue el Estudio de Detalle. No obstante, se presentará en formato digital pudiendo adecuar la escala a distintos requerimientos en cada caso mediante la referencia gráfica.

A pesar de que el artículo 117 del ROTU no incluye la normativa entre los documentos y planos que necesariamente deben integrar el Estudio de Detalle, el artículo 169 del mismo cuerpo legal establece que *“se publicarán en el Boletín Oficial del Principado de Asturias los acuerdos adoptados respecto a la aprobación definitiva de todos los instrumentos de*

ordenación urbanística, así como las ordenanzas o normas urbanísticas en ellos contenidas, incluidas las fichas que tengan carácter normativo, así como una relación de los demás documentos que integren el instrumento aprobado, a instancia de la Administración que haya procedido a su aprobación definitiva”. En este mismo sentido, la Jurisprudencia del Tribunal Supremo, entre otras, en Sentencia de 8 de septiembre de 2011, señala que «es cierto que los estudios de detalle constituyen el último peldaño en la escala jerárquica de los planes urbanísticos, y que su contenido normativo es sin duda más escaso y de menor alcance que el de otros instrumentos de ordenación de rango superior; pero ello no permite excluirlos de la exigencia de publicación en tanto que participan, al igual que aquéllos, de la naturaleza de disposiciones de carácter general». En definitiva, será necesaria la publicación no solo del acuerdo aprobatorio, sino del propio texto del Estudio de Detalle.

Señala también la jurisprudencia que, conforme a lo dispuesto en los arts. 2.1 del Código Civil, 70.2 de la LBRL y 131 de la LPAC, el deber de publicación del contenido normativo de los instrumentos de planeamiento constituye un requisito de eficacia y no de validez, de manera que su incumplimiento no es causa de anulación del instrumento de planeamiento —solo determina su ineficacia— pero sí comporta la nulidad de los actos dictados en su ejecución.

En aquellos supuestos en los que se trate de instrumentos cuya competencia de aprobación definitiva corresponda al Ayuntamiento, como es el presente Estudio de Detalle, la publicación quedará condicionada al cumplimiento de la obligación de previa remisión de la documentación del planeamiento aprobado a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, según se dispone en la parte final del artículo 169.1 del ROTU.

Por último, como con la propuesta del presente Estudio de Detalle no se producen variaciones en la superficie del viario cedido, así como tampoco varían los parámetros de edificabilidad, ni se producen nuevas cesiones a favor de la Administración, no sería necesario la formulación del preceptivo informe de sostenibilidad económica, según lo dispuesto en el artículo 117.d) en relación con el artículo 116.2 del ROTU.

No obstante, lo anterior, se incorpora el informe de sostenibilidad económica como instrumento de análisis de costes para justificar que el desarrollo del ED no implica para el municipio una inversión que provenga de las arcas municipales.

1.7.- ALCANCE DEL ESTUDIO DE DETALLE.

1.7.1.- Cuestiones generales.

Partiendo del principio de que los Estudios de Detalle participan de la naturaleza jurídica de los planes de ordenación (*al respecto la STS de 26 de junio de 1989. “...aun cuando sean un apéndice del planeamiento. Son planeamiento y en cuanto tal son norma...”*), la actual legislación asturiana representada por los artículos 70 del TROTU y 116 y 117 del ROTU amplían el alcance de los Estudios de Detalle al mencionar incluso de forma expresa, la capacidad de modificación

Como modelo general la jurisprudencia, salvo pronunciamientos aislados, no entendió el carácter innovador de los Estudios de Detalle. Conforme a ella no constituían un medio apto para establecer lo que se puede denominar determinaciones originarias o propias del planeamiento de mayor rango, ni podían asumir la función ordenadora de otros instrumentos urbanísticos. Su desarrollo debía limitarse a la especificación o concreción de las determinaciones que ya venían establecidas por el planeamiento, completándolas, adaptándolas o reajustándolas. Así, STS de 9 de junio de 1988, 9 de julio de 1988, 6 de junio de 1990, etc. En definitiva, se le atribuía al Estudio de Detalle un carácter muy limitado que, salvo excepciones, convertía en inútil una figura urbanística de gran carga e importancia técnica en el desarrollo detallado del planeamiento.

Sin embargo, y en cuestiones específicas, la Jurisprudencia fue ampliando el aparentemente estricto campo de actuación de los Estudios de Detalle.

Así serían representativas de esta posición más abierta y relativa a cuestiones concretas, la:

- STS de 17 de junio de 1989, que permite la localización de los usos previstos genéricamente. Ello como interpretación del término concretar.
- STS de 24 de julio de 1991, que posibilita concretar las dimensiones de las parcelas afectadas por una unidad de actuación.
- STS de 26 de marzo de 1992, que posibilita detallar la normativa urbanística aplicable a la zona sin alterar su aprovechamiento, aclarando, además, los aspectos que en el Plan Parcial resultaban insuficientes, etc.
- STS de 10 de abril de 2000, que posibilita la distribución de edificabilidades dentro de una unidad.
- STS de 3 de febrero de 2000 de colocación en el sitio exacto de los volúmenes.
- STS de 24 de diciembre de 1999, de creación de viarios interiores que respondan a este carácter.

Es decir, que la variación a través del Estudio de Detalle era algo que ya había amparado la jurisprudencia (STS de 10 de abril de 2000), al interpretar los artículos 14 de la LS/76 y 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento. Ello es ahora aun más patente en el ámbito regional con el desarrollo del artículo 70 del TROTU y del 116 del ROTU.

En tal circunstancia cabe decir, que: conforme a la interpretación jurisprudencial de la legislación nacional, anteriormente mencionada, hubiera sido posible la variación o precisión que pretende este. Nos referimos a la distribución de edificabilidades entre parcelas de un mismo polígono o unidad de actuación. Es decir, ya era posible mediante Estudio de Detalle, con esa normativa previa, concretar la edificabilidad en forma de una superficie edificable sobre parcela resultante. Ello posibilitaría, por ejemplo, detraer de una parcela una superficie para trasladarla a otra, siempre y cuando sean del mismo uso y ello no aumente ni disminuya el aprovechamiento máximo del polígono de actuación.

1.7.2.- Situación actual.

Con anterioridad a la entrada en vigor de la legislación urbanística asturiana, representada actualmente por el TROTU y ROTU, la legislación urbanística establecía para el contenido

del Estudio de Detalle facultades, solo cuando fuera preciso completar o adaptar determinaciones establecidas por los Planes Generales en el suelo urbano y Planes Parciales.

No obstante, la jurisprudencia del Tribunal Supremo, en sentencias ya citadas, fue ampliando el estricto campo que una interpretación literal de la norma otorgaba al Estudio de Detalle y se dio, como principal carácter de este instrumento de planeamiento, facultades interpretativas de las determinaciones ya concretas y pormenorizadas del Plan, máxime cuando se trataba de interpretar sus prescripciones, para suplir lagunas y antinomias o detalles en su aplicación (STS de 12 de mayo de 1988).

Centradas, así las cosas, ahora se produce un cambio sustancial en las facultades de los Estudios de Detalle donde destaca, superando a otras legislaciones autonómicas, un carácter innovador y de ordenación propia, con mención expresa a la modificación.

Determina el artículo 70 del TROTU, que:

1. Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el Plan General para el suelo urbano y en los Planes Parciales y Especiales. Su contenido tendrá por finalidad prever, modificar o reajustar, según los casos:

- a) El señalamiento de alineaciones y rasantes que no afecten a la estructura orgánica del territorio configurado por los sistemas generales ni disminuyan la superficie destinada a espacios libres de edificación, públicos o privados.
- b) La ordenación de los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.
- c) Las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementarias del planeamiento.

2. Los Estudios de Detalle no podrán alterar el destino del suelo ni el aprovechamiento máximo que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni incumplir las normas específicas que para su redacción haya previsto el planeamiento. Podrán establecer nuevas alineaciones y, además de los accesos o viales interiores de carácter privado, crear los nuevos viales o suelos dotacionales públicos que precise la reordenación del volumen ordenado, siempre que su cuantificación y los criterios para su establecimiento estuvieran ya determinados en el planeamiento previo y sin que puedan suprimir o reducir los previstos por éste, pero sí reajustar su distribución. En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

3. Los Estudios de Detalle incluirán los documentos justificativos de los extremos sobre los que versen.

Ahora bien, a las facultades referidas para los Estudios de Detalle incorpora la norma legal, artículo 70.2 del TROTU, unos límites consistentes en:

- No alterar el destino del suelo previsto en el planeamiento.
- No alterar el aprovechamiento máximo establecido por el planeamiento

- No ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes

Pues bien, ninguno de estos requisitos se incumple por el presente Estudio de Detalle, ya que:

- No altera el destino del suelo previsto por el planeamiento representado por el Plan Parcial. Así es, el PP prevé para el ámbito un uso industrial, junto con otros usos permitidos, complementarios y compatibles, usos que se mantienen en este Estudio de Detalle.
- Su contenido ordena los terrenos destinados al aprovechamiento urbanístico. Esto en ningún caso altera el aprovechamiento máximo establecido por el PP, como se desprende del cuadro comparativo.
- Por último, y conforme a los planos que se incorporan, no se ocasiona perjuicio ni se alteran las condiciones de la ordenación de los predios colindantes, dejando constancia de que la titularidad de las parcelas objeto de estudio de Detalle son de titularidad todas ellas de **Sogepsa**

1.8.- NORMATIVA

El presente Estudio de Detalle no contiene propiamente normativa; el Plan Parcial original y sus Modificaciones que desarrolla, tal y como este señala en su Exposición de Motivos, es un instrumento de ordenación territorial cuyas determinaciones son directamente aplicables, prevaleciendo de forma inmediata sobre los preceptos contrarios del planeamiento urbanístico general. Todas sus determinaciones son de aplicación y se asumen en el presente Estudio de Detalle.

En el Capítulo III, sección segunda de la Modificación Parcial del Área Industrial de Bobes, artículos 14 y siguientes se establecen las condiciones de uso, ocupación de parcela, edificabilidad, tipología de la edificación, condiciones de retranqueo, etc., pormenorizándose en el artículo 16.1 las determinaciones propias de Las parcelas de Gran Industria Singular (GIS)

1.9.- SOLUCIÓN ADOPTADA Y ESTUDIO COMPARATIVO.

El artículo 117 del ROTU, determina que los Estudios de Detalle contendrán los documentos justificativos de los extremos sobre los que versen (artículo 70.3 TROTU), incluyendo necesariamente, entre otros, una memoria justificativa y explicativa de las soluciones adoptadas y de la adecuación a las previsiones del planeamiento al que completen, así como al cumplimiento de las exigencias legales y reglamentarias que les sean aplicables.

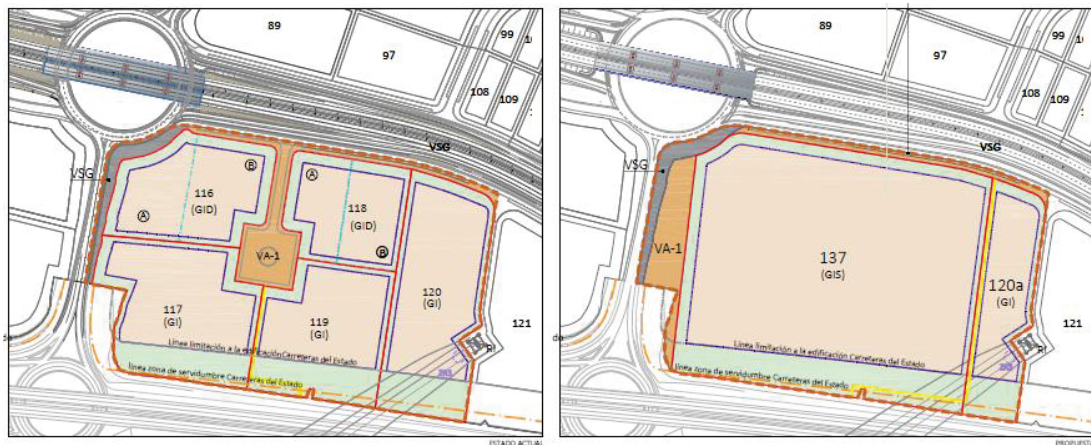
Añade que, *“Cuando el estudio de detalle modifique la disposición de volúmenes, se incluirá un estudio comparativo de la edificabilidad propia de las determinaciones previstas en el Plan correspondiente y de las que se obtienen en el estudio de detalle, así como las reservas para dotaciones urbanísticas previstas y propuestas con la nueva ordenación.”*

En el caso que nos ocupa, el planteamiento es sencillo y consiste en la agrupación de una serie de parcelas existentes con la intención de obtener una parcela que tipológicamente pudiera ser más versátil para poder albergar usos futuros. Dicha agrupación genera una reubicación del viario público, aceras y aparcamientos originalmente concebidos de forma que pueda optimizarse su nueva disposición asociada a los restos de espacio destinado a viario VSG que no ha sido finalmente utilizado en la construcción de la glorieta asociada a la duplicación de la carretera AS-17 y que resulta indistinguible en la realidad física del ámbito, de modo que pueda alojar nuevos usos de aparcamiento de vehículos pesados, estacionamiento central de bicicletas, etc.

Se plantea una nueva ordenación de la que resultan dos parcelas, una de mayores dimensiones con el objeto de adquirir una mayor versatilidad de cara a futuros usos y con ello un mayor atractivo industrial, denominada 137, con una superficie de 54.586 m²s y la calificación precisa de Gran Industria Singular (GIS), y, otra parcela denominada 120a, con una superficie de 9.710 m²s y la calificación precisa de Gran Industria (GI).

Se genera una reubicación del viario público, aceras y aparcamientos originalmente concebidos, manteniéndose la superficie de viario (VA-1) que alcanza 5.315,00 m² y la superficie de viario de sistemas generales (VSG) que alcanza 1.839,00 m².

Todos los parámetros urbanísticos se respetan en la nueva ordenación sin que se produzca variación cuantitativa alguna ni afección a zonas verdes que pudiera motivar una modificación cualificada, tal y como se expresa en los planos que acompañan esta memoria y se resume en el croquis adjunto:



APROBACION DEFINITIVA
 ACUERDO PLENO MUNICIPAL
 de fecha 26 de octubre de 2023
 DILIGENCIADO SECRETARIO GENERAL



1.10.- CONCLUSIONES. CUADRO RESUMEN.

	MODIFICACIÓN II PLAN PARCIAL		ESTUDIO DE DETALLE	
ÁMBITO ÁREA INDUSTRIAL PP BOBES m ²	71.450		71.450	
VIARIO (VA) m ²	5.315		5.315	
VIARIO SISTEMA GENERAL (VSG) m ²	1.839		1.839	
ORDENANZA	GI/GID	Gran Industria y Gran Industria Divisible art 16.A.2)	GIS	Gran Industria Singular art.16.A.1)
			GI	Gran Industria art. 16.A.2)
PARCELAS RESULTANTES m ²				
	GID 116	11.562	GIS 137	54.586
	GI 117	14.832		
	GID 118	9.267		
	GI 119	12.819		
	GI 120*	15.816	GI 120a*	9.710
total PARCELAS RESULTANTES	64.296		64.296	
OCUPACIÓN m ²				
	GID 116	8.093	GIS 137	27.293
	GI 117	9.202		
	GID 118	6.487		
	GI 119	7.599		
	GI 120	10.628	GI 120a	5.872
total OCUPACIÓN	42.009		33.165	
EDIFICABILIDAD m ² c				
	GID 116	9.748	GIS 137	46.035
	GI 117	12.505		
	GID 118	7.813		
	GI 119	10.808		
	GI 120	13.335	GI 120a	8.174
total EDIFICABILIDAD	54.209		54.209	

*Parte de la parcela GI 120 se agrupa para formar la parcela GIS 137. El resto conforma la parcela GI 120a

^ Cuadro comparativo MODIFICADO II PP ÁREA INDUSTRIAL BOBES-ESTUDIO DE DETALLE EN EL PP ÁREA INDUSTRIAL BOBES

1.11.- TRAMITACIÓN.

Viene recogida expresamente en el artículo 92 del TROTU que establece:

1. Una vez aprobados inicialmente los Estudios de Detalle, se someterán a información pública durante un mes para que puedan ser examinados y presentadas las alegaciones procedentes, mediante anuncio en el BOLETÍN OFICIAL del Principado de Asturias y, al menos, en uno de los periódicos de mayor circulación en la Comunidad Autónoma.
2. A la vista del resultado de la información pública, el órgano competente del concejo los aprobará definitivamente, con las modificaciones que resulten pertinentes.

Por lo tanto, y para el caso que nos ocupa, corresponderá al órgano competente del Ayuntamiento de Siero la aprobación inicial del Estudio de Detalle; publicación y sometimiento a información pública durante un mes, y la aprobación definitiva del presente instrumento de planeamiento, previos trámites de coordinación interadministrativa según procedan.

1.12.- RESUMEN EJECUTIVO.

Se presenta anexo con el Resumen Ejecutivo complementario del Estudio de Detalle, que forma parte inseparable del mismo, a los efectos de dar cumplimiento al artículo 25.3) del TROTU relativo a la *"Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística"*.

En Oviedo, a 29 de septiembre de 2023.

Por Sogepsa:

Coordinación Jurídica:



Marta Goñi Merino
Licenciada en Derecho

Coordinación Técnica:



Carolina Alonso Martínez
Arquitecta