

ADMINISTRACIÓN LOCAL

3211/25

AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO

EDICTO

ÁREA: URBANISMO

UNIDAD: PLANEAMIENTO

Expediente: INNOVACIÓN N.º 27 DEL PGOU DE EL EJIDO/NORMATIVA Y ORDENANZAS/5603/2023.

Aprobación Definitiva

RAIU: Núm. 10650

RMIU: Núm. 4-2025

El AYUNTAMIENTO PLENO en sesión ordinaria núm. 10 celebrada en fecha 10 de octubre de 2025, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo:

PRIMERO.- Desestimar la alegación formulada por D^a. Eloísa García Espinosa en el sentido del informe técnico de fecha 01/09/2025 transcrito.

SEGUNDO.- Considerar subsanados e incorporados los reparos y condicionantes indicados en el informe emitido por el servicio de Ordenación del Territorio y de Urbanismo de la Delegación Territorial en Almería de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de fecha 23/05/2025, que ha sido ratificado en informe de verificación emitido por dicha oficina en fecha 27/08/2025.

TERCERO.- En consecuencia, aprobar definitivamente la innovación nº 27 del PGOU, modificación de normativa, ordenanzas de edificación y calificación de zona verde pública parcial de la parcela PTP-4, promovido de oficio por el Ayuntamiento de El Ejido.

CUARTO.- Disponer la inscripción del instrumento de planeamiento en el Registro autonómico y municipal y su posterior publicación del texto íntegro con las correcciones incorporadas en sede electrónica 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.

QUINTO.- 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.

SEXTO.- Contra este acto que pone fin a la vía administrativa, podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia en Andalucía con sede en Granada en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente a aquel en que reciba la presente notificación, y cuyo último día para interponerlo es aquél en el que cumpla dos meses el día de la notificación. No obstante, lo dispuesto anteriormente, podrá interponer cualquier otro recurso que estime procedente. Todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 114 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y en los artículos 8.1, 10.1.a), 46 y 128.2 de la Ley 29/1998, de 13 de junio reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En El Ejido, (Almería), a 11 de noviembre de 2025.

EL CONCEJAL DELEGADO DEL ÁREA DE URBANISMO, Alberto González López.

B.- NORMATIVA URBANÍSTICA.

1.- PROGRAMACION Y GESTION.

Las determinaciones contenidas en la presente innovación no tienen incidencia en los aspectos de programación y gestión urbanística, dado el carácter de su contenido que afecta solo a ajustes de normativa y ordenanzas de edificación.

2.- NORMAS URBANÍSTICAS, DIRECTRICES Y RECOMENTACIONES

Se relaciona en este apartado las normas urbanísticas modificadas, indicando el carácter de Norma (N), Directriz (D) y Recomendación (R) aplicable.

2.1.-VOLUMEN III.- Normativa y Ordenanzas.-

1. 1.Art. 3.2.38, NORMATIVA modificado

Art. 3.2.38. -apartado 4. (N)

4. Para evitar la proliferación de pasos de vehículos a locales situados en plantas bajas de edificios de tipologías plurifamiliares, no podrán autorizarse pasos para locales cuyo uso sea el de estacionamiento con capacidad menor dos vehículos, salvo que sea exigencia de la Ordenanza correspondiente.

2.1.2.Art. 8.3.30., NORMATIVA.

Art. 8.3.30. apartado 5 – MODIFICADO y apartado 7 AÑADIDO. (N)

5. Las condiciones en las que se podrán autorizar construcciones o edificaciones asociadas a estas actividades serán las siguientes:

- Parcela mínima para la actividad: 5.000 m². En el caso de aparcamientos y parking de vehículos, la parcela mínima será de 3.000 m².

- Ocupación máxima de la edificación: 15% de la superficie de la parcela.
- Altura máxima: 7 mts y dos plantas.
- Separación a linderos: 10 mts para la construcción principal, reduciéndose a 5 mts para las construcciones secundarias que no superen 30 m² de superficie construida.
- Separación a caminos: El establecido para las edificaciones de acuerdo con la categoría de camino de que se trate.
- Las actividades de chatarrería, y depósito y desguace de vehículos, que se sitúen en carreteras o caminos agrícolas de primer orden adoptarán medidas extraordinarias para evitar el impacto visual.

7. En la instalación de dichas actividades se respetará la presencia de artineras y, en el caso de una posible afección, se deberá solicitar la autorización ambiental preceptiva al tratarse de una especie de flora incluida en el Catálogo Andaluz de Especies Amenazadas con la categoría de Vulnerable.

2.1.3.Art. Artículo 8.3.31., NORMATIVA modificado.

Art. 8.3.31. Centros e instalaciones de investigación y desarrollo de la producción agraria, apartado 3- MODIFICADO y apartado 6 AÑADIDO. (N)

1. Se consideran Centros e Instalaciones de Investigación y Desarrollo de la producción agraria aquellos en los que se realizan actividades destinadas a la investigación y desarrollo de todos los elementos que intervienen en la producción agraria, tales como tipologías de invernaderos, sistemas de riego, variedades de semillas, fertilizantes, fitosanitarios y cualquier otro similar.

2. En el caso de los Centros cuya actividad sea la investigación y desarrollo de variedades de semillas, se considera actividad complementaria la producción y comercialización de las semillas.

3. Estas actividades son incompatibles con las siguientes categorías de suelo:

Influencia de núcleos, solo en los 100 primeros metros paralelos a línea de delimitación de suelo urbano.

Paisajes protegidos

Interés ambiental y territorial

Paraje Natural

Reserva Natural

Dominio Público Marítimo Terrestre

Zona de interés cultural, según su grado de protección.

Influencia de cauces públicos.

6. En la instalación de dichas actividades se respetará la presencia de artineras y, en el caso de una posible afección, se deberá solicitar la autorización ambiental preceptiva al tratarse de una especie de flora incluida en el Catálogo Andaluz de Especies Amenazadas con la categoría de Vulnerable.

2.1.4. Art. 8.3.58., NORMATIVA modificado.

Artículo 8.3.58. Vertidos de residuos - apartados 3-4-5-6 MODIFICADOS y apartado 7 AÑADIDO. (N)

3. Los lugares de vertidos de tierras y escombros serán determinados por el Ayuntamiento siendo incompatibles con las siguientes categorías de suelo:

- Influencia de núcleos
- Paisajes protegidos
- Interés ambiental y territorial
- Zona de interés cultural
- Paraje Natural
- Reserva Natural
- Influencia de cauces públicos.
- Dominio Público Marítimo Terrestre
- Dominio Público Carretera

4. Los lugares de vertido de residuos agrícolas, las plantas de transferencia a otros vertederos, y las plantas de tratamiento de residuos vegetales, serán determinados por el Ayuntamiento siendo incompatibles con las categorías de suelo indicados en el apartado anterior.

5. Se prohíben en todo el territorio municipal los vertederos de residuos incluidos en la letra d) del apartado 1 y los de residuos sólidos urbanos, en base a la incompatibilidad de esta actividad con los usos ya implantados.

6.- En la zona de influencia a núcleos de población del Polígono Industrial de la Redonda, se establecen las siguientes condiciones especiales respecto a la implantación de actividades.

- A partir de los 100 metros de distancia a la línea de delimitación de suelo urbano o urbanizable, se permite la implantación de plantas de tratamiento o transformación de residuos vegetales, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
- Deberán utilizar como materia prima los residuos vegetales.
- El tratamiento de los residuos no debe limitarse solo a su eliminación, sino que deben ser reutilizados mediante procesos que redunden en beneficio del medio ambiente, tales como obtención de bio-gas, fertilizantes y otras materias que fomenten la sostenibilidad ambiental.

- Debe quedar garantizado la inexistencia de olores procedentes de la planta fuera del recinto de la misma.

- La manipulación y almacenaje de los residuos agrícolas no secos deben llevarse a cabo dentro de recintos cerrados.

7. En la instalación de dichas actividades se respetará la presencia de artineras y, en el caso de una posible afección, se deberá solicitar la autorización ambiental preceptiva al tratarse de una especie de flora incluida en el Catálogo Andaluz de Especies Amenazadas con la categoría de Vulnerable.

2.1.5. Art. 8.4.13., NORMATIVA modificado.

Artículo 8.4.13. Régimen de aplicación a las zonas de influencia a núcleos de población. -apartado 3 MODIFICADO y apartado 4 AÑADIDO. (N)

3. Para la obtención de los objetivos indicados, se establece la regulación de usos siguiente:

a) Usos permitidos:

- Todas las actividades de producción agraria, con la limitación establecida en el apartado c).
- Todas las construcciones e instalaciones necesarias para la producción agraria en la finca, con la limitación de superficie construida establecida en el apartado c).
- Infraestructuras de cualquier tipo que necesariamente hayan de emplazarse en este suelo, con las limitaciones establecidas en el apartado c).
- Acampada turística y actividades de ocio, recreativas o deportivas.
- Las plantas de tratamiento o transformación de residuos vegetales, en la zona de influencia de núcleo de población del Polígono Industrial de La Redonda, siempre que dichas actividades estén situadas a más de 100 m. del límite de suelo urbano o urbanizable.

- Las actividades existentes debidamente autorizadas en estas zonas de influencia de núcleos, podrán llevar a cabo obras de remodelación, reformas y ampliaciones de la superficie construida o de las áreas destinadas al uso existente, sin las limitaciones del apartado c) de este artículo, y que se justifiquen como necesarias para el adecuado funcionamiento de la actividad implantada.

- Los indicados en el Artículo 8.3.30. con sus limitaciones.

b) Uso característico:

- Usos característicos:

Las actividades de producción agraria permitidas.

c) Usos prohibidos:

- Actividades de producción agraria bajo plástico en los primeros 100 mts desde el límite de suelo urbano clasificado o urbano consolidado con la ejecución del suelo urbanizable en cada núcleo, cultivos bajo mallas en los primeros 50 mts y balsas en los primeros 25 mts.. Estas limitaciones de distancias, medidos a partir de las viviendas existentes, se reducirán a 25, 15 y 10 metros respectivamente en las agrupaciones de origen rural de El Canalillo y las 40 viviendas (calle los campos).

- Edificaciones de superficie construida superior a 250 m2 para los almacenes agrícolas y 500 m2 para los usos del Art. 8.3.30., excepto los siguientes:

- 1.- Las asociadas a los usos permitidos de infraestructuras y acampada turística,
 - 2.- Las plantas de tratamiento o transformación de residuos vegetales, detalladas en el apartado 3.a de este artículo.
- Actividades molestas o que supongan cualquier riesgo para la población.
 - Movimientos de tierra, tales como desmontes o rellenos que puedan condicionar el futuro desarrollo urbanístico de los núcleos de población.
 - Viviendas unifamiliares y unidades de alojamiento.
 - Actividades que supongan degradación o deterioro de la calidad ambiental o visual de esta zona.
 - Vertidos de residuos y acopios temporales y actividades de transformación de dichos residuos, salvo cuando se trate de rellenos con la finalidad de restaurar excavaciones existentes con residuos inertes.
 - Los usos no permitidos por la Ley 37/2015 de 29 de septiembre, de carreteras y el Reglamento que la desarrolla.

4. En la instalación de dichas actividades se respetará la presencia de artemisas y, en el caso de una posible afección, se deberá solicitar la autorización ambiental preceptiva al tratarse de una especie de flora incluida en el Catálogo Andaluz de Especies Amenazadas con la categoría de Vulnerable.

2.1.6. Art. 8.4.4, NORMATIVA modificado.

Artículo 8.4.4. Régimen de aplicación al dominio público de carreteras. (apartado 4) MODIFICADO. (N)

4. En las carreteras con protección de borde, cuya denominación se acompaña del distintivo (T), por tratarse de accesos a zonas turísticas o por la necesidad de preservar el entorno paisajístico por tratarse de itinerarios turísticos, se establecen las limitaciones de usos adicionales siguientes:

a) La línea que delimita la franja en la que no podrán autorizarse nuevas construcciones e instalaciones permanentes, se establece a 55 mts a ambos lados del eje de la carretera.

b) La línea que delimita la franja en la que no podrán autorizarse construcciones provisionales, vallas o invernaderos se establece a 12 mts de la arista exterior de la explanación.

c) En la franja delimitada por dos líneas a ambos lados situadas a 250 metros del eje, se prohíben las siguientes actividades y usos:

- Almacenamiento y comercialización de abonos orgánicos.
- Granjas y establos.
- Almacenamiento de productos explosivos e inflamables, gases o líquidos.
- Extracciones de tierras, arenas y piedra.
- Plantas de tratamiento de áridos.
- Plantas de fabricación de hormigón y aglomerado asfáltico.
- Almacenes de materiales y parques de maquinaria al aire libre y demás usos contenidos en el artículo 8.3.30, salvo los aparcamientos, parking de vehículos y elementos de transporte.
- Acopios temporales de áridos y arenas.
- Vertidos de residuos.
- Plantas de reciclado de residuos procedentes de la actividad agraria.

2.1.7.- Artículo 9.4.3. sobre compatibilidad de usos dotacionales.

Artículo 9.4.3. Compatibilidad de Usos. MODIFICADO. (N)

En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso indicado en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos tanto funcional como económicamente, siempre que la superficie destinada a estos usos no supere el 30% de la superficie construida total, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación.

No será de aplicación la limitación de superficie construida especificada anteriormente cuando el uso dotacional se ejerza en una franja horaria determinada por el Ayuntamiento. Durante el resto del horario se podrá ejercer un uso que coadyuve a los fines dotacionales previstos tanto funcional como económicamente en todo el establecimiento.

En el caso de las parcelas dotacionales privadas, además de los usos anteriores, se podrá instalar los usos docente, administrativa y comercial, que coadyuven a los fines dotacionales previstos tanto funcional como económicamente, siempre que la superficie destinada a estos usos no supere el 30% de la superficie construida total.

En el Centro Integral de Mercancías, como equipamiento privado, se podrán instalar los usos industrial y comercial que coadyuven a los fines dotacionales previstos tanto funcional como económicamente, siempre que la superficie destinada a estos usos no supere el 20% de la superficie construida total.

2.2.- VOLUMEN IV.- Fichas de suelo urbano.

2.2.1. Ordenanza I (unifamiliar aislada), sectores OE-1-SM, OE-3-SM, OE-5-SM, modificado.

MODIFICADO.

SECTOR OE-1-SM.

Ordenanza I.- (apartado i)). (N)

i) Condiciones de uso.

Las edificaciones construidas en estas parcelas, deberán estar destinadas al único fin de vivienda unifamiliar, no autorizándose ninguna clase de comercio ni industria ni actividades similares, salvo los siguientes usos que se establecen como compatibles: consultas médicas, farmacias y guarderías.

SECTOR OE-3-SM.

Ordenanza I, I-bis.- (apartados e) g)). (N)

e) Condiciones de uso.

Las edificaciones construidas en estas parcelas, deberán estar destinadas al único fin de vivienda unifamiliar, no autorizándose ninguna clase de comercio ni industria ni actividades similares, salvo los siguientes usos que se establecen como compatibles: consultas médicas, farmacias y guarderías.

Las viviendas cumplirán las condiciones generales de edificación.

g.1) Cerramientos de parcelas.

1.- El vallado de las parcelas con muros, nunca excederá de la altura de ochenta centímetros (0,80 m) medida ésta sobre la rasante del bordillo de la calle, y en las medianerías dicha altura no excederá de un metro (1,00 m) sobre el nivel del terreno en cada punto.

Se podrán levantar pilastras sobre dicho cuerpo para la fijación de verjas o celosías, sin que nunca exceda de dos metros veinte centímetros (2,20m), cualquiera que sea el tipo de cerramiento utilizado.

2.- Los cerramientos a linderos privados cumplirán lo siguiente:

- Hasta 3 metros de distancia a contar desde el lindero a vía pública, cumplirá las condiciones del apartado anterior.
- A partir de dicha distancia podrá ser macizo y tener una altura máxima de 2,50 m.

3.- Con carácter obligatorio el indicado cerramiento tendrá como mínimas dos puertas, una para personas y otra para vehículos con la anchura suficiente para el uso a que se destinen. Se podrán unificar ambas puertas siempre que se mantenga el ancho de ambas adicionado.

SECTOR OE-5-SM.

Ordenanza I (apartados d) g)). (N)

e) Condiciones de uso.

Las edificaciones construidas en estas parcelas, deberán estar destinadas al único fin de vivienda unifamiliar, no autorizándose ninguna clase de comercio ni industria ni actividades similares, salvo los siguientes usos que se establecen como compatibles: consultas médicas, farmacias y guarderías.

Las viviendas cumplirán las condiciones generales de edificación.

g.1) Cerramientos de parcelas.

1.- El vallado de las parcelas con muros, nunca excederá de la altura de ochenta centímetros (0,80 m) medida ésta sobre la rasante del bordillo de la calle, y en las medianerías dicha altura no excederá de un metro (1,00 m) sobre el nivel del terreno en cada punto.

Se podrán levantar pilastras sobre dicho cuerpo para la fijación de verjas o celosías, sin que nunca exceda de dos metros veinte centímetros (2,20m), cualquiera que sea el tipo de cerramiento utilizado.

2.- Los cerramientos a linderos privados cumplirán lo siguiente:

- Hasta 3 metros de distancia a contar desde el lindero a vía pública, cumplirá las condiciones del apartado anterior.
- A partir de dicha distancia podrá ser macizo 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.

4.- Con carácter obligatorio el indicado cerramiento tendrá como mínimas dos puertas, una para personas y otra para vehículos con la anchura suficiente para el uso a que se destinen. Se podrán unificar ambas puertas siempre que se mantenga el ancho de ambas adicionado.

2.2.2. Ordenanza VII (equipamiento parcelas E-3, E-8), sector OE-5-SM, modificado.

MODIFICADO.

SECTOR OE-5-SM.

Ordenanza VII. (N)

(Equipamiento docente, social y deportivo). Regirá en las zonas E.1.1., E.1.2., E.2., E.3, E.4, E.7. Y E.8.

a) Parcelación.

No se considera en esta ordenanza.

b) Aprovechamiento del terreno.

En estas zonas se sitúan las reservas exigidas para equipamiento docente, social y deportivo. En el siguiente cuadro se puede ver la distribución de estos equipamientos públicos, en cada zona, con las superficies netas de proyecto, las mínimas exigidas, así como la ocupación máxima aconsejable.

La edificabilidad de las zonas anteriores al ser públicas, no es computable.

La zona E-7, dedicada a equipamiento social de uso privado, tiene un índice de edificabilidad de tres metros cúbicos por metro cuadrado (3 m³/m²) de parcela, equivalente a un metro cuadrado por metro cuadrado (1 m²e/m²s) de parcela. El índice de ocupación en esta zona será, como en las otras zonas de equipamiento, de un cincuenta por ciento (50%) de su superficie neta.

Las superficies no susceptibles de ser edificadas se considerarán afectas, de modo permanente a la calificación de "espacios libres públicos" en las zonas E.1.1., E.1.2., E.2., E.3., E.4., y E.8. y de "espacios libres privados" en la E.7., regulándose su uso y aprovechamiento por las condiciones que establecen para las mismas, las presentes Ordenanzas.

c) Alturas.

La altura máxima de la edificación en estas zonas será de tres (3) plantas.

d) Retranqueos.

La distancia mínima desde cualquier punto del edificio, a los límites de la parcela no será inferior a la mitad de la altura del edificio, ni menor de cuatro metros (4) en las zonas E.1.2., E.4. y E.7, ni menor a la altura del edificio, o menor de ocho metros (8) en las zonas E.1.1., E.2., E.3. y E.8.

e) Condiciones de uso.

Las zonas E.1.1., E.1.2., y E.2. se dedicarán a equipamiento docente público, la E.1.1. y E.1.2. para escuelas de Enseñanza General Básica y la E.2. para preescolar.

Las zonas E.3. y E.4. se dedicarán a equipamiento social público de tipo recreativo enfocado a actividades náuticas.

La zona E.8. con una superficie neta total de 28.080 m² se dedica a parque deportivo en una superficie de 22.560 m² y a equipamiento social en la superficie restante de 5.520 m².

f) Piscinas y otras instalaciones deportivas.

Se autorizan en todas las zonas.

g) Condiciones estéticas y ambientales.

Las de las condiciones generales de edificación de las ordenanzas del plan general.

g.1. Cerramiento de parcelas.

Igual que la Ordenanza I.

g.2. Cubiertas.

Igual que la Ordenanza I.

h) Condiciones higiénicas.

Las de las condiciones generales de edificación de las ordenanzas del plan general.

i) Servicios e instalaciones.

Las exigidas para el sector terciario.

j) Condición especial.

Las parcelas de equipamiento E.3. y E.8. tendrán compatible también el uso docente.

2.2.3. Ordenanza IV (zona H-6, subzona 2), sector OE-1-SM, modificado.

MODIFICADA

Ordenanza IV. (N)

Hoteles y moteles de viajeros. Regirá en las zonas H1, H4, H5 y H6 de la urbanización.

Se permite la construcción de edificios destinados a hoteles o moteles de viajeros, apartahoteles y servicios complementarios. También se permite debido a las oscilaciones que se producen en la demanda turística, que estas zonas, salvo las H1 y H6 ya construidas, puedan cambiar su uso por el de viviendas unifamiliares agrupadas bungalow, rigiéndose entonces en su totalidad por la Ordenanza III, o por la Ordenanza II, sin varias las condiciones de edificabilidad y ocupación que tienen asignadas de la Ordenanza IV.

a) Edificación y parcelación.

En la parcela H6, la superficie mínima de parcela que se admite es de 10.000 m² diez mil metros cuadrados. La superficie máxima construida será de 14.990,50 m²e para usos hoteleros y de residencia de mayores. En las restantes zonas H1, H4 y H5, la superficie mínima de parcela que se admite es de quince mil metros cuadrados (15.000 m²). La edificación habrá de satisfacer, simultáneamente, las limitaciones de ocupación de parcela, índice de edificabilidad y retranqueos que se definen en los párrafos siguientes.

b) Aprovechamiento del terreno.

Los índices máximos de ocupación de cada parcela, por la edificación, serán de un treinta por ciento (30%) aplicados sobre la superficie neta de la misma, en las zonas H1 y H6 y de un cuarenta por ciento (40%) en las zonas H4 y H5. La ocupación máxima con edificación en la subparcela 2 de la zona H6, será de 4.300 m².

Los índices máximos de edificabilidad, aplicados sobre la superficie neta de las parcelas serán de dos metros con setecientos decímetros cúbicos por metro cuadrado (2,70 m³/m²) en la zona H1, de dos metros cuatrocientos decímetros cúbicos por metro cuadrado (2,40 m³/m²) en las zonas H4 y H5 y de dos metros con setecientos decímetros cúbicos por metro cuadrado (2,70 m³/m²) en la zona H6.

Las superficies no susceptibles de ser edificadas, se considerarán 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 vehículos la superficie necesaria para que exista un número de plazas no inferior al cuarenta por ciento (40%) del de habitaciones para viajeros, pudiéndose deducir de las plazas requeridas, las que existan en el interior de los edificios, siempre que como mínimo, quede un cincuenta por ciento (50%) de plazas exteriores.

c) Alturas.

Teniendo en cuenta las especiales características de los edificios destinados a hoteles de viajeros no se establece ninguna limitación de altura para la construcción de los mismos, en las zonas H1 y H6.

La altura máxima de las edificaciones, en las zonas H4 y H5, no podrá ser superior a seis plantas o veintidós metros (22 m) medidos desde el terreno, en su punto más bajo y el arranque más alto de la cubierta. Podrán alcanzarse siete plantas si la baja es diáfana en parte. La altura mínima entre el suelo y techo, será de dos metros sesenta centímetros (2,60 m), excepto en la planta baja, en que será superior a tres y medio metros. La distancia mínima, desde cualquier punto del edificio, a los límites de su parcela correspondiente será de doce metros (12 m), o la mitad de la altura del edificio en la proyección vertical de dicho punto sobre el terreno.

d) Condiciones higiénicas y servicios e instalaciones en los edificios.

Se cumplirán las exigidas en la vigente Orden del Ministerio de Información y turismo de 19 de julio de 1968, por la que se dictan normas sobre la clasificación de establecimientos y en la actual normativa hotelera vigente.

e) Condiciones de uso.

Los edificios que se construyan en estas zonas se dedicarán a hoteles e instalaciones anexas, como apartamentos y viviendas de personal al servicio del establecimiento hotelero. También podrán dedicarse las plantas bajas a locales comerciales de índole turística. Los usos en la zona H.6 son los recogidos en el siguiente cuadro, conforme a la modificación del plan parcial de 03/02/2003 e innovación nº 11 del PGOU.

Zona H.6.-

USOS PARCELA H.6				
SUBZONA	USO	SUPERFICIE SUBPARCELA	SUP OCUPACION	SUPERFICIE CONSTRUIDA
1	APARTAMENTOS TURISTICOS	11.710,11	2.531,00	13.608,45
2	HOTELERO o RESIDENCIA DE MAYORES (*)	10.765,97	4.300,00	14.990,5
3	APARTAMENTOS TURISTICOS	7.268,32	1.849,00	8.877,30
4	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	35.127,77	7.794,00	22485,75+800

f) Piscinas y otras instalaciones deportivas comunitarias.**g) Con carácter general.****h) Cerramientos.****i) Cubiertas.****j) Servicios urbanos.**

Cumplirán idénticas condiciones que las indicadas en los apartados g) h) i) j) y m) respectivamente de la Ordenanza II.

k) Condición especial.

En las parcelas H4 y H5 pendientes actualmente de edificar, se admite como uso alternativo el de la Ordenanza III, viviendas colectivas en bloque de altura (apartamentos) y el de la Ordenanza II viviendas unifamiliares agrupadas-bungalow, conservando las condiciones de edificabilidad y ocupación que tienen en su Ordenanza IV y rigiéndose en los demás parámetros por los fijados en la ordenanza correspondiente a la tipología escogida.

Asimismo, se mantendrá el límite máximo de habitabilidad que tienen actualmente estas parcelas, que al ser de uso hotelero está fijado en 25 m²/hab, aunque se cambie el uso de las ordenanzas II y III.

Edificación máxima Población máxima

H4 18.352 m² 25 m²/hab = 734 hab

H5 18.432 m² 25 m²/hab = 732 hab

De la aplicación de los datos anteriores, se obtienen los siguientes aprovechamientos residenciales cuando se apliquen las ordenanzas alternativas II y III (a razón de 22 m²/hab)

H4 **16.148 m²** construidos residenciales

H5 **16.104 m²** construidos residenciales

En El Ejido, a 11 de noviembre de 2025.

EL CONCEJAL DELEGADO ÁREA DE URBANISMO, Alberto González López.