


Presentado en el Registro General
con fecha 14-9-2005.



Aprobado inicialmente por
le J.G.L.
de fecha 11.11.2005
El Secretario,



**ESQUEMA PREVIO DE ORDENACIÓN
PARA LAS UNIDADES HOMOGÉNEAS
UH/63/OVP-3/NC Y UH/60/OVP-3b/NC**

DE POLA DE SIERO

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria *extraordinaria*
de fecha 1 JUN 2006
El Secretario,



PROPIETARIO: PROMOCIONES ROVICE S.A.,
REPRESENTADA POR D. OVIDIO MORO RODRÍGUEZ

ARQUITECTO: DAVID MORO RODRÍGUEZ

AGOSTO 2005

ESQUEMA PREVIO DE ORDENACIÓN PARA LAS UNIDADES
HOMOGÉNEAS UH/63/OVP-3/NC Y UH/60/OVP-3b/NC DE POLA DE
SIERO

Aprobado inicialmente por
le J.G.L.
de fecha *11-11-2005*
El Secretario,

1.- MEMORIA

- 1.1- INTRODUCCIÓN
- 1.2- ANTECEDENTES
- 1.3- DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES HOMOGÉNEAS
UH/63/OVP-3/NC Y UH/60/OVP-3b/NC
- 1.4- RELACION DE PROPIETARIOS INTERVINIENTES

- 1.5- SOLUCIÓN ADOPTADA

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria *extraordinaria*
de fecha *1 JUN 2006*
El Secretario,

2.- PLANOS

- 2.1- PLANEAMIENTO VIGENTE. UNIDADES HOMOGÉNEAS
- 2.2- PLANO TOPOGRÁFICO EB COORDENADAS UTM
- 2.2- PARCELAS AFECTADAS Y SUPERFICIES PROMOCIONES
ROVICE S.A.
- 2.3- ESQUEMA DE ORDENACIÓN DE LAS UNIDADES HOMOGÉNEAS
- 2.4- ESQUEMA GENERAL, ALINEACIONES, RASNTES, VOLÚMENES,
SUPERFICIES Y ZONAS VERDES

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria *extremadura*
de fecha - 1 JUN 2006
El Secretario.

Aprobado inicialmente por
de J.G.L.
de fecha *11-11-2005*
El Secretario.

1.- MEMORIA

1.1- INTRODUCCIÓN

En el ESQUEMA PREVIO DE ORDENACIÓN PARA LAS UNIDADES HOMOGÉNEAS UH/63/OVP-3/NC Y UH/60/OVP-3b/NC DE POLA DE SIERO, realizado para la SOCIEDAD PROMOCIONES ROVICE S.A., con domicilio social en c/ La Isla, 3, bajo de Pola de Siero, CIF A 33427311 y representada por D. Ovidio Moro Rodríguez se recoge la documentación necesaria para el desarrollo de dichas Unidades Homogéneas, cumpliendo con lo establecido en el Plan General Municipal de Ordenación de Siero, aprobado por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias con fecha 4 de junio de 2002; Texto Refundido aprobado por acuerdo del Pleno de la CUOTA en sesión de 15 de abril de 2003, particularmente en su artículo 2.114.10, para la ordenación de la edificación en las zonas calificadas por el planeamiento como Ordenación de Volúmenes Pendiente (OVP), así como para la normalización de las parcelas netas resultantes de las cesiones establecidas en el planeamiento para las parcelas incluidas en el ámbito de dichas Unidades.

Señalar que PROMOCIONES ROVICE S.A. es propietaria de las parcelas catastrales 5082010/a y 5082012/a, pertenecientes, la primera a la UH/63/OVP-3/NC y la segunda con una pequeña parte en dicha Unidad y el resto a la UH/60/OVP-3b/NC.

En el caso de la parcela perteneciente a la UH/63, se realiza el estudio conjunto con el resto de parcelas de dicha Unidad, ya que este es el primer desarrollo de laUH/63.

La parcela 5082012/a, como se indicaba, tiene una pequeña parte en la UH/63 y el resto en la UH/60. Esta superficie incluida dentro de la UH/60 es, a su vez, la parte restante de una parcela inicial de mayor superficie, perteneciente al mismo propietario, el cual ya había desarrollado en su día una parte de la misma, la colindante con esta parcela ahora llamada 5082012/a, según el P.G.O.U. de Siero de 1988, el cual englobaba estos terrenos en la Unidad de Actuación AP-43 de Pola, cuyos criterios venían señalados en la ficha correspondiente a dicha Unidad, contenida en el Tomo II, pag. 62 de la Normativa del mencionado Plan.

Por tanto, en el caso de esta parcela 5082012/a, la parte correspondiente a la UH/63 se realiza en conjunto con el resto de parcelas de dicha Unidad. El resto de superficie (sobrante de una parcela mayor) se estudia de acuerdo a los datos que marca en la actualidad la UH/60 para esta parcela.

Aprobado inicialmente por
C. G. L.
de fecha *11.11.2005*
El Secretario,

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria *etnohina*
de fecha *1 JUN 2006*
El Secretario

Aprobado inicialmente por
de fecha 11-11-2005
El Secretario,

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria extraordinaria
de fecha 1 JUN 2006
El Secretario

1.2- ANTECEDENTES

Los terrenos pertenecientes a estas dos Unidades Homogéneas se encuentran en una zona situada al norte de Pola, limitando al N con la c/ El Rebollar y al S con la c/ Ángel Embil, y que el Plan General de Ordenación Urbana de Siero delimita estas dos Unidades en el suelo clasificado como Suelo Urbano No Consolidado y las califica como OVP-3b (la UH/60) y OVP-3 (la UH/63), Residencial en la tipología de Ordenación de Volúmenes Pendiente, con una altura máxima de la edificación de tres plantas.

El P.G.O.U de Siero, según el Art. 2.02, agrupa el Suelo Urbano de Siero en Consolidado (C) y No Consolidado (NC), y diferencia los suelos de uno u otro tipo por pertenecer a diferentes Unidades Homogéneas, que define según al Art. 2.03 como "... conjunto de terrenos de una misma manzana que cuentan con igual calificación de tipología y uso de la edificación, la misma modalidad de régimen de suelo, y tienen atribuido por este planeamiento igual aprovechamiento".

Explica la "asignación de aprovechamiento" del Suelo Urbano No Consolidado en el Art. 2.05. Las "operaciones con las parcelas" de este tipo de Suelo en el 2.22. Las "formas e incidencias de la ejecución" vienen indicadas desde el Art. 2.25 al 2.30. Y en el Art. 2.114 de la Ordenanza V del P.G.O.U. de Siero: EDIFICACIONES CON EMPLAZAMIENTO FIJO, la cual regula una serie de tipologías en las que el emplazamiento de las edificaciones debe estar fijado gráficamente antes de solicitarse las licencias de obra, figura la

ORDENACIÓN DE VOLÚMENES como una de ellas. También define esta tipología como un caso intermedio entre las tipologías de emplazamiento fijo y las de emplazamiento variable. Y puntualiza que Ordenación de Volúmenes "...se asemeja en todos los aspectos relativos a la disposición de emplazamiento variable; pero se inscribe en esta Ordenanza de emplazamiento fijo, porque la forma y posición de las edificaciones debe fijarse mediante "esquema previo", establecido con las normas del variable, pero que luego actúa, como las alineaciones en este caso, como referencia definitiva.

Aprobado inicialmente por

de fecha le J.G.L.
11-11-2005

El Secretario,

Aprobado definitivamente

en Sesión plenaria extraordinaria
de fecha - 1 JUN 2006

El Secretario

Aprobado inicialmente por

le J.G.L.
de fecha M. H. 2005

El Secretario,

Aprobado definitivamente

en Sesión plenaria *Extraordinaria*

de fecha 1 JUN 2006

El Secretario,

1.3- DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES HOMOGÉNEAS UH/63/OVP-3/NC Y UH/60/OVP-3b/NC

La UH/63/OVP-3/NC, según el Estudio de Gestión del Plan General Municipal de Siero presenta los siguientes datos (según ficha de 25-IV-2005):

UH/63/OVP-3/NC

PARCELAS	Área Parcelas	Aprov. Privado	Cesión E y V	Cesión Apro. Ato.	Neto Privado
5082012/a	613	18	14	1	13,6
5082010/a	2.652	1.655	1.339	183	1.312,8
Tot. parcelas INM. ROVICE	3.265	1673	1.353	184	1.326,4
5082009/a	1.047	652	529	73	517,8
5082006	5	3	3	0	2,1
5082008	3.710	2.314	1.873	258	1.837,1
5082005	4.759	825	668	92	655
TOTAL	12.786	5.467	4.426	608	4.338,5

Y para la UH/60/OVP-3b/NC el Estudio de Gestión determina:

UH/60/OVP-3b/NC

PARCELAS	Área Parcelas	Aprov. Privado	Cesión E y V	Cesión Apro. Ato.	Neto Privado
5082012/a	613	365	295	41	290
5082003/a	1.580	986	798	109	782,1

Aprobado inicialmente por
de fecha. le J.G.L. M.M. 2005

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria extraordinaria
de fecha. - 1.10.2006
El Secretario

5082005	4.759	1.105	895	123	877,1
TOTAL	6.952	2.456	1.988	273	1.949,2

Como ya se ha mencionado anteriormente, INMOMILIARIA ROVICE S.A. es propietario de las parcelas 5082010/a y 5082012/a, perteneciendo la primera en su totalidad a la UH/63, y la segunda tiene una pequeña parte en la UH/63 y el resto en la UH/60. Esta última es la zona restante de una parcela inicial de mayor superficie del mismo propietario, y que ya había desarrollado en su día una parte de la misma, la colindante con esta 5082012/a, según el P.G.O.U. de Siero de 1.988, el cual englobaba estos terrenos en la Unidad de Actuación AP-43 de Pola, cuyos criterios venían señalados en la ficha de dicha Unidad, contenida en el Tomo II, pag. 62 de la Normativa del mencionado Plan.

Por tanto, y ya que el propietario de ambas parcelas va a desarrollarlas a la vez, y son colindantes, y pertenecen a Unidades Homogéneas que también lo son, incluso una de ellas tiene parte de su superficie en cada una de las dos Unidades; previa consulta con los técnicos municipales, se acuerda realizar el estudio conjunto de ambas, así como su normalización, englobando el Aprovechamiento Privado total correspondiente a las dos Unidades (el de la UH/63 y el restante de la UH/60/ovp-3b/NC, aún no desarrollada) en uno sólo; y adjudicándolo en la UH/63, y las Cesiones de E y V también se reúnen en una única, que se introduce parte en la UH/60 y el resto en la UH/63.

Señalar también, que al realizarse la medición topográfica, la superficie real de las fincas, la 5082012/a tiene una superficie de 806 m² (distinta a la indicada en las fichas), por lo que los datos que marcan las Unidades Homogéneas han de ajustarse a la realidad existente.

Aprobado inicialmente por
le J.G.L.
de fecha M.U. 2005
El Secretario,

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria extraordinaria
de fecha - 1 JUN 2006
El Secretario,

Por tanto, según las fichas del Estudio de Gestión del Plan General, a PRMOCIONES ROVICE S.A. le correspondería en la UH/63 un Aprovechamiento Privado de 1.673 m², debiendo realizar una Cesión para E y V de 1.353 m², al Ato. 41 m².

Las fichas de las Unidades, según la medición real quedarían de la siguiente forma:

UH/63/OVP-3/NC

PARCELAS	Área Parcelas	Aprov. Privado	Cesión E y V	Cesión Apro. Ato.	Neto Privado
5082012/a	806	76,8	59,7	4,3	58
5082010/a	2.652	1.655	1.339	183	1.312,8
Tot. parcelas INM. ROVICE	3.458	1731,8	1.398,7	187,3	1.370,8
5082009/a	1.047	652	529	73	517,8
5082006	5	3	3	0	2,1
5082008	3.710	2.314	1.873	258	1.837,1
5082005	4.566	769	622,7	85,8	610,6
TOTAL	12.786	5.469,8	4.426,4	604,1	4.338,4

UH/60/OVP-3b/NC

PARCELAS	Área Parcelas	Aprov. Privado	Cesión E y V	Cesión Apro. Ato.	Neto Privado
5082012/a	806,1	543,2	439	61	431,6

De forma que en la UH/63, a INMOBILIARIA ROVICE S.A. le correspondería un Aprovechamiento Privado de 1.731,8 m², con una Cesión para E y V de 1.398,7 m² y de 187,3 m² al Ato. En la UH/60 el

Aprovechamiento Privado sería de 543,2 m2, las Cesiones de E y V de 439 m2 y la Cesión al Ato. De 610 m2.

El total de datos para las parcelas 5082012/a y 5082010/a, propiedad de INMOBILIARIA ROVICE S.A. en estas dos Unidades Homogéneas sería:

TOTAL ÁREA:	806+2.652=3.458M2
TOTAL APROVECHAMIENTO PRIVADO:	543,2+1.7318=2.275 M2
TOTAL CESIÓN E Y V:	439+1.398,7=1.837,7 M2
TOTAL CESIÓN ATO.:	61+187,3=28, M2

Aprobado inicialmente por
le J.G.L.
de fecha *M. H. 2005*
El Secretario,

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria *extraordinaria*
de fecha *- 1 JUN 2006*
El Secretario

1.4.- RELACION DE PROPIETARIOS INTERVNIENTES EN LA
ORDENACION

REF.CATASTRAL	PROPIETARIO	SUPERFICIE
5082012/A	PROMCIONES ROVICE S.A.	806.00M2
5082010/A	PROMOCIONES ROVICE S.A.	2652.00M2
5082009/A	D.JOSE RODRÍGUEZ PEÑALOSA	1047.00M2
5082008	D ^a .M ^a ROSARIO LOPEZ FERANDEZ	3710.00M2
5082005	D. FRANCISCO CASIELLES SUAREZ	4565.90M2

Aprobado inicialmente por

la J.G.t.
de fecha 11.11.2005

El Secretario,

Aprobado definitivamente

en Sesión plenaria *extraordinaria*
de fecha - 1 JUN. 2006

El Secretario

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria *extradiciario*
de fecha *11/11/2005*

El Secretario

1.5 SOLUCIÓN ADOPTADA

Aprobado inicialmente por
de J.G.L.
de fecha *11.11.2005*

El Secretario

Dado que la sociedad propietaria de las parcelas de este estudio lo es también de otras, situadas al otro lado de la c/ Angel Embil, concretamente las MANZANAS 61 y 64 entre las calles Angel Embil, Florencio Rodríguez, Huevos Pintos y Torrevieja; y que ha presentado en el Ato. De Siero el proyecto de urbanización de las mismas, se tiene en cuenta para la ordenación de la zona que nos ocupa el diseño realizado en estas propiedades adyacentes de inmediata realización.

En el citado Proyecto se observa, en la zona colindante de las Unidades Homogéneas UH/60 y UH/63 con la c/ Angel Embil, la formación de tres espacios públicos con marcado carácter de plaza. En uno de ellos se aprecia una plaza inacabada con forma cuadrangular (el situado a la altura del límite con las dos UH). Este espacio que determinamos como plaza incompleta está delimitado por dos bloques en forma de "L", uno en cada extremo sur de la plaza. En los otros dos, a ambos lados de la edificación que delimita el primero, ya vienen definidas claramente dos plazas, una de ellas de forma casi cuadrada, con un eje de comunicación que atraviesa la misma, así como el resto de la ordenación propuesta para dichas manzanas en dirección sur-norte. La tercera presenta forma rectangular, y se prolonga al otro lado de la de la c/Angel Embil, a continuación de la Unidad Homogénea 60. Las dos primeras plazas están limitadas en su lado norte por esa misma calle.

Para ordenar el espacio que nos concierne de estas Unidades Homogéneas 60 y 63, se va a intentar completar y ampliar estas plazas, prolongarlas en lo posible dentro de nuestra Unidad mayor, la 63, continuar con los recorridos previstos en las manzanas adyacentes, a la vez que se incluyen otros nuevos para esta ordenación, dar la mejor orientación posible a

la ubicación de los edificios a ejecutar en estas Unidades y realizar un conjunto de edificación y espacio libre en el que la primera se integre plenamente en el planeamiento existente, en conjunción con el segundo; que además de tener entidad propia y funcionar de forma independiente, se introduzca en los edificios, los delimite, rodee, los organice y los separe.

Para ello, se completa la plaza "inacabada" con otros dos bloques en forma de "L", los cuales a su vez se prolongan en el resto de edificación existente o a definir por esta Ordenación. El bloque propuesto para la UH 60 remata el ejecutado en la AP-43, conforma la tercera esquina de la plaza y se prolonga al otro extremo de la calle, en el segundo bloque propuesto dentro de este esquema. Esta segunda edificación, además, remata la última esquina de la plaza y hace de enlace con el resto de edificios a proyectar en la Unidad Homogénea 63.

Estos dos primeros bloques, según la Ordenación propuesta, acogerían el total de Cesiones de E y V correspondiente a las parcelas de INMOBILIARIA ROVICE S.A., la 5082012/a y 5082010/a, que serían 1.837,7 m².

A continuación se dispone una tercera edificación, también con forma de "L", con su "ala larga" en el mismo eje que señalan las dos anteriores, y prolonga el espacio libre en forma de plaza cuadrada en la UH/63, continuando con el eje de comunicación existente sur-norte, atravesando la UH/63, aunque desplazado al espacio de separación entre el segundo y tercer edificio propuesto; y a la vez enlaza con una nueva gran plaza dentro de esta Unidad. Esta nueva plaza está conformada, además de por estos edificios planteados, por el cuarto bloque propuesto, que en planta baja presenta una perforación para la continuidad del eje de comunicación procedente de las manzanas existentes.

Aprobado inicialmente por

de fecha le 2.6.05
M.M.2005

El Secretario.

Aprobado definitivamente

en Sesión plenaria extraordinaria
de fecha 1 JUN 2006

El Secretario.

Estos tercer y cuarto edificios delimitan a la vez un segundo eje de comunicación que atraviesa la Unidad de oeste a este, y que va flanqueado por los dos últimos bloques previstos, en forma de pastilla), en su salida de la Ordenación.

Las cuatro últimas edificaciones propuestas, también delimitan un tercer eje de comunicación que atraviesa la manzana de sur a norte, pero en este caso ortogonalmente a la c/ El Rebollar.

Todos los bloques previstos, además, buscan la mejor orientación posible (sur) así como las luces y vistas adecuadas para disfrutar de las plazas, jardines y espacios públicos creados.

El tercer edificio de esta Ordenación acogerá el total de Aprovechamiento Privado de INMOBILIARIA ROVICE S.A., (2.275 m²) y como los dos primeros lo hace en sus parcelas originales, la 5082012/a y 5082010/a.

La cuarta edificación propuesta, en su brazo oeste de orientación sur, se prevé para el Aprovechamiento Privado de la parcela 5082005 en esta UH/63 (796 m².) El siguiente brazo, de orientación norte, en la parte que ocupa la 5082005 acogerá la Cesión de E y V de esta parcela (622,7 m².) Su prolongación es una pastilla lineal con un último brazo en su extremo este, también de orientación sur; y perforada en planta baja sobre la prolongación del primer eje de comunicación previsto, que en la zona restante del brazo norte ubicada en la 5082008, así como en las plantas primera y segunda, superpuestas sobre la perforación, acogerá parte de la Cesión de E y V de esta parcela (1.873 m².) El resto de este cuarto bloque está destinado para el total de Aprovechamiento Privado de la parcela 5082008 (2.314 m².)

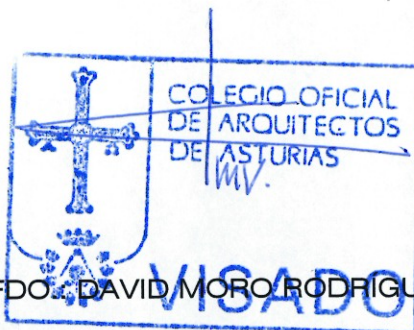
La quinta pastilla lineal propuesto en esta parcela será destinada al resto de Cesión de E y V de la misma, (hasta alcanzar los 1.873 m2) junto con una pequeña parte del sexto bloque (la zona situada sobre la parcela 5082008.) El resto del edificio acogerá la Cesión de E y V y el Aprovechamiento Privado de la parcela 5082009/a. El primero, en la continuación de la pequeña parte destinada a E y V de la parcela 5082008 (Cesión de E y V de la 5082009/a: 529 m2.) El Aprovechamiento Privado a continuación de éste (hasta alcanzar los 652 m2.)

Como se puede apreciar en los planos adjuntos, tanto los Aprovechamientos Privados, como las Cesiones para E y V de cada parcela se realizan sobre ellas mismas, lo que facilita enormemente su gestión individualizada, y la posibilidad de llevar a cabo la edificación del Aprovechamiento Privado de cada propietario; con la sola condición de ceder la parcela para E y V y urbanizar la parte proporcional correspondiente.

Aprobado inicialmente por
de fecha 11.11.2005
El Secretario,

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria extraordinaria
de fecha 1 JUN 2006
El Secretario.

En Pola de Siero Agosto de 2005



FDO. DAVID MORO RODRIGUEZ

-ARQUITECTO-