



GUÍA RÁPIDA PARA REALIZAR UNA CONSULTA DE NORMATIVA URBANÍSTICA EN SERVICIO WEB DEL AYUNTAMIENTO DE PILAR DE LA HORADADA

1. INTRODUCCIÓN:

El Plan General de Pilar de la Horadada es el documento urbanístico normativo vigente en el Término municipal de Pilar de la Horadada.

Fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el día 03 de febrero de 2000, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia BOP nº 73 de 28 de marzo de 2000 y en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana DOGV nº 3.772 de 15 de junio de 2000.

Desde esta aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Pilar de la Horadada se han aprobado 31 modificaciones puntuales del mismo, así como numerosos PAIs, 2 DICs, 3 correcciones de errores materiales, numerosos Estudios de Detalle, etc, coincidiendo en el tiempo la tramitación de algunos de ellos, por lo que nos encontramos con numerosos documentos aprobados definitivamente y que no son coincidentes al recogerse en unos una modificación puntual y en otros otra que se estaba tramitando simultáneamente.

Asimismo, se han aprobado 13 interpretaciones de cuestiones relativas al Plan General de Ordenación Urbana.

Con fecha de **29 de julio de 2022 el Ayuntamiento en Pleno acordó la aprobación del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Pilar de la Horadada**, a fin de disponer de un documento que permita evitar errores en el trabajo diario, pero sobre todo para dar seguridad jurídica a todas las personas que quieran acceder libremente al contenido del PGOU vigente, tal y como se dispone en el artículo 9.3 de la Constitución Española.

2. ACCESO A DOCUMENTACIÓN EN WEB MUNICIPAL:

Dentro del portal web municipal se ha habilitado el siguiente enlace para acceder a los documentos principales y otros enlaces de interés que rigen en el planeamiento local:

<http://www.pilardelahoradada.org/areas/urbanismo/pgou>



También se puede acceder desde la página web principal <http://www.pilardelahoradada.org>, seleccionando la pestaña “**Servicios**” y posteriormente click en la pestaña “**PGOU**”.



Una vez acceda al sitio web, podrá acceder a todo el contenido del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), esto es, textos normativos, ordenanzas municipales, planos y resto de documentación. Toda ella es descargable en formato PDF.

La documentación del **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA** que se presenta en el enlace web está dividida en dos secciones principales:, **Textos y Planos**.

En **Textos** se recogen las disposiciones normativas en este formato que dan lugar a conocer las condiciones de edificación de cualquier parcela y/o solar y a los que se podrá acceder como más adelante se señalará.

Estos documentos son:

- Memoria Informativa
- Memoria Justificativa
- Estudio de Impacto Ambiental
- Estudio de Impacto Ambiental (Síntesis)
- Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos
- Criterios y Objetivos (DEUT)
- Fichas de Planeamiento y Gestión
- Normas Urbanísticas
- Anexos

En la sección de **Planos** se engloba toda la documentación gráfica que completa la definición y permite situar geográficamente cualquier lugar del término municipal e identificar la clave de ordenación, tipo de suelo, etc que le corresponde. Los planos con nomenclatura inicial **OE** son de **Ordenación Estructural** y los que comienzan por **OP** de **Ordenación Pormenorizada**.

Estos documentos son:



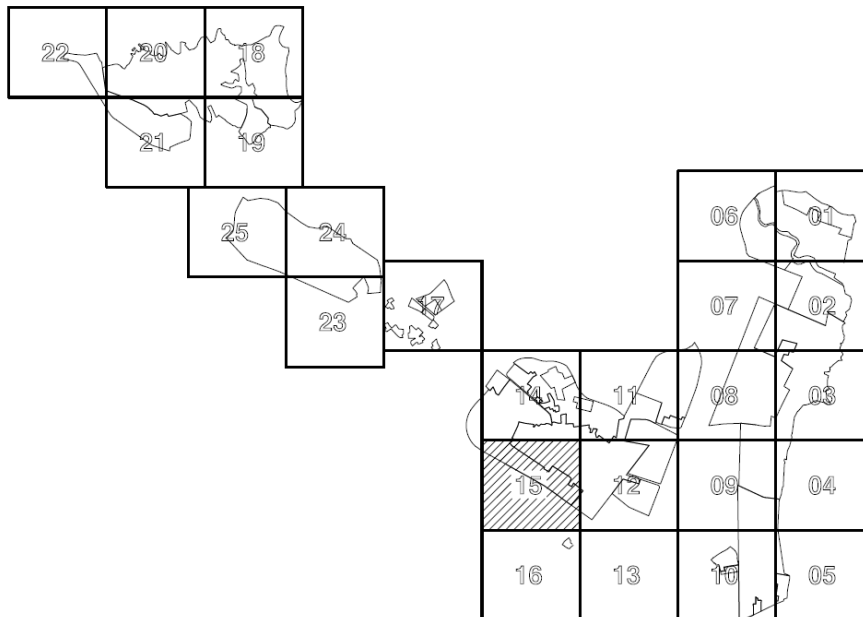
- I-01 - SERVICIOS
- OE-01 - USOS GLOBALES
- OE-02 - CLASIFICACIÓN DE SUELO
- OE-03 - LIMITACIONES Y SERVIDUMBRES SECTORIALES
- OE-04 - RED PRIMARIA DE DOTACIONES
- OE-05 - VÍAS PECUARIAS
- OE- 06 - CLASIFICACIÓN DE SUELO 1
- OE- 06 - CLASIFICACIÓN DE SUELO 2
- OE- 06 - CLASIFICACIÓN DE SUELO 3
- OE- 06 - CLASIFICACIÓN DE SUELO 4
- OE- 06 - CLASIFICACIÓN DE SUELO 5
- OE- 06 - CLASIFICACIÓN DE SUELO 6
- CLASIFICACIÓN DE SUELO 7
- OE- 07 - USOS GLOBALES 3
- OE- 07 -USOS GLOBALES 5
- OE- 07 -USOS GLOBALES 6
- OE- 07 -USOS GLOBALES 7
- OE- 08 -ESTRUCTURA TERRITORIAL 1
- OE- 08 -ESTRUCTURA TERRITORIAL 2
- OE- 08 -ESTRUCTURA TERRITORIAL 3
- OE- 08 -ESTRUCTURA TERRITORIAL 4
- OE- 08 -ESTRUCTURA TERRITORIAL 5
- OE- 08 -ESTRUCTURA TERRITORIAL 6
- OE- 08 -ESTRUCTURA TERRITORIAL 7
- OE- 09 -DELIMITACIÓN DE SECTORES Y ÁREAS DE REPARTO (Cañada de Praes)
- OE- 09 -DELIMITACIÓN DE SECTORES Y ÁREAS DE REPARTO (Costa)
- OE- 09 -DELIMITACIÓN DE SECTORES Y ÁREAS DE REPARTO (Golf)
- OE- 09 -DELIMITACIÓN DE SECTORES Y ÁREAS DE REPARTO (Pilar de la Horadada)
- OE- 09 -DELIMITACIÓN DE SECTORES Y ÁREAS DE REPARTO (Pinar de Campoverde)
- OE-10 - ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA RED PRIMARIA (Golf)
- OE-10 - ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA RED PRIMARIA (Cañada de Praes)
- OE-10 - ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA RED PRIMARIA (Costa)
- OE-10 - ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA RED PRIMARIA (Pilar de la Horadada)
- OE-10 - ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA RED PRIMARIA (Pinar de Campoverde)
- OP-01 - ORDENACIÓN PORMENORIZADA 1
- OP-02 - ORDENACIÓN PORMENORIZADA 2



- OP-03 - ORDENACIÓN PORMENORIZADA 3
- OP-04 - ORDENACIÓN PORMENORIZADA 4
- OP-05 - ORDENACIÓN PORMENORIZADA 5
- OP-06 - ORDENACIÓN PORMENORIZADA 6
- OP-07 - ORDENACIÓN PORMENORIZADA 7
- OP-08 - ORDENACIÓN PORMENORIZADA 8
- OP-09 - ORDENACIÓN PORMENORIZADA 9
- OP-10 - ORDENACIÓN PORMENORIZADA 10
- OP-11 - ORDENACIÓN PORMENORIZADA 11
- OP-12 - ORDENACIÓN PORMENORIZADA 12
- OP-13 - ORDENACIÓN PORMENORIZADA 13
- OP-14 - ORDENACIÓN PORMENORIZADA 14
- OP-15 - ORDENACIÓN PORMENORIZADA 15
- OP-16 - ORDENACIÓN PORMENORIZADA 16
- OP-17 - ORDENACIÓN PORMENORIZADA 17
- OP-18 - ORDENACIÓN PORMENORIZADA 18
- OP-19 - ORDENACIÓN PORMENORIZADA 19
- OP-20 - ORDENACIÓN PORMENORIZADA 20
- OP-21 - ORDENACIÓN PORMENORIZADA 21
- OP-22 - ORDENACIÓN PORMENORIZADA 22
- OP-23 - ORDENACIÓN PORMENORIZADA 23
- OP-24 - ORDENACIÓN PORMENORIZADA 24
- OP-25 - ORDENACIÓN PORMENORIZADA 25

A efectos orientativos para la búsqueda de información dentro de los planos **OP** de **Ordenación Pormenorizada**, el término municipal está dividido en diferentes Núcleos de Población, que se corresponden con los siguientes:

1. **Zona Costa.** Que comprendería con los Planos de ordenación pormenorizada, numerados desde el **número 1 al 10** y que correspondería con los núcleos de Mil Palmeras, Torre de la Horadada y El Mojón.
2. **Núcleo Urbano de Pilar de la Horadada.** Que correspondería con los Planos de ordenación pormenorizada, numerados desde el **número 11 al 16**, en los que estaría incluido el núcleo de “Los Sáez”.
3. **Núcleo Urbano de Cañada de Praes.** Que correspondería con el Plano de ordenación pormenorizada, **número 17**.
4. **Núcleo Urbano de Pinar de Campoverde.** Que correspondería con los Planos de ordenación pormenorizada, numerados desde el **número 18 al 22**.
5. **Núcleo Urbano Lo Romero-Golf.** Que correspondería con los Planos de ordenación pormenorizada, numerados desde el **número 23 al 25**.



Antes de iniciar la búsqueda en la sección de urbanismo del Ayuntamiento de Pilar de la Horadada, **ha de conocer con exactitud la situación de la parcela sobre la que desea realizar la consulta urbanística**, bien mediante un callejero, situación catastral o navegador con localizador.

En la sección **ORDENANZAS**, se completa la información con las ordenanzas municipales vigentes en el ámbito competencial.

Se pueden consultar en la Sede Electrónica Municipal en el siguiente enlace:

https://sede.pilardelahoradada.org/sta/CarpetaPublic/doEvent?APP_CODE=STA&PAGE_CODE=PTS2_ORDENANZA_AYTO

- Ordenanza Municipal de Desarrollo y Ejecución del Plan General de Ordenación Urbana
- Ordenanza Municipal Sobre Condiciones y Policía de la Edificación
- Ordenanzas de Composición Estética para el Complejo Turístico-Golf Hotelero-Residencial Lo Romero
- Ordenanza Municipal de Limpieza, Vallado de Solares y Parcelas en Suelo Urbano.
- Canon Urbanización



- Normas Municipales para la Ejecución de Obras de Urbanización

3. BÚSQUEDA DE INFORMACIÓN. SUPUESTO PRÁCTICO.

Supongamos que deseamos conocer la normativa urbanística de la siguiente localización:

Información de parcelas e inmuebles

PARCELA CATASTRAL 4325601XG9942N

Croquis

Fotografía fachada

Parcela construida sin división horizontal
AV COFRADIAS DE LAS 2
PILAR DE LA HORADADA (ALICANTE)
4.293 m²

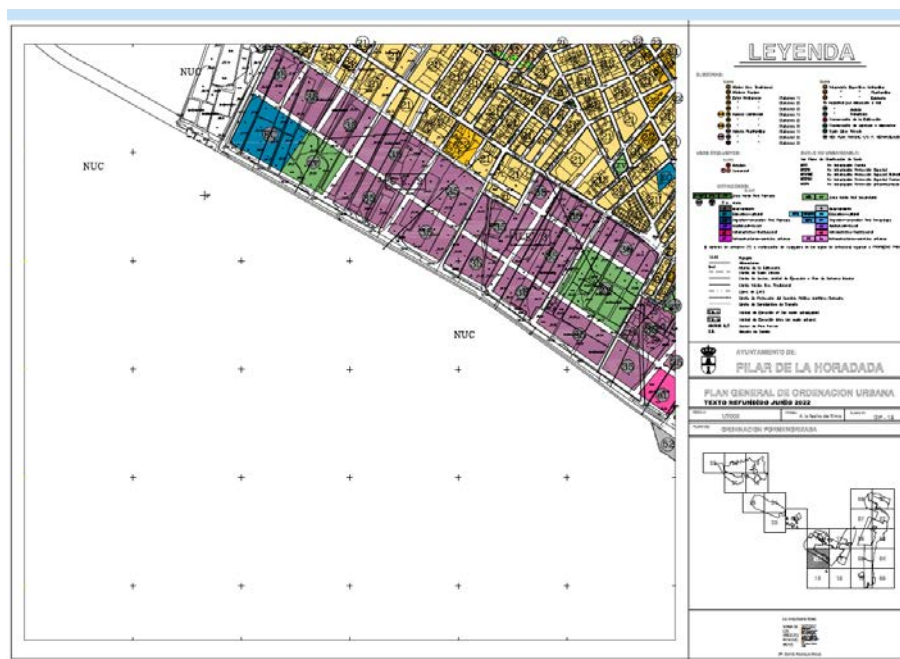
Más información de la parcela

INFORMACIÓN DE LOS INMUEBLES

Excel

4325601XG9942N0001LQ AV COFRADIAS DE LAS 2
Edificio Singular | 4.159 m² | 100,00% | 2009

Se corresponde con la referencia catastral: **4325601XG9942N0001LQ** y que se encuentra en el núcleo urbano de Pilar de la Horadada, y su ubicación está situada en los planos de ordenación pormenorizada números OP-15 y OP-12, tal y como podemos ver en la imagen adjunta:



Planos:

Una vez identificada la parcela, miramos la clave en la que se encuentra.



En este caso, al ser un solar de titularidad municipal, viene reflejado la **clave “35”**, correspondiente a una parcela catalogada como **EDIFICACIÓN AISLADA PLURIFAMILIAR. SUBZONA 2. (Clave 35)**, según la leyenda mostrada en el plano.



Al mismo tiempo, observamos que el fondo del círculo que identifica la clave, **está sombreado de color gris**. Esto indica, que se encuentra dentro de un sector o unidad de ejecución, por tanto, habría que actuar como se ha indicado según la casuística.

En caso de que el **círculo no esté sombreado**, tendrá como significado que la manzana en cuestión está dentro del suelo urbano del término municipal de Pilar de la Horadada, por lo que habría que acudir directamente a las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana para ver la información urbanística relativa a nuestra parcela.

En caso de buscar una parcela que se encuentre en **suelo no urbanizable**, acudiríamos a la sección Planos, con nomenclatura inicial **“OE”** que permitirán conocer la Clasificación de Suelo y otros aspectos a diferentes escalas de representación.

Las parcelas pueden comprender una numeración entre la **clave 11 y la 71**, una vez identificada el número de la clave a través de la planimetría, habrá que identificar la parte normativa de aplicación acudiendo para ello a los textos normativos correspondientes.



Asimismo, las **parcelas de usos exclusivos y las de usos dotacionales** se señalan con su color y nomenclatura en letras:

USOS EXCLUSIVOS:

CLAVE



DOTACIONES:

CLAVE

| | | | |
|-------|------|-----|------------------------------------|
| P-QN | PJL | ZV | Zona Verde Red Primaria |
| PELRV | SRVP | V v | Viaro |
| | | A | Aparcamiento |
| | | EC | Educativo-cultural |
| | | DR | Deportivo-recreativo Red Primaria |
| | | AS | Asistencial-Social |
| | | AI | Administrativo-Institucional |
| | | IU | Infraestructuras-servicios urbanos |

SUELO NO URBANIZABLE:

Ver Plano de Clasificación de Suelo

| | |
|-------|---|
| NUC | No Urbanizable Común |
| NUPE | No Urbanizable Protección Especial |
| NUPEH | No Urbanizable Protección Especial Hidráulica |
| NUPEC | No Urbanizable Protección Especial Costas |
| NUPI | No Urbanizable Protección Infraestructuras |

| | | | |
|-----|-------|---------------------------|-------------------------------------|
| SJL | zv | Zona Verde Red Secundaria | |
| | a | Aparcamiento | |
| SEQ | SEQED | ec | Educativo-cultural |
| | DPG | dr | Deportivo-recreativo Red Secundaria |
| | | as | Asistencial-Social |
| | | ai | Administrativo-Institucional |
| ST | | iu | Infraestructuras-servicios urbanos |

El símbolo de asterisco (*) a continuación de cualquiera de las siglas de dotacional equivale a PROPIEDAD PRIVADA

Textos :

Por ello, siguiendo con el ejemplo anterior:

1. OPCIÓN SUELO URBANO: Para un solar etiquetado con una clave “35” de edificación del **suelo urbano consolidado** (es decir circulo sin sombreado), tendríamos que acceder al link o enlace denominado: **Normas Urbanísticas** y buscar en la sección correspondiente.

http://www.pilardelahoradada.org/sites/default/files/pgou/2022/textos/08_normas_urbanisticas.pdf

2. OPCIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN: Cuando se trate de **Unidades de Ejecución**, (según ejemplo, clave “35” sombreada en zona “U.E.-nº”), con carácter general, las condiciones de edificación las podemos encontrar siguiendo los mismos pasos definidos en el párrafo anterior. No obstante, la edificabilidad y usos de la parcela habrá quedado determinada en el correspondiente Proyecto de Reparcelación y deberá ser objeto de consulta particular en el Área de Urbanismo.



3. OPCIÓN SECTOR: Si por el contrario nuestra parcela (clave “35” sombreada en zona “R-nº”) estuviera dentro de un **sector (R-nº) o de desarrollo de las DEUTs**, tendríamos que acceder al link o enlace: **Anexos**, buscando la sección correspondiente.

http://www.pilardelahoradada.org/sites/default/files/pgou/2022/textos/09_anexos.pdf

Una vez obtenida esta información, es muy importante completarla con la aplicación de las ordenanzas de desarrollo del Plan General y, haciendo especial mención a la **Ordenanza Municipal Sobre Condiciones y Policía de la Edificación**.

https://sede.pilardelahoradada.org/sta/CarpetaPublic/doEvent?APP_CODE=STA&PAGE_CODE=PTS2_ORDENANZA_AYTO

4. INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Completando la información urbanística, se han habilitado en el lateral derecho de la web del PGOU enlaces destinados a:

- Tramites en Exposición Pública
- Registro de Programas
- Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico y Entidades Urbanísticas Colaboradoras
- Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica
- Enlaces de Interés
- Solicitudes

En los enlaces de interés se pueden encontrar webs relacionadas con las administraciones sectoriales de ámbito autonómico y nacional, y los organismos de Catastro y Registro de la Propiedad.

La normativa de una parcela/solar que pueda obtenerse a través de la consulta online según lo especificado podrá tener siempre carácter parcial, por lo que en caso de requerir una información completa y con carácter oficial deberá solicitarla mediante los procedimientos establecidos para ello.