

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN

BARRIO:	OLIAS	HOJA :	33	SUP. AMBITO (Has) :	4,89
---------	-------	--------	-----------	---------------------	------

SUNS-LE.2 "Olias"

Uso	Superficie del Ámbito (m ² suelo)	Sup. SGNS Adscritos (m ² s)	Densidad máx. Viv/Ha	Edificabilidad máx. del ámbito (m ² t/m ² s)	Número Máx. Viviendas	Tipología de Referencia
Turístico	48.947		10,00	0,12		

ORDENACION

DETERMINACIONES ESTRUCTURALES

1. Criterios y objetivos.

- Dotar de un crecimiento moderado el núcleo de Olias que permita un desarrollo turístico y residencial de baja densidad, acorde con el carácter rural del entorno.
- Se considera un área de oportunidad por su potencial turístico por combinar su proximidad al casco urbano con la preservación de valores carácter paisajístico y ambiental.
- Contribuirá a la mejora de servicios del entorno y de la oferta turística especializada.

Impacto Ambiental:

- Impacto Moderado, ver Artºs 9.3.20 a 9.3.22 del PGOU.

2. Usos preferentes.

- Turístico: hotelero/ residencial

3. Régimen de SNU hasta su sectorización:

- SNU con protección paisajística

4. Cargas complementarias, suplementarias y condiciones de gestión.

- Independientemente de otras cargas suplementarias, que se concretarán con la aportación económica que se señale de forma previa a la aprobación definitiva del Plan de Sectorización, ejecutará la urbanización de las conexiones e infraestructuras necesarias

DETERMINACIONES ORIENTATIVAS PARA LA ORDENACIÓN

1. Usos globales incompatibles:

- Productivos / comercial gran superficie

2. Criterios y parámetros para su desarrollo:

- Adaptación criterios POTAUM para áreas de oportunidad. Permitirá adaptación en sus límites.
- Estudio paisajístico que garantice que las parcelas mejor ubicadas se destinen a establecimientos hoteleros y equipamientos turísticos.
- El trazado de viario y la ubicación de la edificación se adaptará a la topografía existente, minimizando la superficie alterada.
- Se realizará una urbanización con criterios ecológicos y medioambientales en desarrollo, utilizando materiales permeables que mantengan las características naturales de drenaje, y jardinería de bajo consumo de agua.
- Superficie aproximada: 48.947 m²
- Índice de edificabilidad: 0,12 m²/m².
- Superficie uso hotelero-turístico superior al 50 % del techo máximo.
- Ordenanzas: redacción de ordenanzas propias, en base a criterios establecidos, adoptando como referencia C.J.1a.
- Superficie de espacios libres mínimo 50%.

3. Infraestructuras:

- Conexiones MA-3110.

Identificación y Localización

