

ABRIL 2018

MEMORIA

**APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA
MODIFICACIÓN 8ª**

de la Revisión Adaptación del PGMO aprobado el 1.06.2006

0. CUESTIONES PREVIAS. Pág. 1

1. MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1 Introducción: encargo de la redacción de la modificación parcial del Plan General. Naturaleza jurídica. Alcance de la misma. Pág. 11
- 1.2 Objetivos de la modificación. Pág. 20
- 1.3 Adaptación de la normativa del suelo No Urbanizable al Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo, precisando el régimen de usos de las diferentes categorías de suelo y resolviendo los problemas derivados de los cierres y sus retranqueos. Aclaraciones normativas Pág. 22
- 1.4 Adaptación de la normativa a la Ley de Comercio del Principado de Asturias y a las Directrices Sectoriales de Equipamiento Comercial, buscando una solución al problema de la parcela municipal de Paredes y a las limitaciones que impiden la implantación de equipamientos comerciales de proximidad en el suelo que actualmente califica el Plan General como Comercial. Pág. 29
 - 1.4.1 Adaptación de la normativa del Plan General a la Ley de Comercio del Principado de Asturias y a las Directrices Sectoriales de Equipamiento Comercial. Pág. 29.
 - 1.4.2 Limitaciones que impiden la implantación de equipamientos comerciales de proximidad. Pág. 31
- 1.5 En atención a la desregulación que sobre el régimen de distancias que contemplaba el RAMINP ha acordado el Principado de Asturias y recogido el ROTU, y a la falta de previsión que sobre esta cuestión presenta el proyecto de Ley Ambiental del Principado de Asturias. Fijar

un régimen de distancias en el planeamiento para determinadas actividades conflictivas, como los crematorios. Pág. 34

- 1.6 Modificar los artículos de la normativa afectados por las diversas leyes sectoriales que han regulado el régimen de autorizaciones de las actividades comerciales y de servicios; así como de las licencias. Pág. 40
- 1.7 Ofrecer desde el planeamiento una respuesta a los problemas que plantean las situaciones de fuera de ordenación. Pág. 43.
- 1.8 Correcciones gráficas en planos. Pág. 44.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 2.1 Justificación legal de la competencia municipal para la modificación de planeamiento planteada. Pág. 45
- 2.2 Adaptación de la normativa del suelo No Urbanizable al Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo, precisando el régimen de usos de las diferentes categorías de suelo y resolviendo los problemas derivados de los cierres y sus retranqueos. Aclaraciones normativas Pág. 48
- 2.3 Adaptación de la normativa a la Ley de Comercio del Principado de Asturias y a las Directrices Sectoriales de Equipamiento Comercial, buscando una solución al problema de la parcela municipal de Paredes y a las limitaciones que impiden la implantación de equipamientos comerciales de proximidad en el suelo que actualmente califica el Plan General como comercial. Pág. 96
 - 2.3.1 Adaptación de la normativa municipal a la Ley de Comercio del Principado de Asturias y a las Directrices Sectoriales de Equipamiento Comercial. Pág. 96

- 2.3.2 Limitaciones que impiden la implantación de equipamientos comerciales de proximidad en el suelo urbano comercial. Pág. 111
- 2.4 En atención a la desregulación que sobre el régimen de distancias que contemplaba el RAMINP ha acordado el Principado de Asturias y recogido el ROTU, y a la falta de previsión que sobre esta cuestión presenta el proyecto de Ley Ambiental del Principado de Asturias, fijar un régimen de distancias en el planeamiento para determinadas actividades conflictivas, como los crematorios. Pág. 121
- 2.5 Modificar los artículos de la normativa afectados por las diversas leyes sectoriales que han regulado el régimen de autorizaciones de las actividades comerciales y de servicios; así como de las licencias. Pág. 147
- 2.6 Ofrecer desde el planeamiento una respuesta a los problemas que plantean las situaciones de fuera de ordenación. Pág. 150
- 2.7 Correcciones gráficas en planos. Pág. 152
- 2.8 Tramitación de la modificación parcial del PGMO de Siero. Intervención de la Cuota. Documentación. Pág. 154
- 2.9 Evaluación de Impacto Ambiental. Pág. 158.

3. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

0. CUESTIONES PREVIAS:

Como consecuencia de los informes sectoriales emitidos por la Dirección General de Comercio y Turismo del Principado de Asturias; la Dirección General de Infraestructuras y Transportes del Principado de Asturias; la Demarcación de Carreteras del Estado en Asturias; la Confederación Hidrográfica del Cantábrico; el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), y del informe de la CUOTA de 19 de diciembre de 2016 sobre la propuesta de modificación 8ª del PGM0 llevada a cabo, resulta preciso efectuar diversas modificaciones que modulan el alcance de dicha modificación y que aconsejan la redacción de un nuevo documento de síntesis y su sometimiento a nueva aprobación plenaria y trámite de información pública, y ello porque:

- a) Desde la redacción de la propuesta inicial de modificación y del ajuste en sus objetivos introducido con motivo de las directrices recibidas del equipo de gobierno municipal surgido de las elecciones municipales de mayo de 2015, han salido a información pública:
 - El Documento de Avance de las Directrices Subregionales de Ordenación del Área Central de Asturias (BOPA nº 68, de 22-03-2016).
 - El Documento de Avance de la Revisión de las Directrices Regionales de Ordenación del Territorio de Asturias (BOPA nº 158, de 8-07-2016).

Estas dos propuestas de ordenación territorial tienen una gran relevancia no solo sobre Siero sino sobre toda el área central de Asturias, y aunque ambos documentos de

ordenación han recibido numerosas alegaciones, estando en estos momentos en fase de negociación para la búsqueda de un punto de encuentro que permita avanzar de forma consensuada con el Principado de Asturias sobre la necesaria ordenación del Área Central, es indudable que cualquier actuación individual que se adopte por los Ayuntamientos afectados repercute sobre el conjunto.

En este sentido el objetivo de la modificación en trámite relativo al desarrollo del espacio colindante con Parque Principado representa un punto de fricción y aunque resulta de difícil justificación política, técnica y jurídica seguir manteniendo 26 años después de las Directrices Regionales de Ordenación del Territorio de 1991, y de dos Planes Territoriales Especiales formulados y olvidados (años 2007 y 2010), que aún deba esperar esta zona privilegiada del centro de Asturias por la aprobación futura del documento de Directrices Subregionales de Ordenación del Área Central de Asturias (fuertemente contestadas por los Municipios en su documento de Avance) y de un nuevo Plan Territorial Especial para ser ordenada, ante las reticencias planteadas sobre la oportunidad y conveniencia de desbloquear en estos momentos el desarrollo de esta área, se plantea por el equipo de gobierno la retirada de este objetivo para no interferir en el proceso negociador en marcha y evitar que este punto pueda convertirse en un obstáculo para que el resto de la modificación pueda seguir su curso.

Por tanto, se retira el mismo y se pospone su tratamiento para la Revisión del Plan General en marcha, momento en que deberá existir ya un avance significativo en la propuesta del Principado de Asturias para el Área Central.

- b) Del mismo modo, ante el requisito de la Dirección General de Comercio y Turismo de que el desarrollo de la parcela municipal de Paredes, lindante con Parque Principado, debe garantizar que el nuevo equipamiento comercial no pase a integrar el Parque Comercial existente, por lo que no podría disponer de acceso común desde la vía pública o viales destinados a facilitar la circulación interna entre los distintos establecimientos, lo que haría inviable cualquier uso comercial de la misma se retira de la modificación la propuesta de introducir los usos comerciales previstos del art. 19.3 de las DSEC, manteniendo únicamente los usos consolidados hasta el momento dentro de la calificación de equipamiento público o privado y hotelero (los vinculados a Equipamiento del art. 2.161 del Plan General y el uso hostelero, hotelero y recreativo).
- c) Asimismo, ante las dudas suscitadas sobre la correcta clasificación como suelo Urbano Consolidado de las parcelas que no pueden ser desarrolladas de forma directa, sin limitaciones, y a fin de evitar posibles impugnaciones por esta circunstancia en vía jurisdiccional, se retira la propuesta contemplada en los apartados 1.7 de la Memoria Informativa y 2.6 de la Memoria Justificativa para resolver los problemas derivados de *"la falta de ejecución del planeamiento por propietarios que a su vez limitan o pretenden impedir el desarrollo de los terrenos colindantes"*.
- d) Por último, cuando Siero ha aprobado inicialmente la propuesta anterior de modificación puntual de su planeamiento y remitido el expediente a informe de la CUOTA, no se había dictado la Sentencia del Tribunal Supremo, Sección 5ª de lo Contencioso-Administrativo,

dictada en el recurso 2420/2015, de fecha 25 de Octubre de 2016 relativa al alcance del artículo 70 ter 3) de la Ley 7/85, de 2 de Abril, de Bases del Régimen Local, que afectó directamente a la modificación puntual de planeamiento tramitada por el Ayuntamiento de Cabrales.

Establece el citado artículo, introducido por la Disposición Adicional novena, punto 2, del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, que: *“cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia”*.

El objetivo del art. 70. ter 3) de la Ley 7/85 de 2 de Abril, de Bases de Régimen Local, es, como señala la Sentencia del TS de 25 de octubre de 2016, *“incrementar la transparencia del proceso urbanístico, previendo el tráfico de influencias y otros supuestos de corrupción vinculados a las recalificaciones de fincas realizadas mediante modificaciones puntuales de planeamiento”*, de dudosa justificación para el interés público y que repercuten en beneficio exclusivo de los dueños de los terrenos.

A juicio de los servicios técnicos y jurídicos municipales, tanto del equipo redactor, como de la Sección de Planeamiento y Gestión y del Secretario General del Ayuntamiento de Siero:

a) Todas las propuestas recogidas en el documento están plenamente justificadas, no beneficiando especialmente a ningún particular;

b) La modificación 8ª de planeamiento tramitada se enmarca dentro del "**ejercicio pleno de la potestad de ordenación**", y

c) No resulta precisa la identificación de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas, en tanto que esta modificación:

➤ Se lleva a cabo para dar cumplimiento a la exigencia legal de ajustar la normativa del planeamiento municipal al ROTU y a las DSEC.

➤ Se ejerce sobre ámbitos o materias que no afectan a competencias propias del Estado o de la Comunidad Autónoma, y, en ningún caso afectan a las condiciones básicas de igualdad que contempla el art. 149.1.1ª de la Constitución Española.

➤ Tiene una aplicación de carácter general para todo el Concejo, sin beneficiar en particular a ningún propietario de suelo.

➤ No se producen recalificaciones de fincas, sino más bien todo lo contrario; se limita la posibilidad de implantar algunas actividades en una distancia de seguridad determinada.

➤ No se incrementa la edificabilidad ni la densidad edificatoria.

➤ No se modifican los usos del suelo, en tanto que se limita a mantener los ya recogidos en el Plan General y a desarrollar en

algunos casos los usos contemplados en el ROTU, que ya se vienen aplicando desde la entrada en vigor de su Disposición transitoria primera, apartado 1, toda vez que si bien el ROTU establece un régimen específico de usos para las distintas categorías de suelo No Urbanizable, no es en absoluto “*numerus clausus*”, dado que en el art. 319.3 sobre el régimen de usos contempla expresamente que “*los propietarios de suelo no urbanizable tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos de conformidad con la naturaleza de los mismos, debiendo destinarlos a usos agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos u otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y dentro de los límites establecidos en este capítulo y, en su desarrollo, por el Plan General de Ordenación y los demás instrumentos de la ordenación urbanística*”.

Considera el equipo redactor que en esta modificación puntual de planeamiento 8ª se está ejerciendo de forma plena la potestad de ordenación, toda vez que la Disposición Transitoria 1ª del Decreto 278/2007 de 4 de Diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias (ROTU) permite que la adaptación normativa del planeamiento municipal pueda hacerse, potestativamente, bien mediante una Modificación Puntual de planeamiento, bien mediante una Revisión de planeamiento.

En este sentido, de igual forma que resulta obligatorio ejercer de forma plena la potestad de ordenación a través de un proceso de Revisión (siempre que la legislación autonómica no lo haya establecido en el plazo de un año, y en Asturias no se ha hecho) cuando se lleva a cabo una actuación de urbanización que produce un incremento superior al 20% de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio (según determina la Disposición transitoria 4ª de la Ley 2/2007, de Suelo y del RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba

el Texto Refundido de la Ley del Suelo), en nuestro caso parece claro que la legislación autonómica faculta expresamente al Ayuntamiento de Siero para actuar de la forma que lo ha hecho, mediante una modificación puntual de planeamiento y no a través de la Revisión toda vez que:

❖ Las alteraciones introducidas no suponen un cambio esencial del régimen urbanístico de la zona afectada con repercusión territorial en el resto de la ordenación establecida.

❖ No se clasifica como suelo urbanizable o suelo urbano terrenos clasificados hasta ese momento como suelo no urbanizable sometido a algún régimen de protección o como núcleo rural.

No obstante, considerando el problema interpretativo de la Sentencia del Tribunal Supremo, en relación con el alcance de la propuesta municipal en cuanto a la presunta modificación de los usos del suelo precisamente por aquellos propietarios, u otros titulares de derechos reales, afectados por las limitaciones impuestas, en cuanto que el precepto en cuestión es aplicable a todos los procedimientos de modificación del planeamiento general, y conocido el alcance de la misma y sus fundamentos de derecho (que como se ha dicho eran desconocidos durante la fase de tramitación de la modificación puntual que nos ocupa), no cabe más que, por estrictas razones de seguridad jurídica, revisar en profundidad el contenido de la modificación aprobada, identificando en los casos que procede a los propietarios afectados.

En este sentido, visto lo que establece la Sentencia del Tribunal Supremo, Sección 5ª de lo Contencioso (Recurso 5752/2011), de fecha 25 de Abril de 2014, FD 5º: *“el precepto (art. 70 ter. 3 de la Ley 7/85) requiere igualmente que la alteración de la ordenación produzca*

un incremento de la edificabilidad o de la densidad, o modifique los usos del suelo. Entonces si procederá aplicar la consecuencia prevista en el mismo, esto es, la Administración deberá en tal caso identificar en el expediente los propietarios y demás titulares de derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación”, y analizando en detalle los objetivos de la modificación 8ª, la Memoria y su contenido normativo concreto podemos concluir que:

1) **No se ven afectados por el citado artículo 70 ter. 3 de la Ley 7/85** los siguientes apartados de la modificación en trámite:

- a) Apartado 1.3, objetivo 1
- b) Apartado 1.4.1, objetivo 2
- c) Apartado 1.5, objetivo 5
- d) Apartado 1.6, objetivo 6
- e) Apartado 1.7, objetivo 7
- f) Apartado 1.8, objetivo 8

2) **Si se ven afectados por el citado artículo 70 ter. 3 de la Ley 7/85** los siguientes apartados de la modificación en trámite:

- g) Apartado 1.4.2, objetivo 3

Por consiguiente, procede identificar a los propietarios afectados por la modificación de los usos del suelo (por la tipología de Comercio de Proximidad) que permite la implantación de establecimientos de este tipo en los terrenos calificados como Comerciales, vinculados directamente con la trama urbana residencial y que se corresponden con los de los siguientes terrenos:

- La UH 87/COM-Prox/NC y C, de Lugones.
- El EC2/COM-Prox de La Fresneda

- La UH 60/COM-Prox/NC de Lugones
- La UH 72/COM-Prox/C de Lugones
- La UH 76/COM-Prox/C de Lugones
- La UH 74/COM-Prox/C de La Pola Siero
- La UH 9/COM-Prox/C de El Berrón
- Las UH 5 y 6/COM-Prox/UZ de Lugones
- La UH 28/COM-Prox/UZ de Lugones

De acuerdo con lo recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de Noviembre de 2014, Sección 5ª de lo Contencioso (Recurso de Casación 417/2012, FD 10º) y reproducido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 25-10-2016, FD 4º, la relación de propietarios afectados por la modificación puntual debe constar en el expediente con anterioridad al inicio del trámite de información pública, ya que *"resulta patente que la finalidad de la exigencia no es la mera y simple constancia, sino la de propiciar o favorecer que los propietarios concernidos tengan o puedan tener conocimiento de la actuación que afectará o podrá afectar sus derechos, lo cual solo se consigue, o, al menos, se procura formalmente, si constan como tales en la documentación incorporada antes de la sumisión del Plan a información pública"*.

Añade el Tribunal Supremo, en la Sentencia de 25-10-2016, que esta exigencia está inspirada en el deber de transparencia que debe presidir toda actuación administrativa, porque, como señala la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Asturias, Sección 1, de fecha 8 de junio de 2015, dictada en el Recurso 110/2014 *"la razón de ser de esta modificación legislativa se encuentra en el pretensión de buscar una mayor transparencia en los procesos administrativos que tienen por objeto la modificación del planeamiento, transparencia que pretende evitar un uso desviado de las potestades administrativas en el ámbito urbanístico en relación con los resultados pretendidos con su*

puesta en acción. Efectivamente, un mayor y mejor conocimiento de los propietarios de las fincas afectadas por aquellos procedimientos administrativos que supongan un beneficio para sus titulares contribuirá a facilitar mayor transparencia y asegurar que el ejercicio de las potestades administrativas persigue el legítimo fin que ampara su existencia"

Y recuerda el Tribunal Supremo en su FD 5º que, como ya señaló en Sentencia de 26-5- 2016 (Recurso de casación 1742/2015), "la modificación puntual del Plan General impugnada es una disposición general y los defectos formales en su tramitación tienen carácter sustancial y acarrear, conforme a lo establecido en el citado artículo 62.2 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, la nulidad radical de la modificación puntual cuestionada, a la que no es aplicable lo establecido en el artículo 63 de esta misma Ley, que contempla la disconformidad a derecho de los actos administrativos ...".

Por todo ello, se adapta el contenido de las Memorias Informativa y Justificativa de modo que queden perfectamente expuestos y justificados los motivos de la Modificación y el interés público de la misma y procede adoptar nuevo acuerdo de aprobación plenaria procediendo en los términos señalados anteriormente.

Asimismo, se ha ajustado el texto a solo dos colores: el negro, del Plan General en vigor y el rojo, con las modificaciones introducidas, de forma que no se genere confusión en la lectura del texto y exista una continuidad en el contenido literal del articulado.

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1 Introducción: encargo de la redacción de la modificación parcial del Plan General. Naturaleza jurídica. Alcance de la misma.

Con fecha 4 de Junio de 2002 la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias (CUOTA) acordó aprobar definitivamente la Revisión del Plan General Municipal de Ordenación de Siero (publicado en el BOPA el 30-07-2002, entró en vigor el día 31-07-2002 en todos aquellos aspectos que no fueron objeto de exigencia de subsanación de deficiencias), imponiendo una serie de prescripciones y condiciones que el Ayuntamiento debía incluir en un Texto Refundido a presentar ante dicho Organismo para su nueva aprobación.

Cumplidos los requisitos, y tramitado de nuevo el citado documento, la CUOTA, en sesión de fecha 15 de Abril de 2003, otorgó conformidad al Texto Refundido, que fue publicado en el BOPA con fecha 21 de Junio de 2003, entrando en vigor el 23 de Junio de 2003.

Sin embargo, como quiera que el planeamiento municipal, por razón de fechas, no pudo adaptarse en su totalidad a la Ley 3/2002, de 19 de Abril, del Principado de Asturias, sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística, la Corporación Municipal acordó iniciar el procedimiento de Revisión para la adaptación del mismo a esta Ley y a su Texto Refundido (aprobado por el Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de Abril) y tramitado el documento completo, previo informe de la CUOTA de fecha 20 de Abril de 2006, el Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 1 de Junio de 2006, aprobó definitivamente la Revisión-Adaptación conjuntamente con el Catálogo Urbanístico municipal que

fue objeto de tramitación conjunta (publicados ambos documentos en los BOPA de fechas 16-09-2006 a 28-09-2006).

Desde entonces, se han aprobado nuevas disposiciones normativas de obligado cumplimiento, que requieren la adaptación del planeamiento municipal:

- Europeas (Directiva de Servicios),
- Estatales (Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y el RDL 7/2015 de 30 de Octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; Ley 17/2009, de 23 de Noviembre y Ley 25/2009 de 22 de Diciembre, de adaptación a la Directiva de servicios, Ley 12/2012, de 26 de Diciembre, y otras complementarias sobre la materia), y
- Autonómicas (Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Ley de Comercio Interior y Directrices Sectoriales de Equipamiento Comercial).

Además, se han detectado en el trabajo diario diversas cuestiones de interés general e indudable trascendencia para el Municipio y para los ciudadanos que precisan una respuesta desde la Administración:

- a) Por las limitaciones que representa para su desarrollo que el suelo Comercial se configure como una tipología del suelo Industrial,
- b) Por la necesidad de aclarar adecuadamente el alcance normativo de las situaciones de fuera de ordenación, o
- c) Porque en el Plan no se encuentren soluciones que cubran las lagunas existentes en la normativa estatal o autonómica, como es el caso de las distancias a núcleos de población que sería aconsejable respetar para el emplazamiento de

determinadas actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.

Así pues, si bien el art. 1.01.2 del Plan General Municipal de Siero, y el art. 98 del TROTU (art. 275 ROTU) señalan que “*los instrumentos de ordenación urbanística tendrán vigencia indefinida*”, el último inciso del art 98 TROTU puntualiza: “*sin perjuicio de su modificación y revisión*”. Se reconoce por tanto la facultad de la Administración para hacer uso de la potestad discrecional del “*ius variandi*”, reconocida por la Jurisprudencia, para acometer las modificaciones que sean precisas en atención a satisfacer el interés público dentro del marco que considere necesario para alcanzar el objetivo previsto con dicha modificación, sin estar obligada a extender la modificación a otros ámbitos diferentes a los planteados que puedan pretender, a lo largo del proceso, los propietarios de terrenos u otros particulares y/o empresas para atender a la satisfacción de sus propios intereses.

Por ello, aun reconociendo el nuevo Equipo de Gobierno municipal formado después de las elecciones municipales del mes de mayo de 2015 la necesidad de que después de 11 años de vigencia se deba acometer una Revisión en profundidad del planeamiento municipal, **cuyo proceso ha iniciado ya el Ayuntamiento de Siero, pues:**

- ❖ Ha contratado ya los trabajos para el análisis de las infraestructuras de servicios y de la red viaria, así como la tramitación ambiental de la Revisión a la UTE formada por las empresas MAGNA DEA-TAXUS- MS INGENIERIA.
- ❖ Ha dispuesto en los presupuestos del año 2017 la partida necesaria para acometer la Revisión del Planeamiento, encontrándose en proceso de

adjudicación la contratación del equipo técnico que ha de elaborar la misma.

Sin embargo, el largo tiempo de tramitación y la complejidad que lleva aparejada, han aconsejado seguir adelante con la propuesta de modificación puntual inicialmente planteada por el grupo municipal de Foro Asturias Ciudadanos, si bien matizada en algunos aspectos que podrían resultar especialmente conflictivos por afectar a derechos consolidados, limitándose por tanto esta propuesta a cuestiones que en ningún caso afectan a los supuestos contemplados dentro del art. 276.1 del ROTU (que entrarían dentro de una Revisión), sino a algunas alteraciones de las determinaciones del Plan General Municipal de Siero que han de ser consideradas como una modificación puntual del mismo.

Así pues, dado que el art. 1.03.1 de la normativa del Plan General Municipal de Ordenación actualmente vigente establece que:

“El desarrollo y la ejecución del Plan General corresponden al Ayuntamiento de Siero, sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en las leyes y en el presente Plan General”.

y que el art 84.2 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo y el art. 226.1 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo prevén que los Ayuntamientos podrán encargar la elaboración de los instrumentos de ordenación a técnicos de la Corporación, de acuerdo con esta habilitación específica y con la intención de resolver los temas más relevantes que han sido objeto de debate y controversia durante el último mandato corporativo en el seno de la Comisión Informativa de Urbanismo, por la Concejala Delegada de Urbanismo, Empleo y

Desarrollo Económico se ha encargado a la Oficina de Gestión Urbanística la redacción de una propuesta de modificación parcial del planeamiento municipal que **abarcará** los siguientes aspectos:

1º) *Adaptar la normativa del suelo No Urbanizable al Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo, precisando el régimen de usos de las diferentes categorías de suelo y resolviendo los problemas derivados de los cierres y sus retranqueos. Aclaraciones normativas.*

2º) *Adaptación de la normativa a la Ley de Comercio del Principado de Asturias y a las Directrices Sectoriales de Equipamiento Comercial, buscando una solución a **la disfunción que representa que el uso Comercial se considere en el actual planeamiento como una subcategoría del uso Industrial, con las limitaciones que esto implica, al impedir** la implantación de equipamientos comerciales de proximidad en **los suelos calificados como comerciales vinculados con el suelo urbano residencial.***

3º) *En atención a la desregulación que sobre el régimen de distancias que contemplaba el RAMINP ha acordado el Principado de Asturias y recogido el ROTU, y a la falta de previsión que sobre esta cuestión presenta el proyecto de Ley Ambiental del Principado de Asturias, fijar un régimen de distancias en el planeamiento para determinadas actividades conflictivas, entre ellas los crematorios.*

4º) *Modificar los artículos de la Normativa afectados por las diversas leyes sectoriales que han regulado el régimen de autorizaciones de las actividades comerciales y de servicios, así como de las licencias.*

5º) *Ofrecer desde el planeamiento una respuesta a los problemas que plantean las situaciones de fuera de ordenación.*

6º) Correcciones gráficas en planos.

Quedan por tanto fuera del ámbito de esta Modificación parcial de planeamiento, y así se hace constar expresamente para clarificar el alcance de la misma, por suponer nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio, o una afección directa a la clasificación de suelo, y entrar por ello en el marco de una Revisión que, como ya se ha dicho, se llevará a cabo cuando la Corporación así lo determine:

- La modificación de la delimitación de los Núcleos Rurales.
- La reconsideración del Estudio de Gestión del Plan General vigente en el suelo Urbano No Consolidado y en el suelo Urbanizable y, en consecuencia, la adaptación plena a la nueva legislación estatal vigente, pues ello requeriría una Revisión del Plan General, y no una mera modificación con el alcance limitado de la presente, al verse afectado en su totalidad la estructura sobre la que versa la aplicación práctica del Plan General de Siero: el Estudio de Gestión, con los repartos de aprovechamiento, y la propia consideración de la clasificación y calificación del suelo, que no se alteran en este momento.

En la Memoria de la aprobación inicial de la Revisión del Plan General para su adaptación a la Ley 3/2002 y su Texto Refundido, en el apartado relativo a "ESTUDIO DE GESTION", punto d), se señalaba que "**no se alteran las determinaciones que son Plan General ...**". Y en la Memoria de cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias formulado por la CUOTA, en los apartados nº 1 y 2 se advertía que **si se altera el mecanismo de asignación de aprovechamientos se**

cambiaría radicalmente el PGOU y se precisaría una nueva información pública y un nuevo Estudio de Gestión; en definitiva un nuevo planeamiento”.

Y continuaba: ***“Por ello, aún cuando se acatan las directrices recibidas y se acomodan los distintos apartados del documento, la base del Estudio de Gestión es inamovible en cuanto a la asignación de aprovechamientos”.***

- La planificación de nuevos desarrollos residenciales o industriales y la reconsideración de los ya existentes.
- La reordenación completa del Núcleo Urbano de Lieres.
- La revisión y, en su caso, modificación y/o complementación del Catálogo Urbanístico, incorporando los bienes recogidos en la Disposición Transitoria tercera de la Ley del Principado de Asturias 1/2001 de 6 de Marzo, de Patrimonio Cultural.

Así pues, los términos en que se ha planteado la presente modificación puntual de planeamiento cumplen con los requisitos exigidos en el artículo 279.4 del ROTU y no alteran de ningún modo la ordenación general establecida en el planeamiento vigente, dado que:

- No se clasifica ni califica suelo;
- No se alteran las zonas verdes ni el dominio público;
- No se incrementa el volumen edificable residencial en ninguna zona;
- No se afectan los espacios protegidos; y, en definitiva,
- No concurre ninguna circunstancia que permita concluir que se está ante una revisión de planeamiento.

Y no se afecta a la estructura general y orgánica a nivel supramunicipal del territorio (art. 4 ROTU) en tanto que las actuaciones previstas:

- ❖ No afectan a las infraestructuras de transporte de viajeros y mercancías;
- ❖ Ni a las infraestructuras de comunicaciones y telecomunicaciones;
- ❖ Ni a las infraestructuras e instalaciones de producción, almacenamiento, transporte y distribución de energía;
- ❖ Ni a las infraestructuras hidráulicas de captación, almacenamiento, transporte y tratamiento.
- ❖ Ni a las infraestructuras de calidad ambiental destinadas a la gestión y tratamiento de residuos.
- ❖ Ni al suelo destinado a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública que, por sus dimensiones, suponga una incidencia notable en el mercado de vivienda o facilite la distribución de la población atendiendo a criterios de reequilibrio demográfico sobre el territorio.
- ❖ Ni a las operaciones de recuperación de las tramas urbanas consolidadas mediante Áreas de Rehabilitación Integradas o figuras similares que permitan la recualificación espacial y la creación de nuevas centralidades urbanas sobre el territorio.
- ❖ Ni a los equipamientos y servicios públicos de salud, asistencia social, educación, cultura, comercio, administración, justicia, deportes, ocio, y otros análogos de ámbito superior al municipal.

Ni tampoco se afecta a la estructura general y orgánica del territorio a nivel municipal (art. 131 ROTU), por cuanto que:

- a) No se afecta a la distribución general de los usos en el territorio en lo relativo a Las centralidades urbanas y territoriales existentes y previstas, en tanto que nada distinto se plantea a lo ya contemplado en el Plan General vigente.

- b) No se afecta a los sistemas generales.

1.2 **Objetivos de la modificación.**

Del mandato recogido en el apartado anterior se concluye que los objetivos de la presente modificación son los siguientes:

- 1) Adaptar la normativa del suelo No Urbanizable al Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo, efectuando un ajuste del articulado; precisando, **en algunos casos**, el régimen de usos de las diferentes categorías de suelo, aprovechando la experiencia recogida en los informes de la CUOTA emitidos respecto de la interpretación del ROTU y del Plan General, así como los criterios que se desprenden de las prescripciones impuestas por dicho órgano al articulado de otros planeamientos sobre cuestiones similares; completando la redacción de la normativa para resolver los problemas derivados de los cierres y sus retranqueos, y actualizando las referencias legislativas del articulado. Asimismo proceder a las modificaciones en la redacción de los artículos del PGMO necesarias para complementar o aclarar el alcance de cada epígrafe.
- 2) Adaptar la normativa del Plan General a la Ley del Principado de Asturias 9/2010, de 17 de diciembre, de Comercio Interior, y al Decreto 119/2010, de 15 de Septiembre, por el que se aprueba la Revisión de las Directrices Sectoriales de Equipamiento Comercial.
- 3) Desvincular la tipología de COMERCIO de su consideración como suelo Industrial, otorgándole régimen jurídico propio, dentro del Uso Terciario, adaptando de esta manera el PGMO a los criterios del TROTU, que distingue ambas tipologías.

- 4) Fijar un régimen de distancias en la normativa del Plan General para el emplazamiento de determinadas instalaciones, especialmente susceptibles de producir molestias al uso residencial, tanto a los núcleos de población delimitados en el área rural, como a las zonas urbanas residenciales.
- 5) Adecuar los artículos de la Normativa del PGMO afectados por la nueva regulación de las actividades comerciales y de servicios, y de las licencias.
- 6) Clarificar normativamente las situaciones de fuera de ordenación de las construcciones y usos.
- 7) Corregir gráficamente en planos:
 - La alineación urbana en la avenida de Viella (Lugones), a la altura del puente sobre la autopista A-66.
 - Otorgar la calificación de Equipamiento privado a los suelos ya desarrollados en La Barganiza (Colegio Peñamayor) y Lugones (Tanatorio), para adaptar ambas situaciones a la realidad.

A continuación se desarrollan en detalle los argumentos que justifican cada una de las actuaciones, **sin perjuicio de que la Memoria Justificativa profundice en los mismos.**

1.3 Adaptación de la normativa del suelo No Urbanizable al Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo, precisando el régimen de usos de las diferentes categorías de suelo y resolviendo los problemas derivados de los cierres y sus retranqueos. Aclaraciones normativas.

Con fecha 4 de Diciembre de 2007 se aprobó el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias (Decreto 278/2007, BOPA nº 38 de 15 de Febrero de 2008), que ha entrado en vigor el 15-7-2008 y que compila toda la normativa existente en materia de Urbanismo en un único texto, cuyas determinaciones resultan de obligado cumplimiento para todos los planeamientos municipales.

En su Disposición Transitoria primera, apartado 1, concede un plazo de 4 años para la adaptación de los planeamientos municipales, ya sea en la siguiente Revisión del Plan o mediante una modificación, con la advertencia de que de no hacerlo en ese plazo, el régimen establecido en el Reglamento para el suelo No Urbanizable será de directa aplicación.

Teniendo en cuenta que Siero no procedió a la adaptación de su planeamiento en el plazo señalado, desde el 15 de Julio de 2012 resultan de aplicación inmediata en el Municipio, entre otras, las siguientes determinaciones que no están reguladas en el planeamiento vigente o que, estándolo, contradicen las del ROTU:

- Es obligatorio incluir en el PGO los casos y circunstancias en que resulte necesaria la realización de Evaluaciones de Impacto. (art. 90.3).

- El PGO debe delimitar áreas de prevención sobre aquellos espacios que presenten un manifiesto riesgo de inundaciones (art. 135).
- El PGO debe señalar criterios de implantación del uso industrial, de manera que se impida la proliferación de industrias aisladas en el suelo No Urbanizable. (art. 140).
- Han de fijarse de forma detallada los requisitos para la delimitación de los Núcleos Rurales por el Plan General, y entre ellos, que habrán de contar con un mínimo de 5 viviendas (art. 146.3).
- Es obligatorio que el Plan General limite la superficie máxima de las edificaciones permitidas, que no podrá superar el cuádruple de la asignada para la vivienda (300 m²). (art. 147.2.b).
- El PGOU debe establecer un frente mínimo a viario o camino (art. 147.2.c).
- Debe fijarse el régimen de distancias para los cierres en 1 m. a borde y 4 m. a eje de los caminos (art. 147.2.d).
- Debe limitarse el número máximo de segregaciones por parcela originaria a 6, de al menos 1.000 m² (art. 147.2.f).
- Las aperturas de nuevos viarios habrán de conectar dos viarios públicos existentes, y el viario nuevo habrá de ser urbanizado y cedido al Ayuntamiento (art. 147.3.a).
- El PGOU debe recoger las limitaciones que se establecen para el derribo de construcciones ya existentes, y en especial de

viviendas, que habrán de ser tenidas en cuenta a la hora de informar los proyectos que se presenten (art. 147.4).

- El Plan General debe fijar los criterios para la identificación de las quintanas tradicionales (art.149).
- Debe señalarse, de forma expresa y detallada, el régimen específico de usos para los suelos No Urbanizables de Protección, de Interés y de Infraestructuras (art. 331, 332 y 336), de manera que atendiendo a objetivos supramunicipales de carácter territorial, haya una cierta coherencia en el régimen derivado de los Planes Generales de Ordenación de todos los concejos asturianos.
- Deben ajustarse los plazos del PGO para el cumplimiento de los deberes urbanísticos, a los fijados en el Reglamento (art. 342).

Asimismo, se procede a adaptar al ROTU las siguientes determinaciones:

- a) La definición de los actos sujetos a autorización previa del apartado 2 del art. 4.07 al art. 328 del ROTU.
- b) La definición de usos incompatibles del apartado 1 del art. 4.08 al párrafo c) del art. 320 del ROTU.
- c) La definición de núcleos rurales del apartado 1 del art. 4.109 al apartado 2 del art. 146 del ROTU.
- d) La definición de vivienda agraria del apartado 2 del art. 4.70 a la establecida en el apartado 2 del art. 321 del ROTU.
- e) La consideración de usos autorizables e incompatibles en el SNU de Especial Protección del apartado 1 del art. 4.102 a lo dispuesto en el art. 1 del art. 331 del ROTU.

- f) La posibilidad de ampliar una vivienda existente en cualquier categoría de suelo no urbanizable contemplada en el apartado 1 del art. 4.75 a lo dispuesto en el apartado 2 del art. 321.
- g) El contenido del apartado 2 del art. 4.102 al apartado 1 del art. 331 del ROTU.
- h) La consideración en el apartado 2 del art. 4.106 como autorizables de las ampliaciones de viviendas existentes en SNU de Interés, a lo dispuesto en el apartado 2 del art. 321.

En la Memoria justificativa y en la propuesta normativa se da cumplida respuesta a todas estas determinaciones y, además:

1. Se revisa el régimen de usos en cada clase de suelo No Urbanizable y las condiciones **específicas** de los mismos, aprovechando la experiencia recogida de los informes de la CUOTA respecto de la interpretación del ROTU en otros planeamientos aprobados desde su entrada en vigor, y de nuestro Plan General sobre varios supuestos en los que se han producido discrepancias de criterio entre el Ayuntamiento y la CUOTA.
2. Se incorpora al nuevo texto la mejora en la redacción de los artículos que en la práctica ofrecieron dudas a los técnicos municipales, y que en cada caso fue resolviendo el Pleno municipal respecto a:
 - La interpretación del art. 2.151 del PGMO sobre parcelación en suelo Industrial (acuerdo plenario de 22 de Febrero de 2007).
 - La interpretación de la normativa del PGMO en su art 4.90 sobre cierres de fincas en suelo No Urbanizable (acuerdo plenario de 27 de Marzo de 2008).

- La interpretación del régimen de distancias a parcelas colindantes y viarios públicos de las fosas sépticas (acuerdo plenario de 5 de Noviembre de 2008), incluido en el art. 4.120.
- La composición de vivienda en Núcleo Rural regulada en el art. 4.92.1 (Pleno de fecha 28 de Mayo de 2009).
- La interpretación del art. 4.122.1 del PGMO sobre la corrección o retiro del cierre de fincas (Pleno de fecha 30 de Diciembre de 2010).
- La interpretación del art. 1.27 del PGMO sobre tendidos y canalizaciones de las compañías concesionarias de servicios (Pleno de fecha 30 de Mayo de 2013).

Asimismo, se precisa y completa la redacción del articulado buscando dar respuesta a los problemas generados, y en particular al art. 4.90 respecto a las condiciones de los cierres y los accesos a las parcelas y los retranqueos en cada categoría de suelo No Urbanizable, siempre objeto de controversia con los particulares.

Finalmente, en el aspecto normativo, se aprovecha para actualizar las referencias legislativas en cada uno de los Títulos del Plan General, buscando, en la medida de lo posible, generalizar las citas para evitar nuevos desajustes con los cambios normativos que en el futuro se puedan producir, y para recoger los aspectos del RDL **7/2015, de 30 de octubre**, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo **y Rehabilitación Urbana** que resultan básicos, sobre las clases de suelo y los derechos y deberes de los propietarios, que el planeamiento debe incorporar; y para complementar o aclarar la redacción del articulado del PGMO en determinados epígrafes, según se detalla en la memoria justificativa.

En este sentido, es preciso señalar que se modifica en el artículo 1.02 el marco legal del PGM0 para acomodarlo, en la medida de lo posible, a la nueva legislación estatal vigente, pero su adaptación normativa plena requeriría una Revisión del Plan General, y no una mera modificación con el alcance limitado de la presente, al verse afectado en su totalidad la estructura sobre la que versa la aplicación práctica del Plan General de Siero: el Estudio de Gestión, con los repartos de aprovechamiento, y la propia consideración de la clasificación y calificación del suelo, que no se alteran en este momento.

Como ya se ha dicho en el apartado 1.1, en la Memoria de la aprobación inicial de la Revisión del Plan General para su adaptación a la Ley 3/2002 y su Texto Refundido, en el apartado relativo a “ESTUDIO DE GESTION”, punto d), se señalaba que **“no se alteran las determinaciones que son Plan General ...”**. Y en la Memoria de cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias formulado por la CUOTA, en los apartados nº 1 y 2 se advertía que **“si se altera el mecanismo de asignación de aprovechamientos se cambiaría radicalmente el PGOU y se precisaría una nueva información pública y un nuevo Estudio de Gestión; en definitiva un nuevo planeamiento”**.

Y continuaba: **“Por ello, aún cuando se acatan las directrices recibidas y se acomodan los distintos apartados del documento, la base del Estudio de Gestión es inamovible en cuanto a la asignación de aprovechamientos”**.

Por ello, en esta modificación puntual, en la normativa, simplemente se recogen de forma semejante a la reflejada en otros planeamientos aprobados por la CUOTA, como en el caso del PGO de Tapia de Casariego, aprobado por la Comisión Ejecutiva de la CUOTA el 18-06-2014 (art. 29 y 30) o Gozón aprobado por la Comisión Ejecutiva de

la CUOTA el 21-05-2012 (art. 265 y siguientes), los aspectos generales relativos a:

- La clasificación del suelo (art. 1.86)
- Las modalidades del suelo Urbano (art. 2.01).

Cabe añadir en este sentido que si bien es cierto que el PGMO de Siero ha de adaptarse lo más rápidamente posible a la normativa estatal, no es menos cierto que la misma obligación existe para la normativa autonómica, que ha de servir de referencia en múltiples aspectos a la propia adaptación municipal, por lo que, estando Siero en la fase de Revisión ya señalada, se considera que puede ser perfectamente asumible continuar con la tramitación de la modificación parcial aprobada inicialmente, en tanto que sus objetivos están plenamente identificados y justificados, difiriendo al documento de Revisión la adaptación plena a la norma estatal en la confianza de que para ese momento se haya adaptado también la normativa autonómica, de forma que no sea precisa una posterior adaptación del PGMO de Siero.

1.4 Adaptación de la normativa a la Ley de Comercio del Principado de Asturias y a las Directrices Sectoriales de Equipamiento Comercial, buscando una solución a las limitaciones que impiden la implantación de equipamientos comerciales de proximidad en el suelo que actualmente califica el Plan General como Comercial.

La escasa regulación normativa del uso Comercial en el articulado del Plan General (que no está adaptado a la normativa regional vigente en la materia), lleva aparejada la necesidad de abordar directamente esta cuestión para ofrecer un texto normativo con plenas garantías de seguridad jurídica para los propietarios, para los operadores empresariales y para la propia Administración.

Y ello, cumpliendo siempre las condiciones exigidas tanto por la Ley de Comercio Interior como por las Directrices Sectoriales de Equipamiento Comercial, sin perjuicio de que se contemple expresamente la posibilidad de que en una próxima Revisión del planeamiento se pueda valorar la conveniencia de replantear la clasificación y calificación de estos suelos y su régimen de usos.

1.4.1. ADAPTACIÓN DE LA NORMATIVA DEL PLAN GENERAL A LA LEY DE COMERCIO DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS Y A LAS DIRECTRICES SECTORIALES DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL.

De conformidad con las determinaciones de ambas disposiciones, y dado el carácter disperso y escaso de la normativa municipal relativa al uso comercial, se procede a incorporar al articulado una regulación específica que permita, al menos con carácter transitorio, en tanto se lleva a cabo una Revisión del

planeamiento municipal, adaptar al tiempo actual la regulación del mismo, tanto en suelo Urbano como en suelo Urbanizable y en suelo No Urbanizable.

En este sentido, se ha procurado, para evitar confusiones a los ciudadanos que consulten la normativa, no alterar la numeración del articulado, incorporando nuevos párrafos a los artículos ya existentes, sin alterar tampoco la ubicación de los mismos en cada tipo de suelo. En suelo Urbano se modifican los art. 2.32; 2.36, **2.37**; 2.48; 2.128; 2.142; 2.148; 2.153 y 2.154; y en suelo No Urbanizable el artículo 4.67.

En todo caso, resulta necesario que el uso Comercial se desvincule como subcategoría del uso Industrial y configure una tipología propia, dentro del uso Terciario, con su regulación específica, adaptándose de esta manera el Plan General a los criterios del TROTU, que distingue ambas tipologías. Así, dentro de la enumeración de usos que regula el art. 2.32, referido a “Locales abiertos al público”, se incorpora expresamente el Comercial, dentro de una identificación más amplia como uso Terciario, incluyendo otro tipo de actividades, como las relacionadas con el uso de Oficinas y Servicios (**también uso Terciario**), en la categoría de “Locales de trabajo”.

Y se diferencian con claridad, tanto en los planos, con la leyenda COM-Prox, como en la normativa:

- ❖ los suelos comerciales en los que resulta posible implantar equipamientos comerciales de proximidad **o un gran equipamiento comercial vinculado a una operación urbanística de rehabilitación o renovación de la trama urbana prevista en el art. 29 de las DSEC;**

- ❖ El resto de suelos comerciales en los que no están permitidos este tipo de establecimientos y que se identifican con la leyenda COM-Gral.

1.4.2. LIMITACIONES QUE IMPIDEN LA IMPLANTACIÓN DE EQUIPAMIENTOS COMERCIALES DE PROXIMIDAD.

El art. 2.142 de la normativa del PGMO de Siero, en la Ordenanza VII sobre INDUSTRIA Y COMERCIO, distingue las siguientes tipologías de edificación que se admiten en el suelo Industrial:

- Gran Industria
- Industria Mediana y Pequeña
- Comercio

Sin embargo, esta adscripción tipológica del comercio al uso industrial lleva aparejado el condicionante del art. 19.3 de las Directrices Sectoriales de Equipamiento Comercial que limitan la posibilidad de implantación de los establecimientos comerciales propios de las zonas residenciales en todos aquellos suelos calificados como COM, con independencia de si se encuentran realmente incardinados en la trama urbana residencial o en la trama urbana industrial.

Según el art. 63 del TROTU, el PGMO definirá el uso comercial y de servicios de acuerdo con los criterios señalados en los instrumentos de ordenación territorial y sectorial, preverá las reservas de suelo necesarias para estos equipamientos y también podrá preverlas para los casos de grandes centros comerciales, en función de las necesidades de la población actual y potencial.

Asimismo, establece que los Planes Parciales contendrán las regulaciones que para estos usos requiera el desarrollo del correspondiente ámbito. Así lo recoge también el art. 46 de las DSEC

Distingue perfectamente el TROTU entre el uso comercial y de servicios y el uso industrial, al que vincula específicamente a los Polígonos Industriales, y las zonas o áreas industriales.

Realmente la tipología de COMERCIO que contempla el TROTU no se corresponde con las características de los usos industriales que define el planeamiento municipal, por lo que parece más razonable otorgarle carta de naturaleza propia, fuera de la tipología de suelo Industrial, a cuyos efectos se establece un régimen específico y detallado de usos que en todo caso habrán de ser complementarios o compatibles con el suelo RESIDENCIAL con el que se relacionan.

Por ejemplo, en Lugones, parte de este suelo ha de ser considerado como "extensión de la zona urbana", por lo que la modificación de planeamiento que se propone pretende excluir de la tipología de suelo INDUSTRIAL la subcategoría que el planeamiento les da ("COMERCIAL") a estos suelos enclavados dentro del propio Núcleo Urbano, configurándola como una categoría propia con regulación específica.

De conformidad con este cambio se regula el régimen de actividades comerciales que es posible implantar en el suelo comercial, teniendo en cuenta su vinculación con la trama urbana.

En este sentido, y dado que no todo el suelo COM es Industrial, ni todo el suelo COM está vinculado con la trama urbana residencial, se formula una propuesta que diferencia dos tipos de suelo Comercial:

- COM-Prox, vinculado directamente con la trama urbana residencial, en el que será posible implantar el régimen de usos previsto en el art. 9.1 de las DSEC y, excepcionalmente, en el art. 9.2 de las DSEC y
- COM-Gral, que engloba al resto de suelo Comercial, no vinculado con la trama urbana residencial, en el que tendrán cabida los usos comerciales vinculados al art. 19.3 de las DSEC.

Se definen, por tanto, con precisión las actividades que tienen cabida en la tipología comercial, y se contemplará un régimen de usos específico para cada tipo de suelo:

- Urbano No Consolidado-Prox;
- Urbano Consolidado-Prox;
- Resto de suelo Urbano Comercial-Gral
- Urbanizable Comercial-Prox
- Resto de suelo urbanizable Comercial-Gral (a excepción del urbanizable tipo 2 de Folgueras)

Asimismo, se diferencian gráficamente unas Unidades Homogéneas de otras (las COM-Prox y las de COM-Gral) en cuanto a tipología edificatoria. De esta forma se pretende evitar posibles interpretaciones que pudieran facilitar una vía de escape a las limitaciones impuestas.

Constan los distintos usos, de forma expresa en:

- La normativa.
- En los planos que se acompañan con esta memoria.
- En las fichas del Estudio de Gestión.

1.5 En atención a la desregulación que sobre el régimen de distancias que contemplaba el RAMINP ha acordado el Principado de Asturias y recogido el ROTU, y a la falta de previsión que sobre esta cuestión presenta el proyecto de Ley Ambiental del Principado de Asturias, Fijar un régimen de distancias en el planeamiento para determinadas actividades conflictivas, como los crematorios.

El Medio Ambiente se configura en nuestra Constitución (art. 45) como un derecho (a disfrutarlo) y un deber (de conservarlo) que afecta a todos; tanto a particulares como a los poderes públicos, estableciendo expresamente la obligación de estos de velar *“por la utilización racional de todos los recursos naturales, con el fin de proteger y mejorar la calidad de la vida y restaurar el medio ambiente”*.

Este artículo se engloba en el capítulo III del Título I, dentro de los principios rectores de la política social y económica; es decir no está dentro del capítulo II relativo a los derechos fundamentales y las libertades públicas, sino que tiene un alcance programático en cuanto que debe informar la legislación positiva, la práctica judicial y la actuación de los poderes públicos. Por tanto precisa el desarrollo a través de una Ley para poder ser alegado ante los tribunales, de acuerdo con lo que la Ley establezca (art. 53), no siendo exigible su inmediata aplicación práctica.

En todo caso, la calidad de vida debe ir unida a una mayor tutela ambiental, referida a múltiples apartados: calidad de las aguas; calidad del aire; respeto al entorno natural y al paisaje; ruidos, conservación de los recursos naturales renovables, etc, porque la

garantía de seguridad para la población de las consecuencias que en el peor de los escenarios previsibles pudiera ocurrir ha de estar al margen de ideologías políticas, presiones económicas o intereses privados.

En materia medioambiental debemos partir siempre del Principio de prevención, expresamente recogido en el apartado I de la Exposición de Motivos de la Ley 16/2002, de 1 de Julio, de Prevención y control integrados de la contaminación (modificada por la Ley 5/2013, de 11 de Junio), en aplicación de la Directiva 96/61/CE del Consejo de 24 de Septiembre, porque actuar a posteriori supone que se ha producido una catástrofe cuyas consecuencias son imprevisibles y tardan años, o decenios, en poder erradicarse, lo que anula cualquier efecto positivo de las sanciones, toda vez que las mismas nunca cubren el coste económico, humano y ambiental que el daño produce. Así, el principio rector del Derecho Comunitario en Medio Ambiente “quién contamina paga” no ha de ser suficiente. La exigencia de la reparación del daño al agente contaminador es ineludible, pero más importante es adoptar en origen medidas que permitan evitar o paliar en gran medida los efectos de la contaminación a través de:

- Medidas de Ordenación del Territorio, de carácter supramunicipal, que determinen los emplazamientos adecuados para la instalación de determinadas actividades especialmente nocivas o peligrosas; o que prohíban de forma expresa y rotunda su emplazamiento en otros lugares, inexistentes a día de hoy en nuestra Comunidad Autónoma.
- Medidas de determinación de los usos que resultan permitidos o autorizables en cada categoría de suelo, con particular atención a su implantación en el suelo No Urbanizable y su proximidad con los núcleos de población

urbana o rural, que compete adoptar a los Municipios incorporándolos a la normativa de sus planes y Ordenanzas.

Valorar los efectos que produciría un mal funcionamiento de los sistemas de seguridad tendría que ser determinante para la fijación del emplazamiento de algunas actividades, o, a sensu contrario, para prohibir su emplazamiento en otros lugares.

Sin embargo, la Ley 11/2006, de 27 de Diciembre, del Principado de Asturias, de Medidas Presupuestarias, Administrativas y Tributarias de Acompañamiento a los Presupuestos Generales para 2007, ha incorporado un art. 45 bis del TROTU que declara sin vigencia en el Principado el Decreto 2414/1961 (RAMINP), en lo relativo al régimen de distancias; lo que también recoge el art. 125 del Decreto 278/2007 de 4 de Diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias, que establece textualmente:

“Queda sin efecto la aplicación en el ámbito territorial del Principado de Asturias la exigencia de que las instalaciones fabriles insalubres o peligrosas se alejen 2000 metros del núcleo más próximo de población agrupada, impuesta por los artículos 4, 15 y 20 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas aprobado por Decreto 2414/1961, de 30 de Noviembre”.

A día de hoy, nuestra Comunidad Autónoma carece aún de una Ley Ambiental propia, lo que genera no pocos problemas jurídicos, y el “Anteproyecto de Ley de Sostenibilidad y Protección Ambiental” de Mayo de 2014, tras la audiencia e información pública a que fue sometido, no contempla la fijación de límite de distancias y tan sólo requiere, en relación con este parámetro:

- ❖ Someter a Evaluación de Impacto Ambiental ordinaria las explotaciones extractivas visibles desde autopistas, autovías, carreteras nacionales y comarcales o núcleos urbanos superiores a 1000 habitantes o situados a distancias inferiores a 2 Km. de tales núcleos, y las extracciones que se sitúen a menos de 5 Km. de los límites del área que se prevea afectar por el laboreo y las instalaciones anexas de cualquier explotación o concesión minera a cielo abierto existente.

- ❖ Someter a Evaluación de Impacto Ambiental simplificada las Instalaciones industriales para la elaboración de grasas y aceites vegetales y animales; para la fabricación de cerveza y malta; para la elaboración de confituras y almíbares; para la fabricación de féculas y para la fabricación de harina de pescado y aceite de pescado (si están fuera de polígonos industriales, se encuentran a menos de 500 metros de una zona residencial y ocupan una superficie de al menos 1 hectárea)

No razona ni justifica el citado anteproyecto de ley porque se elimina con carácter general el régimen de distancias, ni porque considera que en todos los casos, aún en los más extremos, es suficiente con implantar medidas correctoras.

En Siero ha surgido la polémica en materia de aplicación del régimen de distancias con motivo de la tramitación de dos expedientes para la instalación de dos crematorios en Pola de Siero, vinculados a los dos tanatorios existentes en la localidad, uno de ellos ubicado en suelo Urbano y otro en suelo No Urbanizable, en la parcela de Equipamiento en la que también se ubica el cementerio parroquial.

Esta actividad se encuentra regulada de forma muy superficial por el Decreto 72/98 de 26 de Noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria en el ámbito del Principado de Asturias, que sustituye al Reglamento estatal aprobado por el Decreto 2263/1974 de 20 de Julio, en atención a la competencia de la CCAA para el desarrollo legislativo y la ejecución en materia de sanidad e higiene (Art. 11.6 del Estatuto de Autonomía).

La Sección 3ª del Decreto 72/98, art. 16 y 17, regula la incineración, no estableciendo más limitaciones salvo que no pueden incinerarse los cadáveres "contaminados por radiación o productos radiactivos". Y genéricamente se recoge en el Decreto que los tanatorios podrán contar con cuantas dependencias e instalaciones se consideren necesarias para un adecuado servicio y atención al público sujetas al cumplimiento de las normas que les sean de aplicación.

Por su parte, el Decreto estatal 2263/1974 si bien recoge en su art. 7 la definición de "Incineración o cremación", sin embargo no establece más regulación sobre los mismos que:

- En los casos de incineración o cremación se comunicará el lugar de emplazamiento del crematorio de cadáveres oficialmente autorizado que se desea utilizar, a los solos efectos de garantizar la conservación del cadáver hasta ese momento (Art. 21).
- Sólo es obligatorio disponer de crematorio de cadáveres dentro del cementerio en los municipios de población superior a 500.000 habitantes (art. 53).
- No existen condiciones de distancia para el emplazamiento de los crematorios. Sólo existe fijada distancia para los cementerios

de nueva construcción, a 500 metros de las zonas pobladas (Art. 50).

Pero es evidente que existen otras actividades que son susceptibles de generar graves interferencias con los usos residenciales, por su carácter especialmente molesto, insalubre, nocivo o peligroso, que en atención al interés municipal de garantizar la aplicación efectiva de los principios de cautela y acción preventiva, y de corrección de los daños, preferentemente en la fuente, debieran tener un mínimo de distancia de seguridad con los núcleos de población urbanos o rurales; y ante la carencia de regulación en esta materia por la normativa regional, pretenden los grupos políticos municipales que la modificación parcial de planeamiento recoja la exclusión de algunas de estas actividades de emplazamientos que no reúnan unas condiciones mínimas de distancia a núcleos habitados, y que se restrinja también el emplazamiento de actividades industriales en el suelo No Urbanizable, limitándolas a aquellas que están de forma directa o indirecta vinculadas con este suelo.

Recogiendo este mandato, en la Memoria Justificativa se desarrollan ampliamente los argumentos para fijar dicho régimen de distancias, y en la Normativa se especifica de forma precisa en diversos apartados la relación de instalaciones sujetas a régimen de distancias y sus condiciones de implantación:

- Art. 2.41.5 y 2.48.6 del suelo Urbano.
- Art. 4.41.5; 4.57.5; 4.76 y 4.106.6 del suelo No Urbanizable.

1.6 Modificar los artículos de la normativa afectados por las diversas leyes sectoriales que han regulado el régimen de autorizaciones de las actividades comerciales y de servicios; así como de las licencias.

La Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de Diciembre (Directiva de Servicios), transpuesta al ordenamiento español a través de la Ley 17/2009, de 23 de Noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio; y a través de la Ley 25/2009, de 22 de Diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el acceso a las actividades de servicios y su ejercicio (Ley omnibus) tiene como objetivos básicos:

- Eliminar las barreras y los obstáculos innecesarios y desproporcionados para la prestación de servicios y
- El impulso al proceso de simplificación de los trámites administrativos a través de un cambio importante en la forma de actuar de las Administraciones Públicas, y por ello una de sus consecuencias es la de reducir las cargas administrativas suprimiendo las autorizaciones que no estén justificadas por razones de interés general, o sean innecesarias, sustituyéndolas por notificaciones, y establece un programa de simplificación de procedimientos y trámites administrativos de forma que tengan carácter reglado, sean claros e inequívocos, objetivos e imparciales, transparentes y proporcionados al objetivo de interés general, eliminando así los controles innecesarios o la

petición de documentos que ya obran en poder de la Administración, reforzando los derechos de los usuarios.

La nueva redacción dada al art. 84 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, por la Ley 25/2009, de 22 de Diciembre, adapta dicho artículo a la directiva de referencia, introduciendo la comunicación previa o la declaración responsable como mecanismo ordinario de intervención en el ámbito local; y el art. 41 de la Ley 2/2011, de 4 de Marzo, de Economía Sostenible, añade un nuevo art. 84 bis a la Ley 7/85, en el que se establece que, con carácter general, el ejercicio de actividades no se someterá a la obtención de licencia u otro medio de control preventivo; y un art. 84 ter que dispone que *“cuando el ejercicio de actividades no precise autorización habilitante y previa, las Entidades Locales deberán establecer y planificar los procedimientos de comunicación necesarios, así como los de verificación posterior del cumplimiento de los requisitos precisos para el ejercicio de la misma por los interesados previstos en la legislación sectorial”*.

Posteriormente, nuevas disposiciones normativas (entre ellas la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, y otras complementarias) han terminado de cerrar el conjunto de medidas de liberalización del comercio y servicios estableciendo la inexigibilidad de licencia previa de instalaciones para el inicio y desarrollo de actividades comerciales y de servicios cuya superficie útil de exposición y venta al público no sea superior a una cifra que se ha ido ampliando en cada reforma (en estos momentos 750 m²); declarando también no sujetos a licencia los cambios de titularidad de todas las actividades comerciales y de servicios; así como las obras ligadas al acondicionamiento de los locales para desempeñar la actividad comercial cuando no requieran de la redacción de un proyecto de obra.

Estos principios de la Directiva europea y estas medidas normativas adoptadas por el Estado español, implican la introducción de nuevas formas de control de la actividad (a posteriori, en lugar del control previo) más eficaces, pero menos gravosas para ciudadanos y empresas y han de ser recogidos por la normativa del Planeamiento, a cuyos efectos se modifican los artículos 1.68 y 1.83 de la Sección 6ª, Capítulo I, del Título I.

1.7 Ofrecer desde el planeamiento una respuesta a los problemas que plantean las situaciones de fuera de ordenación.

A pesar de estar reguladas ampliamente las situaciones de fuera de ordenación en los artículos 1.88 y 1.89 del Plan General y en el art. 107 del TROTU (art. 292 ROTU), no es esta una cuestión pacífica. Al contrario, genera muchas dudas en relación con las obras que pueden autorizarse y los usos que pueden admitirse en las edificaciones afectadas.

Por ello, la modificación de planeamiento pretende aclarar algunas de estas circunstancias, **que presentan una gran incidencia en la labor diaria, sobremanera en relación con las construcciones que tienen su origen en una infracción urbanística; en relación con los cierres preexistentes no ajustados a la alineación del Plan General; o con las edificaciones preexistentes que no cumplen con el retranqueo a viario exigido.**

Y, asimismo, se regulan las condiciones para acreditar que la sustitución de una edificación no está prevista en el plazo de 15 años y sus consecuencias; así como la situación particular de las construcciones existentes en el ámbito del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Antiguo de La Pola Siero, sometidas a esta normativa específica.

1.8 Correcciones gráficas en planos.

Tiene por objeto:

- Corregir la alineación de la UH 40/NRRUb de Lugones.
- Adaptar a la realidad ya desarrollada la calificación urbanística de las parcelas del tanatorio de Lugones y del Colegio Peñamayor en la Barganiza, otorgándoles la de Equipamiento privado.

Abril 2018
El equipo redactor

Manuel Is Maside
Jefe de Servicio de la OGU

Desirée Álvarez González
Arquitecto Municipal
Jefe de la Sección Técnica de la OGU

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1 Justificación legal de la competencia municipal para la modificación de planeamiento planteada.

De conformidad con lo previsto en el art. 84 del Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de Abril, del Principado de Asturias (TROTU),

“1.- Los instrumentos de ordenación urbanística serán elaborados y tramitados por los Ayuntamientos, salvo los supuestos en que la competencia corresponda al Principado de Asturias...”

Y por su parte el art 98 del TROTU señala que *“los instrumentos de ordenación urbanística tendrán vigencia indefinida, sin perjuicio de su modificación y revisión”*, delimitando el art 99 el ámbito de la Revisión (adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de su capacidad; y la clasificación como suelo urbanizable o suelo urbano de terrenos que hasta ese momento están clasificados como suelo No urbanizable sometido a algún régimen de protección o como núcleo rural) y estableciendo que “en los demás supuestos, la alteración de las determinaciones de los Planes Generales de Ordenación se considerarán como modificaciones de las mismas, aunque dichas alteraciones lleven consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo, o impongan la procedencia de revisar la programación del Plan General”.

Esta facultad de modificación de planeamiento se funda en el derecho, plenamente reconocido por la Jurisprudencia urbanística, que la Administración municipal tiene para hacer uso del “ius variandi”, o potestad discrecional de modificación del planeamiento urbanístico en atención a razones de interés general, a la consideración de la actividad urbanística como función pública cuya titularidad y responsabilidad corresponde a las entidades locales (Art. 6 TROTU), y al papel que como Administración urbanística actuante le confiere a los Concejos el art. 8 del TROTU, dentro de los límites exigibles a la Administración Pública de no incurrir en arbitrariedad ni alejarse de la necesaria seguridad jurídica.

Es por tanto indudable, y está expresamente recogida en los art. 12, 225 y 226 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias, aprobado por Decreto 278/2007, de 4 de Diciembre (ROTU), y en los art 5, y 84 del TROTU, la facultad de la Administración municipal para la elaboración, tramitación y aprobación de la modificación de planeamiento propuesta; así como para calificar el suelo, estableciendo zonas distintas de utilización del mismo, con sujeción a ordenaciones generales uniformes para cada tipología en toda la zona, mediante la asignación del uso, la intensidad de este y la tipología edificatoria.

La actuación de la Administración, en relación con la ordenación y la actividad urbanística, ha de buscar necesariamente el interés general, respetando a su vez los derechos que, de acuerdo con la ley, les corresponden a los propietarios de suelo, por lo que, no se olvidan las limitaciones que las normas le imponen para evitar caer en la discrecionalidad y la ilegalidad.

Por tanto, dentro de este marco, dispone la Administración municipal de competencia plena para formular y tramitar la propuesta

que nos ocupa, pudiendo determinar el alcance, la conveniencia y la oportunidad de su contenido sin más límite que el respeto a la legalidad y a los intereses supramunicipales definidos en el art. 233 del ROTU.

2.2 Adaptación de la normativa del suelo No Urbanizable al Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo, precisando el régimen de usos de las diferentes categorías de suelo y resolviendo los problemas derivados de los cierres y sus retranqueos. Aclaraciones normativas.

No cabe duda alguna sobre la obligación del Ayuntamiento, como Administración Pública sometida a la Ley y el Derecho (art. 103.1 de la Constitución Española) de cumplir con las determinaciones de las leyes estatales y autonómicas; ni tampoco de los problemas prácticos y la inseguridad jurídica que la falta de adaptación del planeamiento municipal genera tanto a los ciudadanos como a la propia Administración.

Por ello, no es preciso justificar lo que es obligado hacer, y a tal efecto se recogen en la normativa del Plan General todas las determinaciones de obligado cumplimiento que a continuación se señalan:

- Es obligatorio incluir en el PGO los casos y circunstancias en que resulte necesaria la realización de Evaluaciones de Impacto. (art. 90.3).

En consecuencia, se prevé un nuevo apartado 7 en el art. 1.05, dentro del Título I de las Normas Urbanísticas, relativo a las Disposiciones de carácter general, en el que se **recoge esta situación, de forma genérica, para evitar referencias concretas a la normativa sectorial que pueda ser modificada, sustituida o anulada.**

- El PGO debe delimitar áreas de prevención sobre aquellos espacios que presenten un manifiesto riesgo de inundaciones (art. 135).

Se incorporan a los planos 1:10.000 del suelo No Urbanizable y a los planos 1:4000 y 1:5000 del suelo urbano según la información remitida por la Confederación Hidrográfica del Cantábrico. Las consecuencias derivadas de esta delimitación **constan recogidas expresamente en la normativa en los art. 4.64; 4.102.1 y 4.106.5** y serán las que **en cada momento** establezca la legislación sectorial que al efecto se apruebe por el Estado en el ejercicio de sus competencias.

- El PGO debe señalar criterios de implantación del uso industrial, de manera que se impida la proliferación de industrias aisladas en el suelo No Urbanizable. (art. 140).

En este sentido el art. 4.41 recoge esta determinación estableciendo que: *"la implantación en el suelo No Urbanizable de actividades económicas industriales y de servicios se considerará con carácter restrictivo siempre que se trate de actividades no vinculadas o que no presten servicio a dicho suelo"*.

Y ello, porque en el suelo No Urbanizable no han de tener cabida más usos industriales que los expresamente relacionados con el medio rural, o aquellos derivados de las actividades extractivas debidamente autorizadas, sin perjuicio del reconocimiento explícito de aquellas actividades preexistentes debidamente autorizadas que el planeamiento regula debidamente, sin que en esta modificación se introduzca cambio alguno al respecto, considerando que, en su caso, corresponderá a la Revisión del Plan General analizar en detalle la situación específica de cada caso, o fijar posibles

emplazamientos de acuerdo con las previsiones del art. 326.1 del ROTU.

Y añade el art. 4.41 un párrafo 5º, aún más restrictivo, del siguiente tenor: *“La implantación de instalaciones especialmente molestas, insalubres, nocivas o peligrosas en este tipo de suelo del Municipio solo será admisible cuando venga impuesta por una norma de carácter supramunicipal y se acredite que no existe en la región otro emplazamiento en suelo más apto para la misma”*.

Es evidente que en un Municipio como Siero, con una gran superficie de suelo Industrial delimitado, no existen razones para desplazar actividades industriales al suelo No Urbanizable, más allá de las directamente vinculadas al mismo, y que ya se contemplan en el régimen de usos de cada tipología.

- Han de fijarse de forma detallada los requisitos para la delimitación de los Núcleos Rurales por el Plan General, y entre ellos, que habrán de contar con un mínimo de 5 viviendas (art. 146.3).

A tal efecto, se definen los Núcleos Rurales conforme a los criterios establecidos en los apartados 2 y 3 del art. 146.3 del ROTU y se introducen en el art. 4.109 del Plan General las determinaciones precisas, estableciendo que la nueva delimitación de Núcleos Rurales habrá de contar con al menos 5 viviendas, que no habrán de distar más de 250 metros de otras dos viviendas o de otro Núcleo, cumpliendo de esta forma también con la previsión ya contenida en el planeamiento en el art. 4.72.6.

La fijación de una distancia máxima de 250 metros entre viviendas está justificada en la exigencia explícita del apartado a) del art. 146.3 cuando exige que la relación de distancias entre las viviendas garantice la unidad funcional del asentamiento; y determina que habrá de ser precisada por el Plan General de Ordenación. El vigente Plan General así lo hace y no existen motivos en este momento para cambiar dicha distancia, puesto que la previsión normativa que ahora se adapta es de futuro y por tanto no tiene efectos retroactivos porque de otro modo supondría una revisión de Plan General al afectar a la delimitación de los Núcleos Rurales.

- Es obligatorio que el Plan General limite la superficie máxima de las edificaciones permitidas, que no podrá superar el cuádruplo de la asignada para la vivienda (300 m²). (art. 147.2.b).

Se recoge esta limitación en el art. 4.123.4 de la siguiente forma:

“Tanto en una como en otra tipología la superficie máxima de las edificaciones permitidas no podrá superar el cuádruplo de la asignada para vivienda”.

- El PGOU debe establecer un frente mínimo a viario o camino (art. 147.2.c)

Se considera que resulta asumible y suficiente un frente mínimo de 7 metros, que permita un acceso cómodo a la finca, con independencia de que esta ha de tener un ancho mínimo de 15 metros para poder ser edificada. Se incorpora este parámetro al art. 4.116.1 de la siguiente forma:

“A los efectos de segregación, además de cumplir con la

superficie mínima, las parcelas resultantes deberán contar con un frente mínimo a viario público de al menos 7 metros y una dimensión mínima interior que permita inscribir un círculo de al menos 15 metros de diámetro en el que implantar la vivienda”.

Para las parcelas que no proceden de segregación la exigencia se reduce a que puedan disponer de un acceso para vehículos de al menos 4,5 metros, medida que se exige también para las parcelas enclavadas a efectos de constituir servidumbre de paso.

- Debe fijarse el régimen de distancias para los cierres en 1 m. a borde y 4 m. a eje de los caminos (art. 147.2.d).

En el art. 4.122.1 se da respuesta a esta exigencia de la siguiente forma:

“Los cierres de las fincas edificadas deberán retirarse del eje de las carreteras locales a una distancia de 6 metros, y de 4 metros al eje o un metro al borde de los caminos”.

- Debe limitarse el número máximo de segregaciones por parcela originaria a 6, de al menos 1.000 m² (art. 147.2.f).

Así queda recogido en el art. 4.116.1 del siguiente tenor:

“No se fija superficie de parcela mínima para poder edificar, debiendo cumplirse únicamente con los retranqueos exigidos en las condiciones generales. La superficie de la parcela mínima, a efectos de segregación, en el Núcleo Rural se fija en 1.000 m², que deberán estar incluidos íntegramente dentro del núcleo rural, sin que se pueda excepcionar la misma, más que en los supuestos del art. 4.113.2, debiendo estar acreditada a través de medición topográfica real.

Se justifica la modificación de la parcela mínima a efectos de segregación en el NR en base a los siguientes motivos:

- a. La superficie de 1.000 m² se ajusta a la previsión del ROTU.
 - b. Se reduce el consumo de suelo no urbanizable para poder edificar sin que se incremente el número máximo de parcelas edificables (6 parcelas) y sin que se altere sustancialmente el número de viviendas posibles a construir sobre la parcela de origen (± 1).
 - c. Se potencia el aprovechamiento del interior de los núcleos rurales en la línea señalada por el artículo 147.1. del ROTU.
- Las aperturas de nuevos viarios habrán de conectar dos viarios públicos existentes, y el viario nuevo habrá de ser urbanizado y cedido al Ayuntamiento (art. 147.3.a).

Para dar cumplimiento a esta exigencia se incorpora un párrafo 4º al art. 4.121 que queda redactado de la siguiente forma:

“Cuando la mejora de los servicios públicos y las infraestructuras, o la compactación de un Núcleo como consecuencia de una operación de segregación realizada según las condiciones recogidas en el art. 4.116.1 exijan la apertura de un nuevo viario, deberá presentarse un Plan Especial que avale dicha actuación y justifique el interés público de la misma, **y tramitarse simultáneamente un Convenio en el que se acuerden la urbanización y cesión del nuevo viario al Ayuntamiento, la cesión de un porcentaje de suelo al Ayuntamiento para zonas verdes o equipamientos del Núcleo Rural y la ordenación conjunta de las fincas afectadas sin que esto suponga reparcelación,** siendo obligatorio que el

nuevo viario conecte dos viarios públicos existentes. El nuevo viario, que tendrá 8 metros de anchura, habrá de ser urbanizado y cedido al Ayuntamiento”.

- El PGO debe recoger las limitaciones que se establecen para el derribo de construcciones ya existentes, y en especial de viviendas, que habrán de ser tenidas en cuenta a la hora de informar los proyectos que se presenten (art. 147.4).

Se introduce para ello un nuevo párrafo en el art. 4.95, que también modifica su título, para recoger expresamente el apartado relativo a la demolición, quedando redactado de la siguiente forma:

“El derribo de construcciones ya existentes, y en especial de viviendas, solo se autorizará de forma excepcional, aunque no se haya aprobado ningún régimen especial de protección de las mismas, y a no ser que se trate de edificaciones recientes, o en las que se haya perdido, de forma irreparable, la tipología tradicional, o edificaciones sin ningún valor constructivo en cuanto muestra de la edificación rural tradicional, y cuya rehabilitación sea desproporcionadamente onerosa, entendiéndose por tal aquella cuyo coste supere los límites de los deberes legales de conservación y rehabilitación”.

- El Plan General debe **definir la vivienda agraria conforme a las condiciones establecidas en el art. 321 del ROTU** y fijar los criterios para la identificación de las quintanas tradicionales (art.149).

En este sentido, se ajusta la redacción del art. 4.70.2, que ya regulaba estas figuras y recogía en términos generales los criterios del ROTU, **a través de la siguiente redacción:**

“Se considera vivienda agraria la integrada en la explotación agraria o ganadera que constituya la ocupación principal de sus habitantes, y en tanto no desaparezca dicha explotación, que comprenderá tanto el terreno sobre el que se levante la construcción, como las fincas próximas pertenecientes a la misma propiedad o explotación”.

“Las nuevas construcciones susceptibles de autorización solo podrán consistir en una edificación agraria o ganadera y una vivienda unifamiliar, agotándose con ésta la capacidad edificatoria residencial ligada a la quintana tradicional. En todo caso las posibilidades edificatorias de las quintanas tradicionales están supeditadas a la vinculación a la actividad agraria o ganadera de su promotor”.

- Debe señalarse, de forma expresa y detallada, el régimen específico de usos para los suelos No Urbanizables de Especial Protección, de Interés y de Infraestructuras (art. 331, 332 y 336), de manera que atendiendo a objetivos supramunicipales de carácter territorial, haya una cierta coherencia en el régimen derivado de los Planes Generales de Ordenación de todos los concejos asturianos.

En este sentido, se introducen en el articulado del Plan General los siguientes cambios:

- a) Se adopta la definición del ROTU de: “suelo No Urbanizable de Especial Protección” (art. 304), en lugar del existente: “suelo No Urbanizable de Protección” (art. 4.101.1 y 4.103.1).
- b) Se amplía la definición de la Vega (art. 4.101.2).
- c) Se incluyen las áreas recreativas entre los usos permitidos por el art. 4.102.1, siempre que no impliquen ninguna clase de infraestructura urbanística, así como las labores de conservación y mantenimiento de las líneas eléctricas.
- Asimismo, se completa el apartado incluyendo dentro de los mismos las labores de conservación y mantenimiento de las líneas eléctricas, tanto en lo referente a la mera limpieza de vegetación, como a la poda controlada, en atención a que ambas actuaciones resultan fundamentales para salvaguardar el peligro de incendios y con ello el valor ambiental de la zona sobre la que se lleve a cabo la misma.
- d) Se incorpora como uso autorizable en el suelo de Especial Protección:
- La ampliación de las naves agrícolas y ganaderas existentes que hayan sido autorizadas conforme a la normativa territorial y urbanística y al planeamiento vigentes en su momento.
 - La conservación y mejora de caminos existentes, fundamental en un Municipio de 209 km², con una gran red de caminos públicos.
 - Obras de rehabilitación y reforma de las construcciones existentes, con cambio de uso, que no estén declaradas

expresamente fuera de ordenación, salvo lo contemplado para las quintanas tradicionales.

- La construcción de una nueva vivienda unifamiliar asociada a quintana tradicional en las condiciones señaladas en el artículo 149 del ROTU.

e) Se identifican los usos incompatibles en el suelo No Urbanizable de Especial Protección:

- La instalación de nuevos tendidos eléctricos que tengan por objeto la distribución de la energía y que den servicio a los Núcleos Rurales o urbanos o a los equipamientos e infraestructuras que en él se ubiquen (art. 507,b del Plan General de Gozón).
- Los proyectos para la ampliación de los caminos existentes (art. 7.5.2.c del Plan General de Laviana) hasta un límite máximo de 6 metros de ancho, previa tramitación del documento ambiental correspondiente (art. 475 del Plan General de Grado)
- La ampliación de las naves agrícolas y ganaderas existentes por encima de 1.200 m² de superficie construida.
- Las edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que no tengan cabida como uso autorizable y que deban ser emplazadas en el lugar que se propone ubicarlas (art. 7.9.3 del Plan General de Laviana).

f) Se precisan los usos prohibidos en el suelo No Urbanizable de Especial Protección

- Usos prohibidos. Se prohíbe en estas áreas todo otro uso diferente de los citados, y en particular: la vivienda unifamiliar, así como el cambio de uso de edificaciones preexistentes a vivienda; las actividades extractivas e industriales **en cualquiera de sus modalidades**. También se considera uso prohibido en este tipo de suelo la instalación de nuevos tendidos eléctricos **para líneas de categoría especial y de primera categoría** cuando existan alternativas técnicamente viables a través de otros suelos de menor protección.

- g) **En el suelo No Urbanizable de Interés se reconduce a usos permitidos las actividades agrícolas, forestales y ganaderas**, y se incorpora, como necesidad obvia en un territorio tan extenso como Siero (209 km²) y con una amplísima zona rural, la conservación y mejora de los caminos rurales existentes (art. 4.106.1).

Sobre la consideración como permitidas en el suelo No Urbanizable de Interés de las edificaciones agrícolas y de la conservación y mejora de los caminos rurales existentes, del art. 4.106.1 cabe señalar que:

- **El art. 328.2.b) del ROTU establece que los usos agrícolas, forestales o ganaderos son usos permitidos en el suelo No Urbanizable de Interés y de Infraestructuras, no siendo exigible en estos casos la autorización previa de la concesión de la licencia de obras y usos. Por ello, teniendo en cuenta la redacción del ROTU, y la consideración de estos usos como permitidos, se elimina la referencia a la consideración como uso autorizable y se mantiene en todo caso la de uso permitido, con las limitaciones de superficie contempladas en**

los art. 4.24; 4.26, 4.33 y 4.38 que harían que dichos usos pasaran a ser incompatibles.

➤ La conservación y mejora de los caminos rurales existentes tiene soporte legal en el art. 334.1.a) del ROTU cuando establece como usos permitidos los de conservación y mejora, así como aquellos que sean acordes con la naturaleza rústica de los terrenos. Los caminos rurales son una parte fundamental del medio rural y su adecuado mantenimiento y conservación una exigencia perfectamente legítima de los vecinos que precisan unas vías de comunicación en condiciones adecuadas. Por ello, teniendo en cuenta la interrelación existente en Siero entre el suelo No Urbanizable de Interés y el Núcleo Rural, carece de sentido que cualquier actuación sobre los caminos del medio rural de Siero precise autorización previa de la CUOTA.

➤ El nivel de intervencionismo sobre el ejercicio de las competencias locales que supondría someter esta actuación a control previo, vulneraría la autonomía municipal para la gestión de sus intereses y la obligación legal de los Municipios contemplada en el art. 26.1.a) de la ley 7/85 de 2 de Abril, de Bases de Régimen local, de prestar servicio de acceso a los núcleos de población y de pavimentación de las vías públicas.

Pero, además, debemos citar como precedentes de otros Concejos en los que su planeamiento contempla como uso permitido en el suelo No Urbanizable de Interés la conservación y mejora de los caminos rurales, al menos los siguientes:

- ❖ Langreo (art. 390 de su texto refundido de 2011) “La reparación y construcción de caminos carreteros y pistas forestales”.
 - ❖ Laviana (art. 7.4.2 de su Plan General aprobado por la CUOTA el 26-11-2010) “La construcción de caminos carreteros y pistas forestales”.
 - ❖ Grado (art. 484 de su Plan General aprobado por la CUOTA el 8-3-2010) “Los trabajos de mejora de caminos vecinales y pistas existentes”.
 - ❖ Gozón (art. 514 de su Plan General aprobado por la CUOTA el 21-5-2012) “Los trabajos de mejora de caminos vecinales y pistas existentes”.
- h) Se precisan los usos autorizables del suelo de Interés (art. 4.106.2), **ajustándolos a los del ROTU** y se señalan expresamente los usos incompatibles.

Usos autorizables:

- Actividades y construcciones destinadas al servicio de las infraestructuras y de las obras públicas, siempre que, cuando se trate de obras de otras Administraciones Públicas, vengam amparadas por planes o proyectos regulados en la normativa sectorial correspondiente o **concurran las condiciones del art. 324.2 del ROTU y no supongan un deterioro significativo para los valores objeto de protección**. Se incluyen en este apartado los tendidos eléctricos que tengan por objeto la distribución de energía

y los tendidos telefónicos, para dotar de servicio a la población rural.

- Actividades, equipamientos o dotaciones de interés público o social, ya sean de titularidad pública o privada, de hasta 300 m² de superficie construida (el Comercio deberá cumplir además con la limitación del art 4.67 y desarrollarse únicamente en edificios preexistentes), cuando sus características hagan necesario el emplazamiento en el medio rural.
- Relación (hostelería), en edificaciones preexistentes sobre superficie inferior a 300 m². Por encima de esta superficie (y con límite máximo de 1.200 m² construidos) la eventual localización en esta categoría de suelo tendrá la consideración de uso incompatible y estará condicionada a la elaboración y tramitación de un Estudio de Implantación y un Plan Especial, con el alcance y contenidos especificados en los artículos 71 y 128 del TROTUAS, sometido a informe previo vinculante de la CUOTA.
- Vivienda familiar agraria sobre parcela de 10.000 m², o en quintana tradicional en las condiciones señaladas en el art. 4.70.2. Solo se autorizará el cambio de uso de una edificación preexistente para vivienda **en las condiciones exigidas para la vivienda de nueva planta, es decir, será condición necesaria la previa justificación exhaustiva de la existencia de la explotación a la que se vincula la nueva vivienda. El tamaño de la explotación deberá justificar la necesidad de construir una vivienda vinculada a la misma, al requerir una atención constante que además justifique su vinculación con el medio rural.**
- Rehabilitación, reforma y Ampliación de construcciones y viviendas existentes siempre que no se trate de

construcciones en situación de fuera de ordenación por haber sido construidas sin ajustarse a la legalidad urbanística.

Usos incompatibles: Hornos crematorios de cadáveres, previa aprobación de un Estudio de Implantación y un Plan Especial, respetando una distancia mínima de 500 metros de los núcleos rurales delimitados en el planeamiento, o de las áreas urbanas residenciales.

Los usos agrícolas y ganaderos por encima de los 1.200 m² de superficie construida.

Los demás usos autorizables por encima de los 300 m² hasta el límite de 1.200 m², para construcciones directamente vinculadas a la actividad preexistente.

Las líneas eléctricas de transporte de energía, que habrán, además, de someterse a Evaluación Ambiental en los términos que determine el órgano ambiental competente.

- i) Se define el suelo No Urbanizable de Infraestructuras y se concretan los usos permitidos y autorizables en el mismo (art. 4.108), cubriendo la carencia del actual planeamiento (art. 307 y 336 ROTU).

a) Usos permitidos: Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando estén amparadas por planes regulados en la normativa sectorial de la infraestructura.

b) Usos autorizables. **Tendrán** dicha consideración los siguientes:

1.º Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando no vengan amparados por planes regulados en la normativa sectorial correspondiente y concurren las condiciones del apartado 2 del artículo 324.

2.º Actividades, equipamientos o dotaciones de interés público o social, sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial.

3.º Usos agrícolas, ganaderos y forestales, sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial.

4.º Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación sectorial.

c) Usos incompatibles. **Tendrán dicha consideración los siguientes:**

- 1) **Los usos agrícolas, ganaderos y forestales por encima de los 1.200 m² de superficie construida.**
- 2) **Los demás usos autorizables por encima de los 300 m² de superficie construida hasta el límite de 1.200 m².**
- 3) Las líneas eléctricas de transporte de energía, **que** habrán de someterse a evaluación ambiental en los términos que determine el órgano ambiental competente.

d) Usos prohibidos: Todos los no citados en las letras anteriores.

- Deben ajustarse los plazos del PGO para el cumplimiento de los deberes urbanísticos, a los fijados en el Reglamento (art. 342).

Se procede, por tanto, a la corrección del art. 2.06 reproduciendo el contenido del ROTU, de la siguiente forma:

- a) Cuando la ordenación detallada de los terrenos requiera la presentación por los particulares de un instrumento de planeamiento de desarrollo, el plazo para su formulación será, como máximo, de cuatro años desde la entrada en vigor del Plan General de Ordenación, tanto para el caso de los Estudios de Detalle como de los Planes Parciales y Especiales.

- b) El plazo para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución, urbanización y edificación o, en su caso, rehabilitación que sean necesarios será, como máximo:

1.º Cuatro años desde la entrada en vigor del Plan General de Ordenación para los terrenos de suelo urbano cuya ordenación detallada no deba completarse por un Estudio de Detalle o un Plan Especial. El plazo se reducirá a dos en las parcelas que ya tengan la condición de solar a la entrada en vigor del Plan.

2.º Seis años desde la entrada en vigor del Plan General de Ordenación para los terrenos de suelo urbano cuya ordenación detallada deba completarse por un Estudio de Detalle o un Plan Especial y los terrenos incluidos en sectores de suelo urbanizable para los que el Plan General de Ordenación establezca la ordenación detallada.

3.º Ocho años desde la entrada en vigor del Plan General de Ordenación cuando se requiera la aprobación definitiva de un instrumento de planeamiento de desarrollo en suelo urbanizable.

- c) En relación con el deber de edificación o, en su caso, rehabilitación, se aplicará el de dos años, que comenzará a computarse desde la aprobación del Plan General de Ordenación, para el suelo urbano consolidado y el suelo no urbanizable, y desde que las parcelas alcancen la condición de solar en los demás casos, sin perjuicio del cumplimiento del cómputo total de plazos establecido en la letra anterior.
- d) En todo caso, para el suelo urbanizable prioritario el plazo para el cumplimiento del deber de edificación no podrá ser superior a dos años desde que las respectivas parcelas alcancen la condición de solar.

Se considera razonable la fijación del plazo de 4 años para la presentación del instrumento de desarrollo necesario para la ordenación detallada de los terrenos teniendo en cuenta la situación en que aun se encuentra el sector de la construcción, que no ha recuperado ni siquiera mínimamente en Siero el pulso después del periodo de crisis padecido desde el año 2008, sin perjuicio de que durante la Revisión de planeamiento en trámite puedan apreciarse otros síntomas que permitan plantear unos plazos acordes con la situación real del mercado.

En el resto de plazos se adapta la normativa del Plan General a los fijados en el ROTU por considerarlos razonables en atención a la posibilidad de prórroga de los mismos que se contempla en el citado art, 2.06.

Y se advierte de las consecuencias del incumplimiento de estos plazos, de acuerdo con lo previsto en la legislación autonómica (ROTU) y estatal (RDL 7/2015, de 30 de octubre), por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana).

Por otra parte, como se anunciaba en la Memoria Informativa, se incorpora a la normativa la redacción aprobada por el pleno municipal sobre los diversos criterios interpretativos del planeamiento a lo largo de estos años y que venían siendo aplicados. Así:

- La interpretación del art. 2.151 del PGMO sobre parcelación en suelo Industrial (acuerdo plenario de 22 de Febrero de 2007).

- La interpretación de la normativa del PGMO en su art 4.90 sobre cierres de fincas en suelo No Urbanizable (acuerdo plenario de 27 de Marzo de 2008).

- La interpretación del régimen de distancias a parcelas colindantes y viarios públicos de las fosas sépticas (acuerdo plenario de 5 de Noviembre de 2008), que se traslada al art. 4.64.4 reinterpretando correctamente el criterio acordado respecto al camino público, tomando como referencia el parámetro recogido respecto a los colindantes; es decir, si las fosas sépticas deben retranquearse de los linderos tres metros, parece razonable que ese mismo retranqueo deba existir respecto al lindero con camino público para no ser de peor condición los usuarios del camino público que los vecinos colindantes con la finca en la que se coloca la fosa séptica.

- La composición de vivienda en Núcleo Rural regulada en el art. 4.92.1 (Pleno de fecha 28 de Mayo de 2009), aclarando las condiciones estéticas de las edificaciones.

- La interpretación del art. 4.122.1 del PGMO sobre la corrección o retiro del cierre de fincas (Pleno de fecha 30 de Diciembre de 2010).

- La interpretación del art. 1.27 del PGMO sobre tendidos y canalizaciones de las compañías concesionarias de servicios (Pleno de fecha 30 de Mayo de 2013).

Además, en este marco de adaptación normativa del suelo No Urbanizable, se actúa sobre los siguientes artículos del Plan General ajustándolos a lo que establece el ROTU:

- Art. 4.03 Régimen del suelo No Urbanizable (art. 319 ROTU)
- Art. 4.05 Clasificación de usos (art. 320 ROTU)
- Art. 4.06 Usos permitidos (art. 147 ROTU)

• Art. 4.07 Usos autorizables. Se ajusta la definición de actos sujetos a autorización previa del art. 4.07.2 a fin de no contradecir lo establecido en el art 328 del ROTU. A tal efecto la redacción de este artículo quedaría de la siguiente forma:

“USOS AUTORIZABLES: Aquellos que con anterioridad a la licencia municipal necesitan autorización previa, conforme al trámite previsto en el artículo 132 del texto refundido (art. 123.b TROTU). Serán aquellos que, de modo excepcional y por razones de interés público, pueden autorizarse en suelo no urbanizable”.

A la relación de actos incluidos dentro de este tipo de usos se añadiría:

“Las actuaciones que el PGMO considere como autorizables en los suelos No Urbanizables de Especial Protección, de Interés y de Infraestructuras, sin perjuicio de que la ordenación se realice mediante un Estudio de Implantación”.

- Art. 4.08 Usos incompatibles. Se ajusta la definición de usos incompatibles del art. 4.08.1 para no contradecir la redacción del art. 320.c) del ROTU. A tal efecto, se reproduce directamente esta definición.
- Art. 4.11 Parcelación urbanística y art. 4.12 División de fincas (art. 322 ROTU). En este caso, además, se precisa lo que ocurre cuando en una parcela se ha sobrepasado la superficie máxima construida, con efectos en el caso de que se pretendiera su segregación, teniéndose en cuenta entonces que por cada 300 m² o fracción, será necesaria la vinculación de 1.250 m² de terreno.
- Art. 4.15 Autorización de construcción o implantación (art. 328 ROTU)
- Art. 4.70 Definición de vivienda agraria.
- Art. 4.75 Ampliación de viviendas existentes. Si bien se considera que no existe disconformidad general entre la redacción del art. 4.75.1 del PGMO sobre la posibilidad de ampliar una vivienda existente en cualquier categoría de suelo no urbanizable, que no se altera, y lo dispuesto en el art. 321.2 del ROTU (dado que es precisamente el ROTU el que establece esta posibilidad en el art 331.1.4 para el suelo de Especial Protección; en el art. 332.1.b.7 para el suelo de Interés y en el art. 336.b.4 para el suelo de Infraestructuras, facultando expresamente al Plan General para determinar cuando se dan las circunstancias necesarias para ello), se ajusta la misma a fin de recoger la especificidad contemplada en el art. 321 respecto a la vinculación de una explotación agraria para los suelos no urbanizables de Especial Protección.

En el caso del suelo No urbanizable de Interés se apela a los precedentes iniciados con el expediente administrativo 241Y105Z que ha sido informado favorablemente por la CUOTA, al que han seguido otros muchos, y en los que el criterio es que en este suelo no se exige dicha justificación especial.

“Las viviendas actualmente existentes en suelo No urbanizable de Interés, como caso particular de lo establecido en el artículo anterior, podrán ser ampliadas hasta 300 m2 de superficie construida sobre rasante, sin más limitaciones que la ocupación de suelo y las condiciones de altura, retranqueos y luces rectas, aún cuando la vinculación de suelo o parcela edificable sean inferiores a las señaladas en estas Normas para nuevas construcciones.

Las viviendas actualmente existentes en suelo No urbanizable de Especial Protección requerirán estar integradas en la explotación agraria o ganadera que constituyan la ocupación principal de sus habitantes”.

- Art. 4.102 Régimen de usos en el SNU de Especial Protección.
- Art. 4.106 Régimen de usos en SNU de Interés.
- Art. 4.109 Definición de núcleos rurales y urbanos

Y conforme al enunciado del apartado, se introducen los siguientes cambios en la redacción del articulado del Plan General que como consecuencia de la estimación de las alegaciones presentadas al documento inicial o de la necesidad de ajustar la misma al contenido de los informes de los organismos sectoriales tienen por objeto complementar, en unos casos, aclarar en otros y limitar en muchos de ellos, las condiciones edificatorias fijadas por el planeamiento, a fin de evitar, en la medida de lo posible, dudas interpretativas sobre la

aplicación de lo que no está expresamente recogido o de hasta donde llega la permisibilidad de lo que no está expresamente prohibido. La casuística es muy numerosa, pero la intención es dejar aclarados al menos los aspectos relativos a los usos regulados actualmente en el Plan, sin entrar en la tentación de introducir otros nuevos que, en su caso, podrá estudiar con mayor detenimiento una futura Revisión general.

* El art. 1.01.2 suprime, por innecesaria, la referencia a la Revisión del Programa de Actuación, dado que ya se han iniciado los trámites para la Revisión.

* El art. 1.01.3 recoge los efectos de la aprobación del Plan General de acuerdo con lo establecido en el art. 287.1 del ROTU y 104.1 del TROTU.

* El art. 1.01.4 introduce la obligatoriedad de los planes conforme a lo previsto en el art. 288.1 del ROTU y el art. 105.1 TROTU, con la salvedad de lo que determine la normativa sectorial de las Administraciones Públicas de superior aplicación.

* El art. 1.21.2 contempla la posibilidad de utilizar la planta baja de un edificio para garaje aparcamiento por personas en situación de minusvalía que por razones de accesibilidad derivada de la limitación física que padecen (tanto el titular de una tarjeta de estacionamiento como un miembro de la unidad familiar que convivan en el mismo domicilio) no puedan hacer uso del garaje colectivo por no cumplir con la normativa de accesibilidad y también la excepción a la norma general de permitir el uso de locales en planta baja para la guarda de vehículo propio y de familiares consanguíneos cuando dicho local del edificio que constituya la vivienda habitual del propietario del mismo se encuentre en el mismo núcleo urbano.

* En el art. 1.27, en aras a poder definir y recoger cualquier referencia a la amplitud de redes de telecomunicaciones se sustituye la referencia a la telefonía por la de telecomunicaciones más amplia y operativa. Este ajuste afecta tanto al título:

. Red eléctrica y **Telecomunicaciones**

Como a los artículos:

. **1.27.1.** Se suprime el paréntesis eliminando la referencia innecesaria a compañías concretas, haciendo por lo tanto remisión general a las compañías concesionarias.

. **1.27.2 y 1.27.3,** Se sustituye teléfono por telecomunicaciones en el concepto general de las mismas.

- Se suprime el error apreciado en cuanto a la referencia a las nomenclaturas relativas a las "líneas de alta tensión de distribución" por cuanto que ya consta definida la situación concreta para cada una de ellas en los guiones que se recogen en el apartado del articulado.

- Se hace referencia a la normativa sectorial en general evitando definir leyes concretas que puedan ser modificadas, sustituidas o anuladas.

- Se establece el corte de soterramiento ajustado a la nomenclatura existente de las líneas (66 Kv)

* El art. 1.30.1 completa la redacción sobre las obligaciones legales de los propietarios reguladas en el art. 344.1 del ROTU y 142 del TROTU.

* El art 1.36.2 amplía los posibles usos provisionales de los solares sin edificar, a zonas de descanso y recreo de la población o a zona de esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable, entendiendo que dichos usos no interfieren en el desarrollo del

planeamiento y permiten tener los terrenos aún sin edificar en un buen estado de conservación, prestando un servicio a los ciudadanos.

*Dado que es un hecho que el Catálogo Urbanístico de Siero ha sido aprobado en la Revisión-Adaptación del PGMO, por acuerdo plenario de fecha 1 de Junio de 2006, procede omitir la referencia al preceptivo informe de la Consejería de Cultura que figura en el art. 1.42.6.

* El art 1.72 simplifica su redacción, haciendo tan solo referencia a la normativa específica vigente en cada momento, evitando citar los supuestos que pueden ser modificados o sustituidos por las normas que se dicten, por lo que se suprime la enumeración de los casos en que el silencio es negativo.

* Se suprime la referencia en el art. 1.73, a los art. de la LRJPA ya derogados y no aplicables a este supuesto.

* El art. 1.76.2 incorpora la exigencia de aportar certificación registral de la finca matriz y certificaciones catastrales de las fincas afectadas para las licencias de parcelación.

* El art. 1.77.1 remite la consideración de edificación y la exigencia de proyecto de obras a lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de Noviembre, de Ordenación de la Edificación.

* El art. 1.79.2 recoge la propuesta de flexibilizar los criterios para la concesión de prórrogas en casos excepcionales, de forma que se faculte al órgano municipal competente para resolver la concesión de prórrogas debidamente justificadas, más allá del plazo de ejecución de las obras.

* En el art. 1.83.5 se añade la cláusula genérica en previsión de que el RAMINP sea sustituido por la normativa ambiental en tramitación.

* El art. 1.85 establece la obligación del Ayuntamiento de disponer de los medios necesarios para que las consultas urbanísticas de los ciudadanos y las condiciones de edificación puedan efectuarse a través de Internet y encontrar respuesta por el mismo medio.

* El artículo 1.88.2 completa las circunstancias que generan situaciones de fuera de ordenación por afectación a la zonificación de las zonas verdes y equipamientos y asimismo simplifica el motivo de afectación por alineación de fachada considerando únicamente el exceso en más del 15% sobre el ancho total proyectado para la calle, toda vez que no se considera debidamente justificado que una diferencia de 50 cm entre el mínimo y el máximo sean excluyentes.

* En el art. 2.32.1.5 se corrige el error apreciado de no haber definido como uso terciario los Locales de trabajo (Oficinas, servicios).

* En el art. 2.36.1 se corrige el error apreciado en el párrafo 1, línea 1. Donde dice "el uso terciario (Comercial: Oficinas, servicios), debe decir: "el uso terciario (Comercial: locales abiertos al público)".

En el apartado 6 de dicho artículo se ajusta estrictamente la normativa del PGMO al marco legal establecido por las DSEC, facilitando la concordancia entre la Memoria Justificativa y la Normativa, de acuerdo con las observaciones formuladas por la Dirección General de Comercio.

*El art. 2.37 precisa el alcance de la expresión "Locales de trabajo", aclarando que entre los mismos se encuentran los servicios burocráticos de carácter público o privado y las oficinas, de banca, seguros, etc.

* El Art. 2.48.1 incorpora a la relación de usos incompatibles con vivienda, en el suelo urbano residencial, las salas de fiesta, debido a los problemas que en su día generaron algunas de las existentes con los vecinos, por lo que se considera que no deben compartir emplazamiento y se reformula la redacción del párrafo 2 para evitar dudas interpretativas de acuerdo con la advertencia formulada por la Dirección General de Comercio.

* El art. 2.120 tiene en cuenta la posibilidad de no ejecutar pasajes cuando existen razones técnicas que desaconsejan su construcción o cuando exista una vía alternativa de comunicación entre los espacios públicos, y se posibilita el cierre de los mismos en horario nocturno, por razones de seguridad y salubridad pública. Además, este artículo aclara que el cierre de los soportales computa edificabilidad, por lo que no podrá autorizarse cuando se haya agotado la misma como consecuencia del proceso constructivo llevado a cabo.

* La modificación del artículo 2.125.3 pretende dar solución al conflicto generado entre la consideración de Espacio Privado que el artículo 2.114.2 del PGMO otorga a los espacios libres definidos en la tipología de Ordenación de volúmenes y la restricción del artículo 2.125.3 que impide cerrar las parcelas.

Así, se corrige la altura de los cierres en OVP permitiendo una altura máxima de 1,80 m, de forma que se iguale a la altura permitida para la edificación cerrada.

En edificación cerrada el Plan General prevé una altura del cierre de hasta 1,80 m. como máximo sobre el nivel de rasante en cada punto.

Con la propuesta planteada se compaginan ambos conceptos a través de un cierre que permita por su forma garantizar la privacidad de los propietarios y a su vez favorecer la permeabilidad visual del espacio.

* En el art. 2.127.4 se corrige la sección viaria del NRRU ajustándola a su correcta coordinación con lo establecido en el ROTU para el suelo no urbanizable: 8 m de sección en total, dada la contradicción manifiesta que supone mantener un ancho viario mayor en suelo No Urbanizable (Núcleo Rural) que en suelo Urbano (Núcleo Rural Régimen Urbano).

* En el art. 2.142, en el Título de la Ordenanza, se suprime la referencia al Comercio que pasa a tener título propio, según la prescripción formulada por la Dirección General de Comercio y Turismo; y en el apartado 5º se suprime la referencia al suelo Urbano quedando referido el apartado a todo el suelo industrial, y se incluyen los usos propios de este suelo, recogidos en los art. 2.40.2; 2.142.2 y 2.148.4.

* El art. 2.153 asigna el apartado de la ordenanza (Ordenanza VIII) de forma individualizada al suelo Comercial.

Toda vez que no es posible cambiar la calificación urbanística de todo el suelo COM y pasarlo a Industrial, cuando estos suelos no son suelo Industrial y en ellos no tendrían cabida los usos industriales, sino otros, que si pueden concretarse en detalle, citando incluso las Unidades Homogéneas afectadas por este tipo de uso comercial, la nueva propuesta define dos tipos de suelo Comercial:

- COM-Prox, vinculado directamente con la trama urbana residencial, y

- COM-Gral, que engloba al resto de suelo Comercial, no vinculado con la trama urbana residencial.

Además, se definen con precisión las actividades que acoge la tipología comercial, y se contempla un régimen de usos específico para cada tipo de suelo:

- Urbano No Consolidado-Prox;
- Urbano Consolidado-Prox;
- Resto de suelo Urbano Comercial-Gral
- Urbanizable Comercial-Prox
- Resto de suelo urbanizable Comercial-Gral (a excepción del urbanizable tipo 2 de Folgueras)

De esta forma se evitan interpretaciones que pudieran resultar equívocas.

Se atiende a la observación formulada por la Dirección General de Comercio respecto a diferenciar gráficamente unas Unidades Homogéneas de otras (las COM-Prox y las de COM-Gral) en cuanto a tipología edificatoria, y así consta en los planos modificados que se incorporan al expediente.

Se considera que en todo el suelo Comercial-Gral se pueden implantar, además de los usos generales no comerciales, por estar excluidos expresamente del ámbito de las Directrices:

- Los establecimientos dedicados exclusivamente al comercio al por mayor (art. 8.1.in fine DSEC)
- Las plataformas logísticas (art. 7.3 DSEC)
- Los Centros de distribución de mercancías (art. 7.3 DSEC)

También se recogen expresamente las observaciones de la Dirección General de Comercio relativas a:

- Que el PGO mencione expresamente los usos complementarios o permitidos en el suelo Comercial, y así se incorpora en cada uno de los supuestos del art. 2.153.

- Corregir el límite superficial del apartado 4, fijándolo en “menor a 2.500 m²” y en el apartado 9 se considera que en las UH 5 y 6/COM/UZ sólo tiene cabida un Establecimiento comercial de proximidad de los regulados en el art. 9.1 de las DSEC, al no darse las condiciones exigidas en el art. 31.3 de las DSEC para la instalación de un Gran Equipamiento Comercial del art. 9.2.

- La necesidad de eliminar la previsión de implantar equipamientos comerciales de proximidad del art. 9.1 en suelo urbano y urbanizable no vinculado a la trama urbana residencial; y así se recoge expresamente en el art. 2.153 en su nueva redacción, limitando esta posibilidad únicamente a las Unidades Homogéneas que expresamente se citan como COM-Prox.

- Al límite superficial de los equipamientos en el Ámbito de Suelo urbanizable de Lugones de las UH 5, 6 y 28, corrigiéndolo a “menor a 2.500 m²”.

En definitiva, se da una nueva redacción a este artículo, siguiendo las observaciones y prescripciones señaladas por la Dirección General de Comercio y Turismo del Principado de Asturias, ajustándola a lo establecido en las DSEC. Y ello porque:

- a) Las DSEC no prohíben la implantación en Siero, como cabecera de Comarca, Nivel II, de Grandes Equipamientos

Comerciales, tanto en la trama urbana consolidada, como en las zonas de expansión de la trama urbana (art. 9.2.c) DSEC), considerando que la zona de expansión de la trama urbana comprende los terrenos clasificados por el planeamiento urbanístico general como suelo urbano No Consolidado y suelo Urbanizable sectorizado (art. 11.2 de las DSEC).

b) De acuerdo con el art. 28 de las DSEC, y en el marco de operaciones de rehabilitación o renovación que tengan carácter puntual, reguladas en el art. 29.1 DSEC, incidiendo solo sobre elementos concretos de la trama urbana, en los terrenos clasificados por el planeamiento urbanístico como suelo Urbano No Consolidado, cabe la implantación de proyectos de gran equipamiento comercial del art. 9.2, con superficie máxima de exposición y venta al público menor de 3.500 m² y menor de 15.000 m² de superficie edificada total, a través de un Plan Especial (que se configura como el instrumento urbanístico necesario para ello en el art. 47.1 de las DSEC), en alguna de las modalidades previstas en el art. 8.4.a) de las DSEC (Parque o Recinto Comercial).

Según el Anexo VI.2, de las DSEC, que recoge los criterios para la implantación de gran equipamiento comercial en la Zona Metropolitana Central, cuando se trata de operaciones vinculadas a la rehabilitación o renovación de la trama urbana no existe obligación legal de que estas operaciones urbanísticas dispongan de techo residencial alguno.

c) Cabe incluir como operación de renovación de la trama urbana la actuación urbanística prevista por el Ayuntamiento de Siero en El Castro (Lugones), de indudable trascendencia para el conjunto de la localidad en materia de accesos y seguridad vial, formando parte la UH-87/COM de Lugones, de la operación de renovación de la trama urbana de la localidad, que afecta tanto al suelo urbano consolidado,

como al suelo urbano No Consolidado y al suelo Urbanizable sectorizado, debiendo entenderse plenamente integrada en el marco de las operaciones recogidas en el art. 29 de las DSEC, y susceptible, por tanto, de acoger la implantación de un gran equipamiento comercial, individual o colectivo del art. 9.2 de las DSEC.

Asimismo, a fin de evitar dudas interpretativas sobre el alcance de la normativa con respecto a las actividades comerciales preexistentes en la denominada “ruta del mueble” a lo largo de la CN-634, se introducen dos nuevos apartados en el art. 2.153: el 7º, estableciendo que las naves preexistentes en el suelo Urbano Comercial General podrán seguir desarrollando las actividades comerciales para las que disponen de licencia municipal, en los términos señalados en el art. 1.88.4, pudiendo autorizarse por tanto los cambios de titularidad que se soliciten, y el 8º, que establece que no se autorizarán los cambios de actividad en estas naves existentes, para usos comerciales, que vulneren el régimen de usos contemplado en las Directrices Sectoriales de Equipamiento Comercial.

* El art. 4.11 incorpora la definición de lo que se considera parcelación urbanística del art. 464.1 del ROTU y 189.1 del TROTU, aclarando que en los Núcleos Rurales existirán las posibilidades de parcelación y edificación que determinen el Plan General y las normas de la Comunidad Autónoma. Asimismo, en su apartado 2º determina la indivisibilidad de las parcelas que hayan agotado su capacidad edificatoria y en el apartado 3º la obligación de Notarios y Registradores de hacer constar que determinados actos de división de fincas no atribuyen derechos edificatorios sobre las fincas resultantes, según lo establecido en el art. 322.1 del ROTU y 125.1 del TROTU. Por último establece en el apartado 4º la ilegalidad de toda parcelación realizada en contra de la legislación o el planeamiento urbanístico, no

concediéndose licencias para edificar en las parcelas resultantes de la misma.

* El art. 4.15 introduce los supuestos en que resulta preciso requerir la autorización previa de la CUOTA, de acuerdo con lo establecido en el art. 328 ROTU y 131 del TROTU.

* El art. 4.24.4 añade exigencias tipológicas y constructivas para la instalación de hórreos y limita la superficie máxima construida para el conjunto de edificaciones agrícolas y ganaderas extensivas a 1.200 m² considerando que por encima de esta superficie se trataría de un uso incompatible que precisaría la tramitación de un Estudio de Implantación y un Plan Especial.

La razón por la que se consideran incompatibles estos usos por encima de los 1.200 m² de superficie construida es cumplir la obligación derivada de la exigencia del art. 147.2.b) para el Núcleo Rural aplicada al resto de usos distintos del de vivienda siguiendo el parámetro establecido en el art. 4.123 del PGMO sobre módulo de equivalencia con vivienda, dada la posibilidad que otorga el ROTU al Plan General para imponer limitaciones superiores en los suelos No Urbanizables de Especial Protección, Interés e Infraestructuras. Se considera razonable que para superficies mayores exista una debida justificación a través de un instrumento de ordenación que garantice un uso racional del suelo No urbanizable.

* El art. 4.25 recoge la posibilidad de autorizar tendejones abiertos de hasta 20 m² sobre las huertas existentes, como alternativa a las casetas de aperos, siendo ambas posibilidades excluyentes y no concurrentes.

* El art. 4.26 limita la superficie construida para viveros e invernaderos a 1.200 m², exigiendo por encima de esta superficie Estudio de Implantación y Plan Especial y se posibilita poder instalar invernaderos domésticos de hasta 60 m², excepto en el espacio protegido de Peña Careses, dado que es una costumbre arraigada en la zona rural poder disponer durante todo el año de cultivos para autoconsumo.

La razón por la que se consideran incompatibles estos usos por encima de los 1.200 m² de superficie construida es cumplir la obligación derivada de la exigencia del art. 147.2.b) para el Núcleo Rural aplicada al resto de usos distintos del de vivienda siguiendo el parámetro establecido en el art. 4.123 del PGMO sobre módulo de equivalencia con vivienda, dada la posibilidad que otorga el ROTU al Plan General para imponer limitaciones superiores en los suelos No Urbanizables de Especial Protección, Interés e Infraestructuras. Se considera razonable que para superficies mayores exista una debida justificación a través de un instrumento de ordenación que garantice un uso racional del suelo No urbanizable.

*El art. 4.30 define la ganadería vinculada a la explotación del suelo e introduce un apartado 3º que regula las pequeñas explotaciones ganaderas tradicionales, dedicadas al autoconsumo y a la venta local, que de acuerdo con el anteproyecto de Ley Ambiental del Principado de Asturias no estaría sujeta a trámite de actividad por el número de cabezas de ganado. Se salva con ello una polémica continua en cuanto al tratamiento que debían recibir este tipo de explotaciones tradicionales, tan arraigadas en la vida rural sierense, donde el martes de mercado en La Pola Siero reserva un espacio para los/las vendedoras/es de este tipo de productos.

* Al igual que con la agricultura, el art 4.33 limita la superficie máxima construida para las instalaciones ganaderas vinculadas a la ganadería extensiva a 1.200 m², considerando que por encima de esta superficie el uso sería incompatible y precisaría la tramitación de un Estudio de Implantación y un Plan Especial. Teniendo en cuenta la proporción de m² construidos por cabeza de ganado y la ocupación de parcela permitida, parece una superficie razonable teniendo en cuenta que los casos excepcionales también están contemplados y ningún ganadero que lo precise, según la Consejería competente en Medio Rural se va a ver privado de la posibilidad de ampliar y mejorar su explotación.

* El art. 4.38 limita la superficie máxima construida para las instalaciones ganaderas vinculadas a la ganadería intensiva a 1.200 m², considerando que por encima de esta superficie el uso sería incompatible y precisaría la tramitación de un Estudio de Implantación y un Plan Especial, y precisa, como no podía ser de otra manera, que la vinculación de terreno para autorizar la implantación y construcción de una instalación de ganadería industrializada ha de ser de terrenos ubicados dentro del Concejo de Siero.

La razón por la que se consideran incompatibles estos usos por encima de los 1.200 m² de superficie construida es cumplir la obligación derivada de la exigencia del art. 147.2.b) para el Núcleo Rural aplicada al resto de usos distintos del de vivienda siguiendo el parámetro establecido en el art. 4.123 del PGMO sobre módulo de equivalencia con vivienda, dada la posibilidad que otorga el ROTU al Plan General para imponer limitaciones superiores en los suelos No Urbanizables de Especial Protección, Interés e Infraestructuras. Se considera razonable que para superficies mayores exista una debida justificación a través de un instrumento de ordenación que garantice un uso racional del suelo No urbanizable.

* El art. 4.44 precisa que las explotaciones mineras se incluyen dentro del suelo No Urbanizable, como uso industrial, lo que pretende aclarar las dudas que en algunos casos se plantearon respecto al carácter del suelo.

* El art. 4.45.3 incorpora una precisión obligada. Que las instalaciones industriales-mineras de HUNOSA en el Concejo se registrarán en cuanto a su acondicionamiento y transformación conforme a lo establecido en el Plan Territorial Especial de recuperación de los terrenos de HUNOSA en las Cuencas Mineras aprobado por la CUOTA el 9 de Mayo de 2007.

* El art. 4.47 introduce varios cambios respecto a su redacción original. Considera que entre las industrias de transformación de productos ganaderos ha de contemplarse la elaboración artesanal de productos cárnicos, de larga tradición en el campo asturiano. Limita la superficie máxima construida a 1.200 m², en la línea con las actividades agrícolas y ganaderas, y de acuerdo con la limitación general del ROTU **fijada para la edificación en los Núcleos Rurales**; y exige que las industrias de transformación deban solucionar el aparcamiento y la carga y descarga en el interior de la parcela fijando la exigencia de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos; así como que el titular de la actividad esté registrado como profesional y dado de alta en el epígrafe correspondiente de actividades económicas.

Se justifica el mantenimiento de esta superficie para la categoría de suelo No Urbanizable de Interés en los siguientes argumentos:

- a) No existe superficie máxima determinada en el vigente planeamiento para este tipo de actividades, previéndose**

solo que no superará el 50% de la superficie del terreno, lo que puede resultar desproporcionado, y por ello se ha seguido el mismo criterio que para la agricultura extensiva, para los viveros e invernaderos o para la ganadería, sin que en estos casos hubiese sido cuestionada tal limitación.

- b) En el art. 326 del ROTU no se fija superficie alguna para las actividades económicas industriales y de servicios que se implanten en el suelo No Urbanizable, por lo que se ha aplicado el parámetro del art. 147.2.b) del ROTU de que la superficie máxima de las edificaciones permitidas no podrá superar el cuádruple de la asignada para la vivienda (300 m²).
- c) Las industrias de transformación del art. 4.47 están perfectamente definidas, y justificada su relación con el medio rural, existiendo numerosas actividades de este tipo (serrerías, lagares) que precisan superficies como la que se propone al compaginar la actividad principal con otras vinculadas. Así, por ejemplo, la serrería con secaderos; o los lagares con espacios para la comercialización o la restauración.
- d) No existe un criterio unánime en los distintos planeamientos municipales sobre este tipo de instalaciones, oscilando entre los 300 m² de Tapia (art. 148), los 500 m² de Langreo (art. 334) ó los 600 m² de Grado (art. 393).
- e) Existe sin embargo un precedente autorizado por la CUOTA sobre la superficie de 1.200 m² para este tipo de industrias vinculadas al medio rural y es el art. 418.2 del Plan General de Ordenación Urbanística de Gozón, aprobado por la

Comisión Ejecutiva de la CUOTA en sesión de fecha 21 de Mayo de 2012 (por tanto ya adaptado al ROTU) y publicado en el BOPA nº 158 del 9 de Julio de 2012, que fija que su superficie construida no superará los 1.200 m2.

f) Ante un abanico de posibilidades tan dispar, no cabe duda de que nos encontramos ante una decisión de interés meramente municipal, que el Ayuntamiento adopta en base a sus competencias y al derecho constitucional a la autonomía municipal para la gestión de sus intereses reconocido en los art. 137 y 140 de la Constitución Española, al no incumplir los motivos de legalidad en materia de planeamiento, ni los motivos de interés supramunicipal que fundamentan el carácter vinculante del informe de la CUOTA según el art. 233 del ROTU.

Por consiguiente, se considera, salvo mejor criterio fundado en derecho, ajustada al ROTU la redacción normativa recogida en la propuesta de modificación planteada por el Ayuntamiento de Siero.

* El art. 4.48 define los talleres artesanales y exige que el titular deba solucionar el aparcamiento y la carga y descarga en el interior de la parcela fijando la exigencia de una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 construidos; así como que el titular de la actividad esté registrado como profesional y dado de alta en el epígrafe correspondiente de actividades económicas.

* El art. 4.49 exige que el titular de un taller de maquinaria agrícola que quiera implantarse en el suelo No Urbanizable deba solucionar el aparcamiento y la carga y descarga en el interior de la parcela fijando la exigencia de una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 construidos; así como que el titular de la actividad esté

registrado como profesional y dado de alta en el epígrafe correspondiente de actividades económicas.

* El art. 4.50 establece la misma exigencia para los titulares que pretendan instalar otras industrias transformadoras y se reduce la superficie máxima construida a 300 m² para igualarlas a los talleres artesanales y de maquinaria agrícola. Téngase en cuenta que este tipo de industrias no tienen por qué estar necesariamente vinculadas al medio rural.

* El art. 4.51 define los depósitos al aire libre y exige que por encima de 500 m² deba presentarse Estudio de Implantación. Asimismo establece la exigencia de **que los desguaces deban adoptar medidas que permitan** minimizar el impacto visual sobre el paisaje, y guardar un retranqueo de al menos 10 metros a cualquier lindero, **por razones de seguridad**. Y se incorpora la necesidad de dotación de aparcamiento para las estaciones de servicio.

* El art. 4.52 precisa el concepto de Equipamientos, haciéndolo extensivo tanto a los públicos como a los privados.

* El art. 4.57 incluye dentro de los cementerios las condiciones para la nueva construcción o ampliación de instalaciones funerarias, recogiendo las limitaciones de distancias ya señaladas en la normativa de suelo urbano.

Se completa, aclarando que la distancia mínima de 500 m sería de aplicación solo en el caso de los crematorios, y no de los tanatorios porque, si bien, por su condición de dotaciones de interés público o social los tanatorios pudieran tener cabida en el suelo No Urbanizable de Interés a través de un Estudio de Implantación y de un Plan Especial, (por su carácter municipal o supramunicipal), no

podemos olvidar que ciertamente las condiciones de un tanatorio son totalmente distintas a las de un crematorio.

Por ello, se ha propuesto suprimir los tanatorios de la exigencia especial de régimen de distancias, no exigiendo ninguna condición especial de retiro más allá de las generales que se aplican para el resto de edificaciones. De hecho, ni el art. 4.76, que regula las distancias entre las distintas actividades, ha recogido a los tanatorios (solo a los crematorios), ni el art. 4.115.1 tampoco las ha fijado para las Dotaciones.

* El art. 4.58 define las dotaciones de ocio.

* El art. 4.59 incluye las infraestructuras de gas, fijando que este tipo de proyectos se regirá por su normativa específica.

* Se modifica la redacción del art. 4.60.8 (que no contradice lo previsto por el ROTU en sus art. 324.1; 331.b.2; 332 y 336, aplicables a todas las categorías de suelo No Urbanizable que tiene Siero), limitándose a recoger lo que la normativa regional regula, siendo los artículos antes citados los que desarrollan de forma más concreta el alcance de cada posible instalación en las distintas clases de suelo. Es por tanto una adaptación que no requiere más motivación.

* El art. 4.61 recoge las observaciones formuladas por ADIF ajustando el texto normativo a la legislación vigente.

* El art. 4.62 sustituye la referencia detallada por el concepto general de normativa sectorial de aplicación y utiliza la nomenclatura actual. Además, precisa que los proyectos de líneas eléctricas de transporte deberán sujetarse a la Evaluación de Impacto Ambiental que determine el órgano ambiental competente.

* El art. 4.64.10 ajusta su redacción de acuerdo con las observaciones de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico.

* El art. 4.66 amplía la regulación sobre los vertederos de escombros, dejando claro que estarán sujetos a licencia municipal, las limitaciones de emplazamiento que se les impone y su sujeción a la tramitación de un Plan Especial que resuelva las condiciones de restauración y regeneración de los terrenos y la temporalidad de la actuación.

* El art. 4.68 limita la superficie máxima construida para el uso de relación a los 1.200 m² en Núcleo Rural, de acuerdo con el límite máximo contemplado en el art. 147.2.b del ROTU, manteniendo los 300 m², como máximo, en suelo No Urbanizable de Interés.

* El art. 4.69 recoge la superficie máxima permitida para implantar el uso hotelero en Núcleo Rural. La razón por la que se consideran incompatibles estos usos por encima de los 1.200 m² de superficie construida es cumplir la obligación derivada de la exigencia del art. 147.2.b) del ROTU siguiendo el parámetro establecido en el art. 4.123 del PGMO sobre módulo de equivalencia con vivienda. Se considera razonable que para superficies mayores exista una debida justificación a través de un instrumento de ordenación que garantice un uso racional del suelo No urbanizable.

Aclara el cómputo de superficie para este uso e incluye como uso prohibido en suelo No Urbanizable los campamentos de turismo, el estacionamiento de caravanas y las móvil home, permitiéndose tan solo la guarda de las mismas por sus propietarios en edificaciones auxiliares a la vivienda de superficie no superior a 30 m². Con esta regulación se quiere dar respuesta a los dos extremos planteados: uno, la

implantación de este tipo de elementos en cualquier terreno de cualquier categoría de suelo, y por otro, solucionar un problema de quién disponiendo de una caravana o roulotte quiere poder guardarla en su finca edificada, sin que existiera al respecto regulación normativa en el planeamiento, ni indicación alguna en sentido favorable o desfavorable. Se considera que nada impide su guarda en una construcción auxiliar siempre que la parcela cumpla las condiciones generales establecidas para cada tipo de suelo.

Los campamentos de turismo son un uso no regulado de forma expresa en el ROTU que no tiene tradición en Siero y por tanto, al menos hasta que no sea debidamente valorado su interés en la Revisión del Plan General, no se ha considerado oportuno darle cabida en la normativa actual, dada la proliferación de caravanas instaladas sin autorización municipal en cualquier tipo de suelo No Urbanizable, lo que ha generado multitud de problemas de restauración de la legalidad urbanística que aconsejan dejar claro su régimen de uso prohibido.

* El Art. 4.72.4 amplía los requisitos exigidos para las nuevas viviendas a los fijados en el art. 4.116.1 respecto al frente mínimo viario y el ancho mínimo interior.

* Se elimina el apartado 3 del art. 4.75 por resultar contrario a la previsión del ROTU sobre la posibilidad de edificar otra vivienda unifamiliar fuera del conjunto que compone la quintana tradicional asturiana.

* El art. 4.76 incorpora en su cuadro de distancias la de los crematorios a los núcleos de población.

* El art. 4.77 incorpora una nueva casilla para especificar la superficie máxima construida para cada uso, y se corrigen los errores del cuadro inicial.

* El art. 4.90 aclara diversas cuestiones relativas a los cierres que han planteado muchos problemas:

- Se aclara la aplicación del apartado 1º a las fincas no edificadas, en cuyo caso los materiales permitidos son los que se señalan y los postes deben ser de madera o de acero pintado o de hormigón.
- Se contempla la posibilidad de ejecutar cierres en fincas edificadas con murias tradicionales de mampostería de piedra.
- Regula la altura de los portones de acceso y la de los contadores de las redes de servicio.
- Se recupera la regulación del viejo Reglamento de Caminos en cuanto al retranqueo de los muros de contención en determinadas circunstancias.
- Se aclara que la cesión de la franja de terrenos que constituye el retiro señalado por el Plan, como consecuencia de la construcción de un cierre de finca, se produce en todas las categorías de suelo No Urbanizable y se regula como debe quedar el espacio de cesión por ejecución de cierre.
- Se ajusta la redacción de apartado 4 a las observaciones formuladas por la Dirección General de Infraestructuras y Transportes y la del apartado 9 a las observaciones formuladas por la Confederación Hidrográfica del Cantábrico.

* El art. 4.94 introduce la posibilidad de hacer cubiertas total o parcialmente ajardinadas, siempre que dicha solución permita integrar la edificación en el terreno y en el paisaje. Es una cuestión planteada en ocasiones por los arquitectos para

aprovechar mejor las características del terreno que no tiene por qué resultar lesiva para los valores a proteger en el suelo No Urbanizable.

* En línea con lo anterior, el art. 4.98 concreta la necesidad de adaptar las nuevas edificaciones a la topografía original del terreno, evitando alteraciones que desfiguren los valores ambientales del entorno y afecten a las parcelas colindantes.

* El art. 4.101.2 ajusta su redacción de acuerdo a las observaciones formuladas por la Confederación Hidrográfica del Cantábrico.

* El art. 4.102. 1 ajusta su redacción a las observaciones formuladas por la Confederación Hidrográfica del Cantábrico y el apartado 3 ajusta su redacción sustituyendo la expresión “calificación de áreas a regenerar” por la de “consideración de áreas a regenerar”, para no generar confusión terminológica.

* El art. 4.106 incorpora un nuevo apartado 6º, de acuerdo con las observaciones formuladas por la Confederación Hidrográfica del Cantábrico.

* El art. 4.114.5 se ajusta a la nueva superficie mínima de 1.000 m² para realizar una vivienda.

* El art. 4.115 detalla y precisa el régimen de usos permitidos, autorizables, incompatibles y prohibidos, fijando entre los incompatibles las perreras con capacidad para más de 5 perros, los talleres de maquinaria agrícola, el uso de relación

por encima de los 300 m² y hasta 1.200 m², y entre los prohibidos las líneas de transporte de energía.

* El art. 4.116.1, recoge expresamente que no existe parcela mínima para edificar, debiendo cumplirse únicamente con los retranqueos exigidos en las condiciones generales; y aclara que no se podrá segregar una finca con dos o más calificaciones, si la superficie que queda fuera del núcleo es inferior a la unidad mínima de cultivo, exigiendo en ese caso que la parte de finca fuera del núcleo deberá seguir formando parte de la finca matriz o ser incorporada a la finca segregada. Establece el número máximo de parcelas resultantes en seis, y la necesidad de cumplir con otras condiciones complementarias como el frente mínimo a viario público o la dimensión mínima interior para la implantación de vivienda.

Asimismo, se ajusta la redacción de este apartado a lo establecido en el ROTU sobre la apertura de nuevos viarios.

En este artículo, en las parcelas parcialmente calificadas como Núcleo Rural se mantiene la posibilidad de realizar la edificación fuera de la línea de delimitación del Núcleo cuando existen inconvenientes orográficos o morfológicos que impidan llevarla a cabo dentro de la delimitación señalada. Y ello por la necesidad de adaptarse, en unos casos, a la topografía original del terreno lo más posible, a efectos de evitar que se desfiguren los valores paisajísticos del entorno y, en otros casos, para evitar las limitaciones de líneas eléctricas o de gaseoducto existentes, que la práctica diaria enseña que de otra forma se convertiría en inedificable una parcela a la que el PGOU en múltiples ocasiones incluye solo parcialmente dentro del Núcleo para evitar que puedan ser segregadas.

Se modifica la redacción actual del artículo en cuanto a la exigencia de que la superficie de parcela mínima, a efectos de segregación, esté inscrita en el Registro de la Propiedad.

Y ello, porque es frecuente, en el momento de proceder al otorgamiento de las licencias de segregación, encontrar discordancias entre el Registro de la Propiedad, el Catastro y la realidad física de las parcelas, máxime cuando la inscripción en el Registro de la Propiedad no es una inscripción reciente.

Este hecho ha motivado constantes requerimientos en orden a proceder a la actualización de la cabida en el Registro de la Propiedad con carácter previo al otorgamiento de las licencias.

Reiterada doctrina jurisprudencial (Sentencia de la AP de Madrid de 12 de septiembre de 2006; STS, sección 6ª de la Sala 3ª de lo Contencioso-Administrativo de fecha 8 de junio de 1996; STS Sección 6ª, Sala 3ª de lo Contencioso-Administrativo de 18 de julio de 2014) señala que la presunción de exactitud de los asientos registrales únicamente alcanza a los datos jurídicos y no a los datos de hecho.

Con la entrada en vigor la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo publicada en el BOE de 25 de junio de 2015, y en vigor desde el 1 de noviembre de 2015, se produce una profunda modificación en las relaciones entre el Registro de la Propiedad y el Catastro en orden a la coordinación de ambos. Mientras que anteriormente no era obligatorio realizar una delimitación geográfica de las fincas que figuraban inscritas en el Registro de la Propiedad, en este momento, ésta

pasa a ser requisito para poder proceder a la inscripción registral de todos aquellos supuestos que puedan dar lugar a la apertura de folio registral, tales como al segregación de fincas.

A partir de este momento por tanto la coordinación entre catastro y registro será obligada.

Es por ello que se entiende que la exigencia de que dicha superficie figure inscrita en el Registro de la Propiedad carece de sentido práctico alguno proponiéndose su eliminación.

* El art. 4.117 complementa lo dispuesto en el art 4.113.2 y contempla una única posibilidad para efectuar la división horizontal de una vivienda colectiva: cuando se trata de viviendas existentes anteriores al año 1.988, debidamente legalizadas. Se tiene en cuenta la problemática que suscitan los casos de este tipo con motivo de las particiones de herencia, considerando que ante supuestos amparados en licencia, nada altera su situación urbanística que se pueda permitir este acto.

* El art. 4.121 regula las condiciones de apertura de un nuevo viario de acuerdo con las exigencias del ROTU y las condiciones de acceso al interior de la parcela desde la vía pública, así como del retranqueo del portón de acceso con respecto a la alineación del cierre ya consolidada de acuerdo con el Plan general, para no entorpecer el tránsito rodado y dejar espacio suficiente para el paso de otros vehículos y personas, como ya exige el Reglamento de Carreteras y Caminos Municipales.

*El art. 4.122 establece la obligación de corrección o retiro del cierre de la finca, aún cuando se trate de cierres preexistentes, cuando se solicite licencia de obras para edificar, debiendo formar parte el cierre del proyecto técnico, y se ajusta la redacción del apartado 3º añadiendo un párrafo 2º para dar cumplimiento a las observaciones de la Dirección general de Infraestructuras y Transportes.

* El art. 4.123, además de recoger la limitación constructiva máxima del ROTU, formula aclaraciones necesarias, fundamentalmente las referidas al supuesto de edificaciones preexistentes en que la superficie construida sobrepasa ya los 300 m², estableciendo por tanto que para cualquier actuación posterior se precisará disponer de una superficie de parcela suficiente para acoger los nuevos usos siguiendo la proporción de 300 m² por cada 1.000 m² de parcela.

Por último, se procede a corregir las citas normativas en los siguientes artículos:

1.01; 1.02; 1.03; 1.04; 1.05; 1.08; 1.09; 1.10; 1.11; 1.14; 1.15; 1.16; 1.28; 1.31; 1.33; 1.34; 1.40; 1.42; 1.43; 1.44; 1.45; 1.46; 1.47; 1.60; 1.62; 1.64; 1.66; 1.68; 1.69; 1.70; 1.73; 1.77; 1.81; 1.82; 1.86; 1.87; 1.88; 1.89.

2.01; 2.02; 2.06; 2.08; 2.09; 2.11; 2.19; 2.21; 2.24; 2.99.

3.01; 3.03; 3.08

4.03; 4.05; 4.07; 4.08; 4.10; 4.12; 4.15; 4.16; 4.37; 4.40; 4.44; 4.56; 4.57; 4.58; 4.59; 4.60; 4.62; 4.63; 4.65; 4.70; 4.89; 4.97; 4.99; 4.101; 4.103; 4.104; 4.114; 4.117.

2.3 Adaptación de la normativa a la Ley de Comercio del Principado de Asturias y a las Directrices Sectoriales de Equipamiento Comercial, buscando una solución a las limitaciones que impiden la implantación de equipamientos comerciales de proximidad en el suelo que actualmente califica el Plan General como comercial.

2.3.1 ADAPTACIÓN DE LA NORMATIVA MUNICIPAL A LA LEY DE COMERCIO DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS Y A LAS DIRECTRICES SECTORIALES DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL.

Esta adaptación requiere modificar las referencias normativas del vigente planeamiento e incorporar una nueva regulación del uso Comercial para cada tipo de suelo, como ya se ha señalado en los apartados 1.4.1 y 1.4.4 de la Memoria Informativa, especificando las condiciones que resultan admisibles en cada uno de ellos.

La modificación normativa tiene por objeto adaptar la normativa municipal a la Ley de Comercio Interior 9/2010, de 17 de Diciembre, del Principado de Asturias; a la Ley 9/2014, de 17 de Julio, de modificación de la anterior, y a las Directrices Sectoriales de Equipamiento Comercial aprobadas por el Decreto 119/2010, de 15 de septiembre al objeto de clarificar el marco de actuación y ofrecer la máxima seguridad jurídica a todos los afectados.

La Disposición Transitoria tercera de las DSEC establece que el planeamiento urbanístico de un Concejo como Siero debía adaptarse a las mismas en el plazo de dos años, desde su entrada en vigor (2-10-2010); labor que se lleva a cabo en este momento, junto con

la adaptación normativa al ROTU, sin que con ello se contemple la posibilidad de conceder de forma generalizada licencias para la implantación de todo tipo de establecimientos comerciales en los diferentes suelos comerciales.

En este sentido, el art. 48.1 de las DSEC establece que en las respectivas revisiones o modificaciones de planeamiento deberá solicitarse a la Consejería competente en materia de Comercio un informe sobre el tratamiento del uso comercial en general y de modo especial sobre las previsiones que contemplen la implantación de grandes equipamientos comerciales definidos en los apartados 2 y 3 del art. 9 de las DSEC, o posibiliten la implantación de equipamientos que puedan dar lugar al desarrollo de establecimientos comerciales colectivos por agregación o concentración no planificada con criterio de unidad.

Cumplida con esta obligación legal, la Dirección General de Comercio ha emitido informes con fechas 5 de Mayo de 2016, 21 de Noviembre de 2016 y 15 de Marzo de 2017 en los que ha quedado fijada su posición que la Modificación Puntual en trámite asume, ajustándose:

- a) A los criterios generales de implantación territorial de los equipamientos comerciales, tanto en lo relativo:
 - A la vinculación del equipamiento comercial a la trama urbana residencial
 - A los criterios para ordenar la implantación del gran equipamiento comercial
 - Al condicionamiento del uso comercial en el suelo industrial.
- b) A los criterios específicos de implantación territorial de los equipamientos comerciales en la zona metropolitana

central para los Concejos de Nivel II (que afecta a Siero) fundamentalmente referidos:

- ❖ Al criterio básico de localización del gran equipamiento comercial.
- ❖ A las operaciones de rehabilitación o renovación de la trama urbana.
- ❖ A los criterios para la ordenación del gran equipamiento comercial ya existente, que afectan a los Parques Comerciales de Siero.

c) A los criterios para la ordenación de la implantación del gran establecimiento comercial en el ámbito municipal.

Todas estas observaciones han quedado reflejadas en la propuesta normativa.

Por tanto, en el marco de esta necesaria adaptación, resulta imprescindible determinar la situación de cada una de las Unidades Homogéneas de suelo Comercial para dotar de seguridad jurídica a todos los agentes relacionados con el tema: propietarios, promotores, empresarios, comerciantes, vecinos, etc.

Ahora bien, teniendo en cuenta las observaciones realizadas por la Dirección General de Comercio de la Consejería de Industria en el trámite de coordinación interadministrativa a que se ha sometido el expediente, y dado que no es posible cambiar la calificación urbanística de todo el suelo COM y pasarlo a Industrial, cuando estos suelos no son suelo Industrial y en ellos no tendrían cabida los usos industriales, sino otros, que si pueden concretarse en detalle, citando incluso las Unidades Homogéneas afectadas por este tipo de uso comercial, se formula una propuesta alternativa a la inicialmente contemplada, que diferencia dos tipos de suelo Comercial:

- COM-Prox, vinculado directamente con la trama urbana residencial, y
- COM-Gral, que engloba al resto de suelo Comercial, no vinculado con la trama urbana residencial.

Además, se definen con precisión, por seguridad jurídica, las actividades que tienen cabida en la tipología comercial, y se contemplará un régimen de usos específico para cada tipo de suelo:

- Urbano No Consolidado-Prox;
- Urbano Consolidado-Prox;
- Resto de suelo Urbano Comercial-Gral
- Urbanizable Comercial-Prox
- Resto de suelo urbanizable Comercial-Gral (a excepción del urbanizable tipo 2 de Folgueras)

Asimismo, se diferencian gráficamente unas Unidades Homogéneas de otras (las COM-Prox y las de COM-Gral) en cuanto a tipología edificatoria. De esta forma se pretende evitar posibles interpretaciones que pudieran facilitar una vía de escape a las limitaciones impuestas.

Por ello, el art. 2.32 de la normativa del Plan General pasa a identificar ahora, claramente, el uso Comercial dentro de la denominación más amplia de uso Terciario, siguiendo la terminología que viene siendo habitual en estos casos; y que se define y regula con mayor amplitud en el art. 2.36, de acuerdo con la normativa autonómica, estableciendo las condiciones y limitaciones de este uso y fijando expresamente que la instalación de nuevos parques o recintos comerciales susceptibles de acoger los complejos comerciales definidos en el art. 9.3 de las DSEC (los grandes equipamientos comerciales como los complejos comerciales o centros terciarios de comercio, ocio,

hostelería y servicios de mas de 10.000 m2 de superficie útil de exposición y venta al público), estará sujeta a la planificación urbanística que contemple una futura Revisión de planeamiento, de acuerdo con las prescripciones y limitaciones que en ese momento imponga la Ley de Comercio Interior y las propias DSEC, y, en su caso, las que fije/n la/s Consejería/s competente/s en materia de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Medio Ambiente, en la que partiendo de un análisis global del Municipio, y en función de las necesidades de la población, actual y potencial, se valore adecuadamente, en base a los estudios de evaluación de impacto ambiental, de movilidad, de incidencia sobre la ordenación territorial y sobre las infraestructuras, la conveniencia y/o necesidad de los mismos, dado que cualquier otra decisión en estos momentos excedería con mucho el objetivo y el mandato de esta modificación parcial.

Se fija como límite en esta modificación de planeamiento la implantación en suelo Urbano Residencial de los equipamientos comerciales de proximidad, los mercados municipales y las galerías o pasajes comerciales en la planta baja de edificios residenciales y/o de servicios (art. 2.48.1 del PGMÓ), y, con carácter excepcional, los grandes equipamientos comerciales del art. 9.2 de las DSEC en el marco de una operación de rehabilitación o renovación de la trama urbana del art. 29 de las DSEC (solo tiene cabida uno en todo el Concejo) y ello porque teniendo en cuenta el criterio general del art. 17.4 de la Ley de Comercio Interior 9/2010, de 17 de Diciembre, de que las DSEC deben propiciar el desarrollo de la actividad comercial en ciudades, villas o núcleos de población, y abordar la integración de los equipamientos comerciales en su entorno, parece posible entender que este tipo de equipamientos comerciales previstos en los art. 9.1 y 9.2 de las DSEC (dedicados al comercio al por menor de productos de consumo cotidiano de alimentación, bebidas, higiene personal, limpieza y artículos de hogar y prensa) son propios del suelo urbano residencial,

aunque puedan también implantarse los equipamientos comerciales de proximidad en el suelo no residencial que sea extensión de la trama urbana residencial.

Véase que en el art. 9.1.b se habla de su localización en “zonas integradas de la trama urbana consolidada” (que el art. 11.1 de las DSEC define como “los terrenos clasificados por el planeamiento urbanístico general como suelo Urbano consolidado y ocupado de forma continua por edificios residenciales y/o de oficinas de carácter colectivo) y en las zonas de expansión de la trama urbana y ubicados de forma preferente en los bajos de edificios destinados a viviendas y/u oficinas, o en edificaciones independientes y exentas, cuando así lo exija su dimensión o configure una ordenación urbanística unitaria.

Y el art. 11.2 de las DSEC considera que la zona de expansión de la trama urbana comprende también el suelo urbano no consolidado y el suelo urbanizable sectorizado, en especial aquellas zonas vinculadas al uso residencial que se orientan a dar continuidad a la trama urbana consolidada.

Por su parte, el art 17 de las DSEC establece una clara vinculación del equipamiento comercial a la trama urbana residencial, y el art. 18 de las DSEC establece una jerarquía de emplazamientos, que parece también vinculada al uso residencial.

Y además, el desarrollo urbano de los mayores núcleos del Concejo no dispone de capacidad para acoger en su interior un gran equipamiento comercial de la envergadura de un complejo comercial o de un Centro terciario de comercio, ocio, hostelería y servicios como Parque Principado o como AZABACHE.

En el suelo Urbano No Residencial, en concreto en el suelo Urbano calificado como COMERCIAL, se tiene en cuenta si dicho suelo forma parte de la zona de expansión del suelo residencial o no, permitiendo en el primer caso, en las UHs que se identifican, la posibilidad de implantar establecimientos comerciales de proximidad, incluyendo los artículos de consumo cotidiano, **y los grandes equipamientos comerciales del art. 9.2 de las DSEC**; no permitiéndolo en los otros casos, contemplando tan solo la posibilidad de autorizar la implantación de **los establecimientos dedicados exclusivamente al comercio al por mayor**, así como las plataformas logísticas, los centros de distribución de mercancías, y las implantaciones comerciales que estén directamente relacionadas con el desarrollo de la actividad industrial propia del sector, siempre que no represente más del 30% de la superficie edificada total del edificio o instalación industrial.

También tendrán cabida en este suelo **las restantes actividades que el planeamiento contempla como las actividades productivas urbanas (tales como la artesanía, la pequeña industria urbana compatible y el almacenaje comercial para distribución o venta al por mayor); los usos hoteleros, hosteleros y recreativos, oficinas, talleres y estaciones de servicio.**

Ahora bien, dado que las DSEC no prohíben la implantación en Siero, como cabecera de Comarca, Nivel II, de Grandes Equipamientos Comerciales, tanto en la trama urbana consolidada, como en las zonas de expansión de la trama urbana (art. 9.2.c) DSEC), considerando que la zona de expansión de la trama urbana comprende los terrenos clasificados por el planeamiento urbanístico general como suelo urbano No Consolidado y suelo Urbanizable sectorizado (art. 11.2 de las DSEC), de acuerdo con el art. 28 de las DSEC, y en el marco de operaciones de rehabilitación o renovación que tengan carácter puntual, reguladas en el art. 29.1 DSEC, incidiendo solo

sobre elementos concretos de la trama urbana, en los terrenos clasificados por el planeamiento urbanístico como suelo Urbano No Consolidado, cabe la implantación de proyectos de gran equipamiento comercial del art. 9.2, con superficie máxima de exposición y venta al público menor de 3.500 m² y menor de 15.000 m² de superficie edificada total, a través de un Plan Especial (que se configura como el instrumento urbanístico necesario para ello en el art. 47.1 de las DSEC), en alguna de las modalidades previstas en el art. 8.4.a) de las DSEC (Parque o Recinto Comercial).

Según el Anexo VI.2, de las DSEC, que recoge los criterios para la implantación de gran equipamiento comercial en la Zona Metropolitana Central, cuando se trata de operaciones vinculadas a la rehabilitación o renovación de la trama urbana no existe obligación legal de que estas operaciones urbanísticas dispongan de techo residencial alguno, por lo que teniendo en cuenta lo anteriormente señalado, cabe incluir como operación de renovación de la trama urbana la actuación urbanística prevista por el Ayuntamiento de Siero en El Castro (Lugones), de indudable trascendencia para el conjunto de la localidad en materia de accesos y seguridad vial.

Esto es así en el caso de la UH-87, por estar vinculada a la ejecución del nuevo viario previsto en el Plan General en El Castro que permitirá el desarrollo de varias Unidades Homogéneas de suelo residencial y comercial.

En efecto, con fecha 4 de Diciembre de 2006 se firmó por los propietarios mayoritarios de las Unidades Homogéneas 63, 74, 75, 76 y 87 del suelo Urbano No Consolidado de Lugones, y de las Unidades Homogéneas 5 y 6 del suelo Urbanizable de Lugones, (ORCHARD REAL ESTATE (DEVELOPMENTS) ASTURIAS, S.L.; SEDES, S.A.; FADASA; ASTUR PROMOTORA, S.A.; INMOBILIARIA PLAYA GIJON, S.L.,

GUILLERMO ENCINA, S.L. y TARTIERE AUTO S.A.) un Convenio Urbanístico con el Ayuntamiento de Siero (Expte.: 242Q101K) en virtud del cual el Ayuntamiento de Siero formuló y tramitó una propuesta de Delimitación de Unidad de Ejecución para la apertura del viario previsto en el Plan General Municipal de Ordenación, en la zona de El Castro, en Lugones, articulado en torno al eje formado por la glorieta prevista sobre la vieja AS-18 y que afecta a las Unidades Homogéneas antes señaladas (Expte.: 242Q102E), que fue aprobada definitivamente en sesiones plenarias de fechas 26 de Abril y 25 de Octubre de 2008.

Asimismo, en virtud de los compromisos adquiridos en dicho Convenio, los propietarios de los terrenos citados presentaron 4 Proyectos de Urbanización, coincidentes con los brazos o viarios complementarios que salen de la glorieta sobre la vieja AS-18, (Expte.: 242Q101I, 242Q101S, 242Q102T y 242R100V) y que permitían el desarrollo urbanístico de un área aproximada de 159.630 m² que renueva la trama urbana de prácticamente el barrio completo de El Castro, como acredita el documento gráfico que se acompaña.



Asumido como propio por el Ayuntamiento de Siero el Proyecto de Urbanización para la ejecución del tronco central sobre la vieja AS-18, objeto de los expedientes 242Q101S y 242Y1008, del que salen los restantes ramales, fue aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 27 de mayo de 2014.

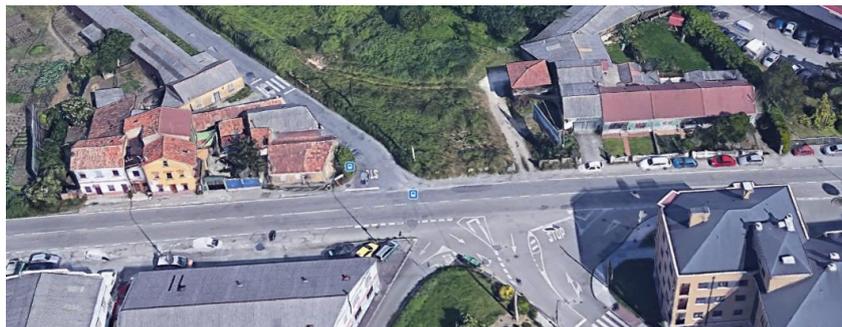
Este Proyecto de Urbanización del tronco central sobre la vieja AS-18 resulta fundamental para la seguridad viaria de la entrada Este de Lugones, en una intersección muy problemática por el intenso tráfico que se genera en todas las direcciones y la escasa visibilidad que presentan la salida de la SI-3 (Granda-El Castro) a la vieja AS-18, y la compleja entrada de esta hacia la SI-3 desde el sentido Gijón, y para el desarrollo urbanístico de la zona, al condicionar de forma directa las siguientes promociones inmobiliarias:

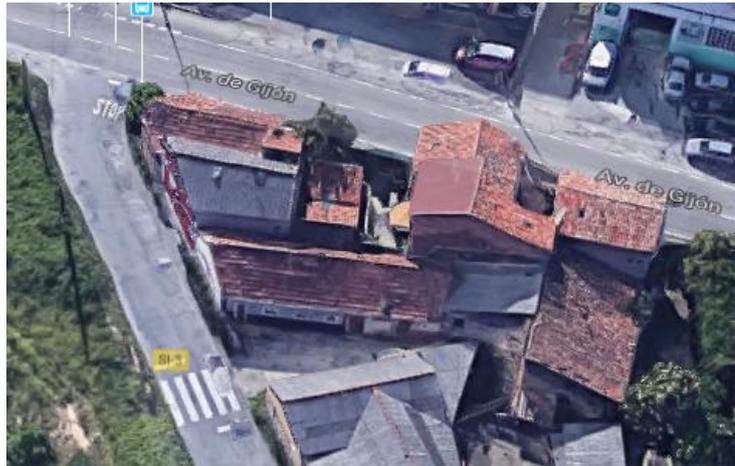
1. Estudio de Detalle de la UH 75/OVP-4 del suelo Urbano No Consolidado, promovido por SEDES, S.A. (Expte: 242Q1004)
2. Plan Parcial de las UH 5 y 6 del suelo Urbanizable COM, actualmente promovido por NAMISA (Expte: 242Y1004)
3. Estudio de Detalle de la UH 75/OVP-4 del suelo Urbano Consolidado, promovido por COSTA MARINA MARBELLA, S.A. (Expte:242R1035).
4. Delimitación de Unidad de Actuación de la Unidad Homogénea 87 COM, del suelo Urbano No Consolidado, promovido por FADASA (Expte: 242R1036).

Es decir, el desarrollo de estas importantes bolsas de suelo residencial y de suelo comercial de Lugones está condicionado a la operación de renovación de la trama urbana vinculada directamente a la ejecución del eje viario ya citado, cuyo coste (expropiaciones y ejecución material de la obra) asumen los firmantes del Convenio al que se ha hecho mención anteriormente,

si bien el Ayuntamiento de Siero (ante la atonía que aún muestra el sector de la construcción) impulsará la ejecución de la I Fase del proyecto de Urbanización del tronco central, con sus correspondientes expropiaciones.

El conjunto de los Proyectos de Urbanización vinculados al desarrollo de este barrio de Lugones afecta a 58 fincas a expropiar. El proyecto del tronco central afecta a un total de 21 fincas, de las que 11 corresponden a viviendas y edificios que han de ser demolidas y que se identifican en los documentos gráficos que se acompañan.







La Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 23 de marzo de 2018 acordó aprobar la división por fases del Proyecto de Urbanización de accesos a los suelos urbanizables de Lugones Norte, con el correspondiente a la I Fase, que comprende la ejecución de la glorieta, dentro del tronco central, existiendo consignación presupuestaria en el presupuesto de 2018 para la obra y para las expropiaciones vinculadas a la misma.

Forma parte, por tanto, la UH-87/COM de Lugones, de la operación de renovación de la trama urbana de la localidad, que afecta tanto al suelo urbano consolidado, como al suelo urbano No Consolidado y al suelo Urbanizable, debiendo entenderse plenamente integrada en el marco de las operaciones recogidas en el art. 29 de las DSEC, y susceptible, por tanto, de acoger la implantación de un gran equipamiento comercial, individual o colectivo del art. 9.2 de las DSEC.

A fin de evitar dudas interpretativas se determinan específicamente, tanto en la normativa, como en los planos las Unidades Homogéneas de suelo comercial en las que cabe la implantación de equipamientos comerciales de proximidad por tratarse de suelos que se consideran extensión de la trama urbana residencial (con la leyenda COM-Prox), **de aquellas otras (COM-Gral) en las que no es posible.**

En el suelo Urbano Industrial la nueva redacción del art. 2.142 del PGMO se remite estrictamente a lo previsto en las DSEC al ser el art. 19.3.c de las DSEC taxativo en cuanto a los establecimientos comerciales permitidos en este suelo, no figurando en ningún caso los destinados a productos de consumo diario.

En el suelo Urbanizable se dan dos supuestos:

- a. El vinculado con la trama urbana residencial (**COM-Prox**), que se identifica expresamente, y en el que se permiten los establecimientos individuales o colectivos dedicados al comercio al por menor de cualquier sector, con una superficie útil de exposición y venta al público menor a 2.500 m².
- b. **El resto del suelo Urbanizable COM-Gral, no vinculado con la trama urbana residencial, también identificado expresamente, y en el que tienen cabida los mismos usos que en el suelo urbano COM-Gral.**

En el suelo No Urbanizable es obligado efectuar un ajuste del art. 4.67 de la normativa del Plan General en cuanto a la superficie permitida para el uso comercial en los Núcleos Rurales, fijando una superficie de exposición y venta igual o menor a 200 m².

Por último, otro ajuste normativo que era preciso abordar y contempla esta modificación, es el relativo a la necesaria separación del uso Comercial del uso Industrial propiamente dicho, adaptando el PGMO al criterio del TROTU que distingue ambas tipologías.

A nuestro juicio no ofrece ninguna duda la diferente condición de uno y otro suelo, por lo que parece oportuno excluir de la tipología de suelo INDUSTRIAL la subcategoría que el planeamiento define como "COMERCIAL".

Como ya se ha dicho en la Memoria informativa, el art. 2.142 de la normativa del PGMO de Siero, en la Ordenanza VII sobre INDUSTRIA Y COMERCIO distingue las siguientes tipologías de edificación que se admiten en el suelo Industrial:

- Gran Industria
- Industria Mediana y Pequeña
- Comercio

Sin embargo, distingue perfectamente el TROTU entre el uso comercial y de servicios y el uso industrial, al que vincula específicamente a los Polígonos Industriales y a las zonas o áreas industriales.

Por ello se le otorga carta de naturaleza propia a la tipología de COMERCIO, fuera de la tipología de suelo Industrial, a cuyos efectos **se crea una regulación específica en la que** el art. 2.153 del PGMO clarifica el régimen detallado de usos, complementarios o compatibles con el suelo RESIDENCIAL con el que se relacionan.

2.3.2 LIMITACIONES QUE IMPIDEN LA IMPLANTACIÓN DE EQUIPAMIENTOS COMERCIALES DE PROXIMIDAD EN EL SUELO URBANO COMERCIAL.

Teniendo en cuenta el criterio general del art. 17.4 de la Ley de Comercio Interior 9/2010, de 17 de Diciembre, de que las DSEC deben propiciar el desarrollo de la actividad comercial en ciudades, villas o núcleos de población, y abordar la integración de los equipamientos comerciales en su entorno, parece posible entender que en el suelo urbano Comercial-**Prox** consolidado y en las zonas de expansión de la trama urbana (suelo urbano Comercial-**Prox** no consolidado y suelo Urbanizable Comercial-**Prox** según el artículo 11.2 de las Directrices Sectoriales de Equipamiento Comercial), sería posible autorizar los equipamientos comerciales de proximidad previstos en el art. 9.1 de las DSEC dedicados al comercio al por menor de cualquier sector, cuya superficie útil de exposición y venta al público sea menor a 2.500 m².

Y ello en cuanto que no se vulneraría lo establecido en el art. 11 de las DSEC respecto a que la zona de expansión de la trama urbana comprende también el suelo urbano no consolidado y el suelo urbanizable sectorizado.

No se encuentra limitación en las DSEC para que el suelo COMERCIAL dentro del suelo Urbano vinculado a la expansión del suelo Urbano Consolidado acoja este tipo de establecimientos comerciales, pues las referencias recogidas en el art. 11.2 relativas a “... *en especial aquellas zonas vinculadas al uso residencial que se orienten a dar continuidad a la trama urbana consolidada*”, representan una posibilidad, pero no suponen una prohibición respecto a otras posibilidades.

Tampoco lo prohíbe el art. 18 de las DSEC en tanto que si bien establece una jerarquía de emplazamientos, no prohíbe tampoco que se opte por la solución 2ª en lugar de la solución 1ª cuando se pueden argumentar motivos de accesibilidad, circulación, aparcamiento o otras causas acreditadas. Ni tampoco los art. 28.1 y 28.2, ni el art 31 de las DSEC.

En cada una de las Unidades Funcionales que se señalan como zonas de expansión del suelo urbano residencial se cumplen las condiciones necesarias para ello.

En LUGONES, porque:

- a) La premisa de que “la ubicación de los equipamientos comerciales se realizará de forma integrada con los usos residenciales dominantes en la zona (art. 17.2 DSEC)” se cumple al encontrarse los suelos urbanos comerciales aptos para la implantación para los Equipamientos comerciales

de proximidad (UH 60 y 87/COM/NC; UH 72, 76 y 87/COM/C) en contacto directo con el suelo residencial calificado por el planeamiento.

- b) Los suelos urbanizables de las UHs 5, 6 y 28 COM, se encuentran asimismo dentro de la trama urbana de Lugones, perfectamente delimitada por barreras físicas **que definen y dibujan con claridad el núcleo de Lugones:** Enlace de la AS-II en Los Peñones; ferrocarril de RENFE; AS-III (antigua AS-17) y Autopista (A-66). La visualización sobre plano de las UH 5 y 6 permite comprobar que justo al otro margen, de forma simétrica considerando el eje de la antigua carretera regional AS-266, existe una gran manzana de suelo residencial y como la UH 28 colinda con el suelo residencial desarrollado de la UH 88.

No todo lo que se encuentra dentro de este corsé es trama urbana residencial, pero si es un hecho evidente, que se puede comprobar no solo en los gráficos que nos aporta una primera percepción el planeamiento, sino en un recorrido por la zona, la vinculación con el suelo residencial. Es evidente como estas manzanas de borde y de colchón que amortigua el contacto con los viales perimetrales, están VINCULADOS con la trama urbana residencial, por cuanto que es materialmente imposible que exista vinculación a cualquier otro tipo de suelo, derivado de la situación física de las infraestructuras:

- La red de infraestructura viaria no municipal y ferroviaria que definen su límite: AS-II, A-66, AS-17, RENFE.
- La red viaria municipal que cose unificando los suelos interiormente en forma de espina de pez, con viales de mayor y menor importancia en la propia trama urbana.

No se trata de una mancha aislada, ni independiente, sino en continuidad con el suelo residencial y con acceso desde la red que se forma con el mismo.

Existe, por tanto, vinculación con la trama urbana residencial de vivienda colectiva. Vinculado no quiere decir que sea suelo residencial. Se cumple, a nuestro juicio, tanto con los criterios globales de planeamiento, de consolidación de la trama urbana residencial, de consolidación de su malla, como con los criterios de las Directrices Sectoriales de Equipamiento Comercial (art. 11.3 y 17.1) y con las exigencias de la Dirección General de Comercio, que no ha puesto inconveniente a esta consideración. Tal y como se define en las DSEC de forma expresa, debe tratarse de suelo dentro de la zona de expansión de la trama urbana que se encuentre en contacto con las zonas vinculadas al uso residencial, o bien favorezca su continuidad.

En LA POLA SIERO, el propio Plan Especial redactado y ejecutado por SOGEPISA (aprobado definitivamente por la CUOTA en sesión de su comisión ejecutiva de 31 de Julio de 2002) para el desarrollo de 878 viviendas en el ámbito específico de Siero Este, contemplaba ya de forma expresa el destino de este suelo para un Equipamiento Comercial de proximidad, al servicio de la población residente, definiéndolo como ECO, COMERCIAL, de 2.930 m² de superficie, con una previsión de dos alturas, incluida la planta baja, y una edificabilidad de 1,05 m²/m², lo que permite una superficie construida máxima de 3.066 m², perfectamente compatible con las limitaciones fijadas por las DSEC para este tipo de establecimientos.

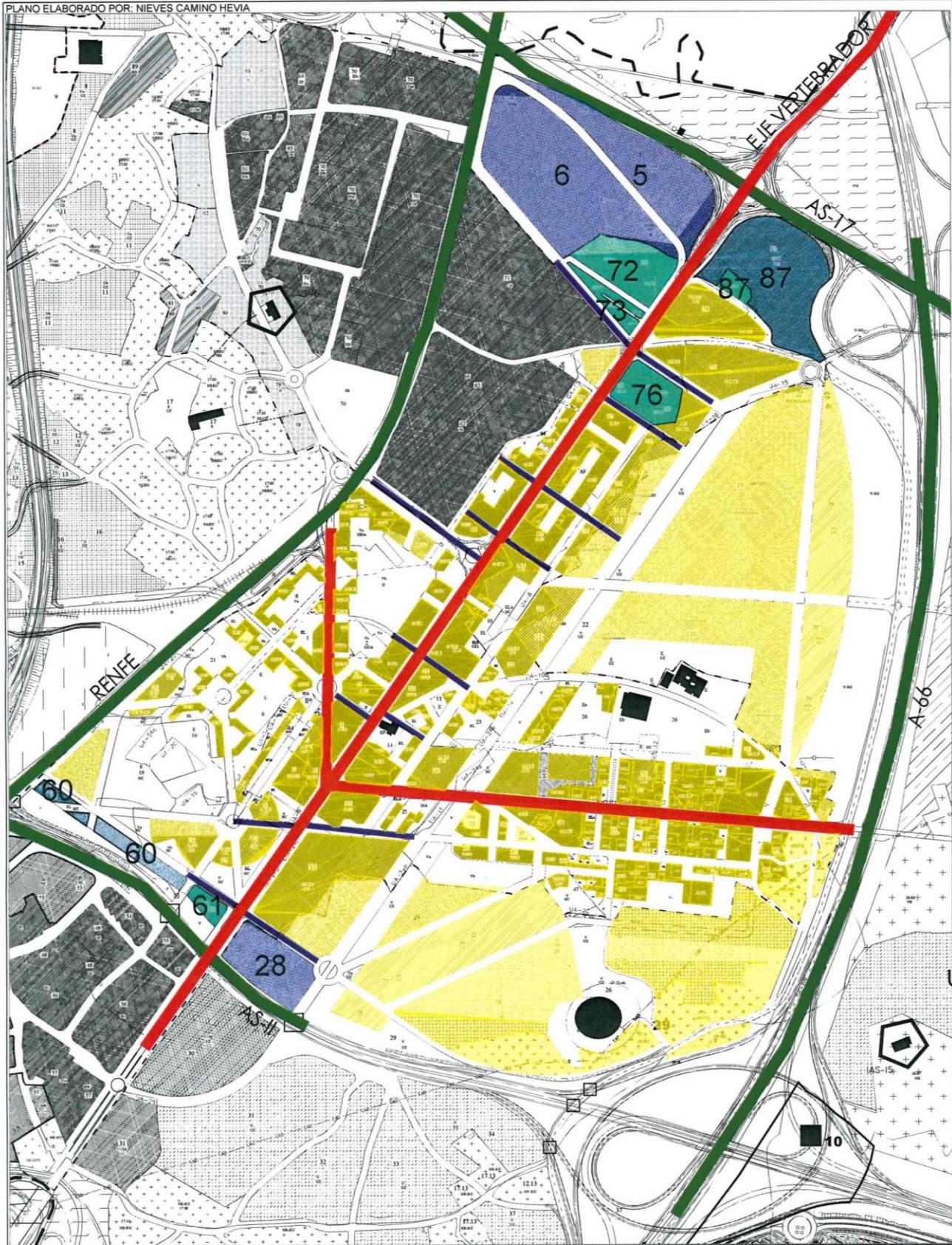
En La Fresneda, la inclusión de dos nuevas fichas obedece a la subsanación del error cometido en la versión anterior al no

haberlas incorporado a pesar de que también les resulta de aplicación la adaptación normativa a las DSEC, y por tanto debía recogerse de forma expresa el régimen de usos para el suelo Comercial de La Fresneda, dado que se corresponden con las zonas EC1 y EC2 expresamente contempladas en el art. 5.7.5.6 de la normativa del Plan General de Siero relativa al Texto Refundido de la normativa vigente en el suelo urbano de La Fresneda sobre “Equipamiento comercial”.

Y en El Berrón, la UH-9 está plenamente integrada dentro del suelo Urbano residencial.

Con esta propuesta se daría cumplimiento a lo previsto en el art. 49 de las DSEC respecto a la ordenación de los usos comerciales en el ámbito municipal y su criterio de diferenciación.

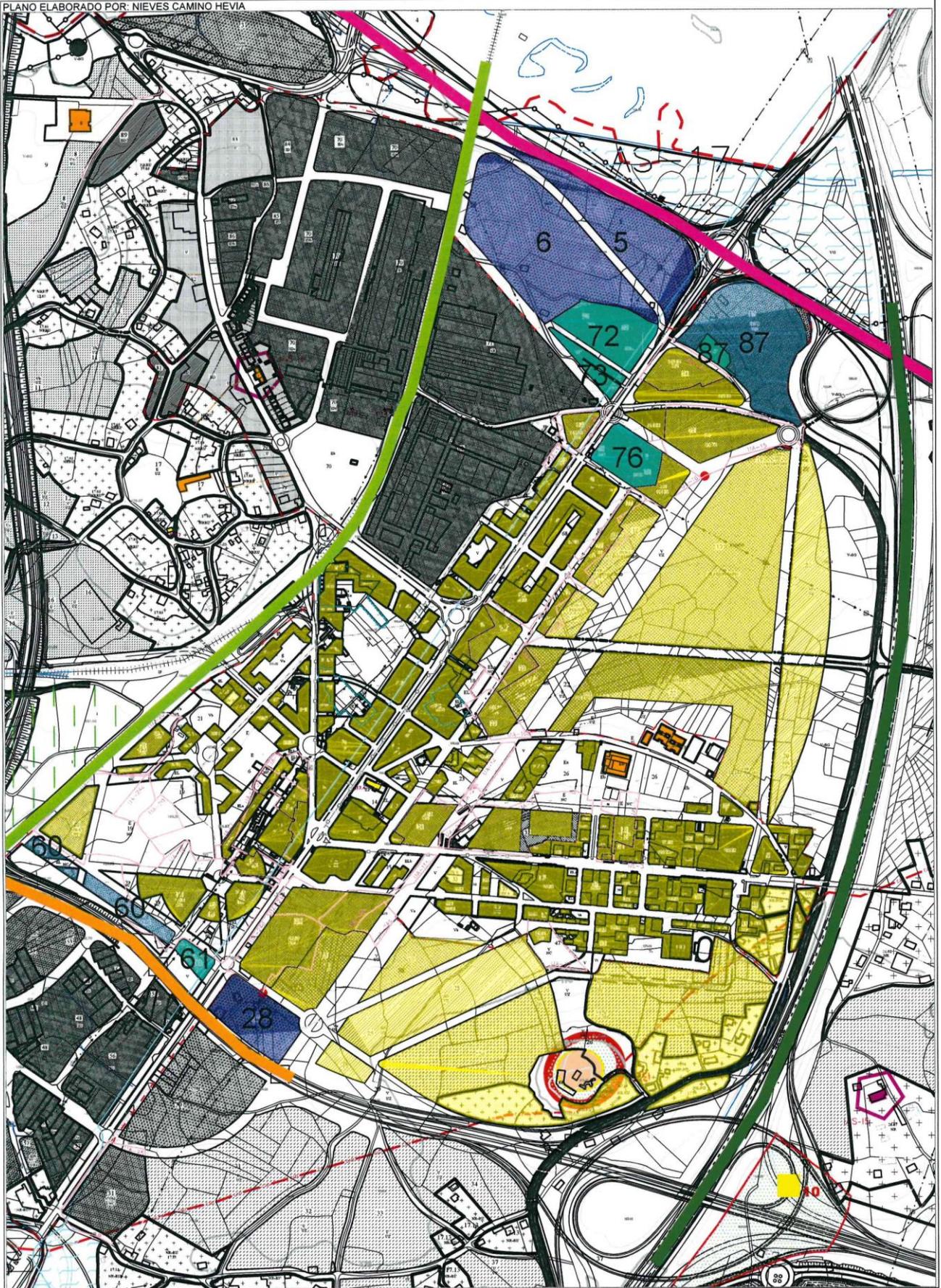
PLANO ELABORADO POR: NIEVES CAMINO HEVIA



- | | | |
|--|--|---|
|  COM/C |  A-66 - AS-II - AS-17 - RENFE | CIRCULACION Y ACCESOS |
|  COM/NC | |  eje vertebrador |
|  COM/UZ | | |

LUGONES

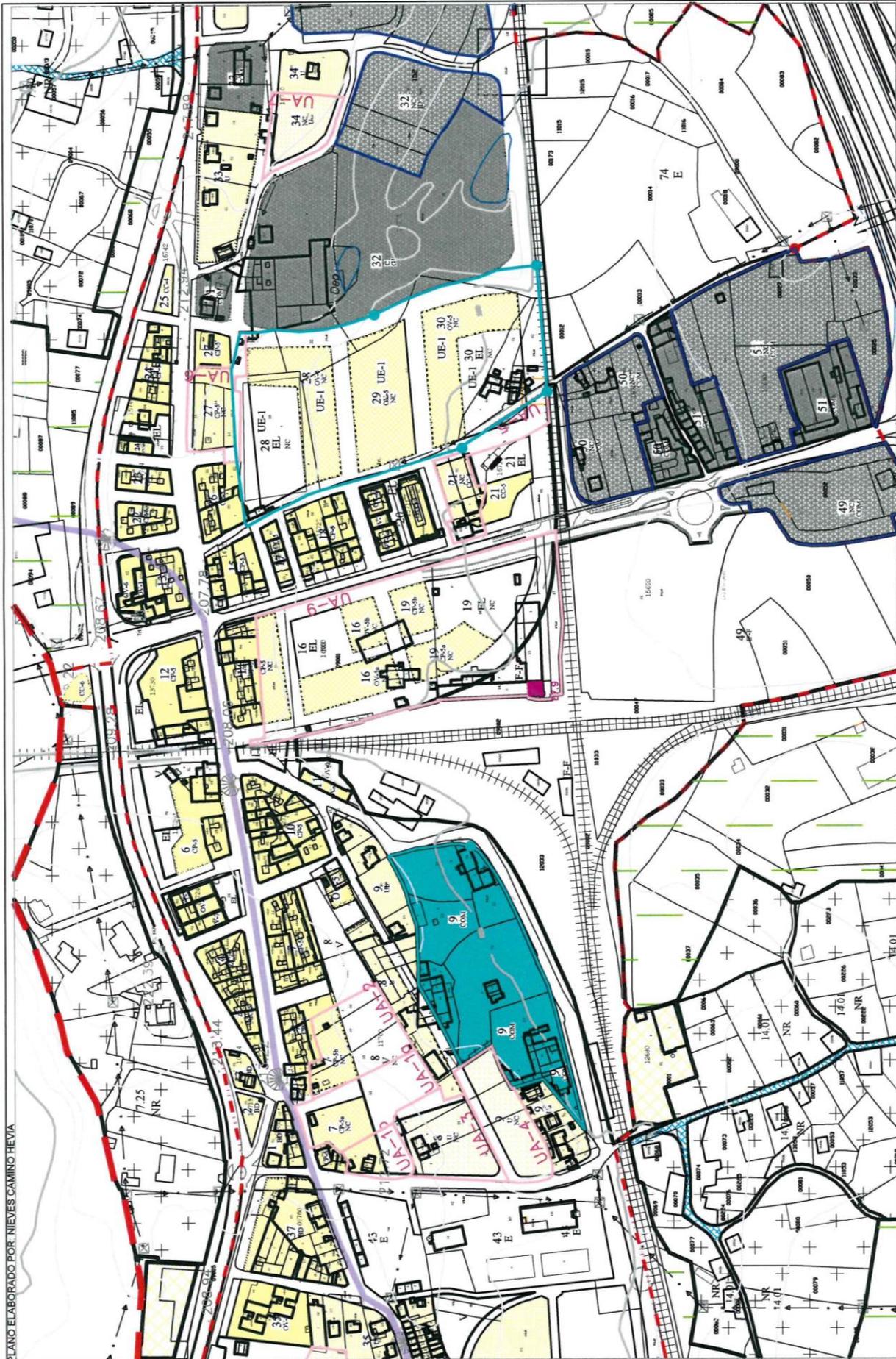
PLANO ELABORADO POR: NIEVES CAMINO HEVIA



COM/C COM/NC COM/UZ

A-66 AS-II
RENFE AS-17

LUGONES

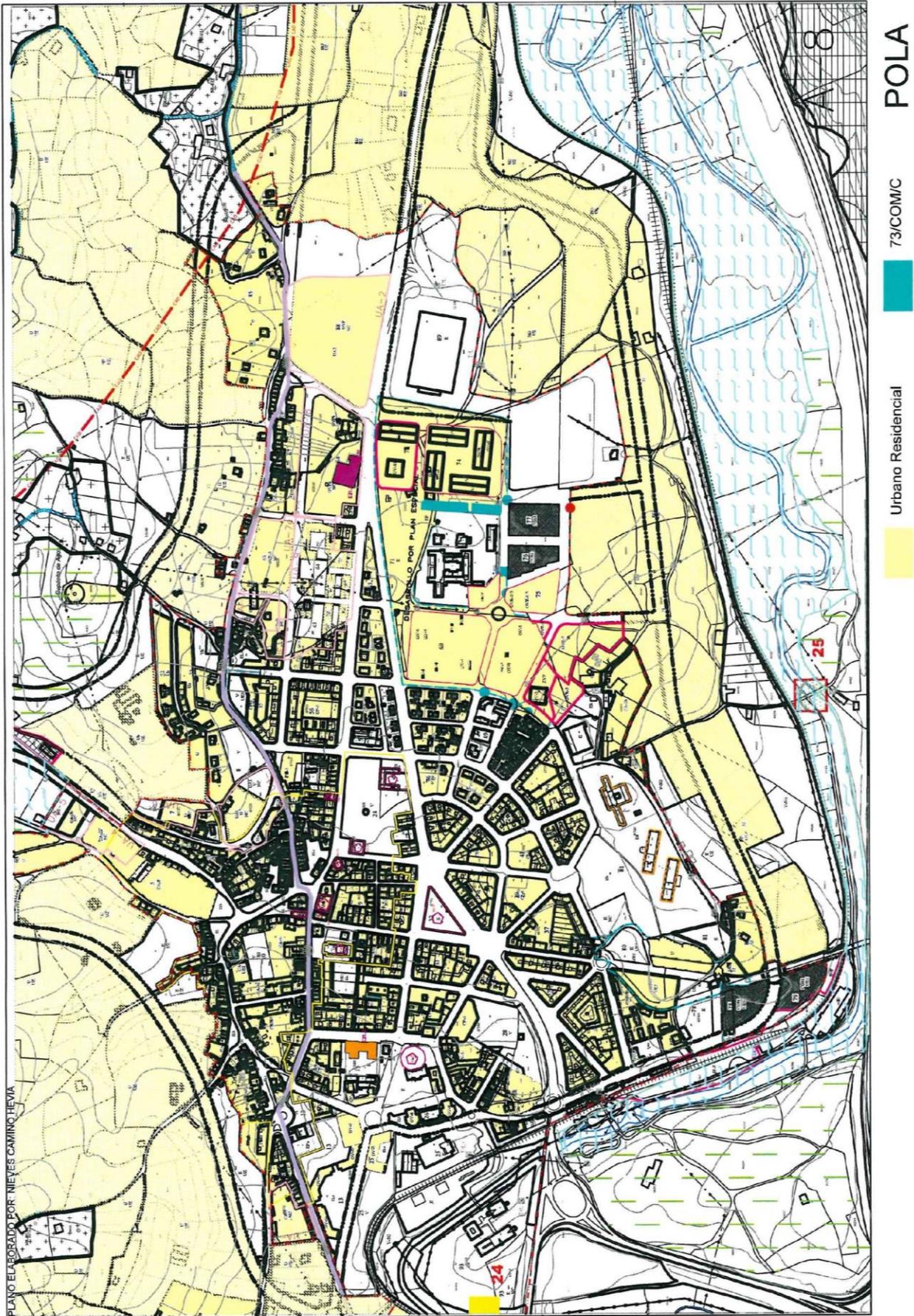


EL BERRÓN

9/COM/C

Urbano Residencial

PLANO ELABORADO POR NIEVES CAMINO HEVIA



PLANO ELABORADO POR: NIEVES CAMINO HEVIA



EC1 y EC2

LA FRESNEDA

2.4 En atención a la desregulación que sobre el régimen de distancias que contemplaba el RAMINP ha acordado el Principado de Asturias y recogido el ROTU, y a la falta de previsión que sobre esta cuestión presenta el proyecto de Ley Ambiental del Principado de Asturias, fijar un régimen de distancias en el planeamiento para determinadas actividades conflictivas, entre ellas los crematorios.

Como ya se ha señalado en la Memoria Informativa, en atención al principio de cautela y acción preventiva, los grupos políticos municipales han considerado conveniente determinar un régimen de distancias mínimo a poblaciones para aquellas actividades especialmente molestas, insalubres, nocivas o peligrosas susceptibles de causar graves daños directos a la población en caso de accidente, explosión, vertidos, etc., tales como la ganadería del grupo 1 del Anexo I; las actividades del grupo 3 del Anexo I (regasificadora; refinerías; instalaciones nucleares; líneas de transporte de energía eléctrica de voltaje superior a 220 KV; instalaciones de almacenamiento de petróleo o productos petroquímicos o químicos); las instalaciones del grupo 4 del Anexo I (industria siderúrgica y del mineral. Producción y elaboración de metales); las instalaciones del grupo 5 del Anexo I (industria química, petroquímica, textil y papelera); las instalaciones del grupo 8 del Anexo I (proyectos de tratamiento y gestión de residuos).

Las actividades o instalaciones industriales anteriormente citadas deben emplazarse en aquellos espacios que reúnan los requisitos que al efecto se establezcan en la normativa regional de Ordenación del Territorio, por considerar que son actuaciones con impacto o incidencia territorial y por tanto su implantación es una cuestión que excede el mero ámbito municipal al afectar directamente a la estructura del territorio y a la economía nacional y regional, y que

ha de valorarse el interés general al margen de los intereses que puedan tener empresas, particulares o municipios, entendiendo que ha de resultar más relevante la salud y la idoneidad objetiva que la presión por instalarse en un determinado lugar.

Pero en tanto se identifiquen las zonas a nivel regional en las que se puedan implantar las actividades supramunicipales, que afectan a la ordenación del territorio y el urbanismo, su implantación en Siero quedará determinada por el cumplimiento de un régimen de distancias a las poblaciones.

Recordemos que respecto de las industrias fabriles que deban ser consideradas como peligrosas o insalubres, según el art. 4 del RAMINP solo podrán emplazarse, como regla general, a una distancia de 2000 metros a contar del núcleo más próximo de población agrupada; estableciendo el art. 15 una excepción para las actividades insalubres y nocivas, permitiendo un emplazamiento distinto para las industrias fabriles de esta naturaleza del que *“haya de venir impuesto por las Ordenanzas municipales y los Planes de Urbanización”*; excepción que el art. 20 del RAMINP extiende a las actividades peligrosas, *“a condición de que se adopten las medidas de máxima seguridad que se requieran en cada caso”*.

En relación con el incumplimiento del art. 4 del RAMINP sobre la distancia inferior a 2.000 metros de los núcleos de población, la Jurisprudencia se ha pronunciado ya sobre algunos aspectos dignos de tener en cuenta:

- A) Entiende la Sentencia del TSJA 44/2012 de 30 de Enero de 2012 que contempla el RAMINP en su art. 15 *“una excepción a dicho artículo 4 cuando en casos excepcionales venga impuesto de los Planes Urbanísticos respecto de instalaciones fabriles, supuesto*

que entendemos se cumple en el caso de autos al venir autorizada la instalación mediante la autorización ambiental que se impugna y calificados los terrenos en los que se ubica la Gran Industria, en los que consta otra Central Térmica que viene a justificar en mayor medida la excepción prevista en dicho artículo 15 como excepción de la regla general (FJ. 5)”.

B) Sobre esta cuestión el Tribunal Supremo, en sentencia de fecha 23 de Noviembre de 2011, razona lo siguiente, reiterando lo ya señalado en la STS de 1 de Abril de 2004:

“Una recta interpretación del precepto (art. 15 RAMINP), que parte del mandato constitucional de que todos tienen derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona (artículo 45 de la Constitución) y que atienda, como es obligado (art. 3.1 del Código Civil), al sentido propio de las palabras con que la norma se expresa, a la realidad social del tiempo en que ha de ser aplicada y, fundamentalmente, a su espíritu y finalidad, conduce a entender:

a) Que la dispensa de la regla general sobre distancias mínimas, en cuanto prevista sólo en casos excepcionales, no debe ser objeto de interpretaciones extensivas...

b) Que dado que la norma que autoriza la dispensa tan sólo se refiere al requisito de la distancia y dado que en ella se exige el previo informe favorable de la Comisión Provincial de Servicios Técnicos, este informe ha de referirse, específicamente, al tema de la distancia, razonando cuáles son las circunstancias del caso concreto que justifican dispensar la regla general (así se desprende de lo dicho en las STS de 4 de Diciembre de 1981, 19 de Abril de 1982 0 28 de Marzo de 2000).

c) Que esa singular motivación de la decisión que autoriza la dispensa debe permitir apreciar que las medidas correctoras impuestas no son sólo las que demanda el tipo de actividad de

que se trate, sino, además, singularmente, las exigibles por la concreta circunstancia de la reducción de la distancia"

C) La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid nº 364 de fecha 31 de Julio de 2013 relativa a la autorización administrativa previa para la construcción de una planta de recepción, almacenamiento y regasificación de gas licuado (GNL) en el puerto de El Musel, en Gijón, y en lo que se refiere a la competencia para establecer las limitaciones por razón de la distancia que impone el Reglamento de 1961, recoge lo establecido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de Abril de 2012: *<cabe poner de relieve que, conforme a una consolidada doctrina jurisprudencial de esta Sala ... expuesta en las sentencias de 1 de Abril de 2004 y de 27 de Junio de 2007, **el régimen de distancias establecido en dicha norma reglamentaria tiene carácter vinculante para todas las Administraciones Públicas en tanto en cuanto la Comunidad Autónoma, en virtud del título competencial de medio ambiente,** de acuerdo con lo establecido en el artículo 149.1.23ª de la Constitución, **no haya sancionado normas adicionales de protección, cuya potencialidad de tutela de los intereses medioambientales no sea menor**>.*

Y sobre la regulación municipal de un régimen específico de distancias, la Sentencia de la Sección 5ª del TS, Sala de lo Contencioso, de fecha 22 de Septiembre de 2011, en el Recurso de Casación nº 1217/2008, interpuesto por el Ayuntamiento de Bilbao contra la Sentencia de la Sección 2ª de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco de 31 de Enero de 2008, relativa al acuerdo de aprobación definitiva de la modificación puntual del PGOU de Bilbao para introducir una distancia mínima de 500 metros entre las viviendas y las instalaciones de hornos crematorios, ha

establecido que ha lugar al recurso de casación interpuesto por el Ayuntamiento de Bilbao, y desestima el recurso de FUNERARIA BILBAINA, S.A, en base que:

- La potestad para revisar o modificar el planeamiento es discrecional (*ius variandi*), de modo que, dentro de los márgenes establecidos en la normativa aplicable, el planificador urbanístico dispone de libertad para escoger, entre las distintas alternativas posibles, la que considere más conveniente para la mejor satisfacción del interés público.
- La Administración urbanística, en su labor de calificación del suelo, puede y debe ordenar los usos fabriles potencialmente molestos o insalubres de manera adecuada para que no incidan sobre la calidad de vida de los habitantes de las zonas residenciales.
- Esa decisión tiene cabida en las competencias atribuidas a los ayuntamientos en las materias de urbanismo, medio ambiente sanidad pública y cementerios por la Ley 7/1985, de Bases de Régimen Local.
- El planeamiento urbanístico, al ordenar el uso potencialmente molesto e insalubre de los hornos de incineración de cadáveres humanos, puede establecer unas distancias mínimas entre dichos crematorios y las viviendas más próximas, atendiendo a criterios urbanísticos, medioambientales e higiénico sanitarios
- Esa concreta actividad constituye un uso dotacional que por su evidente interés público y social se podría autorizar en suelo No Urbanizable.

Es cierto que no resulta fácil fijar una distancia mínima para el emplazamiento de estas instalaciones con respecto a los núcleos de población, urbanos o rurales, por las complejidades de los factores a evaluar, pero no es menos cierto que el propio sentido común y la

aplicación del principio de prevención ambiental exigen a la Administración que en el ejercicio de sus competencias urbanísticas y medioambientales proteja a sus ciudadanos de la implantación **en cualquier lugar** de ciertas actividades **que pueden tener una incidencia negativa en la salud pública por las emisiones que pueden generar**, pues ello conculcaría la facultad que la propia normativa urbanística otorga al planeamiento municipal de establecer el régimen de usos permitidos, autorizables, incompatibles o prohibidos en cada tipo de suelo, así como de clasificar y calificar suelo con asignación de usos a cada uno de ellos.

Además, no es posible olvidar la radical oposición vecinal a que determinadas actividades industriales, fabriles o de tratamiento y gestión de residuos de todo tipo, incluida la incineración de cadáveres, se implanten en suelo urbano o en sus límites, y a tal efecto cabe citar la dura lucha mantenida por los vecinos de Lugones a finales de la década de los 70 y primeros años de los 80 contra el horno de MERSA, de tratamiento de productos dolomíticos, por la capa de polvo blanco que cubría los tejados de las edificaciones y las calles de la localidad; lucha totalmente justificada por cuanto que el nivel de contaminación sufrido por la población resultaba incompatible con la salud, al estar acreditado que las medidas correctoras impuestas por los organismos competentes no funcionaban, y también cabe citar la protesta recientemente mantenida por los vecinos de La Pola Siero en relación con los hornos crematorios de cadáveres, al considerar que, si bien se trata de instalaciones que ofrecen un servicio necesario a la población, deben emplazarse en lugares alejados de los núcleos habitados.

La posibilidad de implantar los hornos crematorios de cadáveres en el suelo No Urbanizable de Interés se fundamenta en que se trata de una instalación que no siempre será posible emplazar en el suelo industrial por razón de su proximidad a los núcleos poblacionales y

al régimen de distancias que al efecto se fija en esta modificación puntual y, sin embargo, encaja legalmente dentro de las edificaciones de utilidad pública e interés social previstas en el art. 201 del ROTU al existir una fuerte demanda social real para el servicio de incineración de cadáveres.

Debemos compatibilizar por tanto la clara evolución que ha experimentado la sociedad al pasar, en muchos casos del enterramiento de los cadáveres a su incineración, ya sea por razones religiosas, culturales o ambientales, convirtiéndose hoy en día en un equipamiento imprescindible, con las exigencias de unas condiciones de emplazamiento para los crematorios que resulten compatibles con el entorno poblacional.

Por otra parte, la relación de usos que contempla el ROTU no es en modo alguno “*numerus clausus*”, sino una mera relación de usos de carácter general que puede ser completada por el Plan General en el marco de las competencias que confiere al planeamiento el art. 145.2 del ROTU y las que le otorga el 332 (para el suelo No Urbanizable de Interés) al establecer que *“En suelo no urbanizable de Interés se establecerá el siguiente régimen de usos mínimo para garantizar la preservación de sus valores”*.

En este marco tiene perfecto encaje legal la consideración de los hornos crematorios de cadáveres como “equipamientos o dotaciones de interés público o social”, sin que quepa limitar el número de ellos en atención al principio de libertad para la implantación de empresas siempre que se ajusten a la normativa sectorial y urbanística aplicable en cada momento y cumplan todos los requisitos exigidos para ello en el Estudio de Implantación y Plan Especial que al efecto se requiere.

Se cumple así con la exigencia del art. 325.2 del ROTU de que “solo se podrá autorizar dicha instalación en áreas de suelo no urbanizable cuyo régimen de protección no la impida directa o indirectamente”.

Parece equilibrada la fijación de una distancia de 500 metros a los núcleos urbanos o rurales delimitados, toda vez que:

1. La misma no impide su implantación en el Municipio y por tanto la prestación del servicio, al existir diversas alternativas en el vigente planeamiento para su emplazamiento en suelos urbanos industriales y suelos No Urbanizables de Interés que respetarían este régimen de distancias según se aprecia en los planos de localización que se detallan. No existe por tanto prohibición alguna para este tipo de actividades, sino una regulación del régimen de usos permitidos y/o autorizados en cada clase de suelo.
2. Esta distancia es la que ya consta admitida para un supuesto idéntico por el Tribunal Supremo, como ya se ha señalado en el caso del Ayuntamiento de Bilbao.
3. Es la distancia que el Decreto estatal 2267/1974 exige para los cementerios de nueva construcción, en los que se permite llevar a cabo labores de incineración o cremación.

Ahora bien, esta posibilidad de implantación en el suelo No Urbanizable de interés no lo es con carácter general, como uso autorizable, sino que se considera como un uso “incompatible”, en tanto que ni resulta apropiado fijar directamente desde el planeamiento un emplazamiento predeterminado, ni cabe autorizarlo en cualquier emplazamiento en el suelo No Urbanizable de Interés, ya que precisa la tramitación de un Estudio de Implantación y de un Plan Especial que habrán de justificar suficientemente la necesidad de ese emplazamiento, el estudio de impacto sobre la red de transportes, el

acceso rodado y aparcamiento, el estudio de impacto visual sobre el medio físico, el estudio de impacto sobre las infraestructuras básicas y la incidencia urbanística y territorial sobre el área de implantación.

Las páginas 134 a 146 de la Memoria Justificativa recogen los suelos susceptibles de poder acoger este uso si así se acreditase la necesidad del mismo.

Entre ellos solo existen 2 zonas en todo el suelo Industrial del Concejo teóricamente aptas para acoger este uso, pero las dos están ya edificadas.

Tal y como puede verse en las siguientes imágenes, en una está implantada la empresa SEDES (foto 1) y en la otra zona están edificadas varias naves industriales (foto 2).

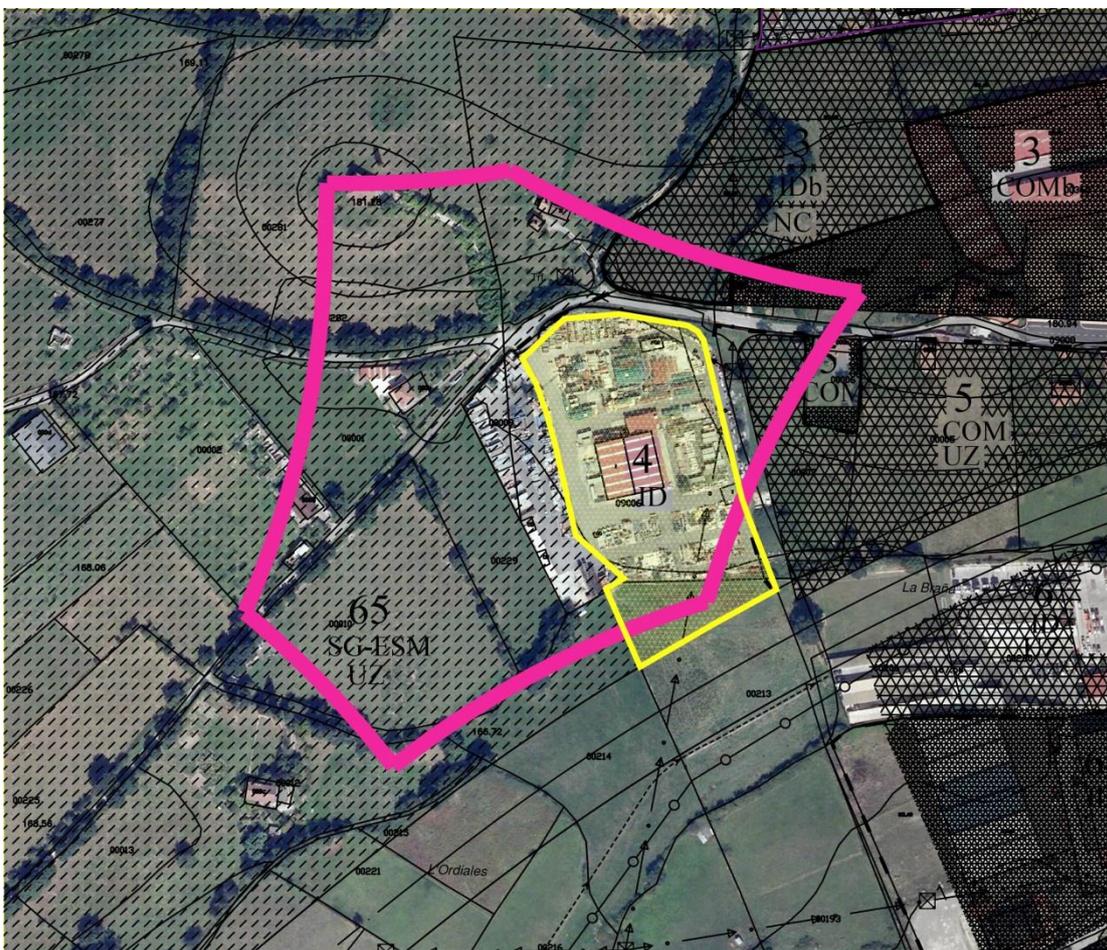


Foto 1

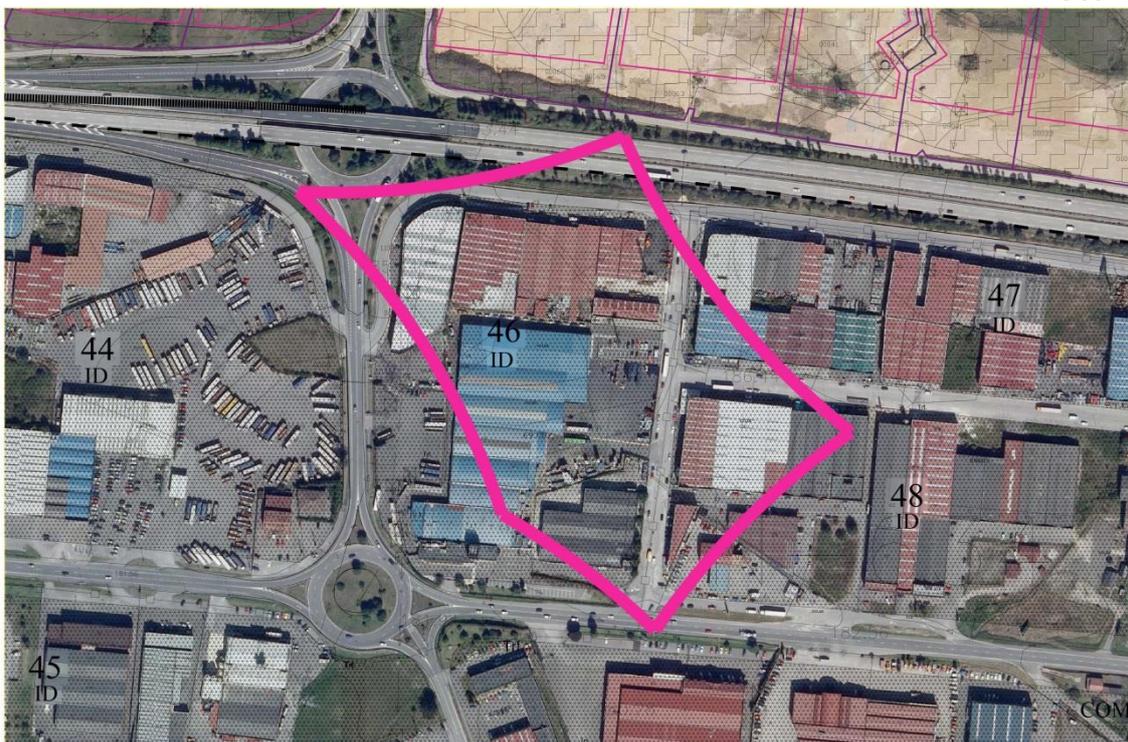


Foto 2

A pesar de esta circunstancia se han señalado de forma expresa por cuanto que si en el futuro desapareciera alguna de las empresas instaladas, podría implantarse en esas parcelas un posible crematorio.

Por consiguiente, en el momento presente, respetando la distancia de 500 metros exigida por la normativa, solo quedaría el suelo de Interés para acoger este tipo de uso, identificándose de forma gráfica sobre plano todos los emplazamientos teóricamente posibles en el Concejo cumpliendo la distancia indicada.

Indudablemente, no todos estos suelos serían aptos para dicha implantación, sino aquellos que puedan cumplir con los requisitos básicos exigidos por el Estudio de Implantación y Plan Especial que resulta preciso presentar.

En consecuencia, se incorporan a la normativa del Plan General **tres** nuevos apartados a los artículos 2.41, 2.48 y **4.57**, del siguiente tenor:

“2.41.5.- *Por su carácter especialmente molesto, insalubre, nocivo o peligroso, las instalaciones del grupo 1 del Anexo 1 de la Ley 21/2013, de 9 de Diciembre, de Evaluación Ambiental (Ganadería); las instalaciones del grupo 3 (Industria energética); las instalaciones del grupo 4 (industria siderúrgica y del mineral; producción y elaboración de metales); las instalaciones del grupo 5 (Industria química, petroquímica, textil y papelera) y las instalaciones del grupo 8 (Proyectos de tratamiento y gestión de residuos), del Anexo I de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, no podrán implantarse en ningún emplazamiento que no respete una distancia mínima de 500 metros de los núcleos rurales delimitados en el planeamiento, o de las áreas urbanas residenciales, sin que esta limitación suponga prohibir su implantación en el Municipio, al existir la posibilidad de que puedan emplazarse en otros lugares siempre que:*

a) Cumpliendo este régimen de distancias, reúnan los requisitos que al efecto se establezcan en la normativa regional de Ordenación del Territorio cuando el gobierno del Principado de Asturias considere que son actuaciones con impacto o incidencia territorial.

b) Obtengan la declaración de utilidad pública o interés social.

c) Presenten y se apruebe el instrumento urbanístico adecuado en cada caso para tal fin.

Esta distancia se medirá desde el exterior de la instalación, nave, chimenea o apoyo, de forma radial en todos los puntos”.

“2.48.6.- *Las instalaciones de hornos crematorios de cadáveres no serán compatibles con el uso residencial por lo que deberán emplazarse en suelos industriales, o en suelo No Urbanizable de Interés,*

previa aprobación de un Estudio de Implantación y de un Plan especial, respetando una distancia mínima de 500 metros de los núcleos rurales delimitados en el planeamiento, o de las áreas urbanas residenciales.

Esta distancia se medirá desde el punto de evacuación de humos de la incineradora de forma radial hasta el límite exterior de la delimitación del núcleo rural o del suelo urbano residencial en todos sus puntos”.

“4.57.5- *“La nueva construcción o ampliación de instalaciones funerarias (tanatorios, crematorios, etc.) solo podrán implantarse en suelo No urbanizable, en el calificado como de Interés, previa aprobación de un Estudio de Implantación y un Plan Especial, respetando, en el caso de los crematorios, una distancia mínima de 500 metros de los núcleos rurales delimitados en el planeamiento, en edificios exentos, con retranqueos mínimos a linderos de 10 metros y en parcela mínima de 5.000 m², que permita resolver en el interior de la parcela la dotación de suficientes plazas de aparcamiento (al menos 8 por cada sala de velatorio, o al menos 25 en el caso de un crematorio).*

Y también se incorpora un apartado 3 al art. 4.106 en el que, dentro de los usos incompatibles, se contempla este tipo de instalación.

Por tanto, en la línea argumental de la Sentencia nº 6022/2011, de fecha 22 de septiembre de 2011, del Tribunal Supremo, el Municipio dispone de *“libertad de criterio –no condicionada por derechos adquiridos, ni por compromisos anteriores de la Administración- que no puede ser sustituida en su núcleo de oportunidad, por la distinta opinión o voluntad de los particulares, ni por la decisión de los órganos jurisdiccionales”* para modificar el planeamiento y fijar las condiciones de implantación de nuevas actividades sin que ello suponga una prohibición absoluta, en el marco de las competencias que en materia de urbanismo, medio ambiente y salubridad pública le otorga el artículo

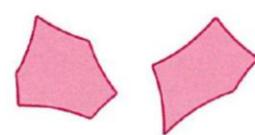
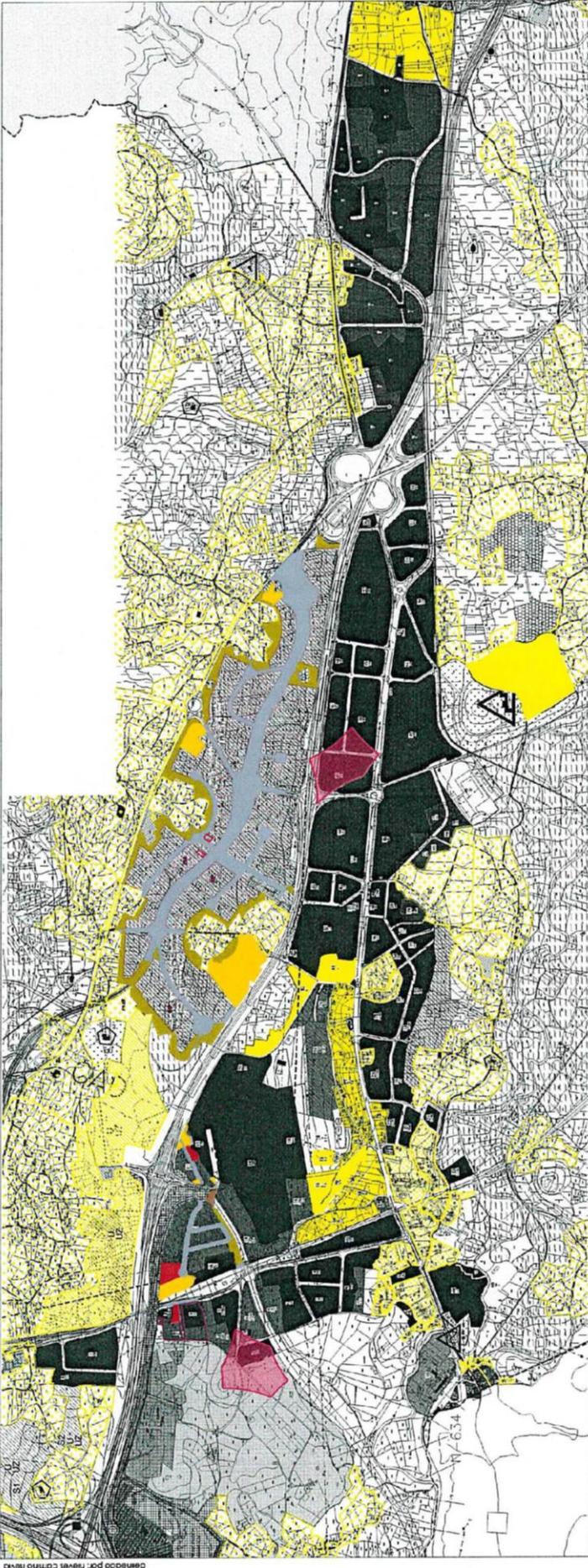
25 de la Ley 7/85, de 2 de Abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

Por otra parte, en el marco de la defensa de los valores atribuidos al suelo No Urbanizable, resulta preciso determinar con claridad que dicho suelo no puede constituir una válvula de escape para implantar en el mismo cualquier tipo de industria, sino exclusivamente aquellas que estén relacionadas directamente con el medio rural, como exige el art. 326 del ROTU.

Por ello, se precisa la redacción del párrafo 4º del art. 4.41 y añada un párrafo 5º en el que se establece que:

“La implantación de instalaciones especialmente molestas, insalubres, nocivas o peligrosas en este tipo de suelo del Municipio sólo será admisible cuando venga impuesta por una norma de carácter supramunicipal y se acredite que no existe en la región otro emplazamiento en suelo más apto para la misma”.

Podemos concluir, por tanto, que los Planes y Ordenanzas municipales son el instrumento idóneo para fijar el régimen de usos de cada clase de suelo, su intensidad y el régimen de distancias que determinadas actividades o industrias han de cumplir en relación con los núcleos de población, y que las limitaciones impuestas en el planeamiento municipal de Siero se limitan a regular el emplazamiento de determinadas actividades en el marco de las competencias urbanísticas de que dispone la Corporación.



área cuya distancia es mayor a 500 metros del suelo residencial

SUPERFICIE (aprox) = 59.167 m²

área cuya distancia es mayor a 500 metros del suelo residencial

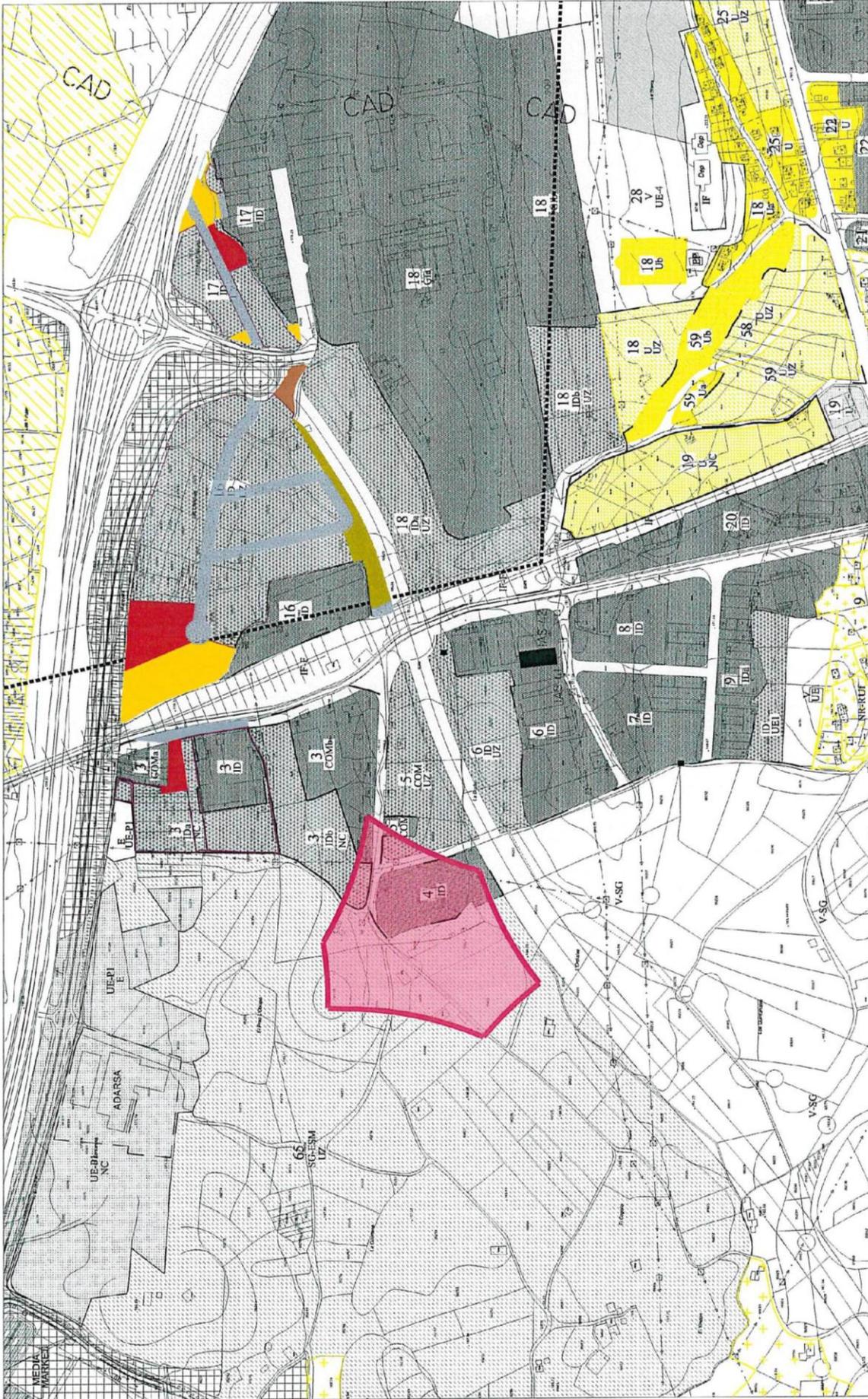
SUPERFICIE (aprox) = 54.811 m²

AYUNTAMIENTO DE SIERO
Oficina de gestión urbanística
2017
2016
S/E
1

Modificación parcial 8ª de la Revisión - Adaptación del P.G.M.O. aprobada el 11 de Junio de 2006

**RÉGIMEN DE DISTANCIAS PARA
ACTIVIDADES CONFLICTIVAS**

Manuel Is. Masada Daniel Alvarez González



2017
AÑO
SFE
2
Oficina de gestión urbanística
AYUNTAMIENTO DE SIERVO

Modificación parcial 8ª de la Revisión - Adaptación del P.G.M.O. aprobada el 11 de Junio de 2006

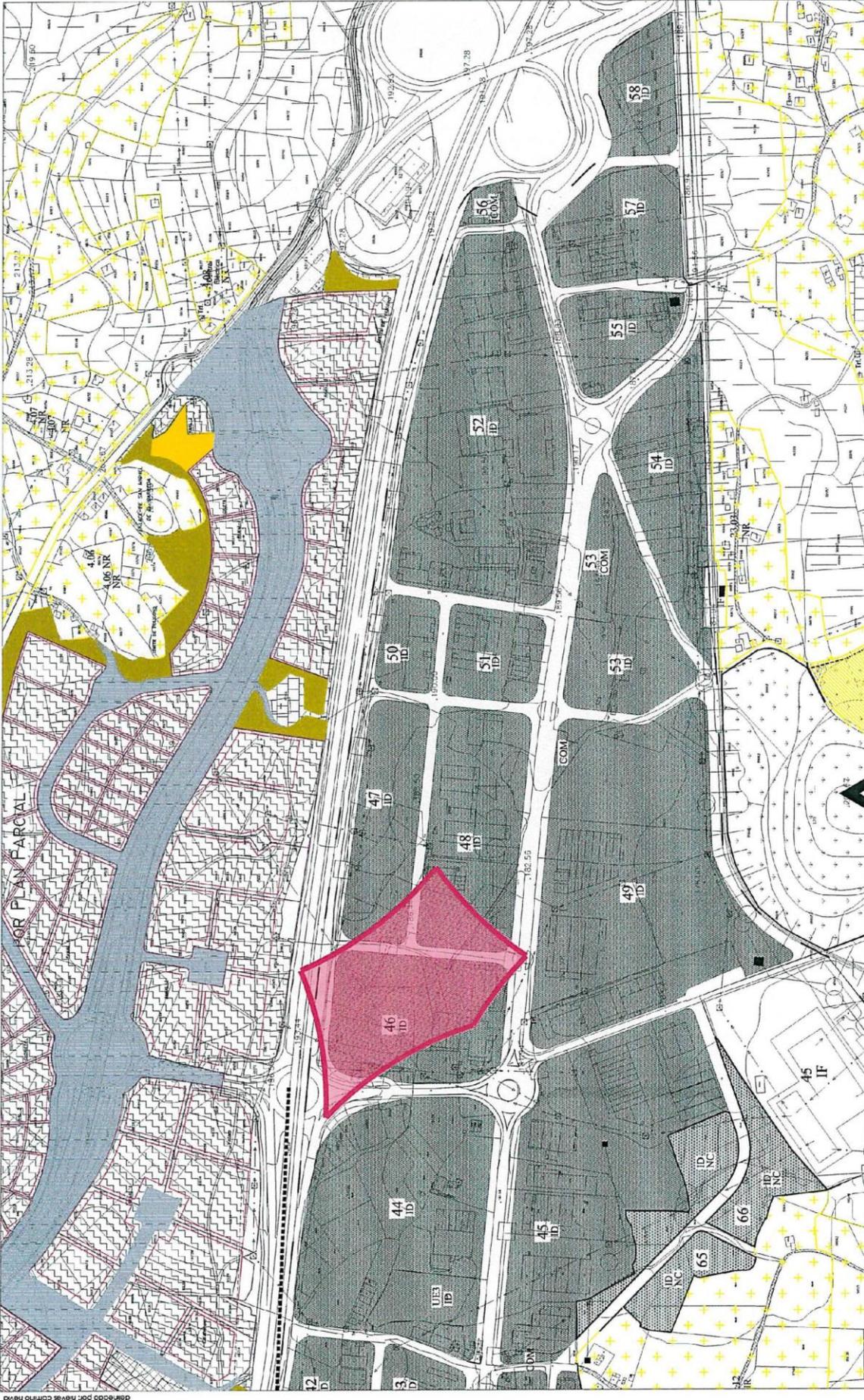
RÉGIMEN DE DISTANCIAS PARA ACTIVIDADES CONFLICTIVAS PAREDES-COLOTO

Manuel Is. Malizé
Desale Alvaraz González

área cuya distancia es mayor a 500 metros del suelo residencial
SUPERFICIE (aprox)= 59.167 m2

área cuya distancia es mayor a 500 metros del suelo residencial





AYUNTAMIENTO DE SIERO
2017 JULIO SFE 3

Modificación parcial 8ª de la Revisión - Adaptación del P.G.M.O. aprobada el 1 de Junio de 2006

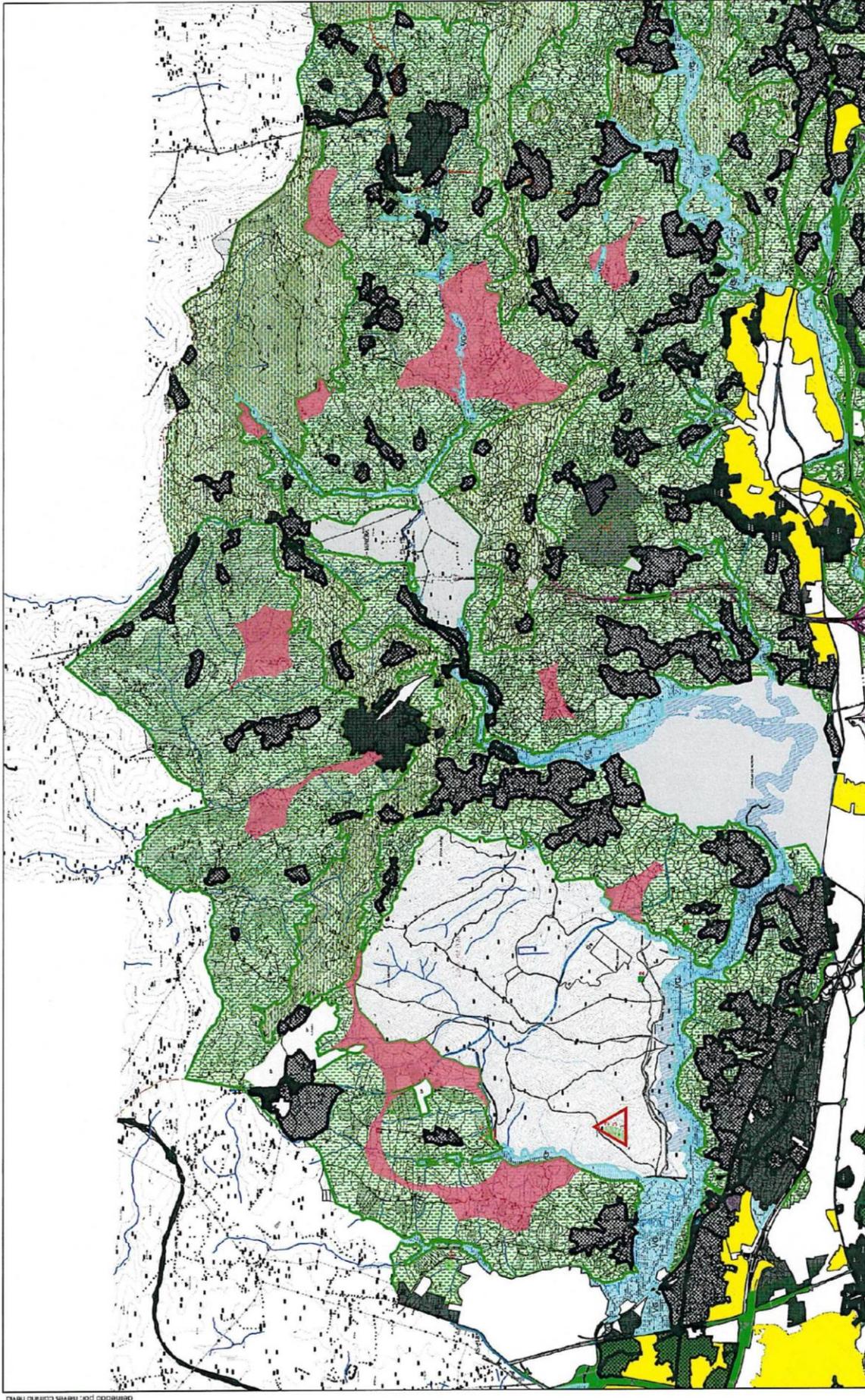
RÉGIMEN DE DISTANCIAS PARA ACTIVIDADES CONFLICTIVAS BOBES-GRANDA

Manuel II. Nalide
Desele Alvarez González

SUPERFICIE (aprox)= 54.81m²

área cuya distancia es mayor a 500 metros del suelo residencial





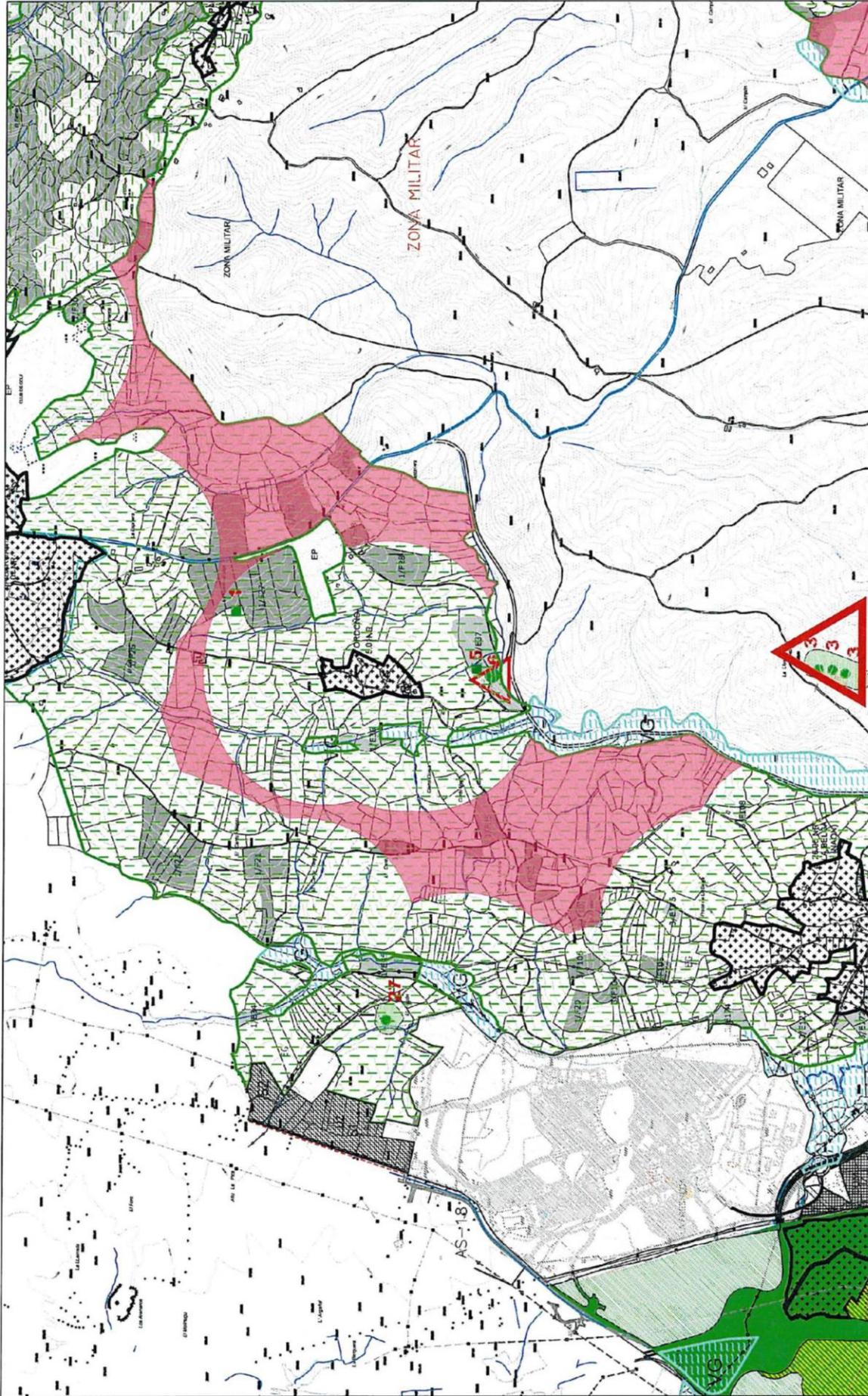
área cuya distancia es mayor de 500 m a los Núcleos de población

Modificación parcial 8ª de la Revisión - Adaptación del P.G.M.O. aprobada el 1 de Junio de 2006

RÉGIMEN DE DISTANCIAS PARA ACTIVIDADES CONFLICTIVAS EN SUELO NO URBANIZABLE A NÚCLEOS DE POBLACIÓN

Manuel B. Maside Desarte Aranz González

AYUNTAMIENTO DE SERCO
Oficina de gestión urbanística
2017
JULIO
E: 1/40000
000-SNU



delimitado por: líneas con signo Negro

AYUNTAMIENTO DE SIERO
E: 1/15.000
2017
JULIO

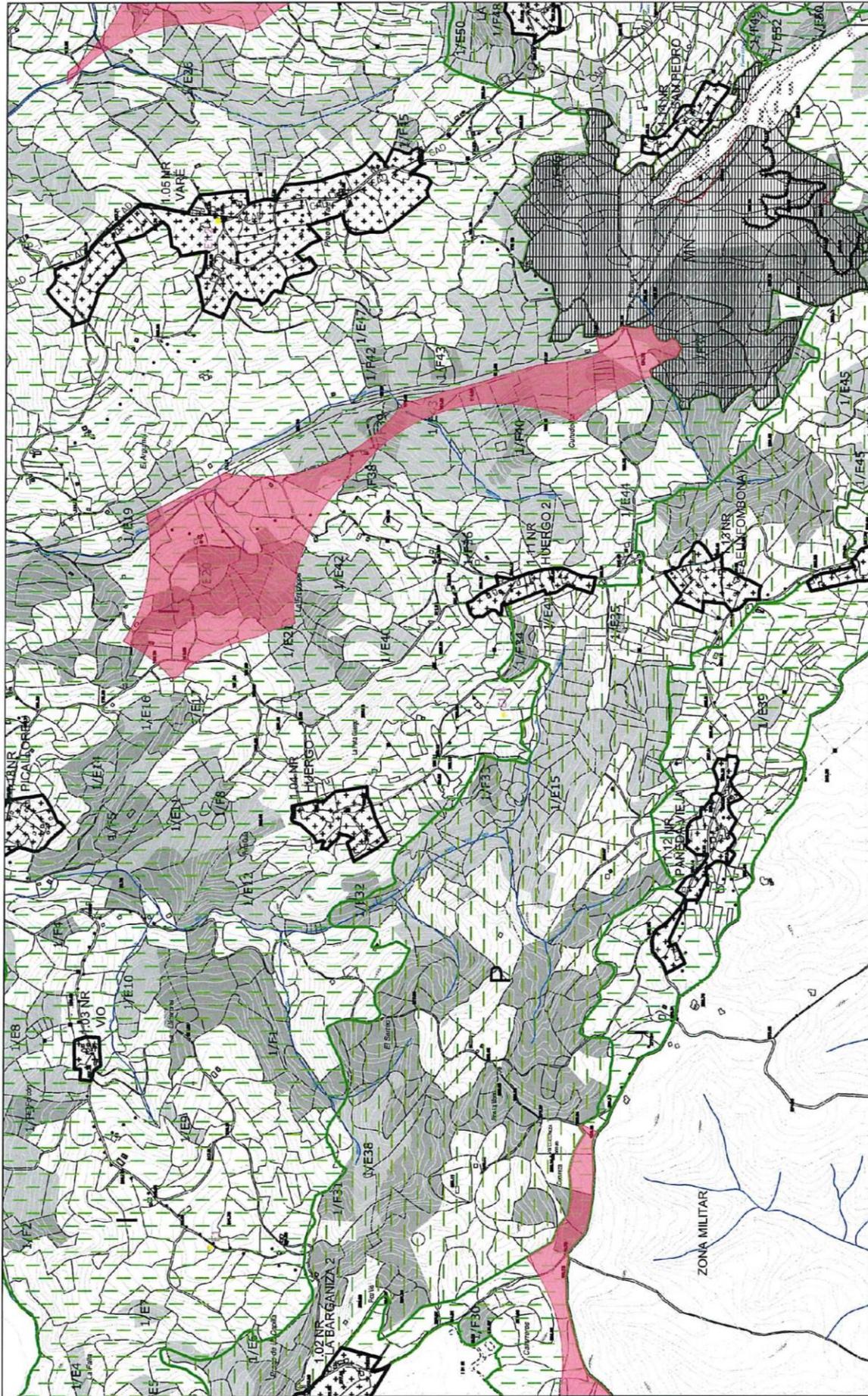
Modificación parcial 8ª de la Revisión - Adaptación del P.G.M.O. aprobada el 1 de Junio de 2006

RÉGIMEN DE DISTANCIAS PARA ACTIVIDADES CONFLICTIVAS
EN SUELO NO URBANIZABLE A NÚCLEOS DE POBLACIÓN

Manuel la Moide
Desplante Alcazar González

SUPERFICIE (aprox) = 1.589.307 m²

área cuya distancia es mayor de 500 m
a los Núcleos de población



AYUNTAMIENTO DE SIERO
Oficina de gestión urbanística
2017
JULIO
E: 1/10.000
D2-SNU

Modificación parcial 8ª de la Revisión - Adaptación del P.G.M.O. aprobada el 1 de Junio de 2006

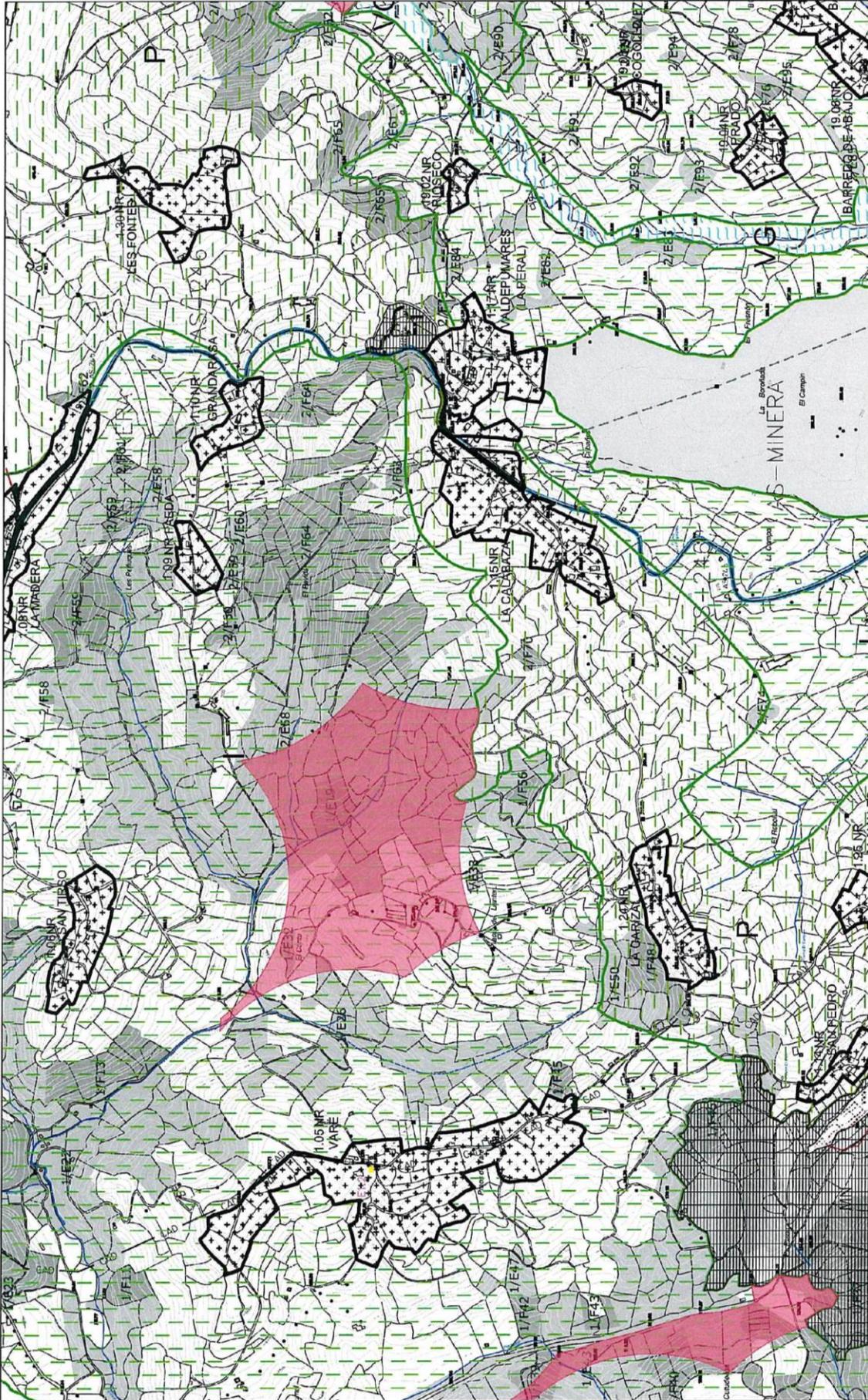
**RÉGIMEN DE DISTANCIAS PARA ACTIVIDADES CONFLICTIVAS
EN SUELO NO URBANIZABLE A NÚCLEOS DE POBLACIÓN**

Manuel Is. Alcázar Desirée Arreola Garabázar

SUPERFICIE (aprox) = 327.121 m²

área cuya distancia es mayor de 500 m
a los Núcleos de población





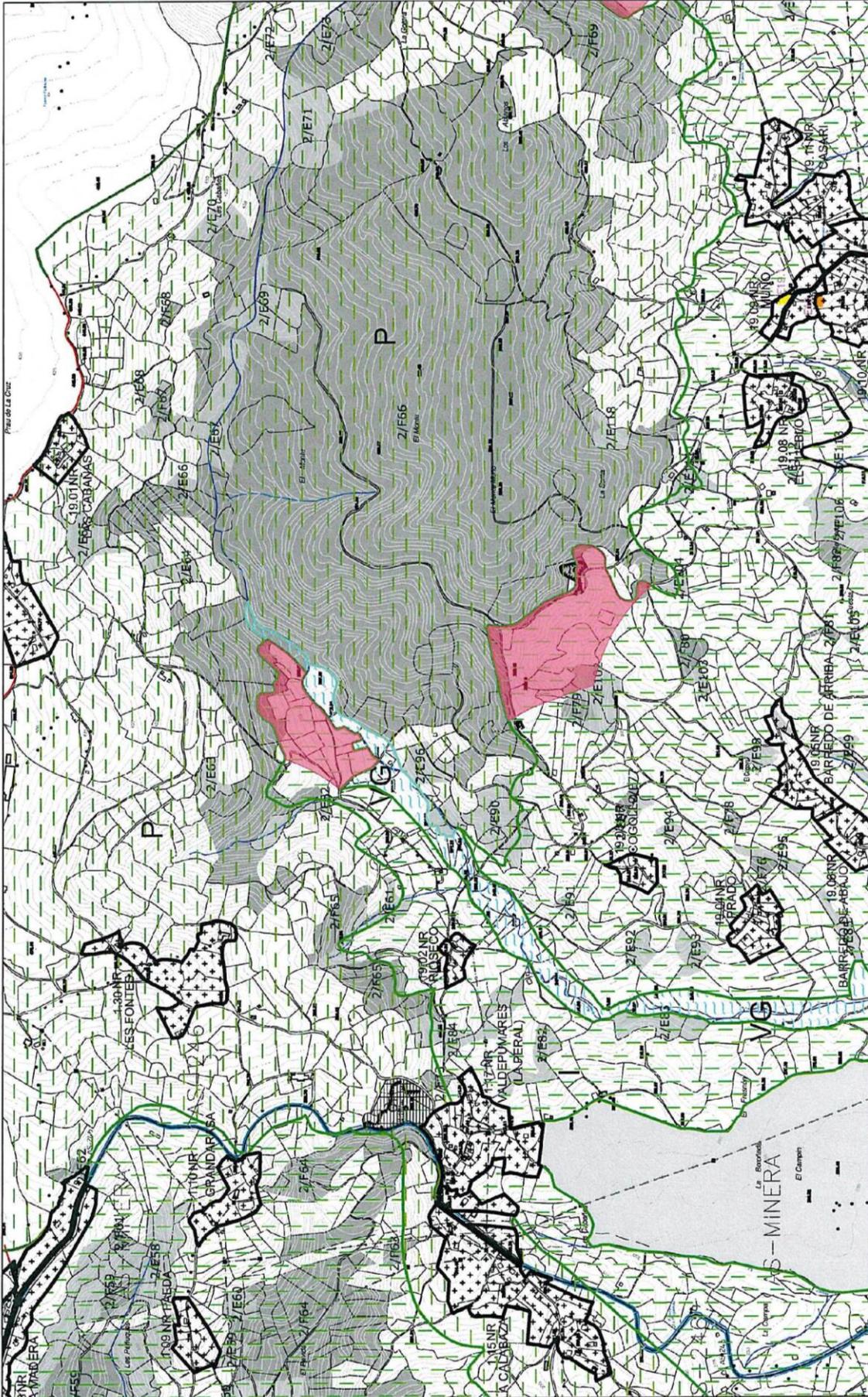

 2017
 JULIO
 E: 1/10.000
 D03-SNU
 Ayuntamiento de Sierra de Guadalupe

Modificación parcial 8ª de la Revisión - Adaptación del P.G.M.O. aprobada el 1 de Junio de 2006
**RÉGIMEN DE DISTANCIAS PARA ACTIVIDADES CONFLICTIVAS
 EN SUELO NO URBANIZABLE A NÚCLEOS DE POBLACIÓN**
 Manuel E. Maestre Darío A. Álvarez González

SUPERFICIE (aprox)= 410.744 m2

área cuya distancia es mayor de 500 m
 a los Núcleos de población





Modificación parcial 8ª de la Revisión – Adaptación del P.G.M.O. aprobada el 1 de Junio de 2006

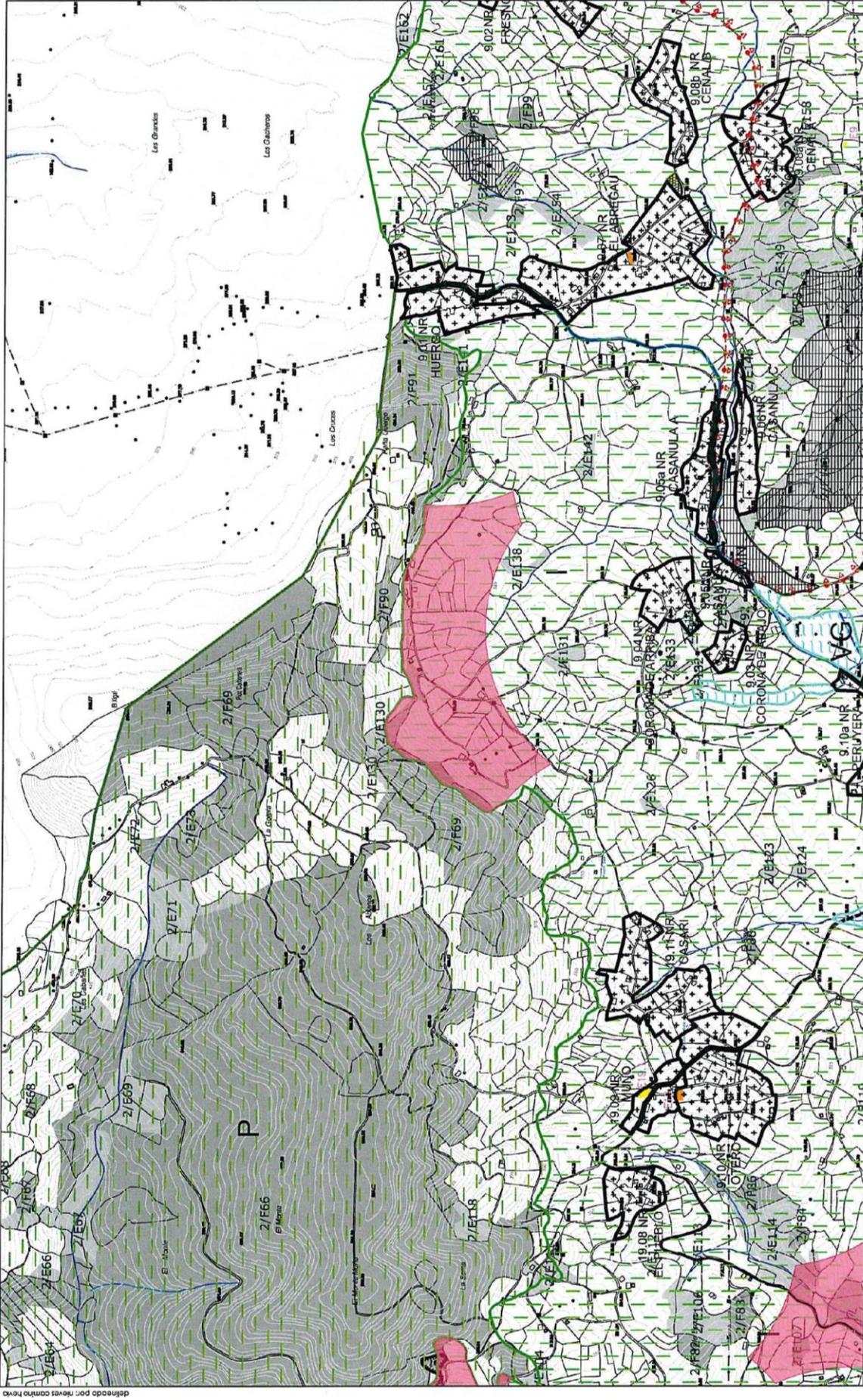
**RÉGIMEN DE DISTANCIAS PARA ACTIVIDADES CONFLICTIVAS
EN SUELO NO URBANIZABLE A NUCLEOS DE POBLACIÓN**

MANUELA VICENTE
DISEÑO: ANA ROSA GONZÁLEZ

AYUNTAMIENTO DE SIERO
Número de gestión urbanística: 17/10/06
2017
JULIO
E: 17/10/06
04-SNU

área cuya distancia es mayor de 500 m
a los Núcleos de población

SUPERFICIE (aprox)= 59.620 m2



delimitado por niveles como folgt



área cuya distancia es mayor de 500 m a los núcleos de población

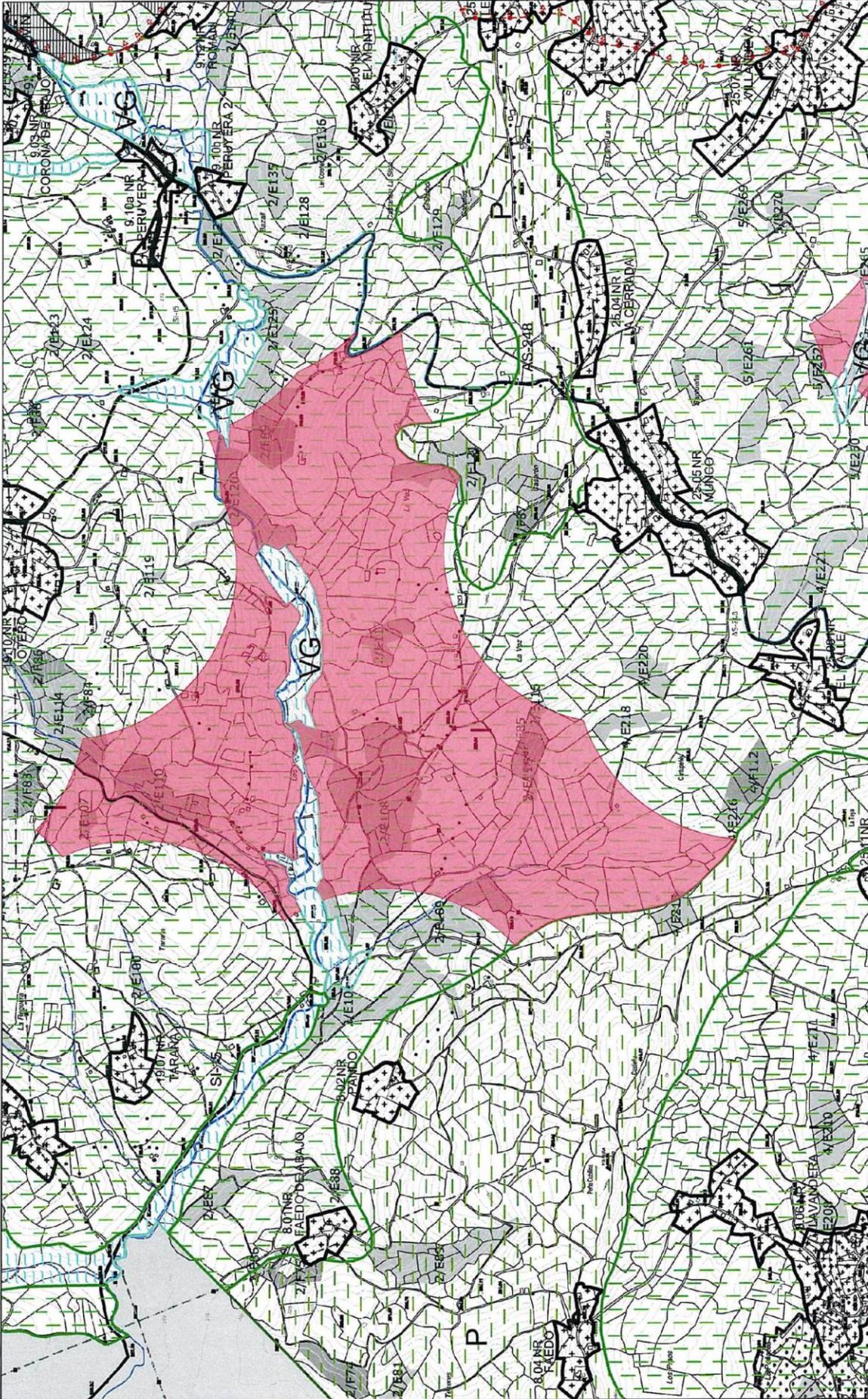
SUPERFICIE (aprox)= 242.939 m²

Modificación parcial 8ª de la Revisión - adaptación del P.G.M.O. aprobada el 1 de Junio de 2006

RÉGIMEN DE DISTANCIAS PARA ACTIVIDADES CONFLICTIVAS EN SUELO NO URBANIZABLE A NÚCLEOS DE POBLACIÓN

Manuel R. Morales Dirección Áreas Conectadas

AYUNTAMIENTO DE SIENGO
2017
JULIO
E: 1/10.000
05-SNU



delimitado por: líneas como línea



área cuya distancia es mayor de 500 m
a los Núcleos de población

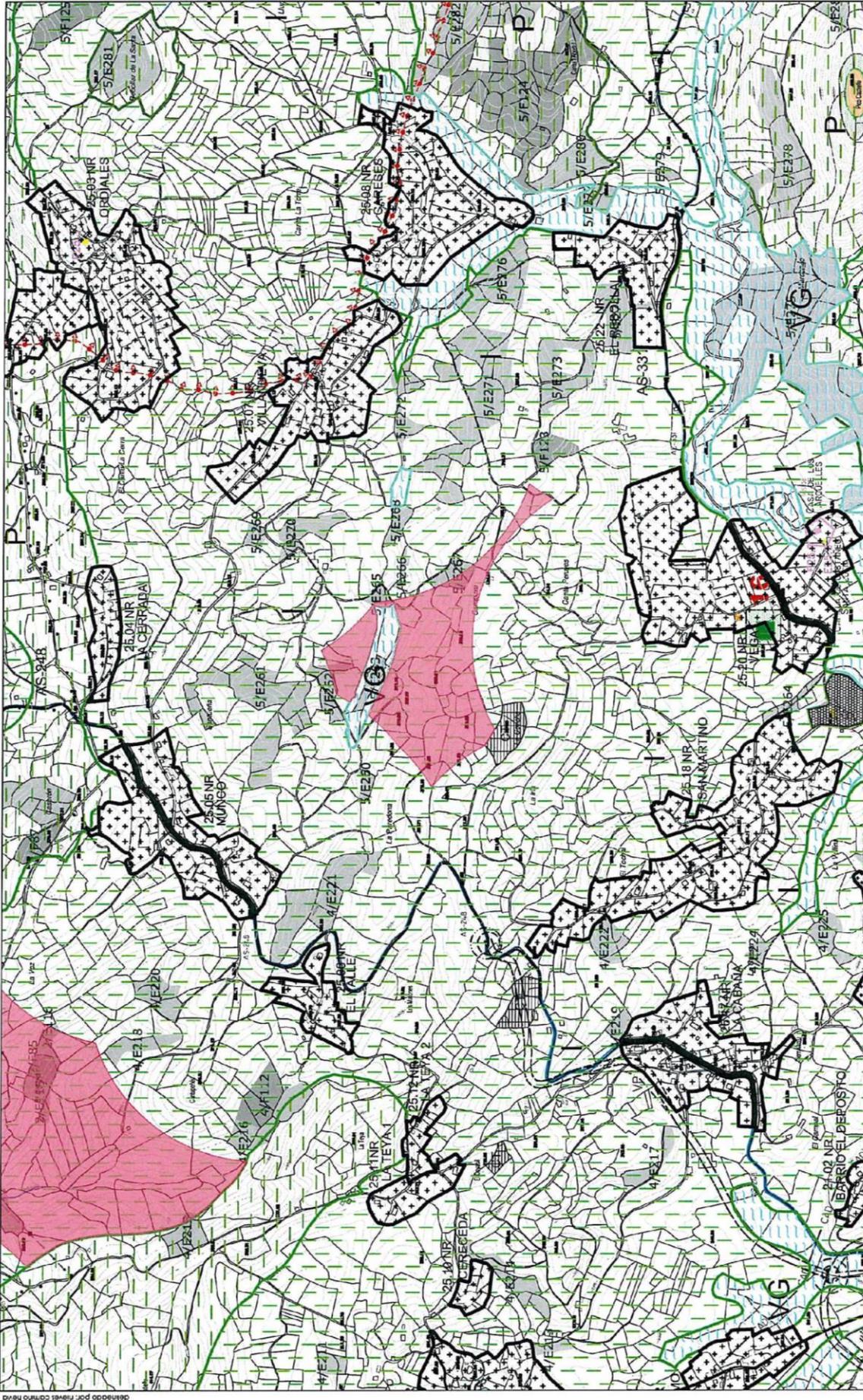
SUPERFICIE (aprox)= 1.423.655 m²

Modificación parcial 8ª de la Revisión - Adaptación del P.G.M.O. aprobada el 1 de Junio de 2006

 2017
JULIO
Oficina de gestión urbanística
E: 1/10.000
06-SNU

**RÉGIMEN DE DISTANCIAS PARA ACTIVIDADES CONFLICTIVAS
EN SUELO NO URBANIZABLE A NÚCLEOS DE POBLACIÓN**

Manuel S. Madoz Dora Aranz-González



Ayuntamiento de Sierra de Guadalupe
Plano de gestión urbanística
161.000
2017
Julio

Modificación parcial 8ª de la Revisión - Adaptación del P.G.M.O. aprobada el 1 de Junio de 2006

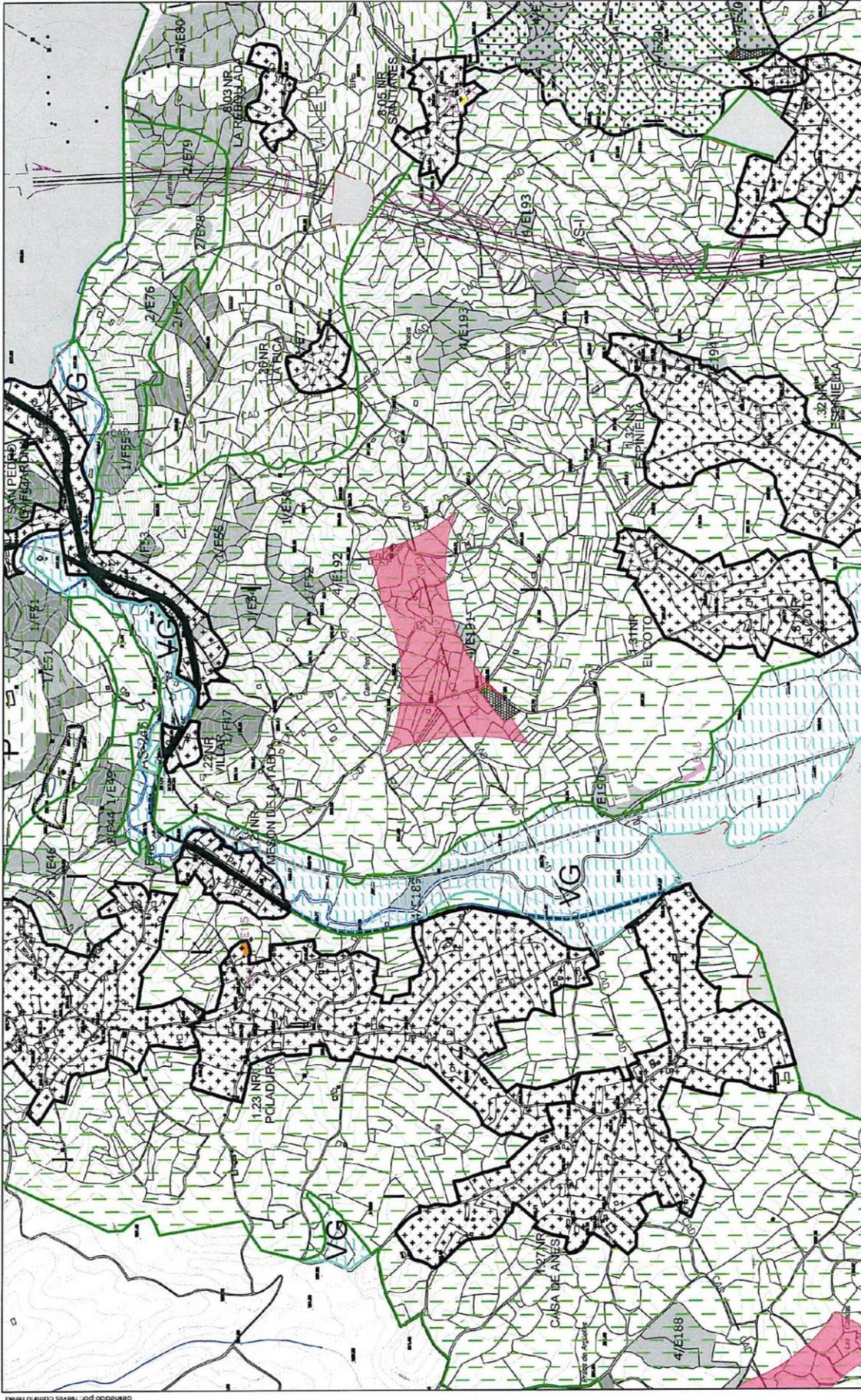
**RÉGIMEN DE DISTANCIAS PARA ACTIVIDADES CONFLICTIVAS
EN SUELO NO URBANIZABLE A NUCLEOS DE POBLACIÓN**

Manuel Is. Alvarez Diana Alvarez González

SUPERFICIE (aprox)= 169.906 m2

área cuya distancia es mayor de 500 m
a los NUCLEOS de población





deñado por: rivers campo hinks

AYUNTAMIENTO DE SIERO
Oficina de gestión urbanística
2017
AUGO
E: 1/10.000
DBS-SNU

Modificación parcial 8ª de la Revisión - Adaptación del P.G.M.O. aprobada el 1 de Junio de 2006

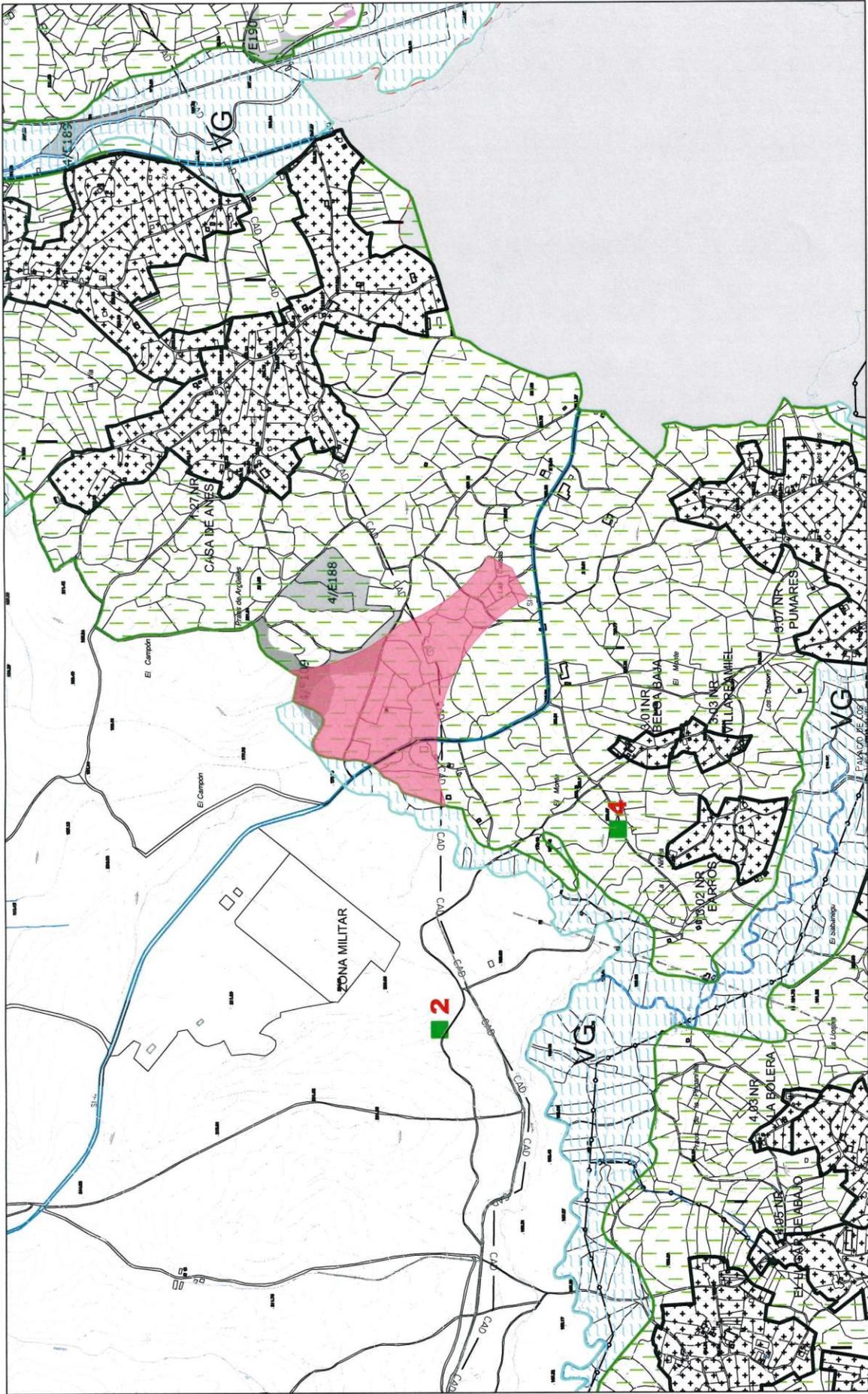
**RÉGIMEN DE DISTANCIAS PARA ACTIVIDADES CONFLICTIVAS
EN SUELO NO URBANIZABLE A NUCLEOS DE POBLACIÓN**

Manuel E. Maside Desfile Alvarez González

SUPERFICIE (aprox)= 135.443 m2

área cuya distancia es mayor de 500 m
a los Núcleos de población





AYUNTAMIENTO DE SIERO
2017
JULIO
E. 17/0000
99-SNU

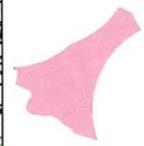
Modificación parcial 8ª de la Revisión - Adaptación del P.G.M.O. aprobada el 1 de Junio de 2006

**RÉGIMEN DE DISTANCIAS PARA ACTIVIDADES CONFLICTIVAS
EN SUELO NO URBANIZABLE A NUCLEOS DE POBLACIÓN**

Marcos y Mestral
Dientes y Vozes Corralés

área cuya distancia es mayor de 500 m
a los Núcleos de población

SUPERFICIE (aprox)= 190.642 m2



2.5 Modificar los artículos de la normativa afectados por las diversas leyes sectoriales que han regulado el régimen de autorizaciones de las actividades comerciales y de servicios; así como de las licencias.

Como consecuencia del nuevo régimen jurídico derivado de la transposición a nuestro Ordenamiento jurídico de la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de Diciembre (Directiva de Servicios), se introducen en el planeamiento los nuevos conceptos de declaración responsable o comunicación previa como fórmulas de control de las actividades comerciales y de servicios.

Se entenderá por “comunicación previa” el documento mediante el que los interesados ponen en conocimiento del Ayuntamiento de Siero hechos o elementos relativos al ejercicio de un derecho o al inicio de una actividad, indicando los aspectos que puedan condicionar la misma y acompañándola, en su caso, de cuantos documentos sean necesarios para su adecuado cumplimiento, de acuerdo con lo establecido en la legislación correspondiente.

Se entenderá por “declaración responsable” el documento suscrito por un interesado en el que manifiesta, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para acceder al reconocimiento de un derecho o facultad, o para su ejercicio; que dispone de la documentación que así lo acredita y que se compromete a mantener su cumplimiento durante el periodo de tiempo inherente a dicho reconocimiento o ejercicio.

Así, se incluyen en estas figuras jurídicas los siguientes tipos de actuaciones:

Actividades sujetas a comunicación previa:

Cambio de titularidad por traspaso, sucesión, fusión, cambio de nombre o transformación de fórmula jurídico-mercantil etc., de actividades que tengan otorgada licencia de apertura vigente en la fecha del cambio, siempre que no se haya modificado la distribución y uso del local para el que se concedió la licencia anterior, ni las medidas correctoras impuestas, ni se haya modificado la normativa de prevención de incendios, ni precise licencia urbanística o de actividad o de instalación.

Actividades sujetas a declaración responsable:

a) Todas aquellas actividades de uso de oficinas, administrativo o comercial, compatibles con el uso predominante residencial y permitido o tolerado por las normas urbanísticas del Plan General incluidas en el Anexo del RDL 19/2012, de 25 de Mayo, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios.

b) La realización de las siguientes obras ligadas al acondicionamiento de los locales para desempeñar la actividad comercial cuando no requieran de la redacción de un proyecto de obra de conformidad con el art. 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de Noviembre, de Ordenación de la Edificación:

- A) Cambio de ventanas y puertas exteriores.
- B) Reparación, sustitución o nueva ejecución de falsos techos, sin reducir la altura mínima del local.
- C) Reparación, sustitución o nueva ejecución de fontanería, saneamiento, instalación eléctrica en interior de edificio sin modificar las instalaciones existentes, ni la distribución interior del local.

- D) Pintura interior de locales y naves industriales. En la solicitud deberán concretarse los m2 de superficie a pintar.

- E) Pintura y/o revestimiento exterior de edificio sin necesidad de colocación de andamiaje.

- F) Reparación, sustitución o nueva ejecución de revestimientos interiores (pavimentos, alicatados, enfoscados, empapelados).

c) Los cambios de actividad en el mismo local de una actividad inocua a otra actividad inocua, siempre que no se haya modificado la distribución y uso del local para el que se concedió la licencia anterior, ni las medidas correctoras impuestas, ni se haya modificado la normativa de prevención de incendios, ni precise licencia urbanística o de actividad o de instalación.

Como consecuencia de ello se adapta la redacción de los artículos 1.68 y 1.83 de la normativa del Plan General.

2.6 Ofrecer desde el planeamiento una respuesta a los problemas que plantean las situaciones de fuera de ordenación.

Como ya se indicó en el apartado 1.6 de la Memoria Informativa, la modificación de Plan General que afecta a los art. 1.88 y 1.89 trata de concretar y aclarar en lo posible algunas de las situaciones que la práctica diaria aporta con el fin de otorgar una mayor seguridad jurídica.

Así, también tendrán la consideración de fuera de ordenación absoluta las edificaciones que afecten zonificaciones de espacios libres, zonas verdes, equipamientos o instalaciones de interés público, o que por los usos a las que están destinadas, sean disconformes con los nuevos usos previstos en el Plan: las que estén manifiestamente afectadas por alineación de fachada para la ampliación de calles existentes; considerando que se produce esta situación únicamente cuando el edificio sobresale de la alineación más de un 15 % del ancho total proyectado para la calle, eliminando, por excesivo, el supuesto anterior de que lo estuvieran las construcciones que sobresalgan más de 1 m.

En ellas no podrá realizarse ningún tipo de obra de reforma, rehabilitación, conservación, consolidación o incremento de valor expropiatorio.

Para el resto de edificios o actividades fuera de ordenación, pero que disponen de licencia municipal, se seguirán manteniendo los criterios del PGMO para los casos de fuera de ordenación pasiva, de posibilitar el uso y disfrute de la construcción o edificación durante su

vida útil, en tanto se cumplan las condiciones legales exigibles para los usos mientras no tengan la consideración de fuera de ordenación “expresa y absoluta”, y se señale en su ficha específica las condiciones de su desaparición y el plazo de tiempo para llevarla a cabo.

También recoge la propuesta de modificación, en el art. 1.88.2, la situación particular de las construcciones e instalaciones disconformes con el planeamiento sobre las que la Administración no pueda adoptar medidas de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística en los términos del art. 107.4 TROTU (art. 292.4 ROTU); y resuelve cuando deben ajustarse obligatoriamente a la alineación del plan los cierres preexistentes en suelo urbano y suelo no urbanizable cuando se realicen obras de nueva planta.

Asimismo, se salva también la situación de las edificaciones debidamente autorizadas que no cumplen con los retranqueos actuales a viario público

Por último, recoge la situación especial de los Bienes de Interés Cultural y se regula la de los bienes incluidos en el Catálogo del Plan General y en el Plan Especial de Protección del Casco Antiguo de Pola de Siero aprobado definitivamente el 26 de Junio de 2008 en desarrollo del mismo, cuyas determinaciones concretas prevalecerán en su ámbito de aplicación sobre las generales del Plan General.

Así, se incorpora expresamente al apartado 5º del art. 1.89 la referencia a los art. 10 y 11 de la Normativa del Plan Especial sobre las construcciones y usos fuera de ordenación dentro de su ámbito territorial.

2.7 Correcciones gráficas en planos.

La delimitación gráfica de la UH 40 NRRUB de Lugones, permite apreciar una situación particular de la línea de alineación que genera dificultades para el mantenimiento y conservación de las edificaciones preexistentes.

La alineación está retranqueada respecto a la embocadura del puente, sin que exista posibilidad de que el suelo público destinado a vial tenga continuidad, ya que remata bruscamente contra el muro de contención del puente de la autopista A-66.

Se ajusta por lo tanto la alineación en simetría al eje del vial con el mismo criterio que alineación al norte y al hueco de paso bajo el puente, sin perjuicio de que en el frente a la carretera SI-2 resultará de aplicación el régimen previsto en la Ley del Principado de Asturias 8/2006 de 13 de Noviembre de Carreteras, respecto a la zona de protección de dominio público (3 m desde la arista exterior de explanación) y de servidumbre (6 m desde la arista exterior de explanación).

Se corrige el plano de alineación al ancho de vial general de 8 metros y se ajusta la alineación a 2 metros de la línea blanca de la carretera.

Asimismo, en la bolsa de suelo situada al sur del Núcleo de Lugones, se ubica el actual tanatorio, por lo que la calificación de la parcela se adapta a la realidad y pasa a calificarse como Equipamiento Privado, que es lo que le corresponde.

De la misma forma este mismo criterio se sigue con la parcela del Colegio Peñamayor, en La Barginiza, recientemente construido previa tramitación de un Plan Especial, al tratarse de un Equipamiento privado dentro del paquete definido por el PG. en el artículo 2.161, como Equipamiento de relaciones urbanas para centros docentes.

En ambos casos el aprovechamiento máximo a materializar en las parcelas ahora modificadas por la calificación, se mantiene tal y como viene determinado por los proyectos de ejecución aprobados y materializados en el primer caso y de acuerdo con lo fijado en el Plan Especial en el segundo.

2.8 Tramitación de la modificación parcial del PGMO de Siero. Intervención de la CUOTA. Documentación.

Según establece el art. 101 del TROTU (art. 279 ROTU) *“las modificaciones de cualquiera de los elementos de los instrumentos de ordenación urbanística se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación.*

Cuando la modificación tienda a incrementar el volumen edificable residencial de una zona produciendo un significativo aumento de su potencial población, para aprobarlo se requerirá la previsión no sólo de las nuevas dotaciones que sean necesarias, sino también de las nuevas zonas verdes y espacios libres exigidos por el aumento de la densidad de población”.

No obstante, como prevé el apartado a) del citado art. 279.3, esta modificación de planeamiento planteada no requiere la elaboración de un documento de prioridades, al no alterar la clasificación de suelo no urbanizable a urbano o urbanizable en una superficie superior a media hectárea.

En consecuencia resultan de aplicación las disposiciones recogidas en los art. 86 y 87 del TROTU (art. 243 y 245 ROTU), es decir:

- Aprobación inicial por el Ayuntamiento (siendo al Pleno de la Corporación el órgano competente para ello de conformidad con lo previsto en el art. 22.2.c) de la Ley 7/85, de 2 de Abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.
- Sometimiento a trámite de información pública por plazo mínimo de dos meses, mediante publicación en el BOPA y al menos en uno de los periódicos de mayor difusión en la Comunidad Autónoma. Asimismo, deberá publicarse el anuncio en los tablones de edictos de la Consistorial y de la Tenencia de Alcaldía de Lugones y en la

página web municipal. En este caso resulta exigible informes sectoriales de la Consejería competente en materia de Comercio por la afección de los cambios propuestos en la normativa y respecto al área de Paredes a la Ley de Comercio y a las Directrices Sectoriales de Equipamiento Comercial.

- En este proceso de modificación parcial del planeamiento urbanístico es también obligada la participación de la CUOTA, a la que debe solicitarse informe una vez concluido el trámite de información pública e introducidas las modificaciones que considere necesarias para atender al resultado de la misma, como órgano que vela por el cumplimiento de la legalidad en materia de planeamiento, y por la tutela de los intereses supramunicipales, siendo en estos aspectos el informe de carácter vinculante que está recogida expresamente en el artículo 233 del ROTUA:

1.—La tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística, salvo la de los Estudios de Detalle, requerirá la emisión de un informe por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias.

3.—Cuando el informe tenga carácter vinculante, únicamente lo serán las prescripciones que contenga fundamentadas en los motivos de interés supramunicipal y de legalidad que se especifican en los apartados siguientes.

4.—Son motivos de interés supramunicipal:

a) *La coherencia y observancia de los instrumentos de ordenación de los recursos naturales, de ordenación del territorio y del patrimonio cultural.*

b) *La compatibilidad, la articulación y la conexión entre los sistemas de estructuración del territorio y las infraestructuras de carácter local.*

c) *La adecuación a las exigencias medioambientales y de desarrollo sostenible.*

d) *La adecuación a las políticas supramunicipales de suelo, vivienda y protección del patrimonio natural y cultural.*

e) *La concurrencia de otras circunstancias de interés supramunicipal, en particular, en los ámbitos que se enumeran en el artículo 18 y en el apartado 5 del artículo 295.*

5.—Entre otros, **son motivos de legalidad**, a los efectos de lo establecido en el apartado 3 de este mismo artículo, los relativos a:

a) *El sometimiento a la legalidad de la ordenación territorial y urbanística sustantiva y procedimental.*

b) *La integridad y suficiencia de las determinaciones y documentos del planeamiento urbanístico.*

c) *El sometimiento a las determinaciones propias del planeamiento territorial y urbanístico de rango superior.*

d) *La adecuación a la legislación sectorial.*

e) *La interdicción de la arbitrariedad.*

- El informe de la CUOTA debe emitirse en plazo de cuatro meses, considerándose que es favorable si no se notifica al Ayuntamiento en

ese plazo desde la entrada del expediente completo en el Registro de la CUOTA

- Si el informe es favorable sobre la propuesta formulada se continuará con su tramitación, sin perjuicio de introducir las modificaciones que dicho organismo requiera con carácter previo a su aprobación definitiva. Si el informe es desfavorable, el Ayuntamiento deberá solicitar un nuevo informe una vez subsanadas las deficiencias.
- Cumplido este trámite el Ayuntamiento Pleno podrá proceder a la aprobación definitiva de la modificación de planeamiento planteada al tener delegada la competencia autonómica, debiendo incorporar el documento que se apruebe las prescripciones que señale el informe vinculante de la CUOTA.

Contiene la presente propuesta la documentación básica requerida por los art. 178, 179, 182 y 185 del ROTUA y que se considera suficiente y proporcionada teniendo en cuenta su objeto y relevancia:

- Memoria informativa
- Memoria justificativa.
- Estudio Económico-Financiero
- Normas urbanísticas
- Fichas:
 - Del Estudio de Gestión que se modifican.
 - Ficha de la parcela municipal de Paredes.
- Planos

2.9 Evaluación de Impacto Ambiental.

Se considera que la modificación puntual de planeamiento propuesta no se encuentra dentro del ámbito de aplicación de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, al no estar su contenido incluido en los supuestos de los art. 6 y 7 de la misma, y por tanto no está sujeta a evaluación ambiental estratégica, ni a evaluación de impacto ambiental, al no alterar la clasificación de suelo No Urbanizable, no afectar a espacios protegidos y no modificar el régimen de usos previsto en el planeamiento vigente.

Asimismo, tampoco está sujeta a la exigencia de Evaluación ambiental de Planes y Programas prevista por el art. 90.2.5 del ROTU por cuanto que, como se ha dicho antes, NO SE ALTERA LA CLASIFICACIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE a urbano o urbanizable.

Por otra parte, la actualización de la redacción del actual art. 3.03.3 del Plan General posibilita simplemente una salida transitoria al vencimiento de los plazos previstos para acometer algún desarrollo consensuado entre el Ayuntamiento de Siero y la Administración del Principado de Asturias en tanto se produce una Revisión a fondo del planeamiento, por lo que no presenta incidencia ambiental, como tampoco lo hace la petición de corrección del error de delimitación de la parcela municipal de Paredes.

Por su parte, la adaptación de la normativa del suelo No Urbanizable al Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo, así como la adaptación a la Ley de Comercio Interior, a las Directrices Sectoriales de Equipamiento Comercial y a las leyes estatales del suelo y sectoriales que han regulado el régimen de autorizaciones de las

actividades comerciales y de servicios, es neutra en materia ambiental, al no llevar implícita decisión alguna con repercusión en esta materia.

Y la fijación de un régimen de distancias en la normativa para el emplazamiento de determinadas instalaciones, especialmente susceptibles de producir molestias al uso residencial, lejos de suponer impacto ambiental, lo que pretende es proteger a la población de un riesgo de posibles incidencias en el funcionamiento de las actividades, que, aún estando sujetas a trámite de calificación por el órgano competente del Principado de Asturias, no requieren de distancia mínima a poblaciones.

Por último, la modificación normativa de las situaciones de fuera de ordenación es neutra en materia ambiental, lo mismo que la aplicación de los recursos normativos para resolver el conflicto entre el derecho a edificar de los propietarios de acuerdo con el planeamiento y el incumplimiento de los deberes urbanísticos por parte de otros propietarios.

No obstante lo anterior, a efectos de mera cautela y mayor seguridad jurídica, en el marco de la necesaria cooperación inter-administrativa, se ha elevado consulta en este sentido al Órgano competente de la Consejería de Fomento, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, sobre la no sujeción de la modificación a los trámites contenidos en la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental, habiendo considerado el Servicio de Prevención Ambiental y Cambio Climático en informe de fecha 25.03.2015 que la modificación propuesta no está sujeta a dicha tramitación.

3. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

La modificación parcial de planeamiento planteada no requiere acometer inversión alguna por parte de la Administración municipal, dado que:

- La adaptación de la normativa del suelo No Urbanizable al Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo es obligatoria, pero no requiere gasto alguno.

- La adaptación de la normativa del Plan General a la Ley de Comercio del Principado de Asturias y a las Directrices Sectoriales de Equipamiento Comercial es neutra en materia económica.

- Las propuestas formuladas para eliminar las limitaciones que impiden la implantación de **equipamientos comerciales de proximidad o de un gran equipamiento comercial** no conlleva gasto alguno a las arcas municipales y, por contra, posibilita la generación de ingresos si alguno opta por instalarse en el suelo **habilitado** para estos fines.

- Fijar un régimen de distancias en el planeamiento para determinadas actividades conflictivas, como los crematorios, o las establecidas en el Anexo I de la Ley 21/2013 de 9 de Diciembre, de Evaluación Ambiental, es neutro en materia de gasto municipal.

- Modificar los artículos de la normativa afectados por las diversas leyes sectoriales que han regulado el régimen de autorizaciones de las actividades comerciales y de servicios; así como de las licencias es neutro en materia de gasto municipal.

- Ofrecer desde el planeamiento una respuesta a los problemas que plantean las situaciones de fuera de ordenación, es neutro en materia de gasto municipal.

- Las correcciones gráficas en planos son neutras en materia de gasto municipal

Abril 2018
El equipo redactor

Manuel Is Maside
Jefe de Servicio de la OGU

Desirée Álvarez González
Arquitecto Municipal
Jefe de la Sección Técnica de la OGU