

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



# ESTUDIO DE DETALLE

**Aprobación Definitiva**

**Resumen Ejecutivo** del Estudio de Detalle en el Plan Parcial  
Área Industrial de Bobes.

**Siero**



**Septiembre 2023**



**INDICE**

<b>RESUMEN EJECUTIVO .....</b>	<b>2</b>
<b>1.- ÁMBITO .....</b>	<b>2</b>
<b>2.- OBJETIVO Y ALCANCE .....</b>	<b>2</b>
<b>3.- DATOS URBANÍSTICOS PREVIOS.....</b>	<b>3</b>
<b>4.- SOLUCIÓN ADOPTADA y ORDENACIÓN .....</b>	<b>4</b>
<b>5.- CUADRO COMPARATIVO .....</b>	<b>5</b>
<b>6.- SUSPENSIÓN DE LICENCIAS .....</b>	<b>5</b>

## RESUMEN EJECUTIVO

Se redacta el presente documento de conformidad con lo señalado en el 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 su artículo 25 relativo a la “Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística”, apartado 3), cuyo tenor literal es el siguiente:

*“25.3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:*

*a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*

*b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.”*

### 1.- ÁMBITO

El ámbito de actuación se encuentra en el término municipal de Siero, en el Área Industrial de Bobes y más concretamente, **el ámbito afectado de forma directa por el Estudio de Detalle incluye las parcelas GI-116, GI-117, GI-118, GI-119 y la parcela GI-120**, resultantes todas ellas de la ordenación establecida por la Modificación II del Plan Parcial Bobes Industrial en Siero, **así como los viarios intermedios y circundantes a las mismas.**

Estas parcelas se identifican en la memoria del Estudio de Detalle con sus referencias catastrales:

Nº PARCELA	DENOMINACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
13	GI-116	7077101TP7077N0001JS	11.562 m <sup>2</sup>
14	GI-118	7077103TP7077N0001SS	9.267 m <sup>2</sup>
19	GI-117	7077102TP7077N0001ES	14.832 m <sup>2</sup>
20	GI-119	7077104TP7077N0001ZS	12.819 m <sup>2</sup>
21	GI-120	7077105TP7077N0001US	15.816 m <sup>2</sup>
VA-1	Viarios intermedios, aceras y aparcamientos	---	5.315 m <sup>2</sup>
VSG	Viario de Sistema General	---	1.839 m <sup>2</sup>

### 2.- OBJETIVO Y ALCANCE

El Estudio de Detalle tiene un planteamiento sencillo cuyo objetivo principal consiste en agrupar en una parcela única, más versátil para poder albergar usos futuros, 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 denominada GIS-137, con una superficie de 54.586 m<sup>2</sup> y a otra denominada GI-120a con una superficie de 9.710

m<sup>2</sup> lo que totaliza una reordenación de 5 parcelas industriales de origen y 2 parcelas industriales de resultado de una cifra conjunta de 64.296 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>, etc.), se adoptarán los criterios y parámetros propios asociados a la nueva tipología obtenida. Por lo que la parcela agrupada de 54.586 m<sup>2</sup> 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. Es decir, se genera una reubicación del viario público, aceras y aparcamientos originalmente concebidos, manteniéndose la superficie de viario (VA-1) que alcanza 5.315,00 m<sup>2</sup> y una superficie de viario de sistemas generales (VSG) que alcanza 1.839,00 m<sup>2</sup>.

Si bien, 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.

### 3.- DATOS URBANÍSTICOS PREVIOS

Como se ha descrito, el suelo objeto de este Estudio de Detalle abarca varias parcelas existentes -116, 117, 118, 119 y 120- resultantes de la Modificación II del Plan Parcial de Bobes, así como los viarios intermedios y circundantes, con una superficie total de ordenación de 71.450,00 m<sup>2</sup> y, de acuerdo con este, se clasifica como Suelo Urbano Consolidado, con la calificación precisa de Gran Industria (GI).

Sus características y parámetros son los siguientes:

Número Lote	Tipología	Parcela	Ocupación	Alturas [6]	Edificabilidad Global [5]
116	G.I.D. [4]	11.562 m <sup>2</sup> s	8.093 m <sup>2</sup> s [1]	12 m	9.748 m <sup>2</sup> c
117	G.I.	14.832 m <sup>2</sup> s	9.202 m <sup>2</sup> s [2]	12 m	12.505 m <sup>2</sup> c
118	G.I.D. [4]	9.267 m <sup>2</sup> s	6.487 m <sup>2</sup> s [1]	12 m	7.813 m <sup>2</sup> c
119	G.I.	12.819 m <sup>2</sup> s	7.599 m <sup>2</sup> s [2]	12 m	10.808 m <sup>2</sup> c
120	G.I.	15.816 m <sup>2</sup> s	10.628 m <sup>2</sup> s [2]	12 m	13.335 m <sup>2</sup> c
<b>116+117+118+119+120</b>		<b>64.296 m<sup>2</sup>s</b>	<b>42.009 m<sup>2</sup>s</b>	<b>12 m</b>	<b>54.209 m<sup>2</sup>c</b>

^ Cuadro del Plano Resumen Ejecutivo del ED. Parámetros urbanísticos situación previa.

Con una superficie de viario, aceras y aparcamientos (VA-1) que alcanza 5.315,00 m<sup>2</sup> y una superficie de viario de sistemas generales (VSG) que alcanza 1.839,00 m<sup>2</sup>.

#### 4.- SOLUCIÓN ADOPTADA y ORDENACIÓN

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 m<sup>2</sup>s y la calificación precisa de Gran Industria Singular (GIS), y, otra parcela denominada 120a, con una superficie de 9.710 m<sup>2</sup>s y la calificación precisa de Gran Industria (GI).

Sus características y parámetros son los siguientes:

Número Lote	Tipología	Parcela	Ocupación	Alturas	Edificabilidad Global [5]
137	G.I.S.	54.586 m <sup>2</sup> s	27.293 m <sup>2</sup> s [3]	23 m [7]	46.035 m <sup>2</sup> c
120a	G.I.	9.710 m <sup>2</sup> s	5.872 m <sup>2</sup> s [2]	12 m [6]	8.174 m <sup>2</sup> c
<b>137+120a</b>		64.296 m <sup>2</sup> s	33.165 m <sup>2</sup> s	—————	54.209 m <sup>2</sup> c

^ Cuadro del Plano Resumen Ejecutivo del ED. Parámetros urbanísticos ordenación propuesta.

Se genera una reubicación del viario público, aceras y aparcamientos originalmente concebidos, manteniéndose la superficie de viario (VA-1) que alcanza 5.315,00 m<sup>2</sup> y la superficie de viario de sistemas generales (VSG) que alcanza 1.839,00 m<sup>2</sup>.

No se produce variación cuantitativa alguna, ni afección a zonas verdes que pudiera motivar una modificación cualificada, tal y como se expresa en la memoria y los planos del Estudio de Detalle.

El Estudio de Detalle no contiene propiamente normativa, siéndole de aplicación los parámetros del Plan Parcial de Bobes original y La Modificación II del Plan Parcial; concretamente los contenidos en el Capítulo II, sección segunda de la Modificación, artículos 14 y siguientes y ordenanzas particulares:

- Parcela GIS-137- Ordenanza de Gran Industria Singular (GIS) del artículo 16.A.1).
- Parcela GI-120a- Ordenanza de Gran Industria (GI) del artículo 16.A.2).

**Cesiones: red viaria/dotaciones/zonas verdes y espacios libres/servicios e infraestructuras.**

Tal y como se desprende de la memoria y planos del Estudio de Detalle, no se producen variaciones cuantitativas en los parámetros de superficies de viarios (VA-1), de viarios de sistemas generales (VSG), ni de zonas verdes (ZV).

En cuanto a los servicios y las infraestructuras, con la presente ordenación no se producen modificaciones sobre las previsiones establecidas en el Plan Parcial, salvo las derivadas de la reordenación de las parcelas que, no obstante, no implica alteraciones en las cesiones resultado del planeamiento previo.

## 5.- CUADRO COMPARATIVO

	MODIFICACIÓN II PLAN PARCIAL		ESTUDIO DE DETALLE	
ÁMBITO ÁREA INDUSTRIAL PP BOBES m <sup>2</sup>	71.450		71.450	
VIARIO (VA) m <sup>2</sup>	5.315		5.315	
VIARIO SISTEMA GENERAL (VSG) m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>				
	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
<b>total PARCELAS RESULTANTES</b>	<b>64.296</b>		<b>64.296</b>	
OCUPACIÓN m <sup>2</sup>				
	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
<b>total OCUPACIÓN</b>	<b>42.009</b>		<b>33.165</b>	
EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> 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
<b>total EDIFICABILIDAD</b>	<b>54.209</b>		<b>54.209</b>	

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

## 6.- SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

De conformidad con lo establecido en el artículo 142 del ROTU, el acuerdo por el que el instrumento de planeamiento inicialmente aprobado se somete a información pública expresará necesariamente las áreas objeto de ordenación que queden afectadas por la suspensión a que se refiere el artículo 77 del TROTU, a cuyo efecto, se incorporará un plano de las áreas sujetas a suspensión a escala adecuada y con claridad suficiente.

**El ámbito de suspensión de licencias es coincidente con el ámbito del Estudio de Detalle descrito en el apartado 1 del presente Resumen Ejecutivo.** Se incorpora plano adjunto donde se señala gráficamente.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 142 en su apartado 2.c) del ROTU, si con anterioridad al acuerdo de aprobación inicial no se hubiese suspendido el otorgamiento conforme a lo dispuesto en artículo anterior, 141.1), **la suspensión determinada por dicha aprobación inicial tendrá una duración máxima de dos años.**

Si bien, el artículo 143 del ROTU, señala en su apartado 2) que, **en cualquier caso, la suspensión finaliza con la aprobación definitiva del planeamiento, una vez que se produzca la publicación oficial del acuerdo.**

Sirva el presente documento como Resumen Ejecutivo complementario del Estudio de Detalle presentado, del que formará parte inseparable, 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 Goni Merino  
Licenciada en Derecho

**Coordinación Técnica**

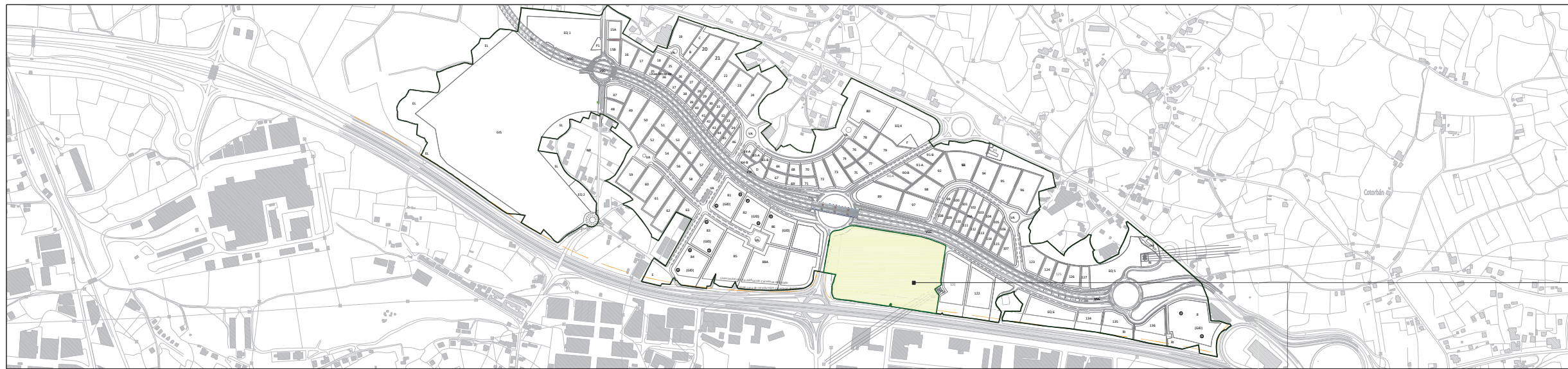
  
Carolina Alonso Martínez  
Arquitecta

**Anexo.- PLANO RESUMEN EJECUTIVO**

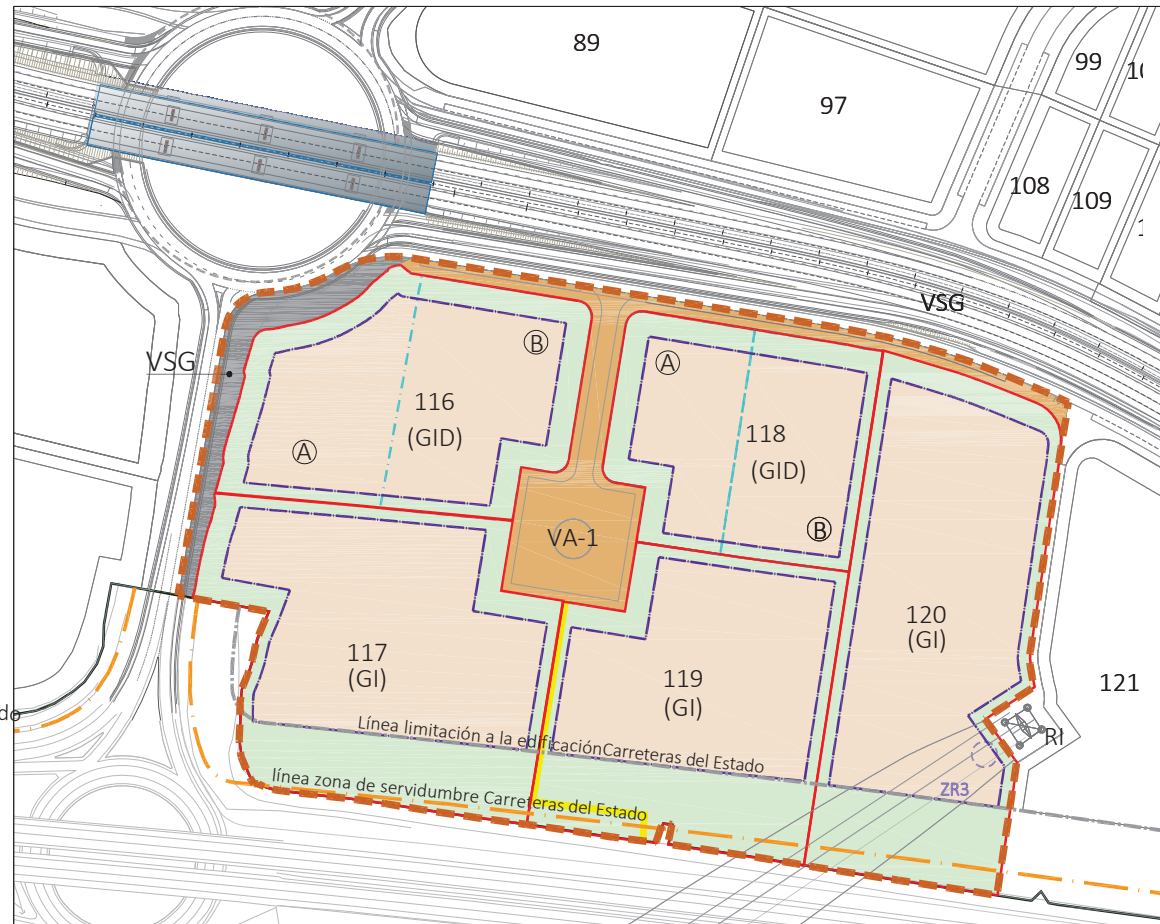
**APROBACION DEFINITIVA**  
ACUERDO PLENO MUNICIPAL  
de fecha 26 de octubre de 2023  
DILIGENCIADO SECRETARIO GENERAL







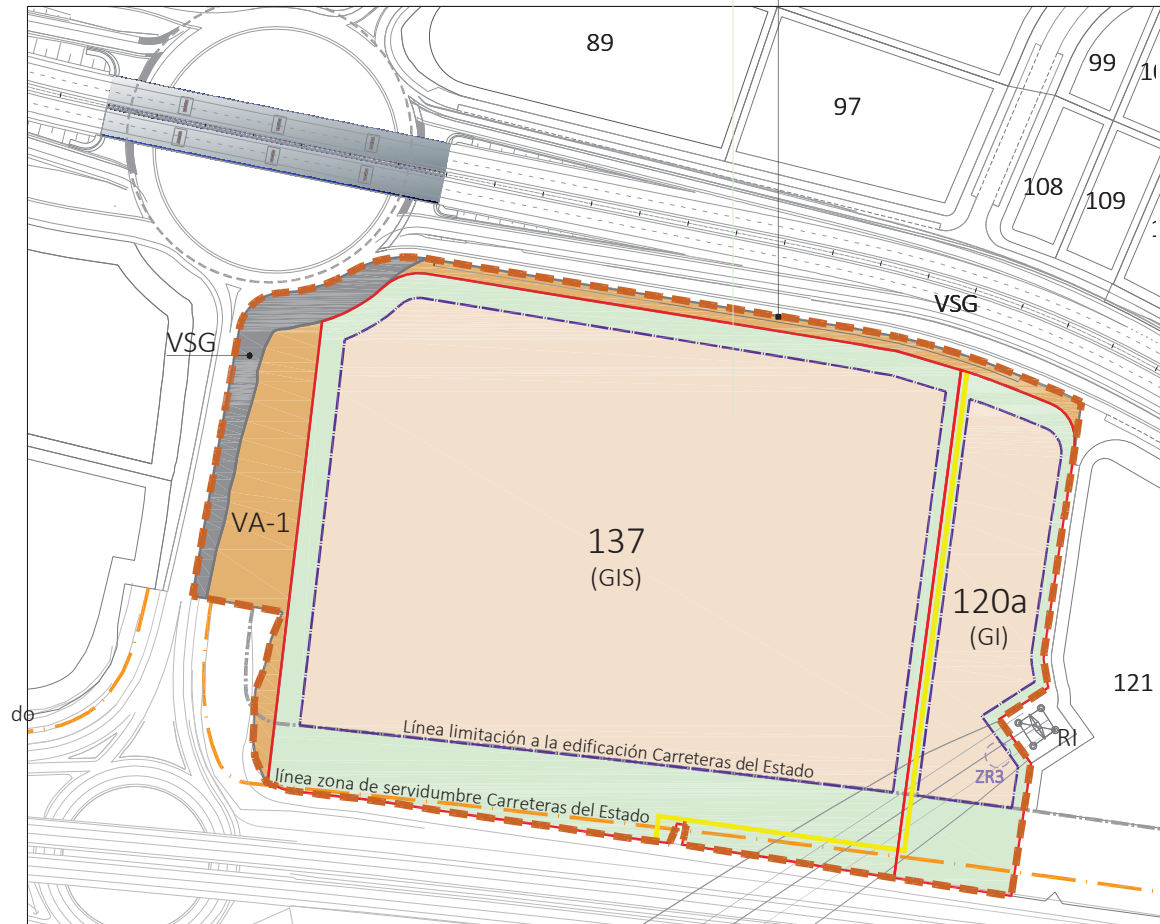
- leyenda:
- ámbito suspensión de licencia coincidente con el ámbito del Estudio de Detalle
  - ámbito Estudio de Detalle propuesto. s=71.450 m<sup>2</sup>
  - ámbito Plan Parcial de Bobes
  - parcela industrial
  - área de movimiento de edificación en las parcelas
  - viario VSG
  - viario interior, aceras y aparcamientos
  - ámbito suspensión de licencia coincidente con el ámbito del Estudio de Detalle. s= 71.450 m<sup>2</sup>



ESTADO ACTUAL

Número Lote	Tipología	Parcela	Ocupación	Alturas [6]	Edificabilidad Global [5]
116	G.I.D. [4]	11.562 m <sup>2</sup> s	8.093 m <sup>2</sup> s [1]	12 m	9.748 m <sup>2</sup> c
117	G.I.	14.832 m <sup>2</sup> s	9.202 m <sup>2</sup> s [2]	12 m	12.505 m <sup>2</sup> c
118	G.I.D. [4]	9.267 m <sup>2</sup> s	6.487 m <sup>2</sup> s [1]	12 m	7.813 m <sup>2</sup> c
119	G.I.	12.819 m <sup>2</sup> s	7.599 m <sup>2</sup> s [2]	12 m	10.808 m <sup>2</sup> c
120	G.I.	15.816 m <sup>2</sup> s	10.628 m <sup>2</sup> s [2]	12 m	13.335 m <sup>2</sup> c
<b>116+117+118+119+120</b>		<b>64.296 m<sup>2</sup>s</b>	<b>42.009 m<sup>2</sup>s</b>	<b>12 m</b>	<b>54.209 m<sup>2</sup>c</b>

ámbito Estudio de Detalle = 71.450 m<sup>2</sup>  
 viario interior, aceras y aparcamientos = 5.315 m<sup>2</sup>  
 VSG= 1.839 m<sup>2</sup>



PROPUESTA

Número Lote	Tipología	Parcela	Ocupación	Alturas	Edificabilidad Global [5]
137	G.I.S.	54.586 m <sup>2</sup> s	27.293 m <sup>2</sup> s [3]	23 m [7]	46.035 m <sup>2</sup> c
120a	G.I.	9.710 m <sup>2</sup> s	5.872 m <sup>2</sup> s [2]	12 m [6]	8.174 m <sup>2</sup> c
<b>137+120a</b>		<b>64.296 m<sup>2</sup>s</b>	<b>33.165 m<sup>2</sup>s</b>		<b>54.209 m<sup>2</sup>c</b>

ámbito Estudio de Detalle = 71.450 m<sup>2</sup>  
 viario interior, aceras y aparcamientos = 5.315 m<sup>2</sup>  
 VSG= 1.839 m<sup>2</sup>

notas:

- [1] - la ocupación máxima, equivalente al 70% de la superficie de la parcela neta, nunca excederá la deducida de aplicar las condiciones de retranqueos establecidos por la modificación, ni del área de movimiento establecido en las Ordenanzas del Plan Parcial.
- [2] - no se puede alcanzar la ocupación del 70% debido a la afección de la línea máxima de edificación de Carreteras del Estado
- [3] - la ocupación máxima es equivalente al 50% de la superficie de la parcela neta
- [4] - esta parcela es susceptible de división directa como subvariedad GID (ver art. 17/2.1 de la Normativa)
- [5] - según la atribución de edificabilidades del cuadro general de la Modificación II del P.P. Será máxima y vinculante
- [6] - según artículo 16 de las Ordenanzas, altura máxima 12 m. a cornisa y 15 m. a cumbre.
- [7] - según artículo 16 de las Ordenanzas, altura máxima 23 m. a cornisa y 25 m. a cumbre

\* - la ubicación de los elementos vinculados a infraestructuras al servicio del polígono es aproximada.  
 Su ubicación exacta será la que se determine en el transcurso de las obras de urbanización y/o según las directrices de las compañías suministradoras.

ESTUDIO DE DETALLE

Revisión control documental

VERSIÓN	FECHA	DESCRIPCIÓN
1.0	29-09-2023	Documento para aprobación definitiva

Aprobación técnica, elaboración y datos

Nombre:	ELABORADO	REVISADO	APROBADO
Firma:	ICC	CAM	CAM
Fecha:	29-09-2023	29-09-2023	29-09-2023
Substituye a:			
Copia entregada a/para:			

FICHERO DWG: plano resumen ejecutivo

**Aprobación Definitiva**  
**Parcelas 116, 117, 118, 119 y 120**  
**Área Industrial de Bobes Siero**

Resumen Ejecutivo

ARQUITECTA:

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

*EM*  
 CAROLINA ALONSO MARTÍNEZ

ESCALA:  
 original en A1  
 1/7.000  
 1/1.500

