

DOCUMENTO 1.→ MEMORIA JUSTIFICATIVA.

DOCUMENTO 2.→ PLANOS.

Plano 1.→ Situación.

Plano 2.→ Emplazamiento.

Plano 3.→ Estado actual de los terrenos y  
delimitación de suelo urbano.

Plano 4.→ Alineaciones previstas en las NN:SS.

Plano 5.→ Ordenación de la línea de fachada  
al mar.

DOCUMENTO 1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

INDICE

1.1. Antecedentes.

1.2. Justificación del cumplimiento de la normativa urbanística y de la necesidad de formulación del Estudio de Detalle.

1.2.1. Caracter obligatorio del Estudio de Detalle.

1.2.2. Contenido del reajuste de alineaciones.

1.2.3. Ordenanzas de edificación.

1.3. Conclusión.

ANEXO: Comunicado del Servicio de Costas.

## MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 1.1.- Antecedentes.

La normativa urbanística vigente en el Término Municipal de El Ejido, está recogida en unas Normas Subsidiarias de Planeamiento del tipo b, según la clasificación prevista en el Art. 91 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. Estas Normas, que son revisión de otras anteriores, fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en la sesión del 27 de Septiembre de 1.988, haciéndose constar en la resolución aprobatoria que los sectores de suelo urbanizable situados en la franja costera, deberían adaptarse a la Ley de Costas de 28 de Julio de 1.988, que entró en vigor con posterioridad a la aprobación inicial del Proyecto de Revisión de las Normas Subsidiarias.

Una vez atendida ésta resolución que contenía, además de los aspectos relativos a la franja costera indicados, otras cuestiones ajenas al presente Estudio de Detalle, por resolución del Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, de fecha 1 de Marzo de 1.989, se aprueba definitivamente el Proyecto de Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

### 1.2.- Justificación del cumplimiento de la normativa urbanística y de la necesidad de formulación del Estudio de Detalle.

#### 1.2.1.- Caracter obligatorio del Estudio de Detalle.

La disposición transitoria Tercera.3 de la Ley 22/1.988 de 28 de Julio, de Costas, establece la posibilidad, para los terrenos clasificados de urbanos en el momento de su entrada en

vigor, de modificar la anchura de la franja de servidumbre de protección y en definitiva el ajustar la línea de edificación a la realidad existente mediante un Estudio de Detalle, aunque se remite al Reglamento para determinar la forma de realizar estos ajustes de alineación.

El Real Decreto 1.471/1.989, de 1 de Diciembre, aprueba el Reglamento General para el desarrollo y ejecución de la Ley de Costas y en su disposición Transitoria Novena determina las reglas a observar para la realización de estos ajustes, siendo en este caso de aplicación lo previsto en el punto 2 regla 2ª que se transcribe literalmente:

"2ª. Cuando la línea de las edificaciones existentes esté situada a una distancia inferior a 20 metros desde el límite interior de la ribera del mar, para el otorgamiento de nuevas autorizaciones se deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Con carácter previo o simultáneo a la autorización debe aprobarse un plan especial, estudio de detalle u otro instrumento urbanístico adecuado, cuyo objetivo primordial sea el proporcionar un tratamiento urbanístico homogéneo al conjunto de la fachada marítima.

b) Las nuevas construcciones deberán mantener la misma alineación, siempre que se trate de edificación cerrada y que la longitud del conjunto de solares susceptibles de albergar dichas edificaciones exceda de la cuarta parte de la longitud total de la fachada existente.

c) Lo establecido en la regla anterior sólo será de aplicación cuando se trata de solares aislados con medianerías de edificación consolidada a uno o ambos lados, siempre que ésta sea conforme con la alineación establecida en la ordenación

urbanística vigente."

Se entiende que para este caso, en el que la línea de edificaciones existente está situada a una distancia del límite interior de la ribera del mar, inferior a 20 mts., es necesario un Estudio de Detalle por ser esta figura de planeamiento la adecuada para determinar los reajustes de alineación que es necesario introducir, tal y como se indica en el Art. 14 de la Ley del Suelo, Art. 65 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, y Art. 2.2.3. de las Normas Subsidiarias Municipales.

#### 1.2.2.- Contenido del reajuste de alineaciones.

En el plano de Ordenación se indican los reajustes propuestos que en ningún caso reducen los espacios destinados a viales ni a espacios libres. El criterio utilizado para determinar la nueva línea de edificación, consiste en respetar la edificación consolidada en aquellas zonas donde la línea de fachada coincide con el deslinde de la Z.M.T., efectuado con anterioridad a la construcción del paseo marítimo.

En algunos puntos concretos, la línea entre los hitos que marcan la Z.M.T., muerde las edificaciones existentes, habiéndose optado en estos casos por retranquear la línea de edificación de forma que no invada en ningún punto el dominio público marítimo, y quede el conjunto urbanístico lo más homogéneo posible.

#### 1.2.3.- Ordenanzas de edificación.

El Estudio de Detalle, como figura de planeamiento, no tiene capacidad para establecer Ordenanzas de Edificación, aunque pueda reordenar los volúmenes edificatorios asignados por

las Normas Subsidiarias. No obstante, con objeto de incluir en un solo documento la Ordenación de toda la fachada marítima, se transcribe a continuación las Ordenanzas de aplicación, definidas en las NN.SS.

Ordenanza de manzana cerrada de intensidad 2 (Z-C2)

CONDICIONES DE ORDENACION.

1.- ALINEACIONES: La edificación irá alineada a vial obligatoriamente en planta baja, admitiéndose retranqueos y patios abiertos a fachada en las restantes plantas. No obstante y con objeto de no dejar medianerías vistas, en el caso de existir edificaciones retranqueadas, podrán adoptarse retranqueos que se destinarán a jardines y que como mínimo será de 3,00 mts. de fondo.

Se considera edificación alineada a vial, aquella que mantiene la alineación oficial con espacios cerrados, computables a efectos de superficie construida, o abiertos delimitados por elementos estructurales y de cerramiento (porches, pérgolas, etc), siempre que estos espacios formen parte de la estructura general del edificio.

2.- PARAMETROS:

Condiciones de parcela:

Superficie mínima: 120,00 m<sup>2</sup>.

Diámetro mínimo: 7 mts.

Aprovechamiento:

Ocupación máxima: No se limita.

Edificabilidad máxima: 2,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Fondo máximo: 15 mts.

Altura y número de plantas máximo:

Altura máxima: 10 mts.

Número máximo de plantas: 3.

La edificabilidad en los polígonos y unidades de actuación en suelo urbano, será la indicada en la ficha reguladora correspondiente. Se admiten áticos retranqueados a 3 mts. de la alineación de fachada. Se podrá sobrepasar en una planta la altura máxima indicada en cada subzona con el fondo necesario para tapar una medianería existente.

3.- USOS: Se permiten todos, pero el industrial únicamente en 1ª y 2ª categoría, con las determinaciones de la Ordenanza RST en cuanto a parámetros.

#### Ordenanza de Vivienda Unifamiliar Adosada (Z-Ad)

##### ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (Ad)

Comprende áreas de desarrollo reciente y su característica esencial es la edificación individualizada, pero manteniendo la noción espacial de la calle, al ser uniforme el retranqueo de fachadas.

1.- ALINEACIONES: La edificación irá alineada a vial en planta baja, no obstante podrán adoptarse retranqueos con las condiciones siguientes:

a) El tratamiento de los retranqueos de fachada serán libres siempre que actúe por manzanas completas.

b) Cuando se actúe sobre parcelas de una manzana, la línea de cerramiento coincidirá con la alineación del vial por lo menos en un 40% de su longitud, pudiendo retranquearse en el resto para abrir patios, etc...

c) El espacio libre frontal se destinará a jardín. Se admiten pérgolas, pero únicamente se podrán cubrir con toldos móviles.

2.- PARAMETROS:

Condiciones de parcela:

Superficie mínima: 75,00 m<sup>2</sup>.

Diámetro mínimo: 6 mts.

Aprovechamiento:

Ocupación: No se limita.

Edificabilidad máxima: 1,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Fondo máximo: 13 mts.

Altura y número máximo de plantas:

Altura máxima: 7 mts.

Número máximo de plantas: 2.

La edificabilidad en los polígonos y unidades de actuación en suelo urbano será la indicada en la ficha correspondiente. No se admiten áticos por encima de la altura máxima. Podrá autorizarse una planta más y 10 metros de altura máxima por manzanas completas.

3.- USOS: Se admiten exclusivamente los siguientes:

-Residencial, únicamente en su categoría Unifamiliar, Aparcamiento, Oficinas, Comercial, Hotelero, Alojamiento Comunitario, Industrial en Categoría Primera y Dotacional o de Equipamientos.

4.- ORDENACION EN MANZANAS COMPLETAS:

En conjuntos de parcelas edificables contiguas que integren una manzana completa, se autorizan las siguientes condiciones excepcionales de ordenación, que podrán aplicarse de modo alternativo a las anteriores definidas en este artículo:

a) Se tramitará un Estudio de Detalle que contenga la definición de los volúmenes de la edificación, así como, si es el caso, la división de la actuación en fases.

Dicho Estudio de Detalle podrá ser tramitado con el proyecto de edificación de la totalidad o en su caso de la primera fase, de forma que su aprobación y el otorgamiento de licencia se puedan resolver en un sólo acto.

b) Serán de aplicación las condiciones de Ordenación y Edificación de este artículo y del 3.0.3. (Parámetros para la zona Ad), salvo los retranqueos que serán como en Ordenación Abierta (A).

c) El espacio libre de manzana resultante deberá permitir que pueda inscribirse en él un círculo de diámetro mínimo 12 m.

d) Los límites de la edificabilidad para toda la manzana serán los mismos que si se tratara de una parcela.

e) A los espacios libres de edificación resultantes de la ordenación del conjunto, se les deberá conferir obligatoriamente la condición de mancomunados, que se establecerá mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad.

#### Ordenanzas de aplicación en la UA-6-BA

Serán las previstas en el propio Plan Especial de Reforma Interior que la desarrolle, las cuales se redactarán teniendo en cuenta lo previsto en su correspondiente ficha urbanística que

se transcribe a continuación.

USOS, CONDICIONES VOLUMETRICAS Y ORDENANZAS DE APLICACION:

El uso global es el residencial y la Ordenanza de aplicación la de vivienda adosada (Ad), tal y como se indica en el plano 0.4 hoja 12 de zonificación. No obstante el plan podrá proponer otra Ordenanza de las previstas en las Normas, para crear una zona comercial, siempre que no se rebase el número de viviendas establecidas. En cualquier caso, la altura máxima en la línea de fachada a la playa y a carretera, no podrá ser superior a 7 mts. y dos plantas. No es de aplicación el parámetro de edificabilidad contenido en las Ordenanzas. El Plan incluirá una previsión de plazas de aparcamiento de una por cada vivienda, situadas en el interior de la parcela.

1.3.- Conclusión.

En la redacción del presente Estudio de Detalle se han tenido en cuenta todas las normativas vigentes de aplicación, por lo que el técnico que suscribe entiende que reúne las condiciones necesarias para su aprobación.

El Ejido, 22 de Mayo de 1.990.

Fdo. Dionisio Martinez Durban.  
Ingeniero de Caminos--Jefe del Area  
de Urbanismo, Infraestructura y P.M.S.