

Mr.205.14

Octubre 2016

PLAN PARCIAL
SECTOR RV (AMPLIADO)
PLAN GENERAL DE PILAR DE LA
HORADADA

MEYLAN BEACH, S.L.

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de fecha 22 de diciembre de 2016

DOCUMENTO GENERADO Y FIRMADO DIGITALMENTE - CSV: 10711155165731275673 - <https://sede.pilardelalahoradada.org>

INDICE

	Pág.
1.- Memoria informativa.	4
1.1. Antecedentes	4
1.2. Objeto.	8
1.3. Condiciones geográficas del territorio.	10
1.4. Condiciones institucionales del territorio	38
1.5. Estructura de la propiedad.	54
1.6. Procedimiento.	55
2.- Memoria Justificativa.	58
2.1. Análisis de las Alternativas.	58
2.2 Justificación de su adecuación a la ordenación estructural.	61
2.3 Descripción y justificación de la ordenación e información urbanística de dichas magnitudes en el sector	64
2.4 Definición, cómputo y justificación de los estándares y elementos propios de la red secundaria	67
2.5 Delimitación de Unidades de Ejecución	70
3.- Normas Urbanísticas	71
4.- Planos	108
a) Planos sin eficacia normativa	
I-1.- Situación de la ordenación estructural	
I-2.- Estructura de la propiedad del suelo	
I-3.- Topografía, usos, edificaciones e infraestructuras existentes	
I-4.- Afecciones físicas y jurídicas	
I-5.- Localización de dotaciones escolares	
b) Documentos con eficacia normativa:	
O.1.- Calificación y asignación de destinos urbanísticos.	
O.2.- Red de reservas de suelo dotacional público.	
O.3.- Delimitación Unidad de ejecución	
O.4.- Red viaria. Alineaciones y rasantes	
O.5.- Secciones tipo de la red viaria	
O.6.- Afecciones por legislación de carreteras	
Sección de Pantalla Acústica conforme al Estudio Acústico	

5.- Anexos:

- Anexo a la Memoria justificativa del Plan Parcial del Sector RV ampliado relativa a las reservas de equipamiento docente en el término municipal de Pilar de la Horadada.
- Informes de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar.
- Estudio de integración paisajística del Plan Parcial del Sector RV (ampliado)
- Memoria de sostenibilidad económica del Plan Parcial del Sector RV (ampliado)

1.- MEMORIA INFORMATIVA.

1.1. Antecedentes.

El presente instrumento de planeamiento se integra en el **Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución Nº 2 del Sector R/V (ampliado)**, que resulta de la Modificación Puntual Nº 26 del Plan General de Pilar de la Horadada, aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 7 de julio de 2014 (BOPA Nº 175 de fecha 12 de septiembre de 2.014).

Con anterioridad a la citada Modificación Puntual, cuyo objeto era la ampliación del ámbito del Sector R/V en una porción colindante de 74.441 m2s de suelo no urbanizable, el Sector R/V estaba previsto en el Plan General de Pilar de la Horadada (PGOU) aprobado definitivamente por la comisión Territorial de Urbanismo de fecha 3 de febrero de 2000, publicado en el BOP nº 73 de 28 de marzo de 2000 y en el DOCV nº 3772 de 15 de junio de 2000.

En desarrollo de las previsiones del PGOU, la mercantil Ender Waterhouse Internacional Consulting, S.L., con fecha 2 de julio de 2.002, presenta una propuesta de Alternativa Técnica de Programa de Actuación Integrada del sector R/V del PGOU de Pilar de la Horadada, compuesta por Plan Parcial y Proyecto de Urbanización. La expresada Alternativa Técnica de Programa es aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Pilar de la Horadada en sesión celebrada con fecha 31 de enero de 2.006, que resolvió, entre otros extremos, aprobar el Plan Parcial del Sector R/V del Plan General de Ordenación Urbana de Pilar de

la Horadada presentado por la mercantil “Ender Waterhouse International Consulting, S.L.”, con la condición que se corrigiera con las precisiones efectuadas en los informes emitidos por los técnicos municipales

Por nuevo Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Pilar de la Horadada de fecha 22 de diciembre de 2.008, se resolvió constatar positivamente el cumplimiento de las condiciones impuestas al Plan Parcial del Sector RV por el acuerdo plenario de aprobación de 31 de enero de 2.006. La publicación del citado acuerdo y de las normas urbanísticas del Plan Parcial del Sector R/V tuvo lugar en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante de fecha 1 de octubre de 2.009 (BOPA Nº 188)

Dentro del Sector R/V (originario) existían varias edificaciones afectadas por la servidumbre de Protección de Costas de 100 m de la Ley 22/1988, de Costas. Estas edificaciones fueron construidas al amparo de un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano que fue aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de fecha 19 de mayo de 1.988 (BOP de fecha 8 de junio de 1988). Este Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano en la zona de Mil Palmeras comprendía parte de los suelos incluidos en el sector R/V, en virtud del cual se ejecutaron no solo las edificaciones sino también una serie de obras de urbanización.

El Plan Parcial del Sector R/V dotó de ordenación pormenorizada al expresado ámbito, en el que encontraban las citadas edificaciones afectadas por la servidumbre de protección de costas. Éstas consistían en dos edificios de viviendas habitados y tres en fase de construcción. El Plan Parcial incluyó las edificaciones inacabadas dentro de la manzana M-13 destinada a zona verde, lo que dio lugar a su demolición con motivo

de la ejecución de las obras de urbanización del Sector, mientras que los dos edificios de viviendas habitados afectados por la expresada servidumbre fueron integrados en la manzana M-14, estableciendo el referido Plan Parcial una norma específica transitoria reguladora del régimen de fuera de ordenación aplicable a la misma. (clave 42, art. 15 de las NNUU del Plan Parcial).

El régimen urbanístico de la manzana M-14 fue informado favorablemente por la propia Administración de Estado con competencias en Costas, en el informe emitido por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar de fecha 12 de noviembre de 2.008 al Texto Refundido del Plan Parcial del Sector R-V, que se incorpora como Anexo al presente Plan Parcial, donde se establece:

"4. En el apartado 3 el artículo 15 e las Normas Urbanísticas se establece el régimen transitorio aplicable a las dos edificaciones existentes en zona de servidumbre de protección. Ambas se consideraran fuera de ordenación según el artículo 7.1a) de las Normas Urbanísticas del Plan General de Pilar de la Horadada. Así mismo, el contenido de este apartado refleja que las edificaciones existentes se ajustaran a las determinaciones de la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas"

Y concluye,

"Por todo lo citado esta Dirección General informa favorablemente el Texto refundido del Plan Parcial del Sector RV, ya que ene l mismo se recoge la totalidad de las observaciones indicadas en el informe de fecha 20 -10-2007"

Con posterioridad, estando en ejecución las obras de urbanización y edificación del Sector RV, la Administración municipal asume una iniciativa privada para la implantación del Colegio Diocesano Santo Domingo en el ámbito colindante al Sector R/V, y promueve la Modificación del Plan General N° 26 de Pilar de la Horadada cuyo objeto

era la reclasificación de una superficie de 74.441 m²s para su incorporación al citado Sector RV, que amplía su superficie. Inicialmente la expresada Modificación Puntual contemplaba el suelo objeto de reclasificación como sector independiente (Sector Santo Domingo), transfiriendo parte de su aprovechamiento a determinadas manzanas del Sector R/V (M-2A, M-3, M-7 y M-9A).

La Modificación Puntual N^o 26 del PGOU de Pilar de la Horadada fue informada favorablemente por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar con fecha 7 de diciembre de 2011. También el instrumento de planeamiento de desarrollo que acompañaba a la citada Modificación Puntual N^o 26 del PGOU, mediante informe de fecha 16 de noviembre de 2011, relativo al Plan Parcial del Sector "Santo Domingo", cuyo ámbito coincide exactamente con el de la actual UE-2 del Sector RV (ampliado), que es objeto de ordenación en el presente plan parcial. Como se ha dicho, inicialmente el ámbito objeto de ampliación del Sector RV fue previsto como sector independiente. Se anexan ambos informes.

Con estos antecedentes lo que se pretende es, por un lado, poner de manifiesto cual es el ámbito objeto de ordenación del presente plan parcial del Sector RV (ampliado), que no es otro que la UE-2 del Sector R/V, integrada por los terrenos objeto de reclasificación y ampliación del sector RV (que no cuentan con ordenación pormenorizada) y por las manzanas M-2A, M-3, M-7 y M-9A, cuyos parámetros se modifican; por otro lado, siendo la UE-2 del Sector R/V el ámbito objeto de ordenación por el presente instrumento de planeamiento, no cabe que se aproveche esta tramitación para impugnar determinaciones del plan parcial originario no afectadas por este instrumento. En este sentido, se trae a colación la

STS de 22 de septiembre de 2.010, (RJ 2010\6719), que con cita de la STS de 22 de abril de 2.009 (RJ 2009, 3234) señala que *“No se puede utilizar la modificación puntual de un instrumento de planeamiento urbanístico para impugnar indirectamente determinaciones originarias del mismo no afectadas por la modificación”*. Mas cuando las determinaciones originarias, que no son objeto de modificación, fueron además informadas favorablemente por la administración sectorial competente, lo que acontece en el supuesto del régimen urbanístico de la parcela M-14 afectada por servidumbre de protección de costas.

1.2.- Objeto.

El presente instrumento de planeamiento tiene por objeto establecer la ordenación pormenorizada en el ámbito de suelo que se reclasifica y amplía el Sector RV por la Modificación Puntual Nº 26 del Plan General de Pilar de la Horadada aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 7 de julio de 2014 (BOPA Nº 175 de fecha 12 de septiembre de 2.014).

El antiguo Sector RV ya contaba con Plan Parcial aprobado (BOPA nº 188 de 1.10.2009) cuya ordenación se mantiene, si bien el presente instrumento aprovecha para realizar pequeños ajustes en la superficie y edificabilidad de determinadas parcelas lucrativas del Sector R/V para acomodarlas a las que figuran inscritas en el Registro de la Propiedad.

Este instrumento de planeamiento, como se ha dicho, parte de la ordenación preexistente del R/V a la que da continuidad en el nuevo ámbito que resulta de la citada Modificación Puntual Nº 26, en el que se

prevé la implantación de una dotación escolar privada con el carácter de red primaria. El nuevo ámbito junto con determinadas manzanas del RV originario (M-2A, M-3, M-7 y M-9A) integran el ámbito de programación que constituye la UE-2 que delimita la propuesta de programa que acompaña al presente instrumento de planeamiento.

No es objeto de este plan, por tanto, la ordenación del resto del Sector R/V, que mantiene la vigente (UE-1). En especial, se hace hincapié que el presente plan parcial en nada afecta al régimen urbanístico vigente de la parcela M-14, parcela edificada e integrada en el ámbito originario del Plan Parcial R/V que resultó aprobado definitivamente mediante acuerdo plenario de fecha 22 de diciembre de 2.008, tras constatar el cumplimiento de las condiciones impuestas para su aprobación en el acuerdo pleno de fecha 31 de enero de 2.006, y eficaz tras su publicación en el BOPA nº 188 de 1 de octubre de 2009. La citada parcela M-14 se localiza fuera de la UE-2 que resulta de la ampliación del Sector R/V, objeto de ordenación y programación en la presente alternativa técnica, luego ningún alcance tiene este instrumento respecto a la misma.

El presente documento establece las determinaciones del artículo 35 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (en adelante LOTUP), y justifica el cumplimiento de los estándares dotacionales establecidos en el Anexo IV de la expresada Ley.

Finalmente, indicar que este instrumento de desarrollo forma cuerpo de la Alternativa Técnica de Programa presentada por la mercantil MEYLAN BEACH, S.L., propietaria única, junto con la Administración, del

ámbito de la UE Nº 2 del Sector R/V que delimita el Programa de Actuación, de conformidad con lo establecido en el artículo 111.3 de la LOTUP, lo que determina que el presente plan parcial se haya de tramitar y aprobar junto al Programa de Actuación. El procedimiento de aprobación del Plan Parcial del Sector R/V se detalla en el apartado 1.6 de esta Memoria.

1.3. Condiciones geográficas del territorio

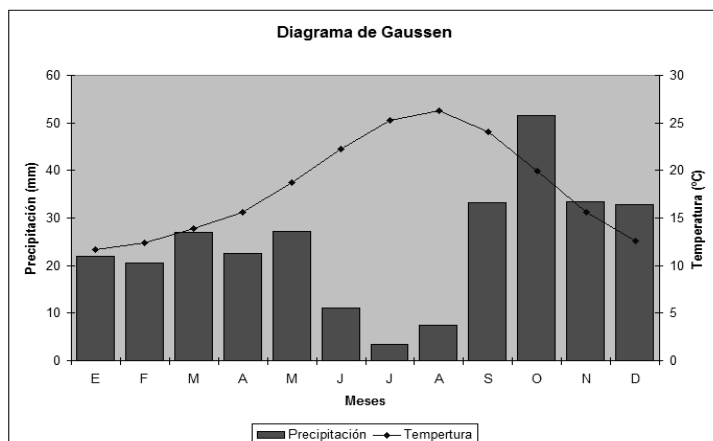
1.3.1. Características naturales de los terrenos.

1.3.1.1. Medio Físico

1.3.1.1.1. Clima

Según los datos de la estación de Pilar de la Horadada (X: 695.385, Y: 4.195.298; Altitud: 45 m), con registro en el Atlas Climático de la Comunidad Valenciana (con series de datos desde 1970 a 2002), la zona de estudio se caracteriza por precipitaciones poco abundantes, recogidas en su mayor parte durante el otoño y la primavera con una marcada sequía durante el periodo estival. La precipitación media anual es aproximadamente de 292.4 mm.

En cuanto a las temperaturas, la media anual es de 18.2 °C, alcanzando máximas de 40.0 °C en Agosto y mínimas de -1 a -2.5 °C de Diciembre a Febrero.



El tipo climático es el E1 B'3 d a' de la clasificación de Thornthwaite, con un clima árido, mesotérmico. La zona de estudio se encuentra en el piso termomediterráneo y con ombroclima semiárido.

1.3.1.1.2 .Agua superficial y Riesgo de Inundación y/o Avenidas

La parcela de estudio se encuentra lindando con un cauce situado al Norte de la misma que adquiere diversas toponimias (Cañada de Matamoros, Cañada Hermosa...). Este cauce forma parte de una red de colectores de gran importancia, por constituir el avenamiento de áreas actualmente muy transformadas por la acción antrópica. Son cursos fluviales efímeros, que sólo vehiculan agua durante escasos días al año como resultado de intensas precipitaciones.

La cuenca de la Cañada de Matamoros posee una superficie aproximada de 3'3 km² y un orden 4 en su desembocadura, con una red de drenaje muy jerarquizada hasta llegar a su tramo final. Esta cañada, debido a que drena buena parte de la franja costera urbanizada es generadora de áreas conflictivas en cuanto al riesgo de inundación.

Pese al riesgo descrito, desde el cruce con la CN-332 hasta la desembocadura, se ha llevado a cabo una solución para mitigar el posible riesgo de inundación y avenidas en este tramo. Corresponde al encauzamiento de la Cañada, con estabilización de sus márgenes, consideración de los marcos de hormigón y diques adecuados. Tanto el proyecto de encauzamiento como el estudio asociado han sido realizados por la propia Confederación Hidrográfica del Segura, en el marco del *Proyecto de Conservación y Mejora del Dominio Público Hidráulico en la demarcación hidrográfica del Segura* (Fondo Especial RDL 9/2008, incluido en el Plan E).



Estado actual de la Cañada Hermosa tras las labores de encauzamiento.

1.3.1.1.3. Agua subterránea y vulnerabilidad de acuíferos.

El territorio sobre el que se sitúa la parcela de estudio se encuentra sobre el sistema acuífero denominado *Acuífero de Cabo Roig* (ITGE & Dip. Alicante, 2003). Éste ocupa una extensión aproximada de 55 km² y está compuesto por sedimentos neógenos y cuaternarios detríticos. Sus recursos medios son de 5 Hm³/año y su explotación anual se estima en 6 Hm³/año, por lo que se cree que se encuentra más o menos en equilibrio o ligeramente sobreexplotado. Existe en toda su extensión una gran cantidad de pozos para la captación local de aguas. La calidad de sus aguas se puede considerar como Regular a Mala y su uso principal es el

riego aunque puede existir alguna captación puntualmente dedicada al abastecimiento o uso doméstico de algunos asentamientos dispersos. Este acuífero viene clasificado en el Mapa del Agua de la Provincia de Alicante (ITGE & Dip. Alicante, 1992) como un acuífero afectado en mayor o menor grado, por salinización, debido a la intrusión marina.



Para la determinación de la vulnerabilidad de acuíferos se sigue el criterio de COPUT (1998) en su estudio de Vulnerabilidad a la Contaminación de Aguas Subterráneas por Actividades Urbanísticas en la Comunidad Valenciana. Así, en el entorno de la parcela encontramos una única categoría de Vulnerabilidad de Acuíferos: Vulnerabilidad Media. La adecuación urbanística de estos terrenos es compatible con los usos residenciales intensivos y extensivos, presentando limitaciones para usos industriales intensivos por el riesgo de contaminación fisicoquímica de elevada carga, aunque pueden ser compatibles usos industriales aislados o industria urbana. En todo caso, cualquier actividad o uso ha de tener las medidas correctoras adecuadas que garanticen la gestión eficaz para el medio de sus residuos.

1.3.1.2 Geología

a) geología. contexto geológico.

El contexto geológico de la parcela de estudio se encuadra dentro de un marco regional perteneciente a la parte oriental de las Cordilleras Béticas. Cabe destacar, en nuestra región, las Cuencas Interiores Béticas, con una sedimentación marina desde el Mioceno inferior al superior y una

posterior continentalización por su desconexión con el mar abierto, de las del margen Mediterráneo, situadas en una posición abierta hacia el mar, con depósitos marinos desde el Messiniense hasta el Plioceno, e incluso el Pleistoceno marino.

Este apartado se centra en los sedimentos postorogénicos terciarios y cuaternarios que principalmente afloran en la región estudiada y que se han depositado sobre estas grandes unidades estructurales.

b) litología y estratigrafía.

Litológicamente, la parcela de estudio se encuentra compuesta por una Formación Sucina Pliocuaternaria. Ésta a su vez, se encuentra compuesta por un tramo inferior de arcillitas y limolitas rojas y un tramo superior compuesto por una costra calcárea. Ambos episodios, con frecuencia se van intercalando, formando varios niveles de uno y otro tramo. Su espesor puede alcanzar varios metros de potencia y ocupa una gran extensión superficial. Aparece en toda la parcela de estudio y abunda en todo su entorno más inmediato, sin embargo se encuentra, en muchas ocasiones, roturada por las intensas labores agrícolas que se han desarrollado en zonas próximas o por otro tipo de transformaciones antrópicas. Buenas secciones del material pliocuaternario se pueden observar en los acantilados que forman parte de la playa Vistamar junto a la desembocadura de la Cañada Hermosa.

c) tectónica.

Las cuencas neógenas y altos de zócalo se distribuyen según la dirección normal de las Cordilleras Béticas, NE-SW, pero también existe una disposición totalmente perpendicular a ésta, con una gradación volcánica paralela a esta última dirección. La dirección de las Béticas

queda reflejada por la depresión del Guadalentín-Segura, con su subcuenca Elche-Santa Pola y el paralelo eje positivo de Carrascoy-Cresta del Gallo-Benejúzar-Guardamar. La alineación NW-SE se refleja en los altos y fosas de Las Victorias, Torrepacheco, Cabezo Gordo, San Pedro del Pinatar, San Miguel de Salinas y Torrevieja.

También podemos encontrar en la zona numerosas discordancias intraneógenas. Por un lado, el llamado anticlinal de San Miguel de Salinas, que supone una acomodación a las estructuras del zócalo de la zona. Por otra parte, tenemos la Falla de San Miguel de Salinas: Es una de las estructuras más importantes de la región. Se interpreta como una falla mixta normal y de desgarre dextrorsa, de dirección N45°W y responsable del hundimiento del sector de las Salinas de Torrevieja. Este accidente controla además todo el dispositivo estructural del sector, desde los materiales del Mioceno superior hasta los Cuaternarios (SORIA *et al.*, 1991).

d) geomorfología.

La zona de estudio está enclavada en la Cuenca Neógena del Mar Menor, sobre un zócalo formado por las unidades estructurales de la Béticas. El relleno y la geometría de esta cuenca han sido controlados por juegos de fallas que muestran importantes desplazamientos horizontales y/o verticales y por oscilaciones del nivel del mar a lo largo de todo el Neógeno e incluso el Cuaternario.

La Cuenca del Mar Menor se presenta como una amplia llanura costera que limita al Sur por la sierra de Cartagena, al W-NW por los relieves de los Villares, Columbares y Altaona. La plenitud de esta cuenca queda rota por el Cabezo Gordo. Dentro del Bloque del Mar Menor, podemos individualizar la Cuenca de San Pedro y la llanura del Pilar de

La Horadada (cf. Marco-Molina, 1985) en la cual podemos enmarcar de manera más aproximada nuestra parcela de estudio.

Uno de los elementos geomorfológicos más representativos del dominio árido/semiárido de nuestra región lo constituyen también los distintos glaciares, sobre cuyas superficies se produce el encajamiento de ramblas y barrancos en un proceso de intensa actividad erosiva que da origen a amplios valles. El río Seco y la Punta de la Horadada constituyen la divisoria entre el sector de glaciares abombados y la llanura del Campo de Cartagena.

Como morfoestructuras fluviales más destacadas podemos observar los niveles de terrazas aluviales asociadas a los ríos Seco, Nacimientos y las distintas “Cañadas” existentes. Los cursos presentan trazados meandriiformes en sus últimos tramos antes de su desembocadura. La mayoría de los cauces se encuentran cultivados o han desaparecido por los allanamientos y desmontes para el cultivo. En la cuenca del río Nacimiento, las transformaciones agrícolas han alterado la dinámica hídrica lo que provoca el desvío de escorrentías y la acumulación de sedimentos.

En cuanto a la zonificación de la parcela según las pendientes de sus terrenos, seguimos la clasificación propuesta por el Mapa Geocientífico de la Provincia de Alicante (IGME, 1983) en la cual se considera la totalidad de la parcela estudiada como una Zona Llana con pendientes menores al 7%, no existiendo zonas con pendientes excluyentes para el proceso urbanístico (pendientes medias > 50%), conforme al RPCV.

e) lugares de interés geológico

En las prospecciones de campo realizadas con ocasión del presente estudio el único rasgo geomorfológico de interés en el entorno

regional más inmediato son los relictos dunares de Cala La Glea y de la franja litoral junto a las Villas Higuericas, que quedan alejados de la zona de actuación, por lo que no existe afección alguna.

f) cuevas.

Consultado el Decreto 65/2006 del Consell de 12 de Mayo en el cual se incluye un Catálogo de las Cuevas de la Comunidad Valenciana y su grado de protección, no se ha encontrado ninguna cavidad natural de interés en el entorno de la parcela de actuación, lo cual ha sido confirmado por las sucesivas campañas de campo realizadas.

1.3.2.- Riesgos naturales.

1.3.2.1. Riesgo de Erosión

Para la delimitación del riesgo se ha seguido la metodología propuesta por COPUT (1998), en la que el suelo se divide en una serie de unidades que toman un valor según la erosión actual, potencial y capacidad de uso, jerarquizándose el territorio de la siguiente manera:

Grado de Erosión Actual / Riesgo de Erosión Potencial:

- 0: No cuantificada (playas, marjales,...)
- 1: Muy baja
- 2: Baja
- 3: Moderada
- 4: Alta
- 5: Muy alta
- 6: No cuantificable (fase lítica)

Según esta clasificación, en la parcela de estudio y su entorno más inmediato dominan los terrenos clasificados con un grado de erosión actual Muy Bajo (pérdidas < 7 Tm/Ha/año). Evidentemente de estas zonas se excluyen la Cañada de Matamoros o Río Seco que deben considerarse con un grado de erosión Alto y Muy Alto, debido a su componente hídrica.

La erosión potencial en el caso del entorno estudiado no se considera significativa al no ser la vegetación un factor importante en estas zonas llanas, consideradas, en su conjunto, como una cuenca de sedimentación y deposición de materiales más que un área generadora de material parental sobre el que actúan los procesos erosivos.

1.3.2.2. Riesgos derivados de determinadas litologías.

a) capacidad de carga

Los materiales detríticos cuaternarios sobre los que se asienta la parcela de estudio suelen caracterizarse por poseer una capacidad de carga teórica baja o media (entre 0'5 y 1'5–2 kg/cm²), lo cual podría afectar a las cimentaciones de estructuras que se pretendan realizar sobre estos terrenos, por lo que se necesitarán estudios geotécnicos detallados para cada actuación que se pretenda realizar en particular.

b) distribución errática de los materiales

Este tipo de problemas suele aparecer fundamentalmente en depósitos detríticos cuaternarios. La consecuencia de este tipo de riesgos es la posible aparición de asientos diferenciales en las estructuras que se proyecten sobre este tipo de suelos, al afectar éstas a niveles más o menos compresibles o de distinta potencia. Se requerirían estudios de detalle para cada actuación en particular, ya que la distribución de los materiales varía para cada punto.

c) formaciones de escasa potencia:

La existencia de formaciones de baja potencia como la costra calcárea de la Formación Sucina que aflora en la parcela, bajo la cual pueden existir materiales con otro comportamiento mecánico distinto hace que se puedan producir roturas por flexión o por penetración del estrato rígido.

1.3.2.3. Riesgo de Inestabilidad

Según la cartografía temática propuesta por el Mapa de Riesgo de Deslizamiento de la Comunitat Valenciana (COPUT, 1998) no existen en la parcela de estudio ni sus áreas más próximas ninguna zona con riesgo alguno de desprendimientos y/o deslizamientos. Esta circunstancia se ha podido corroborar en las distintas prospecciones de campo realizadas con ocasión del presente trabajo, no encontrándose ninguna zona con riesgo alguno en este sentido. Únicamente se han observado pequeños deslizamientos/desprendimientos puntuales en el encauzamiento de los márgenes de la Cañada Hermosa, debido a las precipitaciones, por lo que se requiere un mantenimiento de este encauzamiento para asegurar su funcionalidad. En otros puntos se han observado regueros que pueden ser origen de removilizaciones incipientes.

1.3.2.4 Riesgo Sísmico.

La sismicidad del área de Alicante está principalmente ligada al cruce de los accidentes tectónicos del Guadalentín-Serra Gelada y Cádiz-Alicante con los del Medio Segura, Socovos, Elche-Jumilla y Vinalopó (Estévez *et al.*, 1991).

Según mapa de isosistas máximas, el municipio de El Pilar de la Horadada se encuentra enclavado dentro del área delimitada por la isosista máxima absoluta de VIII y la de IX, en la escala MSK, por lo tanto podemos considerarla como una zona de riesgo sísmico *muy alto*.

Se observa que el municipio de El Pilar de la Horadada se encuentra dentro del rango de valores de aplicación de la Norma Sismorresistente, se hacen necesarias las recomendaciones en cuanto a edificaciones se refiere, que contempla la citada Norma.

1.3.3. Medio Biótico

1.3.3.1. Flora y Vegetación

a) el componente florístico

La Comunidad Valenciana está enclavada en la región Mediterránea, subregión Mediterráneo-Occidental, superprovincia Mediterráneo-Iberolevantina. Dentro de ésta el municipio pertenece a la provincia Murciano-Almeriense, en concreto al Sector Murciano. El único piso bioclimático representado en el territorio es el termomediterráneo, cuya presencia reafirman taxones como *Chamaerops humilis*, *Rhamnus lycioides*, *Anthyllis cytisoides* o *Sideritis leucantha* subsp. *leucantha*. El ombroclima dominante es el semiárido.

El espectro corológico manifiesta una elevada componente de elementos mediterráneos. El resto de los grupos corológicos presentan porcentajes poco significativos respecto del total y su presencia es justificada en determinadas ocasiones de forma meramente accidental o adventicia. Es el principal componente de la flora del municipio con un porcentaje aproximado de un 70-80 % de representación.

Es destacable el elevado porcentaje que presentan los elementos endémicos iberolevantinos en la zona. La importancia de los táxones endémicos radica en lo restringido de su área de distribución. El resto de grupos mediterráneos se presentan de forma minoritaria al igual que los no mediterráneos.

La flora de la zona tiene significativa importancia ecológica por lo que respecta a su adaptabilidad a vivir y colonizar unos nichos y ambientes de condiciones extremas (sequía, altas temperaturas, substratos compactos o inestables, alteración del substrato por antropización, etc.). Esta flora también presenta importancia significativa

genética y biogeográfica, tanto a nivel general como a nivel local, debido al número de endemismos mediterráneos e iberolevanticos presentes.

Se puede afirmar que la especie con mayor grado de protección de las detectadas es el *Helianthemum caput-felis*, aunque esta especie tan sólo se ha detectado en los acantilados calcáreos de la zona de la costa y por tanto no se prevé su afección por el desarrollo urbanístico de la zona.

b) análisis de la vegetación.

En la zona de estudio se encuentra, en función del termotipo, ombrotipo y de la litología del territorio, varias series de vegetación climatofila y edafohigrófila. Estas series de vegetación se corresponden con lo que se conoce como vegetación potencial, es decir el estado de desarrollo evolutivo máximo que puede alcanzar la vegetación en función de las condiciones climáticas, edafológicas y de disponibilidad de recursos. A partir de dicho estado, se suceden las distintas etapas de degradación del óptimo.

Se pueden diferenciar fácilmente cuatro unidades de paisaje que se corresponden con distintos tipos de vegetación, usos del suelo y accidentes geográficos.

1. Unidad de Paisaje Vegetal de Maquia/Pinar

Esta unidad se compone de formaciones vegetales de maquia mediterránea, compuesta por lentiscos, palmitos, coscojas, espinos con pinos y sus etapas de sustitución (tomillares y espartales). En la zona de estudio estas formaciones representan la etapa madura de la vegetación del territorio. Sin embargo, tras las batidas de campo se ha podido constatar que estas comunidades vegetales se encuentran muy fragmentadas y aisladas de otras masas forestales con mayores

desarrollos y calidades, tales como las ubicadas al NW del sector, al otro lado de la CN-332 o aquellas ubicadas en la Dehesa de Campoamor.

La cobertura oscila entre un 30-40%, según zonas y formaciones, siendo las formaciones de espartal y tomillar las que mayor densidad presentan. La cobertura media se debe principalmente y, de mayor a menor importancia, a la inestabilidad o compactibilidad del substrato según zonas, favorecido en algunos casos por el efecto de hombre tras sus prácticas agrarias y el abandono de cultivos y el ombroclima semiárido. Se observa una progresión del matorral, lenta pero evidente hacia estadios sucesionales más maduros, es decir, hacia formaciones de maquia litoral.

De entre los motivos detectados que pudieran ocasionar una degradación de estos ambientes, destaca la actuación llevada a cabo en el cauce y riberas de la Cañada Hermosa. La actividad antrópica y por ende, la degradación de la vegetación en esta zona son evidentes. Estas actividades han reducido la superficie forestal arbolada y arbustiva siendo sustituida por vegetación ruderal y nitrófila de escaso interés y reduciendo la proporción de estas superficies a unos escasos pies aislados que han perdido su funcionalidad protectora y su carácter natural.

Hay que remarcar el importante papel que juegan en el desarrollo futuro de estas áreas forestales, la CN-332 y los trabajos de encauzamiento de la Cañada Hermosa. Estas dos estructuras de origen antrópico provocan el total aislamiento de las masas forestales presentes con respecto a otras masas con mejor estructura, calidad y funcionalidad localizadas al norte o al oeste de la zona de actuación. Por tanto, se puede considerar que en la actualidad estas zonas se encuentran conformando una isla residual de escasa representatividad y con escaso futuro de no ser por las labores de mantenimiento que se han venido

realizando a lo largo de los años, incluido el clareo del matorral heliófilo con el fin de evitar la propagación de un eventual incendio forestal.

Se trata por tanto de un hábitat en estado de conservación medio-bajo, condicionado por la alta presión antrópica a la que se encuentra sometida la zona, así como por la presión urbanística colindante. Esta unidad no presenta un dosel arbolado de pino carrasco (*Pinus halepensis*) consolidado. Más bien la fracción arbolada en todo el ámbito de estudio se concentra fundamentalmente en la zona NW junto a la CN-332 reduciéndose a unos pocos pies dispersos de cierta altura, pero con coberturas claramente trabadas y tal y como se aprecia en la imagen que se muestra más abajo con calidades pésimas tanto del propio arbolado (en el que incluso se encuentran pies secos y muertos) como en el estrato arbustivo (prácticamente eliminado).



2. Unidad de Paisaje Vegetal de matorral / tomillar calcícola.

Las comunidades vegetales que conforman estos ambientes se presentan como las etapas de sustitución de la maquia. Los espartales (*Lapiedro martinezii-Stipetum tenacissimae*) se caracterizan por elemento dominante del esparto (*Stipa tenacissima*) y la presencia del geófito *Lapiedra martinezii*, especie que no se ha podido detectar en las batidas de campo. Se trata de comunidades muy fragmentadas que conviven con

especies alóctonas tales como los ficus o los eucaliptos (*Eucaliptus camaldulensis*), especies que evidencian el grado de antropización.

Estas comunidades aparecen en la actualidad en las áreas urbanizables correspondientes al sector RV, mientras que en la zona de estudio tan sólo aparecen de forma puntual en las áreas situadas más próximas a la Cañada Hermosa. Estas comunidades han visto en estas zonas disminuir considerablemente su cobertura debido a los trabajos de encauzamiento y acondicionamiento de las riberas de la Cañada que han supuesto la eliminación de la mayor parte del matorral anteriormente existente.

La cobertura oscila entre un 20-30%, según zonas y formaciones. La cobertura media se debe principalmente a la inestabilidad o compactibilidad del substrato según zonas, favorecido en algunos casos por el efecto de hombre y el ombroclima semiárido. Se observa además una progresión del matorral bastante lenta hacia estadios sucesionales más maduros, aunque se trata más bien de un equilibrio de las formaciones de tomillar en relación al resto del matorral.

Se trata por tanto de un hábitat en estado de conservación bajo, debido a la fuerte presión antrópica de estas zonas. El interés de esta unidad se debe principalmente a las formaciones de tomillar, en las cuales podemos encontrar especies endémicas, si bien, el estado degradativo general provoca que la presencia de táxones endémicos sea muy limitada, especialmente en las zonas más próximas al cauce de la Cañada Hermosa, en la que las labores de acondicionamiento del cauce han eliminado la mayor parte de este matorral.



3. Unidad de Paisaje Vegetal Ríos y Barrancos

Esta unidad de vegetación queda representada en la zona por la Cañada Hermosa, que originariamente se encontraba caracterizada por la comunidad vegetal *Inulo crithmoidis-Tamaricetum boveanae*, tarayales halófilos termomediterráneos y mesomediterráneo inferiores, mediterráneo-iberolevantin meridionales en los que dominan especies como *Tamarix boveana* y *Tamarix canariensis*, con estrato arbustivo configurado por *Arthrocnemum macrostachyum* y *Sarcoconia fruticosa*. En la actualidad la comunidad vegetal ha desaparecido en prácticamente su totalidad, a excepción de los escasos ejemplares de tarays que todavía pueden observarse en las riberas de la Cañada. La causa de su desaparición se encuentra en las labores de encauzamiento y rehabilitación de las riberas de la Cañada Hermosa en el tramo comprendido entre la N-332 y la desembocadura.

La cobertura de la comunidad vegetal puede considerarse nula, puesto que los trabajos de encauzamiento y mejora de las riberas de la Cañada Hermosa realizadas con la finalidad de reducir el riesgo de inundación que sufría esta zona, han eliminado cualquier exponente de estas formaciones vegetales. Tan sólo se observan ejemplares aislados de tarays que evidencian la presencia de la comunidad vegetal en un pasado reciente.

El estado de naturalidad por tanto es muy deficiente, debido a las labores de acondicionamiento del cauce, por lo que se presenta sin interés para su conservación.



Estado de la Cañada Hermosa, antes y después de su encauzamiento.

4. Unidad de Paisaje Vegetal Vegetación Ruderal y Arvense.

Se trata de vegetación asociada a espacios más intensamente antropizados. La vegetación ruderal se encuentra en aquellas zonas más transitadas por ganado o personas, bordes de camino y carreteras, espacios suburbanos o campos de cultivo abandonados, dado su carácter nitrófilo.

La cobertura de las comunidades vegetales asociadas a este tipo de ambientes oscila entre un 10-20%, según zonas.

Se observa una progresión muy lenta hacia estadios sucesionales más maduros en caso de cese de intervención antrópica. El interés de estas comunidades radica en la estructuración del sistema después de una alteración mecánica del suelo y una nitrificación antrópica

contundentes. En cualquier caso, se trata de hábitats en general degradados y poco interesantes para su conservación.

c) vegetación forestal.

Tras la aprobación de la modificación puntual nº26 del Plan General de Pilar de la Horadada, la ampliación del sector RV pasa a convertirse en suelo urbanizable, por lo que los suelos forestales en él incluidos no cumplen con la definición de terrenos forestales establecida en el Decreto 58/2013 ni en la Ley 3/1993, Forestal de la Comunidad Valenciana.

En cualquier caso, existen una serie de formaciones vegetales y arbolado en la zona sobre las que se ha analizado su calidad y representatividad en el territorio. Así, en estas zonas se encuentran formaciones vegetales de maquia mediterránea, compuesta por lentiscos, palmitos, coscojas, espinos con pinos y sus etapas de sustitución (tomillares y espartales). En la zona de estudio estas formaciones representan la etapa madura de la vegetación del territorio, dado que se encuentra en el piso termomediterráneo con ombroclima semiárido. Sin embargo, tras las batidas de campo se ha podido constatar que se encuentran muy fragmentadas y aisladas de otras masas forestales con mayores desarrollos y calidades, tales como las ubicadas al NW del sector, al otro lado de la CN-332 o las ubicadas en la Dehesa de Campoamor. La cobertura oscila entre un 30-40%, según zonas y formaciones, siendo las formaciones de espartal y tomillar las que mayor densidad presentan. La cobertura media se debe principalmente y, de mayor a menor importancia, a la inestabilidad o compactibilidad del substrato según zonas, favorecido en algunos casos por la acción antrópica así como por el ombroclima semiárido.



Por tanto, se puede considerar que en la actualidad el ámbito del sector propuesto se encuentra conformando una isla residual de escasa representatividad. Sin embargo, se recomienda la preservación de los ejemplares arbolados actualmente presentes, de forma que se favorezca la integración paisajística de la actuación en el medio así como el correcto desarrollo de estos pies en el territorio.

d) presencia de hábitats de interés comunitario.

El Real Decreto 1193/1998, de 7 de diciembre, establece medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres. Dicho Real Decreto incorporó a nuestro ordenamiento jurídico interno lo dispuesto en la Directiva 92/43/CEE del Consejo de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitat naturales y de la fauna y flora silvestres.

A este respecto se ha consultado la mencionada Directiva Hábitats así como la base cartográfica presente en la web de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, en referencia a la presencia de hábitats de interés comunitario detectándose mayoritariamente el hábitat *Hammado articulatae-Atriplicion glaucae*. Se trata de una comunidad vegetal compuesta por especies como *Artemisia barrelieri*,

Atriplex glauca subsp. *glauca* o *Salsola genistoides*, a las que atribuye densidades no superiores al 20% y que en las batidas de campo realizadas tan sólo se ha detectado de forma residual en bordes de camino y junto a la Cañada Hermosa. Se trata de una comunidad vegetal no incluida en la Directiva Hábitat aunque la Consellería la delimita y la incluye en su cartografía básica de hábitats. Por otra parte, se incluye en esta cartografía el hábitat *Inulo crithmoidis-Tamaricetum boveanae* que incluye especies como *Tamarix boveana* o *Tamarix canariensis*. Se trata de una comunidad que en la zona de estudio podría haberse desarrollado en el cauce y riberas de la Cañada Hermosa pero que tras las obras de canalización se ha reducido a un par de ejemplares de *Tamarix sp.*, desapareciendo por completo la comunidad vegetal.

Por tanto, tras las batidas de campo se ha considerado la *redelimitación* de este hábitat.



e) presencia de árboles y arbustos singulares

La Ley 4/2006, de 19 de mayo, de la Generalitat, de Patrimonio Arbóreo Monumental de la Comunitat Valenciana establece el marco adecuado para la protección y gestión del arbolado monumental, teniendo en cuenta la necesidad de establecer diferentes categorías de protección. Mediante la Orden 22/2012, se publica el Catálogo de árboles monumentales y singulares de la Comunidad Valenciana. Tras la consulta de este Catálogo y las batidas de campo realizadas, no se han detectado ejemplares susceptibles de ser considerados como Árboles o Arbustos de carácter singular.

f) riesgo de incendios.

El riesgo de incendio en esta zona puede considerarse como medio-bajo. La continuidad vertical u horizontal de un hipotético incendio forestal se presenta dificultosa por la presencia de discontinuidades en la estructura que propician importantes elementos de ruptura. Esto queda corroborado por la presencia de la CN-332 y por el trazado de la Cañada Hermosa que provocan el aislamiento físico de las áreas forestales más importantes de la zona del resto de áreas forestales próximas, convirtiéndolas en masas forestales residuales de escasa significación con un alto grado de aislamiento.

Las áreas con vegetación forestal se encuentran en la actualidad muy degradadas, dispersas y con un grado de cobertura muy bajo. Hay que denotar que en la configuración de las actuales zonas forestales ya se han establecido medidas de prevención de incendios dado que los pies arbolados ya se encuentran podados (se han eliminado todas las ramas en proceso de poda natural) y se ha eliminado el matorral, dejando exclusivamente unos escasos pies de palmito y lentisco. Además, el

efecto barrera que supone, por una parte el encauzamiento de la Cañada Hermosa y por otra la presencia de la CN-332 y que aíslan las áreas con vegetación forestal dentro de la parcela de estudio, reducen al mínimo la posible continuidad de un incendio forestal.

Tras las batidas de campo realizadas y tras revisar las bases de datos de la misma Consellería se constata la no incidencia de incendios forestales en el periodo comprendido entre 1993-2010. Además, no se han evidenciado en campo restos de posibles incendios más recientes.

1.3.3.2. Fauna

a) evaluación de la importancia de la fauna.

En cuanto a la metodología empleada, se realizan catálogos faunísticos en los que se incluye para cada especie el nombre científico y el grado de protección del que goza a nivel comunitario, estatal o autonómico. Para ello se han consultado los catálogos de especies amenazadas de fauna estatales, recogidos en el Real Decreto 439/1990, de 30 marzo, regulador del Catálogo Nacional de Especies Amenazadas y autonómicos, emitidos por el Decreto 32/2004, de 27 de febrero, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se regula el Catálogo Valenciano de Especies de Fauna Amenazadas. Además, se han tenido en cuenta los distintos convenios a nivel europeo en materia de protección que actualmente se encuentran en vigor, como es el caso de la Directiva 92/43/CEE (Directiva Hábitats) y la Directiva 79/409/CEE (Directiva Aves), Convenio de Berna y Convenio de Bonn. Se incluye también cuando corresponde la valoración que al respecto de las especies estudiadas hace la Unión Mundial para la Naturaleza (UICN).

b) resultados.

Dadas las limitaciones que imponen el tiempo, el formato y la logística, las consideraciones y valoraciones parciales han de considerarse únicamente como orientativas. Así según las fuentes consultadas y los resultados obtenidos de las distintas batidas de campo se pueden enumerar las siguientes especies:

Mamíferos:

Especie	Nombre vulgar	CNEA	Berna	Bonn	CVEA	UICN	Hábitat
<i>Eliomys quercinus</i>	Lirón careto				Anexo II Protegidas	Preocupación menor	
<i>Lepus granatensis</i>	Liebre ibérica					Preocupación menor	
<i>Oryctolagus cuniculus</i>	Conejo común					Preocupación menor	

Aves:

Especie	Nombre vulgar	CNEA	Berna	Bonn	CVEA	UICN	D. Aves
<i>Accipiter nisus</i>	Gavilán común	Interés especial	II	II			
<i>Asio otus</i>	Búho chico	Interés especial	II			Datos insuficientes	
<i>Bubo bubo</i>	Búho Real	Interés especial	II			Preocupación menor	I
<i>Buteo buteo</i>	Busardo ratonero	Interés especial	II	II			
<i>Falco tinnunculus</i>	Cernícalo vulgar	Interés especial	II	II			
<i>Hieraaetus pennatus</i>	Aguililla calzada	Interés especial	II	II			I

Anfibios y reptiles:

Especie	Nombre vulgar	CNEA	Berna	Bonn	CVEA	UICN	Hábitats
<i>Acanthodactylus erythrurus</i>	Lagartija colirroja	Interés especial	III				
<i>Blanus cinereus</i>	Culebrilla ciega	Interés especial	III				
<i>Bufo bufo</i>	Sapo común	Protegida	III				
<i>Elaphe scalaris</i>	Culebra de escalera	Interés especial	III				
<i>Hemidactylus turcicus</i>	Salamanquesa rosada	Interés especial	III				
<i>Lacerta lepida</i>	Lagarto ocelado	Protegida	II				
<i>Malpolon monspessulanus</i>	Culebra bastarda	Protegida	III				
<i>Podarcis hispanica</i>	Lagartija ibérica	Interés especial	III				
<i>Psammodromus algirus</i>	Lagartija colilarga	Interés especial	III				
<i>Psammodromus hispanicus</i>	Lagartija cenicienta	Interés especial	III				
<i>Rana perezi</i>	Rana común	Protegida	III				V
<i>Tarentola mauritanica</i>	Salamanquesa común	Interés especial	III				

Consultada la base de datos de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, que señala la posibilidad de presencia de la especie *Tudorella sulcata*, especie catalogada como vulnerable por el Catálogo Valenciano de Especies Amenazadas. Se trata de un molusco que coloniza ambientes de suelos calcáreos y pedregosos ligados a pinares y matorral mediterráneo en las áreas más próximas a la costa con una altitud que no llega a superar los 100 m. En las distintas batidas de campo realizadas se ha buscado a la especie, sin obtener resultado.

De todas las especies detectadas, aquella con previsiblemente menor incidencia en la zona es la rana común (*Rana perezi*) que requiere

de zonas con aguas permanentes. Estas zonas no han podido ser detectadas en las batidas de campo realizadas. Por otra parte, no se han podido encontrar indicios de presencia de rapaces, aunque es mucho menos probable la presencia del búho real con respecto al resto de especies. A esta conclusión se llega tras las jornadas de campo realizadas en las que no se han detectado indicios de presencia de la especie y al grado de antropización de las áreas en las que éstas podrían previsiblemente camppear.

1.3.3. Ecosistemas y Espacios Protegidos

Para la determinación de la presencia de Espacios Naturales Protegidos en la zona de estudio, se ha consultado la cartografía temática disponible de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, incluida en su página web.

Como primer parámetro de consulta se revisa la Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad Valenciana (DOCV nº 2423, de 09.01.1995), en referencia a la presencia de figuras de protección tales como Parques Naturales, Parajes Naturales, Parajes Naturales Municipales, Reservas Naturales, Monumentos Naturales, Sitios de Interés, Paisajes Protegidos, Zonas Húmedas y Microrreservas. En la zona de estudio por tanto, se puede afirmar la no presencia de estas figuras, ni en su ámbito más inmediato.

No se observa la presencia de montes incluidos en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública en la zona de estudio.

Por otra parte, se revisa la cartografía temática presente en materia de espacios incluidos en la Red Natura 2000, identificándose a cierta

distancia de la zona de actuación la presencia de los Lugares de Interés Comunitario (LIC) y de las Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA) “Cabo Roig” y “Sierra Escalona y Dehesa de Campoamor”, definidos como tales en la Directiva 92/43/CEE, del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.



1.3.4. Recursos paisajísticos, ecológicos y urbanos existentes en el ámbito del Plan.

a) Se identifican a continuación los recursos e itinerarios paisajísticos potenciales detectados:

Cañada Hermosa/Matamoros e itinerario colindante.

El ámbito objeto de ordenación linda al norte con la Cañada de Matamoros/Hermosa, que forma parte de una red de cauces de gran importancia, por drenar y transcurrir por áreas actualmente muy transformadas por la acción antrópica. El trazado de la CN-332 y, en buena parte, la AP-7 cortan transversalmente este cauce que vierte al mar

en la Playa de Mil Palmeras. El trazado del cauce es paralelo a toda la asignación de usos que se acomete.

Carretera CN-332 y sus áreas de afección visual. Carril bici periférico. El trazado de la CN-332 en su nueva variante, desdoblada recientemente, se convierte en un elemento de focalización visual de carácter lineal en algunos puntos de su interacción con la parcela, ya que, aunque en algunas zonas próximas al extremo noroccidental de la parcela transcurre en talud y trinchera y la visibilidad es limitada, en otros, su linde visual es claro con la parcela y el territorio circundante. Además, se advierte la presencia de un carril bici periférico que se adentra en la parte norte de la Cañada de Matamoros y cruza transversalmente este cauce. El carácter de foco de expectación con una intensidad espectadores elevada para la carretera y el carácter de itinerario paisajístico para el carril bici asociado es, por lo tanto, patente. Su área de afección visual se determina mediante análisis visual en el estudio de integración paisajística, incorporando los resultados a las afecciones finales sobre la parcela

Colada de la Costa. La vía pecuaria Colada de la Costa discurre fuera de la zona de actuación muy próxima a la CN-332 con dirección NE-SW. En su trazado coincide con el actual trazado del carril bici. Las vías pecuarias en estas zonas han perdido en la mayor parte de los casos su funcionalidad en cuanto a su uso ganadero, siendo este uso sustituido por una funcionalidad conectiva y de permeabilidad territorial así como su potencialidad como itinerario paisajístico o ecológico dado su carácter de Domino Público.

El estado de conservación de la vía pecuaria es un tanto dudoso, especialmente en la zona en la que discurre coincidiendo en su trazado con el carril bici. El hecho de que coincidan ambos trazados desvirtúa el trazado de la vía pecuaria, perdiéndose en algunos casos. En cualquier caso y en materia de funcionalidad conectora de la vía pecuaria en el ambiente considerado, puede decirse que esta funcionalidad queda totalmente garantizada por el trazado del carril bici.

b) Recursos ecológicos: Los terrenos forestales que integraban la zona de actuación previamente a la Modificación Puntual del Plan General de Pilar de la Horadada Nº 26, dejan de tener dicha consideración conforme establece el Decreto 58/2013 por el que se aprueba el PATFOR y la Ley 3/1993, Forestal de la Comunidad Valenciana. No obstante lo anterior, con la finalidad de dar cumplimiento a los informes remitidos por la Consellería de Medio Ambiente en materia Forestal, no se afectará a los ejemplares arbóreos presentes en el ámbito de actuación. Este condicionante fue introducido en la ficha de planeamiento y gestión del Sector RV (ampliado) que resulta de la Modificación Puntual Nº 26 del Plan General de Pilar de la Horadada y ha sido tenido en cuenta tanto en el diseño de la ordenación como en las determinaciones de la normativa urbanística que contiene este Plan Parcial.

c) Finalmente, indicar que el ámbito de ordenación es un área periurbana apta para su desarrollo urbanístico y edificatorio, en un entorno ya transformado urbanísticamente, como así lo demuestra la ejecución de obras de urbanización y edificación de parte del Sector R/V.

1.4. Condiciones institucionales del territorio.

1.4.1. Condiciones que se derivan del Plan General de Pilar de la Horadada y del plan parcial del antiguo Sector RV.

La ordenación propuesta para el nuevo ámbito en el que se amplía el Sector RV se justifica y fundamenta en las propias determinaciones de la Modificación Puntual Nº 26 de Ordenación Estructural del Plan General del Pilar de la Horadada, así como en la previa ordenación contenida en el Plan Parcial del antiguo RV que no se modifica.

La Modificación Puntual Nº 26 del Plan General de Pilar de la Horadada tiene por objeto la ampliación del Sector RV en la porción de 74.441 m²s de suelo no urbanizable colindante que se reclasifica y que ordena el presente instrumento de planeamiento. La citada Modificación Puntual fue aprobada definitivamente acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 7 de julio de 2.014. El expresado acuerdo y las determinaciones normativas de la citada Modificación Puntual (Ficha de planeamiento y gestión del Sector RV) se publicaron en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante Nº 175 de fecha 12 de septiembre de 2.014.

Se incorpora, a continuación, la ficha de planeamiento y gestión del Sector RV contenida en la Modificación Puntual Nº 26 del Plan General de Pilar de la Horadada:

“1.- Datos generales:

- *Situación: Mil Palmeras. Zona costera.*

- Referencia a planos: OP-01.
- Superficie total del Área de Reparto: 245.534 m²
- Superficie del Sector: 243.001 m²
- Red Primaria interna al Sector: 27.283 m²s
(22.500 m², no computables + 4.783 m²)
- Red Primaria adscrita al Sector: 2.533 m²
- Parque Natural -cesión 13.6 LOTPP: 75.114 m²

2.- Objetivos y condiciones del planeamiento de desarrollo:

- *Objetivos de ordenación: Implantación del Colegio Diocesano Santo Domingo y mejora de la red de dotaciones y oferta de suelo turístico residencial.*
- *Determinaciones del P.P.: Integración en el entorno. Previsión de aparcamiento en superficie en la zona próxima a la playa.*
- *Uso global: Residencial*
- *Usos admitidos: Dotacional/Terciario, en edificio exclusivo.*
- *Usos incompatibles: El resto de usos no citados.*
- *Tipología: Edificación aislada.*
- *Zonas de ordenación urbanística: Zona de edificación aislada*
- *Edificabilidad: 0,33481304 m²/m² sobre superficie computable.*
- *Edificabilidad dotacional privada: 10.020 m²t (2.004 UA).*
- *Edificabilidad terciaria: 6.005,75 m²t (6.005,75 UA) (art. 208.6 ROGTU)*
- *Edificabilidad residencial: 67.820,86 m²t (64.997,90 UA).*
 - *Edificabilidad destinada a VPO: 6.750 m²t (30% de 22.500 m²t de edificabilidad residencial derivada del nuevo ámbito del R/V resultante de la reclasificación de suelo).*
 - *Edificabilidad destinada a Vivienda libre: 61.070,86 m²t*
- *Área de reparto: 245.534 m²s. Integrada por el sector, Red Primaria interna y adscrita.*
- *Aprovechamiento tipo: 0,29734232 UA/m²s*

3.- Condiciones de integración paisajística:

- a) *Respecto a la cañada de Matamoros.*
- *Se establece una franja de afección visual libre de edificación de 25 m a ambos lados desde el eje de la rambla.*
 - *El vial previsto próximo a la cañada, se reservará para el tránsito peatonal y paso de vehículos de mantenimiento.*
 - *El vial y zona de aparcamiento situados en las proximidades de la cañada se ejecutarán con pavimentos blandos, tipo albero o similar.*
 - *Los cerramientos y vallados colindantes a la cañada, deberán ser permeables visualmente a partir de 40 cm de altura.*
 - *Se procurará respetar los ejemplares de pinos halepensis de mayor tamaño y en mejor estado integrándolos en la ordenación prevista.*
- b) *Respecto a la carretera N-332.*
- *Se establece una franja de afección visual libre de edificación de 25 m desde el borde de la calzada.*
 - *Señalar que, paralela a la carretera N-332 en el tramo colindante con el Sector RV (ampliado), discurre una vía pecuaria, además de una acera y un carril bici de reciente construcción. El resto de suelo incluido dentro de la franja de afección, deberá tener un tratamiento ajardinado acorde a las condiciones climáticas de la zona.*

4.- Medidas correctoras para la reducción de los niveles sonoros.

Deberán ejecutarse las barreras acústicas previstas en el estudio acústico u otras medidas equivalentes, siempre que supongan una reducción de los niveles sonoros similar. Las características del aislamiento acústico requerido en las barreras, deberán tener un aislamiento (DLR) mínimo de 25 dB (categoría B3 según norma UNE-EN 1793-2).

Se deberá confeccionar un plan de comprobación de los objetivos de calidad acústica de acuerdo con la normativa vigente. En el mismo se incluirá un plan de mantenimiento de las medidas correctoras que sean necesarias disponer, previa autorización del Ministerio de Fomento. El responsable de llevar a cabo el mencionado plan de comprobación así como la implantación, el mantenimiento o ampliación de las medidas correctoras será el promotor del sector o subsidiariamente el Ayuntamiento de Pilar de la Horadada.

5.- Condicionantes medio ambientales.

Se mantendrán todos los ejemplares arbóreos presentes en el ámbito de actuación que se reclasifica, condicionándose además la localización de las edificaciones previstas a las áreas en las que no se encuentran estos ejemplares arbóreos.

6.- Condiciones derivadas del informe del Ministerio de Fomento:

En el cruce entre la Avenida de España y la Avenida Reina Victoria, tendrá prioridad el tráfico que sale la CN-332 y circula por la Avenida de España en sentido a la playa.

La instalación de báculos para alumbrado público o privado se situara a partir de la línea de servidumbre, debiendo quedar orientados de forma que no causen deslumbramientos al tráfico de la N-332. Deberán de tomarse las medidas adecuadas para que se produzcan deslumbramientos por la circulación de vehículos por los viales interiores del Sector.

Las aguas pluviales procedentes del Sector no podrán verterse a los elementos funcionales de la carretera, siendo el promotor del sector o subsidiariamente el Ayuntamiento de Pilar de la Horadada el responsable de realizar, en su caso, todas aquellas obras que sean necesarias para evitar el aporte de aguas de escorrentía a los elementos funcionales de la N-332.

7.- Condiciones derivadas del informe de CHS:

Se procederá a la sustitución de la obra de drenaje cercana a la desembocadura de la cañada de Matamoros para evitar el riesgo de inundación actual asociado a avenidas extraordinarias.

El informe de disponibilidad de recursos hídricos será válido durante un plazo de seis años desde la aprobación de este plan urbanístico, durante el cual deberán iniciarse las actuaciones de urbanización que permitirían la transformación del suelo (en los términos definidos en el texto refundido de la Ley de Suelo)

Transcurrido dicho plazo sin que hayan dado iniciado, habiéndose paralizado su ejecución por plazo superior a tres años consecutivos, o producida la caducidad de los instrumentos de desarrollo, deberá solicitarse de nuevo informe de disponibilidad de recursos hídricos antes de que puedan comenzar o reanudarse las actuaciones.

El Ayuntamiento deberá comunicar las fechas de aprobación formal del instrumento, el inicio y terminación de las actuaciones de urbanización, así como sus eventuales paralizaciones y reanudaciones.

Las fechas de inicio y de terminación de las actuaciones de urbanización se determinaran conforme a lo previsto en el artículo 14.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

8.- Objetivos y condiciones de la ejecución:

- Sistema de gestión recomendado: indirecta.
- Delimitación de U.E.: 2 Unidades de Ejecución, a delimitar en la modificación del PP del R/V.
- Conexiones e integración: Deberá garantizar la mejora de la conexión con el núcleo urbano de Mil palmeras y término municipal de Orihuela. Prolongación del Paseo Litoral, así como, conexión con el carril bici de la vía parque.
- Condiciones del viario: Las derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable.
- Servicios: a) Abastecimiento de agua: Conectará con la red de Sectores Costeros mediante red de diámetro mínimo de 160mm desde la red general del Sector R/V y participará en la ampliación del depósito (Cañada de Praes); b) Saneamiento: Conectará con la Estación de Bombeo existente "EB Vistamar" y participará en la ampliación de la EB Mil Palmeras o implicará la construcción de una nueva EBAR y debe contribuir al coste de ampliación de la capacidad del bombeo de la EBAR Mil Palmeras Rio y a la terminación de la tubería de impulsión de aguas residuales de esta misma EBAR. c) Depuración: Conexión a sistemas públicos de depuración (EDAR- Pilar) con los condicionantes de la EPSAR, de acuerdo con lo previsto Ley 16/2005. d) Otros suministros y servicios, condiciones de las Cías Suministradoras. d) La red de riego será separativa y estará conectada a la red de riego del Sector R/V. Se contribuirá a la conexión de esta red con la recogida en el Plan Director.
- Otras Administraciones afectadas: Carreteras, Costas, Confederación Hidrográfica del Segura.
- Proyecto de urbanización: Contemplará todas las conexiones; los viarios limítrofes se incluirán completos, solución de conexión con núcleo urbano de Mil Palmeras en Avda. de España / Avda. Reina Victoria y Avda. Reina Victoria / termino municipal de Orihuela. Se prolongará y acondicionará el Paseo Litoral de conformidad con las prescripciones de Costas y con las características y materiales utilizados en el existente. Conexión con el carril bici de la vía parque. Se integrará el arbolado existente en las zonas verdes y parcelas dotacionales del Sector."

También se incorpora los parámetros urbanísticos del Texto refundido del Plan Parcial del antiguo Sector RV:

IEB: 0,34. IER: 0,305. IET: 0,035					
PARCELA	CLAVE (PGOU)	CLAVE (RPCV)	SUPERFICIE (m ² s)	TECHO (m ² t)	USO
M1	ZV	P/JL	11.596,50	-	Zona Verde
M2A	R-EAP-36	R-EDA-36	6.521,42	4.760,63	Residencial
M2B	lu	S/ID**	50,00	-	Infraestructuras
M3A	R-EAP-36	R-EDA-36	19.362,06	6.776,72	Residencial
M3B	lu	S/ID**	50,00	-	Infraestructuras
M4A	Zv	P/JL	6.610,24	-	Zona Verde
M4B	As	S/ED	4.774,00	-	Equipamiento
M4C	lu	S/ID**	50,00	-	Infraestructuras
M5A	R-EAP-36	R-EDA-36	9.093,37	9.093,37	Residencial
M5B	lu	S/ID**	50,00	-	Infraestructuras
M6	R-EAP-36	R-EDA-36	4.843,99	4.843,99	Residencial
M7A	R-EAP-36	R-EDA-36	2.575,91	901,56	Residencial
M7B	T-EAP-36		4.843,99	5.200,75	Terciario
M8	DR	P/DR	10.903,50	-	Equipamiento
M9A	R-EAP-36	R-EDA-36	7.406,13	2.679,63	Residencial
M9B	R-EAU-33	R-AIS-33	4.602,20	2.100,00	Residencial
M10A	R-EAP-36	R-EDA-36	8.719,97	8.719,97	Residencial
M10B	lu	S/ID**	50,00	-	Infraestructuras
M11A	zv*	S/ZV*	914,39	-	Zona Verde
M11B	zv*	S/ZV*	3.260,70	-	Zona Verde
M12	A	S/AV	1.583,86	-	Aparcamiento
M13	Zv	S/JL	10.810,50	-	Zona Verde
M14	R-VEP-42	R-EDA-42	6.625,60	5.445,00	Residencial
*zona verde de la red secundaria computable como viario					
**dotación privada					
RESIDENCIAL EXISTENTE			11.227,80	7.545,00	-
RESIDENCIAL			58.522,85	37.775,87	-
TERCIARIO			4.843,99	5.200,75	-
TOTAL			74.594,64	50.521,62	-
ZONA VERDE	ZV+zv	ZV	29.017,24	-	-
EQUIP.	Eq	EQ	15.927,50	-	-
VIARIO/APAR.	a+v	AV+AR	51.553,62	-	-

TOTAL DOTACIONAL	96.498,36	-	-
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR			148.593,00
SUPERFICIE ADSCRITA			22.500,00
SUPERFICIE TOTAL			171.093,00

1.4.2. Obras programadas y política de inversiones públicas o previstas en la planificación sectorial de las Administraciones que influyan en el desarrollo del Plan Parcial

No está prevista ninguna iniciativa de inversión pública en el ámbito del Sector RV que influya en su desarrollo. No obstante lo anterior, recientemente se ha mejorado la CN - 332, para la construcción de una Vía Parque con los nuevos enlaces a urbanizaciones elaborado por la Consellería de Obras Públicas mediante convenio con el Ministerio de Fomento, que favorece en gran medida su accesibilidad y que en la actualidad se encuentra ejecutada. También se ha ejecutado el encauzamiento de la Rambla de Matamoros por la Confederación Hidrográfica del Segura al norte del Sector con cargo al Plan "E", tratándose de una obra ya finalizada.

1.4.3. Análisis de las afecciones impuestas por la legislación sectorial.

Se establecen a continuación las limitaciones administrativas al derecho de propiedad por razones de interés público (servidumbres y zonas de protección o policía) que establece la normativa sectorial que se identifica a continuación, derivadas de la colindancia del Sector RV con distintos bienes de dominio público.

También se refleja en la documentación gráfica del Plan Parcial, concretamente en el plano I-4 denominado “Afecciones físicas y jurídicas” las distintas zonas de servidumbre y protección o policía, dentro de las cuales se limita la edificación o se sujeta la misma, a la autorización previa administrativa del órgano sectorial competente.

a) Costas.

Por su proximidad a la zona de dominio público Marítimo-Terrestre, le resulta de aplicación lo dispuesto en la Ley 22/1988 de 28 de julio, de Costas, modificada por la 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral; y por el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

En la expresada legislación se establece:

- La servidumbre de tránsito recaerá sobre una franja de 6 metros, medidos tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar. Esta zona deberá dejarse permanentemente expedita para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento, salvo en espacios especialmente protegidos, según el Arte 27.1 de la Ley

- La servidumbre de protección recaerá sobre una zona de 100 metros medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar, estando prohibidos y/o permitidos los usos e instalaciones señalados en el Arte 25 de la Ley.

- La zona de influencia está fijada en 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar debiendo respetarse las exigencias del Arte 30 de la Ley.

- La servidumbre de acceso público y al mar recaerá, en la forma que se determina en el apartado siguiente, sobre los terrenos colindantes o contiguos al dominio público marítimo-terrestre, en la longitud y anchura que demanden la naturaleza y finalidad del acceso.

Para asegurar el uso público del dominio público marítimo-terrestre, los planes y normas de ordenación territorial y urbanística del litoral establecerán, salvo en espacios calificados como de especial protección, la previsión de suficientes accesos al mar y aparcamientos, fuera del dominio público marítimo-terrestre. A estos efectos, en las zonas urbanas y urbanizables, los de tráfico rodado deberán estar separados entre sí, como máximo, 500 metros, y los peatonales, 200 metros. Todos los accesos deberán estar señalizados y abiertos al uso público a su terminación

b) Aguas: Rambla de Matamoros o Cañada Hermosa.

El nuevo Sector R/V linda al Noreste con la Rambla de Matamoros o Cañada Hermosa y se encuentra limitado por las afecciones derivadas de la zona de policía, conforme establece el Reglamento Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

- La zona de dominio público, delimitada por la línea de deslinde.

- La zona de servidumbre de uso público, delimitada por una línea situada a 5 metros de la de deslinde.
- La zona de policía, delimitada por una franja de 100 metros, medidos de la de deslinde, que requiere de la previa autorización del Organismo de cuenca para realizar cualquier tipo de construcción.

De conformidad con el condicionante establecido en la ficha de planeamiento del Sector, la presente propuesta acoge la sustitución de la obra de drenaje cercana a la desembocadura de la cañada de Matamoros para evitar el riesgo de inundación actual asociado a avenidas extraordinarias.

c) Carretera N-332.

Aunque la actuación limita por el Noroeste con la vía pecuaria Cañada de la Costa colindante a la CN-332, excluida íntegramente de su ámbito, el Sector se encuentra afectado por las limitaciones establecidas por Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras del Estado y por el R.D. 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras

La citada Ley 37/2015, determina las siguientes zonas, medidas desde la arista exterior de la explanación:

Artículo 28. Zonas de protección de la carretera: disposiciones generales.

1. A los efectos de la presente ley se establecen las siguientes zonas de protección de la carretera: de dominio público, de servidumbre, de afección y de limitación a la edificabilidad.

2. En estas zonas no podrán realizarse obras o instalaciones ni se permitirán más usos o servicios que aquéllos que sean compatibles con la seguridad viaria y con las previsiones y la adecuada explotación de la carretera.

La realización de cualquier actividad que pueda afectar al régimen de las zonas de protección requiere autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

3. La prohibición y la necesidad de autorización a que se refiere el apartado anterior operará tanto respecto de las carreteras construidas como de las proyectadas o en construcción una vez aprobado definitivamente el estudio informativo correspondiente o, en su defecto, el anteproyecto o proyecto, cualquiera que sea el plazo previsible de la actuación contemplada en el estudio.

4. Sin perjuicio de lo indicado en el artículo 33.2, debe considerarse que a efectos del régimen jurídico de protección del dominio público viario y para la determinación de las limitaciones a la propiedad de los terrenos colindantes, los nudos viarios, los ramales de enlaces, los cambios de sentido, las intersecciones y las vías de giro, las vías colectoras - distribuidoras y las calzadas laterales tendrán la consideración de carretera convencional. Así se considerará análogamente en el caso de las vías de servicio, pero sólo a los efectos de la existencia de zona de dominio público, no así de las restantes zonas de protección

Las limitaciones a la propiedad no se extenderán a los restantes elementos funcionales de la carretera, sin perjuicio de la prevalencia de las zonas de protección de las carreteras a las que sirven.

5. Las licencias de uso y transformación del suelo que se concedan para la realización de actuaciones en las zonas de protección deberán quedar siempre expresamente condicionadas a la obtención de las autorizaciones a que hace referencia esta ley.

Serán nulas de pleno derecho las autorizaciones administrativas y licencias que hayan sido otorgadas contraviniendo los preceptos de la presente ley.

Artículo 29. Zona de dominio público.

1. Constituyen la zona de dominio público los terrenos ocupados por las propias carreteras del Estado, sus elementos funcionales y una franja de terreno a cada lado de la vía de 8 metros de anchura en autopistas y autovías y de 3 metros en carreteras convencionales, carreteras multicarril y vías de servicio, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a dicha arista.

2. La arista exterior de la explanación es la definida por la intersección del talud del desmonte o del terraplén o, en su caso, de los muros de contención o de sostenimiento, con el terreno natural.

En el caso de existir cunetas exteriores a los bordes de dichos taludes o muros, o en terrenos llanos, la arista exterior de la explanación coincidirá con el borde de la cuneta más alejado de la carretera.

En el caso de tramos urbanos y travesías en los que exista encintado de bordillos separando la plataforma de los acerados, zonas ajardinadas o medianas, la arista exterior de la explanación coincidirá con la arista del bordillo más cercana a la vía más exterior de la Red de Carreteras del Estado.

3. En los casos especiales de túneles, puentes, viaductos y otras estructuras, cimentaciones, anclajes, estabilizaciones de taludes, elementos de drenaje u obras similares, se podrá establecer otra delimitación de la arista exterior de la explanación de forma justificada, en cuyo caso ésta se ha de incluir expresamente en el estudio de carreteras que habrá de ser objeto de información pública; en su defecto, dicha arista exterior de la explanación será la línea de proyección vertical del borde de la obra sobre el terreno natural.

Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los apoyos de los puentes y viaductos y la totalidad de sus cimentaciones, y además la franja de terreno que sea preciso excavar a su alrededor para su construcción con una anchura de 1 metro como mínimo, salvo excepciones debidamente justificadas.

4. Sólo podrán realizarse obras, instalaciones u otros usos en la zona de dominio público cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, por encontrarse así establecido por una disposición legal o, en general, cuando se justifique debidamente que no existe otra alternativa técnica o económicamente viable, o con motivo de la construcción o reposición de accesos o conexiones autorizados.

En todos los casos será precisa la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

5. El uso especial del dominio público establecido en el apartado anterior o la ocupación del mismo comportarán la obligación, por el beneficiario de la correspondiente autorización de uso u ocupación, del abono de un canon. Constituye el hecho imponible de dicho canon la ocupación de terrenos o utilización de bienes de dominio público que se haga en virtud de autorizaciones reguladas en esta ley y de concesiones de áreas de servicio en las carreteras estatales. Serán sujetos pasivos del canon los titulares de las autorizaciones y los concesionarios de áreas de servicio. En el caso de autorizaciones de ocupación o aprovechamiento especial del dominio público, la base de fijación de la cuantía del gravamen será el valor de los terrenos ocupados, habida cuenta del valor de adquisición de los mismos por el Estado y el de los predios contiguos. El tipo de gravamen anual será del 5 por 100 sobre el valor de la base indicada. El canon podrá ser revisado proporcionalmente a las variaciones que experimente el valor de la base utilizada para fijarlo, si bien estas revisiones sólo podrán realizarse al término de los periodos que para el caso se expresen en las condiciones de la autorización o concesión. En el caso de concesiones de áreas de servicio la cuantía del canon será la establecida en el artículo 26.4.

6. La explotación por terceros de obras, instalaciones o servicios públicos relativos a carreteras estatales, que supongan el abono de contraprestaciones económicas por parte de los usuarios de los mismos, llevará aparejada la obligación de satisfacer a la administración un canon.

Será sujeto pasivo de dicho canon la persona física o jurídica que tenga la titularidad de dicha explotación en virtud de la correspondiente autorización o concesión. El hecho imponible será la ocupación y aprovechamiento especial de bienes de dominio público objeto de explotación por el sujeto pasivo, la base de fijación de la cuantía del gravamen será el valor de los terrenos ocupados y de los bienes, inmuebles e instalaciones de titularidad pública objeto de explotación, con un tipo de gravamen del 5 por 100 sobre el valor de la base indicada, con devengo anual y posibilidad de revisión en su cuantía proporcional a las variaciones que experimente el valor de la base utilizada para fijarlo, si bien

estas revisiones sólo podrán realizarse al término de los periodos que para el caso se expresen en las condiciones de la autorización o concesión.

Estarán exentos del abono del canon por ocupación del dominio público viario la Administración General del Estado y organismos autónomos dependientes de la misma que no sean de carácter mercantil o industrial. Cuando por dichos organismos se ceda el uso a terceros de la instalación ocupante del citado dominio público, lo cual requerirá en todo caso previa autorización del gestor del mismo, los cesionarios vendrán obligados al abono del correspondiente canon.

Asimismo, el Ministerio de Fomento quedará exento del pago de canon por ocupación de dominio público a otros departamentos ministeriales de la Administración General del Estado y a sus organismos autónomos dependientes que no sean de carácter mercantil o industrial.

7. La ocupación del dominio público, en el supuesto previsto en este artículo, no implicará la cesión de éste, ni su utilización significará la cesión de las facultades demaniales de la Administración General del Estado, ni la asunción por ésta de responsabilidades de ningún tipo respecto al titular del derecho a la ocupación o a terceros.

El mencionado titular será responsable de los daños y perjuicios que puedan ocasionar las obras y actividades al dominio público y al privado, salvo en el caso en que aquéllos tengan su origen en alguna cláusula impuesta por la administración al titular y que sea de ineludible cumplimiento por éste.

El Ministerio de Fomento conservará en todo momento las facultades de tutela y policía sobre el dominio público afectado, quedando obligado el titular de la ocupación o actividad a informar a aquélla de las incidencias que se produzcan en relación con dichos bienes y a cumplir las instrucciones que se le dicten al respecto.

8. Al finalizar la construcción de nuevas carreteras o actuaciones en las mismas se procederá por el Ministerio de Fomento, o sociedad concesionaria en su caso, a delimitar los terrenos de titularidad pública mediante su amojonamiento. Las características específicas de esta actuación se definirán por el Ministerio de Fomento.

9. Los bienes y derechos reales de titularidad pública afectos al servicio público viario, obtenidos mediante expropiación, cesión o permuta, serán inscritos en el Registro de la Propiedad.

La inscripción por la Administración General del Estado de los citados bienes y derechos será gratuita.

10. En el caso de actuaciones promovidas por terceros y debidamente autorizadas, que pasen a formar parte del dominio público viario estatal, la inscripción citada será a cargo del promotor sin que proceda ninguna exención arancelaria.

11. En toda información registral que se aporte en relación con fincas colindantes con el dominio público viario estatal, así como en las notas de calificación o despacho referidas a las mismas, se pondrá de manifiesto dicha circunstancia, como información territorial asociada y con efectos meramente informativos, para que pueda conocerse que dicha colindancia impone limitaciones a las facultades inherentes al derecho de propiedad.

Artículo 31. Zona de servidumbre.

1. La zona de servidumbre de las carreteras del Estado está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 25 metros en autopistas y autovías y de 8 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.

2. En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras o instalaciones ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad viaria y la adecuada explotación de la vía, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Fomento, y sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

3. El Ministerio de Fomento podrá utilizar o autorizar a terceros la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera.

4. Serán indemnizables la ocupación de la zona de servidumbre y los daños y perjuicios que se causen por su utilización.

Artículo 32. Zona de afección.

1. La zona de afección de las carreteras del Estado está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 100 metros en autopistas y autovías y de 50 metros en carreteras multicarril y convencionales, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.

En el caso especial de túneles y sus elementos auxiliares, constituirán zona de afección los terrenos situados entre las proyecciones verticales de los hastiales exteriores de los mismos y además dos franjas de terreno adicionales de 50 metros de anchura, una a cada lado de dichas proyecciones, medidas horizontal y perpendicularmente al eje de los túneles o elementos auxiliares, salvo que en aplicación de lo dispuesto en el artículo 31.3 se derivara un grado de protección diferente.

2. Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las existentes y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

La solicitud de autorizaciones podrá efectuarse, en todo caso, por los medios telemáticos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo y sus normas de desarrollo.

3. En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación o mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes.

4. La denegación de la autorización en la parte de la zona de afección que sea exterior a la línea límite de edificación definida en el artículo 33.1, sólo podrá fundamentarse en razones de seguridad viaria, o en la adecuada explotación de la vía, o en las previsiones de los planes, estudios o proyectos de construcción,

conservación, ampliación o variación de carreteras del Estado en un futuro no superior a diez años, contados a partir de la fecha de la autorización u orden para realizar el correspondiente estudio

Artículo 33. Zona de limitación a la edificabilidad.

1. A ambos lados de las carreteras del Estado se establece la línea límite de edificación, que se sitúa a 50 metros en autopistas y autovías y a 25 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima. La arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

La franja de terreno comprendida entre las líneas límite de edificación establecidas en las respectivas márgenes de una vía se denomina zona de limitación a la edificabilidad. Queda prohibido en esta zona cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo, o cambio de uso, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones ya existentes.

Además, la edificación residencial, y la asimilada a la misma en lo relativo a zonificación e inmisión acústicas conforme a la legislación vigente en materia de ruido, estarán sometidas, con independencia de su distancia de separación con respecto a la carretera, a las restricciones que resulten del establecimiento de las zonas de servidumbre acústica que se definan como consecuencia de los mapas o estudios específicos de ruido realizados por el Ministerio de Fomento, y de su posterior aprobación tras el correspondiente procedimiento de información pública.

2. A los efectos de lo dispuesto en el anterior apartado, los nudos viarios o cambios de sentido, las intersecciones, las vías de giro y los ramales tendrán la línea límite de edificación a 50 metros medidos horizontal y perpendicularmente desde la arista exterior de la calzada en cada caso.

3. El Ministerio de Fomento, previo informe no vinculante de las comunidades autónomas y entidades locales afectadas a emitir en un plazo no superior a dos meses, podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea límite de edificación inferior a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas carreteras estatales en zonas o tramos perfectamente delimitados.

4. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, en las variantes o carreteras de circunvalación, cualquiera que sea su clasificación, que se construyan con el objeto de evitar el paso por poblaciones, la línea límite de edificación se situará a 50 metros, medidos horizontal y perpendicularmente al eje, a partir de la arista exterior de la calzada, en toda la longitud de la variante.

5. Las modificaciones en la línea límite de edificación que se deriven de la puesta en servicio de nuevas actuaciones en carreteras del Ministerio de Fomento conferirán derecho a indemnización a favor de los titulares de derechos reales sobre los terrenos incluidos en la zona de limitación a la edificabilidad así como en los afectados por las restricciones en las zonas de servidumbre acústica que acrediten el menoscabo de sus derechos y no pudieran ejercerlos en otras ubicaciones.

También serán indemnizables los perjuicios causados en este sentido por actuaciones debidamente autorizadas de terceros, públicos o privados, incluso

aunque estas actuaciones o algunos de sus elementos pudieran ser finalmente de uso o titularidad públicos; conferirán derecho a indemnización a favor de quien acredite el menoscabo de derechos reconocidos y que no pudiera ejercerlos en otras ubicaciones, la cual será satisfecha por quien promueva la actuación.

Será indemnizable la depreciación originada en las fincas contiguas a carreteras que se construyan o actuaciones que se lleven a cabo en las mismas a partir de la entrada en vigor de la presente ley, como consecuencia del menoscabo en el estatuto jurídico de la propiedad, incluida la pérdida de edificabilidad que tuvieran reconocida las fincas sitas en las zonas de protección de dichas carreteras y no pudiera ejercerse en otras ubicaciones.

6. Donde, por ser muy grande la proyección horizontal de la explanación, la línea límite de edificación quede dentro de las zonas de dominio público o de servidumbre, la línea límite de edificación se hará coincidir con el borde exterior de la zona de servidumbre.

Donde distintas líneas límite de edificación se superpongan, en función de que su medición se realice desde la carretera principal o desde las intersecciones, nudos viarios, cambios de sentido, vías de giro y ramales, prevalecerá, en todo caso, la más alejada de la carretera, cualquiera que sea la carretera o elemento interviniente.

7. La clasificación y la calificación de terrenos incluidos en la zona de limitación a la edificabilidad no podrán ser modificadas en ningún caso si ello estuviere en contradicción con lo establecido en esta ley.

Las expresadas afecciones y servidumbres se resumen de la siguiente manera y se identifican gráficamente:

Zona de dominio público	3 m.
Zona de servidumbre	8 m.
Zona de afección	50 m.
Zona de limitación a la edificabilidad	50m desde la arista exterior de la calzada en el perímetro de la glorieta 25 m. desde la arista exterior de la calzada en el resto del sector, con fachada a la N-332.

La propuesta acoge la ejecución de las barreras acústicas previstas en el estudio acústico de la Modificación Puntual N° 26 del Plan General, para la reducción de los niveles sonoros similar. Las características del aislamiento acústico requerido en las barreras, deberán tener un aislamiento (DLR) mínimo de 25 dB (categoría B3 según norma UNE-EN 1793-2).

1.5. Estructura de la propiedad.

Las fincas catastrales afectadas por la presente actuación son las incluidas en la UE N° 2 que engloba el suelo objeto de la reclasificación y ampliación del Sector RV resultante de la Modificación Puntual N° 26 del Plan General, así como determinadas manzanas lucrativas del Sector RV originario cuyos parámetros se ven alterados por el presente instrumento. Las expresadas fincas, son propiedad en su totalidad de la mercantil promotora de este Plan Parcial, MEYLAN BEACH, S.L. y del Ayuntamiento de Pilar de la Horadada. Son las siguientes:

Nº FINCA	PARCELA	REF. CATASTRAL	FINCA REG	SUP. APORTADA	TIT. REGISTRAL
FINCA 1	M-2A	7161324XG9976S001DB	32342	6.536,45	MEYLAN BEACH, S.L.
FINCA 2	M-2B	7161323XG9976S0001RB	32356	51,55	MEYLAN BEACH, S.L.
FINCA 3	M-2C		32657	51,55	MEYLAN BEACH, S.L.
FINCA 4	M-3	7161326XG9976S0001IB	32352	19.307,58	MEYLAN BEACH, S.L.
FINCA 5	M-7A	7060412XG9976S0001IB	32348	2.602	MEYLAN BEACH, S.L.
FINCA 6	M-7B	7060401XG9976S0001TB	32354	5.114,39	MEYLAN BEACH, S.L.
FINCA 7	M-9A	7359701XG9975N0001EK	32340	7.032,65	Ayto. Pilar de la Horadada
FINCA 8	M-11A	7558971XG9975N0001JK	32330	914,39	Ayto. Pilar de la Horadada
FINCA 9	M-11B	7558970XG9975N0001IK	32332	3.284,49	Ayto. Pilar de la Horadada
FINCA 10	M-12	7558969XG9975N0001EK	32334	1.545,64	Ayto. Pilar de la Horadada
FINCA 11		03142A003000010000PI	3111	34.373,56	MEYLAN BEACH, S.L.
FINCA 12		7558901XG9975N0001DK	3126	3.767,02	MEYLAN BEACH, S.L.
FINCA 13		7558902XG9975N0001XK	3127	3.252,13	MEYLAN BEACH, S.L.
FINCA 14		7558903XG9975N0001IK	3128	1.617,47	MEYLAN BEACH, S.L.
FINCA 15		SIN CATASTRAR	3132	246,09	MEYLAN BEACH, S.L.
FINCA 16		03142A003000010000PI	3119	9.901,73	MEYLAN BEACH, S.L.
FINCA 17		03142A003000010000PI	13444	21.283	MEYLAN BEACH, S.L.
		0013001XGXG99F0001FB			
		0012001XGXG99F0001OB			
FINCA 19	VIARIO RV	03142A012000050000PL	32322	9.242,31	Ayto. Pilar de la Horadada
TOTAL UE 2				130.124	
AMPLIACION RV					
FINCA 18	Cesión m2/m2	SIN CATASTRAR	31887	75.114	MEYLAN BEACH, S.L.

1.6. Procedimiento.

a) Al amparo de los artículos 46.3 y 50 de la LOTUP, la mercantil MEYLAN BEACH, S.L. inició la tramitación urbanística del Plan Parcial del RV (ampliado), formulando con fecha 16 de octubre de 2.014, la solicitud

de inicio de la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica del Plan Parcial del Sector RV (ampliado), a la que se acompaña en los términos establecidos legalmente, por triplicado ejemplar, el Documento Inicial Estratégico del Plan Parcial del Sector RV ampliado y borrador de Plan Parcial del citado Sector. La expresada solicitud justificaba la aplicación al citado instrumento de planeamiento del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, a determinar por el órgano ambiental y territorial.

b) Con fecha 18 de diciembre de 2.014 la Comisión de Evaluación Ambiental dictó la Resolución de Informe Ambiental y Territorial Estratégico que declara que el instrumento de planeamiento que nos ocupa, no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio de acuerdo con los criterios del Anexo VIII de la LOTUP. En la expresada Resolución también se indica la procedencia de la tramitación del Plan Parcial por el procedimiento simplificado.

c) De conformidad con lo dispuesto en los artículos 57, 111,118 y 96 de la LOTUP, la mercantil MEYLAN BEACH, S.L., propietaria única del ámbito ampliado del Sector RV y objeto de programación, formula el presente Plan Parcial del Sector RV ampliado que incluye Memoria de sostenibilidad económica, Memoria de Viabilidad Económica y Estudio de Integración Paisajística, al que acompaña propuesta de Programa que delimita el ámbito objeto de programación (UE-2) y convenio, así como Proyecto de Urbanización de la UE-2 y Proyecto de Reparcelación voluntaria de la citada UE-2, para su tramitación conjunta.

d) El artículo 57 de la LOTUP regula el procedimiento simplificado de tramitación de los instrumentos de planeamiento y establece un plazo de 45 días de información pública. Igual plazo de 45 días deben ser objeto de información pública el resto de instrumentos integrantes de la Alternativa de Programa, a excepción del Proyecto de Reparcelación voluntaria. Así lo establece el artículo 111.3 LOTUP en relación al Programa y el artículo 174.2 respecto al Proyecto de Urbanización.

Durante el plazo de información pública se consultara a los organismos afectados, con petición de informes a administraciones sectoriales y entidades suministradoras. El plazo para la emisión de los expresados informes es de un mes, transcurrido el cual, continuará el procedimiento de aprobación.

Para el supuesto que se introduzcan cambios sustanciales en el instrumento de planeamiento como consecuencia de informes y alegaciones debe comunicarse a los interesados y someter de nuevo el documento subsanado a información pública por plazo de 20 días, lo que será acordado mediante Resolución de Alcaldía. En el expresado supuesto, también debe solicitarse informe al órgano ambiental y territorial, informe que determine si las modificaciones que se pretende introducir tienen o no efectos significativos sobre el medio ambiente.

e) Finalmente el órgano competente para la aprobación definitiva del presente instrumento de planeamiento es el pleno de la Corporación, que ordenará su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia (art. 57.2 LOTUP), así como la remisión de una copia en digital del presente plan parcial a la Conselleria con competencias en materia de urbanismo para su inscripción en el Registro autonómico de Instrumentos de planeamiento urbanístico aprobados.

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1. Análisis de las alternativas.

Para el diseño de la ordenación del ámbito ampliado del Sector RV, se han observado los objetivos y criterios que vienen determinados en la ficha de planeamiento y gestión del Sector RV ampliado que resulta de la Modificación Puntual Nº 26 del Plan General de Pilar de la Horadada. La citada ficha incorpora los diferentes condicionantes impuestos por los Administraciones con competencia sectorial (Paisaje, Carreteras, Confederación Hidrográfica, etc.) algunos de los cuales inciden en la ordenación, como es el caso de los condicionantes de integración paisajística y medio ambiental. Otros se refieren a cuestiones propias de la ejecución de la urbanización y edificación que recoge la normativa del presente plan parcial, como son las relativos a minimizar los impactos acústicos y tráfico (arts. 33 y 35 de las NNUU).

La ordenación propuesta para el nuevo ámbito se describe en los siguientes términos:

- La ordenación propuesta respeta la localización de la parcela dotacional privada de la Red Primaria prevista para la implantación del Colegio Diocesano Santo Domingo en la Modificación Puntual Nº 26, parcela M-16C. En ella se pretende implantar las instalaciones del futuro Colegio Diocesano Santo Domingo que albergará una previsión de 810 alumnos. La superficie total dotacional es de 28.000 m² con destino a uso educativo con carácter de Red Primaria Privada.

Esta dotación educativa previsiblemente implantará dos líneas de educación infantil, dos líneas de primaria, dos líneas de ESO y dos líneas de Bachiller. Aparte de las aulas para el desarrollo de estas líneas, se prevén espacios libres para los patios de cada una de las líneas; aseos para cada etapa y un buen número de espacios y dotaciones como despachos, biblioteca, laboratorios, talleres, aulas de orientación, capilla comedor, cocina, auditorio, aulas de música, espacio deportivo cubierto, etc.

- Próximo al expresado suelo dotacional privado, donde existe en la actualidad una instalación religiosa, se establece una parcela dotacional privada, M- 16D, con destino asistencial.
- Entre ambos suelos dotacionales privados, se prevé una parcela residencial, clave M-16B, para la reserva de VPO prevista en la Modificación Puntual Nº 26 del PGOU.
- Finalmente cierra la manzana, la parcela M-16A, parcela terciaria que se sitúa en el límite más nororiental del sector.
- La propuesta integra la zona verde de la Red Primaria del ámbito ampliado, M11C, de superficie 4.783 m²s con dos zonas verdes preexistentes en el ámbito originario del RV, de la Red secundaria (M-11 Abis y M-11 Bbis), creando una gran zona de espacio libre de superficie total **10.620,99 m²s**. En este sentido, se aclara que según el Plan Parcial aprobado, las parcelas M11A y M11B tenían una superficie de 914,39 y 3260,70 m² respectivamente, lo que hace un total de 4175,09 m² y estaban calificadas como zona verde pero no computable al no contar con las dimensiones requeridas para ello. En el presente instrumento ambos espacios

se ven incrementados hasta hacer un total de **5.837,99 m2**, desglosados en una parcela de 3060,93 m2 que se destina a áreas de juego y otra con 2777,06 m2 con destino a jardines, y que sí cumplen con las exigencias del Apartado 3.1 del Anexo IV de la LOTUP, pasando a denominarse M11Abis y M11Bbis, para permitir distinguirlas de las existentes en el instrumento de equidistribución.

- Por otro lado, la propuesta contempla dos nuevos ámbitos para el estacionamiento público de vehículos. La parcela M-12 A, cercana a la playa, que da frente a la parcela terciaria (M-12 B) y la parcela M-11E de superficie 2.593,83 m2s, también próxima a la playa entre la zona verde (M-11Bbis) y el suelo dotacional privado deportivo recreativo (M-11D).
- También modifica el uso dotacional de la parcela destinada a equipamiento M-4B, que pasa de asistencial-social a educativo-cultural, dando cumplimiento al informe emitido por la Secretaría autonómica de educación, investigación y servicio de infraestructuras de la Conselleria de Educación, Investigación, Cultura y Deporte.

La propuesta también contempla la modificación del aprovechamiento lucrativo de las parcelas M-2A, M-3A, M-7 y M-9A, incluidas en el ámbito de la UE-2 objeto de programación, que acogen parte del aprovechamiento lucrativo que resulta de la ampliación del sector RV, ya que el nuevo ámbito del sector RV se destina mayoritariamente a usos dotacionales públicos y privados. Estas

manzanas deberán ser dotadas de los servicios urbanísticos que permitan materializar el aprovechamiento que reciben, así como soportar las nuevas cargas derivadas de la urbanización de la ampliación del RV.

La propuesta también sustituye el uso terciario de una parcela del antiguo RV (M-7B) por uso residencial, previendo dicho uso en el nuevo ámbito, parcela M-16A, sin que dicho cambio altere la edificabilidad destinada a cada uso, residencial y terciario, del sector, de conformidad con la ficha de planeamiento y gestión del RV.

La ordenación y régimen del resto del sector es la misma del antiguo Sector RV, acomodando en su caso, la superficie y edificabilidad de determinadas parcelas a lo dispuesto en el Registro de la Propiedad.

Finalmente, se pone de manifiesto que los ajustes sobre el RV originario se acometen dentro del ámbito de programación que constituye la UE-2 que delimita la propuesta de programa que acompaña al presente instrumento de planeamiento, sin afectar en ningún caso a determinaciones de ordenación estructural ni a tercero, distinto de la mercantil promotora.

2.2. Justificación de su adecuación a la ordenación estructural.

El presente instrumento de planeamiento tiene por objeto, por un lado, dotar al nuevo ámbito incluido en el Sector R/V de ordenación pormenorizada, y por otro, introducir determinados ajustes en la

ordenación pormenorizada del anterior R/V, que son necesarios de los nuevos parámetros que resultan. En todo caso, se respetan los parámetros urbanísticos establecidos en la ficha de planeamiento y gestión incorporada a la Modificación Puntual Nº 26 del Plan General de Ordenación de Pilar de la Horadada.

La ordenación que establece el presente documento no altera lo dispuesto en las Directrices definitorias de la Estrategia de Evolución Urbana y Ocupación del Territorio del Plan General de Pilar de la Horadada ni las determinaciones de la ficha de planeamiento y gestión. El contenido y alcance de este instrumento de desarrollo se adecua plenamente al ámbito propio de la Ordenación pormenorizada establecida en el artículo 35 de la LOTUP.

2.1.1. Justificación de la Red Primaria.

De conformidad con la nueva Ficha de Planeamiento y Gestión del Sector RV (ampliado) que resulta de la Modificación Puntual Nº 26 del Plan General de Pilar de la Horadada, este sector posee una superficie de **57.816 m²** de red primaria, destinada a zona verde (16.379,50 m²s), equipamiento Deportivo- Recreativo (10.903,50 m²s), red viaria adscrita (2.533 m²s), equipamiento educativo de carácter privado (28.000 m²s).

Esta red primaria se ha distribuido en dos parcelas, una de 11.596,50 m² (M-1) y otra de 4.783 m²s (M-11C), situadas en los extremos oeste y noreste del sector respectivamente, y otra de 10.903,50 m² y con uso de Equipamiento Deportivo-Recreativo (M-8), situada en el extremo suroeste del sector.

Además el sector prevé una parcela de 28.000 m² para la ubicación del Colegio Diocesano calificada como Red Primaria, parcela M-16 C.

La ficha de planeamiento y gestión adscribe al Sector RV (ampliado) una superficie de 2.533 m²s destinada a Red Primaria Viaria.

Finalmente, se incluye en el área reparcelable para su cesión al municipio, la superficie de 75.114 m²s de parque natural objeto de cesión conforme al derogado art. 13.6 LOTPP

2.2.2. Determinaciones de la ordenación estructural.

A la hora de diseñar la propuesta de ordenación pormenorizada del ámbito del suelo en que se amplía el sector RV, se han observado, como se ha dicho, los objetivos y criterios que vienen determinados en la ficha de planeamiento y gestión de la Modificación Puntual Nº 26 del Plan General de Pilar de la Horadada.

La expresada ficha ha incorporado diferentes condicionantes impuestos por los Administraciones con competencia sectorial que inciden en la ordenación y que son respetados en la ordenación propuesta. En este sentido, se identifican las franjas libres de afección visual que tanto para la Cañada de Matamoros como respecto de la Carretera Nacional - 332 se establecen como condicionante de integración paisajística, así como la localización de los ejemplares arbóreos presentes en el ámbito de actuación (condicionante medio ambiental) y la identificación del suelo afectado por la servidumbre de colocación de barreras acústicas impuestas como medidas correctoras para la reducción de los niveles sonoros, lo que se refleja en todos los planos de ordenación, si bien se

puede observar con mayor claridad en el plano OP-2 “Red de reservas de suelo dotacional publico” de este Plan Parcial.

2.3 Descripción y justificación de la ordenación e información urbanística de dichas magnitudes en el sector.

Los objetivos y criterios que se han observado a la hora de diseñar la propuesta de ordenación pormenorizada de la ampliación del Sector RV, son ante todo el cumplimiento de las condiciones establecidas anteriormente en los apartados 2.1 y 2.2 de esta Memoria Justificativa.

Este instrumento, como se ha dicho, recoge los parámetros actuales del sector RV que resultan de la Modificación Puntual nº 26 . Se trata de los siguientes parámetros:

CUADRO RESUMEN DE LAS CONDICIONES DE VOLUMEN DEL SECTOR

TITULARIDAD	ZONIFICACION	PARCELA		SUPERF. m2	TOTAL m2	TOTAL EDIF. RESIDENCIAL	TOTAL EDIF. TER. / DOT.	
		ANT.	ACTUAL					
PRIVADA	RESIDENCIAL	M-2A	M-2A	6.536,45		2.614,58		
		M-3A	M-3	19.307,58		16.797,48		
		M-5A	M-5A	9.296,20		8.846,67		
		M-6	M-6	4.893,00		4.963,99		
		M7A y M7B	M-7	7.823,00		6.783,45		
		M-9A	M-9A	7.032,65		4.673,02		
		M-10A	M-10A	8.470,21		8.846,67		
			M-16B	5.000		6.750,00	(1)	
	TOTAL RESIDENCIAL					68.359,09	60.275,86	
	RESIDENCIAL EXISTENTE	M-9B	M-9B	4.602,20		2.100,00		
		M-14	M-14	6.625,60		5.445,00		
	TOTAL RESIDENCIAL EXISTENTE					11.227,80	7.545,00	
	TERCIARIO		M-12B	2.593,83			805,00	
			M-16A	7.685,3			5.200,75	
	TOTAL TERCIARIO					10.279,13	6.005,75	
	DOTACIONAL PRIVADO		M-11D	5.657,59			152,00	
			M-16C	27.447,04			8.970,00	
			M-16D	1.060,00			848,00	
			M-15	2.103,68			50,00	
	TOTAL DOTACIONAL PRIVADO					36.268,31	10.020,00	
ZONA DE LIMITACIÓN A LA EDIFICABILIDAD DENTRO DEL SECTOR		M-16 A '	2266,5					
		M-16 B '	16,17					
		M-16 C '	552,96					
TOTAL ZONA DE LIMITACION A LA EDIFICABILIDAD DENTRO DEL SECTOR					2.835,63			
SERVICIOS	M-2B	M-2B	51,55			(*)		
	M-3B	M-2C	51,55			(*)		
	M-4C	M-4C	51,55			(*)		
	M-5B	M-5B	51,55			(*)		
	M-10B	M-10B	51,55			(*)		
TOTAL SERVICIOS					257,75	(*)		
TOTAL PRIVADA					129.227,71	67.820,86	16.025,75	
PUBLICA RED SECUND.	ZONA VERDE	M-4A	M-4A	6.610,24				
		M-13	M-13	10.810,50				
		M-11A	M-11Abis	3.060,93				
		M-11B	M-11Bbis	2.777,06				
	TOTAL ZONAS VERDES					23.258,73		
	EQUIPAMIENTO	M-4B	M-4B	4.774,00			(*)	
	TOTAL EQUIPAMIENTOS					4.774,00	0,00	
	APARCAMIENT.	M-12	M-12A	1.933,38				
		M-11E	2.593,83					
RED VIARIA		RV	53.930,35					
TOTAL VIALES Y APARC.					58.457,56			
TOTAL SISTEMAS LOCALES PUBLICOS					86.490,29	(*)		
TOTAL SECTOR					215.718,00	83.846,61		

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de fecha 22 de diciembre de 2016

DOCUMENTO GENERADO Y FIRMADO DIGITALMENTE - CSV: 10711155165731275673 - https://sede.pilardehahoradada.org

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de fecha 22 de diciembre de 2016
 DOCUMENTO GENERADO Y FIRMADO DIGITALMENTE - CSV: 10711155165731275673 - https://sede.pilardehloradada.org

SUPERFICIES RED PRIMARIA INTERNA					
ZONAS VERDES	M-1	M-1	11.596,50		
		M-11C	4.783,00		
		TOTAL		16.379,50	
EQUIPAMIENTOS	M-8	M-8	10.903,50		
		TOTAL		10.903,50	
TOTAL SUPERFICIE RED PRIMARIA INTERNA				27.283,00	
TOTAL SUPERFICIE DEL SECTOR				243.001,00	83.846,61
TOTAL SUPERFICIE ADSCRITA RED PRIMARIA VIARIA				2.533,00	

(*) No considerado a efectos del aprovechamiento del sector

(1) edificabilidad con destino a vivienda de protección pública.

2.4 Definición, cómputo y justificación de los estándares y elementos propios de la red secundaria.

2.4.1. Definición de los elementos propios de la red secundaria

La definición de los elementos propios de la red secundaria de dotaciones públicas del sector RV ampliado, se recoge gráficamente en los planos de ordenación de este Plan Parcial, OP-1 y OP-2.

Los espacios públicos de la ordenación responden a lo establecido en la correspondiente ficha urbanística del PGOU, según Modificación Puntual Nº 26, y al cumplimiento de los estándares aplicables para la redacción de planes parciales que se establece en el artículo 36.2 de la LOTUP y en el Anexo IV de la misma Ley.

2.4.2. Cómputo y justificación de los estándares y elementos propios de la red secundaria.

Se acredita el cumplimiento de los estándares mínimos establecidos en el Anexo IV de la LOTUP, lo que se justifica a continuación.

- Reserva de Suelo Dotacional de la red secundaria en actuaciones de uso dominante residencial

a) SUELO DOTACIONAL (Sin contar con el viario): 35 m²s por cada 100 m²t de uso residencial. Anexo IV.4.1 LOTUP.

$35 \text{ m}^2\text{s} \times (67.820,86 \text{ m}^2\text{t}/100 \text{ m}^2\text{t}) = 23.737,30 \text{ m}^2\text{s} < 28.032,73 \text{ m}^2\text{s}$ dotacional secundario. CUMPLE.

Además, habrá que reservar adicionalmente 4 m² de zona verde por cada 100 m²t de uso terciario (uso al que se asimila el dotacional privado conforme al art. 37 LOTUP), ya que conforme establece el Anexo IV. 4.5. LOTUP, esta reserva es adicional al estándar global.

$$4 \text{ m}^2\text{s} \times 16.025,75 \text{ m}^2\text{t}/100 \text{ m}^2\text{t} (10.020 \text{ m}^2\text{t} \text{ dotacional privada} + 6.005,75 \text{ m}^2\text{t} \text{ terciario en parcela exclusiva}) = 641.03 \text{ m}^2\text{s}$$

Lo que da un total de 24.378,33 m²s (23.737,30 m²s + 641,03 m²s) < 28.032,73 m²s dotacional secundario del RV ampliado (sin computar viario). CUMPLE.

- ZONAS VERDES PUBLICAS: De estos 35 m²s por cada 100 m²t de uso residencial de suelo dotacional, al menos, 15 m²s corresponderán a zonas verdes (Anexo IV. 4.2. LOTUP)

Además, habrá que reservar adicionalmente 4 m² de zona verde por cada 100 m²t de uso terciario.

$$15 \text{ m}^2\text{s} \times (67.820,86 \text{ m}^2\text{t} \text{ residencial}/100 \text{ m}^2\text{t}) = 10.173,12 \text{ m}^2\text{s}$$

$$4 \text{ m}^2\text{s} \times 16.025,75 \text{ m}^2\text{t}/100 \text{ m}^2\text{t} (10.020 \text{ m}^2\text{t} \text{ dotacional privada} + 6.005,75 \text{ m}^2\text{t} \text{ terciario en parcela exclusiva}) = 641.03 \text{ m}^2\text{s}$$

TOTAL: 10.814,03 m²s < 23.258,73 m²s zona verde.
CUMPLE.

- EQUIPAMIENTO PUBLICO: El Anexo IV de la LOTUP no establece reserva mínima de suelo dotacional, limitándose a decir que de los 35 m²s por cada 100 m²t de uso residencial al menos, 15 m²s corresponderán a zonas verdes y el resto a equipamientos públicos. El Plan Parcial prevé 4.774 m²s. CUMPLE.

b) APARCAMIENTO USO PUBLICO: 0,5 plazas de aparcamiento privado por habitante y 0,25 plazas de aparcamiento público por habitante

Considerando una vivienda por cada 100 m² construidos de techo residencial y siendo éste 67.820,86 m², el número de viviendas equivalente resultante es 679. Como el número de ocupantes a considerar según el art. 22.1 de la LOTUP es de 2,5 habitantes por vivienda, obtenemos un total de 679 x 2,5 = 1.697,5 hab.

Y en número mínimo de plazas de aparcamiento públicas a prever será de 1.697,5 x 0,25 = 425 plazas (por redondeo)

Del número anterior, una por cada cuarenta deberá destinarse a usuarios con movilidad reducida, lo que supone 425/ 40 = 11 plazas.

Dentro del sector con destino a aparcamientos públicos se prevén un total de 751 plazas, de las cuales 20 se destinan a usuarios con movilidad reducida, por lo que se cumple ampliamente con el estándar exigible.

Se cumple pues, con los estándares mínimos exigidos por la LOTUP.

2.5. Delimitación de Unidades de Ejecución.

El instrumento de programa que acompaña al presente Plan Parcial delimita el ámbito de gestión urbanística que constituye la UE 2 del Sector RV ampliado, para su programación y ejecución conjunta, conforme establece el art. 108 e LOTUP. La delimitación de la expresada UE se refleja en el plano de Ordenación OP-3 del presente instrumento.

El resto del sector, integra los terrenos del ámbito originario del RV con urbanización y edificación realizadas conforme al Programa aprobado para el antiguo sector RV, que constituyen la UE originaria que pasan a integrar la UE-1, sin que el presente instrumento afecte ninguna de sus determinaciones.

3.- NORMAS URBANÍSTICAS

TITULO 1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

Artículo 1.- Objeto

El objeto de la presente ordenación es el establecimiento de las determinaciones necesarias para el desarrollo del Plan Parcial correspondiente al Sector RV ampliado resultante de la Modificación Puntual Nº 26 del Plan General de Pilar de la Horadada.

Artículo 2.- Ámbito territorial

Las presentes ordenanzas serán de aplicación para las actuaciones que se realicen dentro del área incluida en la delimitación del sector RV señalado en el plano de clasificación y gestión del suelo del vigente PGOU, según Modificación Puntual Nº 26.

Artículo 3.- Referencia a las normas del Plan General

Las presentes ordenanzas desarrollan las normas del PGOU de Pilar de la Horadada en su ámbito de actuación, siendo vigentes éstas en cuanto sean de aplicación y no esté especificado en las ordenanzas de los sectores.

Artículo 4.- Alcance de las normas

Las presentes normas se integran dentro de la normativa urbanística en vigor, y respetan el principio de jerarquía de los planes, siendo de aplicación la Ley 5/2014, de 5 de julio, de Ordenación del

Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (en adelante LOTUP), TRLSRU/15 y el PGOU de Pilar de la Horadada.

Artículo 5.- Vigencia

La vigencia de estas ordenanzas es igual a la del Plan Parcial al que pertenecen, y será indefinida mientras no se produzca la aprobación definitiva de su revisión o modificación. La entrada en vigor del Plan Parcial se producirá inmediatamente después de la publicación de la resolución de aprobación definitiva del Plan Parcial con transcripción de sus normas.

Artículo 6.- Terminología de conceptos

Salvo en los supuestos que concretamente se hayan desarrollado en los artículos siguientes, los conceptos, términos y alcance de los mismos son los contenidos en las Normas Urbanísticas del PGOU de Pilar de La Horadada. (Títulos V, VI y VII. “Condiciones generales de los usos”, “Regulación de la edificación”, y “Zonas de ordenación urbanística”).

Se establece a continuación tabla de equivalencias entre la nomenclatura del Plan General de Pilar de la Horadada y la establecida en el Anexo IV de la LOTUP, a esta última se deberán entender los distintas referencias que conforme a la nomenclatura del Plan General obren en el presente instrumento:

	PGOU/PP	LOTUP/PP
Residencial	Claves 36, 33 y 42 de este P. Parcial	R
Terciario/Comercial	Clave T 36 de este P. Parcial	T
Zonas verdes	ZV, zv	P-VJ, S-VJ
Viario	PRV, v	P-CV, S-CV
Aparcamiento	a	S-CA
Educativo-cultural	EC, ec	P-QE, S-QE
Deportivo-recreativo	DR, dr	P-QD, S-QD
Asistencial-social	as	P-QS,S-QS
Infraestructuras-servicio urbano	iu	S-QI

Los dotacionales privados se identifican con un asterisco (*) junto a las siglas que definan el uso.

TITULO 2- USOS ESPECÍFICOS Y TIPOLOGÍA DE ZONAS URBANÍSTICAS

Artículo 7.- División del sector en zonas

El suelo del sector, en razón de la asignación de usos pormenorizados realizada, se divide en las siguientes zonas:

ZONAS EDIFICABLES LUCRATIVAS:

ZONA RESIDENCIAL

El uso es el de residencial, y sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas y estará a lo dispuesto en los artículo 73 a 78 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Pilar de la Horadada.

Su normativa de uso y edificación específica se desarrolla en el presente instrumento de planeamiento, artículos 13 y siguientes, y se rotula con la R -EAP-36, Edificación Aislada Plurifamiliar y R-EAU-33, Residencial Aislada unifamiliar, así como R-VEP-42, Volumetría Específica Plurifamiliar en el plano OP-1 de calificación y asignación de usos.

El tipo de ordenación es el de edificación aislada, regulado en el Capítulo Cuarto del Título Séptimo de las Normas Urbanísticas del PGOU de Pilar de la Horadada con las particularidades específicas de este Plan Parcial y que se desarrollan en el artículo 11.

ZONA TERCIARIA

El uso económico-terciario es el que tiene por objeto la prestación de servicios, no considerados como dotaciones, a organismos, empresas y al público en general y estará a lo dispuesto en los artículo 83 a 85 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Pilar de la Horadada.

La normativa de uso y edificación específica se desarrolla en el artículo 16 del presente plan parcial.

La parcela destinada a este uso se rotula en el plano de ordenación y asignación de usos pormenorizados, con la clave T- EAP- C36.

ZONA DOTACIONAL PÚBLICA

Integrada por los siguientes elementos:

ZV/P-VJ: Zona reservada para el sistema de espacios libres de dominio y uso público perteneciente a la red primaria y estructural. Su normativa de uso se desarrolla en el artículo 24 y se rotula con esta clave en el plano de zonificación.

zv/ S-VJ: Zona reservada para el sistema de espacios libres de dominio y uso público perteneciente a la red secundaria. Su normativa de uso se desarrolla en el artículo 24 y se rotula con esta clave en el plano de zonificación.

PRV/ P-CV: Red Viaria, áreas reservadas a los distintos modos de tránsito y medios de transporte y áreas anexas que por su forma o ubicación sólo admiten el movimiento del vehículo imprescindible para estacionar y pertenecientes a la red primaria de dotaciones.

v/ S-CV: Red Viaria, áreas reservadas a los distintos modos de tránsito y medios de transporte y áreas anexas que por su forma o ubicación sólo admiten el movimiento del vehículo imprescindible para estacionar y pertenecientes a la red secundaria de dotaciones.

DR/P-QD- Zona reservada para la construcción de un equipamiento público deportivo para satisfacer los estándares fijados por el PGOU, y que va a formar parte de la red primaria y estructural.

ec/ S-QE.- Zona reservada para la construcción de equipamiento público educativo.

a/S-CA.- Parcelas destinadas al estacionamiento de vehículos

ZONA DOTACIONAL PRIVADA

Existen también otros equipamientos de titularidad privada que se designan con un asterisco (*). Así, forma parte de la Red Primaria con destino educativo-cultural (EC*/P-QE*), mientras que el resto se destinan a uso asistencial-social (as*, QS*) y recreativo-deportivo (dr*, QD*).

En esta categoría también se han incluido las infraestructuras de servicio urbano (iu*, QI*).

Artículo 8.- Estudios de Detalle

Las disposiciones referentes a las normas de uso y de edificación contenidas, según las distintas zonas, definen suficientemente la ordenación del Sector.

Asimismo podrán formularse Estudios de Detalle, cuyo ámbito mínimo será el de una manzana con las finalidades siguientes:

- a) Ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente.
- b) Adaptar o reajustar las alineaciones y rasantes del viario establecidas en el Plan General o en el Parcial.

Los Estudios de Detalle no pueden alterar el destino del suelo, aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas específicas de este Plan.

Podrán crear nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, pero no suprimir ni reducir los previstos por dicho Plan.

Artículo 9.- Régimen de Parcelaciones

Para el desarrollo del presente Plan Parcial se deberá redactar el correspondiente Proyecto de Reparcelación, que abarcará el ámbito completo del área reparcelable.

No obstante lo anterior, se podrán redactar posteriormente Proyectos de Parcelación para todas las zonas edificables, que tendrán como limitación el cumplimiento de las condiciones de edificación exigidas por la ordenanza de aplicación.

Artículo 10.- Proyectos de Urbanización

Para la ejecución a desarrollar del presente Plan Parcial se deberá formular el correspondiente Proyecto de Urbanización con el detalle preciso para llevar a la práctica las determinaciones establecidas en el Plan Parcial en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público y telefonía.

TITULO 3. DETERMINACIONES DEFINITORIAS DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

CAPITULO 1. NORMAS DE EDIFICACIÓN

Artículo 11.– Tipos de ordenación

Edificación Aislada Plurifamiliar, EAP, (Clave 36): Corresponde al tipo de edificación caracterizado por su ordenación abierta con una proporción de espacios libres ajardinados entre las edificaciones y destinados a vivienda plurifamiliar preferentemente.

Edificación Aislada Unifamiliar, EAU, (clave 33): Corresponde al tipo de edificación caracterizado por su ordenación abierta con una proporción de espacios libres ajardinados en las edificaciones y destinados a vivienda unifamiliar aislada, pareada o adosada.

Volumetría Específica Plurifamiliar, VEP, (Clave 42): Corresponde al tipo de edificación en las que la configuración geométrica de los volúmenes que pueden edificarse vienen determinados mediante la definición de alineaciones y líneas no excedibles por la edificación que no se relacionan necesariamente con la alineación de la calle y mediante la definición precisa del número de plantas que compone cada volumen configurado y que deben desarrollarse según tipología de vivienda plurifamiliar

Artículo 12.– Condiciones comunes a todas las zonas

1. El uso predominante en el sector, tal como se indica en la documentación normativa del PGOU, es el residencial, admitiéndose el

terciario con las tolerancias establecidas en las Normas Urbanísticas del mismo.

2. Se mantendrán todos los ejemplares arbóreos presentes en el ámbito de actuación, condicionándose además la localización de las edificaciones previstas a las áreas en las que no se encuentran estos ejemplares arbóreos.

CAPITULO 2. NORMAS DE EDIFICACIÓN PARTICULARES DE CADA ZONA DE ORDENACIÓN

Artículo 13.- Normas particulares para la Zona Residencial de Ordenación por Edificación Aislada Plurifamiliar. R- EAP-36

Definición y condiciones.

1.- Definición y ámbito. Comprende los terrenos delimitados en planos con la clave R-EAP-36 y se trata de suelos de edificación residencial, caracterizados por su ordenación abierta con una proporción de espacios libres ajardinados entre las edificaciones y destinados a vivienda plurifamiliar preferentemente.

2.- Parámetros específicos de ordenación y usos.

2.1.- Parcela mínima. La parcela mínima por unidad de edificación será de 300 m² y tendrá una fachada mínima de 15 metros.

2.2.- Edificabilidad. El techo máximo edificable será de 1,35 m²t/m²s. La edificabilidad de cada parcela se establece en el plano de ordenación OP-1 "Calificación y asignación de destinos urbanísticos".

2.3.- Altura de la edificación. La altura máxima permitida será de 20,5 m., correspondientes a planta baja y 5 plantas piso.

2.4.- Distancias a los lindes. Las separaciones mínimas de la edificación a los lindes de parcela serán de 3 metros a linderos y 3 metros a fachada. La separación entre edificios será de más de 6 m. Las anteriores separaciones contarán desde la línea de voladizo. Se podrá eliminar la separación a linderos con la correspondiente autorización del propietario de la parcela a la que se pretenda adosar, con compromiso expreso formalizado en escritura pública de actuar de la misma forma y en la misma longitud de linde y altura de edificación. Dicho compromiso será aportado en el trámite de concesión de licencia, y será requisito imprescindible para su otorgamiento.

2.5.- Ocupación de parcela. El porcentaje máximo de ocupación de la parcela por la edificación será del 50%.

El resto de la parcela estará sujeta al uso de espacio libre privado, con la obligación de conservar la vegetación existente en su caso. La ocupación se medirá por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación incluidos los cuerpos salientes.

2.6.- Usos admitidos.

- Vivienda plurifamiliar (uso preferente).
- Vivienda unifamiliar.
- Terciario: A1, A2 y B en situaciones 1 y 2; A3 y C en situación 1 Dotacional.
- Garajes privados vinculados a las viviendas. (Obligatoria 1 plaza por vivienda).

2.7.- Estudios de Detalle. Podrán elaborarse Estudios de Detalle con las finalidades señaladas en el Art. 8 de estas Ordenanzas.

Artículo 14.- Normas particulares para la Zona Residencial de Ordenación por Edificación Aislada unifamiliar. R- EAU-33

1.- Definición y ámbito. Comprende los terrenos delimitados en planos con la clave R-EAU-33 y se trata de suelos de edificación residencial, caracterizados por su ordenación abierta con una proporción de espacios libres ajardinados en las edificaciones y destinados a vivienda unifamiliar aislada, pareada o adosada abierta.

2.- Parámetros específicos de ordenación y usos.

2.1.- Parcela mínima. Cada vivienda tendrá como mínimo una superficie de parcela de 100 m².

2.2.- Índice de edificabilidad. El techo edificable en la parcela no excederá del que resulte de multiplicar la superficie de la parcela por 1,2 m² de techo por m² de suelo.

2.3.- Altura de la edificación. La altura máxima permitida será de 7,5 m., correspondientes a la planta baja y piso. Se permite la cámara o bajo cubierta computable a efectos de edificabilidad.

2.4.- Distancias a los lindes. Las separaciones mínimas de la edificación a los lindes de parcela serán: a) Edificación aislada, 3 m. respecto de los frentes de vial y 3 m. respecto a los restantes lindes; b) Edificación adosada, 3 m. respecto de los frentes de vial y 3 m. respecto a los restantes lindes a los que no se adose la edificación.

2.5.- Ocupación de parcela. Con carácter general se admite una ocupación del 60%. El resto de la parcela estará sujeta al uso de espacio libre privado, con la obligación de conservar la vegetación existente en su caso. La ocupación se medirá por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación incluidos los cuerpos salientes.

2.6.- Usos admitidos.

- Vivienda unifamiliar (uso preferente).

- Vivienda plurifamiliar (uso compatible).
- Terciario: A1, A2, A3 y B en cualquier situación; C en situación 1.
- Dotacional.
- Garajes privados vinculados a las viviendas. (Obligatoria 1 plaza por

Artículo 15.- Normas particulares para la zona residencial de ordenación por volumetría específica plurifamiliar. Clave 42

1.- Definición y condiciones

Comprende aquellas áreas de suelo urbano en las que el Plan General determina la configuración geométrica de los volúmenes que pueden edificarse, mediante la definición de alineaciones y líneas no excedibles por la edificación que no se relacionan necesariamente con la alineación de la calle y mediante la definición precisa del número de plantas que compone cada volumen configurado, y que deben desarrollarse según tipología de vivienda plurifamiliar. Comprende los terrenos señalados en planos con la clave 42.

Será de obligado cumplimiento, en lo que no contradiga a las normas urbanísticas de este Plan Parcial, el artículo 147 de la normativa urbanística del PGOU de Pilar de la Horadada.

2.- Parámetros específicos de ordenación

2.1.- Alineaciones de la edificación

La edificación se ajustará a las alineaciones y líneas no excedibles por la misma que determinan gráficamente los planos.

2.2.- Altura y número de plantas

El número de plantas edificable en cada volumen cuya planta se determina gráficamente, se señala en los planos. La altura máxima será de 4 m en planta baja y 3 m en plantas piso.

2.3.- Elementos y cuerpos salientes

Se admiten los cuerpos salientes a partir de los 4 m de altura sobre la rasante de la calle, cuyo vuelo no exceda de 1 m o de 1/10 de la anchura de la calle.

La distancia mínima del vuelo a la medianera será de 0'60 m. En el espacio libre interior de manzana no se permiten cuerpos salientes cerrados o semicerrados que rebasen la profundidad edificable. Los cuerpos abiertos sobre el citado espacio no volarán más de 1/20 del diámetro de la circunferencia inscribible en él.

Los cuerpos salientes abiertos podrán ocupar en su totalidad la longitud de la fachada. Los cuerpos cerrados y semicerrados no podrán ocupar, en conjunto, más de la mitad de dicha longitud de fachada en cada planta en la que fuesen permitidos.

2.4.- Fachada.

La anchura mínima de fachada será de 8 m.

2.5.- Unidad mínima de proyecto

Coincidirá con la unidad volumétrica grafiada en planos o parcela registral existente en el momento de aprobación del Plan General.

2.6.- Usos admitidos

- Vivienda plurifamiliar (uso preferente).
- Hotelero, comercial, oficinas.
- Dotacional
- Garajes privados vinculados a las viviendas (obligatoria 1 plaza por vivienda).

3.- Afección de la Ley de Costas a las edificaciones ubicadas en la zona de protección

Debido a la ubicación dentro de la zona de protección de Ley de Costas de dos edificaciones que corresponden a la clave 42, cabe considerar a éstas como fuera de ordenación según el artículo 7.1.a) de las Normas Urbanísticas del PGOU de Pilar de la Horadada:

“Edificios y construcciones fuera de ordenación”

1.- Se considerará que un edificio o construcción se encuentra fuera de ordenación cuando se encuentre en alguna de las siguientes situaciones:

- a) Estar afectado por determinaciones de vialidad, espacios libres, equipamientos o dotaciones que hayan de comportar la titularidad pública del suelo ocupado por la edificación o por limitaciones de la regulaciones sectoriales.

De este modo, en cumplimiento del contenido del informe emitido por la Dirección General de Costas del Ministerio de Medio Ambiente, en fecha 29 de octubre de 2007, en el seno del expediente de trámite del Plan Parcial que ordena el Sector RV, se establece un régimen transitorio que establece el marco jurídico aplicable a las edificaciones preexistentes, en la manzana M-14, R-VEP, clave 42, en zona de servidumbre de protección regulada por la Ley de Costas que establece, en principio, la incompatibilidad de edificaciones residenciales, en su art. 25.1. Se da también así, cumplimiento al mandato contenido en el art. 111 de la sobrevenida LUV, que es coincidente con el mandato del art. 58.6 LRAU.

3.1.- Ámbito de aplicación.

El Plan Parcial del Sector RV identifica como edificaciones incompatibles con el ordenamiento (art. 25.1 LC) dos bloques habitados sitos en la manzana M-14, R-VEP, clave 42, e identificados en la documentación gráfica del Plan Parcial.

3.2.- Objeto.

Es objeto de las presentes normas el exacto cumplimiento del mandato contenido en el art. 111 LUV (art. 58.6 LRAU), estableciendo un régimen transitorio para las expresadas edificaciones, erigidas con anterioridad al Plan, y por ello en régimen de fuera de ordenación. Estableciendo los criterios de autorización de obras de mera conservación.

3.3.- Alcance de las obras autorizables.

Tan solo podrá el Ayuntamiento autorizar, con el trámite de licencia correspondiente según la entidad de la obra pretendida, obras relativas y propias de la mera conservación, reparación y decoración, que sean encuadrables dentro del deber genérico de conservación exigible al propietario.

También serán autorizables obras en los elementos constructivos arquitectónicos no estructurales, de carácter imprescindible de conservación y reparación para evitar riesgos a la seguridad y salubridad, así como para el mantenimiento del ornato.

Por el contrario, no se autorizarán obras que impliquen aumento del valor de expropiación, ni que impliquen aumento de volumen.

3.4.- Actividades.

En materia de actividades solo podrán autorizarse actividades nuevas, cambios de actividad u obras de reforma, sin ampliación, mediante licencias para obra o uso provisional. La provisionalidad de las licencias de actividad que, en ejercicio de su competencia exclusiva, otorgue el Ayuntamiento de Pilar de la Horadada estará ligada a la vida efectiva del inmueble donde se desarrolle, en congruencia con su situación transitoria propia del régimen de fuera de ordenación. Los usos son los propios y previstos por el Plan Parcial para este inmueble.

3.5.- Aprovechamiento urbanístico y cargas.

El aprovechamiento urbanístico consumido efectivamente por las edificaciones que constituyen el objeto de estas normas, está patrimonializado por sus propietarios y ha computado dentro de la edificabilidad propia del Sector R/V. Por ello en modo alguno se le puede tener como exceso de edificación. En el desarrollo del Sector R/V los propietarios de estos inmuebles no vienen obligados a soportar cargas o cesiones urbanísticas. Sin embargo, asumen las cargas o cuotas que les corresponden en materia de mantenimiento y conservación.

Artículo 16.- Normas particulares para la zona de uso terciario de ordenación por edificación aislada. T -EAP -36

1.- Definición y ámbito

Comprende los terrenos delimitados en planos con la clave T-EAP-36 y se trata de suelos de edificación de uso terciario, caracterizados por su ordenación abierta con una proporción de espacios libres ajardinados en las edificaciones. Será de obligado cumplimiento, en lo que no contradiga a las normas urbanísticas de este Plan Parcial, el artículo 145 de la normativa urbanística del PGOU de Pilar de la Horadada.

2.- Parámetros específicos de ordenación y usos.

2.1.- Parcela mínima. La parcela mínima por unidad de edificación será de 300 m² y tendrá una fachada mínima de 15 m.

2.2.- Edificabilidad. La edificabilidad de cada parcela será la establecida en el plano de ordenación OP-1 "Calificación y asignación de destinos urbanísticos".

2.3.- Altura de la edificación. La altura máxima permitida será de 8 m, correspondientes a planta baja y 1 plantas de piso.

2.4.- Distancias a los lindes. Las separaciones mínimas de la edificación a los lindes de parcela serán de 3 metros a linderos y 3 metros a fachada.

La separación entre edificios será de más de 6 m. Las anteriores separaciones contarán desde la línea de voladizo.

2.5.- Ocupación de parcela. El porcentaje máximo de ocupación de la parcela por la edificación será del 50%.

El resto de la parcela estará sujeta al uso de espacio libre privado, con la obligación de conservar la vegetación existente en su caso. La ocupación se medirá por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación incluidos los cuerpos salientes. Las plantas sótano resultantes de rebajes, nivelaciones o excavaciones no podrán rebasar la ocupación máxima de parcela.

Las edificaciones planteadas en la parcela afectada parcialmente por la servidumbre de protección de Costas se ubicarán fuera de la mencionada servidumbre, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas. Cualquier actuación propuesta en la zona de servidumbre de protección de Costas deberá contar con la correspondiente autorización de la Comunidad Autónoma.

2.6.- Usos admitidos.

- Terciario: A1, A2 y B en situaciones 1 y 2; A3 y C en situación 1.
- Uso deportivo
- Garajes (obligatoria 1 plaza en función de la superficie construida y los usos, conforme a lo señalado en el Art. 20 de estas Normas).

2.7.- Estudios de Detalle.

Podrán elaborarse Estudios de Detalle con las finalidades señaladas en el Art. 8 de estas Ordenanzas.

3.- Las parcelas afectas por la servidumbre de protección de costas estarán sujetas a las restricciones impuestas por la citada zona que se regula en el artículo 42 de las presentes normas.

TITULO 4. NORMAS RELATIVAS A LOS ELEMENTOS DOTACIONALES

CAPITULO 1. NORMAS GENERALES APLICABLES A LOS ESPACIOS DE TITULARIDAD PÚBLICA Y/O PRIVADA

Artículo 17.– Definición y clases

Este uso queda definido siguiendo lo dispuesto en los artículos 86 a 108 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Pilar de la Horadada.

El uso dotacional es el referido al conjunto de actividades que tienen por objeto satisfacer las demandas básicas personales y sociales propias de la vida urbana y necesarias para el desarrollo individual y colectivo.

Se consideran cuatro grandes grupos dotacionales en razón de la naturaleza de su función global: Viario, Jardines y Zonas Verdes, Equipamientos e Infraestructuras.

Las dotaciones públicas y privadas, atendiendo al uso al que se destinen, son calificadas por el Plan como:

	PGOU/PP	LOTUP/PP
Zonas verdes	ZV, zv	P-VJ, S-VJ
Viario	PRV, v	P-CV, S-CV
Aparcamiento	a	S-CA
Educativo-cultural	EC, ec	P-QE, S-QE
Deportivo-recreativo	DR, dr	P-QD, S-QD
Asistencial-social	as	P-QS,S-QS
Infraestructuras-servicio urbano	iu	S-QI

Los dotacionales privados se identifican con un asterisco (*) junto a las siglas que definan el uso.

CAPITULO 2. USO DOTACIONAL VIARIO

Artículo 18.– Generalidades

Este uso queda definido según los artículos 87 a 94 de las Normas Urbanísticas del PGOU y con las particularidades expuestas en el presente Plan Parcial.

Las condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas deberán ajustarse con las particularidades que se señalan las Normas Urbanísticas del PGOU de Pilar de la Horadada.

Artículo 19.– Vías de circulación, aparcamientos anejos y aceras

Los viales previstos en el Plan, con las secciones que aparecen en el plano O-5 Secciones Tipo de Red Viaria, deberán ejecutarse según el oportuno Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución.

El sistema viario comprende los espacios que se destinan, por este Plan General, a ser utilizados para el tránsito de vehículos y personas. Se consideran elementos integrantes de las vías de circulación, las calzadas para vehículos, los arcenes, los lugares de estacionamiento que forman parte de las calzadas, las aceras y calles peatonales, las isletas y las reservas para ampliación de viales existentes.

Artículo 20.– Condiciones relativas al viario

La red viaria de cada sector debe quedar jerarquizada en calles de diversas categorías (según ancho de vía). Las vías de la red secundaria respetarán el ancho mínimo de 12 m. En casos excepcionales y objetivamente justificados podrá disminuirse el mínimo a 10 m. Los viales peatonales tendrán una anchura no inferior a 6 m.

El planeamiento de desarrollo diferenciará claramente las calzadas de las aceras y las vías peatonales de las susceptibles de tránsito rodado. En vías públicas de nueva creación que sean susceptibles de tránsito rodado:

- a) Las calzadas han de permitir, al menos, el cruce o adelantamiento entre un vehículo de emergencias y un autobús de transporte público y además tener previstas y satisfechas las necesidades de aparcamiento, ya sea mediante un carril- como mínimo- adicional respecto a los exigibles para circular, o bien, mediante previsión equivalente de aparcamientos públicos funcionalmente conectados a la vía (en dársenas anexas, subsuelo público u otras soluciones análogas).
- b) Las aceras han de servir tanto como elemento de separación entre las parcelas y las calzadas como de vía de tránsito peatonal en condiciones adecuadas. Su anchura y forma permitirá, en calles de nueva creación, la circulación paralela o cruzada de tres o más peatones, uno de ellos en silla de ruedas, así como la plantación de arbolado o la instalación de elementos de mobiliario urbano. El ancho no será nunca inferior a dos metros.
- c) Los aparcamientos en línea a un lado de los viales es de 2,20 m. de ancho y 4,50 m. de largo, y los dispuestos en batería de 2,40 m. de ancho por 4,50 m. de fondo. Las plazas destinadas a

aparcamientos con movilidad reducida serán de 2,20 m. de ancho por 5,00 m. de fondo más un largo adicional de 1,50 m. y los situados en batería de 2,20 m. de ancho por 5,00 m. de largo más un ancho adicional de 1,50 m. que podrá ser compartido con otra plaza contigua.

El paseo marítimo que se ejecute deberá ser de uso exclusivamente peatonal al estar afectado, en parte, por la zona de servidumbre de tránsito, de acuerdo con el artículo 27.1 de la Ley de Costas.

Artículo 21.- Limitaciones de usos en los terrenos afectados por las zonas de protección de carreteras.

Los terrenos incluidos en la zona de limitación a la edificabilidad incluida dentro del sector están sujetos a lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 37/2015 de Carreteras del Estado.

La instalación de los servicios necesarios (red eléctrica, telecomunicaciones, red de saneamiento, etc) a implantar en las parcelas colindantes con la carretera N-332 deberán situarse en todo caso fuera de la zona de servidumbre.

La regulación de la instalación de rótulos y anuncios especificará lo establecido en el artículo 37 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras, y su Reglamento de desarrollo.

La iluminación de las actividades, instalaciones y desarrollos urbanísticos que se establezcan en las proximidades de la carretera N-332 se diseñarán teniendo en cuenta que no podrán afectar a la seguridad vial de la misma. Si fuera necesario, el Proyecto de urbanización deberá incluir la instalación de pantallas antideslumbrantes cuyo mantenimiento correrá a cargo del promotor o del Ayuntamiento correspondiente.

Artículo 22.- Condiciones relativas a los aparcamientos

1.- Las reservas obligatorias de aparcamiento, conforme establece la normativa del Plan General, nunca pueden ser inferiores a los siguientes módulos irrenunciables:

- Por cada vivienda, apartamento, chalet o estudio: 1 plaza por unidad residencial.
- Si hay usos terciarios previstos en parte del edificio o parcela (como en plantas bajas): 1 plaza adicional por cada 100 m² construidos de este uso.
- En parcelas de uso terciario de carácter comercial o recreativo: 1 plaza por cada 25 m² construidos.
- En parcela de uso hotelero (o apartamento turístico sujeto a la regulación sectorial de éstos): una plaza por cada 200 m² construidos, debiéndose hacer previsión de aparcamiento para autobuses cuando sea posible y necesario.
- En parcelas de uso hostelero: 1 plaza por cada 50m² construidos.
- En parcelas de uso terciario distinto del anteriormente regulado: 1 plaza por cada 100 m².
- En usos industriales: 1 plaza por cada 150 m² construidos.
- En parcelas de equipamiento público: las que contemple su regulación específica.

2.- El número de plazas de aparcamiento público deberá ser proporcionado tanto a la densidad como a las características de la red viaria. Las necesidades de aparcamiento público pueden quedar atendidas en los márgenes de las calzadas, dentro del viario siempre que las mismas cuenten con anchura suficiente para que ello no entorpezca el tráfico rodado o las áreas peatonales.

3.- Las plazas de aparcamiento tendrán unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 m. cuando se sitúen en línea y de 2,40 x 4,50 m cuando se sitúen en batería. Se dispondrá una reserva mínima de una plaza por cada cuarenta o fracción para minusválidos, con unas dimensiones de 2,20 x 6,50 m cuando se sitúen en línea y de 3,70 x 5,00 m cuando sean en batería.

4.- La parcela M-12A destinada a aparcamiento estará sujeta a las restricciones impuestas por la zona de servidumbre de protección a que se hace referencia en el artículo 42 de las presentes normas.

CAPITULO 3. USO DOTACIONAL DE JARDINES Y ZONAS VERDES

Artículo 23.– Generalidades

Este uso queda definido según los artículos 95 a 98 de las Normas Urbanísticas del PGOU y con las particularidades expuestas en el presente Plan Parcial.

Comprende los terrenos de uso y dominio público destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; a proteger y aislar las vías de tránsito rodado; al desarrollo de juegos infantiles; y, en general, a mejorar las condiciones estéticas de la población.

Los usos y actividades así como las condiciones de la edificación que se puede disponer en los mismos, viene regulada en el capítulo séptimo de las Normas Urbanísticas del PGOU de Pilar de La Horadada.

Artículo 24.– Normas particulares de la zona ZV.

Comprende los suelos de titularidad pública sistematizados mayoritariamente como espacios libres con arbolado y jardinería, distinguiéndose con la clave:

v/ S-VJ – Jardines: son aquéllos cuya superficie mínima es mayor de 1.000 m²s en que sea inscribible un círculo de 25 m de diámetro, en posición tangente a todo y cualquier punto de su perímetro, siendo computables a estos efectos aquellas áreas lindantes con la anterior cuyo

perímetro exterior diste menos de 6 m del perímetro del círculo que define la superficie mínima.

V/PJL – Jardín: esta clave identifica una zona con las mismas características que la anterior, con la única particularidad de que esta superficie formará parte de la red primaria y estructural del municipio. Por lo que la normativa es común a las dos.

Se tendrá en cuenta la reglamentación para las áreas ajardinadas descrita en el PGOU, así como las restricciones impuestas por la zona de servidumbre de protección que establece el artículo 42 de las presentes normas.

CAPITULO 4. USO DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTO

Artículo 25.– Generalidades

Este uso queda definido según los artículos 99 a 104 de las Normas Urbanísticas del PGOU y con las particularidades expuestas en el presente Plan Parcial.

Comprende los suelos que se dediquen a usos públicos o privados de formación, asistencia y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad a los vecinos.

Los equipamientos existentes de titularidad privada, mientras estén destinados al uso previsto, continuarán en régimen de propiedad privada.

Artículo 26.– Clases

El sistema de equipamientos comprende las siguientes clases:

- Recreativo-deportivo (DR, QD): recintos cerrados (cubiertos o descubiertos) para la práctica del deporte e instalaciones fijas y edificios para concentraciones públicas o contemplación de espectáculos y ocio.

- Educativo-Cultural (ec, QE): centros docentes, bibliotecas, museos, iglesias y otros servicios de análoga finalidad.

- Asistencial-social (as, QS) servicios sanitarios y los de asistencia y bienestar social.

Cuando se anteponga una “P” a la clave indicada en segundo lugar, significa que se trata de una Red Primaria, y si es una “S” representará una Red secundaria. Asimismo cuando vaya acompañada de un asterisco (*), esto indicará que la titularidad del suelo es privada.

Artículo 27.- Condiciones de edificabilidad de la parcela de equipamiento público de uso educativo.

1.- Para albergar centros públicos la parcela de equipamiento de uso educativo debe reunir los requisitos establecidos en el artículo 10 del Anexo I del Decreto 104/2014, que se reproducen:

- Estar libres de servidumbres de vuelo y subsuelo, así como de afecciones urbanísticas sectoriales (costas, carreteras, ferroviarias, pecuarias, energéticas, cauces u otras) que impidan o dificulten su posterior y adecuada edificación y uso, lo que acontece en el presente supuesto conforme al 78 RDPH.

- Estar ubicadas en suelos compatibles con el uso residencial y mantener las distancias adecuadas a las instalaciones o actividades que puedan generar factores de riesgo para la salud humana, de acuerdo con la legislación vigente y con el principio de precaución en función de los datos científicos y técnicos disponibles. Si en el perímetro de la parcela existe algún centro de transformación, se exigirá apantallamiento de protección de forma que el campo magnético medido en cualquier parte de la parcela no supere los 0,4 micro teslas. Cuando se observe que en las

inmediaciones de la parcela existen elementos de riesgo, se requerirá evaluación del órgano autonómico competente en salud pública, conforme a la normativa vigente en esta materia, aportando dicho informe, junto al resto de documentación.

-Las parcelas deben tener forma geométrica sensiblemente rectangular con relación de los lados no superior a 1:3.

-A fin de permitir resolver adecuadamente el programa escolar, la pendiente máxima será del 3 por ciento. En caso de pendiente superior, se incrementará la superficie en un porcentaje igual al doble de la pendiente, sin sobrepasar el límite del 6 por ciento.

-Para pendientes superiores al límite, se deberá justificar que no existe alternativa posible y ampliar la parcela educativa de manera que se permita resolver adecuadamente el programa escolar previsto para ella.

-Todos los frentes de parcela se corresponderán a alineaciones de vial, espacio público o zona verde. Si no fuera posible, los lados medianeros lindarán con otras parcelas de equipamientos, con edificación de características similares y de tipo abierta.

-Estar ubicada en la trama urbana o, en su defecto, no distar más de 300 metros de la misma y disponer de acceso adecuado tanto desde la red viaria como peatonal. Esta distancia podrá ser mayor, en el caso de que se desarrolle suelo calificado como equipamiento educativo por un plan, previamente a la ejecución de la urbanización, siempre y cuando se disponga de acceso adecuado, tanto desde la red viaria como peatonal.

-No se aceptarán parcelas cuya superficie quede rehundida por debajo de la rasante más de 0,5 metros de media y/o que exceda en su punto máximo los 2 metros respecto de los viales circundantes, ni parcelas con rellenos artificiales con profundidad media superior a 2 metros.

- No estar ubicada en zona inundable o vaguada, salvo las excepciones reguladas en la normativa sectorial en materia de riesgo de inundación.

- En suelo urbano consolidado o semiconsolidado en el que exista déficit educativo o requiera la reposición de centros existentes a su perfil o perfil mayor, se podrán aceptar parcelas, previo estudio de viabilidad que, no cumpliendo los requisitos 4, 5 y 6 para las parcelas de reserva, permitan resolver adecuadamente el programa escolar previsto para ellas.

2.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 del Anexo I del Decreto 104/2014, esta parcela deberá cumplir las siguientes condiciones de edificabilidad:

Coeficiente de edificabilidad máximo $\geq 1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.

Coeficiente de ocupación de parcela máximo ≥ 50 por ciento.

Distancias a lindes o fachadas, sin limitación alguna.

Número máximo de plantas 3, sin limitación del número mínimo de plantas.

Altura de cornisa ≤ 12 m.

Formas de los edificios y sus cubiertas, sin limitación.

Número de plazas de aparcamiento: el que se determine en el programa de necesidades.

En suelo urbano consolidado o semiconsolidado en el que exista déficit educativo o requiera la reposición de centros existentes a su perfil o perfil mayor, se podrán aceptar parcelas, previo estudio de viabilidad, que no cumpliendo las condiciones de edificabilidad para las parcelas de reserva, permitan número de plantas, máximo 3 en Infantil y Primaria, y 5 en Secundaria y altura de cornisa ≤ 15 .

Artículo 28.- Condiciones de la edificación del resto de usos dotacionales.

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 con respecto de las parcelas dotacionales de titularidad pública. En todo caso se mantendrán los ejemplares arbóreos presentes en el ámbito de actuación conforme se establece en el artículo 12.2 de estas Normas.

2.- Para las parcelas dotacionales de titularidad privada se establecen las siguientes edificabilidades:

USO	PARCELA	TECHO EDIFICABLE (m2)
as*/QS*	M-16D	848
EC*/QE*	M-16C	8.970,00
dr*/QD*	M-11D	152
dr*/QD*	M-15	50

3.- Los usos dotacionales dispondrán, salvo disposición sectorial aplicable o imposibilidad material, de una plaza de aparcamiento por cada ciento cincuenta metros cuadrados de superficie útil.

4.- La parcela M15, ubicada en su totalidad dentro de la servidumbre de protección, sólo puede dedicarse a instalaciones deportivas descubiertas. En otro caso deberá justificar que el equipamiento propuesto no puede tener otra ubicación, o que presta servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo – terrestre, tal como establece el artículo 25.2 de la Ley de Costas.

5.- En la zona de servidumbre de protección existe una parcela destinada a estación de bombeo que se localiza fuera de los primeros 20 metros desde el limite interior de la ribera del mar y se estará a lo que establece la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

Artículo 29.– Concesiones para equipamientos

Sobre el suelo destinado a equipamientos y dotaciones, que en ejecución del Plan General será de titularidad pública, la administración competente podrá otorgar una concesión para la construcción y explotación del equipamiento o dotación correspondiente. El mismo tratamiento será aplicable para la utilización del subsuelo público cuando se destine a aparcamiento.

CAPITULO 5. USO DOTACIONAL PARA LAS INFRAESTRUCTURAS

Artículo 30.– Definición

El uso Dotacional para las infraestructuras y servicios urbanos es el relativo a los espacios vinculados a los servicios urbanísticos técnicos propios de la vida urbana. Se incluyen también las zonas de protección de las carreteras en suelo urbanizable.

Artículo 31.– Contenido y clasificación

1.- El Plan General contiene la ordenación de las infraestructuras, sin perjuicio de lo que regula la legislación técnica específica sobre la materia.

2.- Se distinguen las siguientes clases de infraestructuras de servicios técnicos urbanos:

a) Abastecimiento de aguas: que comprende el origen de las captaciones, las líneas de conducción, los depósitos reguladores y la red fundamental de distribución del agua.

b) Saneamiento: que comprende las redes colectoras y los elementos de impulsión, emisión, depuración y tratamiento de residuos líquidos.

c) Residuos sólidos: que comprende los centros de tratamiento de basuras y las áreas destinadas o autorizadas para el vertido de tierras y escombros.

d) Energía eléctrica: que comprende los centros de producción y transformación de energía y las líneas de distribución en alta y baja tensión.

e) Instalaciones de protección civil, seguridad ciudadana, mantenimiento del medio ambiente, cementerios, abastos, infraestructura del transporte y otras análogas.

Artículo 32.- Condiciones de uso y funcionales

1.- Sólo se admitirán los usos directamente vinculados con la instalación o servicio de que se trate, con las condiciones de funcionamiento específicamente reguladas en la legislación técnica sobre la materia.

2.- Los espacios libres de edificaciones o instalaciones que constituyan el entorno de estos servicios recibirán un tratamiento de acuerdo con las características naturales del paisaje del municipio.

3.- Las zonas de protección y afección de las carreteras en suelo urbanizable deberán ajardinarse con cargo al sector o unidad de ejecución en que se encuentre.

Artículo 33.- Saneamiento, pluviales y abastecimiento de agua

1. Las condiciones técnicas de los Proyectos de Urbanización, en lo referente al saneamiento y abastecimiento de agua potable, serán las contempladas en el pliego de prescripciones de la empresa concesionaria, con las particularidades señaladas en el estudio económico- financiero del presente Plan Parcial y las posibilidades de soluciones transitorias apuntadas en los apartados del mismo.

2. Las aguas pluviales procedentes del Sector no podrán verterse a los elementos funcionales de la carretera, siendo el promotor del sector o subsidiariamente el Ayuntamiento de Pilar de la Horadada el responsable de realizar, en su caso, todas aquellas obras que sean necesarias para

evitar el aporte de aguas de escorrentía a los elementos funcionales de la N-332.

Artículo 34.- Suministro de energía eléctrica

Las condiciones técnicas de los proyectos de urbanización, en lo referente al suministro de energía eléctrica, deberán ajustarse a lo señalado y en las normas particulares de la compañía suministradora aprobadas por la correspondiente Dirección General de la Comunidad Autónoma. Subsidiariamente, serán de aplicación las Normas Tecnológicas de la Edificación, NTE- IER, “Instalaciones de electricidad. Red exterior”, y NTE-IET, “Instalaciones de electricidad. Red de transformación”.

Artículo 35.- Alumbrado exterior

1.- Las condiciones técnicas de los proyectos de urbanización, en lo referente a la red de alumbrado exterior, se ajustarán a lo dispuesto en la instrucción MI BT009 “Instalaciones de alumbrado público”, y la Norma Tecnológica de la Edificación NTE-IEE, “Instalaciones de electricidad. Alumbrado exterior”.

2.- La instalación de báculos para alumbrado público o privado se situara a partir de la línea de servidumbre, debiendo quedar orientados de forma que no causen deslumbramientos al tráfico de la N-332. Deberán de tomarse las medidas adecuadas para que no se produzcan deslumbramientos por la circulación de vehículos por los viales interiores del Sector.

Artículo 36.- Mobiliario Urbano.

Integran el mobiliario urbano los siguientes elementos

- a) Barreras arquitectónicas. Se adoptarán soluciones de diseño tendentes a la eliminación de barreras arquitectónicas que impidan o dificulten el acceso de los disminuidos físicos, de conformidad con la legislación vigente en la materia.
- b) Mobiliario y equipo. El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo: soportes, señales y cualquier elemento al servicio de la ciudad en los inmuebles particulares; y los propietarios vendrán obligados a consentirlo.
- c) Señalización de fincas. Toda edificación deberá estar convenientemente señalada con el número que corresponda de la vía en que esté situada, conforme a la normativa municipal, siendo perfectamente visible durante el día y la noche.

Artículo 37.- Red de residuos sólidos

1.- A los efectos de los lugares en los que se pueda proceder al vertido de residuos, su clasificación y demás condiciones, se estará a lo que determina el Plan Integral de Residuos de la Comunidad Valenciana, aprobado por Decreto 317/1997, de 24 de diciembre de 1997, del Gobierno Valenciano.

2.- Se procurará fomentar entre la población la reutilización, reciclaje y recogida selectiva de los residuos sólidos, facilitando información al respecto y disponiendo de los contenedores adecuados para ello.

Con el fin de facilitar la futura recogida selectiva de residuos sólidos urbanos, en los viales de nueva urbanización se reservará suelo para la ubicación de contenedores de, al menos, tres tipos de residuos.

Art. 38.- Medidas correctoras para la reducción de los niveles sonoros en la manzana colindante a la N-332.

1.- Para la ejecución de las barreras acústicas previstas en el estudio acústico u otras medidas equivalentes se constituye servidumbre de colocación de pantalla acústica que se extenderá por el linde de la parcela privada colindante con la carretera en una franja de un metro a contar desde la arista exterior de la parcela.

2.- Las barreras acústicas a ejecutar serán las previstas en el estudio acústico u otras medidas equivalentes, siempre que supongan una reducción de los niveles sonoros similar. Las características del aislamiento acústico requerido en las barreras, deberán tener un aislamiento (DLR) mínimo de 25 dB (categoría B3 según norma UNE-EN 1793-2).

3.- Se deberá confeccionar un plan de comprobación de los objetivos de calidad acústica de acuerdo con la normativa vigente. En el mismo se incluirá un plan de mantenimiento de las medidas correctoras que sean necesarias disponer, previa autorización del Ministerio de Fomento. El responsable de llevar a cabo el mencionado plan de comprobación así como la implantación, el mantenimiento o ampliación de las medidas correctoras será el promotor del sector o subsidiariamente el Ayuntamiento de Pilar de la Horadada.

Artículo 39.- Afecciones derivadas de la servidumbre permanente de paso de la conducción de gas natural en MPB Guardamar del Segura- Torrevieja- Orihuela- Pilar de la Horadada.

1.- El ámbito de la zona de servidumbre de paso de la conducción de gas natural en MPB Guardamar del Segura- Torrevieja- Orihuela- Pilar de la Horadada lo constituye una franja de terreno de 3 metros de ancho, metro y medio a cada lado del eje del trazado por donde discurre enterrada la tubería.

2.- Dicha franja de terreno está sujeta a las siguientes limitaciones, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 107.4.b.1 de la Ley del Sector de Hidrocarburos:

a) Prohibición de efectuar trabajos de arada o similares a una profundidad superior a cincuenta centímetros, así como de plantar árboles o arbustos de tallo alto, a una distancia inferior a dos metros, a contar desde el eje de la tubería o tuberías.

b) Prohibición de realizar cualquier tipo de obras, construcción, edificación, o de efectuar acto alguno que pudiera dañar o perturbar el buen funcionamiento de las instalaciones, a una distancia inferior a diez metros (10 m) del eje del trazado, a uno y otro lado del mismo. Esta distancia podrá reducirse siempre que se solicite expresamente y se cumplan las condiciones que, en cada caso, fije el órgano competente de la Administración Pública.

c) Permitir el libre acceso del personal y equipos necesarios para poder vigilar, mantener, reparar o renovar las instalaciones con pago, en su caso, de los daños que se ocasionen.

d) Posibilidad de instalar los hitos de señalización o delimitación y los tubos de ventilación, así como de realizar las obras superficiales o subterráneas que sean necesarias para la ejecución o funcionamiento de las instalaciones.

TITULO 5. NORMAS RELATIVAS A LAS AFECCIONES DE LA LEY DE COSTAS

Artículo 40.- Descripción de las afecciones

Será de obligada observancia las afecciones impuestas por la Ley 22/88, de Costas, que fija las siguientes bandas de protección:

- La zona de dominio público marítimo terrestre, delimitada por la línea de deslinde.
- La zona de servidumbre de protección, delimitada por una línea situada a 100 metros tierra adentro de la de deslinde.
- La zona de servidumbre de tránsito, delimitada por una franja de 6 metros, medidos tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar.
- La zona de servidumbre de acceso al mar.
- La zona de influencia, delimitada a 500 metros del límite interior de la ribera del mar.

Artículo 41.- Restricciones impuestas por la zona del dominio público marítimo-terrestre

La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley 22/88 de Costas.

Artículo 42.- Restricciones impuestas por la zona de servidumbre de protección

Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.

Artículo 43.- Restricciones impuestas por la zona de servidumbre de tránsito y acceso al mar y condiciones de la zona de influencia

Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los art. 27 y 28 de la Ley de Costas respectivamente, y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el art. 30 para la zona de influencia (en coordinación con el artículo 58 del Reglamento). En cumplimiento de estas condiciones se prevén dos parcelas de aparcamiento (M-12A y M-11E) fuera de la servidumbre de tránsito.

La servidumbre de acceso al mar queda garantizada en el presente instrumento con los accesos grafiados en los Plano de Ordenación que separan las parcelas M13, M14 y M15.

Artículo 44.- Obras e instalaciones situadas en la zona de dominio público o de servidumbre

Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la

Ley de Costas, teniendo en cuenta lo dispuesto en el art. 15 de estas Normas para las dos edificaciones existentes en situación de fuera de ordenación.

Artículo 45.- Condicionantes a las instalaciones de saneamiento

Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento, debiendo localizarse fuera de los primeros 20 metros desde el límite interior de la ribera del mar.

TITULO 6. OTRAS DETERMINACIONES PROPIAS DEL RÉGIMEN ESPECÍFICO DEL ÁMBITO

Artículo 46.- Condiciones de composición

La composición estética de las edificaciones y de los elementos de mobiliario urbano de su entorno deberá someterse a las disposiciones del Planeamiento General vigente.

Por el equipo redactor:

Juan Enrique Serrano López

Santiago Mínguez González

4.- PLANOS

a) Planos sin eficacia normativa

- I-1.- Situación de la ordenación estructural
- I-2.- Estructura de la propiedad del suelo
- I-3.- Topografía, usos, edificaciones e infraestructuras existentes
- I-4.- Afecciones físicas y jurídicas
- I-5.- Localización de dotaciones escolares

b) Documentos con eficacia normativa:

- O.1.- Calificación y asignación de destinos urbanísticos.
- O.2.- Red de reservas de suelo dotacional público.
- O.3.- Delimitación Unidad de ejecución
- O.4.- Red viaria. Alineaciones y rasantes
- O.5.- Secciones tipo de la red viaria
- O.6.- Afecciones por legislación de carreteras

Sección de Pantalla Acústica conforme al Estudio Acústico

5.- ANEXOS:

- Anexo a la Memoria justificativa del Plan Parcial del Sector RV ampliado relativa a las reservas de equipamiento docente en el término municipal de Pilar de la Horadada.

El presente Anexo se justifica en el informe de la Secretaría autonómica de educación e investigación, servicio de infraestructuras de la Conselleria de educación, investigación, cultura y deportes de la Generalitat Valenciana de fecha 17 de julio de 2015 emitido en relación al Plan Parcial del sector RV ampliado, Proyecto de Urbanización y Reparcelación de la UE-2 del citado sector. De conformidad con sus determinaciones, este anexo da cumplimiento a lo que dispone el artículo 15 del Anexo I del Decreto 104/2014, de 4 de julio del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas, que establece:

“Los planes generales, sus modificaciones y otros instrumentos de planeamiento urbanístico contendrán un apartado o anexo en la memoria justificativa referente a las reservas de equipamiento docente, que incluirá:

- 1. Justificación de la posible adecuación o ampliación de los centros docentes actuales a los perfiles establecidos en el momento de la redacción del instrumento de planeamiento por el órgano directivo de la consellería que ejerza la función de coordinar el estudio de las necesidades educativas y la planificación, coordinación, gestión y supervisión de los recursos educativos correspondientes, para lo que se estará a las superficies mínimas a las que se refiere el artículo 9 de la presente norma técnica.*
- 2. Determinación mediante tabla, concisa y clara, del número de viviendas potenciales en suelo urbano y en suelo urbanizable, desglosado por sectores y, en su caso, por unidades de ejecución, basándose en el crecimiento estimado en el horizonte del plan. En dicho análisis se tendrá en cuenta las viviendas existentes en el municipio, incluyéndose las ubicadas en suelo no urbanizable, las viviendas principales, vacías, secundarias y previstas en solares vacantes existentes en el suelo urbano.*
- 3. Justificación de la suficiencia del suelo calificado como de uso educativo-cultural (ED) que estará incluido en las fichas de*

planeamiento y gestión, para atender la demanda prevista, contando para ello con las parcelas escolares existentes y su posible ampliación, las reservas existentes en suelo urbano y las nuevas reservas a prever en los sectores de suelo urbanizable residencial, a fin de atender la demanda sobrevenida en su desarrollo y el déficit registrado en el sistema existente.

- 4. Un apartado referente a normas urbanísticas de las parcelas de equipamiento docente, en el que se incluirá extracto de las normas urbanísticas del plan reguladoras de las condiciones de la edificación en las parcelas dotacionales docentes, que deberán cumplir lo establecido en el anexo I de este decreto.*
- 5. En municipios dónde los ámbitos de segunda residencia sean relevantes, justificación de la delimitación de dichos ámbitos. El Ayuntamiento deberá aportar informe firmado por un técnico competente y diligenciado por el secretario del ayuntamiento, justificando la proporción de viviendas secundarias con respecto al total de las viviendas y la delimitación de dichos ámbitos.*

En el caso de municipios declarados turísticos con la tipología de destino vacacional se deberá aportar un certificado expedido por el órgano pertinente de la Consellería competente en materia de turismo, que acredite tal circunstancia, para que el coeficiente de minoración se reduzca a 0,20, según lo dispuesto en el artículo 6 de la presente norma técnica”.

El presente Plan Parcial del Sector RV ampliado tiene por objeto establecer la ordenación pormenorizada en el ámbito que se reclasifica y amplía el Sector RV por la Modificación Puntual Nº 26 del Plan General de Pilar de la Horadada, que fue aprobada definitivamente mediante acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 7 de julio de 2.014.

Así, el Sector RV resulta del PGOU de Pilar de la Horadada y su planeamiento de desarrollo fue aprobado por acuerdo plenario de fecha 22 de diciembre de 2008, publicado en el Boletín Oficial de la provincia de Alicante nº 188, de 1 de octubre de 2.009. Como se ha dicho, la Modificación Puntual Nº 26 del PGOU de Pilar de la Horadada amplía la superficie del expresado sector en la porción de 74.441 m²s de suelo no urbanizable colindante que se reclasifica y fue objeto de aprobación definitiva mediante acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de

fecha 7 de julio de 2.014. El expresado acuerdo y las determinaciones normativas de la Modificación Puntual, junto con la ficha de planeamiento y gestión del Sector RV ampliado, se publicaron en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante Nº 175 de fecha 12 de septiembre de 2014.

Respecto al suelo objeto de reclasificación y ampliación del Sector RV, hay que poner de manifiesto que el 70% del mismo está afectado por la zona de policía de 100 metros de la rambla matamoros y que dicho instrumento ha sido informado favorablemente en cuatro ocasiones por el organismo de Cuenca. Se trata de los informes de Confederación Hidrográfica del Segura de fechas 25 de noviembre de 2.010, 10 de enero y 29 de noviembre de 2.011 y 20 de marzo de 2014, favorables a la reclasificación y ordenación propuesta. Conforme al criterio establecido en el artículo 78 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, al haber sido informado el instrumento de planeamiento por el Organismo de Cuenca, no será necesaria la autorización de la Administración Hidráulica para realizar cualquier tipo de construcciones en la zona de policía que afecta al Sector RV ampliado.

En relación al número de viviendas existentes y potenciales en suelo urbano y urbanizable del municipio, la Modificación Puntual Nº 26 del PGOU de Pilar de la Horadada, de la que trae causa el presente instrumento de desarrollo las justifica en el apartado de la reserva de parques públicos, en los siguientes términos:

“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.

(...)

Con posterioridad a la aprobación del PGOU, se ha aprobado el Plan Parcial de Mejora del Sector Hotelero-Golf-Residencial “Lo Romero”, con un aumento poblacional de 2.673 habitantes y un PQL de 15.000 metros cuadrados., lo que nos da los siguientes resultados:

<i>Población PGOU.....</i>	<i>79.395 habitantes</i>
<i>Población P.P. Hotelero.....</i>	<i>2.673 “</i>
<i>TOTAL.....</i>	<i>82.068 habitantes</i>

(...)

Si a estos datos les sumamos las cifras correspondientes al Sector RV que resulta de la presente Modificación, obtenemos:

- *Población PGOU + PP Hotelero..... 82.068 habitantes*
- *Población Sector RV Modificado.... 2.035 habitantes*
(67.820,86 m2t x 3 hab/
viv)100 m2t
- *TOTAL 84.103 habitantes”*

Por lo que de acuerdo con dichos datos el número de viviendas totales ascendería a 14.256 viv +891 viv (HOT)+ 678 viv (RV)=15.825 viviendas.

Por su parte, el informe de la Secretaria autonómica con competencias en educación de fecha 17 de julio de 2015 emitido en relación con el presente instrumento de desarrollo, se indican los centros públicos destinados a enseñanzas de régimen general en el municipio de

Pilar de la Horadada actuales y su adecuación a los perfiles establecidos.

Son los siguientes:

CODIGO	NOMBRE	PERFIL Funcionam. Previsto	PERFIL Funcionam.	PERFIL construc	SUPERFICIE Parcela disp	SUPERFICIE Parcela min.	IDONEIDAD PARCELA (Norma)
INFANTIL Y PRIMARIA							
ZONA CASCO							
03007479	CEIP VIRGEN DEL PILAR	6I+12P	6I+12P		7.882 m2 (**)	7000 m2	SI
03015211	CEIP MEDITERRANEO	9I+18P	9I+18P	9I+18P RO07/09/04	13.500,79 m2 (*)	10.000 m2	SI
03017311	CEIP MARIA MOLINER (antiguo CEIP Nº 4)	6I+12P	3I+8P	6I+12P P.N.	Actualmente en local el Ayto.	7.000 m2	SI Reposición en reserva 14.025 m2 (*)
03011719	CEIP MARTIN ARTIGOT	6I+12P	6I+13P		10.232 m2 (**)	7.000 m2	SI
SECUNDARIA							
ZONA CASCO							
03013728	IES THIAR	28SO+8B+2CF	27SO+6B+1CF	24SO+6B+2CF+ 8 aulas SO R.O. 16/1/2015	11.139,89 m2 (*)	-	SI (A)

(*) Superficie en proyecto de obra

(**) Superficie según catastro.

Desde el Servicio de planificación educativa sobre la disponibilidad de puestos escolares en los centros educativos existentes en el municipio se informa:

“En educación infantil y primaria. El CEIP Maria Moliner está funcionando en el local denominado La Carrasca cedido por el Ayuntamiento. El centro está incluido en el Plan de infraestructuras escolares para obra de nueva construcción con perfil 6I+12P (expie obra 0/03/08/003) con programa de necesidades firmado 29/09/2008. Según estudios previos se ubicara en la parcela de superficie 14.025 m2 que se encentra en la UE nº 2 del sector RIX del PGOY pendiente de desarrollar (zona casco) para atender la demanda futura.

En educación secundaria, se encuentra en previsión en la zona de playa, el IES nuevo Num.2 (cód. 03016985) de perfil 12SO+4B con reserva de ampliación para 20SO+6B con proyecto básico aprobado el 14/09/11. Se proyecta en reserva de parcela de 15.000 m2 de superficie. Previsto para atender la demanda futura”.

En el expresado informe se hace constar que debe reservarse en el ámbito del sector RV ampliado, una parcela calificada como equipamiento de uso educativo de superficie mínima 4.500 m² para la construcción de un centro de perfil 3I+6P, que debe cumplir los requisitos y normas urbanísticas establecidas en el Anexo I del Decreto 104/2014 y deberá constar en los planos y/o en ficha de planeamiento y gestión, sugiriendo el mismo la parcela M-4B. En cumplimiento del informe se ha calificado la parcela M-4B, de superficie 4.774 m²s, como equipamiento de uso educativo. La misma cumple los requisitos establecidos en el artículo 10 del expresado Anexo I, y ello por cuanto la zona de policía no supone afección a la parcela al haber sido informado el instrumento de planeamiento que califica la parcela como dotacional por el organismo de cuenca, en los términos que establece el artículo 78 RDPH.

Por otro lado, las Normas Urbanísticas del Plan Parcial del RV ampliado regulan, en su artículo 27, las condiciones de edificación de la citada parcela dotacional docente, en los términos establecidos en los artículos 10 y 11 del expresado Anexo I del Decreto 104/2014.

También los planos de ordenación del plan parcial que nos ocupa, grafían como dotacional docente la expresada parcela, habiéndose incorporado el plano de información I-05 Localización de dotaciones escolares en el municipio.

Finalmente, no hay que olvidar que el presente plan parcial prevé el emplazamiento de un centro educativo privado en el ámbito con el carácter de red primaria. Tampoco el aumento del 20% de la ratio máxima

establecida en la Orden 19/2012, de 21 de mayo, de la Consellería de Educación, formación y empleo, y ello al objeto de justificar que las dotaciones y reservas previstas cumplen con las previsiones legales, contemplándose en el ámbito, además, la parcela M-4B para el expresado uso dotacional educativo público, por lo que la misma se pondrá a disposición de la Consellería con competencias en materia de educación cuando las necesidades educativas lo requieran.

Por el equipo redactor:

Juan Enrique Serrano López

Santiago Mínguez González

- Informes de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar.



MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE, Y MEDIO RURAL Y MARINO
SECRETARÍA GENERAL DEL MAR
DIRECCIÓN GENERAL DE SOSTENIBILIDAD DE LA COSTA Y EL MAR
Subdirección General de Dominio Público Marítimo-Terrestre

Plaza de San Juan de la Cruz, s/n 28071 Madrid
Fax 91 597 59 07
Teléfono 91 597 60 00

FECHA: 12.11.2008

DESTINATARIO

Ministerio de Medio Ambiente
12 NOV 2008
Dirección General de Costas
Área de Planeamiento Urbanístico
SALIDA 38606

AYUNTAMIENTO DE PILAR DE LA HORADADA
3190 - PILAR DE LA HORADADA
(ALICANTE)

N/REF: PLA01/07/03/0011-PLA02/01

AYTO. PILAR DE LA HORADADA
REGISTRO GENERAL
014741 - 17.N.68
ENTRADA

ASUNTO

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR R-V - TÉRMINO MUNICIPAL DE PILAR DE LA HORADADA (ALICANTE)

Con fecha 11 de noviembre de 2008 esta Dirección General ha emitido el siguiente informe:

“El Ayuntamiento de Pilar de la Horadada remite a esta Dirección General, a través del Servicio Provincial de Costas de Alicante, el expediente arriba referenciado, a fin de que sobre el mismo se emita el informe que disponen los artículos 112 y 117.2 de la Ley 22/88 de Costas.

La documentación consta de Memoria Informativa, Memoria Justificativa, Normas Urbanísticas, Planos Informativos y Planos de Ordenación, todo ello diligenciado, no constando el estado de tramitación en que se encuentra el expediente.

El Plan Parcial ordena y desarrolla el Sector R-V del Plan General (aprobado definitivamente el 03-02-2000). La superficie del Sector R-V pasa de 179.898 m² a 171.093 m² como consecuencia de una nueva delimitación del mismo para ajustarlo al deslinde probable de este tramo costero.

Dentro del Sector, en la zona sobre la que recae la servidumbre de protección, existen dos edificios de viviendas construidos y habitados y tres en fase de construcción, para estos últimos propone su demolición, calificándose como zona verde los terrenos ocupados, para los dos edificios habitados se propone su mantenimiento.

El Plan Parcial fue informado por este Departamento el 29-10-2007 señalando en el mismo una serie de consideraciones.

El estudio y análisis de la documentación remitida en relación con el borde litoral, permite hacer las siguientes precisiones:



1. En la documentación gráfica se representa de manera correcta la línea del deslinde que delimita los bienes de dominio público marítimo-terrestre y aquella otra que delimita la zona de servidumbre de protección.
2. En el Título 5 "Normas relativas a las afecciones de la Ley de Costas" de las Normas Urbanísticas se han incluido todos los extremos relativos a la Ley de Costas, tal y como se solicitaba en el informe del 29-10-2007.
3. En el Plano PO-1 se observa que la parte de la manzana M-6 (uso hotelero) afectada por la servidumbre de protección se representa con una trama distinta, especificándose que queda sometida a las restricciones de la Ley de Costas. Así mismo, en el apartado 3 del artículo 14 de las Normas Urbanísticas se recoge que en la parte de esa manzana afectada por servidumbre de protección estarán prohibidas las edificaciones destinadas a residencia o habitación según lo establecido en el artículo 25.1 de la Ley de Costas.
4. En el apartado 3 del artículo 15 de las Normas Urbanísticas se establece el régimen transitorio aplicable a las dos edificaciones existentes en zona de servidumbre de protección. Ambas se considerarán fuera de ordenación según el artículo 7.1 a) de las normas Urbanísticas del Plan General de Pilar de la Horadada. Así mismo, el contenido de este apartado refleja que las edificaciones existentes se ajustarán a las determinaciones de la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.
5. En el artículo 20 de las Normas Urbanísticas se especifica que el paseo marítimo afectado, en parte, por la zona de servidumbre de tránsito, tendrá uso exclusivamente peatonal.

Por todo lo citado esta Dirección General informa favorablemente el Texto Re-fundido del Plan Parcial del Sector R-V, ya que en el mismo se recoge la totalidad de las observaciones indicadas en el informe de 20-10-2007".

Lo que se traslada para su conocimiento y efectos.

EL JEFE DEL AREA DE
PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

José M^a de Miguel Carpintero



MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE, Y MEDIO RURAL Y MARINO
SECRETARÍA DE ESTADO DE CAMBIO CLIMÁTICO
DIRECCIÓN GENERAL DE SOSTENIBILIDAD DE LA COSTA Y DEL MAR
Subdirección General de Dominio Público Marítimo-Terrestre

Plaza de San Juan de la Cruz, s/n 28071 Madrid
Fax 91 597 59 07
Teléfono 91 597 60 00

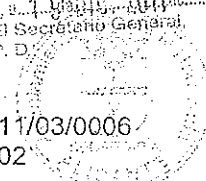
Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de fecha 22 de diciembre de 2016
DOCUMENTO GENERADO Y FIRMADO DIGITALMENTE - CSV: 10711155165731275673 - https://sede.plildelahoradada.org

FECHA: DECRETO DE DISTRIBUCIÓN - Pase al negociado
de Alicante
a efectos de la pertinente tramitación.
Pilar de la Horadada, a 16 DIC 2011
El Secretario General
P. D.

DESTINATARIO

AYUNTAMIENTO DE PILAR DE LA
HORADADA
03190 PILAR DE LA HORADADA
(ALICANTE)

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE
Y MEDIO RURAL Y MARINO
DIRECCIÓN GENERAL DE SOSTENIBILIDAD DE LA COSTA Y DEL MAR
SUBDIRECCIÓN GENERAL DE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE
12 DIC 2011
NUESTRA/REF: PLA01/11/03/0006/
PLA02/02
VALIDA Nº 72735
ASUNTO



AYUNTAMIENTO PILAR DE LA HORADADA	
REGISTRO GENERAL	
SALIDA	
NÚMERO	
DÍA	
ENTRADA	16.134
NÚMERO	
DÍA	16 DIC. 2011

MODIFICACIÓN PUNTUAL 26 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA Y PLAN PARCIAL SECTOR "SANTO DOMINGO". T. M. DE PILAR DE LA HORADADA (ALICANTE)

Con fecha 7 de diciembre de 2011, esta Dirección General ha emitido el siguiente informe:

"La Dirección Territorial de Alicante de la Consejería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente de la Generalitat Valenciana, remite a esta Dirección General el expediente arriba referenciado. Sobre el mismo se emite el informe que disponen los artículos 112 a) y 117.2 de la Ley 22/88 de Costas.

La documentación remitida, tanto de la Modificación Puntual como del Plan Parcial, está suscrita en julio de 2011 por los Arquitectos José Alcaráz Merino y Sonia Rosique Moya, y el Ingeniero Técnico Municipal Antonio Martínez García y se presenta diligenciada constando su aprobación provisional el 29-07-2011. La Modificación Puntual consta de Memorias Informativa y Justificativa y Planos; y el Plan Parcial consta de Memorias Informativa y Justificativa, Normas Urbanísticas y Planos.

El objeto de la Modificación Puntual nº 26, según se indica en la Memoria, es el cambio de clasificación de una porción de terrenos de suelo no urbanizable a urbanizable. El Plan Parcial, tiene por objeto desarrollar dicho Sector, con la finalidad de implantar un equipamiento privado docente

Sobre la Modificación Puntual nº 26 del Plan General y el Plan Parcial Sector "Santo Domingo", este Centro Directivo emitió informe en fecha 12-07-2011, con una serie de observaciones a tener en cuenta en la documentación.

En fecha 16-11-2011 esta Dirección General emitió informe sobre el Plan Parcial en sentido favorable condicionado a que se tenga en cuenta la posible modificación del deslinde del dominio público marítimo-terrestre existente en esa zona.



El análisis y estudio de la documentación remitida, y los datos obrantes en este Departamento, permiten hacer las siguientes consideraciones desde el punto de vista del borde litoral:

1. En los Planos, tanto de la Modificación Puntual como del Plan Parcial, se representa de forma sensiblemente correcta la línea del deslinde del dominio público marítimo-terrestre y aquella otra que delimita la zona sobre la que recae la servidumbre de protección, correspondientes al expediente de deslinde aprobado por O.M. de 3-10-1969.

En esta zona existe un deslinde probable que, a lo largo de su tramitación, puede sufrir modificaciones, por lo tanto, en la documentación gráfica del planeamiento se deberán tener en cuenta las líneas definitivas que se aprueben por Orden Ministerial.

En cualquier caso, ante cualquier desajuste en la representación de las líneas de deslinde y servidumbres, prevalecerán los datos de los expedientes de deslinde sobre los reflejados en el planeamiento.

2. En relación con la Modificación Puntual, cuyo objeto es el cambio de clasificación del suelo de no urbanizable a urbanizable, este Departamento no tiene nada que objetar.

3. Sobre el Plan Parcial cabe señalar lo siguiente:

- a) Los suelos afectados por la servidumbre de protección se destinan a red viaria, equipamiento (S-DM1) y terciario.

En el artículo 25.6 de las Normas Urbanísticas, se señala que la parcela destinada a equipamiento (S-DM1), sólo puede dedicarse a instalaciones deportivas descubiertas. Asimismo se indica que, en otro caso, se deberá justificar que el equipamiento propuesto no puede tener otra ubicación, o que presta servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre, tal como establece el artículo 25.2 de la Ley de Costas.

Sobre el uso terciario se señala en el artículo 15 de las Normas Urbanísticas, que las edificaciones que se planteen se ubicarán fuera de la servidumbre de protección, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas.

Asimismo, se indica que cualquier actuación propuesta en la zona de la servidumbre de protección deberá contar con la correspondiente autorización de la Comunidad Autónoma.

- b) Respecto al Paseo Marítimo que se plantea en la servidumbre de tránsito, tal como se observa en los Planos, cabe señalar que en el artículo 19 de las Normas Urbanísticas se indica que dicho paseo deberá ser de uso exclusi-

COPIA NP

Exp. V-228/11



MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE, Y MEDIO RURAL Y MARINO
 SECRETARÍA DE ESTADO DE CAMBIO CLIMÁTICO
 DIRECCIÓN GENERAL DE SOSTENIBILIDAD DE LA COSTA Y DEL MAR
 Subdirección General de Dominio Público Marítimo-Terrestre

Plaza de San Juan de la Cruz, s/n 28071 Madrid
 Fax 91 597 59 07
 Teléfono 91 - 597 60 00

FECHA:

DESTINATARIO

S/REF:

AYUNTAMIENTO DE PILAR DE LA HORADADA
 03190 PILAR DE LA HORADADA
 (ALICANTE)

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE, Y MEDIO RURAL Y MARINO
 DIRECCIÓN GENERAL DE SOSTENIBILIDAD DE LA COSTA Y DEL MAR
 SUBDIRECCIÓN GENERAL DE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE

17 NOV 2011

ASUNTO

NUESTRA/REF: PLA01/11/03/0006
 PLA02/01

DECRETO DE DISTRIBUCIÓN - País al negociado de URGENTÍSIMO a efectos de la pertinente transición Pilar de la Horadada, a. 27 NOV 2011. de El Secretario General, P.D.

AYUNTAMIENTO PILAR DE LA HORADADA	
REGISTRO GENERAL	
SALIDA	
NÚMERO	
DÍA	
ENTRADA	15.108
NÚMERO	
DÍA	27 NOV 2011

PLAN PARCIAL SECTOR "SANTO DOMINGO", T.M. DE PILAR DE LA HORADADA (ALICANTE)

Con fecha 16 de noviembre de 2011, esta Dirección General ha emitido el siguiente informe:

"El Ayuntamiento de Pilar de la Horadada remite a esta Dirección General, a través del Servicio Provincial de Costas en Alicante, el expediente arriba referenciado a fin de que sobre el mismo se emita el informe que disponen los artículos 112 a) y 117.2 de la Ley 22/88 de Costas.

La documentación suscrita en julio de 2011 por los Arquitectos José Alcaráz Merino y Sonia Rosique Moya, y el Ingeniero Técnico Municipal Antonio Martínez García, se presenta diligenciada constando su aprobación provisional el 29-07-2011; y se compone de Memorias Informativa y Justificativa, Normas Urbanísticas, y un Plano.

Los terrenos objeto del presente Plan Parcial se encuentran situados en el Sector Santo Domingo, que resulta de la Modificación Puntual nº 26 del Plan General de Pilar de la Horadada. El objeto del Plan Parcial, según se indica en la Memoria, es desarrollar el mencionado Sector, con la finalidad de implantar un equipamiento privado docente.

Sobre la Modificación Puntual nº 26 del Plan General y el Plan Parcial Sector "Santo Domingo", este Centro Directivo emitió informe en fecha 12-07-2011, con una serie de observaciones a tener en cuenta en la documentación.

El análisis y estudio de la documentación remitida, y los datos obrantes en este Departamento, permiten hacer las siguientes consideraciones desde el punto de vista del borde litoral:

1. En los Planos se representa de forma sensiblemente correcta la línea del deslinde del dominio público marítimo-terrestre y aquella otra que delimita la zona sobre la que recae la servidumbre de protección, correspondientes al expediente de deslinde aprobado por O.M. de 3-10-1969.

En esta zona existe un deslinde probable que a lo largo de su tramitación puede sufrir modificaciones, por lo tanto, en la documentación gráfica del planeamiento