

AYUNTAMIENTO DE PILAR DE LA HORADADA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA 1998

REFUNDIDO JUNIO 2022

MEMORIA JUSTIFICATIVA

## SUMARIO

	Pág.
I.- Procedencia de la elaboración	3
II.- Tramitación	12
III.- El planeamiento anterior	20
IV.- Justificación de adecuación a PAT	34
V.- Modelo territorial	36
1.- Introducción	36
2.- Resumen	37
3.- Contenidos de la ordenación estructural	41
A).- DEUT	41
B).- Clasificación del suelo.	42
C).- Zonas de ordenación urbanística.	45
D).- Ordenación del suelo no urbanizable.	47
E).- Delimitación de sectores.	48
F).- Tratamiento de los bienes de dominio público no municipal.	53
G).- Áreas de reparto y aprovechamientos tipo.	56
H).- Objetivos de los instrumentos de desarrollo.	61
I).- Centros cívicos y actividades con tráfico intenso.	65
J).- Red primaria de dotaciones e infraestructuras públicas.	66
VI.- Resumen estadístico	74
VII.- Referencia a alegaciones	80
VIII.- Equipo redactor	81
ANEXO: Informes de otras Administraciones y medidas adoptadas	82

## **I.- PROCEDENCIA DE LA ELABORACIÓN DEL PLAN GENERAL.**

### 1) Antecedentes.

Es importante conocer que el Municipio de Pilar de la Horadada se creó en el año 1.986 mediante la segregación de su término del Municipio de Orihuela, en virtud del Decreto 100/1986, de 30 de julio, del Consell de la Generalitat Valenciana, asumiendo a partir de ese momento las competencias urbanísticas que, para su ámbito territorial, le eran encomendadas por la legislación vigente.

Por la escueta regulación urbanística existente en el término municipal, ya que en el momento de la segregación sólo se contaba con sendos Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano de los núcleos de Pilar, la Torre y el Mojón, el Ayuntamiento procedió, tras una previa y conflictiva aprobación de otra Delimitación de Suelo Urbano, a la elaboración de unas Normas Subsidiarias que de forma rápida dieran cobertura a la falta de planificación urbanística del término.

La urgencia de su elaboración, junto a la falta de rodaje del nuevo municipio y la problemática que se arrastraba por la aprobación municipal del citado Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, dieron como resultado un Planeamiento con importantes lagunas que, aunque era mejor que no tener ninguno, con el paso del tiempo se ha visto cada vez más insuficiente.

En el momento de su redacción, las Normas Subsidiarias de Pilar de la Horadada se deben enmarcar en el caso de aquellos municipios en los que, aún presentando problemas de desarrollo urbano de cierta complejidad, existían razones urgentes de procedimiento en la tramitación e, incluso, imposibilidad material de asumir a corto plazo las obligaciones y compromisos de gestión que conlleva un Plan General, lo que aconsejaba la ordenación mediante Normas Subsidiarias cuya vigencia se limitara

En este supuesto es donde debemos situar la función de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Pilar de la Horadada, por cuanto la problemática del término municipal a finales de los años 80 habría quedado resuelta con mayor precisión en el marco de un Plan General. Sin embargo, debido a que, por una parte, al tiempo de iniciar el trámite de aprobación de las Normas Subsidiarias, en el año 1.988, tan sólo se habían aprobado en el territorio del ahora nuevo municipio, en adaptación transitoria al Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1.976, por el Ayuntamiento de Orihuela, los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano de Pilar de la Horadada, Torre de la Horadada y el Mojón, de acuerdo con lo previsto por el Real Decreto-Ley 16/81, y que, por otra parte, la segregación del término municipal de Pilar de la Horadada, del término de Orihuela, se produjo en el año 1.986, ocurriendo que en el momento de acometer la adaptación del planeamiento a la legislación urbanística no se disponía del suficiente bagaje y experiencia administrativa, se optó, en base a su rapidez y simplificación de contenido, por la figura de las Normas Subsidiarias de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística.

Se conciben así las Normas Subsidiarias como un puente hacia el Plan General, siendo el instrumento adecuado para que el Ayuntamiento adquiriera la experiencia y capacidad de gestión que en el momento de su redacción carecía.

Este rodaje del vigente instrumento de planeamiento y de la estructura administrativa municipal culminará cuando el Ayuntamiento formalice sus compromisos y asegure los de otras Administraciones y particulares en un Plan General.

## 2) Plazo de vigencia de las Normas Subsidiarias actuales.

El artículo 2 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Pilar de la Horadada determina la vigencia de las mismas en los siguientes términos:

*"Art. 2.- Vigencia y revisión.*

*Las presentes Normas Subsidiarias tienen una vigencia de cuatro años, al cabo de los cuales deberán ser revisadas por un Plan General Municipal de Ordenación Urbana. Dicho Plan contemplará el modelo territorial completo, así como la inclusión del correspondiente Programa de Actuación y de gestión económico-financiero."*

Del transcrito artículo 2 de las Normas Urbanísticas vigentes podemos deducir, con suficiente claridad, que:

- Como hemos podido comprobar, las Normas Subsidiarias fueron aprobadas con el carácter de provisionalidad que supone el mandato de su sustitución por un Plan General de Ordenación Urbana.
- El tiempo previsto para la vigencia de las Normas, cuatro años, ha sido superado con creces.

### 3) La necesaria sustitución de las Normas Subsidiarias por un Plan General de Ordenación Urbana.

Además de la obviedad de realizar la adaptación del planeamiento municipal a las determinaciones de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana, el municipio de Pilar de la Horadada necesita la elaboración de un Plan General en razón de las insuficiencias detectadas en el actual instrumento de planeamiento urbanístico.

En efecto, durante la vigencia de las Normas Subsidiarias se han podido contrastar determinadas cuestiones que hacen aconsejable, cuanto antes, la revisión del planeamiento urbanístico, entre otros por los motivos siguientes:

- La problemática surgida a partir de la aprobación del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de 1.988, en especial la zona de Mil Palmeras, ha traído como consecuencia una imagen conflictiva del municipio y, con el paso del tiempo, se han estancado las posibles vías de solución a expensas de lo que en su día dictaminen los

Tribunales, debido fundamentalmente a las soluciones poco acertadas de la ordenación.

- En cuanto a dotaciones urbanas el gran problema del municipio es el déficit de equipamientos comunitarios y zonas verdes. El equipamiento escolar es mejorable. Se requiere la mejora de las dotaciones sanitarias y asistenciales y la consecución de un importante aumento de zonas verdes y jardines.

- El ritmo de construcción de viviendas en el núcleo urbano y suelos urbanizables se produce con grandes altibajos, siendo los años 1.988 y 1.997 los años de más licencias solicitadas. En el año 1.997 se solicitaron 1.001 licencias, de ellas 881 para nuevas viviendas. Durante los últimos años, progresivamente, se ha producido un incremento de la demanda de vivienda unifamiliar de segunda residencia o vivienda de vacaciones. A continuación se refleja en un cuadro la evolución de la concesión de licencias.

#### **LICENCIAS URBANÍSTICAS SOLICITADAS.**

<b>AÑO</b>	<b>VIVIENDAS</b>	<b>OTROS EDIFICIOS</b>	<b>AMPLIACIONES Y REFORMAS</b>	<b>NAVES AGRÍCOLAS O INDUSTRIALES</b>	<b>PARCELACIÓN</b>
1.987	457	5	13	6	-
1.988	2.020	9	8	4	-
1.989	305	8	12	6	1
1.990	517	3	12	7	2
1.991	308	4	12	7	2
1.992	197	3	10	-	-
1.993	137	1	11	-	1
1.994	420	7	11	-	-
1.995	394	8	79	1	1
1.996	486	5	31	1	2
1.997	881	7	110	-	3

- El déficit de espacios libres y de equipamientos no ha podido ser absorbido por el Municipio al no recogerse en el planeamiento vigente una gestión clara, útil y eficaz para la consecución de los suelos de cesión obligatoria y gratuita.
- Se detecta en las Normas Subsidiarias vigentes la existencia de contradicciones en algunas zonas, al no responder las condiciones de edificación a la parcelación y tipología existente, como en la zona de la Torre donde se han densificado zonas cuya vocación y realidad era de vivienda unifamiliar aislada. En general, la normativa es muy genérica y mal redactada y recae en plantear tipologías no adecuadas a la realidad existente.
- El pequeño sector calificado para la implantación de uso industrial no ha sido ubicado en el lugar más idóneo y su delimitación y ordenación no responde a criterios urbanísticos objetivos.
- La ordenación actual adolece de intervenciones puntuales de diseño que mejoren la imagen y el ambiente urbano, mediante acciones de gestión rápidas que sean asumibles por los agentes económicos y la actuación municipal.
- Parte de la periferia del suelo urbano ha quedado mal resuelta y se detecta, en algunas zonas un exceso de suelo urbano clasificado, estando buena parte de este suelo paralizado, por los problemas derivados de la mala gestión que plantea el planeamiento vigente, al no resolver con mecanismos adecuados las cesiones gratuitas y la urbanización, si bien con la aparición de la LRAU ha sido mejorado este aspecto.
- Los pequeños núcleos urbanos existentes (Mojón, Las Palmeras, Cañada de Praes, Los Sáez) son los grandes olvidados de las Normas Subsidiarias vigentes, con unas clasificaciones de suelo no adecuadas, como ha sido contrastado en la vigencia de las Normas, en parte debido a la deficiente cartografía utilizada.

- Existen zonas urbanas que actualmente requieren una intervención decidida de saneamiento y de nueva imagen urbana.
- Las soluciones previstas para el suelo urbanizable no han sido las más acertadas y buena prueba de ello es la falta de conexión entre los sectores a través de una red viaria primaria coherente vertebradora de los nuevos suelos urbanizados.
- El suelo no urbanizable requiere que se evite la ocupación desordenada y que se lleve a cabo su adaptación a la legislación vigente. Se ha de resolver la situación de implantaciones residenciales, anteriores a la existencia del municipio, al oeste de éste que han dado lugar al núcleo de población del Pinar de la Perdiz.
- En cuanto a infraestructura viaria, existe en estos momentos un proyecto del Ministerio de Fomento de Autopista Alicante-Cartagena que será muy importante para conformar el futuro desarrollo urbanístico del municipio.
- La entrada en vigor de la nueva legislación urbanística –Ley 6/98, de 13 de abril, articulado vigente del Texto Refundido de la Ley del Suelo, Ley del Suelo no urbanizable de la Comunidad Valenciana, Ley Reguladora de la Actividad Urbanística- y normas sectoriales con incidencia en el territorio -legislación estatal y autonómica de carreteras, Ley y Reglamento de Impacto Ambiental, Costas, Aguas, Vías Pecuarias, etc.- han dejado desfasadas las Normas Subsidiarias vigentes en algunos aspectos importantes.

#### 4) Problemática a resolver por el Plan General.

La necesidad de redactar un Plan General está detectada, como hemos visto, desde el mismo momento de la elaboración de las Normas Subsidiarias. Por ello, están perfectamente detectadas las cuestiones básicas sobre las que conviene abordar su redacción, que han de ser tendentes a conseguir los fines propios del tipo de planeamiento que se va a redactar, adaptado a la vigente legislación urbanística constituida por la Ley 6/98, los artículos no anulados por el Tribunal Constitucional del



Texto Refundido de la Ley del Suelo, Ley del Suelo no Urbanizable de la Comunidad Valenciana y Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana, que brevemente pueden definirse, en un primer esbozo, a través de los siguientes criterios:

- 1) Dar solución a los problemas enquistados derivados de la aprobación del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, en un marco de respeto de la normativa vigente, mediante el diálogo y concierto de las propuestas con la Dirección General de Urbanismo.
- 2) Redefinición de la estructura urbana a partir de :
  - a) Nueva asignación del régimen urbanístico del suelo, adecuando la propuesta del Plan General a criterios objetivos, tanto legales como de posibilidad real de puesta en marcha de los suelos que actualmente tienen una clasificación inadecuada o han quedado paralizados.
  - b) Resolver las uniones entre los diversos elementos urbanos que conforman el estricto suelo urbano de los núcleos de Pilar de la Horadada. Respecto al suelo urbanizable deberá plantearse una red primaria de viario que conecte los diversos sectores, entre sí mismos y con el suelo urbano.
  - c) Poner especial énfasis en el estudio del actual casco urbano, resolviendo sus déficit de equipamientos y áreas libres.
- 3) Ante la parquedad de las posibilidades económicas y presupuestarias municipales han de emplearse a fondo todos los mecanismos legales a fin de que los déficit no tengan que ser absorbidos, más que en la menor parte posible, por la Administración Municipal, recuperando, al mismo tiempo, parte de las plusvalías generadas, en cumplimiento de la vigente legislación urbanística.

- 4) En el mismo sentido del apartado anterior ha de fomentarse la mayor calidad de la urbanización, tanto en los suelos que se desarrollen en el futuro, como en aquellas áreas que todavía permitan una mejora de las infraestructuras y servicios existentes, lo que redundará en una mayor calidad de vida de la población.
- 5) Emplear el concreto diseño urbano en las situaciones necesarias a fin de resolver específicamente la problemática de espacios urbanos de relevancia.
- 6) Aprovechar la reactivación del sector de la construcción en un momento económico especialmente bueno.
- 7) Aprovechar las inversiones en infraestructuras a realizar en los próximos años, en especial Autopista Alicante-Cartagena, aunque su trazado final es discutible, para potenciar el uso e implantación industrial, las actividades productivas necesarias para el desarrollo económico del municipio y la localización de las actividades terciarias de nueva implantación.
- 8) Determinación de barrios y áreas homogéneas y tipológicas, sin perjuicio de las singularidades existentes en cada una de ellas, considerándose especialmente el núcleo histórico tradicional existente.
- 9) Reconsiderar la clasificación del suelo urbanizable en aquellos ámbitos que resulte difícil su puesta en funcionamiento, clasificando, en su caso, nuevo suelo en razón de los compromisos de programación que puedan adquirirse y las necesidades detectadas.
- 10) Considerar fundamental el papel positivo que los espacios no urbanos tienen dentro del conjunto municipal y comarcal, evitando en lo posible la competencia de rentas urbanas con rentas agrícolas o intereses paisajísticos y ecológicos.

- 1.1) Adaptar la realidad existente en el suelo no urbanizable a la Ley 4/92, del Suelo no urbanizable de la Comunidad Valenciana, respetando las edificaciones legales existentes y resolviendo la situación de los núcleos de población surgidos.
- 1.2) Superar las diferencias entre los núcleos principales y los pequeños asentamientos urbanos, corrigiendo, al mismo tiempo, las diferencias y marginaciones que el modelo de ciudad tradicional crea.
- 1.3) Dotar al municipio de un documento de planeamiento útil para la gestión y sencillo para su comprensión por todos los afectados.
- 1.4) Asumir las competencias municipales que el artículo 15 de la LRAU permite, tramitando con carácter independiente las Normas Urbanísticas incluidas en el Plan General y las Ordenanzas de policía de la edificación.
- 1.5) Conjuguar todos los elementos anteriores con el fomento de la programación y urbanización de los suelos a desarrollar, con una visión clara de la capacidad de inversión y siendo conscientes de que la escasez de recursos sólo puede compensarse con un planteamiento estricto y realista, perfectamente sincronizado con los mecanismos de gestión.

Tal y como reiteradamente se ha expuesto, el Plan General de Ordenación Urbana de Pilar de la Horadada ha de ser para su ejecución, no para una ordenación de ciudad trazada. Es preciso poner el acento en la ciudad diseñada y programada con instrumentos de gestión eficaces.

Las determinaciones del Planeamiento resultante están coordinadas con las conclusiones que se derivan del Estudio de Impacto Ambiental que se ha realizado en cumplimiento de la legislación medio-ambiental de la Comunidad Valenciana.

## **II.- TRAMITACIÓN.**

### **1.- ACTUACIONES PREVIAS LLEVADAS A CABO.**

Con carácter previo al inicio de la elaboración de los trabajos de redacción del Plan General, el Ayuntamiento de Pilar de la Horadada, en sesión plenaria celebrada el día 22 de septiembre de 1.997, acordó exponer al público, mediante anuncios publicados en el Diario La Verdad de 28 de septiembre de 1.997 y Boletín Oficial de la Provincia de 7 de noviembre de 1.997, un Avance gráfico del ámbito territorial afectado por la redacción del Plan General, para que los interesados pudieran presentar cuantas sugerencias estimasen oportunas.

El alcance y objetivos de la anterior exposición pública venía marcado en el sentido siguiente:

*El documento que se expone al público tiene un carácter no vinculante y pretende ser un esquema de mínimos del suelo a clasificar, teniendo en cuenta la ordenación vigente y practicando escasos retoques de acabado de las tramas urbanas existentes. Desde este punto de vista, el Ayuntamiento prevé el máximo respeto posible a los suelos clasificados de los núcleos de Pilar y la Torre de la Horadada y el suelo urbano de Pinar de Campoverde.*

*Con este esquema o Preavance se pretende que sirva de orientación para la redacción definitiva del Plan General, fijando a partir del mismo unas bases que determinen cuales serán los suelos que ofrecen mejores expectativas y garantías de poder ser desarrollados en un plazo aproximado de diez años. Por ello, el alcance del documento sólo tendrá efectos administrativos internos preparatorios de la redacción definitiva del Plan General.*

*Esta exposición pública está enmarcada en una firme voluntad municipal de fomentar la participación de los ciudadanos y de los agentes sociales que intervienen en el proceso de urbanización y edificación, durante la redacción del Plan General. Será importante contrastar las posibles demandas o propuestas de clasificación de suelo que vengan acompañadas de una decidida voluntad de urbanizar los terrenos con las suficientes garantías.*

*Por otra parte, se debe manifestar desde el principio que el Ayuntamiento ha de velar por evitar cualquier pretensión especulativa, considerando que la clasificación del suelo obedece, principalmente, a un interés general y que revertirá sobre aquellos terrenos con verdaderas expectativas de ser desarrollados durante el plazo inicial de vigencia que el Plan General determine como horizonte máximo, que en principio puede ser en torno a los diez años. Lo que no parece aconsejable es definir una clasificación de suelo basada, únicamente, en el deseo de la propiedad.*

*Las propuestas de clasificación de suelo deberán acreditar, al menos, las siguientes cuestiones:*

- Disponibilidad de los terrenos.*
- Situación de los mismos respecto a la red estructurante del municipio.*
- Expectativas de su desarrollo.*
- Garantías de la firme voluntad de proceder al desarrollo de los mismos.*
- Compromisos a contraer con el Ayuntamiento.*
- Respeto de los valores naturales del municipio.*

*Dentro de las propuestas de clasificación que puedan plantearse, será importante distinguir entre aquellas que pretendan un destino residencial y las que propongan otros usos que complementen la dinámica económica del municipio, como el uso industrial, hotelero, comercial, u otros usos terciarios, dotacionales o de ocio.*

*El Ayuntamiento abre este periodo de exposición pública con el objeto de estudiar todas las propuestas, alternativas o alegaciones que puedan plantearse, para poder cuantificar desde el inicio de los trabajos de redacción del Plan General los parámetros sobre los que se plantea el crecimiento del municipio. Dichos parámetros tendrán que ser equilibrados, definiendo un crecimiento ordenado y haciendo hincapié en dotar de una calidad de vida que revierta en la buena imagen del municipio que, a su vez, haga atractivo un producto eminentemente turístico y vacacional.*

*Por otra parte, como complemento a las posibles propuestas que se efectúen por escrito, el Ayuntamiento queda abierto para mantener todas las reuniones que resulten necesarias o crean convenientes los interesados.*

Durante el periodo de exposición pública se presentaron alegaciones suscritas por: D. Raimundo Benedicto Valero, que en dos escritos propone la clasificación de terrenos propiedad de BENEDICTO, S.A. como urbanizables; y D. Justo A. Quesada Aniorte, en representación de las mercantiles MIL PALMERAS, S.A. y TORRE BRISON, S.A., que en dos escritos parece deducirse que pretende para unos terrenos de las citadas mercantiles la clasificación urbanística de suelo urbano.

## **2.- AVANCE PARA CONCIERTO PREVIO.**

Con fecha 27 de febrero de 1.998, fue publicado anuncio en el DOGV por el que el Ayuntamiento de Pilar de la Horadada acordó exponer al público el documento de Avance para Concierto Previo del Plan General. El objetivo de este documento era, además de su conocimiento público, dar cumplimiento al trámite de concierto previo con la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes previsto por la vigente legislación urbanística autonómica. En concreto, el artículo 38.1 de la LRAU establece:

*Durante la redacción técnica del Plan la entidad promotora formulará consultas y formalizará acuerdos con otras Administraciones o entidades representativas de los colectivos ciudadanos particularmente afectados, reflejando su resultado en el expediente.*

*Tratándose de Planes Generales, son preceptivas negociaciones y consultas con los Municipios colindantes y con las Administraciones cuyas competencias y bienes demaniales resulten afectados. En especial, será preceptivo el concierto con la Conselleria competente en Urbanismo para definir un modelo territorial municipal acorde con su contexto supramunicipal y con los Planes de Acción Territorial aplicables.*

Formalmente consiste en la elaboración de un avance en el que se establecen las determinaciones que van a configurar el esqueleto del Plan General a través de su Ordenación Estructural o Modelo Territorial que debe ser objeto de concierto. Es, en definitiva, la propuesta formal del Ayuntamiento de las cuestiones que con mayor relevancia van a incidir en la redacción del Plan General, para que la Consellería

competente en Urbanismo pronuncie su posición a través del acuerdo previo que establece el artículo 38 de la LRAU.

Al mismo tiempo, el avance fue utilizado, de conformidad con lo previsto por el artículo 19 del Reglamento de Impacto Ambiental (Decreto del Consell 162/90, de 15 de octubre), con el fin de obtener un pronunciamiento previo del órgano competente para emitir la declaración de impacto ambiental sobre el contenido del Modelo Territorial propuesto.

### **3.- CONSULTAS Y NEGOCIACIONES CON OTRAS ADMINISTRACIONES Y CIUDADANOS.**

El artículo 38.1 de la LRAU también exige la formulación de consultas y negociaciones con los municipios colindantes y con otras Administraciones cuyos bienes pudieran resultar afectados en la elaboración del Plan General, así como con colectivos de ciudadanos particularmente afectados.

El Avance sirvió para dar cumplimiento a dicho trámite, instando informes de las Administraciones afectadas. En concreto, se dio cuenta del mismo a las Administraciones siguientes:

a) Municipios colindantes: El término municipal de Pilar de la Horadada es limítrofe con el municipio de Orihuela, en la provincia de Alicante, y con los municipios de Murcia, San Javier y San Pedro del Pinatar, en la provincia de Murcia. Por el ámbito de aplicación de la LRAU, la Comunidad Valenciana, hay que entender que la exigencia de consultas a Municipios colindantes tan solo afecta a los municipios integrados en el ámbito territorial de aplicación de la Ley y que, por tanto, no existe obligación de evacuar consultas respecto a los municipios de otras Comunidades Autónomas. En consecuencia, sólo se requiere el informe del Ayuntamiento de Orihuela. No obstante, aunque en el Avance no se solicitó el informe a los municipios de la Comunidad de Murcia, el Plan General refleja la ordenación urbanística de los terrenos limítrofes del municipio de Pilar de la Horadada, con independencia de que estén o no enclavados en

la Comunidad Valenciana, para garantizar la coherencia territorial de la ordenación propuesta.

b) Otras Administraciones: Se ha informado a las demás Administraciones, que por exigencia legal o por resultar afectados sus bienes, de la elaboración del Avance y la tramitación del Plan General para que puedan evacuar informes, sugerencias, alternativas u observaciones. Estas Administraciones son: Confederación Hidrográfica del Segura, Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes (Oficina del Plan de Carreteras, Entidad Pública de Saneamiento de Aguas Residuales, Servicio de Puertos y Costas), Ministerio de Fomento (Unidad de Carreteras, Unidad de Costas), Consellería de Cultura, Educación y Ciencia, Consellería de Sanidad y Consumo, Consellería de Industria y Comercio y Consellería de Agricultura.

#### **4.- RESULTADO DE LOS TRÁMITES ANTERIORES.**

Con fecha 31 de julio de 1.998, el Subsecretario de Urbanismo y Ordenación Territorial dictó resolución por la que se efectuó el trámite para Concierto Previo, que había sido remitido por el Ayuntamiento, con fecha 17 de febrero de 1.998. Del informe emitido se deducen algunas cuestiones que han sido tenidas en cuenta a la hora de redactar el documento de Plan General: parcela mínima en no urbanizable común de 10.000 m<sup>2</sup>.; protección del cauce del río Seco, con grado 1 de riesgo de inundaciones; inclusión del enclave resultante en Pinar de Campoverde como suelo urbanizable; y las relativas a los informes sectoriales emitidos, como más significativas.

Todas estas cuestiones son tenidas en cuenta en la redacción del Plan General, así como las que se derivan de los informes emitidos con anterioridad a la exposición pública del Plan por Carreteras del Estado, Carreteras de la Generalitat, Costas y Puertos de la COPUT, Consellería de Sanidad, Cultura, Medio Ambiente, Ayuntamiento de Orihuela, etc.

Así se recogen en el Plan General, para cumplimentar las observaciones y sugerencias emitidas, las siguientes cuestiones:



- Parcela mínima en no urbanizable común de 10.000 m<sup>2</sup>.
- Protección del cauce del río Seco y barrancos del término municipal.
- Inclusión del enclave resultante en Pinar de Campoverde como suelo urbanizable.
- Inclusión de los terrenos forestales que quedaban sin incluir en la categoría de suelo no urbanizable de protección.
- Las vías pecuarias se incluyen como parte de la red primaria de dotaciones públicas.
- El Puerto Deportivo se incluye en la red primaria deportivo-portuaria.
- Se prevé la posibilidad de redacción de un Plan Especial de Homogeneización de la fachada litoral.
- Se incluye una categoría de suelo no urbanizable de protección de infraestructuras.
- Se reserva suelo para dotación sanitaria superior a los 2.000 m<sup>2</sup>.
- Se da cumplimiento a la vigente legislación de carreteras.
- Se corrige el límite de término municipal con Orihuela en la zona de desembocadura de la rambla de Cañada Hermosa.

En cualquier caso, nos remitimos al contenido del Anexo de esta Memoria donde se analiza con más precisión y detalle el contenido de todos los informes recabados de otras administraciones.

Por otra parte, tanto los representantes de la Corporación municipal, como los miembros del equipo redactor han llevado a cabo reuniones con los agentes sociales afectados por la elaboración del Plan: ecologistas, colectivo de ciudadanos del anterior PERI, constructores, promotores, propietarios de suelo, técnicos, agentes económicos, etc. De estas reuniones han surgido compromisos y acuerdos de diversa índole, destacando los convenios suscritos y el acuerdo con el colectivo de ciudadanos afectado por el PERI de las NNSs anteriores.

## **5.- SIGUIENTE TRAMITACIÓN DEL PLAN GENERAL.**

- a) Exposición al público del Plan General de ordenación Urbana y suspensión

automática de licencias y programas.

Efectuado el trámite de concierto previo con la Comisión Territorial de Urbanismo sobre el Avance sometido a información pública y realizadas las consultas con las Administraciones afectadas, municipios colindantes y colectivos ciudadanos, el documento de Plan General elaborado se sometió a exposición al público de conformidad con el artículo 38.2 de la LRAU, operando la suspensión automática de licencias y acuerdos de programación establecida por el artículo 57 de la LRAU en aquellas áreas del territorio cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente.

El acuerdo fue adoptado por el Pleno municipal (Disposición Adicional Tercera de la LRAU y artículo 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril según redacción dada por el R.D.L. 5/1996 de 7 de junio), que exige adoptarse por mayoría absoluta (artículo 47.3.i) de la Ley 7/1985, 2 abril).

Nuevamente fueron recabados informes a las Administraciones afectadas, incluso los municipios colindantes de la provincia de Murcia.

b) Exposición al público del Estudio de Impacto Ambiental y convenios.

Conjuntamente con la documentación del Plan General redactado, se sometió a información pública el Estudio de Impacto Ambiental (artículo 4 de la Ley 2/1989, de 3 de marzo de Impacto Ambiental y Art. 27.1.b de la L.R.A.U.) y los convenios Urbanísticos suscritos (Disposición Adicional 4ª de la Ley 4/92, de 5 de junio, de la Generalitat Valenciana, de suelo no urbanizable).

c) Aprobación provisional.

A continuación una vez deducidas las alegaciones interpuestas e informadas éstas, se adoptará la aprobación provisional del Plan General, de competencia municipal, con las rectificaciones a incluir en el documento expuesto al público. Así el artículo 38.3 de la

LRAU establece:

*Concluidos los trámites anteriores, el Ayuntamiento-Pleno u órgano competente de la Administración que promueva o supervise la redacción del Plan resolverá sobre su aprobación provisional, con introducción de las rectificaciones que estime oportunas, y podrá remitirlo a la Consellería competente en Urbanismo interesando su aprobación definitiva.*

El acuerdo es competencia del Pleno municipal por mayoría absoluta de conformidad con la legislación expuesta anteriormente.

d) Aprobación definitiva.

Adoptado el acuerdo de aprobación provisional el Plan se remitirá a la Consellería competente en Urbanismo que procederá al otorgamiento de la aprobación definitiva de acuerdo con la regulación contenida en los arts. 39, 40 y 41 de la LRAU.

e) Publicación.

Una vez aprobado definitivamente el Plan General procederá, para su ejecutividad y entrada en vigor, la publicación del citado acuerdo en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana, en los términos establecidos por el artículo 59 de la LRAU.

f) Tramitación del Estudio de Impacto Ambiental.

Una vez transcurrida la fase de información pública, junto al Plan General, el Estudio de Impacto Ambiental se remitirá al órgano medio-ambiental competente para que éste efectúe la Declaración de Impacto Ambiental, previa a la resolución del expediente. Dicha Declaración deberá producirse en el plazo de 30 días, de acuerdo con lo establecido por el artículo 25 del Reglamento de Impacto Ambiental.

### **III.- EL PLANEAMIENTO ANTERIOR.**

#### **1.- TIPO DE INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE Y FECHA DE APROBACIÓN.**

El municipio de Pilar de la Horadada cuenta en la actualidad con unas Normas Subsidiarias de Planeamiento, tipo B, aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante en las siguientes fases: con fecha 15 de junio de 1.990 el suelo urbano y no urbanizable, el 9 de mayo de 1.991 el suelo apto para urbanizar, excepto el sector D, y el 26 de julio de 1.991 el sector D del suelo apto para urbanizar.

#### **2.- ANÁLISIS Y DATOS MÁS SIGNIFICATIVOS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS VIGENTES.**

\* De la Memoria de las Normas Subsidiarias se extraen los datos siguientes:

##### A.- La perentoria oportunidad de su redacción por:

- 1.- Ser municipio de reciente creación muy necesitado de dotarse de un instrumento de planeamiento general que ordene el uso del suelo.
- 2.- La gran demanda de suelo urbanizable en municipios costeros.
- 3.- La propia expansión del subsector de la construcción en los últimos años.

Todos estos factores hacían prever que si la nueva Corporación no se dotaba de un planeamiento adecuado en breve plazo, el impedir las ilegalidades urbanísticas sería en la práctica imposible.

## B.- Objetivos del planeamiento.

Se enmarcan dentro de otros más globales de política municipal como son:

- Potenciación coherente del desarrollo municipal a todos los niveles.
- Mejora de la calidad de vida y medio ambiente.
- Consecución de una adecuada utilización del suelo.
- Creación de puestos de trabajo en todos los sectores.

El planeamiento es sólo uno de los instrumentos de que dispondrá el Ayuntamiento para su consecución.

Los fines concretos que constituyen el objeto específico del ordenamiento propuesto se instrumentaría de la siguiente manera:

- Disponer de un documento legal, claro y eficaz, que sea operativo y práctico.
- Adecuar el planeamiento a la realidad existente, con el fin de evitar en lo posible problemas de estructura física y de propiedad.
- Conseguir una adecuada oferta de suelo edificable a corto y medio plazo, canalizando las iniciativas detectadas dentro del ordenamiento legal.
- Potenciar el desarrollo industrial facilitando la implantación de nuevas instalaciones industriales y la ampliación de las existentes.
- Conseguir los niveles de dotaciones, equipamientos y espacios libres indispensables para un adecuado nivel de vida, y como mínimo los estándares exigidos por la Ley, sin gravar excesivamente la economía municipal.
- Prever la rehabilitación de zonas deficientemente consolidadas o con problemas de integración a través de los PERI.
- Proteger adecuadamente el suelo no urbanizable de interés agrícola, tanto en secano como en regadío.
- Protección del medio ambiente y los valores paisajísticos.
- Estructurar y proteger adecuadamente los sistemas generales de Infraestructura

territorial.

- Preservar y potenciar la zona marítimo-terrestre, facilitando su disfrute y mantenimiento.

#### C.- Estructura general y orgánica del territorio.

La estructura orgánica del territorio se sustenta, en la infraestructura viaria básica N-332 y A-353, fluvial canal del Trasvase Tajo-Segura y los elementos naturales fundamentales: costa mediterránea, Río Seco y Sierra Escalona.

#### D.- Previsión de usos y edificabilidades.

Al uso residencial del suelo que se clasifica como apto para urbanizar comprendido entre el límite de la franja marítima y el definido por la carretera nacional 332, se le asigna una edificabilidad de 0,30 m<sup>2</sup>./m<sup>2</sup>.

El territorio comprendido entre la N-332 y el canal del trasvase constituye la zona agrícola o regable al amparo de la Ley de Explotación del Trasvase, por tanto el uso dado, es el agrícola permitiéndose únicamente una ocupación máxima del 2% sobre parcela mínima de 5.000 m<sup>2</sup>.

Tratamiento diferente tiene el núcleo de Pilar de la Horadada, cuyo suelo urbano se delimita y se propone su ampliación con áreas suficientes para expansión mediante suelo para uso residencial.

El canal del Trasvase delimita las dos zonas más características del término municipal de Pilar de la Horadada, dejando al sur el territorio agrícola y costero y al norte la zona no regable, pero con usos agrícolas amparados con riegos de agua procedente de pozos y la zona más alta en las estribaciones de Sierra Escalona en donde se alternan los usos agrícola y forestal.

Estaba ya consolidado como núcleo urbano El Pinar de Campoverde, con uso residencial fundamentalmente de segunda residencia. Como ampliación de la oferta turística se clasifica en torno al núcleo antes citado suelo apto para urbanizar, que será desarrollado por el correspondiente Plan Parcial. El uso asignado es residencial turístico y la edificabilidad permitida es de 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>., con el objeto claro de permitir una suave transición hacia el resto de suelo que no se clasifica como urbanizable y del que a su vez se asignan diferentes usos: forestal, forestal-agrícola y agrícola en atención a su situación actual.

En suelo forestal se permite una ocupación máxima de 500 m<sup>2</sup>. edificados sobre parcela mínima de 200.000 m<sup>2</sup>. En forestal agrícola se permite una ocupación máxima del 1% sobre parcela mínima de 50.000 m<sup>2</sup>. con un máximo de 1.000 m<sup>2</sup>. construidos. Finalmente en suelo de uso agrícola se permite una ocupación máxima del 2% sobre parcela mínima de 5.000 y 10.000 m<sup>2</sup>.

Dentro del Suelo Apto para Urbanizar A.U. se distinguen dos grados de intensidad de edificación:

Grado III.....0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Grado IV.....0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. (uso industrial).

Dentro del suelo N.U., No Urbanizable, se delimitan cuatro zonas diferentes, objeto de protección específica:

N.U.A.....Agrícola.

N.U.F.A.....Forestal-Agrícola.

N.U.F.....Interés paisajístico y forestal.

N.U.a.....Interés arqueológico.

#### AGRÍCOLA-N.U.A.

Comprende las áreas con derecho a riego permanente con aguas del Trasvase Tajo-Segura, entre la N-332 y el Canal y zonas al N. del Canal de riego Tajo-Segura. Se protegen contra la edificación estableciendo una parcela mínima de 5.000 m2. en la margen izquierda del Canal y en la margen derecha del Canal de 10.000 m2., solamente para uso agrícola e interés público social.

#### FORESTAL-AGRÍCOLA-N.U.F.A.

Se protege contra la edificación limitando las parcelas a un mínimo de 50.000 m2. y únicamente para edificaciones exclusivamente agrícolas y de interés público y social. Se prohíbe nuevas roturaciones para extender las zonas cultivables a costa de la masa forestal.

#### INTERÉS PAISAJÍSTICO Y FORESTAL-N.U.F.

Se delimitan áreas con interés paisajístico y forestal en las que se recomienda la redacción de Planes Especiales de Protección, que planifiquen su mejora y garanticen su protección.

#### INTERÉS ARQUEOLÓGICO-N.U.a.

Se delimitan las áreas donde existe constancia de restos arqueológicos.

El resumen contabilizado de la zonificación general del territorio era el siguiente:

#### SUELO URBANO. U.

Pilar de la Horadada.....	148,986 Ha.
Torre de la Horadada.....	87,676 Ha.
El Mojón.....	8,781 Ha.
Pinar de Campoverde.....	178,840 Ha.
Mil Palmeras.....	40,960 Ha.
Los Sáez.....	0,769 Ha.
La Cañada de Praes.....	3,808 Ha.

-----  
TOTAL.....469,820 Ha.



SUELO APTO PARA URBANIZAR. A.U.

Margen derecha del Trasvase junto S.U. de Pinar de Campoverde:

\* sector D..... 67,87 Ha.

Colindante casco urbano Pilar:

\* sector C..... 21,30 Ha.

De N-332 hasta el mar:

-junto S.U. Torre Horadada:

\* sector A..... 24,70 Ha.

\* sector B..... 20,00 Ha.

\* sector E..... 23,00 Ha.

-junto S.U. Mil Palmeras:

\* sector F..... 33,36 Ha.

-margen derecha Río Seco:

\* sector H..... 29,50 Ha.

-próximo al Mojón:

\* sector M..... 10,30 Ha.

Industrial.....

8,00 Ha.

-----

TOTAL.....238,03 Ha.

SUELO NO URBANIZABLE. N.U.

Forestal y paisajístico (NUF).....

1.595,50 Ha.

Forestal-Agrícola (NUFA).....

1.445,55 Ha.

Agrícola (NUA).....

4.052,33 Ha.

Arqueología (NUa).....

9,47 Ha.

-----

TOTAL....7.102,85 Ha.

TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL.....7.810,70 Ha.

#### E.- Actuaciones en suelo urbano.

##### - Polígonos de Actuación y Estudios de Detalle.

Se recogen adaptándolos a la nueva estructura urbanística, los polígonos de actuación.

El aprovechamiento urbanístico de los (4) P.A. de Pilar de la Horadada es de 0,91 m<sup>2</sup>./m<sup>2</sup>., oscilando éstos de 0,93 a 0,89 m<sup>2</sup>./m<sup>2</sup>., con menos del 5% de diferencia de aprovechamiento entre ellos.

En la Torre de la Horadada, se recogen dos Polígonos de Actuación con aprovechamiento de 0,86 m<sup>2</sup>./m<sup>2</sup>. y una ocupación media del suelo del 50%, así como dos Estudios de Detalle que precisen las alineaciones y rasantes en la zona.

##### - Plan Especial de Reforma Interior.

Se delimita en el suelo urbano de Pilar de la Horadada una superficie que será objeto de estudio mediante un P.E.R.I. (Plan Especial de Reforma Interior), encaminado a planificar en detalle la integración en la estructura urbana general, de estas áreas parcialmente consolidadas por la edificación, dotándolas de un estándar adecuado de equipamientos y zonas verdes como mínimo el 10% de la superficie planificada.

El aprovechamiento urbanístico para estas áreas de suelo urbano incluidas en el PERI se fijó en el 40% de suelo edificable.

##### - Zonificación.

###### 1.- Residencial.

Casco tradicional. Pilar de la Horadada.....	1a.
Ensanche intensivo.....	1b.
Ensanche extensivo.....	1c.
Edificación abierta.....	1d.
Casco tradicional. Torre Horadada y Mojón.....	1e.

2.- Industrial.

Industrial intensiva..... 2a.

3.- Equipamientos (privados y públicos).

Equipamiento docente..... 3.1.

Equipamiento deportivo..... 3.2.

Equipamiento comercial y social..... 3.3.

4.- Zonas verdes Espacios libres (uso y dominio público).

En las correspondientes Normas se regula la edificación en cada una de ellas, sus condiciones de ordenación, volumen, uso y estética.

F.- Previsiones de crecimiento poblacional.

Datos Básicos.

Pilar de la Horadada.

Año horizonte.....	2.000.
Población 1.979.....	5.730 h.
Viviendas 1.988.....	1.950.
Índice población/vivienda.....	3,5.
Suelo urbano consolidado (Ha.).....	87,73.
Suelo urbano con P.A. (Ha.).....	25,02.
PERI (Ha.).....	36,24.
Densidad (viv./ha).....	25,00.
A.U. colindante casco urbano (Ha.).....	.
Índice detectado.....	8,9%.

Se prevé el mantenimiento sostenido de este crecimiento detectado en los años setenta, dado el auge de la agricultura y el tremendo "boom" de las construcciones de segunda residencia turística que se localizará en parte en Pilar de la Horadada.

CRECIMIENTO PROBABLE.

Año.	Incremento Población.	Incremento Anual.	Incremento Acumulado.
1.979	5.730	---	---
1.980	6.241	511	511
1.985	9.021	556	3.291
1.990	13.036	803	7.306
1.995	18.841	1.161	13.111
2.000	27.231	1.678	21.501

Capacidad de ordenación.      Capacidad residencial.

Criterios adoptados en suelo urbano consolidado

se considera una colmatación.....	20%.
En Polígonos de actuación.....	70%.
En PERI.....	60%.
Densidad.....	25 viv/ha.
En suelo A.U.....	0,30 m2./m2.
Residencial.....	80%.
Vivienda tipo.....	120 m2.
Densidad S.U.....	3,5 h./viv.

Clase de suelo.	Superficie.	Nº. viv.	Población.
-----			
Urbano			
Consolidado	87,73 ha.	1.986	6.951 h.
Urbano			
PERI y P.A.	61,25 ha.	1.522	5.327 h.
Apto para			
Urbanizar	230,00 ha.	6.894	24.129 h.
-----			
TOTALES	378,98 ha.	10.402	36.407 h.

COMPARATIVO ENTRE CAPACIDAD Y CRECIMIENTO.

	Viviendas.	Población.
Capacidad de ordenación	10.402.	36.407.
Crecimiento año 2.000.	7.780.	27.231.

G.- Espacios libres.

Pilar de la Horadada.

E.L. existentes.....	10.210 m2.
E.L. previstos en P.A.....	32.425 m2.
E.L. previstos en PERI.....	36.236 m2.
-----	
TOTAL.....	78.871 m2.

Torre de la Horadada.

E.L. en S.U. actual.....	6.305 m2.
E.L. en S.U. propuesto.....	30.800 m2.
-----	

TOTAL.....37.105 m2.

El Mojón.

E.L. previstos..... 5.580 m2.

Pinar de Campoverde.

E.L. existentes.....354.900 m2.

Mil Palmeras.

E.L. existentes..... 9.150 m2.

El estándar de parques públicos por habitante en cada núcleo urbano quedará:

	Actual	Previsto.
Pilar de la Horadada	2,02	7,52
Torre de la Horadada	0,89	5,86
El Mojón	-	7,81
Pinar de Campoverde	29,26	29,26
Mil Palmeras	28,45	28,45

### **3.- CONDICIONES DERIVADAS DEL PLANEAMIENTO Y PROGRAMACIÓN EN EJECUCIÓN, AL MOMENTO DE ELABORACIÓN DEL PLAN GENERAL. PLANEAMIENTO EJECUTADO.**

El Plan General tiene en cuenta el estado de desarrollo y gestión de los Planes Parciales de los sectores A, B, C, H e Industrial, del PERI, de los Polígonos de Actuación y Estudios de Detalle previstos por las Normas Subsidiarias, respetando las condiciones fijadas en la programación de los distintos instrumentos urbanísticos. Los sectores de planeamiento parcial ejecutado y recibido por el Ayuntamiento pasan a suelo urbano.

## ESTADO DE GESTIÓN DE PLANES PARCIALES Y OTROS INSTRUMENTOS.

(A fecha de exposición pública del Plan).

### Sector A.

- Aprobación definitiva el día 3 de julio de 1.995.
- Adjudicación del Programa, con aprobación de Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización, por el Pleno del Ayuntamiento de 26/02/96. El Proyecto de Reparcelación ha de modificarse y se aprueba definitivamente por el Pleno del día 5/07/96.
- Recepción de Obras de Urbanización de la Unidad de Ejecución 2, por el Pleno del día 30 de Septiembre de 1.997.
- Recibida la urbanización de la Unidad de Ejecución número 1 por acuerdo plenario de 23 de enero de 1.998.
- Se han solicitado varias licencias para la construcción de un total de 179 viviendas.

### Sector B.

- Aprobación definitiva el día 19 de Noviembre de 1.993.
- Las 3 Unidades de Ejecución en que se dividía el Plan Parcial, cuentan con un Proyecto de Compensación y Proyectos de Urbanización definitivamente aprobados.
- Se han recibido las obras de urbanización de los Polígonos 1 y 3, y parcialmente las del Polígono 2.
- Se han solicitado licencias para la construcción de un total de 454 viviendas.

### Sector C.

- Se encuentra en trámite la Homologación y el Plan Parcial.

### Sector H.

- Aprobación definitiva el día 30 de Septiembre de 1.994.
- Adjudicación del Programa, con aprobación de Proyecto de Reparcelación y Proyecto de urbanización, por el Pleno del Ayuntamiento de 30/09/96.
- Se han solicitado licencias para la construcción de un total de 314 viviendas.

#### Plan Parcial Industrial.

- Aprobación definitiva el día 20 de Noviembre de 1.995.
- Presentada alternativa técnica de programa.

#### P.E.R.I.

- Aprobación definitiva el 22 de Junio de 1.9992.
- Aprobada la Reparcelación del Polígono número 9, aunque no se ha elevado a público ni consecuentemente inscrito. Ninguna otra gestión posterior.
- Aprobada la Reparcelación del Polígono número 4, aunque no se ha elevado a público ni consecuentemente inscrito. Ninguna otra gestión posterior.
- Aprobado el Programa con Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización del Polígono número 1.

#### Polígono de Actuación PH-1.

- Se encuentra totalmente consolidado. Se aprobó un Proyecto de Reparcelación Voluntaria y Proyecto de Urbanización. La Urbanización fue recibida y se han otorgado numerosas licencias de obras.

#### Polígono de Actuación PH-2.

- Se encuentra igualmente consolidado. Se aprobó un Proyecto de modificación de Límites, un Estudio de Detalle, una modificación del Estudio de Detalle, un Proyecto de Compensación y un Proyecto de Urbanización. La Urbanización fue recibida y se han otorgado numerosas licencias de obras.

#### Polígono de Actuación PH-3.

- La Modificación de límites del PH-2, afectó a este Polígono. No se ha realizado ninguna otra gestión.



Polígono de Actuación PH-4.

- No se ha realizado ninguna gestión, aunque se ha *urbanizado* y construido una Estación de Servicio.

Polígono de Actuación TH-1.

- Se han construido tres viviendas. Aprobado y adjudicado la modificación de los límites de la Unidad de Ejecución y el programa para la Gestión del mismo, junto con el Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización. Concedidas licencias con posterioridad que están en ejecución, al igual que la urbanización.

Polígono de Actuación TH-2.

- Se encuentra totalmente consolidado, aunque no se ha tramitado ningún instrumento de gestión.

Estudio de Detalle TH-1.

- No se ha efectuado ninguna gestión.

Estudio de Detalle TH-2.

- Se aprobó un Proyecto de Detalle, Proyecto de Compensación de propietario único y Proyecto de Urbanización. Las obras de urbanización fueron recibidas y se encuentra totalmente consolidado por la edificación.

## **IV. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN A PLANES DE ACCIÓN TERRITORIAL Y DE MUNICIPIOS COLINDANTES.**

### **1.- ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR.**

El artículo 17.6, establece lo siguiente:

*Cada Plan General ha de justificar su adecuación a los Planes de Acción Territorial que le afecten...*

En el caso presente no existe necesidad de justificar la adecuación a los Planes de Acción Territorial, ya que no existe en la actualidad ninguno que le afecte, salvo de forma indirecta, como es el caso del Plan Integral de Residuos. Respecto al Plan de Carreteras tampoco existe previsión de nuevos trazados y actuaciones de la Generalitat en el término municipal. Si que es afectado por la construcción de la futura Autopista Cartagena-Alicante, por lo que se recoge su trazado al paso por el municipio. Este trazado incluye una parte de túnel de poco más de un kilómetro de longitud, al haber elegido el Ministerio la solución menos deseada por el municipio, ya que de no ser subterráneo el paso de la Autopista por el término dejaría a éste dividido en dos, justo en la parte más dinámica de expansión de la construcción y asentamientos residenciales, como es la zona costera y el núcleo principal. Así, para disminuir los impactos de su construcción, se hace imprescindible su paso a través de túnel.

### **2.- PLANEAMIENTO VIGENTE EN MUNICIPIOS LIMÍTROFES.**

El mismo artículo 17.6, a continuación, establece lo siguiente:

*Cada Plan General ha de justificar su adecuación a ..... y al planeamiento de los municipios colindantes. Asimismo, además de la ordenación de un término municipal completo, debe establecer o reflejar la ordenación de los terrenos más próximos que lo circunden hasta una franja limítrofe de la anchura imprescindible, en cada punto, para garantizar la homogeneidad o coordinación del planeamiento en la frontera común de ambos términos.*

La ordenación urbanística vigente en los términos municipales limítrofes, se contempla y se grafía en los planos de ordenación estructural (clasificación del suelo) del Plan General. La ordenación vigente de los municipios de Orihuela, Murcia, San Javier y San Pedro del Pinatar, se recoge en una franja suficiente para contrastar el planeamiento en la frontera común con los citados términos. Podemos señalar que la casi totalidad de los límites está clasificado en sus respectivos términos como suelo no urbanizable, a excepción de una franja de la zona costera de Orihuela, donde existe suelo clasificado como urbanizable y en la zona colindante al Mojón, del municipio de San Pedro del Pinatar (Provincia de Murcia), donde hay suelo urbano y urbanizable.

Del examen y análisis de la ordenación urbanística limítrofe se desprende y es directa y claramente perceptible la coherencia del Plan General de Pilar de la Horadada en esta zona fronteriza.

## **V.- EL FUTURO MODELO TERRITORIAL DE PILAR DE LA HORADADA.**

### **1.- INTRODUCCIÓN.**

El modelo territorial conformado para el municipio de Pilar de la Horadada, acorde con su enclave y contexto supramunicipal, que se recoge en el Plan General a forma de visión global del municipio, comprende la ordenación urbanística estructural del territorio, formada por aquellas determinaciones que configuran el modelo básico o esqueleto sobre el que se complementarán las restantes determinaciones del planeamiento.

El contenido de la ordenación estructural viene regulada por el artículo 17.1 de la LRAU, que establece:

*Los Planes Generales establecerán, para todo el territorio municipal, su ordenación urbanística estructural, estableciendo, al efecto, las siguientes determinaciones:*

- A) Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio.*
- B) Clasificación del suelo.*
- C) División del territorio en zonas de ordenación urbanística, determinando para cada una de ellas la normativa que, conforme al artículo 14, sea de aplicación.*
- D) Ordenación del suelo no urbanizable.*
- E) Delimitación de sectores definitorios de ámbitos mínimos de planeamiento parcial o de reforma interior.*
- F) Tratamiento, conforme a su legislación reguladora, para su protección y funcionalidad, de los bienes de dominio público no municipal.*
- G) Establecimiento de áreas de reparto y determinación de los aprovechamientos tipo correspondientes.*
- H) Expresión de los objetivos a considerar en la redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General, indicando, como mínimo, las posibles tipologías y las densidades máximas y, para los Planes Parciales y Estudios de Detalle, el coeficiente de máxima edificabilidad.*

*I) Ordenación de los centros cívicos y de las actividades susceptibles de generar tránsito intenso.*

*J) Delimitación de una red primaria o estructural de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que asegure la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.*

## **2.- RESUMEN DEL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO PARA EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PILAR DE LA HORADADA.**

El modelo territorial que se ha elegido para el crecimiento urbanístico del municipio de Pilar de la Horadada está sustentado por los siguientes elementos:

- **Se potencia la estructura territorial del municipio basada en los tres núcleos urbanos existentes** (Pilar, La Torre, y Pinar de Campoverde), planteando el suelo de nueva creación colindante a los suelos ya desarrollados, así:
  - a) En Pinar de Campoverde, se mantiene el mismo suelo urbano clasificado, con pequeñas precisiones, se desclasifican unos 200.000 m<sup>2</sup> del anterior suelo apto para urbanizar y se incluyen unos 250.000 m<sup>2</sup> de nueva creación.
  - b) En el núcleo urbano de Pilar, se crean nuevos suelos urbanizables que plasman el futuro acabado del núcleo principal y su crecimiento de forma coherente con la red primaria establecida.
  - c) En la zona costera, se plantea un crecimiento moderado en cuanto a superficie de suelo y edificabilidad permitida, potenciando el desarrollo de la zona sur, que hasta la fecha ha sido olvidada por el planeamiento, y dando una respuesta equilibrada a la creciente demanda turística.
- **La red viaria se jerarquiza** de forma que queden conectados los distintos sectores propuestos, siendo la futura autopista, la actual carretera nacional y la

carretera autonómica de conexión con Orihuela los principales ejes viarios sobre los que descansan las comunicaciones interiores y exteriores del municipio. Es de destacar, que la red viaria fijada se plantea con un horizonte superior a la vigencia inicial prevista por el Plan General, planteando en la zona de mayor presión urbanizadora (zona costera) la red viaria estructurante completa entre la actual carretera nacional y el Mar Mediterráneo.

- Dentro de las directrices de la estrategia, evolución y ocupación del territorio, el Plan General atendiendo a la moderada clasificación de suelo clasificado en la zona costera, permitirá la modificación puntual de sus determinaciones para clasificar **nuevo suelo urbanizable**, cuando el propuesto por el Plan General haya alcanzado un grado de desarrollo que obligue a mayores previsiones de suelo.
- El Plan General mantiene los sectores de suelo desarrollado y **se respetan las condiciones de programación aprobadas** por el Ayuntamiento.
- Se fomenta a través de las DEUT la **implantación de elementos turísticos** (instalaciones hoteleras y campos de golf), dando así respuesta a la legislación de turismo vigente en la Comunidad Valenciana.
- **El déficit de dotaciones existente es paliado** con una propuesta racional de nuevas zonas verdes y equipamientos de la red primaria, que se fija principalmente en el suelo urbanizable adscrito a sectores o unidades de ejecución.
- Se intenta **potenciar el despegue de la actividad industrial** en el municipio, añadiendo un nuevo sector de suelo urbanizable industrial y permitiendo en caso de agotamiento, a través de las directrices de la estrategia, evolución y ocupación del territorio, la nueva clasificación de suelo industrial mediante modificación puntual del Plan en suelos compatibles con los usos existentes.
- **Se preservan los valores naturales del municipio**, clasificando como suelo no urbanizable de protección especial todos aquellos terrenos con algún elemento o

característica que obligan o aconsejan un régimen especial. Incluso se regularizan límites con suelos de media calidad ambiental.

- **Se reconoce la importancia que el uso terciario tiene** en zonas de actividad turística y queda vinculado en el Plan General con la creación de un sector para su implantación, en zona estratégica, con buena accesibilidad y comunicación.
- Se pretende **fomentar la implantación de usos hoteleros**, en aras de diversificar la oferta turística del municipio, tanto en la zona costera, como en los espacios del interior del municipio.
- Se trata de **dar solución a la zona del Pinar de la Perdiz**, con un grado de consolidación importante de edificación de vivienda familiar aislada, y se clasifica como suelo no urbanizable común, si bien quedará reservada de la edificación hasta que se elabore un Plan Especial en el que se fijará la conexión de las redes de servicios, necesidades mínimas de urbanización y el respeto y conservación de las especies arbóreas existentes.
- Los criterios seguidos para la **delimitación de los sectores** en que queda dividida la ordenación urbanística de Pilar de la Horadada o las unidades de ejecución, en suelo urbanizable, con ordenación pormenorizada incluida en el Plan General han sido, lógicamente, los marcados por el artículo 20 de la LRAU, tratando de respetar al máximo posible la sectorización incluida en el planeamiento vigente actual. Así pues, podemos resumir indicando que los criterios de sectorización contemplados en el presente Plan General han sido los siguientes:
  - a) Respeto al máximo posible de la sectorización actual.
  - b) Adaptar estos sectores al artículo 20 de la LRAU, con el señalamiento de la red primaria en su perímetro.
  - c) Delimitar con los mismos criterios los nuevos suelos clasificados.

- d) Mantener, en su mayor parte, los límites del PERI previsto por las NNSS en suelo urbano de Pilar.
  - e) Los sectores con plan parcial aprobado, lógicamente, no han sido alterados en su ordenación pormenorizada, por lo que se mantienen en su integridad la ordenación, límites y determinaciones de los planes parciales aprobados definitivamente, con la salvedad de las normas de gestión que son de aplicación en virtud de la legislación vigente.
  - f) Sólo en caso de importantes condicionantes físicos en la unidad de ejecución UE/14 la delimitación ha sido, en parte, con suelo no urbanizable de protección.
- Se respetan, obviamente, las **limitaciones y servidumbres establecidas por la legislación sectorial** de costas, carreteras, aguas, medio ambiente, vías pecuarias, etc.
  - Las **densidades propuestas para el suelo urbanizable** son las siguientes: en la zona costera y los sectores colindantes al núcleo del Pilar, en la zona más próxima a la costa, se asigna un aprovechamiento tipo de 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, con una edificabilidad entre 0´30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 0´35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y un número máximo de 30 viviendas por hectárea, salvo Las Palmeras con 15 viviendas por hectárea; en los sectores considerados como expansión del núcleo urbano de Pilar se permite una edificabilidad de 0´45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y un número máximo de 40 viviendas por hectárea; y, finalmente, en los nuevos suelos colindantes al Pinar de Campoverde se permitirá una edificabilidad de 0´25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y una densidad de 25 viviendas por hectárea en uno y de 10 viviendas por hectárea en otro, al ser un enclave en una zona con ordenanza de vivienda con parcela de 800 m<sup>2</sup>. Las unidades de ejecución UE/13 y UE/14 quedan con 30 viviendas por hectárea al estar en trámite de desarrollo de conformidad con las Normas Subsidiarias vigentes.



### **3.- JUSTIFICACIÓN DE LOS CONTENIDOS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

#### **A).- Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio.**

Consisten en la expresión escrita de cuáles son los objetivos primordiales que se pretenden alcanzar con la ordenación urbanística, manifestando las líneas maestras de lo que se pretende conseguir con la ordenación.

El Plan General debe prevenir la posible alteración o mejora de sus determinaciones y las DEUT tienen por objeto limitar el alcance de dichas modificaciones identificando los objetivos fundamentales del Plan General, no modificables.

Estas directrices constituyen una determinación nueva no prevista en la legislación anterior, en la que los Planes Parciales debían ajustarse, en todo, a las determinaciones del Plan General. La regulación del destino de los terrenos contenida en el Plan Parcial era mera concreción, jerárquicamente vinculada, de la prevista en el Plan General.

Por contra, la LRAU permite que el Plan Parcial introduzca variaciones en las previsiones del Plan General -artículo 21.2- con una enorme amplitud de posibilidades - artículos 28 y 54-. Por esta razón se exige la definición de los objetivos de la ordenación, que constituirán el baremo para decidir si las posibles variantes que el Plan Parcial introduzca respecto al Plan General se atienen o no a lo que sí es esencial e inamovible en éste.

Los Planes Parciales que modifiquen el Plan General, deberán fundar sus determinaciones en las directrices del planeamiento general para su desarrollo por el parcial, según el artículo 21.2. Estas directrices son un elemento de la ordenación estructural que no puede ser modificado por los Planes Parciales -artículo 54.2.B-.

Dentro de estas directrices destaca la fijación de objetivos, individualizada para cada sector, de obligada observancia en la redacción de Planes Parciales -artículo 17.1.H)-, que documentalmente se expresa en la correspondiente ficha de planeamiento de cada sector previsto.

En particular, las DEUT precisan la finalidad perseguida con la clasificación del suelo como no urbanizable o urbanizable y valorarán o limitarán los eventuales cambios de planeamiento tendentes a reclasificar suelo. Nos remitimos al documento de criterios y objetivos incluido en este Plan General donde se establecen cada una de las directrices formuladas.

Además, con su carácter normativo, se acompañan al Plan General las denominadas *fichas de planeamiento*, que fijan en forma resumida las directrices de evolución urbana del municipio.

Las citadas fichas se elaboran para todos y cada uno de los sectores de planeamiento, de forma independiente, versando su contenido sobre las cuestiones aquí relatadas, dependiendo la profundización y definición de las circunstancias urbanísticas de cada ámbito parcial.

## **B).- Clasificación del suelo.**

El Plan General, como prevé el artículo 8.2 de la LRAU, clasifica los terrenos del término municipal en alguna de las siguientes clases: urbano, urbanizable y no urbanizable.

De acuerdo con el artículo 9 de la LRAU, procede clasificar como urbanos los suelos sujetos al régimen de Actuaciones Aisladas y como urbanizables los sujetos al régimen de Actuaciones Integradas. La redacción de este artículo es la siguiente:

*1. La clasificación de los terrenos como suelo urbanizable tiene por objeto someterlos al régimen de ejecución de Actuaciones Integradas. Los terrenos en que éstas estén previstas por el planeamiento tendrán la consideración de suelo urbanizable.*

*2. La clasificación de los terrenos como suelo urbano tiene por objeto posibilitar su desarrollo urbanístico preferentemente mediante Actuaciones Aisladas. Los terrenos en que éstas sean previstas por el Plan se entenderán clasificados como suelo urbano.*

La clasificación del suelo no urbanizable respeta lo previsto por el artículo 1 de la Ley 4/92, del Suelo No Urbanizable de la Comunidad Valenciana.

Dentro de este marco legislativo, la clasificación de suelo del Plan General se establece de la siguiente forma:

- Suelo urbano. Se considera suelo urbano el así clasificado por las Normas Subsidiarias, excluyendo los Polígonos, Estudios de Detalle y PERI que no han sido desarrollados y el resto de suelo sin urbanización, que por mandato legal pasan a ser suelo urbanizable. Se incluyen como suelo urbano algunos pequeños ámbitos de Actuaciones Integradas previstos para aquellas zonas con deficiencias en la urbanización y que son deficitarias en dotaciones. También se incluyen como suelo urbano los Planes Parciales de los sectores A y B de las Normas Subsidiarias que han sido desarrollados y ejecutados en su totalidad y la parte de suelo consolidado en la zona de Las Palmeras, que aún existiendo en el momento de redacción de las Normas Subsidiarias, fue olvidado por éstas. En el resumen estadístico de esta Memoria se incluye un cuadro resumen de las superficies de suelo urbano que reúnen los requisitos legales para su clasificación.

- Suelo urbanizable. Se respeta la clasificación de suelo urbanizable de las Normas Subsidiarias, excepto unos 200.000 m<sup>2</sup>. colindantes al Pinar de Campoverde (antiguo sector D) que pasan a ser suelo no urbanizable, en parte por la propia petición de desclasificación de algunos de sus propietarios. Dentro de estos suelos se diferenciará entre los sectores que están en curso de ejecución y los que no han iniciado su

desarrollo. Se crean nuevos suelos urbanizables en función de tres criterios: en Pilar de la Horadada, para conformar el futuro acabado del núcleo principal y su crecimiento de forma coherente con la red primaria establecida; adaptar la sectorización a los criterios legales vigentes; y dar respuesta a la creciente demanda turística en la zona costera, potenciando el desarrollo de la zona del Mojón, que hasta la fecha había sido tratada de forma residual por la anterior ordenación. El planteamiento para el suelo urbanizable se concreta, como resultado de los usos a que son destinados, en tres tipos de suelo: urbanizable residencial (SUR), urbanizable industrial (SUI) y urbanizable terciario y comercial (SUT).

El suelo incluido en los sectores E y F de las Normas Subsidiarias, con ligeras variaciones, se mantiene con la misma clasificación sin perjuicio de la nueva sectorización que se efectúa para tratar de desbloquear la situación actual, ya que, además de ser coherente tal clasificación anterior, la regulación establecida por los artículos 6 y 9 de la LRAU y demás legislación vigente no permite su consideración como urbano. No obstante, las licencias concedidas con proyecto de ejecución son respetadas, en coherencia con la actuación municipal anterior. Por el contrario, no puede derivarse derecho alguno en actuaciones de edificación llevadas a cabo por la propiedad de los terrenos (bajo su única responsabilidad) sin la previa licencia obtenida con proyecto de ejecución.

- Suelo no urbanizable. Como se indica en el apartado correspondiente a la Ordenación del suelo no urbanizable, se han unificado en el suelo de protección especial (NUPE) los suelos protegidos en las Normas Subsidiarias, es decir, el Forestal y el Forestal-Agrícola, ya que no tiene sentido mantener la actual clasificación a la vista de la regulación vigente sobre la materia, si bien es cierto que algunos de estos suelos (los de menos valor ecológico y forestal y los que no han sufrido tala indiscriminada de arbolado) podrían acoger actuaciones hoteleras o deportivo-residenciales a través de una modificación justificada del planeamiento. Se protegen los yacimientos arqueológicos (NUPA); el dominio público marítimo-terrestre (NUPEC); el dominio público hidráulico y suelo colindante (NUPEH); y el suelo afectado por las carreteras

(NUPI). El resto de suelo no previsto para su desarrollo urbanístico se considera rústico o común (NUC), con especial hincapié en su principal destino agrícola, actividad de singular importancia en la economía municipal. Queda delimitada una zona para DIC dentro del no urbanizable común.

### **C).- Zonas de ordenación urbanística.**

El suelo con ordenación pormenorizada queda dotado de una tipología de edificación independiente para cada zona de ordenación urbanística, sin perjuicio de las condiciones particulares establecidas en cada una de las subzonas. Se regulan los parámetros tipológicos y edificatorios en función de la utilización característica propia de su destino, a falta de la regulación reglamentaria que prevé el artículo 14 de la LRAU. Los ámbitos físicos de las áreas de aplicación de estas zonas de ordenación urbanística se recogen en los planos de ordenación estructural, atendiendo a la diferenciación siguiente:

- ZONA RESIDENCIAL DE NÚCLEOS TRADICIONALES O RURALES.
- ZONA RESIDENCIAL DE ORDENACIÓN POR EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACIÓN DE VIAL.
- ZONA RESIDENCIAL DE ORDENACIÓN POR EDIFICACIÓN AISLADA.
- ZONA RESIDENCIAL DE ORDENACIÓN POR VOLUMETRÍA ESPECÍFICA.
- ZONA INDUSTRIAL.

Mediante esta división el Plan General establece y determina la asignación básica de usos urbanísticos y de las condiciones de implantación de las tipologías de la edificación fundamentándose en el estudio de áreas homogéneas en cuanto a las características citadas, estableciéndose el siguiente criterio:

- a) Usos característicos: Residencial, industrial.
- b) Tipologías de la edificación: A vial, aislada y volumetría específica.

Del conjunto de ambos criterios se establecen las zonas de ordenación urbanística, dentro de las cuales pueden existir subzonas que manteniendo los criterios anteriormente expuestos, puedan tener una singularidad o una determinación en su ámbito concreto.

El apartado 3 del artículo 17 de la LRAU establece:

*Todo Plan General debe delimitar, como zona diferenciada a efectos del anterior número 1.C), uno o varios núcleos históricos tradicionales, donde la ordenación urbanística no permita la sustitución indiscriminada de edificios y exija que su conservación, implantación, reforma o renovación armonicen con la tipología histórica. Asimismo, en consonancia con las políticas de conservación del patrimonio histórico, arquitectónico y cultural, definidas por los órganos competentes, catalogará los bienes inmuebles y adoptará las medidas protectoras que, conforme a aquellas, resulten de interés.*

De los núcleos tradicionales existentes en el municipio (Pilar, La Torre, Cañada de Praes, Los Sáez), sobre tres de ellos no tiene sentido la consideración diferenciada de núcleo tradicional, ya que el de La Torre está totalmente desvirtuado al ser relativamente reciente y por su carácter turístico vacacional y la Cañada de Praes y los Sáez son asentamientos rústicos sin elementos a los que haya de considerarse valor de protección alguno (si bien se consideran lo que en realidad son núcleos rurales). En el núcleo tradicional del Pilar, formado en sus inicios con un carácter eminentemente rústico, tampoco existen elementos arquitectónicos que merezcan un tratamiento diferenciado, ya que el viario abraza parcelas de fondo edificatorio y forma variable, coexistiendo asentamientos de población de casas unifamiliares sobre parcelaciones antiguas en hilera con asentamientos de nueva creación de edificios de viviendas plurifamiliares de P.B.+2 y P.B.+3. El único elemento a mantener es la trama viaria que se respeta en su trazado actual.

En consecuencia, se establece una regulación para el núcleo histórico-tradicional de Pilar y otra regulación para los núcleos rurales de Los Sáez (actualmente de carácter suburbial) y Cañada de Praes.

#### **D).- Ordenación del suelo no urbanizable.**

El suelo no urbanizable, de conformidad con lo establecido por el artículo 1 de la Ley 4/92, del suelo no urbanizable de la Comunidad Valenciana, se ordena en los términos recogidos en los planos que forman parte de este documento, diferenciando las siguientes categorías:

- Suelo no urbanizable común (NUC). En esta categoría de suelo se permitirán las explotaciones agrícolas, de gran importancia en la economía del municipio, y las construcciones previstas por el artículo 8.1 de la Ley 4/92. El tamaño mínimo de la parcela será fijado en 10.000 m<sup>2</sup>. El Plan General determina en sus Normas Urbanísticas las zonas en las que podrán localizarse las actuaciones a que se refiere el artículo 8.2 de la Ley 4/92. La zona del Pinar de la Perdiz, con un grado de consolidación importante de edificación de vivienda familiar en parcelas de 5.000 m<sup>2</sup>., aproximadamente, quedará reservada de la edificación hasta tanto se elabore un Plan Especial, conforme a lo dispuesto por el artículo 10 de la Ley del Suelo No Urbanizable, en el que se determinará: la conexión con las redes de servicios; necesidades mínimas para una urbanización blanda, acorde con el entorno y características de la actual consolidación residencial; tamaño mínimo de parcela orientada por la parcelación actual; y el respeto y conservación de las especies arbóreas existentes. Esta consolidación responde a implantaciones en suelo no urbanizable de la época en que el municipio pertenecía al término municipal de Orihuela.

- Suelo no urbanizable de protección especial (NUPE). En esta categoría de suelo se incluyen los suelos protegidos de las Normas Subsidiarias (Suelo no urbanizable forestal y forestal agrícola) y quedará reservada de la posible nueva construcción de cualquier tipo de edificación, excepto las obras públicas previstas en el artículo 7 de la Ley 4/92, siguiendo el procedimiento regulado en el mismo artículo. Se permitirá también la continuación de las explotaciones agrícolas existentes, pero no se permitirán roturaciones y tala de arbolado para nuevas explotaciones agrícolas. Se permitirá la recuperación y revitalización del patrimonio arquitectónico existente. En

casos muy limitados y justificados (suelos de menor valor ecológico y en los que no se haya producido tala indiscriminada de arbolado) podrá variarse esta clasificación, a través del procedimiento legalmente establecido y siempre con la necesaria declaración de impacto ambiental para albergar establecimientos hoteleros y dos actuaciones mixtas deportivo residencial de baja densidad.

- Suelo no urbanizable de protección arqueológica (NUPA). En esta categoría se delimitan las áreas que, en principio y salvo informe de la Consellería de Cultura, es necesario preservar en virtud de la constancia de restos arqueológicos. Además, estas zonas serán recogidas en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, la mayor parte de ellas porque se encuentran ya incluidas en el Catálogo de bienes arqueológicos de la Consellería de Cultura.

- Suelo no urbanizable de protección especial de costas (NUPEC). Se incluye en esta categoría la parte de suelo incluida en el dominio público marítimo terrestre, según deslinde practicado por la Demarcación de Costas del Ministerio de Fomento.

- Suelo no urbanizable de protección hidráulica (NUPEH). Se incluye en esta categoría de suelo el dominio público hidráulico y terrenos colindantes y ramblas o barrancos que interesa salvaguardar como elementos del paisaje por su relevancia y significación y por los riesgos que comportan frente a avenidas.

- Suelo no urbanizable de protección de infraestructuras (NUPI). En este suelo se incluyen las zonas de dominio público y protección de las carreteras, tanto estatales, como autonómicas.

### **E).- Delimitación de sectores.**

El suelo urbanizable planteado para la evolución y el desarrollo urbanístico del municipio se concreta con la delimitación de sectores de uso residencial, algunos de ellos ya contemplados por las Normas Subsidiarias, sector de uso industrial y sector de



uso terciario. Además, se incluye en suelo urbanizable las nuevas unidades de ejecución delimitadas por el Plan con ordenación pormenorizada o aquellas que son fruto del desarrollo de las anteriores NNSS y que están en curso de tramitación y/o ejecución. Finalmente, otros provienen del anterior suelo urbano con instrumentos de desarrollo que no se han ejecutado y que por mandato legal pasarán a ser suelo urbanizable.

El sector es el ámbito mínimo de planeamiento parcial o de reforma interior. Se puede elaborar un plan parcial para un sector o englobando varios sectores completos; pero está prohibido que englobe fragmentariamente un trozo o parte de sector excluyendo el resto.

La delimitación o configuración del entorno del sector debe cumplir determinados requisitos legales expresados en el artículo 20 de la LRAU:

**20. Criterios de sectorización.-1.** *Sector es el ámbito de ordenación propio de un Plan Parcial o de un Plan de Reforma Interior. Cada uno de estos Planes abarcará uno o varios sectores completos.*

*2. La sectorización se debe efectuar atendiendo al modo más idóneo de estructurar la utilización urbanística del territorio. El perímetro de los sectores se configurará con ejes viarios y alineaciones propias de la red primaria o estructural de dotaciones, o excepcionalmente, con los límites del suelo no urbanizable. A su vez, el trazado de dichas alineaciones y límites respetará las siguientes reglas:*

*A) Los caminos rústicos, las acequias, las curvas de nivel topográficas, los yacimientos minerales a cielo abierto en desuso y los perímetros de protección del dominio público natural o de otros elementos naturales, así como sus proyecciones virtuales, sólo podrán configurar ese trazado cuando en ellos concurren específicas cualidades que hagan idónea su elección como frontera de un desarrollo urbanístico y así se justifique.*

*Dicho trazado nunca se determinará con el exclusivo propósito de ajustarlo a límites de término municipal o a lindes de propiedad. Cuando la más idónea conformación de la ordenación*

*urbanística aconseje un trazado coincidente con esos límites, el Plan deberá acreditar que esa coincidencia obedece a fines concretos y acordes con la potestad pública de planeamiento regulada en el artículo 2, no a la mera conveniencia de ajustar sus determinaciones a condiciones prediales o administrativas preexistentes y ajenas al bienestar futuro de la población.*

A la vista del contenido de este artículo, se desprende que la definición de la red primaria de reservas de suelo para infraestructuras públicas y dotaciones es importante a la hora de dar cumplimiento a esos requisitos de sectorización. El propósito legal de estas exigencias es evitar que el planeamiento parcial se diseñe partiendo de ámbitos inadecuados que induzcan malformaciones o disfuncionalidades en la ordenación resultante, por haberse proyectado con una visión demasiado fragmentaria del territorio.

Sin embargo, no es obligatorio que el ámbito del sector coincida con el ámbito de cada actuación urbanística. Dentro de un mismo sector pueden preverse varias unidades de ejecución, susceptibles de programación, gestión y urbanización autónoma.

Es posible ejecutar una unidad de ejecución posponiendo la ejecución de otras dentro del mismo sector. Lo que la ley exige es que cada unidad que se ejecute esté configurada pensando no sólo en sí misma y en lo que en ella se va a desarrollar inmediatamente, sino también en lo que, en el futuro, se desarrollará dentro de un contexto espacial más amplio: el del sector.

Los criterios de delimitación de sectores previstos por la anterior ley estatal no son muy distintos a los exigidos por la LRAU. Por ello, se deben suplir las carencias de las delimitaciones sectoriales planteadas en las Normas subsidiarias vigentes sin los criterios legales actuales y ajustarlas a lo dispuesto por el artículo 20 de la LRAU, al igual que con los suelos de nueva creación.

Los criterios seguidos para la delimitación de los sectores en que queda dividida la ordenación urbanística de Pilar de la Horadada han sido recogidos en el apartado

anterior de resumen del modelo territorial del municipio y al mismo nos remitimos para no incurrir en reiteración.

De acuerdo con los anteriores criterios los sectores de planeamiento de desarrollo y unidades de ejecución en suelo urbanizable han quedado, tal y como queda reflejado en los planos que forman parte de este Plan General y en las correspondiente fichas de planeamiento y gestión.

#### UNIDADES DE EJECUCIÓN EN FASE DE DESARROLLO:

DENOMINACIÓN	SEGÚN NNSS	NÚCLEO	SUPERFICIE
U.E./1e	Sector H	Zona costera	295.000
U.E./2e	Polígono TH1	Torre H.	37.000
U.E./3e	Polígono 4 PERI	Pilar H.	30.670
U.E./4e	Polígono 1 PERI	Pilar H.	48.742
U.E./5e	Polígono Indust	Cañada	80.000

#### UNIDADES DE EJECUCIÓN CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DENOMINACIÓN	UBICACIÓN	NÚCLEO	SUPERFICIE
U.E./1	Rambla	Pilar H.	322.303
U.E./2	Los Villenas	Pilar H.	94.352
U.E./3	Los Villenas	Pilar H.	118.648
U.E./4	Higuericas	El Mojón	263.144
U.E./5	La Palmera	El Mojón	55.259
U.E./6	Ensanche núcleo	Torre H.	339.769
U.E./7	Avda. Carrasca	Pilar H.	23.449
U.E./8	Límite S. Pedro	El Mojón	141.297
U.E./9	Lo Alegre	Pilar H.	153.038
U.E./10	Ensanche	Torre H.	117.542
U.E./11	Lo Monte	Torre H.	322.700
U.E./12	Lo Romero	Pinar	126.004

U.E./13	Lo Ferrer	Pinar	353.732
U.E./14	Lo Ferrer	Pinar	104.097
U.E./15	Enclave	Pinar	68.615
U.E./16	Cañada	Cañada Praes	21.513
U.E./17	Río Seco	Pilar H.	114.842

**SECTORES DE SUELO URBANIZABLE:**

SECTOR	UBICACIÓN	NÚCLEO	SUPERFICIE
T/I	Lo Monte	Pilar H.	265.835
I/I	La Raya	Pilar H.	375.938
R/I	Cementerio	Pilar H.	219.740
R/II	Higuericas	El Mojón	273.013
R/III	Río Seco	Zona costera	191.801
R/IV	Río Seco	Zona costera	74.103
R/V	Límite Orihuela	Zona costera	179.898
R/VI	Lo Monte	Pilar H.	215.000
R/VII	Camino Iryda	Pilar H.	126.934
R/VIII	La Carrasca	Pilar H.	145.500
R/IX	La Carrasca	Pilar H.	154.799

## UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO:

En suelo urbano se delimitan los ámbitos correspondientes a las Unidades de Ejecución, a desarrollar mediante Actuaciones Integradas, siguientes:

DENOMINACIÓN	UBICACIÓN	SUPERFICIE
U.E./A	C/Salamanca	5.839
U.E./B	Cine Torre	3.454
U.E./C	Parque	4.408
U.E./D	C/Arpón	5.407
U.E./E	Mil Palmeras	8.117
U.E./F	Urb. Pinar	4.564
U.E./G	Cañada	8.310
U.E./H	Enclave Pinar	7.844

### **F).- Tratamiento de los bienes de dominio público no municipal.**

Conforme a la regulación sectorial de las distintas clases de dominio público, el Plan General refleja las zonas de servidumbre existentes por imperativo legal. Se trata de dejar constancia expresa de las limitaciones legales aplicables en la documentación gráfica del planeamiento. Estas limitaciones consisten, en general, en marcar las distancias mínimas de servidumbre, dentro de las cuales se limita la edificación o se sujeta a la autorización previa administrativa del órgano sectorial competente.

En la ordenación urbanística de Pilar de la Horadada se hace preciso contemplar la regulación sectorial siguiente:

- 1.- Costas.
  - a) Suelo urbano.

En esta clase de suelo se establece una zona de servidumbre de tránsito, de un ancho de 6 metros, medidos a partir del límite interior de la ribera del mar, según se establece por el artículo 27 de la Ley de Costas.

La zona de servidumbre de protección queda afecta al régimen que establecen los artículos 23 a 26 de la Ley de Costas, con sus limitaciones de obras y usos, en la franja de terreno incluida en los 20 metros medidos tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar, según la Disposición Transitoria 3ª, apartado 3, de la citada Ley.

La ordenación existente y el viario previsto garantizan la servidumbre de acceso al mar prevista por el artículo 28.

#### b) Suelo urbanizable.

En esta clase de suelo se garantiza el cumplimiento de la servidumbre de tránsito, debiéndose incluir en la ordenación del correspondiente Plan Parcial.

El ámbito de la zona de servidumbre de protección incluye una franja de terreno de 100 metros medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar, en cumplimiento del artículo 23.1 de la Ley de Costas. La ordenación pormenorizada observará la servidumbre de acceso al mar (art. 28) y las limitaciones de la zona de influencia (art. 30).

#### 2.- Carreteras estatales.

El término de Pilar de la Horadada está cruzado por la carretera nacional N-332 y en el futuro por la Autopista Cartagena-Alicante, ambas vías se reflejan gráficamente en los planos de este documento. Su régimen viene regulado por la Ley 25/1988, de Carreteras y su Reglamento aprobado por R.D. 1812/1994, que determinan las siguientes zonas, medidas desde la arista exterior de la explanación:

- En Autopistas, autovías y vías rápidas:
  - Dominio público, 8 metros.
  - Servidumbre, 25 metros.
  - Afección, 100 metros.
  - Línea de edificación, 50 metros.
  
- En el resto de carreteras:
  - Dominio público, 3 metros.
  - Servidumbre, 8 metros.
  - Afección, 50 metros.
  - Línea de edificación, 25 metros.

### 3.- Carreteras autonómicas.

En cuanto al viario supramunicipal de titularidad de la Generalitat Valenciana, es de aplicación la Ley Autonómica 6/1991, de Carreteras. Por el término municipal de Pilar de la Horadada discurren las siguientes: CV-925, CV-952 y CV-941, integradas en la Red Local de la Comunidad Valenciana.

En la Red Local se determinan las limitaciones y zonas siguientes:

- Dominio público, 3 metros.
- Protección, 18 metros.

### 4.- Recursos hidráulicos.

Regulados por la Ley 29/1985, de Aguas y el Reglamento del dominio público hidráulico, aprobado por R.D. 849/1986, donde se define las zonas de servidumbre y afección, diciendo que las márgenes de los cauces públicos están sujetas en toda su extensión longitudinal: a) A una zona de servidumbre de 5 metros de anchura; b) A una zona de policía de 100 metros.

Por el término de Pilar de la Horadada discurren los cauces de los ríos Seco y Nacimiento.

#### 5.- Barrancos.

Son de aplicación los artículos 68 a 70 de la Ley 6/1989, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Valenciana. Se destaca aquí como más significativo, que los cauces públicos y privados deberán mantenerse expeditos y que se prohíbe toda edificación sobre terrenos provenientes de cauces y hasta 20 metros de su arista exterior.

#### 6.- Vías pecuarias.

Están reguladas por la Ley 3/1995, de Vías pecuarias. Esta normativa no trata de servidumbres externas sino de presunciones de demanialidad.

Las vías pecuarias que discurren por el término de Pilar de la Horadada, se incluyen como elementos de la red primaria o estructurante del municipio y su relación se refleja en el apartado dedicado a la red primaria.

### **G).- Áreas de reparto y aprovechamientos tipo.**

#### I) SUELO URBANO.

En suelo urbano no se exige, por la legislación autonómica aplicable, una delimitación gráfica de las áreas de reparto en todos los casos, sino que pueden ser determinadas por la aplicación directa de las normas legales, en concreto por lo dispuesto en el artículo 63 de la LRAU, que es del siguiente tenor literal:

**63.** *Delimitación de áreas de reparto en suelo urbano.-1. Todo el suelo urbano quedará incluido en una o varias áreas de reparto, que el Plan puede delimitar aplicando criterios acordes con el artículo 61 y que, como mínimo, abarcarán los terrenos y suelos dotacionales expresados en el apartado A) del número 2 siguiente.*



*2. En defecto de previsión explícita del Plan o si éste así lo dispone, la delimitación de áreas de reparto se presume implícitamente efectuada, por aplicación directa de las siguientes reglas:*

*A) Se entenderá que integra un Area de Reparto cada solar o, en su caso, cada parcela de destino privado, junto con el suelo dotacional colindante que le confiere la condición de solar o que sea preciso para dotarle de ella mediante su urbanización.*

*Cuando la urbanización a que se refiere el párrafo anterior fuera común a varios solares o parcelas, la superficie de suelo dotacional colindante requerida para entender delimitada el área de reparto, será la que, siendo más próxima a dichos solares o parcelas, les corresponda, a cada uno de ellos o ellas, en proporción a su respectivo aprovechamiento objetivo.*

*B) Los terrenos con destino dotacional público no comprendidos en el apartado anterior podrán ser objeto de transferencia de aprovechamiento urbanístico o de reparcelación en los términos establecidos por esta Ley, a cuyo efecto se considerarán como una única área de reparto cuyo aprovechamiento tipo será el establecido en el artículo 62.1 (último párrafo) del Texto Refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 30 de junio. No obstante, el Plan podrá fijar para ellos un menor aprovechamiento tipo, calculado conforme al artículo siguiente, según el promedio de la ordenación global de los suelos con aprovechamiento urbanístico.*

*3. En los Municipios de menos de 50.000 habitantes el Plan puede fijar, para el suelo urbano y las áreas de reforma interior previstas, un aprovechamiento subjetivo superior al ochenta y cinco por ciento del aprovechamiento tipo asignado al terreno. En Municipios de menos de 25.000 habitantes se entenderá, salvo que el Plan disponga otra cosa, que el aprovechamiento subjetivo en suelo urbano coincide con el aprovechamiento tipo.*

En el suelo urbano del Plan General de Pilar de la Horadada, como regla general, será de aplicación directa lo transcrito por el apartado segundo de artículo 63. Este modo de establecer las áreas de reparto es el más sencillo posible, puesto que así los aprovechamientos tipo quedan directamente determinados por la ley no siendo necesario calcularlos en el documento de planeamiento.

Por su parte, los suelos dotacionales no incluidos en las áreas de reparto uniparcelarias o biparcelarias integrarán otra área de reparto, en los términos del artículo 63.2 B) de la LRAU.

Como excepción a esta regla de aplicación directa en suelo urbano, cada ámbito de Unidad de Ejecución delimitada por el Plan General en suelo urbano conforma un área de reparto independiente.

Es importante entender con claridad los conceptos técnico-jurídicos que se utilizan en la definición de derechos de los titulares de terrenos, pues es sin duda este apartado uno de los elementos definitorios del estatuto de la propiedad inmobiliaria. Por ello, entendemos conveniente resaltar el contenido del artículo 60 de la LRAU que damos aquí por reproducido.

Por último, hay que señalar, en consonancia con lo previsto por el artículo 63.3 de la LRAU transcrito y artículo 19 de la Ley 14/1997 de la Generalitat Valenciana, que en suelo urbano el aprovechamiento subjetivo de los titulares de terrenos es el cien por cien del aprovechamiento tipo que corresponda a cada terreno o solar, es decir, que el aprovechamiento subjetivo en suelo urbano coincide con el aprovechamiento tipo.

## II) SUELO URBANIZABLE.

El criterio seguido para establecer las áreas de reparto en el suelo urbanizable del Plan General de Pilar de la Horadada, es el de señalar un área de reparto por cada sector de planeamiento parcial o unidad de ejecución delimitada, adscribiendo, en su caso, los terrenos de la red primaria de dotaciones públicas (computables o no, según cada caso) o la porción de ellos que a cada sector le corresponda, de acuerdo con los criterios que son fijados en las directrices de ordenación y condiciones de conexión (fichas de planeamiento y gestión). Esta fijación de áreas de reparto viene apoyada por lo previsto en el artículo 62 de la LRAU, que dispone:

**62. Delimitación de áreas de reparto en suelo urbanizable.-1. Las áreas de reparto en suelo urbanizable deben comprender:**

*A) Uno o varios sectores completos; y*

*B) Suelos dotacionales de destino público -propios de la red primaria o estructural de reservas de suelo dotacional-, no incluidos en ningún sector, cuya superficie se adscribirá a las distintas Areas de Reparto en la proporción adecuada -y debidamente calculada- para que todo el suelo urbanizable tenga un aprovechamiento tipo similar o un valor urbanístico semejante.*

*2. Como excepción a la regla anterior, el suelo urbanizable ordenado conforme al artículo 18.3 puede integrarse en Areas de Reparto delimitadas con otros criterios o, incluso, formar una misma Area de Reparto con terrenos que tengan la clasificación de suelo urbano.*

*En particular, las Unidades de Ejecución delimitadas por los Planes Generales o de Reforma Interior, conforme al artículo 33.3 y 5, conformarán, cada una de ellas, su respectiva área de reparto, salvo que dichos Planes establezcan expresamente otra cosa.*

*La aprobación o modificación de un Programa que -conforme al artículo 33.6 y 7- altere los límites de una Unidad de Ejecución delimitada en los Planes que venga a desarrollar, no supondrá variación del aprovechamiento tipo previsto en éstos para los terrenos afectados, ni aun cuando dicho aprovechamiento tipo se hubiera determinado por aplicación de lo dispuesto en el párrafo anterior.*

En cuanto al aprovechamiento susceptible de apropiación o aprovechamiento subjetivo de los titulares de terrenos incluidos en suelo urbanizable, es de aplicación el artículo 2.2 del Real Decreto-Ley 5/1996, de 7 de junio, que señala que será el que resulte de aplicar en su terreno el 90 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre. En el mismo sentido el citado artículo 19 de la Ley 14/1997, de la Generalitat.

Por lo que se refiere al cálculo del aprovechamiento tipo, es de aplicación lo previsto por el artículo 64 de la LRAU, que establece:

**64. *Determinación y cálculo del aprovechamiento tipo.***-1. *El planeamiento general fijará, mediante coeficientes unitarios de edificabilidad, el aprovechamiento tipo correspondiente a cada área de reparto que explícitamente delimite y, caso de áreas de reparto establecidas conforme al artículo 63.2.A), podrá fijar el coeficiente previsto en el número 4 siguiente.*

*2. Para calcular el aprovechamiento tipo se dividirá el aprovechamiento objetivo total del área de reparto entre la superficie de ésta, excluida la del terreno dotacional público existente ya afectado a su destino.*

*3. El aprovechamiento objetivo total referido en el número anterior podrá calcularse estimativamente, aplicando al suelo con aprovechamiento lucrativo un índice o varios de edificabilidad unitaria que sean los típicos de las parcelas de la zona o los correspondientes a las más representativas, teniendo en consideración preferente el aprovechamiento objetivo de las construcciones de mayor antigüedad e interés histórico y las posibilidades de edificación sobre los terrenos pendientes de consolidación. En ningún caso se considerarán, para calcular el aprovechamiento objetivo total, parcelas de edificabilidad excepcionalmente intensa, ni la máxima permitida sobre ellas si el Plan tolera que se edifiquen parcialmente.*

*4. Cuando el área de reparto quede establecida por aplicación del artículo 63.2.A), el Plan podrá disponer que el aprovechamiento objetivo total se calcule aplicando a la edificabilidad objetivamente materializable sobre cada parcela un coeficiente reductor, igual o menor que la unidad.*

*Dicho coeficiente reductor será igual para todos los terrenos con edificabilidad lucrativa ubicados en una misma zona o núcleo urbano y se aplicará a cada uno de aquellos para determinar un común y homogéneo porcentaje de cesión, resultante de la minoración porcentual que -al aplicar el coeficiente reductor al aprovechamiento objetivo- se producirá tanto en el aprovechamiento tipo como en el aprovechamiento subjetivo. Ello se establecerá así a fin de que la propiedad de cada parcela o solar contribuya, en idéntica proporción a su aprovechamiento objetivo y mediante transferencias de aprovechamiento, a facilitar la obtención administrativa gratuita de suelos dotacionales.*

*El cálculo del referido coeficiente reductor y del consiguiente porcentaje de cesión se hará por aproximación estadística rigurosa. Responderá a la relación entre la superficie de terrenos de cesión, a que se refiere el número 2.B) del artículo anterior, y la cantidad total de aprovechamiento objetivo asimismo prevista en el núcleo urbano o zona correspondiente, expresado en metros cuadrados edificables con independencia de su uso.*

En nuestro caso, del precepto anterior solamente se aplicarán los apartados 1 y 2, ya que, sabiendo las superficies afectadas y el aprovechamiento objetivo, el cálculo del aprovechamiento tipo de cada sector resultará sencillo. La fórmula será, pues, la siguiente:

AT = Aprovechamiento tipo.

AO = Aprovechamiento objetivo.             $AT = AO : ST.$

ST = Superficie total.

El cálculo del aprovechamiento tipo de cada área de reparto se incluye en las fichas correspondientes de planeamiento y gestión y a ellas nos remitimos.

#### **H).- Objetivos de los instrumentos de desarrollo.**

El suelo urbanizable planteado por el Plan General establece tres grupos diferenciados de condiciones de planeamiento y gestión para el desarrollo de los Planes Parciales de los distintos Sectores o de la ordenación fijada por el Plan General, en función del uso asignado: residencial, industrial y terciario.

a) Dentro del suelo urbanizable residencial (SUR), se distinguen tres grupos con objetivos distintos:

- Suelo de colmatación o acabado de la estructura urbana del núcleo principal (Pilar de la Horadada), en donde:

i) En algunos casos (sector C de Normas y sectores oeste del núcleo de Pilar), podrán admitirse densidades de 40 viviendas por hectárea, con una edificabilidad de 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, en tipologías de edificación aislada, adosada o manzana cerrada.

ii) En otros, colindantes a la carretera N-332 (Lo Alegre, Carrasca y Lo Monte), se equiparan al suelo turístico costero con una densidad de 30 viviendas por hectárea, edificabilidad de 0,30 a 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y tipología de edificación aislada o adosada.

iii) Y en el antiguo PERI, de conformidad con el colectivo de propietarios con el que se han mantenido reuniones, se retoca la ordenación anterior para tratar de ajustar las cesiones de suelo, disminuyendo edificabilidad y alturas y planteando una tipología aislada en planta baja + 1 + ático. Se agregan suelos colindantes de acabado y se posibilita que la gestión pueda ser llevada a cabo por el Ayuntamiento o por los particulares, a corto plazo.

- Suelo turístico costero, en el que se mantienen los objetivos previstos por las vigentes Normas Subsidiarias, es decir, densidad de 30 viviendas por hectárea, edificabilidad de 0,30 a 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y tipología de edificación aislada o adosada, salvo el caso de la zona de Las Palmeras en que se permitirá un máximo de 15 viviendas por hectárea, en edificación aislada.

- Suelo con ordenación pormenorizada de ampliación de Pinar de Campoverde, en donde se distinguen tres situaciones: a) nuevo suelo previsto por el Plan, en donde podrá admitirse una densidad de 25 viviendas por hectárea, edificabilidad de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y una tipología de edificación aislada o adosada; b) suelo en que se mantiene la edificabilidad de las NNSS: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 30 viv/ha.; c) suelo de enclave de Pinar de Campoverde al que se trata, en cuanto a densidad, como al suelo urbano de Pinar, con un máximo de 10 viviendas por hectárea.

b) El suelo urbanizable industrial (SUI) se plantea con una edificabilidad de 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y tipología aislada o en manzana cerrada.

c) Finalmente, en el suelo urbanizable terciario (SUT) se establece una edificabilidad de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y tipología aislada. En este suelo se permitirá la implantación industrial en un 20%, siempre que no se trate de industrial nocivas, insalubres y peligrosas (molestas sí).

#### CONDICIONES DE CONEXIÓN PARA LA PROGRAMACIÓN DE ACTUACIONES INTEGRADAS.

La legislación anterior exigía que el desarrollo urbanístico de las distintas actuaciones se programara formando una especie de secuencia cronológica, agrupada en cuatrienios, de modo que el plan general comprometiera un orden secuencial de actuaciones en el tiempo. La realización de unas unidades de ejecución ( o sectores) se condicionaba a la previa realización de otras.

Como se señala en la nueva legislación autonómica, la programación se desvincula del planeamiento general y, por tanto, existe plena libertad en cuanto al orden secuencial que deban seguir las actuaciones. En vez de exigir un orden cronológico, lo que la nueva ley exige es un orden lógico, es decir, una predefinición individualizada por actuaciones de cuáles son las correlativas premisas o condiciones objetivas para que sea posible ir programando cada una de ellas. No se trata de vincular la ejecución de cada unidad de ejecución a la previa realización de otra u otras unidades, sino de pronunciarse sobre que condiciones, por ejemplo, de conexión tienen que cumplirse, respecto a cada unidad, para que sea posible su programación.

Estas condiciones se establecen para que se cumplan, o bien antes de que se produzca la programación, o ya como parte de las propias actuaciones que sean objeto de programación. Se trata de condiciones objetivas: es indiferente que se responsabilice de realizarlas el urbanizador de la actuación o que las haya realizado otro sujeto antes de que se programe la actuación; lo insoslayable es que se cumplan.

Las condiciones de urbanización que refleja el Plan General son cuestiones propias de planeamiento, no de proyecto de urbanización. Con carácter general y para los casos ordinarios en que no se exprese cosa distinta en la correspondiente ficha de gestión de cada sector, se establecen unas reglas generales de conexión de la urbanización de la unidad y las redes de infraestructura viaria y de alcantarillado exteriores a ella, en los siguientes términos y casos:

i) En actuaciones colindantes al casco urbano consolidado será suficiente y necesario que la actuación que se pretenda garantice una urbanización con características análogas a las redes de servicio consolidadas y que sea posible su conexión e integración con las redes y viario estructurante.

ii) Si la actuación que se pretenda llevar a cabo está desligada del casco urbano consolidado, será requisito imprescindible para su programación la ejecución de las conexiones necesarias con las redes de servicio y el viario de la red primaria, además de las que se establezcan en la correspondiente ficha de cada sector, todo ello con cargo al programa presentado, sin perjuicio de girar las cuotas que correspondan a los afectados.

#### FICHAS DE GESTIÓN.

Se acompañan también (junto a las de planeamiento) en el Plan General las denominadas *fichas de gestión o programación*, que fijan en forma resumida las condiciones de conexión para la programación de actuaciones integradas.

Las citadas fichas se elaboran para todos y cada uno de los sectores de planeamiento, unidades de ejecución y planes de reforma interior de forma independiente, versando su contenido sobre las cuestiones aquí relatadas, dependiendo la profundización y definición de cada ámbito parcial. Los contenidos de cada ficha harán referencia a los aspectos siguientes:



- Sistema de gestión recomendado: *directa o indirecta*.
- Unidades de Ejecución: *definidas o a determinar en el Plan Parcial. Posible subdivisión y condiciones*.
- Condiciones de conexión e integración de las Unidades de Ejecución y otras condiciones.
- Ratio mínima de Zona Verde o dotaciones a incluir en cada Unidad de Ejecución, respecto al total ordenado: *porcentaje mínimo a incluir en la división y ejecución de las U.E.*
- Condiciones y calidad de la Urbanización: *dotación de servicios, viario, agua, alcantarillado, depuración, etc.*
- Administraciones Públicas no municipales afectadas en el desarrollo.

### **I).- Centros cívicos y actividades con tráfico intenso.**

Por las circunstancias y características urbanísticas de Pilar de la Horadada, no se prevé, en principio, la ordenación de centros cívicos distintos a los ya existentes.

En cuanto a las actividades que pueden generar tráfico intenso, tan solo hay que señalar la actividad turística vacacional en los meses de verano, que afecta, en mayor o menor medida, a todos los núcleos del municipio. Con la red viaria primaria definida en este documento se da respuesta a las necesidades estructurales de ordenación del tráfico, incluso con una visión más allá de la vigencia del Plan General.

## **J).- Red Primaria de Dotaciones e Infraestructuras Públicas.**

### 1.- ELEMENTOS DE LA RED PRIMARIA.

Tal como queda reflejado en los planos de ordenación estructural del Plan General, a escala 1/5.000, constituyen la red primaria todas aquellas reservas de suelo dotacional público más importantes que por su ubicación, dimensión o función, conforman una red unitaria que se puede establecer en el territorio antes de configurar la red parcelaria para usos privados. Esta red primaria de dotaciones configuran la llamada red estructural, formando la estructura o esqueleto del territorio sobre el cual se construirá la red secundaria.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 17 de la Ley Reguladora, esta red primaria la constituyen, de una manera genérica, los siguientes elementos:

- La red viaria estructurante y dotaciones de titularidad supramunicipal (tanto estatal como autonómica o provincial).
- Parques públicos (a razón de 5.000 m<sup>2</sup>. para cada millar de habitantes).
- Dotaciones locales consideradas estructurantes, dado su cometido específico, sus dimensiones o su posición.
- Las vías públicas y avenidas que conectan estas dotaciones integrando una red unitaria.
- Las que cumplen análoga función respecto a cada sector.

En tal sentido, constituyen la red estructurante:

\* Las siguientes dotaciones y zonas verdes existentes:

A) En Pilar de la Horadada:

a) Dotación Administrativa:

- Ayuntamiento.

b) Dotación Escolar:

- Colegio Virgen del Pilar. Primaria.
- Colegio Martín Artigot. Primaria
- Nuevo Centro de Enseñanza Secundaria Obligatoria.
- Centro de Enseñanza Secundaria y Primaria "La Carrasca".
- Zona escolar Sector C de NNSS.

c) Dotación Deportiva:

- Campo de Fútbol.
- Polideportivo.

d) Dotación Social:

- Centro de la 3ª Edad.

e) Dotación Sanitaria:

- Centro de Salud.

f) Dotación Cultural:

- Casa de la Cultura.

g) Otras:

- Cementerio.

i) Parques y Zonas Verdes.

- Parque 30 de julio.
- Zona Verde Polígono PH-1.
- Zona Verde Polígono PH-2.
- Zona Verde Rambla. (No computable según concierto previo)

B) En la zona costera:

a) Dotación Administrativa:

- Cuartel Guardia Civil.

b) Parques y Zonas Verdes:

- Parque urbano del sector A.
- Zona Verde de la Villas.
- Zonas Verdes del sector B.
- Zona Verde Mil Palmeras.

c) Deportivo:

- Puerto Deportivo.

C) En Pinar de Campoverde:

- Dotación deportiva.
- Parque natural.
- Zona recreativa.

\* Las nuevas dotaciones y zonas verdes, que quedan grafiadas en planos, adscritos a los sectores de suelo urbanizable, con independencia de las reservas de cumplimiento de los estándares mínimos señalados por el artículo 22 de la LRAU, que se relacionan a continuación:

- UE/2. - Dotación escolar.
- UE/4. - Zona verde.
- UE/6. - Zona deportiva y zona educativa cultural.
- UE/8 - Zona verde.
- UE/9 - Infraestructuras urbanas.
- UE/17 - Zona verde y aparcamiento.
- Sector R/I. - Zona Verde.
- Sector R/II. - Zona verde y Deportivo.
- Sector R/III. - Zona Verde y Deportivo.

- Sector R/IV. - Zona Verde.
- Sector R/V. - Zona Verde y Deportivo.
- Sector R/VI. - Deportivo.
- Sector R/VII. – Zona verde.
- Sector R/VIII. – Zona verde.
- Sector R/IX. – Escolar y zona verde.
- Sector T/I. – Zona verde e Infraestructuras.
- Sector I/I. – Zona Verde.

En suelo no urbanizable se incluye la Depuradora existente y su ampliación.

\* Red viaria.

La red viaria que se incluye como red primaria está compuesta por las carreteras de titularidad pública no municipal ya existentes, la proyectada Autopista Cartagena-Alicante a su paso por el término municipal y las vías públicas existentes y programadas para el futuro que conforman el esquema estructurante del municipio, tal y como queda señalado en planos. En concreto forman parte de la red primaria:

- La futura Autopista Cartagena-Alicante y sus nudos de enlace.
- La carretera nacional N-332, de Cartagena a Alicante.
- La carretera CV-925, de Pilar de la Horadada a Orihuela.
- La carretera CV-952, que une la anterior con San Miguel de Salinas.
- La carretera CV-941, que une la N-332 con San Miguel de Salinas.
- Viario colindante al encauzamiento de la rambla.
- Viario perimetral de los sectores de suelo urbanizable.
- Viario estructurante de los sectores y suelo desarrollado o consolidado.
- Viario de conexión entre núcleos.
- Viario de conexión con los nudos de Autopista y carretera N-332.
- El resto de viario estructurante, incluido el previsto en la zona costera para una ejecución a medio/largo plazo.

\* Vías pecuarias.

Las vías pecuarias que discurren por el término municipal, calificadas por la Consellería de Medio Ambiente, se incluyen también como red primaria. Son las siguientes:

- Cañada de la Costa.
- Cañada de la Raya.
- Vereda de la Sierra de Escalona.
- Vereda de Andalucía.
- Vereda del Camino Real.
- Colada de la Peña del Águila.
- Colada de la Fuente del Siscar.

\* Servicios e infraestructuras.

Se incluyen en la red primaria de infraestructuras y servicios, los siguientes:

- Red general de agua potable.
- Red general de saneamiento.
- Depuradora (existente y ampliación).
- Canal del Taibilla.
- Canal del Trasmase.
- Oleoducto.
- Gasoducto.

## 2.- JUSTIFICACIÓN DE LA RESERVA DE PARQUES PÚBLICOS.

El artículo 17.2.A) de la LRAU exige la reserva de parques públicos no inferior a 5.000 metros cuadrados por cada 1.000 habitantes (5 m<sup>2</sup>. por habitante).

La población censada en el municipio a finales de 1.997 ascendía a 10.348 habitantes. La proyección de población contenida en la Memoria Informativa prevé unos 14.000 habitantes para el periodo de vigencia del Plan General, esto es, en el año 2.007.

Con estas previsiones de población las previsiones del Plan necesitarían:  $14.000 \times 5 = 70.000 \text{ m}^2$ . de reserva para parque público.

Se produce en este municipio, como en el resto de municipios costeros, una desproporción entre el número de viviendas previstas y los habitantes censados, al ser lugar de veraneo cuya población se incrementa en los meses de julio y agosto, principalmente.

Por ello, el cálculo de reserva de parques públicos se va a realizar atendiendo al número de viviendas totales y no al de población empadronada.

El número de viviendas censadas por secciones en el año 1.996 ascendió a un total de 11.939, como queda constancia de ello en la Memoria Informativa. Las viviendas previstas por este Plan General, según se detalla en el resumen de magnitudes que se recoge en el apartado siguiente, ascienden a un total de 14.526. Por tanto,

Nº de viviendas totales:  $11.939 + 14.526 = 26.465$ .

Nº de habitantes potenciales con el techo del Plan:

$26.465 \times 3 = 79.395$  habitantes en época estival.

Reserva de parque público necesaria:

$79.395 \times 5 = 396.975 \text{ m}^2$ . de zona verde de la Red Primaria.

Atendiendo las indicaciones del concierto previo, la zona verde prevista en trazado de la rambla que une el núcleo de Pilar con el mar no se computa a efectos de la Red Primaria de reserva de parques públicos.

Por tanto, la Red Primaria de Zonas verdes del Plan General está compuesta por las siguientes:

a) *Existentes:*

- Pinar de Campoverde:

Tres zonas diferenciadas de:	29.800 m <sup>2</sup> .
	30.515 m <sup>2</sup> .
	23.000 m <sup>2</sup> .

- Pilar de la Horadada:

PA1	2.612 m <sup>2</sup> .
PA2	9.480 m <sup>2</sup> .
Parque	9.200 m <sup>2</sup> .

- Mil Palmeras:

Junto Iglesia	18.410,86 m <sup>2</sup> .
Junto Río Seco	54.960 m <sup>2</sup> .

- La Torre de la Horadada:

Las Villas	10.476 m <sup>2</sup> .
Victoria	11.200 m <sup>2</sup> .
Victoria	5.824 m <sup>2</sup> .
Higuericas	9.280 m <sup>2</sup> .

215.898 m<sup>2</sup>.

b) *Adscritas a Unidades de ejecución:*

UE/4	33.000 m <sup>2</sup> .
UE/8	15.501 m <sup>2</sup> .
UE/17	5.364 m <sup>2</sup> .

53.865 m<sup>2</sup>.



c) *Adscritas a sectores:*

R/I	27.467 m <sup>2</sup> .	
R/II	17.000 m <sup>2</sup> .	
R/III	7.920 m <sup>2</sup> .	
R/IV	9.200 m <sup>2</sup> .	
R/V	11.760 m <sup>2</sup> .	
R/VII	16.000 m <sup>2</sup> .	
R/VIII	18.200 m <sup>2</sup> .	
R/IX	5.500 m <sup>2</sup> .	
I/I	47.000 m <sup>2</sup> .	
T/I	24.715 m <sup>2</sup> .	
		<u>184.762 m<sup>2</sup>.</u>
<b>TOTAL</b>		<b>453.525 m<sup>2</sup>.</b>

La cifra obtenida supone que se está superado ampliamente el estándar legal de reserva de parque público, en  $453.384 - 396.975 = 57.550 \text{ m}^2$  Quiere ello decir que la población potencial del Plan tiene una reserva de zona verde de:

$453.384 \text{ m}^2 : 79.395 \text{ hab.} = 5,71 \text{ m}^2$ . por habitante potencial, y

$453.384 \text{ m}^2 : 14.000 \text{ hab.} = 32,38 \text{ m}^2$ . por habitante de derecho proyectado.

## VI.- RESUMEN ESTADÍSTICO DE LAS MAGNITUDES DEL PLAN GENERAL.

### i) ACTUACIONES INTEGRADAS EN SUELO URBANO.

En suelo urbano se incluyen algunas áreas que, por sus deficiencias de urbanización y otras causas, conviene ejecutar a través de actuaciones integradas, siendo sus superficies las siguientes:

DENOMINACIÓN	UBICACIÓN	SUPERFICIE	VIVIENDAS
U.E./A	C/Salamanca	5.839	40
U.E./B	Cine Torre	3.454	24
U.E./C	Parque	4.408	60
U.E./D	Arpón	5.407	29
U.E./E	Mil Palmeras	8.117	14
U.E./F	Urb. Pinar	4.564	4
U.E./G	Cañada	8.310	45
U.E./H	Enclave Pinar	7.844	7
TOTAL	-	47.943	223

Nº de viviendas aproximado

ii) UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANIZABLE DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO ANTERIOR.

DENOMINACIÓN	SEGÚN NNSS	SUPERFICIE	VIVIENDAS
U.E./1e	Sector H	295.000	885
U.E./2e	Polígono TH1	37.000	110
U.E./3e	Polígono 4 PERI	30.670	153
U.E./4e	Polígono 1 PERI	48.742	244
U.E./5e	Pol. Industrial	80.000	-
TOTAL	-	491.412	1.392

iii) SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.

SECTOR	SUPERFICIE	COMPUTABLE	RED PRIMARIA	VIVIENDAS
T/I	265.835	236.444	29.391	-
I/I	375.938	328.938	47.000	-
R/I	219.740	192.273	27.467	769
R/II	273.013	239.013	34.000	717
R/III	191.801	167.801	24.000	503
R/IV	74.103	64.903	9.200	195
R/V	179.898	157.398	22.500	472
R/VI	215.000	188.000	27.000	564
R/VII	126.934	110.934	16.000	444
R/VIII	145.500	127.300	18.200	382
R/IX	154.799	135.299	19.500	406
TOTAL	2.222.561	1.948.303	274.258	4.452

iv) UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

DENOMINACIÓN	SUPERFICIE	COMPUTABLE	RED PRIMARIA	VIVIENDAS
U.E./1	322.303	322.303	-	1.611
U.E./2	94.352	94.352	-	377
U.E./3	118.648	118.648	-	475
U.E./4	263.144	230.144	33.000	690
U.E./5	55.259	55.259	-	67
U.E./6	339.769	303.195	36.574	909
U.E./7	23.449	23.449	-	129
U.E./8	141.297	125.796	15.501	377
U.E./9	153.038	148.038	5.000	444
U.E./10	117.542	117.542	-	352
U.E./11	322.700	322.700	-	968
U.E./12	126.004	126.004	-	315
U.E./13	353.732	353.732	-	999
U.E./14	104.097	104.097	-	312
U.E./15	68.615	68.615	-	69
U.E./16	21.513	21.513	-	64
U.E./17	114.842	100.507	14.335	301
TOTAL	2.740.304	2.635.894	104.410	8.459

**SUPERFICIE DE SUELO URBANIZABLE:**

A) Suelo Urbanizable en ejecución: \_\_\_\_\_

Residencial..... 411.412 m<sup>2</sup>.  
Industrial..... 80.000 m<sup>2</sup>.

491.412 m<sup>2</sup>.

B) Suelo Urbanizable pormenorizado:

Residencial..... 2.740.304 m<sup>2</sup>.

C) Suelo Urbanizable no pormenorizado:

Terciario..... 265.835 m<sup>2</sup>.

Industrial..... 375.938 m<sup>2</sup>.

Residencial..... 1.580.788 m<sup>2</sup>.

2.222.561 m<sup>2</sup>.

**TOTAL**

**5.454.277 m<sup>2</sup>.**

**SUPERFICIE DE SUELO URBANIZABLE POR USOS:**

a) Residencial:

- En ejecución..... 411.412 m<sup>2</sup>.

- Pormenorizado..... 2.635.894 m<sup>2</sup>.

- Sin pormenorizar..... 1.382.921 m<sup>2</sup>.

TOTAL

4.430.227 m<sup>2</sup>.

b) Industrial:

- En ejecución..... 80.000 m<sup>2</sup>.

- Sin pormenorizar..... 328.938 m<sup>2</sup>.

TOTAL

408.938 m<sup>2</sup>.

c) Terciario:

- Sin pormenorizar..... 236.444 m<sup>2</sup>.

TOTAL

236.444 m<sup>2</sup>.

d) Dotacional:

- Adscrito al suelo urbanizable 378.668 m<sup>2</sup>.

(no computable)

**TOTAL**

**5.454.277 m<sup>2</sup>.**

## **SUPERFICIE DEL SUELO URBANO.**

A) Pinar de Campoverde.....	1.651.910 m <sup>2</sup> .
B) Cañada de Praes.....	73.567 m <sup>2</sup> .
C) Los Sáez.....	9.010 m <sup>2</sup> .
D) El Mojón.....	58.288 m <sup>2</sup> .
E) Las Palmeras.....	15.514 m <sup>2</sup> .
F) San Isidro.....	26.446 m <sup>2</sup> .
G) Los Segundas.....	91.704 m <sup>2</sup> .
H) Industrial (Surinver, Alpuente, C. Fútbol, La Venta)	118.932 m <sup>2</sup> .
I) Residencial Surinver.....	7.215 m <sup>2</sup> .
J) Núcleo Pilar de la Horadada....	1.065.811 m <sup>2</sup> .
K) Núcleo Torre de la Horadada....	1.271.001 m <sup>2</sup> .
L) Mil Palmeras.....	520.860 m <sup>2</sup> .
<b>TOTAL</b>	<b>4.910.258 m<sup>2</sup>.</b>

### **SUPERFICIE DEL SUELO NO URBANIZABLE.**

a) Suelo no urbanizable común. 33.743.350 m<sup>2</sup>.

b) Suelo no urbanizable protegido.  
(protección especial, cauces,  
costas, arqueológico, infraestructuras) 33.999.115 m<sup>2</sup>.

**TOTAL 67.742.465 m<sup>2</sup>.**

### **RESUMEN DE SUPERFICIES DE LAS CLASES DE SUELO.**

URBANO..... 491,0258 has.

URBANIZABLE..... 545,4277 has.

NO URBANIZABLE.....6.774,2465 has.

**TOTAL 7.810,7000 has.**

### **NÚMERO DE VIVIENDAS PREVISTAS:**

a) Suelo en ejecución..... 1.392 viv.

b) Unidades de ejecución en suelo urbano..... 223 viv.

c) Unidades de ejecución en suelo urbanizable. 8.459 viv.

d) Sectores de suelo urbanizable..... 4.452 viv.

**TOTAL 14.526 viv**

## **VII.- REFERENCIA A LAS ALEGACIONES DE LAS INFORMACIONES PÚBLICAS PREVIAS.**

Durante los periodos de información pública a que se han sometido los trabajos preliminares y el Avance para concierto previo, se presentaron escritos por las siguientes personas físicas o jurídicas:

Sayza Horadada, S.L.

Andrés López Caballero.

Finca Lo Monte, S.A.

Benedicto, S.A.

Mil Palmeras, S.A.

Torre Brison, S.A.

Río Campoverde, S.L.

A.N.C.HO.

Manuel Giner Rodríguez.

Azucena García López.

Consolación Zapata Samper.

Josefa Sánchez de Gea.

Urbanización La Zenia II, S.A.

Meliano Hernández Albaladejo.

Felipe Albaladejo Martínez.

Soledad Baches Sánchez y otros.

Como quiera que la mayor parte de estos escritos se referían a cuestiones concretas y no al modelo territorial elegido para el desarrollo urbanístico de Pilar de la Horadada y dado que es en la exposición pública del Plan General cuando proceden las cuestiones de ordenación pormenorizada, se remitió a esta fase su planteamiento. Las alegaciones interpuestas en la fase de información pública del Plan son objeto de un informe específico al que nos remitimos.



### **VIII.- EQUIPO REDACTOR.**

En la elaboración del Plan General, Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos y Estudio de Impacto Ambiental han participado los profesionales siguientes:

Campello García, José F.	Ingeniero de Caminos.
Cano Martínez, Jesús	Arquitecto.
Díez Picó, María A.	Socióloga.
Frasés Juan, Juan M.	Arquitecto.
Martínez Lacal, Luis F.	Biólogo.
Ortuño Bernal, Juan J.	Abogado.
Valero Aracama, Isabel	Arquitecta.

Nuestro agradecimiento a todas aquellas personas que de cualquier forma han ayudado o participado durante la tramitación del Plan General.

Pilar de la Horadada, febrero de mil novecientos noventa y nueve.

POR EL EQUIPO REDACTOR,

## **ANEXO A LA MEMORIA JUSTIFICATIVA**

### **CONTENIDO DE LOS INFORMES DE OTRAS ADMINISTRACIONES EMITIDOS DURANTE LA TRAMITACIÓN DEL PLAN GENERAL Y MEDIDAS ADOPTADAS PARA SU CUMPLIMIENTO.**

#### 1) CONCIERTO PREVIO EMITIDO POR EL SUBSECRETARIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN TERRITORIAL.

Con fecha 31 de julio de 1.998, se dictó resolución por el Subsecretario de Urbanismo y Ordenación Territorial por la que se efectúa el trámite de Concierto previo. Tras un análisis del contenido del documento remitido, se incide en dos cuestiones: Informes sectoriales; y Consideraciones.

##### a) Informes sectoriales (Apartado IV del concierto):

En este apartado se hace referencia al informe emitido por la Oficina del Plan de Carreteras de la COPUT, de fecha 13 de julio de 1.998 y al informe de la División de Recursos Hidráulicos de la COPUT. Al mismo tiempo se indica que se deberá solicitar informe a los siguientes organismos:

- Municipios colindantes.
- Confederación Hidrográfica del Segura.
- Ministerio de Fomento, unidad de carreteras.
- Ministerio de Fomento, demarcación de Costas.
- Consellería de Cultura, Educación y Ciencia.
- Consellería de Sanidad y Consumo.
- Consellería de Industria, Comercio y Consumo.
- Consellería de Medio Ambiente.

Todos los anteriores informes han sido solicitados, como queda constancia de ello en el expediente tramitado para la aprobación del Plan General. Respecto a su contenido, nos remitimos a los apartados posteriores en los que se analizan cada uno de los citados informes.

b) Consideraciones (Apartado V del concierto):

El contenido de este apartado es el siguiente:

*1.- La tramitación ha sido correcta, para el preceptivo trámite de concierto previo, conforme a lo establecido en el artículo 38 de la LRAU.*

*2.- La documentación presentada se considera suficiente a los efectos del trámite de consulta previa. No obstante, se advierte al Ayuntamiento la necesidad de que toda la documentación técnica integrante del expediente esté suscrita por técnico competente. Asimismo, se deberá completar para su aprobación provisional y definitiva según lo dispuesto en el artículo 27 de la LRAU; merece especial mención la inclusión de planos de sectores de suelo urbanizable ordenados pormenorizadamente grafiados a un mayor detalle y escala,..., así como, Normas Urbanísticas, fichas de planeamiento y gestión... Por otra parte se deberá grafiar correctamente la servidumbre de carreteras de la N-332, y se deberá detallar la servidumbre de costas y el deslinde marítimo terrestre.*

*3.- Las determinaciones contenidas en la documentación se consideran correctas desde el punto de vista de las exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalitat, tal y como se recoge en el artículo 40 de la LRAU, con las siguientes consideraciones:*

- Los sectores de suelo urbanizable R8 " Río Seco I " y R 11 "H " situados al Sur del río Seco, se encuentran, según el Catálogo de Zonas Inundables de la Comunidad Valenciana redactado por la COPUT, en zona de riesgo 1 con frecuencia de inundación alta (menor de 25 años) y calado alto (mayor de 0,8m.); por ello se deberá tomar en consideración la clasificación como tal sector 8, o, al menos, determinar las medidas oportunas al respecto,*

*así como las medidas necesarias en el sector R 11 " H", en la actualidad ya en proceso de gestión.*

- *En Pinar de Campoverde se emplaza una dotación pública y un parque público, ambos pertenecientes a la Red Primaria, en la zona de influencia de cauce del Río Seco.*
- *Se deberá justificar y solucionar el cruce de la carretera N-332 con la zona verde perteneciente a la Red Primaria, que transcurre desde Pilar de la Horadada hasta Torre de la Horadada llegando a la propia costa. Asimismo, al ser concebida como cauce en una hipotética avenida de aguas, no podrá computar a los efectos del cálculo de Parque Público de la Red Primaria.*
- *Se deberá asegurar que el modelo de crecimiento escogido no agota los recursos del municipio ni satura las infraestructuras, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 40.B de la LRAU.*
- *No se ha determinado la secuencia lógica del desarrollo territorial según lo establecido en el art. 17.3 de la LRAU, ni se ha grafiado la ordenación pormenorizada del suelo urbano, y del urbanizable que así se desarrolle.*
- *Se deberán delimitar y graficar los sectores en suelo urbano a desarrollar mediante actuaciones integradas y los Planes Especiales de Reforma Interior.*
- *No parece adecuada la existencia de una zona de suelo no urbanizable aislada entre suelo urbano y urbanizable en Pinar de Campoverde.*
- *En lo que se refiere a la ordenación de Suelo no Urbanizable, se efectúan las siguientes consideraciones:*
  - *Es erróneo fijar con carácter general la parcela mínima de 7.500 m<sup>2</sup>., según lo dispuesto en las leyes 4/92 y 2/97 de suelo no urbanizable.*
  - *Se deberá graficar, tal como establece el Plan General, las zonas en donde se podrán efectuar construcciones con declaración de Interés comunitario.*
  - *Se deberá indicar si el Plan Especial a redactar en Pinar de la Perdiz supone la legalización de infracciones urbanísticas, y si es así, indicar en que situación se encuentran éstas.*
- *La documentación gráfica de "usos" y "modelo territorial" refleja el Canal del Trasvase Tajo-Segura como dotacional público, lo cual se deberá corregir. Se aprecia cierta indefinición al delimitar las áreas de protección arqueológica.*

Sobre las consideraciones anteriores se concreta lo siguiente:

- El documento para la aprobación provisional y definitiva se ajusta a lo exigido por el artículo 27 de la LRAU, incluyendo: planos a escala 1:2.000 donde se grafían los sectores de suelo urbanizable previstos, servidumbre de carreteras, servidumbre de costas y deslinde marítimo terrestre; Normas Urbanísticas; y Fichas de planeamiento y gestión.
- El denominado sector R11 "H" en el avance para concierto previo, se incluye en el Plan General como suelo urbanizable con ordenación pormenorizada y en Unidad de Ejecución en desarrollo, ya que procede de un Plan Parcial aprobado definitivamente, con programa, proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización, también aprobados definitivamente. No obstante, atendiendo a la consideración del concierto, se ha ampliado la zona de protección del cauce del Río Seco.
- El sector de suelo urbanizable denominado en el Avance como R8 "Río Seco I", se incluye con ordenación pormenorizada en unidad de ejecución (UE/17), a petición del titular, con las siguientes medidas de protección: Se aporta estudio hidrológico e hidráulico suscrito por técnico competente; Se señala una franja de 50 metros donde no se destina edificación alguna; Para el desarrollo del Programa se deberá aportar informe de la Confederación Hidrográfica del Segura y de la División de Recursos Hidráulicos de la COPUT sobre la idoneidad de las obras de urbanización de la zona verde colindante al cauce de Río Seco y puente de conexión con Mil Palmeras previstas en el proyecto de urbanización; Se deberá tratar adecuadamente la rambla existente al este de la actuación, manteniendo su estado actual para no entorpecer el curso de las aguas, contemplando el paso del vial de conexión con el sector "H" de las Normas Subsidiarias sobre la rambla en los términos que se informe por los organismos citados anteriormente. Estas condiciones se contemplan expresamente en la ficha de la actuación. En cualquier

caso, se debe resaltar que la zona donde se prevén las edificaciones residenciales es la que más altura tiene en relación al cauce, incluso superior a los terrenos donde se encuentran ubicadas viviendas en los Planes Parciales de Mil Palmeras y Río Mar, colindantes también a Río Seco.

- En el ámbito de Pinar de Campoverde se ha eliminado la Zona verde y dotación contempladas en el Avance que estaban afectadas por la zona de influencia de Río Seco.
- Las obras de encauzamiento de la rambla han sido llevadas a cabo por la COPUT (Adjunto se acompaña folleto informativo). Las obras de la rambla han sido realizadas por bajo de la carretera N-332, ejecutándose un puente en el cruce de ésta con la rambla.
- Respecto a la justificación de lo contemplado por el artículo 40.B de la LRAU, se ha de resaltar: a) Que el modelo de crecimiento elegido por el Municipio respeta el equilibrio urbanístico del territorio, ya que los nuevos suelos clasificados son, en todos los casos, ampliaciones de los núcleos urbanos consolidados y obedecen a unas previsiones racionales de aumento de la demanda de vivienda, tanto para la población habitual del municipio (no hay que olvidar el importante incremento poblacional producido en los últimos años), como para la población que elige el municipio como lugar de descanso o vacacional. En este sentido, se recuerda que se ha optado por un crecimiento ordenado y lógico basado en los tres núcleos más importantes: Casco del Pilar; Torre de la Horadada y urbanizaciones costeras; y Pinar de Campoverde; b) No se agotan los recursos naturales existentes (adjunto se acompaña informe en el que se confirma la garantía del suministro de agua) y se elimina la posibilidad de edificar viviendas familiares y otras construcciones en la zona de suelo no urbanizable al este de Pinar de Campoverde, que equivale casi a la mitad de la superficie del municipio, lo que incide además de forma importante en el respeto al equilibrio territorial; y c) No se va a dar el caso de la saturación de las infraestructuras existentes, ya que con ámbito local se prevé: la ampliación de

la actual depuradora con cargo a las nuevas actuaciones; la mejora o nueva implantación de las redes de servicios básicos con cargo a los nuevos sectores; y completar la estructura viaria del municipio con nuevo viario diversificador del tráfico rodado, conectando de forma coherente las distintas áreas del suelo clasificado. En cuanto a las infraestructuras supramunicipales, se prevé su mejora con la construcción por el Ministerio de Fomento de la Autopista Cartagena Alicante que transcurre por el término municipal y se eliminan las travesías urbanas existentes con una ronda perimetral en el casco de Pilar de la Horadada.

- El Plan General contempla la ordenación pormenorizada del suelo urbano y de varias zonas de suelo urbanizable que se prevé su desarrollo a corto y medio plazo. Por otra parte, se da cumplimiento a lo establecido por el artículo 17.4 de la LRAU determinando la secuencia lógica de las actuaciones previstas en el documento de Fichas de Planeamiento y Gestión.
- Quedan delimitadas las áreas de suelo urbano a desarrollar a través de actuaciones integradas, para casos de insuficiencias de urbanización y dotaciones.
- El enclave de suelo no urbanizable inicialmente previsto en Pinar de Campoverde ha sido clasificado por el Plan como suelo urbanizable y se ordena pormenorizadamente, adecuándolo a la realidad colindante.
- En suelo no urbanizable se corrige la previsión inicial de parcela mínima de 7.500 m<sup>2</sup>, fijándose en 10.000 m<sup>2</sup>. La zona donde se permiten construcciones con declaración de interés comunitario está perfectamente definida en las Normas Urbanísticas y se acompaña plano delimitador del área. La zona del Pinar de la Perdiz tiene en la actualidad la misma consolidación que la existente en la fecha de constitución del municipio de Pilar de la Horadada, año 1.986, por segregación del municipio de Orihuela, sin que, por tanto, exista ninguna documentación de las actuaciones seguidas por el Ayuntamiento de Orihuela. Lo que se puede confirmar es que no se trata de legalizar infracciones urbanísticas en los años de existencia

del municipio. En cualquier caso, por la parcelación existente, en torno a los 5.000 m<sup>2</sup>. de parcela, parece que se trata de viviendas construidas al amparo de la anterior legislación urbanística y a los instrumentos de planeamiento de Orihuela anteriores a las Normas Subsidiarias vigentes.

- Se corrige la previsión de dotación pública para el canal del Tránsito Tajo-Segura y se incluye en la red de infraestructuras existentes.
- Se mejora la definición de las áreas de protección arqueológica, si bien se debe señalar que dichas áreas están contempladas también en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos que ha sido informado favorablemente por la Consellería de Cultura.

## 2) INFORMES DE LA OFICINA DEL PLAN DE CARRETERAS DE LA COPUT.

La Oficina del Plan de Carreteras de la COPUT ha emitido dos informes:

A) Informe al Avance, de fecha 13 de julio de 1.998, en el que se indica:

*Primero.- Debe reflejarse la zona de protección y afección de las carreteras del término municipal. Esta zona se integrará dentro de la red de dotaciones del Plan, debiendo ser cedida con cargo a los sectores colindantes con la misma, en los suelos urbanos y urbanizables. En el caso de suelos no urbanizables, se calificará como de protección de infraestructuras.*

*Segundo.- Debe reservarse el suelo necesario para una mejora del acceso a la urbanización El Pinar de Campoverde.*

*Tercero.- la clasificación a ambos lados de la carretera CV-925 de un suelo como urbanizable industrial, provoca la aparición de una nueva travesía, por lo que en principio debería limitarse la clasificación a un solo margen de la carretera, deseablemente al sur, donde ya existen áreas de suelo urbano. En cualquier caso, la zona de protección quedará totalmente exenta, no*



*permitiéndose en ella ningún uso distinto del de zona verde no computable a efectos del cumplimiento de estándares urbanísticos. Debe reflejarse el punto previsto de acceso a este sector, que debería coincidir con el de la Cañada de Praes.*

*Cuarto.- En cuanto al vial de ronda sur grafiado, sería deseable que se reservará suelo para su conexión con la calle que en sentido N-S limita el núcleo urbano, así como con el camino que en este entorno pasará por encima de la autopista, permitiendo así la conexión de esta ronda sur con la zona de la playa. Respecto al paso superior indicado, debe grafiarse en los planos de Red Primaria. En lo que se refiere al vial de ronda norte, debería reservarse suelo para su conexión con el camino que lleva al paso superior norte sobre la futura autopista. En cuanto al elemento de red primaria que conecta la zona de la playa con la travesía de la CV-925, no queda clara su continuidad a ambos lados de la autopista, debiendo mejorarse la definición de este punto.*

*Quinto.- El enlace Sur reflejado en la documentación del Avance puede no coincidir con el incluido en el anteproyecto aprobado definitivamente de la autopista Alacant-Cartagena, cuestión sobre la que debería pronunciarse el Ministerio de Fomento, debiendo corregirse el diseño del enlace grafiado en caso de no corresponder al efectivamente proyectado.*

*Sexto.- El Plan debería incluir una secuencia lógica de desarrollo de los suelos urbanizables en la zona de playa, de modo que quede asegurada la ejecución a su cargo de los elementos de la red primaria estructurantes de estos desarrollos, que eviten la saturación del viario actual cuando se desarrollen estos ámbitos. En este sentido, parecería deseable incluir dentro de esta red un vial que conectara el paso superior sur previsto en el anteproyecto de la autopista, con el área de la playa.*

Al respecto, se hace necesario comentar lo siguiente:

- a) La zona de protección y afección de la carreteras de grafía en los planos del Plan General y se incluye en la red de dotaciones de infraestructuras, en los suelos urbanos y urbanizables. En el suelo no urbanizable se prevé como Suelo no urbanizable de protección de infraestructuras (NUPI).

- b) En el Pinar de Campoverde se mejoran cuantitativa y cualitativamente los accesos, pasando de un único acceso a dos (el actualmente existente mejorado y ampliado; y el enlace en la UE/13 colindante a la CV-925), con lo que queda asegurada una mejor regulación de los accesos de este núcleo urbano.
  - c) El suelo industrial previsto junto al enlace de Cañada de Praes es un sector en ejecución de las Normas Subsidiarias vigentes, con Plan Parcial aprobado definitivamente, en el que existe informe de Carreteras.
  - d) El vial de ronda sur se conecta con el suelo urbano mediante la previsión de una rotonda indicativa grafiada en planos. A este vial se dará continuidad para su conexión con la zona de playa a través del camino que pasará por encima de la autopista y así se refleja en los planos del documento de aprobación provisional. La zona de playa se conecta con la travesía de la CV-925 con el mismo diseño previsto en el anteproyecto de autopista, si bien a nivel indicativo se plantea una rotonda por encima del trazado subterráneo de la autopista, hasta que el Ministerio de Fomento decida la solución definitiva..
  - e) Se ha rectificado el diseño del enlace sur de la autopista, recogiendo el previsto en el anteproyecto aprobado, a efectos de reserva viaria.
  - f) En el documento de fichas de planeamiento y gestión se recoge la secuencia lógica de desarrollo de los suelos urbanizables de la zona costera, garantizando la ejecución del viario previsto.
- B) Informe sobre el documento sometido a información pública, de 19 de octubre de 1.998, en el que se recoge lo siguiente:

*Primero.- La zona de protección de las carreteras no ha quedado recogida como dotacional en el suelo urbanizable, no pudiéndose comprobar si –como se indica en la nueva documentación*

*recogida- figura así en las fichas de planeamiento y gestión. Asimismo, la zona de protección de la intersección de las carreteras CV-925 y CN-332 debe reflejarse como una reserva circular de 100 m. de radio.*

*Segundo.- Aunque se indica que se prevé la mejora del acceso a El Pinar de Campoverde, la documentación remitida no permite comprobar ese extremo.*

*Tercero.- No se ha reflejado la conexión de la ronda Sur con el Camino que pasará por encima de la Autopista, al Sur del término municipal. Este Camino además debería incluirse en la red estructural. No puede apreciarse tampoco si se prevé una reserva de suelo para el vial de ronda norte con el camino que lleva a un paso superior en este entorno sobre la autopista. Aunque se ha reflejado la continuidad de la travesía actual de la CV-925 a ambos lados de la autopista, el proyecto de trazado de la autopista no contempla esta continuidad, por lo que deberá rectificarse la conexión de la zona de la playa con el núcleo urbano prevista a través de este vial, sustituyéndola por la conexión al sur citada en el párrafo anterior, sin perjuicio de lo que al respecto informe el Ministerio de Fomento, sobre posibles modificaciones en el proyecto de la autopista.*

*Cuarto.- Aunque el escrito se indica que en las fichas de planeamiento y gestión se ha incluido una secuencia lógica de desarrollo de los suelos urbanizables en la playa, de modo que se asegura la ejecución a su cargo de la red estructurante de este desarrollo, en la documentación aportada no puede comprobarse este extremo. En cualquier caso, cuando se tramiten los correspondientes Planes Parciales o cédulas de urbanización, deberá quedar asegurada la ejecución de los viales necesarios para una buena integración de cada sector.*

Sobre el contenido de este segundo informe se ha de indicar lo siguiente:

- a) En el documento normativo de fichas de planeamiento y gestión se recoge una Condición general de las zonas de protección y afección de carreteras de titularidad supramunicipal, del siguiente tenor literal: *"Todos los sectores de planeamiento de desarrollo del Plan General que sean colindantes con las carreteras de ámbito supramunicipal integrarán la zona de protección y afección dentro de la red de*

*dotaciones del Plan, debiendo ser cedida con cargo a la urbanización de cada Plan Parcial afectado".* La intersección de las carreteras CV-925 y CN-332 se refleja en tal y como se ha previsto en el anteproyecto de autopista aprobado y debe señalarse que el Ministerio de Fomento ha informado favorablemente al respecto. En concreto se hace la reserva de suelo necesaria, sin perjuicio de que se implante una glorieta por encima del túnel de la autopista, de aceptar Fomento las pretensiones municipales.

- b) Respecto a la mejora de accesos a Pinar de Campoverde nos remitimos al apartado b) anterior de los comentarios al informe del Avance.
- c) En la documentación para la aprobación provisional se refleja la conexión con el Camino que discurre por encima de la autopista. La conexión propuesta por la Oficina del Plan para el vial de ronda norte no reúne los requisitos adecuados, por la consolidación existente y porque se vería afectado un colegio público existente, por lo que como solución alternativa se ha optado por la continuidad del vial exterior de enlace con el acceso a la autopista hasta conectar mediante glorieta con la ronda prevista en el núcleo de Pilar de la Horadada. La conexión de la CV-925 con la CN-332 y la autopista se hace en la forma prevista por el último anteproyecto de la autopista.
- d) En el documento de fichas de planeamiento y gestión, con carácter general y para los casos ordinarios en que no se exprese cosa distinta en la correspondiente ficha de gestión de cada sector, se establecen unas reglas generales de conexión de la urbanización de la unidad y las redes de infraestructura viaria y de alcantarillado exteriores a ella, en los siguientes términos: *"Si la actuación que se pretenda llevar a cabo está desligada del casco urbano consolidado, o aún siendo colindante existe saturación de alguna de las redes de servicio o viario estructural, será requisito imprescindible para su programación la ejecución de las conexiones necesarias con las redes de servicio y el viario de la red primaria, además de las que se establezcan en la correspondiente ficha de cada sector, todo ello con cargo al*

*programa presentado, sin perjuicio de girar las cuotas que correspondan a los afectados.”*

### 3) INFORMES DE LA DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DEL MINISTERIO DE FOMENTO.

La demarcación de carreteras del Ministerio de Fomento ha emitido dos informes:

A) Informe al Avance, de fecha 30 de marzo de 1.998, en el que se informó desfavorablemente hasta que se subsanasen las siguientes deficiencias:

*1º) En los planos presentados donde aparezca la CN-332 y la Autopista Alicante-Cartagena se deberá grafiar la línea límite de edificación de las mismas a la distancia determinada en la Ley 25/1988, de Carreteras.*

*2º) Consecuentemente con lo anterior el suelo clasificado como urbanizable no puede ni debe extenderse hasta el dominio público y la zona de servidumbre.*

*3º) En la documentación remitida no se explica la finalidad de las dos zonas "Dotacional público" junto a las glorietas oeste de los dos enlaces de Pilar de la Horadada.*

*4º) El enlace nº 11 de la autopista está diferentemente representado al anteproyecto.*

Las anteriores deficiencias fueron subsanadas en el documento sometido a información pública.

B) Informe de 14 de octubre de 1.998, en el que se informa favorablemente el Plan con la condición de que se grafíe en los planos a 1:5.000 la línea de edificación de la CN-332 y Autopista.

En la documentación para la aprobación provisional se da cumplimiento a la condición impuesta por el Ministerio de Fomento, incluyendo la línea de edificación en los términos indicados.

#### 4) INFORME DE DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE ALICANTE.

Con fecha 13 de octubre de 1.998 se emitió informe desfavorable por el Área de Cooperación y Obras Públicas, donde se comprueba que falta grafiar la carretera provincial AV-3501 que va de San Miguel de Salinas a Rebate, indicando que se debe grafiar la carretera y su área de protección como suelo no urbanizable de protección de infraestructuras.

La omisión anterior ha sido subsanada y se refleja en planos la indicación de Diputación, dando la calificación de suelo no urbanizable de protección de infraestructuras (NUPI) al suelo afectado.

#### 5) INFORME DE LA CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE.

Con fecha 18 de mayo de 1.998, la Consellería de Medio Ambiente emitió informe preliminar al Avance, con las siguientes observaciones:

*a) Deberá justificarse la no inclusión de terrenos forestales.*

Al respecto se ha de indicar que en el documento expuesto al público se ha corregido este extremo, incluyendo como suelo no urbanizable de Protección Especial las zonas

que, tras las conversaciones tenidas con técnicos de la Consellería, han sido indicadas, al noroeste de Pinar de Campoverde y en el límite del Término con Orihuela.

*b) Deberá protegerse el cauce de Río Seco y barrancos.*

Los cauces de Río Seco y Río Nacimiento, así como de los barrancos, se califican como suelo no urbanizable de protección hidráulica (NUPEH), respetando los deslindes aportados al Ayuntamiento por la Confederación Hidrográfica del Segura.

*c) Las vías pecuarias deberán calificarse con alguna figura de protección.*

Las vías pecuarias existentes en el término municipal se reflejan en los planos de ordenación como red primaria, lo que garantiza expresamente su reconocimiento y conservación; su anchura legal viene recogida expresamente en la memoria informativa y se incluye un nuevo plano de red estructural de vías pecuarias; en el suelo urbano y urbanizable con ordenación aprobada con anterioridad al Plan General se mantienen los anchos consolidados por las vías pecuarias que lo atraviesan; en el resto del suelo urbanizable se da continuidad a los anchos legales de las vías pecuarias que los atraviesan. Además, las Normas Urbanísticas incluyen una disposición adicional con el contenido siguiente: "**DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA.- Vías pecuarias.** Las vías pecuarias existentes en el término y descritas en la Memoria Informativa de este Plan General se consideran como elemento protegido, con la anchura y características recogidas en la Memoria. Por su parte, el plano de ordenación estructural de red primaria de dotaciones recoge el trazado de las vías pecuarias a su paso por el municipio."

*d) Deberá justificarse la disponibilidad de agua, la capacidad de depuración de aguas residuales y el tratamiento de los residuos sólidos urbanos y los residuos inertes.*

La disponibilidad de agua, la capacidad de depuración de aguas residuales y el tratamiento de los residuos sólidos urbanos y los residuos inertes son cuestiones expresamente tratadas y justificadas en el documento de Estudio de Impacto Ambiental. No obstante, de forma resumida se indica: que existe informe del Servicio Municipal de Aguas en el que se garantiza la dotación y suministro de agua potable, informe que se adjunta a este documento; el Plan prevé la ampliación de la depuradora actual, como red primaria de dotaciones de infraestructura situada en suelo no urbanizable, con cargo a los nuevos sectores de suelo, con lo que garantiza la futura demanda; finalmente, el tratamiento de residuos está expresamente indicado en el EIA.

#### 6) INFORME DE LA DIVISIÓN DE PUERTOS Y COSTAS DE LA COPUT.

Con fecha, 14 de mayo de 1.998, se emitió informe del Director General de Obras Públicas de la COPUT, en el que se plantea:

- a) *En lo referente al puerto deportivo que se debe incluir como red primaria portuaria (antiguo sistema general) y que el límite de la zona portuaria debe enlazar con el deslinde de dominio público marítimo terrestre. Ambas observaciones son contempladas en el documento expuesto al público.*
  
- b) *En lo referente al ámbito costero: que aparezca la línea del dominio público marítimo terrestre; la servidumbre de protección; aparcamientos, servidumbre de tránsito y acceso al mar; el dominio público será suelo no urbanizable de protección; zona de influencia; y homogeneización de la fachada litoral. Todas las anteriores cuestiones fueron tenidas en cuenta en el documento sometido a información pública y en este sentido, cabe destacar que tanto la Demarcación de Costas, como la Dirección General de Costas del Ministerio de Medio Ambiente han informado indicando, solamente, unas pequeñas observaciones que serán incluidas en la aprobación provisional.*



7) INFORMES DE LA DEMARCACIÓN DE COSTAS Y LA DIRECCIÓN GENERAL DE COSTAS DEL MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE.

A) Con fecha 26 de noviembre de 1.998, la Demarcación de Costas del Ministerio de Medio Ambiente emitió informe en el que se indica que se incluya en los planos del Plan General el deslinde probable de la zona del Mojón. En el documento de aprobación provisional se contempla el deslinde en los términos indicados.

B) Con fecha 29 de diciembre de 1.998, se recibió informe de la Dirección General de Costas en el que se ponen de manifiesto algunas omisiones o errores y se pide aclarar el término "en construcción" de edificios afectados por la zona de servidumbre en los sectores R/4 y R/5. Estas cuestiones se analizan a continuación:

a) Se indica que no se representa adecuadamente el deslinde en el extremo lindante con el término de Orihuela. Efectivamente, existe un error de grafismo que se ha de subsanar en el documento de aprobación provisional.

b) Al igual que en el informe de la Demarcación de Costas se hace referencia a la inclusión del deslinde probable de la zona del Mojón, cuestión que es asumida en el documento de aprobación provisional.

c) La representación de las líneas de ZMT y de playa en la zona norte de Río Seco serán diferenciadas para no inducir a confusión, quedando tal extremo subsanado en el documento de aprobación provisional.

d) Respecto al término "en construcción" de las edificaciones paralizadas en los sectores R/4 y R/5 que aparece en planos, se debe a las referencias gráficas utilizadas en la base cartográfica por la empresa que realizó ésta. El Plan General respeta el criterio mantenido por Costas y no permite la continuación y terminación de las citadas edificaciones. En cualquier caso, como no puede ser de otra forma, se acepta la matización o aclaración de la Dirección General de Costas, incluyendo al texto de las Normas Urbanísticas del Plan General una disposición adicional del siguiente tenor literal: *Los edificios en bloque situados en el interior de la servidumbre de protección de 100 metros de los sectores*

*R/IV y R/V, que aparecen en planos como "en construcción", no quiere denotar una situación de actividad continuada, sino, por el contrario, que la interrupción de esa actividad los ha dejado inconclusos. La culminación de las obras, dada su ubicación en zona de servidumbre de protección, sería contraria a la Ley de Costas.*

#### 8) INFORME DE LA CONSELLERÍA DE EDUCACIÓN.

Con fecha 22 de octubre de 1.998, se emitió informe de la Unidad Técnica de Construcciones de la Dirección Territorial de Educación en el que, en resumen, se indica que:

- Se debe justificar la existencia de suficiente planificación de dotación de suelo escolar para la población existente y potencial de suelo urbano.
- Se debe justificar la previsión en el Plan de un adecuado crecimiento, tamaño y situación de las dotaciones escolares dentro de la globalidad y cada uno de los sectores planificados de suelo urbanizable.

Sobre las cuestiones anteriores hay que señalar lo siguiente:

- a) En la Memoria informativa del Plan General se precisan los centros escolares en funcionamiento a primeros del año 1.998, que son:

	<b>C.P. Virgen Pilar</b>	<b>C.P. Martín Artigot.</b>	<b>Antiguo Ins. Secundaria.</b>	<b>Nuevo Ins. Secundaria.</b>
<b>Domicilio</b>	Gabriel Miró, 5	Las Palomas	Las Palomas s/n	Pilar Pérez Aguirre,

		s/n		s/n
<b>Alumnos/ Edad</b>	528/3-12 años	601/3-12 años	600/ 13-18 años	
<b>Nº Profesores</b>	31	34	47	
<b>Aulas</b>	22	26	21	24
<b>Gimnasio</b>	1	1	-	1
<b>Laboratorios</b>	-	1	2	3
<b>Vestuarios</b>	2	2	-	2
<b>Conservación</b>	Bueno	Bueno	Regular	Bueno
<b>Comedor</b>	1	-	-	-
<b>Aseos</b>	8	16	4	?
<b>Salas</b>	1	2	1	?
<b>Cafetería</b>	-	-	-	1
<b>Biblioteca</b>	1	1	-	1
<b>Pacios/Pistas</b>	1/ 2	1/ 2	1/1	1/ 2

Además, existen también en el municipio de Pilar de la Horadada tres Guarderías privadas.

b) La población censada a finales de 1.997 asciende a 10.348 habitantes. La proyección de población para el horizonte de vigencia mínima del Plan se recoge también en la Memoria justificativa. Según estos cálculos, la población de Pilar de la Horadada a principios del 2.002, alcanzaría aproximadamente los 11.018 habitantes, cifra que se vería incrementada de seguir con la corriente migratoria actual, ya que en esta cifra tan sólo se incluirían los posibles nacimientos y defunciones en el período de tiempo analizado. Por tanto, en la fecha señalada anteriormente, este municipio podría contar con una población que superaría ligeramente los 12.000 habitantes, lo cual implicaría más o menos una continuidad con la línea de crecimiento seguida en los últimos años, y en la que por supuesto no se incluye a la población estacional que escoge este municipio como lugar de

descanso durante el período vacacional. En definitiva, de seguir con la línea de crecimiento actual, la población de Pilar de la Horadada alcanzaría en el año 2.002 los 12.000 habitantes, y estaría cerca de los 14.000 en el 2.007, cifras que se ajustan a la realidad en mayor medida que las previstas en el estudio realizado para las actuales Normas Subsidiarias del municipio, donde se hablaba de 18.841 habitantes para el año 1.995 y de algo más de 27.000 en el año 2.000.

c) Las previsiones para dotaciones escolares del Plan General, además de las ya existentes, se concretan en la siguiente forma:

- En el núcleo de Pilar de la Horadada (donde habita la mayor parte de la población censada):
  - Reserva de 11.000 m<sup>2</sup>. para nuevo centro de primaria ubicado junto a Avda. de la Venta, al sur de la población.
  - Reserva de 8.700 m<sup>2</sup>. para dotación escolar junto al actual colegio Virgen del Pilar, cercano al centro de la población.
  - Reserva de 6.000 m<sup>2</sup>. Junto a Avda. Reina Sofía para centro de primaria, al este de la población.
  - Reserva de 14.500 m<sup>2</sup>. de dotación escolar y zona verde para el segundo centro de ESO, en el paraje de Las Palomas, al norte de la población.
  
- En la zona costera (de uso casi exclusivo vacacional):
  - Reserva de 12.000 m<sup>2</sup>. para dotación escolar proveniente del Plan Parcial "Higuericas".
  - Reserva de 12.238 m<sup>2</sup>. para dotación escolar o cultural en la UE/6.
  - Reserva de 12.000 m<sup>2</sup>. para dotación escolar en la UE/11.
  - Reserva de 6.000 m<sup>2</sup>. para dotación escolar en la UE/8.
  
- En la zona de Pinar de Campoverde (de uso casi exclusivo vacacional):

El Plan Parcial de la zona consolidada contenía las siguientes previsiones: Preescolar (7.760 m<sup>2</sup>); E.G.B. (26.720 m<sup>2</sup>); y B.U.P. (13.200 m<sup>2</sup>). Con independencia de estas reservas, para los suelos de nueva urbanización se prevé:

- Reserva de 6.000 m<sup>2</sup>. para dotación escolar en la UE/12.
- Reserva de 15.000 m<sup>2</sup>. para dotación escolar en la UE/11. (Tras la Mod. Puntual nº 11. BOP 78 de 24/04/08)
- Reserva de 6.000 m<sup>2</sup>. para dotación escolar en la UE/14.

Todo lo anterior, sin perjuicio de las reservas dotacionales escolares que deben prever los Planes Parciales que desarrollen los sectores de suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada previstos por el Plan General.

Como se puede comprobar, las reservas anteriores son más que suficientes para dar respuesta a las demandas previsibles de los próximos diez años, aún en el caso que la población censada fuese superior a la proyección prevista. En cuanto a la ubicación, accesibilidad y creación de infraestructuras para las nuevas dotaciones escolares, se ha de indicar que los suelos dotacionales escolares previstos se integran adecuadamente en la ordenación pormenorizada del Plan General, en algunos casos en proceso de gestión y urbanización del suelo. En cuanto a las ordenanzas de edificación previstas por el Plan General, nos remitimos al contenido del artículo 101 de las Normas Urbanísticas que dispone:

**Art. 101. Condiciones de la edificación.**

*1.- La edificación en estas áreas se ajustará a las necesidades funcionales propias de cada equipamiento, al respeto de los valores ambientales y paisajísticos y a la organización general del tejido urbano en que se sitúan.*

*2.- En suelo urbano y urbanizable pormenorizado, deberán respetarse los parámetros de edificación de la zona en la que se encuentra el equipamiento.*

*3.- Cuando la ordenación de la zona a la que se adscribe el área de equipamiento no sea adecuada para el desarrollo de la edificación a causa de sus exigencias funcionales, podrá realizarse un Estudio de Detalle que respetando los criterios expuestos en este artículo, proponga la ordenación de los volúmenes ajustada a los fines que se persiguen.*

*4.- Los usos dotacionales dispondrán, salvo disposición sectorial aplicable o imposibilidad material, de una (1) plaza de aparcamiento por cada ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie útil.*

d) Por otra parte, en algunas unidades de ejecución previstas para el desarrollo de suelo urbanizable pormenorizado en la zona costera (UE/4, UE/5, UE/10 y UE/17) no se prevé dotación escolar por resultar innecesaria, dado el carácter eminentemente turístico vacacional de la zona y por darse especiales circunstancias que lo aconsejan (superficie de la actuación, afecciones importantes de costas o aguas, ultimar la trama urbana existente, etc.).

e) Finalmente, se modifica la previsión escolar contenida en los Planes Parciales de los sectores B y H de las Normas Subsidiarias (situados en la zona costera), sustituyendo el suelo con destino escolar por el de otras dotaciones. En concreto, en el sector B se cambia la dotación escolar a dotación asistencial social y en el sector H se califica ahora la reserva escolar del Plan Parcial como zona verde y como dotación deportiva, sin mengua de la superficie inicialmente prevista, por ser estos usos más acordes con las necesidades de las áreas afectadas. Este cambio se resalta a los efectos de lo previsto por la disposición transitoria octava, en relación con el artículo 22.1.B, de la LRAU.

## 9) INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO ARTÍSTICO DE LA CONSELLERÍA DE CULTURA.

La Directora General de Patrimonio Artístico de la Consellería de Cultura, con fecha 1 de abril de 1.998, asume en su integridad los informes emitidos por el arquitecto y arqueólogo inspector de la Dirección Territorial de Cultura de Alicante. Los referidos

informes coinciden en informar favorablemente el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de Pilar de la Horadada integrante en la documentación del Plan General.

No obstante, atendiendo a sugerencias de la directora de la Casa de Cultura de Pilar de la Horadada se han introducido unas mejoras en el Catálogo.

#### 10) INFORMES DE MUNICIPIOS LIMÍTROFES.

- a) El Ayuntamiento de Orihuela con fecha 8 de mayo de 1.998, remitió informe en el que se hacía una observación sobre el límite de término municipal en la zona costera. Tal observación fue atendida en el documento expuesto al público y con posterioridad fue aceptada la rectificación por el Ayuntamiento de Orihuela.
- b) La Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de San Pedro del Pinatar acordó, con fecha 9 de octubre de 1.998, mostrar su disconformidad con el trazado de tres viales que afectaban a terrenos de su término municipal. Respecto de los viales señalados con los números 1 y 3, se debe aceptar la sugerencia de su eliminación y en dichos términos se recogerá en el documento de aprobación provisional. Respecto al vial señalado con el número 2, se trata del enlace número 11 del anteproyecto de autopista Alicante Cartagena, aprobado por el Ministerio de Fomento, por lo que se trata de un vial supramunicipal, habiendo sido, además, informado favorablemente el Plan General por la Demarcación de Carreteras en los términos que el citado vial ha sido recogido.

#### 11) INFORME DE LA CONSELLERÍA DE SANIDAD.

Con fecha 16 de marzo de 1.998, fue emitido informe de la Unidad de Recursos Sanitarios en el que se señala que debería disponerse de una reserva de suelo para usos sanitarios de 2.000 m<sup>2</sup>.

Las previsiones del Plan General supera con creces la superficie indicada, tanto en el núcleo de Pilar de la Horadada, como en la zona costera.

## 12) INFORMES DE LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL SEGURA.

La Confederación Hidrográfica del Segura, con fecha 9 de diciembre de 1.998, emitió informe sobre el Avance del Plan General y sobre el documento expuesto al público solicita más documentación. Al respecto, hay que significar lo siguiente:

- a) La única actuación urbanística que prevé el Plan General que puede afectar a la zona de influencia de cauces públicos es la planteada junto a la desembocadura de Río Seco. Sobre esta actuación se ha elaborado Estudio hidrológico e hidráulico que se acompaña a la documentación del Plan y que se ha remitido a la Confederación para su informe.
- b) Los cauces de los ríos Seco y Nacimiento se han adaptado a la delimitación provisional facilitada por Confederación. No obstante, estas delimitaciones quedarán sujetas a las rectificaciones que resulten del deslinde definitivo, como así se indica en el informe de Confederación.
- c) En todos los casos, se prevé en el Plan la prohibición de edificación en una franja superior a 20 metros de anchura medida desde el límite de los cauces. Con carácter general, en suelo no urbanizable y suelo urbanizable de nueva clasificación, el Plan establece una zona de protección de 50 metros a cada lado del eje del cauce, que resulta siempre superior a los 20 metros indicados en el Plan Hidrológico de la Cuenca del Segura. En la zona de Mil Palmeras (consolidada como suelo urbano) y Plan Parcial Río Mar (en ejecución de la ordenación pormenorizada vigente) es menor la franja límite de la edificación, pero siempre superior a los 20 metros señalados. En cualquier caso, será siempre de aplicación la zona de policía de 100 metros establecida por la vigente legislación de aguas.



d) Efectivamente, en los planos del Avance existe un error al señalar la zona de policía en 50 metros. Dicho error ha sido subsanado en el documento sometido a información pública. Lo que en realidad contempla el Plan General es un franja de 100 metros, con centro en el eje del cauce, calificado como suelo no urbanizable de protección de cauces donde no se permite ningún tipo de edificación, es decir, que el planeamiento es más restrictivo que la legislación vigente. Por tanto, la citada calificación no afecta a la zona de policía de cauces que se respeta y es de aplicación directa en virtud de la ley.

### 13) INFORME DE LA DIVISIÓN DE RECURSOS HIDRÁULICOS DE LA COPUT.

En el concierto previo emitido se hace referencia a un informe de Recursos Hidráulicos de la COPUT en el que pide la justificación de los caudales generados por los nuevos suelos clasificados, en relación con las necesidades de ampliación de la Estación Depuradora actual.

Las nuevas previsiones de población, actividades y viviendas hacen necesaria la ampliación de la actual EDAR, aunque ésta pueda absorber todavía gran parte del crecimiento previsto. Por ello, el Plan General efectúa una reserva de suelo suficiente que es colindante a la Depuradora existente para las necesidades de ampliación que vendrán impuestas por los nuevos desarrollos. Tal y como se indica en el informe de Recursos Hidráulicos, la futura ampliación se prevé en el Plan General con cargo a los nuevos suelos clasificados y, concretamente, se toman las medidas oportunas para ello en el documento de fichas de planeamiento y gestión. El suelo previsto para la ampliación de la depuradora existente se incluye en la red de dotaciones de infraestructuras, en este caso, en suelo no urbanizable.

#### CONCLUSIÓN:

El contenido de los informes anteriormente analizados, junto con las alegaciones presentadas en el periodo de información pública, han motivado la introducción de rectificaciones en los documentos del Plan General que deben elevarse para su

aprobación provisional y definitiva. Las correcciones introducidas han dado lugar al documento refundido del Plan General, que incluye también la regularización, aclaración y armonización de los documentos que lo integran. En concreto, se introducen variaciones en la Memoria Justificativa, Normas Urbanísticas, Fichas de Planeamiento y Gestión, DEUT, Catálogo y Planos. Se mantienen con el mismo contenido la Memoria Informativa y el Estudio de Impacto Ambiental.

Expresamente, se tiene como parte integrante de este documento:

- Estudio hidráulico de la cuenca de Río Seco, elaborado por el Ingeniero D. Manuel Castaño Cano. (aportado por la propiedad de los terrenos incluidos en la UE/17).
- Informe de GEPSA en el que se garantiza la disponibilidad de agua potable.
- Folleto de la Generalitat Valenciana de las obras de encauzamiento de la rambla de Pilar de la Horadada.

En cualquier caso, aún subsanadas las indicaciones planteadas por los distintos organismos consultados, parece apropiado remitir la parte del contenido de este anexo que afecta a cada administración, con la documentación complementaria que sea precisa, para su toma de razón y análisis de los trámites llevados a cabo.

En Pilar de la Horadada, febrero de mil novecientos noventa y nueve.

POR EL EQUIPO REDACTOR,

Pilar de la Horadada, a la fecha de la firma,

LA ARQUITECTA MPAL.