



Aprobado definitivamente  
en Sesión plenaria ordinaria  
de fecha 29-4-2010.  
Secretario

**MODIFICADO DE  
ESTUDIO DE DETALLE  
DE LA UNIDAD FUNCIONAL N°13  
DEL PLAN PARCIAL DE LA FRESNEDA - SIERO**

---

**INDICE**

- 1.-ANTECEDENTES
- 2.-JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.
- 3.-DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA.
  - 3.1. CONCEPTOS GENERALES.
    - 3.1.1. Unidad Funcional N°13.
    - 3.1.2. Solución Propuesta.
  - 3.2. RED VIARIA.
  - 3.3. ALINEACIONES Y LINEAS DE FACHADA.
  - 3.4. RASANTES.
  - 3.5.ORDENACION DE VOLUMENES. APROVECHAMIENTOS.
    - 3.5.1. Edificación Entre Alineaciones.
    - 3.5.2. Edificación En Hilera.
    - 3.5.3. Edificación Aislada-Pareada.
  - 3.6. NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS.
  - 3.7. USOS Y TIPOS DE EDIFICACION.
  - 3.8. RESERVA PARA DOTACION DE GUARDERIA.
  - 3.9. RESERVA PARA DOTACION DE COMERCIO DIARIO.
- 4.-JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LOS APROVECHAMIENTOS MAXIMOS AUTORIZADOS POR EL PLAN PARCIAL.
  - 4.1. Justificación volumen edificable.
    - 4.1.1.Según las determinaciones del Plan Parcial.
    - 4.1.2.Según el Estudio de Detalle.
- 5.-NORMATIVA DE APLICACION.
- 6.-RESUMEN DE DATOS DE LA UNIDAD
- 7.-DOCUMENTACION.

**MODIFICADO DE  
ESTUDIO DE DETALLE  
DE LA UNIDAD FUNCIONAL N°13  
DEL PLAN PARCIAL DE LA FRESNEDA - SIERO**

---

**MEMORIA**

---

**1.-ANTECEDENTES**

El presente Estudio de Detalle desarrolla el Plan Parcial de la Fresneda, Fase I en el área que se define como Unidad Funcional UF-13 de acuerdo a lo determinado al artículo 5.3 del Título V del P.G.O.U. de Siero. Texto Refundido de la normativa vigente en el suelo urbano de la Fresneda.

Se trata por tanto de la definición de la ordenación de volúmenes correspondiente a la citada Unidad Funcional, así como la del N° máximo de viviendas, asignación de usos y tipologías de edificación, dotaciones y la justificación en fin del cumplimiento de las determinaciones del Plan Parcial de la Fresneda, Fase I, tal y como se presenta para su aprobación.

Aprobado el Estudio de Detalle de la Unidad Funcional 13, se presenta ahora modificado para ajustar la ordenación actual a los condicionantes derivados de la aplicación del RD 2387/2004, Reglamento del Sector Ferroviario, en cuanto a las limitaciones al dominio que afectarían a las Parcelas Municipales de cesión, así como a la totalidad de la ordenación.

Aprobado definitivamente  
en Sesión plenaria ordinaria  
de fecha 19-4-2010  
El Secretario

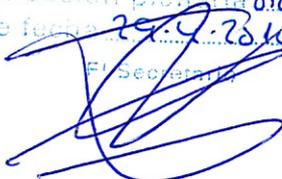
## 2.-JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

El Plan Parcial define la Red Viaria Fundamental que, junto con el Sistema de Espacios Libres Públicos, configura una serie de áreas que se denominan "Unidades Funcionales".

En el Artº 5.3.5. del citado Texto, se establece que dichas Unidades Funcionales se desarrollarán mediante Estudios de Detalle, con la finalidad de:

- a) Adaptar o reajustar, en su caso, las alineaciones y rasantes señaladas en el Plan Parcial.
- b) Ordenar los volúmenes de edificación.
- c) Establecer el trazado y características definitivas de la Red Viaria Interior propia de cada Unidad Funcional, así como su conexión con la Red Viaria Fundamental.
- d) Reservar el suelo necesario para la dotación de Centros de Educación Preescolar y Guarderías, en una proporción no inferior a 2 m<sup>2</sup> por vivienda.

Aprobado definitivamente  
en Sesión plenaria ordinaria  
de fecha 29.9.2010  
El Secretario



### **3.-DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA**

Contiene este apartado las características de la Unidad Funcional que se presenta para su aprobación en cuanto a sus límites, topografía y solución propuesta referida al trazado de viario, tipologías previstas, etc.

Aprobado definitivamente  
en Sesión Plena de la Junta de Gobierno  
de fecha 27 de Julio 2016

F. Secretario

#### **3.1.-CONCEPTOS GENERALES**

##### **3.1.1. UNIDAD FUNCIONAL Nº13**

La Unidad Nº13 se sitúa en el extremo suroriental del área de la Fase I. Da frente por el Norte a la calle principal y se articula en una de sus glorietas; por el Oeste limita con un tramo de anillo viario; por el Sur, linda con los terrenos del ferrocarril de RENFE, y con el Parque, por el Este.

Su forma es triangular, con base y altura de aproximadamente, 300 y 165 metros. Abarca una superficie de 32.255,00 m<sup>2</sup>, como se refleja en el Estudio de Detalle ya aprobado.

La topografía presenta una suave pendiente orientándose hacia el sur, y oscilando las cotas de altitud entre los 166 m. de la parte mas alta, y los 160 metros de la parte sur.

##### **3.1.2. SOLUCION PROPUESTA**

En todos los casos la solución propuesta es consecuencia de las condiciones topográficas y de orientación antes mencionadas y obedecen además de a los parámetros y determinaciones

establecidas en la Propuesta de Modificación, en tramitación junto con la de esta Unidad Funcional N°13 del Plan Parcial La Fresneda, para su desarrollo, a las características siguientes:

- El trazado de la red viaria, paralelo y en su caso perpendicular a las curvas de nivel, permite la adaptación necesaria al terreno, evitando los desmontes excesivos y creando los recorridos imprescindibles para dar servicio a las viviendas proyectadas.

- Se prevén tres (3) tipologías permitidas, Entre Alineaciones, vivienda unifamiliar en Hileras y vivienda Aislada-Pareada.

- Las calles proyectadas y las conexiones rodadas previstas al viario fundamental, aseguran el funcionamiento de los accesos, creando la estructura viaria para hacer posible la parcelación prevista en la Unidad.

Define su ordenación, nuevas parcelas de cesión, exactamente iguales a las ya definidas en la ordenación actual, en cuanto a dimensión y posibilidades edificatorias, sin ningún tipo de carga ni limitación al dominio y donde pueda materializarse el aprovechamiento exigido.

Para ello, como se ha dicho, será necesario la introducción en esta Unidad Funcional de la tipología definida en el Plan Parcial como EA- (entre alineaciones), en parcelas situadas en contacto con el viario fundamental y ya utilizada en las Unidades Funcionales colindantes en contacto con la rotonda a la que dan frente y sirve de acceso.

Las citadas parcelas EA-1, EA-2 y EA-3, se ordenan sin aumento del volumen edificable ni de la densidad edificatoria permitida por el Plan Parcial.

Aprobado definitivamente  
en Sesión plenaria *ad hoc*  
de fecha *29-10-2010*  
El Secretario

El Secretario  


### 3.2.-RED VIARIA

Se mantiene la Red Viaria ya existente en el Estudio de Detalle ya aprobado, exceptuando el viario paralelo a la Red de Ferrocarril, que se traslada hacia el interior del Ambito, fuera de la zona de afección de la citada Red de Ferrocarril.

Fijado el esquema viario, expuesto en el punto anterior y como es habitual en las Unidades Funcionales ejecutadas, se prevén aparcamientos en cordón de 2,00 m. de anchura en las márgenes de calles en general no coincidentes con la entrada a parcelas.

Se cumple asimismo, el Decreto 37/2003 del Principado de Asturias, Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras, referido al ancho de aceras y a la pendiente máxima del viario, y en ningún caso, se supera la pendiente del 8%.

La anchura mínima entre fachadas en vías paralelas a la línea de edificación es de 9,00 metros, excepto la que constituye el acceso principal a la Unidad Funcional, ancho = 10,00 metros, ajustándose no obstante, el viario peatonal a 3,00 metros de ancho, así como el trazado de la Red Viaria interior en cuanto a dimensión y señalamiento de las direcciones de circulación.

Todo lo anterior se representa gráficamente en el plano N°5, Red viaria interior. Trazado, del presente Estudio de Detalle.

### 3.3.-ALINEACIONES Y LINEAS DE FACHADA

Las alineaciones quedan definidas por la línea de separación entre la red viaria y áreas de otros usos. En el presente Estudio de Detalle, se definen y concretan para el interior de la Unidad Funcional N°13.

En cuanto a las Líneas de Fachada, son el resultado del retranqueo establecido en el Plan Parcial desde las alineaciones o los linderos que se establecen en el presente Estudio de Detalle y, subsidiariamente, en el Plan Parcial que desarrolla.

En los siguientes puntos de este apartado, se establecen las determinaciones relativas a las alineaciones y líneas de fachada que, para el interior de la Unidad Funcional 13, concretan y complementan las del Plan Parcial, y que se representan gráficamente en el plano N°7, de RED VIARIA, ALINEACIONES Y CIRCULACION.

- No se exige retranqueo de las alineaciones de la Red Viaria Interior de la Unidad 13, salvo cuando fuese necesario para obtener los 6 o 9 metros de distancia entre fachadas, en vías paralelas o normales a las líneas de edificación, respectivamente (Artº 5.7.5 de las Ordenanzas del Texto Refundido de la normativa vigente en el suelo urbano de la Fresneda).

- De la Red Viaria Fundamental, establecida por el Plan Parcial, se mantendrá en todos los tipos de edificación, los retranqueos contemplados en el citado artículo 5.7.5).

- De linderos con áreas de distinta calificación, se exige un retranqueo mínimo de 3 metros o la mitad de la altura de la edificación (según se define en la citada Ordenanza).

Aprobado definitivamente  
en Sesión plenario de la Junta de Gobierno Municipal  
de fecha 19-4-2010

El Secretario



### 3.4.-RASANTES

En este apartado se establecen las determinaciones relativas a las rasantes de la red viaria interior de la Unidad 13.

Las rasantes ya están definidas, por los perfiles longitudinales de las vías, en el Estudio de Detalle ya aprobado.

Las rasantes en las superficies verticales que pasan por las distintas alineaciones se deducirán de las anteriores y de los perfiles transversales que se definan en el oportuno Proyecto de Urbanización.

### 3.5.-ORDENACION DE VOLUMENES. APROVECHAMIENTOS.

En el presente Estudio se han previsto los tipos de edificación Entre Alineaciones, En Hilera y Aislada-Pareada. Como se establece en el Plan Parcial, se podrá optar por tipos menos densos sin necesidad de modificar el Estudio de Detalle.

Como se cita en el apartado 3.3 anterior, se permite un área de movimiento de las edificaciones del tipo Entre Alineaciones. Para este tipo de edificación se establecen condiciones de fondo máximo, altura máxima y edificabilidad máxima.

El tipo En Hilera se regula mediante condiciones de ocupación en planta, altura y edificabilidad máximas.

Las condiciones de volumen o aprovechamiento que establece el presente Estudio de Detalle se expresan en los puntos siguientes:

Aprobado definitivamente  
en Sesión de 2010  
de fecha 20-4-2010  
El Secretario



### 3.5.1. EDIFICACION ENTRE ALINEACIONES

- Fondo máximo:.....18 metros
- Ocupación superficial máxima: .....No se limita
- Altura máxima:.....12,50 metros y 4 plantas
- Edificabilidad máxima: 25.349,40 m<sup>3</sup> en el área asignado a este Tipo. Esta edificabilidad puede dedicarse a cualquiera de los usos contemplados en el Plan Parcial.

PARCELA EA-1 = 10.015,00 M<sup>3</sup>

PARCELA EA-2 = 9.228,74 M<sup>3</sup>

PARCELA EA-3 = 6.105,66 M<sup>3</sup>

- Número máximo de viviendas:.....110 viviendas

### 3.5.2. EDIFICACION EN HILERA

Este tipo está previsto para la cesión al Ayuntamiento.

- Parcela Mínima: 125 m<sup>2</sup> con frente mínimo de 5 m.
- Altura máxima: 3 plantas y 9 metros. El aprovechamiento bajocubierta contabiliza como planta
- Edificabilidad: 3,20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- Ocupación superficial máxima: 50%
- Número máximo de viviendas: 85 viviendas
- Otras condiciones: Las referidas en el Título V del P.G.O.U. de Siero

### 3.5.3. EDIFICACION AISLADA-PAREADA

- Parcela Mínima: 400 m<sup>2</sup>
- Altura máxima: 2 plantas y 7 metros. Se permite aprovechamiento bajocubierta.
- Edificabilidad: 1,60 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- Ocupación superficial máxima: 20%
- Otras condiciones: Las referidas en el Título V del P.G.O.U. de Siero .

Aprobado definitivamente  
en Sesión plenaria ordinaria  
de fecha 29-4-2020



- PARCELAS MUNICIPALES:

Las parcelas municipales, tal y como figuran en el Plano N°7 correspondiente a la Unidad Funcional N°13 aprobada, se modifican en función de la aplicación del RD 2387/2004, Reglamento del Sector Ferroviario, sin alteración de la superficie total asignada que sigue siendo de 15.091,47 m<sup>2</sup> y una edificabilidad de 3,20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

**3.6.-NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS.**

En la Unidad Funcional N°13, se permite edificar 197 viviendas. No se supera por tanto, la densidad media exigida por el Plan Parcial de 51 viv/Ha tal y como se especifica en el cuadro que se adjunta:

	Sup. (Sup. Acum.)	Nº Viv.	Nº Viv/Acumul.	Densidad Media Acumul
UF-1	69.001	239	239	34,63 Viv/Ha
UF-2	22.112 (91.113)	94	333	36,54 Viv/Ha
UF-8	44.501 (135.614)	131	464	34,21 Viv/Ha
UF-9	43.455 (179.069)	153	617	34,46 Viv/Ha
UF-14	36.997 (216.066)	180	797	36,89 Viv/Ha
UF-15	25.320 (241.386)	0	797	33,02 Viv/Ha
UF-12	29.245 (270.631)	177	974	35,99 Viv/Ha
UF-13	32.255 (302.886)	197	1.171	38,66 Viv/Ha

\* 38,66 Viv/Ha menor a las 51 Viv/Ha consideradas como máximas en el Plan Parcial.

Cabe señalar en este apartado, que el número máximo de viviendas resultantes de la aplicación de la densidad máxima de 51 Viv/Ha es de 1.545 viviendas.

El Estudio de Detalle presentado para esta Unidad Funcional N°13 programa 197 viviendas que unidas a las 974 viviendas previstas en las Unidades Funcionales comprendidas en la 1ª FASE del Plan Parcial (U.F. N°1, 2, 8, 9, 12, 14 y 15) suman un total de 1171 viviendas, claramente inferior a las 1.545 viviendas, número máximo de viviendas posibles.

### 3.7.-USOS Y TIPOS DE EDIFICACION.

La distribución sobre el suelo de la Unidad de los distintos tipos edificatorios se representa gráficamente en el plano N°8, de ASIGNACION DE TIPOS, del presente Estudio de Detalle.

El suelo edificable se dedica a los siguientes tipos:

- En Hilera (Municipal): con una superficie total de 15.091,47m2.
- Entre Alineaciones: con una superficie total de 5.361,56 m2

distribuida en esta Unidad Funcional de la siguiente forma:

PARCELA 13M09..... 1.341,79 m2 (EA-3)

PARCELA 13M10..... 2.093,19 m2 (EA-2)

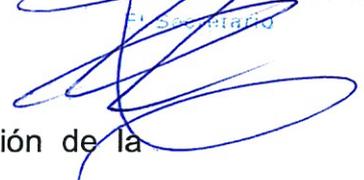
PARCELA 13M11..... 1.926,58 m2 (EA-1)

- Aislada Pareada: con una superficie total de 800,11 m2.

### 3.8.-RESERVA PARA DOTACION DE GUARDERIA.

El Artículo 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo prescribe 2 m<sup>2</sup> de suelo por cada vivienda como reserva para dotación de Preescolar y Guardería. Prescripción que recoge el Plan Parcial y la impone a los Estudios de Detalle.

Aprobado definitivamente  
en Sesión Ordinaria  
de fecha 29-4-2016  
El Secretario

  
El Secretario

Puesto de manifiesto la conveniencia de la agrupación de la reserva de suelo para éste uso por tamaño y demanda, se agrupan en esta Unidad Funcional N°13 y en la UF-12, las reservas correspondientes a las Unidades Funcionales N°12, 13 y 14.

Se reserva la parcela G de 938,66 m2 de superficie, que unidos a la parcela de 169,37 m2 contenida en la Unidad Funcional UF-12, suman 1.108,03 m2 capaz de dotar a 554 viviendas como máximo (177 de la UF-12, 197 de la UF-13 y 180 de la UF-14).

### **3.9.-RESERVA DE DOTACION PARA COMERCIO DIARIO.**

Queda cumplidamente cubierta en el Plan Parcial. No obstante, se permite y prevé el uso comercial y la superficie asignada a este uso se ajustará en cada caso a la demanda, dentro de las Unidades Funcionales.

## **4.-JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LOS APROVECHAMIENTOS MAXIMOS AUTORIZADOS POR EL PLAN PARCIAL.**

### **4.1.-JUSTIFICACION VOLUMEN EDIFICABLE.**

#### **4.1.1.-SEGÚN LAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL.**

UF	SUPERFICIE (M2) (según med. E.D.)	EDIFICAB. m3/m2	VOLUMEN EDIF. m3
UF-13	32.255,00	2,25	72.573,75

Asimismo a este volumen edificable habría que añadir 3.719 m<sup>3</sup> de acuerdo a la ordenanza Art. 5.6.a), del citado Título V, deducidos del volumen edificable máximo permitido para la Unidad Funcional N°12, así como 1.633 m<sup>3</sup> transferibles de la Unidad Funcional N°14.

Por tanto el volumen edificable máximo admitido para ésta Unidad Funcional será de 77.926,00 m<sup>3</sup>.

#### 4.1.2.-SEGÚN EL ESTUDIO DE DETALLE.

El volumen previsto en el Estudio de Detalle es desglosado según la Unidad Funcional que se presentan a aprobación de:

En hilera

- E.H.

$$15.091,47 \text{ m}^2 \times 3,20 \text{ m}^3/\text{m}^2 = 48.292,70 \text{ m}^3$$

$$\text{TOTAL} \quad : \quad 48.292,70 \text{ m}^3$$

Aislada Pareada

- A.P.

$$800,11 \text{ m}^2 \times 1,6 = 1.280,17 \text{ m}^3$$

$$\text{TOTAL} \quad : \quad 1.280,17 \text{ m}^3$$

Entre Alineaciones

$$\text{EA-1: } 1.926,58\text{m}^2 \times 5,199 = 10.015,00 \text{ m}^3$$

$$\text{EA-2: } 2.093,19\text{m}^2 \times 4,408 = 9.228,74 \text{ m}^3$$

$$\text{EA-3: } 1.341,79\text{m}^2 \times 4,550 = 6.105,66 \text{ m}^3$$

---

$$\text{TOTAL:} \quad 25.349,40 \text{ m}^3$$

Guardería:

$$938,66 \text{ m}^2 \times 3,20 \text{ m}^3/\text{m}^2 = 3.003,71 \text{ m}^3$$

$$\text{TOTAL VOLUMEN UF-13:} \quad 77.925,98 \text{ m}^3$$

Aprobado definitivamente  
en Sesión plenaria ordinaria  
de fecha 29.11.2010



Como se ha dicho en el apartado 4.1.1, el volumen edificable posible según las determinaciones del Plan Parcial es de 77.926,00 m<sup>3</sup>.

Por tanto, siendo el volumen fijado para este Estudio de Detalle de 77.925,98 m<sup>3</sup>, queda cumplimentado en este sentido las determinaciones del P.G.O.U. de Siero para el suelo urbano de la Fresneda.

En cuanto al número de viviendas tal y como se especifica en el apartado 3.6, se contemplan 197 viv., menor a las posibles de acuerdo a la densidad máxima fijada de 51 viv/Ha.

Quedan por tanto cumplidas las determinaciones correspondientes a densidad y volumen máximo fijadas en el Título V del P.G.O.U. de Siero.

## 5.-NORMATIVA DE APLICACION

Aparte de las condiciones establecidas por el presente Modificado de Estudio de Detalle, serán de aplicación en la Unidad Funcional Nº13 las de rango superior, en particular, las del Título V. Texto Refundido de la Normativa vigente en el suelo urbano de La Fresneda, modificado según la propuesta que antecede a esta modificación de Estudio de Detalle.

Aprobado definitivamente  
en Sesión de la Junta de Gobierno  
de fecha 29-4-2010  
El Secretario

## 6. RESUMEN DE DATOS DE LA UNIDAD FUNCIONAL UF-13.

<b>Superficie de la Unidad:</b>	32.255,00 m <sup>2</sup>
<b>Nº máximo de viviendas:</b>	197
<b>Superficies por tipología:</b>	
En Hilera	
(EH):	15.091,47 m <sup>2</sup>
Aislada-Pareada	
(AP):	800,11 m <sup>2</sup>
Entre Alineaciones:	
(EA-1):	1.926,58 m <sup>2</sup>
(EA-2):	2.093,19 m <sup>2</sup>
(EA-3):	1.341,79 m <sup>2</sup>
<b>Guardería (G):</b>	938,66 m <sup>2</sup>
<b>Protección de Infraestructuras:</b>	3.171,35 m <sup>2</sup>
<b>Red Viaria:</b>	6.891,85 m <sup>2</sup>
<b>Volumen máximo edificable:</b>	77.926,00 m <sup>3</sup>
<b>Densidad:</b>	Según apartado 3.6 de este Documento.

OVIEDO, julio de 2.009

Fdo. Constantino de la Riva Lopez  
ARQUITECTO

Fdo: Javier de la Riva Lopez  
ARQUITECTO

Aprobado definitivamente  
en Sesión ordinaria  
de fecha 29.4.2010  
F. Secretario