



## ÁMBITO DE SUELO URBANO: UBR (LAS BRISAS)

El ámbito limita por el Norte y Este con el Suelo Urbanizable sin sectorizar NLPB (Area B del Litoral Poniente), por el Sur con el Mar Mediterráneo, y por el Oeste con el Suelo Urbano San Gines.

### 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, se pretende revisar el saneamiento y dotación de infraestructuras del ámbito, así como la revitalización de la zona y la potenciación de los espacios públicos.

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, mejorando la trama viaria, las infraestructuras, y asignando los Sistemas Generales suficientes, en proporción a la edificabilidad residencial resultante.

Los Espacios Libres y Equipamientos se situarán convenientemente según su función y no en espacios residuales, debiendo ser elementos preferentemente de transición entre edificaciones para dar permeabilidad a las mismas.

El uso predominante será el residencial.

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

Se deberá evitar el efecto pantalla de las edificaciones.

La zona Norte de la que es objeto el Plan Especial, está próxima al Espacio Natural Protegido de la Sierra de La Muela y Cabo Tiñoso, por lo que se deberá situar una banda mínima, paralela a su límite, de 30 m (banda de amortiguación), los cuales estarán incluidos, en lo que corresponda, en el ámbito y se destinará a Espacio Libre.

El Plan General prevé los Sistemas Generales necesarios del ámbito, para un techo residencial máximo de 40.739 m<sup>2</sup>. En el caso que la ordenación definitiva del Plan Especial, suponga un incremento de esta edificabilidad, 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.