

AYUNTAMIENTO DE PILAR DE LA HORADADA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

1.998

CRITERIOS Y OBJETIVOS (DEUT)

I.- DOCUMENTO DE CRITERIOS Y OBJETIVOS.

El documento de criterios y objetivos se redacta con independencia de la Memoria y expresa las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio (DEUT). Tiene carácter normativo y eficacia vinculante.

Las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio (DEUT) y su finalidad.

El Plan General previene la posible alteración o mejora de sus determinaciones que puede producirse por aprobación de Planes Parciales y de Reforma Interior que lo mejoren en alguna determinación. Las DEUT tienen por objeto limitar el alcance de dichas modificaciones identificando los objetivos fundamentales del Plan General, no modificables, y diferenciándolos de sus previsiones instrumentales, susceptibles de ser modificadas con mejoras alternativas que persigan la misma finalidad.

Contenido y forma de las DEUT.

Las DEUT diagnostican los principales problemas y formulan los objetivos territoriales prioritarios de la ordenación urbanística. Es impropio de las DEUT la regulación directa del uso de terrenos y construcciones y las determinaciones de detalle.

Las DEUT se ciñen a los aspectos más relevantes de la estructura territorial. Se formulan atendiendo a las características del término municipal de Pilar de la Horadada, evitando sustanciarse en meras declaraciones de principio o postulados teóricos.

En particular, dejan constancia de la finalidad perseguida con la clasificación del suelo como “no urbanizable” o “urbanizable”, en sus distintas categorías y áreas territoriales y valoran, limitan y encauzan los eventuales cambios de planeamiento tendentes a reclasificar suelo que puedan sobrevenir.

II.- LAS DEUT DEL PLAN GENERAL DE PILAR DE LA HORADADA.

El Plan General de Ordenación Urbana de Pilar de la Horadada establece las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio municipal (DEUT) siguientes:

Primera.

El suelo no urbanizable de Protección de Infraestructuras (NUPI), de cauces (NUPEH) y de costas (NUPEC) no es modificable, salvo que exista resolución contraria de los órganos administrativos con competencias en las materias.

Segunda.

La delimitación del suelo no urbanizable de protección especial (NUPE) se ha realizado, en algunos casos, con criterios de regularización de límites, siendo susceptible de modificación en los supuestos y condiciones que se determinan en estas DEUT.

En este tipo de suelo se han incluido los suelos de protección forestal y protección agrícola forestal de las anteriores Normas Subsidiarias, tratando de unificar los criterios respecto a la implantación de viviendas familiares y otras actividades en la parte oeste del municipio. Por tal motivo, el criterio de calificación ha sido el de unificación de condiciones para preservar de la edificación aislada las zonas propuestas, aunque algunos de estos suelos no poseen una calidad ambiental que por sí sólo determine su necesidad de protección y son susceptibles de albergar en el futuro las actuaciones previstas en estas DEUT.

Tercera.

La red viaria primaria o estructural no puede ser modificada, aunque se puede mejorar en su trazado y anchura. En cualquier caso, los trazados de las vías de titularidad no municipal se deberán adaptar a los proyectos aprobados por los órganos competentes.

Cuarta.

En suelo no urbanizable común podrán redactarse planes especiales de mejora del medio rural con el fin de adaptar las edificaciones industriales y agrícolas existentes en el momento de la aprobación del Plan General a las necesidades sociales, con las dimensiones parcelarias que puedan ser autorizadas en aplicación de la legislación vigente.

Quinta.

El suelo no urbanizable común situado entre la futura autopista Cartagena-Alicante y el mar Mediterráneo podrá reclasificarse por fases y ordenadamente (sin enclaves o vacíos) como suelo urbanizable, cuando se den las condiciones siguientes:

- Que estén contruidos al menos el 50% de los terrenos clasificados (o n° de viviendas permitidas) por el Plan General como suelo urbanizable, en la misma zona entre el mar y la autopista.
- El uso será residencial, dotacional o terciario. La edificabilidad y aprovechamiento tipo no superará la de los sectores colindantes.

- El nuevo suelo propuesto deberá estar delimitado por ejes viarios de la red primaria prevista por el Plan General.
- Deberán contemplarse las medidas compensatorias correspondientes de acuerdo con el Ayuntamiento, de conformidad con lo previsto por el artículo 55.5 de la LRAU.

Sexta.

El suelo no urbanizable común situado junto a Pinar de Campoverde podrá reclasificarse por fases y ordenadamente (sin enclaves o vacíos) como suelo urbanizable, cuando se den las condiciones siguientes:

- Que estén contruidos al menos el 60% de los terrenos clasificados (o n° de viviendas permitidas) por el Plan General como suelo urbanizable en la misma zona.
- El uso será residencial, dotacional o terciario. La edificabilidad no superará $0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$ y su densidad no superará las 20 viv./ha.
- El nuevo suelo propuesto deberá estar delimitado conforme al artículo 20 de la LRAU.
- Deberán contemplarse las medidas compensatorias correspondientes de acuerdo con el Ayuntamiento, de

conformidad con lo previsto por el artículo 55.5 de la LRAU.

Séptima.

Los suelos colindantes al suelo urbano de la Cañada de Praes, excepto el industrial, son susceptibles de inclusión en Planes de Reforma Interior para la regularización de los enclaves existentes.

Los terrenos adyacentes al suelo urbano industrial, con frente y a la izquierda de la carretera de Pilar dirección a Orihuela, en Cañada de Praes clasificados como no urbanizable común, pueden ser objeto de Plan Parcial modificativo siempre que su ámbito incluya la regularización de los límites urbanos actuales y plantee la homogeneización de usos de forma adecuada. La edificabilidad no superará $0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$ y su densidad no superará las 20 viv./ha. El nuevo suelo propuesto deberá estar delimitado conforme al artículo 20 de la LRAU. Deberán contemplarse las medidas compensatorias correspondientes de acuerdo con el Ayuntamiento, de conformidad con lo previsto por el artículo 55.5 de la LRAU.

Octava.

Dentro del suelo no urbanizable común (NUC), e incluso en terrenos de media o baja calidad ambiental incluidos dentro del suelo no urbanizable de protección especial (NUPE), se podrá promover la reclasificación a suelo urbanizable para dos únicas actuaciones hotelero-golf-residencial, en las siguientes condiciones:

- Cada una de las dos actuaciones incluirá un campo de golf de 18 hoyos, pudiendo una de ellas ser de tamaño más reducido que el normal (Pitch & Putt).
- El momento de su planteamiento y tramitación será a decisión de la Corporación municipal, con la única salvedad de que esté aprobado definitivamente el Plan General.
- Presentada una propuesta o de oficio, el Ayuntamiento dará traslado a todas aquellas personas que han manifestado su interés por desarrollar un campo de golf durante la tramitación del Plan General y, con carácter previo a la presentación de Programas, someterá a información pública por quince días la decisión de iniciar los trámites. La finalización del plazo anterior comportará automáticamente el inicio para poder presentar las alternativas que procedan.
- Quedan excluidos de estas actuaciones los terrenos con

mayor valor ecológico del municipio (Sierra Escalona y Peña del Águila, etc.), los terrenos con calidad ambiental alta y aquellos terrenos que han sufrido la tala indiscriminada de arbolado.

- La densidad máxima de viviendas permitida será de 15 viviendas por hectárea, con una edificabilidad máxima de 0,20 m²/m²., sin que en el cómputo se incluya la superficie de suelo destinado a campo de golf.

- El nuevo suelo propuesto deberá estar delimitado conforme al artículo 20 de la LRAU.

- En todo caso, la construcción del campo de golf ha de ser previa al inicio de las obras de edificación residencial y no se concederán licencias de obras para viviendas hasta tanto se finalice y esté en uso el campo de golf.

- Deberán contemplarse las medidas compensatorias correspondientes de acuerdo con el Ayuntamiento, de conformidad con lo previsto por el artículo 55.5 de la LRAU.

- La actuación no responderá únicamente a criterios de propiedad (sí a condiciones físicas favorables) y deberá contar con Declaración de Impacto Ambiental positiva que garantice el máximo respeto a la naturaleza y al arbolado existente.

- Deberá garantizarse la disponibilidad de agua suficiente para la actuación, sin que ello suponga perjuicio alguno para las explotaciones agrícolas del municipio.

- Deberá aportarse informe favorable de la Oficina del Plan de Carreteras de la COPUT sobre las conexiones o afecciones a la red viaria estructurante supramunicipal.
- Se valorará positivamente la implantación de usos hoteleros y las garantías que se aporten para asegurar el mantenimiento continuado e indefinido del campo de golf y las actividades hoteleras.
- La elección de las dos propuestas más adecuadas será motivada y atenderá, entre otros aspectos que determine la Administración, al mejor cumplimiento de las condiciones anteriores.

Novena.

Como complemento de este Plan General, se podrá redactar un Plan Especial modificativo o un Estudio de Detalle para permitir la homogeneización del conjunto de la fachada litoral o marítima, en los términos regulados por la legislación de costas.

Décima.

Mediante Plan Parcial de mejora, podrán promoverse actuaciones hoteleras o de camping en suelo no urbanizable (NUC y NUPE), condicionado a la declaración positiva de impacto ambiental y a que no se realice en terrenos que hayan sufrido la tala indiscriminada de arbolado o que tengan una calidad ambiental alta. Asimismo, será preceptivo el informe favorable de la Consellería de Medio Ambiente en el que se indiquen todos los requisitos a tener en cuenta en las nuevas instalaciones y plantaciones.

Decimoprimeras.

El suelo no urbanizable común (NUC) situado entre el sector R/V, la carretera CN-332 y el cauce de Cañada Hermosa, junto al término municipal de Orihuela, podrá reclasificarse como suelo urbanizable cuando estén construidas el 50% de las viviendas permitidas para el citado sector, con la condición de conservar el arbolado existente y deberán contemplarse las medidas compensatorias correspondientes de acuerdo con el Ayuntamiento, de conformidad con lo previsto por el artículo 55.5 de la LRAU. Su densidad y edificabilidad no será superior a la permitida en el sector R/V citado.

Decimosegunda.

El objetivo urbanístico esencial para Pilar de la Horadada, desde el punto de vista industrial, se concreta en garantizar una oferta suficiente, urbanizada, bien

comunicada y en condiciones económicas aceptables de suelo industrial. Por ello, una vez programado el sector I/I y edificado un 40% de su superficie, podrá reclasificarse suelo no urbanizable común para uso industrial, preferentemente en la zona de Los Sáez.

Decimotercera.

El suelo no urbanizable común (NUC) situado junto al núcleo de Pilar de la Horadada delimitado por la red viaria estructurante de ronda, podrá reclasificarse como suelo urbanizable cuando estén construidas el 50% de las viviendas permitidas para los sectores colindantes, con la condición de contemplarse las medidas compensatorias correspondientes de acuerdo con el Ayuntamiento, de conformidad con lo previsto por el artículo 55.5 de la LRAU. Su densidad y edificabilidad no será superior a la permitida en los sectores colindantes.

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

POR EL EQUIPO REDACTOR,