



ÁMBITO DE SUELO URBANO: UNIP (LOS NIETOS – POBLADO MARÍTIMO)

El ámbito forma parte del suelo urbano de Los Nietos, con el cual limita en todos sus lados excepto al Norte, que limita con el Mar Menor.

Planeamiento de desarrollo:

Se redactará para el conjunto del ámbito un Plan Especial cuyo objeto será la adecuación urbanística de la zona con especial atención a su situación como fachada marítima.

Al existir una ordenación de hecho que resulta condicionante por la estructura de la propiedad de los terrenos, se deberá recoger, en la medida de lo posible, 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.

En la solución propuesta se prestará especial atención a la inmediatez de la zona de dominio público de costas inmediata y, en consecuencia, la permeabilidad de acceso a la playa.

El Plan General prevé los Sistemas Generales necesarios del ámbito, para un techo residencial máximo de 3.260 m². 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.

Su uso predominante será el residencial.

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, altura máxima de dos plantas.

El Plan Especial señalará las unidades de actuación necesarias así como los sistemas de gestión específicos que den solución al grado de consolidación de la zona.

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