

# ADMINISTRACIÓN LOCAL

1640/24

## AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO

### EDICTO

ÁREA: URBANISMO

UNIDAD: PLANEAMIENTO

Expediente: INNOVACIÓN Nº 25 DEL PGOU/OE-3-SM/5550/A. DEFINITIVA

El Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria núm. 3 celebrada en fecha 12 de abril de 2024, adoptó entre otros, el siguiente **acuerdo**:

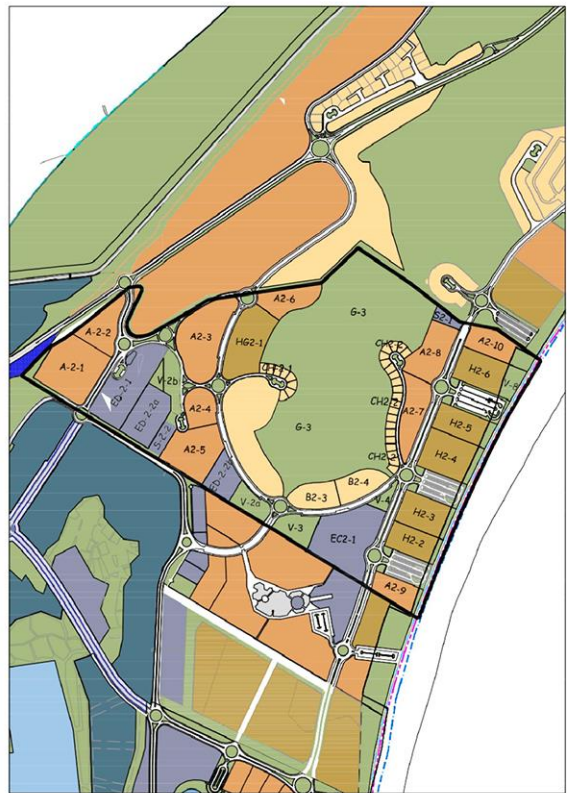
**Primero.** Aprobar definitivamente la INNOVACIÓN Nº25 DEL PGOU DE EL EJIDO, EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANO CON ORDENACION ESPECÍFICA OE-3-SM, presentado a instancia de la mercantil ALMERIMAR, S. A., cuyo objeto es modificar parámetros pertenecientes a la ordenación pormenorizadas del sector que no suponen incrementos de aprovechamientos o de densidad de viviendas.

**Segundo.** Disponer la inscripción del instrumento de planeamiento en el Registro autonómico y municipal y su posterior publicación del texto íntegro del precedente Acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia como exigen el art 70.2 LBRL de 2 de abril de 1985. Asimismo, se dará traslado a la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en plazo de quince días de la presente resolución, remitiéndose dos ejemplares diligenciados de este documento de planeamiento a efectos de registro.

**Tercero.** Facultar al Concejal delegado de Urbanismo para dictar cuantos actos y a suscribir cuantos documentos fueren necesarios para el cumplimiento y ejecución de este acuerdo.

En El Ejido (Almería), a cuatro de junio de dos mil veinticuatro.  
EL CONCEJAL DELEGADO DEL ÁREA DEN URBANISMO, Alberto González López.

USOS	ZONAS	SUPERF. NETA m <sup>2</sup>	PARCELA MIN-m <sup>2</sup>	OCUPACION MAX m <sup>2</sup>	%	EDIFICAB. MAX m <sup>2</sup>	ORDENACION ZONA	ALTURA Plantas m.	RETRANQUEO m.	VIV. Nº MAX	APARC. Nº MIN
CHALETES	CH.2.1	5.208,40	600	2.604,20	50,00	2.093,36	I	B + 1 7		8	16
	CH.2.2	13.688	600	6.834,00	50,00	5.467,20	I	B + 1 7		21	55
	A.2.1	31.672	1.000	15.836,00	50,00	8.250,00	IBIS	2 7	5 a calle y 4 colindante	24	83
	A.2.2	22.402	1.000	11.201,00	50,00	5.500,00	IBIS	2 7		16	55
	TOTAL	72.990,40		36.475,20	50,00	21.309,56				69	209
ADOSADOS	AGRUPADA B.3	38.298	3.000	15.519,20	40,00	16.912,41	II	3 10		89	141
	B.2.3	10.204	3.000	4.081,60	40,00	5.192,00	II	3 10	1/2h- nov-4m	34	51
	B.2.4	10.665	3.000	4.266,00	40,00	5.332,50	II	3 10		35	53
	TOTAL	59.167		23.966,80	40,00	27.346,91				158	245
	CHALETES	A.2.3	28.795	5.000	10.678,25	35,00	29.960,00	III	4 13		272
CHALETES	A.2.4	8.719	5.000	3.401,65	35,00	10.690,90	III	4 13		86	107
	A.2.5	21.799	5.000	7.629,65	35,00	23.979,90	III	4 13	1/2h- nov-4m	134	240
	A.2.6	12.958	5.000	4.678,00	35,00	14.251,60	III	4 13		155	143
	A.2.7	14.825	5.000	5.188,75	35,00	7.412,50	III	4 13		63	74
	A.2.8	10.765	5.000	6.708,00	40,00	10.441,50	III	4 13		142	154
	A.2.9	10.198	5.000	3.568,60	35,00	13.398,00	III	4 13		122	134
	A.2.10	15.069	5.000	5.273,10	35,00	11.223,76	III	4 13		109	112
	H.2.3	15.635	5.000	5.472,25	35,00	17.520,00	III	4 13		160	175
	H.2.4	19.903	5.000	6.966,05	35,00	21.062,00	III	4 13	(*)	206	229
	H.2.5	13.990	5.000	4.896,50	35,00	14.790,00	III	4 13		159	161
TOTAL	198.526		72.965,76	36,40	197.127,24				1.743	2.003	
HOTELES	H.2.1	22.648	8.000	7.926,80	35,00	15.853,60	IV	4 13	<h>y>8m	160 hab	(**)
	H.2.2	12.328	8.000	4.314,10	35,00	12.326,00	IV	6 22	(*)	205 hab	(**)
TOTAL	34.976		12.240,90	40,00	28.179,60				365 hab		
COMERCIAL	EC.2.1	31.193	5.000	10.917,55	35,00	21.835,10	V	4 13	1/2h- nov-4m	291	
	EC.2.2	220.409,60									
CAMPO DE GOLF	G.3	220.409,60								1.970	2.748
TOTAL APROB. NETO		617.220		158.968,20		298.932,34					
SISTEMAS GENERALES	S.2.2.a	2.544					VII		1/2h- nov-4m	291	
	S.2.2.b	6.047					VII		1/2h- nov-4m	291	
SOC-DEPOR	S.2.2.c	4.832		2.016,00	50,00	2.016,00	VII	2	1/2h- nov-4m	291	
EQUIPAMIENTOS	S.2.1	3.289		1.140,65	35,00		VII	2 8	4m		
DOCENTE	E.D.2.1	26.300		13.150,00	50,00	13.150,00	VII	2			
	E.D.2.2b	9.692		4.846,00	50,00	4.846,00	VII	2			
SOC-DEPOR	E.D.2.2a	10.248		8.174,00	50,00	8.174,00	VII	2			
TOTAL		62.340		28.186,00	50,00	28.186,00					
ZONA JARDÍN RECREO Y JUEGO	Z.J.	55.800									
	V.8	50.073									
TOTAL ESPACIOS LIBRES		105.873									
RED VIARIA		138.685									
TOTAL DOTACIONES		304.189		31.342,65		30.202,00					
TOTAL GENERAL		930.600		186.968,85		326.154,34					



Documento MODIFICADO

(\*) Los linderos con el paseo marítimo a 100 m con zona marítimo terrestre, y resto linderos no inferior a la altura de la edificación principal, ni menor de ocho metros.  
 (\*\*): 1 aparcamiento por 2,5 habitaciones dobles o por cada 5 plazas hoteleras.  
 (\*\*\*) La superficie de esta parcela ha sido incorporada totalmente al dominio público marítimo terrestre (d.p.m.t.).

**INNOVACIÓN Nº 25 DEL P.G.O.U. DE EL EJIDO**  
**AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO - MEMORIA - Páginas núm. 44 a 77**

**II. NORMAS URBANÍSTICAS**

Se transcriben las Ordenanzas objeto de modificación correspondientes a las zonas Resto de la CH2.1 (Ordenanza I), H.2.4 (Ordenanza III), H.2.5 (Ordenanza III) y S.2.1 (Ordenanza VII). Igualmente se transcriben al completo las ordenanzas correspondientes a la zona AGRUPADA B.3 (Ordenanza II). Se grafían en color los aspectos modificados.

*En cumplimiento del Art. 5.2 LISTA y dada la necesidad de que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística indiquen expresamente el carácter de cada una de sus determinaciones, y siguiendo los criterios de la SECCIÓN 3ª. Artículo 78 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), estas Normas son determinaciones vinculantes de aplicación directa e inmediata a los terrenos sobre los que inciden, ya que complementan la ordenación urbanística detallada.*

**1. ORDENANZA I**

Viviendas unifamiliares aisladas.  
 Asimilable a la Ordenanza Ai  
 Regirá en las zonas C.H.1 y 2 (Resto de la CH2.1) de la urbanización.

**a) Parcela mínima y numero de parcelas.**

La parcela mínima se establece en seiscientos metros cuadrados (600 m<sup>2</sup>), con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 14 ml.

Las zonas se señalan en el Plano de Parcelación con su situación y superficie neta, y en el capítulo 1.8.1. de la Memoria se define el número máximo de parcelas dentro de cada zona: CH-2.1. = 16 parcelas y C.H.2.2. = 21 parcelas, en total 37 parcelas. Tras la innovación pretendida resultarán: Resto CH-2.1. = 8 parcelas y C.H.2.2. = 21 parcelas, en total 29 parcelas.

Las parcelas no podrán en ningún caso ser objeto de subdivisión o segregación si bien existe la posibilidad de agrupar varias de ellas colindantes a fin de formar una parcela mayor, en cuyo caso el aprovechamiento y los retranqueos serán considerados tan solo con respecto al perímetro y superficie de la parcela resultante.

## 2. ORDENANZA II

(Viviendas unifamiliares en conjuntos y agrupaciones adosadas).

Asimilable a Ordenanza Ad de las NN.SS.

Regirá en las zonas AGRUPADA B.3 (Resultado de la agrupación de las Parcelas B.2.1., B.2.2., CH2.1-1 y G.3-1), B.2.3. y B.2.4. de la Urbanización.

Se permite la construcción de grupos de viviendas unifamiliares en fila o en agrupaciones, sobre zonas ajardinadas de uso común.

### a) Parcelación y número de viviendas

Cada actuación edificatoria abarcará una superficie mínima de tres mil metros cuadrados (3.000 m<sup>2</sup>), en la que se podrán segregar parcelas de superficie mínima ciento cincuenta metros cuadrados (150 m<sup>2</sup>), en la que se ubicara una sola vivienda unifamiliar, adosada o no, y la zona ajardinada privada.

La agrupación de edificios será de cuatro viviendas como mínimo, en fila o en grupo, o bien en solución de pareadas.

El número máximo de viviendas autorizadas en cada zona será el que figura en el cuadro 2.B (Población máxima actualizada).

### b) Aprovechamiento del terreno.

Cada grupo o fila de viviendas podrá ocupar hasta un cuarenta por ciento (40%) de la parcela, en planta baja, autorizándose la construcción de tres plantas, con un volumen permitido de 1,325 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> de parcela, equivalentes a 0,4416 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela para la zona AGRUPADA B.3 y de un volumen permitido de un metro con cincuenta centímetros cúbicos por metro cuadrado (1,50m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>) de parcela, equivalente a cincuenta centímetros cuadrados por metro cuadrado (0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) de parcela para la zona B.2.3. y B.2.4. de la Urbanización.

Cada vivienda adosada podrá ocupar en planta un máximo de ciento cincuenta metros cuadrados (150 m<sup>2</sup>), en los que se incluirá la superficie de patios ajardinados que pueden ir adosados a cualquiera de las fachadas de la edificación o separando unos edificios de otros. La dimensión mínima interior permitida en estos patios luces de tres metros (3 metros). De ser abierto en uno de sus lados, el ancho permitido podrá ser de dos metros cincuenta centímetros (2,5 metros).

Los patios así definidos podrán estar cubiertos al nivel de planta baja en un 20 % de su superficie.

Las superficies no susceptibles de ser edificadas, se consideran afectas, de modo permanente, a la calificación de "zonas verdes privadas", regulándose su uso y aprovechamiento por las condiciones establecidas para dichas zonas, en las presentes Ordenanzas. De dichas áreas libres se dedicará a aparcamiento de la superficie necesaria para que exista una plaza por vivienda y como mínimo 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable con un mínimo de quince metros cuadrados (≥15 m<sup>2</sup> por plaza), pudiéndose deducir del total requerido, el número de plazas que existan en el interior de los edificios.

### c) Alturas.

La altura máxima de las edificaciones será de tres plantas. En ningún caso, la altura total de las edificaciones, definida conforme al artículo 6.1.25 de las NN.SS. podrá ser superior a diez metros (10 m). Se autorizan los sótanos y semisótano no vivideros.

La altura mínima de pisos de suelo a techo será de dos metros sesenta centímetros (2,60 m) en plantas bajas, de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m) en plantas elevadas, y de dos metros veinte centímetros (2,20 m) en sótanos. Respecto a las construcciones por encima de la altura máxima, se autorizan las previstas en el artículo 6.1.26 de las NN.SS. del término municipal.

### d) Retranqueos.

En cada grupo de viviendas unifamiliares la distancia mínima desde cualquier punto del edificio a los límites de la parcela adyacente, a las calles públicas y a la separación con los linderos de otras parcelas no será inferior a la mitad de la altura de la edificación, tal como se ha definido en el párrafo c), ni menor de cuatro metros (4).

Se permite que las construcciones auxiliares o no vivideras como los garajes, se adosen o reduzcan su retranqueo a los viales de acceso incluso los públicos en un frente máximo de 3,5 m y una sola planta. Quedan excluidas de esta posibilidad solo las edificaciones colindantes con la Avenida Principal y la totalidad de la Calle 1.

### e) Condiciones de uso.

Los edificios que se construyan en esta zona se dedican exclusivamente a viviendas unifamiliares, admitiéndose también, por cada cinco mil metros cuadrados de parcela (5.000 m<sup>2</sup>), el establecimiento de un club social, de una sola planta y superficie inferior a trescientos metros cuadrados (300 m<sup>2</sup>), independientemente de los edificios dedicados a vivienda. La superficie ocupada por este club y su volumen construido, serán computables a todos los efectos, admitiéndose también como uso compatible las consultas médicas y farmacias.

### f) Piscinas y otras instalaciones deportivas comunitarias.

Los Promotores de las zonas o parcelas o los Propietarios de los edificios, en comunidad, podrán construir en las áreas verdes privadas de cada zona y por cada cinco mil metros cuadrados (5.000 m<sup>2</sup>) de parcela, un núcleo deportivo con piscina y pequeñas instalaciones deportivas para su uso particular, con prohibición absoluta de su explotación pública.

La piscina, deberá disponer obligatoriamente de una estación depuradora para conseguir la depuración del agua de esta y su recirculación en las debidas condiciones higiénicas.

Todas las instalaciones deportivas, incluida la piscina, no podrán ocupar una superficie superior al veinticinco por ciento (25%) de la total de la zona o parcela.

g) Condiciones estéticas y ambientales.

Las construcciones deberán atender a las consideraciones contempladas en las condiciones generales de las Ordenanzas del Plan General.

g.1) Cerramientos de parcelas.

1. Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados que den a vía pública o espacios libres, serán diáfanos o con vegetación, pudiendo elevar como máximo un murete de fábrica no superior a 0,80 metros de alto, con pilares, postes o machones en su caso, de hasta 2,20 metros de alto y entre ellos, celosía o elemento transparente.
2. Los cerramientos de linderos privados cumplirán lo siguiente:
  - a) Hasta 3 m de distancia, a contar desde el lindero o vía pública, cumplirá las condiciones del apartado anterior.
  - b) A partir de dicha distancia podrán ser macizos y tener una altura máxima de 2,50 m.
3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos punzantes o cortantes, que puedan causar lesiones a personas o animales.

Con carácter obligatorio el indicado cerramiento tendrá como mínimo una puerta para personas con la anchura suficiente para el uso a que se destinen.

g.2) Cubiertas.

Se permiten cubiertas planas e inclinadas con una pendiente máxima de 30 grados, los petos de cubiertas planas no excederán de 1,20 m de altura.

h) Condiciones higiénicas.

Las viviendas deberán atenerse a las condiciones generales establecidas en el Plan General.

i) Servicios e instalaciones de las edificaciones.

Agua. Toda vivienda deberá tener instalación interior de agua corriente potable.

Electricidad. Será obligatoria la instalación necesaria interior para alumbrado y usos domésticos, así como la instalación de un punto de luz en cada posible acceso de la parcela. La instalación deberá cumplir con el Reglamento Electrotécnico y normas específicas de la Compañía suministradora.

Saneamiento. Las aguas negras o sucias procedentes de los servicios de las viviendas deberán recogerse en tuberías impermeables y ventiladas y se conducirán al exterior de la parcela donde se acometerán a la red de alcantarillado de la urbanización.

j) Servicios urbanos.

La conservación de calles y servicios de abastecimiento de agua, electricidad y saneamiento, así como la limpieza, conservación de jardines y otros servicios comunes, corren a cargo del promotor de la urbanización, hasta la constitución de la Entidad de conservación.

### 3. ORDENANZA III

(Viviendas colectivas en bloque en altura y apartamentos).

Asimilable a Ordenanza A.

Regirá en las zonas A.2.3. a A.2.10, y zonas H.2.3 a H.2.6. de la Urbanización.

Se permite la construcción de viviendas colectivas (apartamentos) en bloques de altura, con posibilidad de locales comerciales, en planta baja.

También se permiten como usos compatibles el hotelero, rigiéndose en este caso por lo establecido en la ordenanza IV hotelera, manteniéndose las condiciones de aprovechamiento de la ordenanza III.

b) Aprovechamiento del terreno

En todas las zonas la ocupación máxima será del treinta y cinco por ciento (35%) salvo en la zona A.2.6, que será del cincuenta por ciento (50%) y en la zona A.2.8 que será del cuarenta por ciento (40%). El índice máximo de edificabilidad será; zona H.2.3 de tres metros cúbicos con trescientos sesenta y dos (3,362 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>), zona H.2.6 de dos metros cúbicos con doscientos ochenta y nueve (2,289 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>), zona H.2.4 de tres metros cúbicos con ciento setenta y cuatro (3,174 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>); zona H.2.5 de tres metros cúbicos con ciento setenta y uno (3,171 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>), zonas A.2.4; A.2.5; A.2.6; A.2.8; (3,30 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>) de parcela, equivalente a un metro con diez centímetros cuadrados por metro cuadrado (1,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) de parcela; en la zona A.2.3 de tres metros con doce centímetros cúbicos por metro cuadrado (3,12 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>) de parcela equivalentes a un metro con cuatro centímetros cuadrados por metro cuadrado (1,04 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) de parcela; en la zona A.2.7 de un metro con cincuenta centímetros cúbicos por metro cuadrado (1,50 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>) de parcela equivalentes a cincuenta centímetros cuadrados por metro cuadrado (0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) de parcela, en la zona A.2.9 de tres metros con novecientos cuarenta y dos centímetros cúbicos por metro cuadrado (3,942 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>) de parcela, y en la zona A.2.10 de dos metros con doscientos treinta y cinco milímetros cúbicos por metro cuadrado (2,235 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>) de parcela, equivalente a setecientos cuarenta y cinco milímetros cuadrados por metro cuadrado (0,745 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) de parcela.

Las superficies no susceptibles de ser edificadas se considerarán afectadas, de modo permanente, a la calificación de "zonas verdes privadas" regulándose su uso y aprovechamiento por las condiciones establecidas para dichas zonas en las presentes Ordenanzas. De dichas áreas libres se dedicará a aparcamiento de vehículos la superficie necesaria para que exista una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> edificables; con una superficie por plaza de 15 m<sup>2</sup> pudiendo deducirse del total requerido, el número de plazas que existan en el interior de los edificios, siempre que como mínimo quede un veinte por ciento (20%) de plazas exteriores.

Dado que las parcelas H.2.4 y H.2.5 se encuentra dentro de la zona de influencia, en su desarrollo deberá cumplirse con el artículo 30 de la Ley de Costas y el artículo 59 del Reglamento General de Costas, así como sus determinaciones.

#### 4. ORDENANZA VII

La parcela S.2.1. pasará a calificarse como equipamiento comunitario SIPS por tanto la Ordenanza de aplicación será la VII (Equipamiento docente, social y deportivo).

Regirá en la zona S.2.1. de la Urbanización.

a) Parcelación.

No se considera en esta Ordenanza.

b) Aprovechamiento del terreno.

El aprovechamiento máximo en la zona S.2.1 será el que resulte de la aplicación de los parámetros de retranqueo, alturas y ocupación.

Dado que la parcela se encuentra dentro de la zona de influencia, en su desarrollo deberá cumplirse con el artículo 30 de la Ley de Costas y el artículo 59 del Reglamento General de Costas, así como sus determinaciones.