

# POLA UE 5

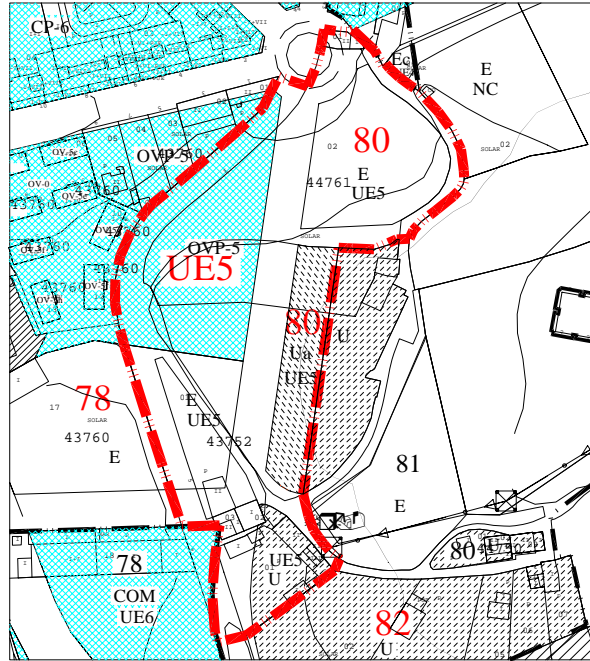
La UE 5 reconfigura las antiguas AP 74 y AP 7, junto con algunas áreas inmediatas, para resolver un cambio de trazado de la carretera de Valdesoto. Esta UE implica el reparto de las cesiones entre las UH útiles, sin que se reparta entre ellas el aprovechamiento; pero sí que supone la absorción de las cargas de destrucción de inmuebles necesarias, y la compensación de las cesiones en anexo de algunas propiedades en función del aprovechamiento medio de la propia UE.

La OVP definida puede pasar a tener cinco alturas en lugar de las tres determinadas en el listado de Unidades Homogéneas para que, sin alteración de la edificabilidad se deje libre el tramo actual de carretera que el Plan prevé sustituir, y que se resuelvan mejor los volúmenes desde el centro de Pola de Siero hasta la zona unifamiliar, para ello no se permitirán bajocubiertas ni torreones.

Se excluyen la Unidad Homogénea de Equipamiento y la parte de la Unidad Homogénea 80 Ua que en la actualidad se encuentra desarrollada y consolidada, a la que se le otorga la clasificación de suelo Urbano y la calificación de U que resulta mas apropiada en atención a la tipología de vivienda unifamiliar adosada existente.

Dado que las cargas de la Unidad de Ejecución no varían, los aprovechamientos correspondientes a las propiedades que se excluyen de la UH-80 y de la UH-81 y que no van a asumir ninguna de las obligaciones de la Unidad de Ejecución delimitada, se reparten proporcionalmente entre los finalmente incluidos en la Unidad de Ejecución.

Se reajusta las superficies netas de la UH 82/Ub y de la 80/Ua, en 62 m<sup>2</sup>, para facilitar la reparcelación y mejorar el acceso desde la SI, rectificando el vial de acceso desde carretera y que discurre entre la Unidad Homogénea de Equipamiento y de vivienda unifamiliar, de tal modo que no varía la superficie neta de la UH 80 E.



SITUACIÓN:	Unidades Homogéneas 78, 80 y 82
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO
TIPO:	CONSOLIDADO
TIPOLOGÍA:	OVP - U - E (ORDENACIÓN DE VOLÚMENES PENDIENTE / UNIFAMILIAR / EQUIPAMIENTO PUBLICO). Como consecuencia de la ordenación de la edificabilidad total resultante podrá modificarse la tipología de Unifamiliar a Baja Densidad, si el Estudio de Detalle lo justifica suficientemente.
DESARROLLO:	Proyecto de Actuación/Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

**APROVECHAMIENTO** **8.396 m<sup>2</sup>**. (el mismo atribuido por el Estudio de Gestión del Texto Refundido) De los que 1.756 m<sup>2</sup> son a repartir proporcionalmente entre los aprovechamientos finalmente ubicados dentro de la Unidad Homogénea. **726 m<sup>2</sup>** (0,66 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) de aprovechamiento correspondiente a las cesiones en anexo de las propiedades ubicadas únicamente en suelo de cesión.

	Sup. UH	Aprov. UH		1.756 m <sup>2</sup>	726 m <sup>2</sup>	total
78/OVP-5/C	4140 m <sup>2</sup>	5796 m <sup>2</sup>	87 %	1.528 m <sup>2</sup>	632 m <sup>2</sup>	7.956 m <sup>2</sup>
80/U/C	1492 m <sup>2</sup>	522 m <sup>2</sup>	8 %	140 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>	720 m <sup>2</sup>
82/U/C	920 m <sup>2</sup>	322 m <sup>2</sup>	5 %	88 m <sup>2</sup>	36 m <sup>2</sup>	446 m <sup>2</sup>

**CESIÓN:** Suelo calificado como E (equipamiento) y el viario definido

- USOS:** art. 2.115 y 2.128 de la Normativa del Plan General:
- o Residencial
  - o Garaje y aparcamiento
  - o Locales abiertos al público
  - o Locales de trabajo

Los datos reflejados en la presente ficha se ajustan a las superficies catastrales, por lo que podrán ser modificados en función de las superficies topográficas reales. La elaboración numérica del reparto de aprovechamientos y cesiones del Estudio de Gestión no debe ser considerado como Normativa del PGMU, es un guión informativo resultado de aplicar a cada parcela los distintos apartados de la Normativa del PGMU, y podrán ser modificados en función de la realidad física existente en cada manzana.

## U N I D A D E S D E E J E C U C I Ó N

- o Dotaciones colectivas de Equipamiento en las condiciones previstas para cada tipología.

RESTO DE CONDICIONES: En el Estudio de Detalle se resolverá el actual acceso rodado a los volúmenes ubicados en la UH 78 sin que su salida interfiera en la rotonda ubicada al Norte de la UE. El acceso que divide el suelo de Equipamiento en dos desaparecerá, resolviéndose el acceso al suelo de vivienda unifamiliar (80/U/C) a través de un vial a la SI-8 que separe el Suelo de Equipamiento del de U/BD. Lo no especificado en esta ficha cumplirá las condiciones generales de la Normativa del Plan General.