



ÁMBITO DE SUELO URBANO: UBB (BAHÍA BELLA)

El ámbito está situado al Noreste de la diputación de El Lentiscar, junto al límite del Termino Municipal de Los Alcázares. La delimitación del suelo calificado como urbano, se concreta, de acuerdo con los límites naturales existentes, como son: por el Sur y el Oeste, los márgenes del encauzamiento de la rambla del Albujión, por el Este, la carretera N 332, y por el Norte, el límite del término municipal.

Dentro de esta zona se incluyen los terrenos donde se situaba el camping “Cartagonova”, los de una urbanización anexa a éste, denominada “La Arboleda” y los de la urbanización ilegal conocida como “Bahía Bella”. En la parte Oeste, entre la urbanización Bahía Bella y el encauzamiento de la rambla, queda un terreno vacante de unos 60.000 m², que quedaría incorporado a la actuación.

Planeamiento de desarrollo:

Se redactará para el conjunto del ámbito un Plan Especial cuyo objeto será la adecuación urbanística de la zona, así como, el desarrollo de las infraestructuras, espacios libres y equipamiento comunitario.

Deberá recoger las parcelaciones y edificaciones existentes dentro de la delimitación propuesta, con la intención de crear una unidad residencial con suficiente entidad para que funcione de forma autónoma y que haga rentable la prestación de los servicios, dado que se encuentra aislada y alejada del resto de los núcleos tradicionales.

Al existir una ordenación de hecho, que resulta condicionante por la estructura de la propiedad de los terrenos, se deberá recoger la realidad actual y completar la misma, estableciendo los usos pormenorizados, con el mismo nivel de definición que establece el Plan General para los suelos urbanos ordenados por éste.

Se completará la estructura urbana, de forma complementaria con la del suelo consolidado, dando una solución adecuada a los bordes de la actuación, mejorando la trama viaria, las infraestructuras, y asignando los Sistemas Generales suficientes, en proporción a la edificabilidad residencial resultante.

Se situaran Espacios Libres al borde de la rambla.

Tenderá a respetar el trazado viario adecuando las alineaciones y rasantes que resulten necesarias, se prolongaran aquellos que se consideren necesarios.

Se deberá realizar un vial de servicio paralelo a la carretera N 332, que incluya aparcamientos y centralice el acceso a la zona a través de un único nudo.

El uso predominante será el residencial. El suelo donde se encontraban las instalaciones del camping, tendrán una calificación de Hotelero-turístico, con el fin de potenciar el desarrollo y la explotación de las condiciones autóctonas de la zona.

La edificabilidad será la resultante de establecer en la zona parcelada, donde existen edificaciones, las normas adecuadas para recoger en lo posible las tipologías existentes, siempre con carácter unifamiliar aislado, altura máxima 2 plantas y de baja densidad, y según proceda de acuerdo con el objeto del Plan.

El Plan Especial señalará las unidades de actuación necesarias así como los sistemas de gestión.

El Plan General prevé los Sistemas Generales necesarios del ámbito, para un techo residencial máximo de 310.798 m²e. En el caso que la ordenación definitiva del Plan Especial, suponga un incremento de esta edificabilidad residencial, los Sistemas que se precisen se resolverán en el propio ámbito.

Los planes y actuaciones habrán de someterse al régimen de restricciones y servidumbres que se derivan de la legislación vigente en materia de Costas.

El Plan Especial deberá someterse a informe específico, de acuerdo con lo contemplado en el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley de Aguas o legislación que la sustituya, debiendo en ese momento acomodarse sus determinaciones a las restricciones resultantes de la delimitación del dominio público hidráulico del cauce y a las que exija la protección de su régimen de corrientes, así como las que exijan las zonas de flujo preferente y de inundación peligrosa.