BERNARDINO|FERRANDO|SISCAR

Firmado digitalmente por BERNARDINO|FERRANDO|SISCAR
Fecha: 2023.01.24 13:57:36 +01'00'



VERSIÓN PRELIMINAR. PROYECTO MODIFICADO.

MODIFICACIÓN del PLAN PARCIAL del SECTOR “PENYA ROJA”

Situación:	Partida Penya Roja, PEGO (Alicante)
Promotor:	Urbanizadora de Peñaroja en Pego, SLU
Fecha:	Diciembre de 2022

ARQ ASSOCIATS
Av. del Portet 42, porta 1-N, MORAIRA-TEULADA
Teléfon: 965 745 894
e-mail: bernardino.ferrando@icloud.com

BERNARDINO FERRANDO SISCAR
ARQUITECTO

INDICE

MEMORIA INFORMATIVA

01. Antecedentes.
02. Ordenación vigente.
03. Cartografía temática de la GVA.
04. El PLPIF de Pego.

PLANOS DE INFORMACIÓN

MEMORIA JUSTIFICATIVA

01. Objetivos de la modificación de la ordenación pormenorizada.
02. Cuadro de superficies y aprovechamientos.
03. Justificación de no modificación de la ordenación estructural.
04. Estándar dotacional global de la modificación de planeamiento.
05. Justificación de la reserva dotacional pormenorizada afectada por la modificación del plan.
06. Justificación de las modificaciones propuestas en la red viaria de la ordenación pormenorizada.
07. Efectos de las determinaciones de la cartografía temática de la GV en la modificación del Plan Parcial.
08. Efectos de las determinaciones del PLPIF en la modificación del Plan Parcial.
09. Justificación de la innecesariedad de estudio de integración paisajística.
10. Justificación de la innecesariedad de estudio de movilidad.
11. Justificación de la innecesariedad de estudio acústico.
12. Justificación de la incorporación de las modificaciones exigidas por acuerdo plenario de fecha 1 de marzo de 2012.

NORMAS URBANÍSTICAS

PLANOS DE ORDENACIÓN

ANEXO nº1.
Modificación puntual nº11 del PGOU de Pego.

ANEXO nº2.
Cuadro comparativo de superficies y aprovechamientos.

ANEXO nº3.
Justificación de la modificación de alineaciones en viales de tráfico rodado.

ANEXO nº4.
Informe jurídico respecto de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica al presente documento modificado de Modificación del Plan Parcial "Penya Roja".

ANEXO nº5.
Memoria de impacto de género, infancia, adolescencia y familia.

ANEXO nº6.
Memoria de viabilidad económica.

ANEXO nº7.
Memoria de sostenibilidad económica.

MEMORIA INFORMATIVA

1. ANTECEDENTES.

El Sector "Penya Roja" del PGOU de Pego fue objeto de un expediente de programación por gestión indirecta que se inició mediante resolución de Alcaldía de fecha 17 de enero de 2001, por la que se resolvió la exposición pública de la alternativa técnica del PAI, que incorporaba Plan Parcial, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.
Tras la tramitación pertinente, que incluyó un segundo periodo de exposición pública, el PAI fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Pego mediante acuerdo plenario de fecha 4 de octubre de 2001. Su edicto de publicación apareció en el BOP de Alicante de fecha 6 de abril de 2002.
Diversas incidencias jurídico-administrativas relacionadas con la incorporación de las condiciones contenidas en la Cédula de Urbanización que había emitido en fecha 1 de junio de 2001 la Consellería competente en Urbanismo; y, así mismo, las relacionadas con la eventual construcción de un campo de golf en la zona dotacional deportiva establecida en la ordenación aprobada, requirieron nuevos trámites y acuerdos que concluyeron con un acuerdo plenario de fecha 17 de marzo de 2003 mediante el que se ratificó la anterior aprobación del PAI. El edicto de publicación de este nuevo acuerdo de aprobación apareció en el BOP de Alicante de fecha 5 de abril de 2003.
Para la conclusión y subsanación administrativa del expediente, la publicación de las normas urbanísticas íntegras del Plan Parcial aprobado se llevó a cabo mediante edicto aparecido en el BOP de Alicante de fecha 26 de enero de 2005; lo cual, según la legislación entonces y actualmente vigentes, supuso su entrada en vigor tras el transcurso del plazo de quince días desde la fecha de dicha publicación.

En ejecución de las determinaciones del PAI aprobado, el Proyecto de Reparcelación alcanzó firmeza administrativa y fue inscrito en el Registro de la Propiedad, produciéndose la sustitución de las fincas de origen por las de reemplazo. Así mismo, las obras de urbanización contempladas en el PAI aprobado se iniciaron en 2002.
Su Proyecto de Urbanización fue objeto, en fecha 4 de octubre de 2002, de acuerdo plenario de aprobación definitiva que fue publicado en el DOGV de 27 de enero de 2003.

El hecho de que la alternativa técnica aprobada estuviese redactada previamente a la aparición en 2004 de la legislación de protección del paisaje y, así mismo, el hecho de que estuviese trazada sobre una cartografía inespecífica e insuficientemente detallada –con curvas de nivel cada 5m– provocó cierta inadecuación entre la realidad orográfica del territorio y algunas de las determinaciones del Plan Parcial aprobado; inadecuación cuyo alcance material real sólo pudo ser identificado a través del secuencial desarrollo de las obras de urbanización.

Al objeto de mejorar la ordenación del Sector "Penya Roja", de modo que no afectase a la obra de urbanización ya realizada y que paliase determinaciones manifiestamente mejorables de la ordenación contenida en la Alternativa Técnica del PAI aprobado; el Ayuntamiento de Pego sometió a información pública la **Modificación Puntual nº11 del PGOU**, mediante acuerdo plenario de 26 de febrero de 2004.
Tras su tramitación administrativa, dicho documento de planeamiento −que establece la actual ordenación estructural y pormenorizada vigentes en el Sector "Penya Roja"− fue aprobado definitivamente por el Sr. Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, mediante resolución adoptada en fecha 16 de noviembre de 2007.
El edicto de publicación de dicha aprobación, con la transcripción íntegra de sus normas urbanísticas, se publicó en el BOP de Alicante de fecha 19 de febrero de 2008.

La Modificación Puntual nº11 del PGOU supuso, a parte de modificaciones de incidencia menor de la ordenación pormenorizada, las siguientes modificaciones sustantivas:

a) Reordenación de zonas en el ámbito, de modo que se suprimen zonas residenciales extensivas para crear nuevas zonas verdes y equipamientos de uso deportivo en zonas de relevancia paisajística.
b) Aumento de la superficie destinada a zonas residenciales intensivas y aumento del número máximo de viviendas en el sector, que pasa a 1.949 viviendas potenciales.
c) Aumento de la superficie destinada a equipamiento de uso educativo.
d) Modificación de la estructura viaria interna del sector: creación de viales para acceso a nuevas zonas de uso residencial intensivo; supresión de viales innecesarios en la nueva ordenación y modificación de viales para minoración del impacto paisajístico de su trazado.

A pesar de que en 2004 la obra civil para ejecución de los viales del sector estaba muy avanzada y de que, en la ejecución de dichas obras, se había realizado ajustes del trazado viario que mejorasen sustancialmente su adaptación topográfica y aminorasen su impacto paisajístico; no se llegó a incluir todas dichas mejoras del trazado viario en el plano de ordenación pormenorizada del Sector que constaba en la Modificación Puntual nº11, y sin que se llegase a motivar la razón para no adoptar el trazado consolidado por la obra de urbanización.

Dicha circunstancia, unida a otros aspectos de la ordenación pormenorizada que podían ser objeto de mejora respecto de la establecida en la Modificación Puntual nº11, motivaron que –en fecha 19 de mayo de 2008– el Agente Urbanizador presentase documento de planeamiento (intitulado "*Plan Parcial de Mejora*") para la modificación de la ordenación pormenorizada del Sector con los siguientes objetivos:
"… realizar unos pequeños cambios de alineaciones, crear unos accesos privados interiores en algunas manzanas, repartir las edificabilidades dentro de algunas manzanas en función de las posibilidades de construcción dentro de las mismas, modificar la asignación de usos del suelo de la red secundaria de reservas de suelo dotacional público servicios-deportivo-aparcamientos y modificar las normas urbanísticas del sector."

Después de varios requerimientos municipales para la subsanación o mejora de la documentación y los consiguientes aportes documentales, esta **Modificación del Plan Parcial "Penya Roja"** fue sometida a información pública en sede notarial mediante edicto publicado en el DOCV nº6.628 de fecha 11 de octubre de 2011.
Las alegaciones presentadas durante el periodo de información pública, fueron contestadas por el Agente Urbanizador mediante escrito presentado en fecha 7 de diciembre de 2011.

El pleno municipal, en la sesión ordinaria celebrada en fecha 1 de marzo de 2012, acordó aprobar el informe de contestación de alegaciones aportado por el Agente Urbanizador con la incorporación de las matizaciones contenidas en el informe técnico emitido por el Sr. Arquitecto Municipal en fecha 20 de febrero de 2012; y, así mismo, incluir en el documento de Modificación de Plan Parcial aquellas modificaciones indicadas en el citado informe técnico municipal.

Por todo ello, el objeto del presente documento es lo siguiente:
primero, subsanar el documento de modificación de la ordenación pormenorizada del Sector incorporando lo exigido por acuerdo plenario de marzo de 2012;
segundo, incorporar aquellas mejoras en la ordenación pormenorizada cuya conveniencia se ha constatado en el lapso de tiempo transcurrido y que se concretan en el primer apartado de la memoria justificativa de este documento;
y, tercero, adaptar el documento a los requisitos formales y jurídicos derivados de la entrada en vigor de la LOTUP y de su Texto Refundido, aprobado por Decreto 1/2021 del Consell.

2. ORDENACIÓN VIGENTE.

La ordenación vigente en el ámbito del Sector "Penya Roja" está constituida por el "Documento Refundido de la Modificación Puntual nº11 del PGOu de Pego" que fue aprobado definitivamente en fecha 16 de noviembre de 2007 por resolución del Sr. Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda.

Se adjunta dicho documento como Anexo nº1.

El cuadro de superficies y aprovechamientos que se deduce de dicha ordenación es el siguiente:

ZONAS en SUELO DOTACIONAL	Sup (m2)	%
ZONAS VERDES (SVP)	**240.904**	**11,74**
EQUIPAMIENTOS		
Zonas deportivas (SQD)	423.241	20,62
Infraestructuras urbanas (SQI)	14.926	0,73
Equipamiento escolar (SQE-1)	19.010	0,93
Total Equipamientos:	**457.177**	**22,28**
COMUNICACIONES		
Aparcamientos (SCA)	99.920	4,87
Viales tráfico rodado (SCVT)	203.044	9,89
Total comunicaciones:	**302.964**	**14,76**
TOTAL SUELO DOTACIONAL	**1.001.045**	**48,78**

ZONAS en SUELO LUCRATIVO		Sup (m2)	%	IEN	Edif (m^2t)	Nº viv.
Terciario		77.633	3,78	0,4720	36.642,78	0
Residencial intensivo		277.245	13,51	0,5000	138.622,50	* 1.253
Residencial extensivo	Aislada I (IEN=0,2352)	161.138	7,85	0,2352	37.899,66	161
	(IEN=0,1600)	98.000	4,78	0,1600	15.680,00	98
	(IEN=0,0970)	240.920	11,74	0,0970	23.369,24	240
	Aislada II (IEN=0,2352)	518	0,03	0,2352	121,83	1
	Aislada III(IEN=0,2352)	195.658	9,53	0,2352	46.018,77	195
Total Residencial extensivo:		696.234	33,93	-	123.089,50	695
Total Residencial:		973.479	47,44	-	261.712,00	**1.948**
TOTAL SUELO LUCRATIVO		**1.051.112**	**51,22**		298.354,78	**1.948**

TOTAL SECTOR		**2.052.157**	**100,00**		**298.354,78**	**1.948**

Observaciones:

*) En la ordenación aplicable a la zona residencial intensiva no existe ningún parámetro que establezca el número máximo de viviendas que se puede implantar en cada parcela.
El nº máximo de viviendas en esta zona de ordenación se obtiene deduciendo del máximo de viviendas del Sector el nº que resulta en la zona extensiva.

3. CARTOGRAFÍA TEMÁTICA DE LA GVA.

En la documentación gráfica que se incorpora en este apartado se refleja, respecto de la zona en que se ubica el sector "Penya Roja", las diferentes cartografías temáticas que constan en el portal WEB de la Generalitat Valenciana, así como la delimitación del Sector en línea roja gruesa.



Plano 1.1

Cartografía del Plan de Acción Territorial Forestal de Comunidad Valencia (PATFOR).

La zona sombreada en verde oscuro corresponde con suelo forestal delimitado por el PATFOR.
No hay suelo definido como forestal por el PATFOR dentro del ámbito del Sector.

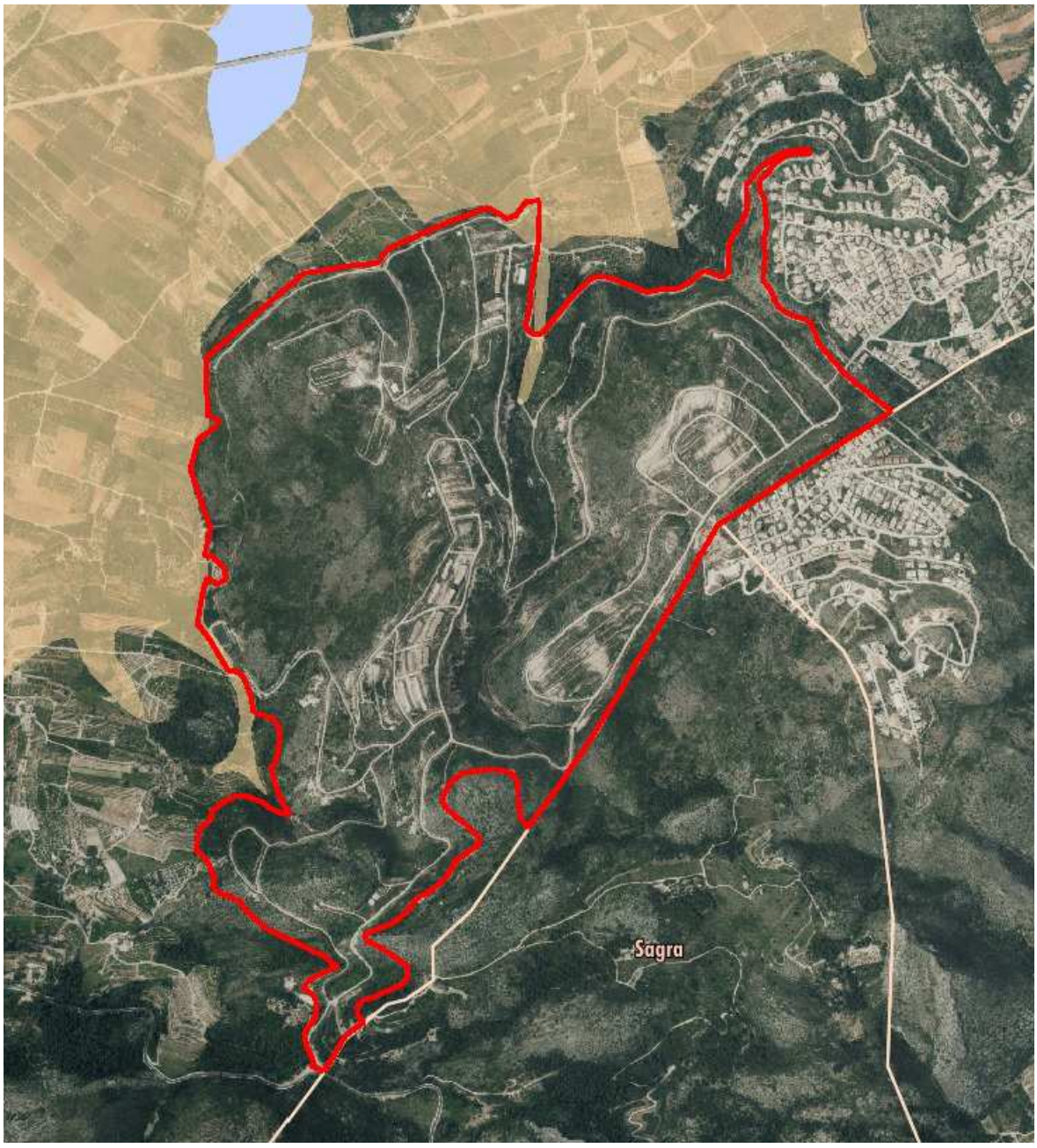


Plano 1.2

<u>Cartografía de espacios integrantes de la Red Natura 2000</u>.

La zona sombreada en gris corresponde con los siguientes espacios que se superponen espacialmente:

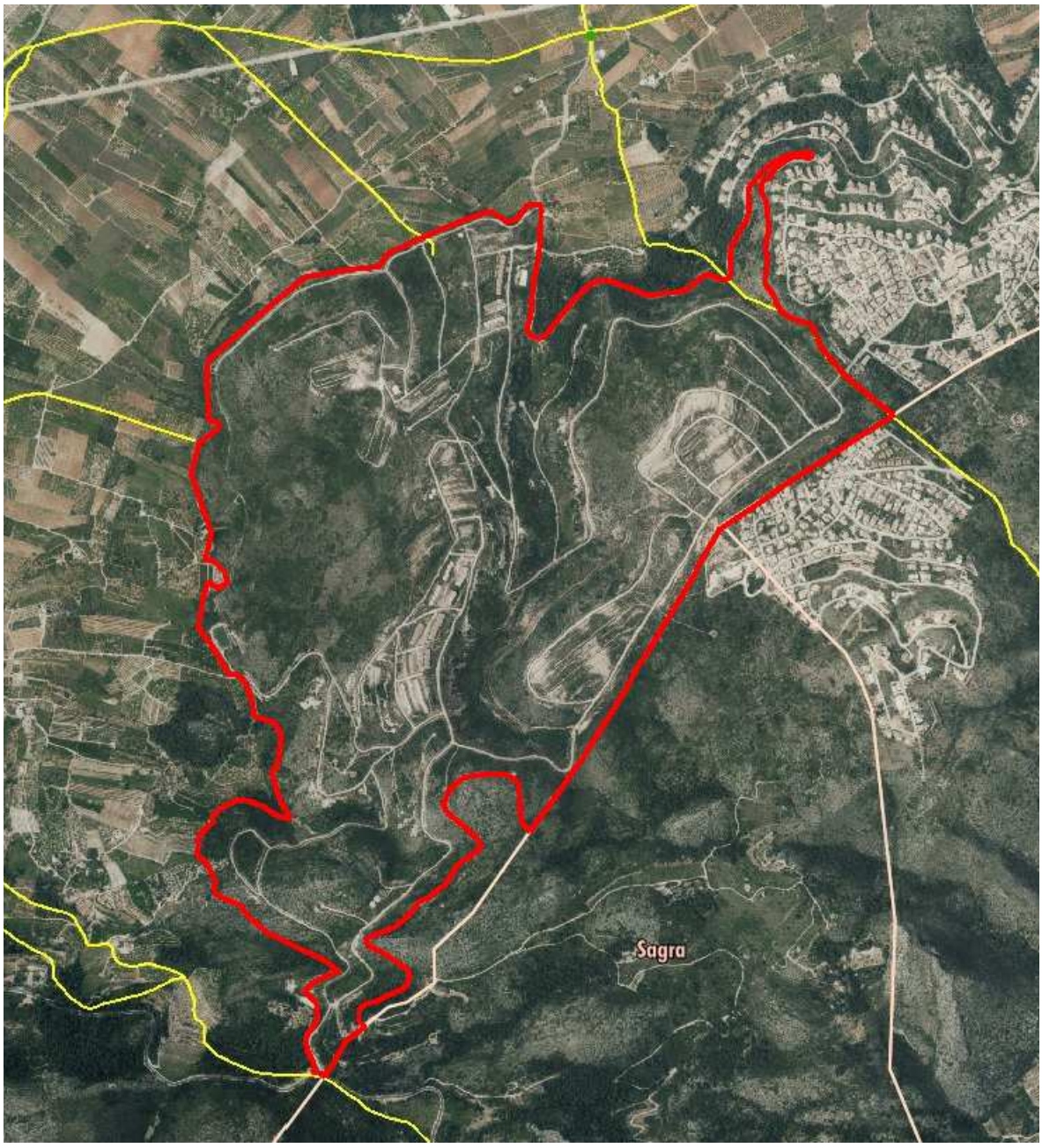
a) Lugar de Interés Comunitario (LIC) "Valls de la Marina".
b) Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) "Muntanyes de la Marina".



Plano 1.3

Cartografía del Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre prevención del riesgo de inundación en la Comunitat Valenciana (PATRICOVA).

La zona sombreada de color marrón claro corresponde con suelo de peligrosidad geomorfológica de inundación delimitado en el PATRICOVA.



Plano 1.4.

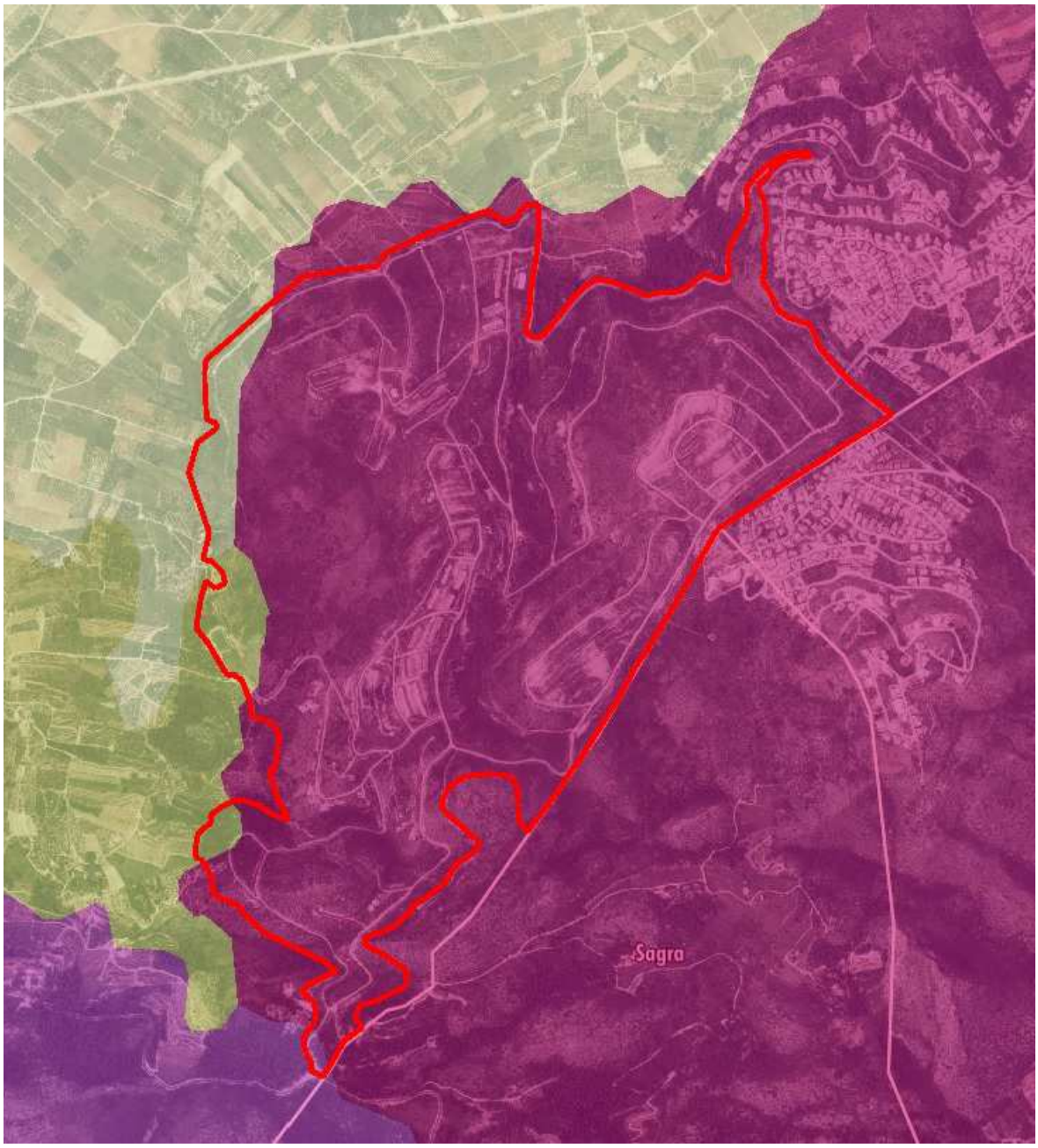
Cartografía de Vías Pecuarias.

El Sector "Penya Roja" está afectado por las siguiente vías pecuárias:

a) Assagador de Ràfol.
   Su trazado coincide parcialmente con el de la carretera CV-728 y cruza una parte del Sector.
   Su anchura legal es de 5 m.

b) Assagador de la Penya Roja.
   Su trazado finaliza dentro del Sector, próximo a su límite norte, penetrando en él una distancia aproximada de 45m.
   Su anchura legal es de 5 m.

c) Assagador del Camí de Sagra
   Su trazado coincide con el de la carretera CV-715, lindando con el Sector en su borde sur.
   Su anchura legal es de 5 m.

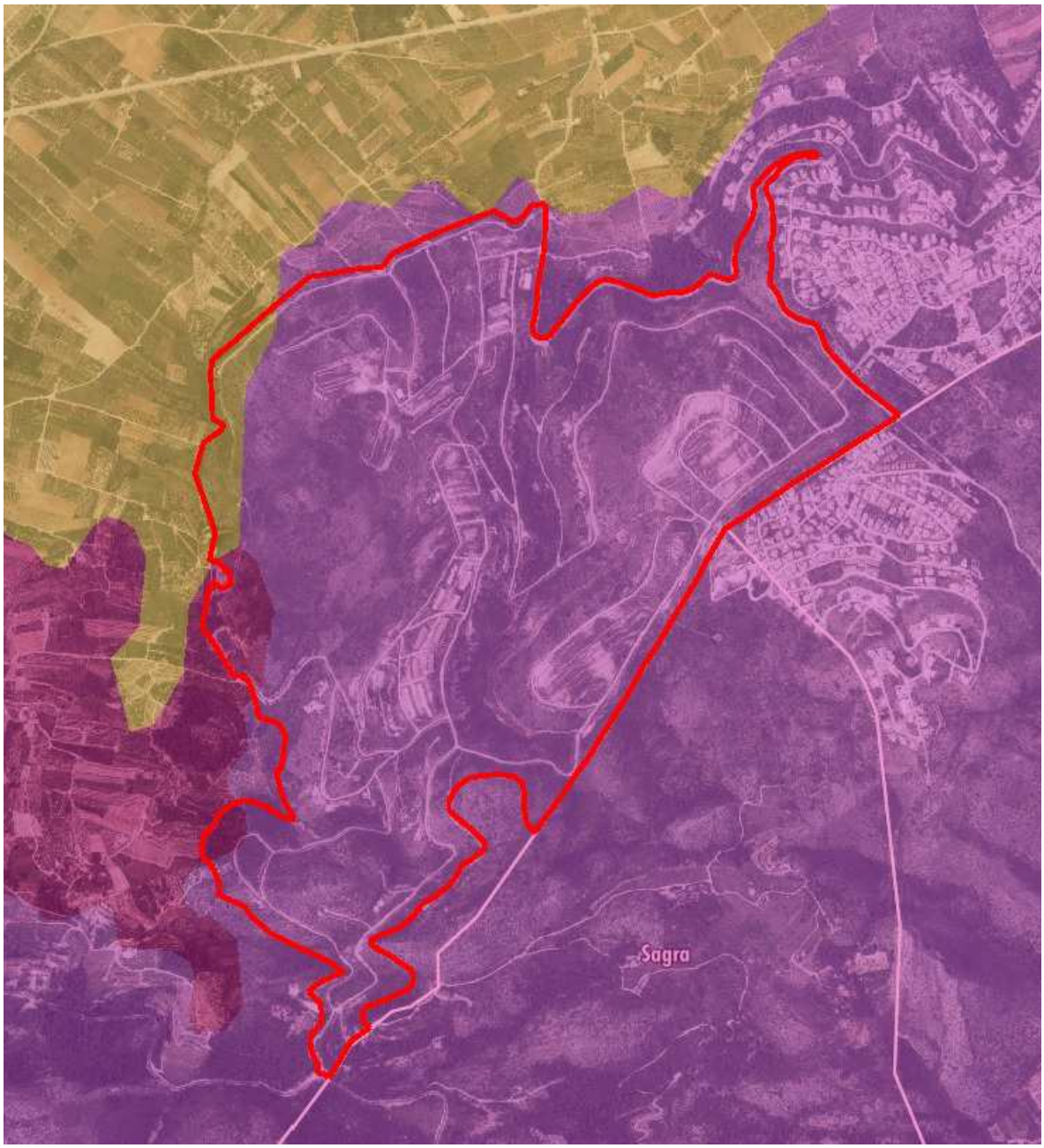


Plano 1.5

<u>Cartografía de Riesgos. Riesgo de Erosión actual</u>.

Los riesgos de erosión actual, medidos en Tm/ha/año, que se identifican en la cartografía corresponden con los siguientes niveles:

- Nivel 1. Riesgo muy bajo de erosión actual (0-7 Tm/ha/año)
- Nivel 2. Riesgo bajo de erosión actual (7-15 Tm/ha/año)
- Nivel 4. Riesgo alto de erosión actual (40-100 Tm/ha/año)
- Nivel 5. Riesgo muy alto de erosión actual >100 Tm/ha/año)



Plano 1.6

Cartografía de Riesgos. Riesgo de Erosión potencial.

Los riesgos de erosión potencial, medidos en Tm/ha/año, que se identifican en la cartografía corresponden con los siguientes niveles:

- Nivel 3. Riesgo moderado de erosión potencial (15-40 Tm/ha/año)
- Nivel 4. Riesgo alto de erosión potencial (40-100 Tm/ha/año)
- Nivel 5. Riesgo muy alto de erosión potencial >100 Tm/ha/año)

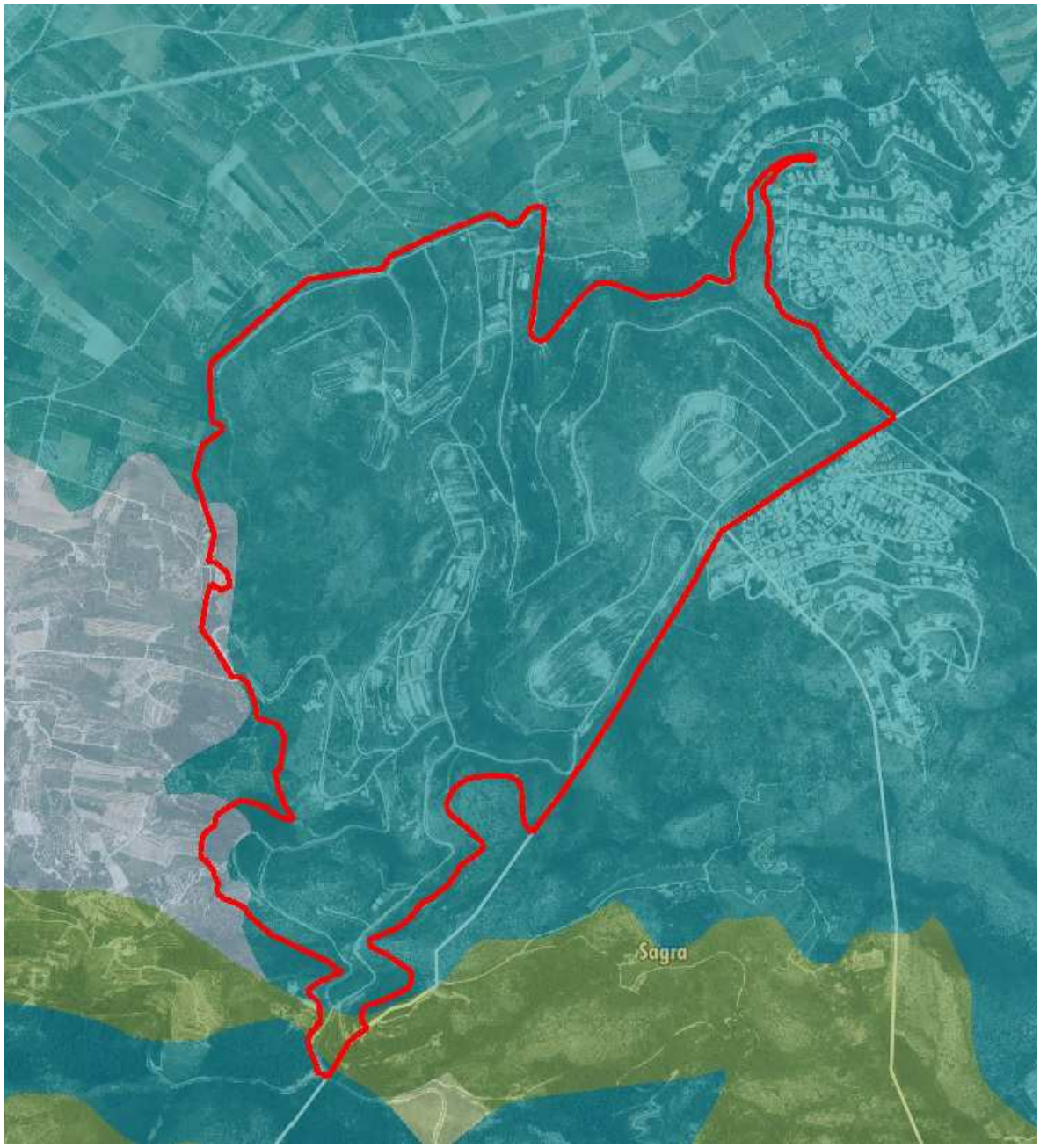


Plano 1.7

Cartografía de Riesgos. Riesgo de deslizamientos y desprendimientos.

Los riesgos que se identifican en la cartografía son los siguientes:

- Riesgo de desprendimiento.
- Riesgo de deslizamiento medio.

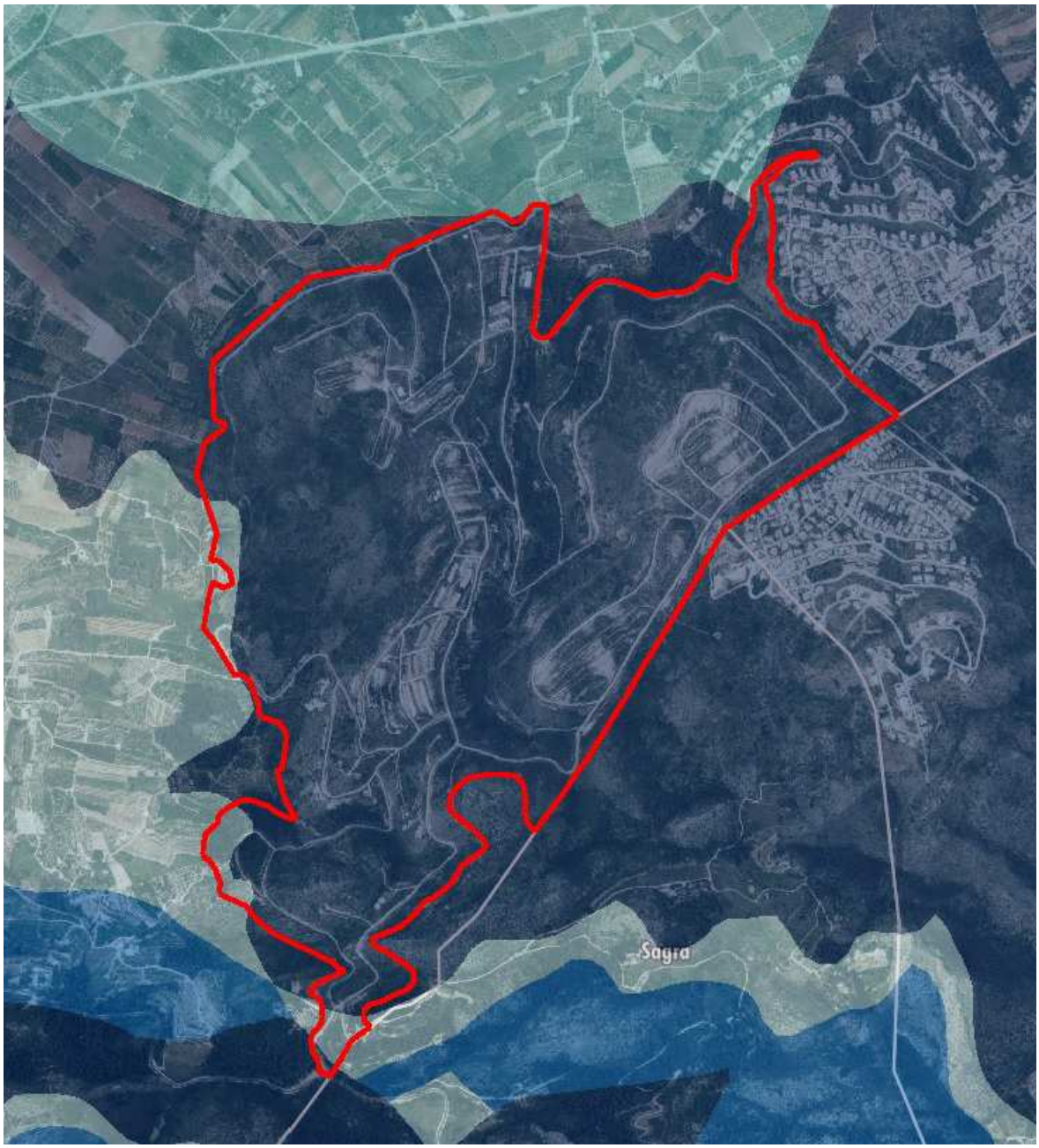


Plano 1.8

Cartografía de Riesgos. Vulnerabilidad de acuíferos.

Los riesgos de vulnerabilidad de acuíferos, que se identifican en la cartografía corresponden con los siguientes niveles:

- Nivel 4. Riesgo de vulnerabilidad de acuíferos alto.
- Nivel 3. Riesgo de vulnerabilidad de acuíferos medio.
- Nivel 2. Riesgo de vulnerabilidad de acuíferos bajo.

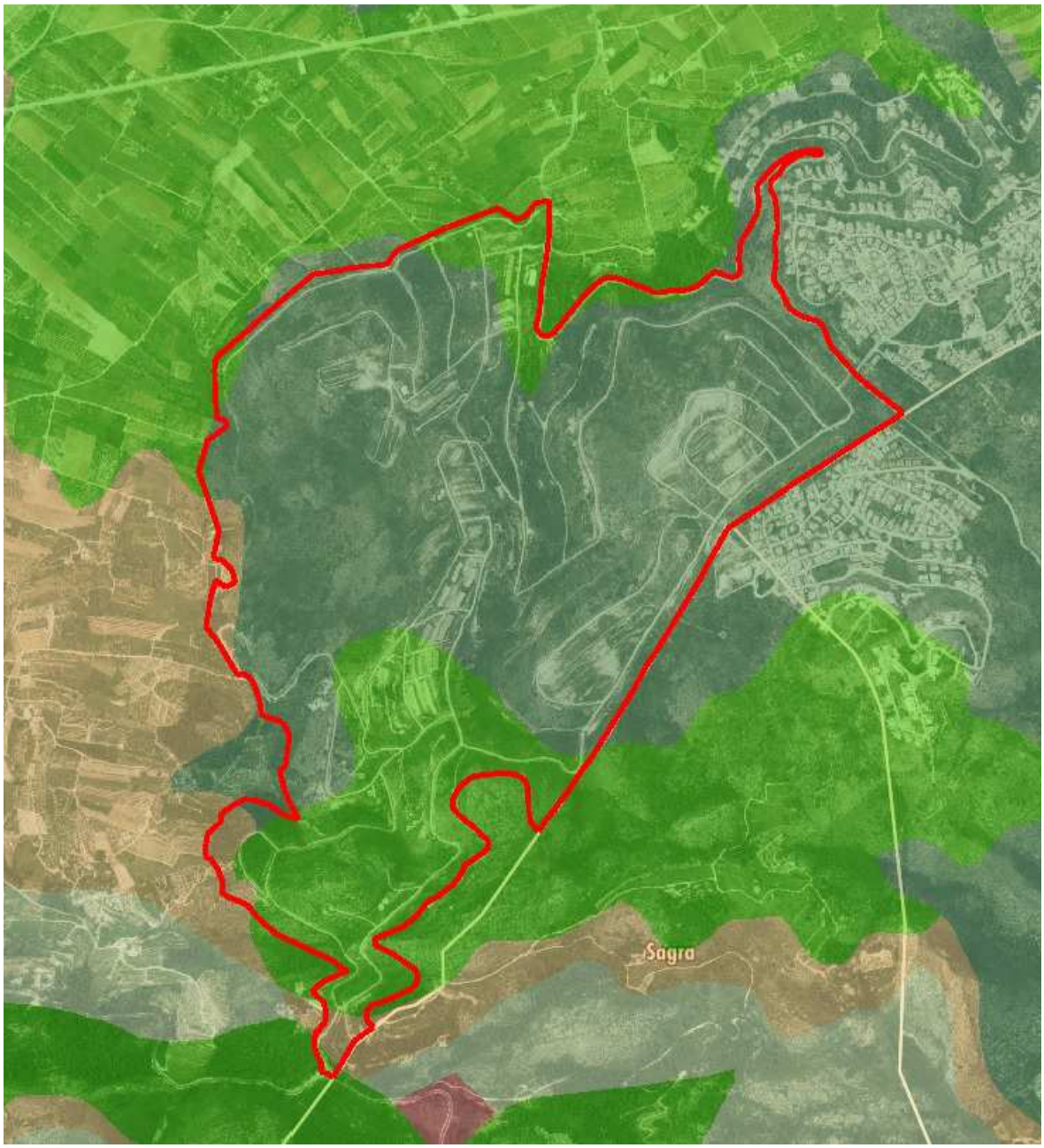


Plano 1.9

Cartografía de áreas críticas frente al cambio climático. Recarga de acuíferos.

Los niveles del carácter estratégico del suelo, en lo que refiere a la recarga de acuíferos, que se identifican en la cartografía corresponden con los siguientes:

- Área estratégica para la recarga de acuíferos. Nivel 1.
- Área estratégica para la recarga de acuíferos. Nivel 2.
- Área de escaso interés para la recarga de acuíferos.

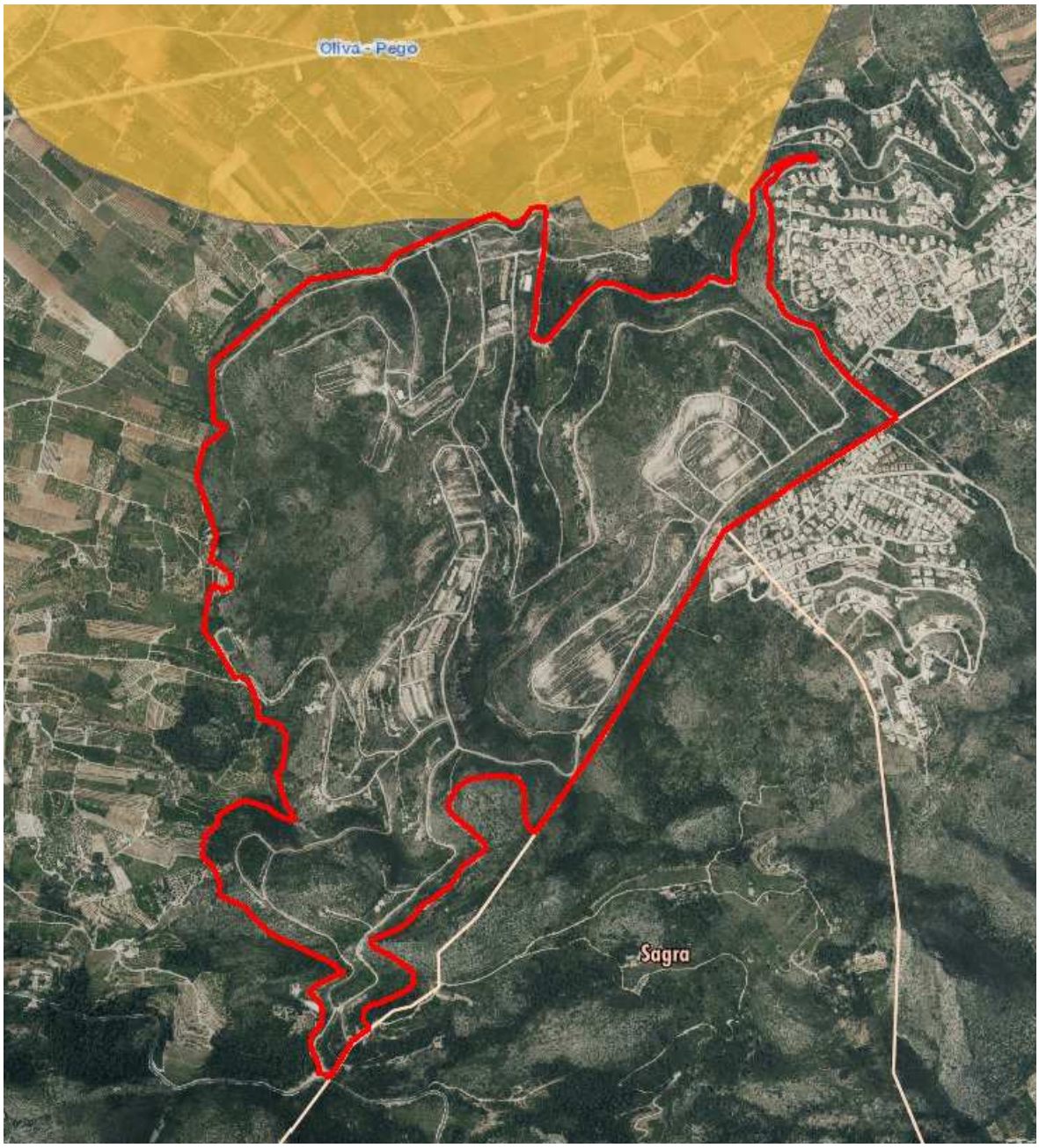


Plano 1.10

Cartografía de áreas críticas frente al cambio climático. Permeabilidad del suelo.

Los niveles de permeabilidad del suelo que se identifican en la cartografía corresponden con los siguientes niveles:

- Permeabilidad del suelo muy alta
- Permeabilidad del suelo alta
- Permeabilidad del suelo baja



Plano 1.11

Cartografía de áreas críticas frente al cambio climático. Intrusión de agua marina.

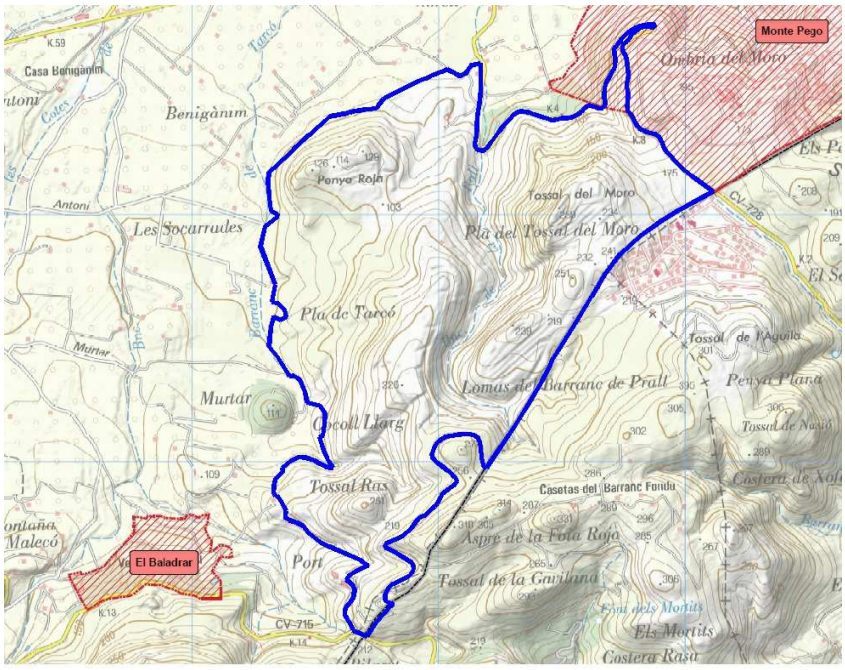
La zona sombreada en color naranja corresponde con la zona de intrusión de agua marina costera en el subsuelo denominada "Pego-Oliva" (Código 080.163).

4. EL PLAN LOCAL DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS FORESTALES DE PEGO.

El Plan Local de Prevención de Incendios Forestales (PLPIF) de Pego fue aprobado por resolución de 18 de junio de 2021, de la Sra. Consellera de Agricultura, Desarrollo Rural, Emergencia Climática y Transición Ecológica.

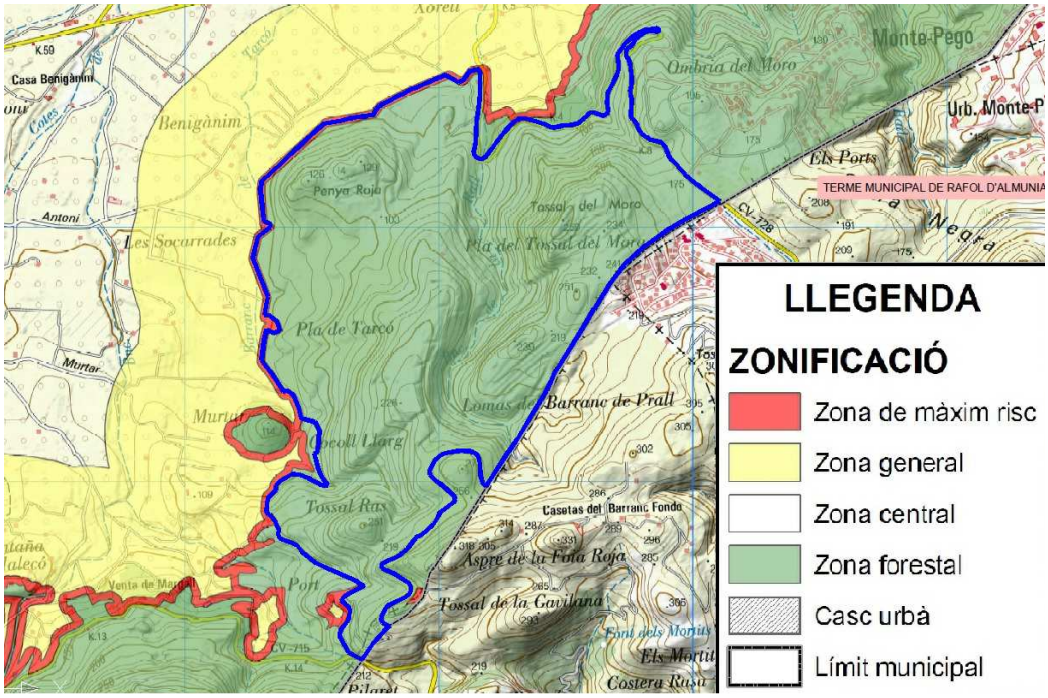
Dicho documento recaba los datos y realiza los análisis que le son propios, y finaliza con la propuesta de actuaciones a desarrollar –incluso en términos municipales colindantes– para la prevención de las causas y de la propagación de los incendios forestales.

A continuación se relaciona la información relevante del PLPIF relativa al ámbito territorial del Sector "Penya Roja" y su entorno inmediato, sobreponiendo (en línea azul) la delimitación del sector.



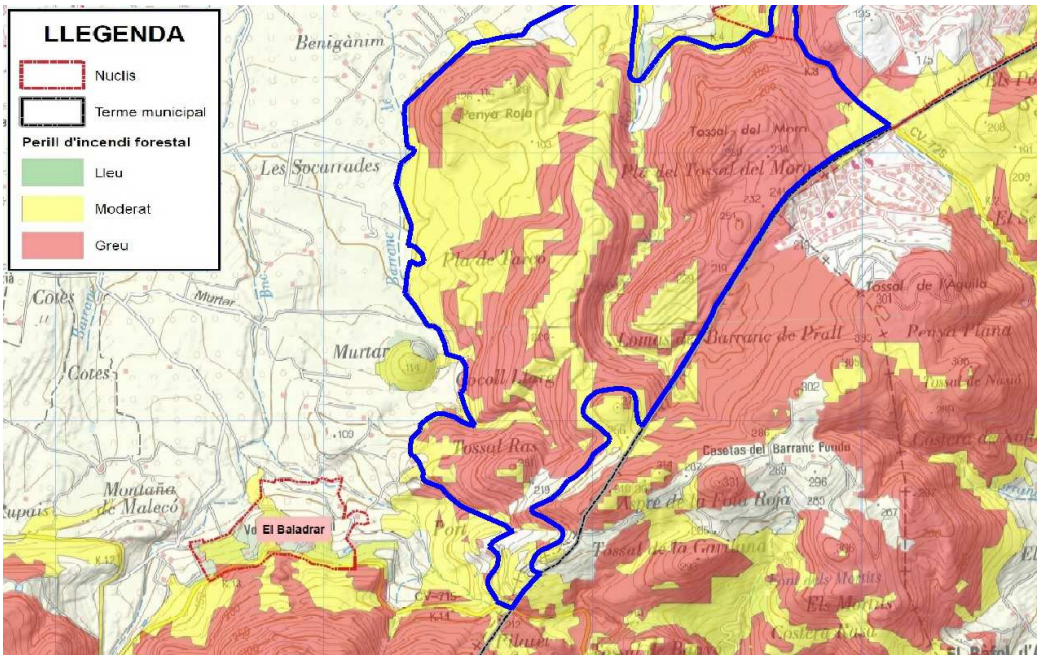
Plano 2.1

El Plano 2.1 de este apartado es una porción del Mapa nº7 de los del PLPIF, en el que se identifica (trama roja) las zonas de interfaz urbana-forestal.



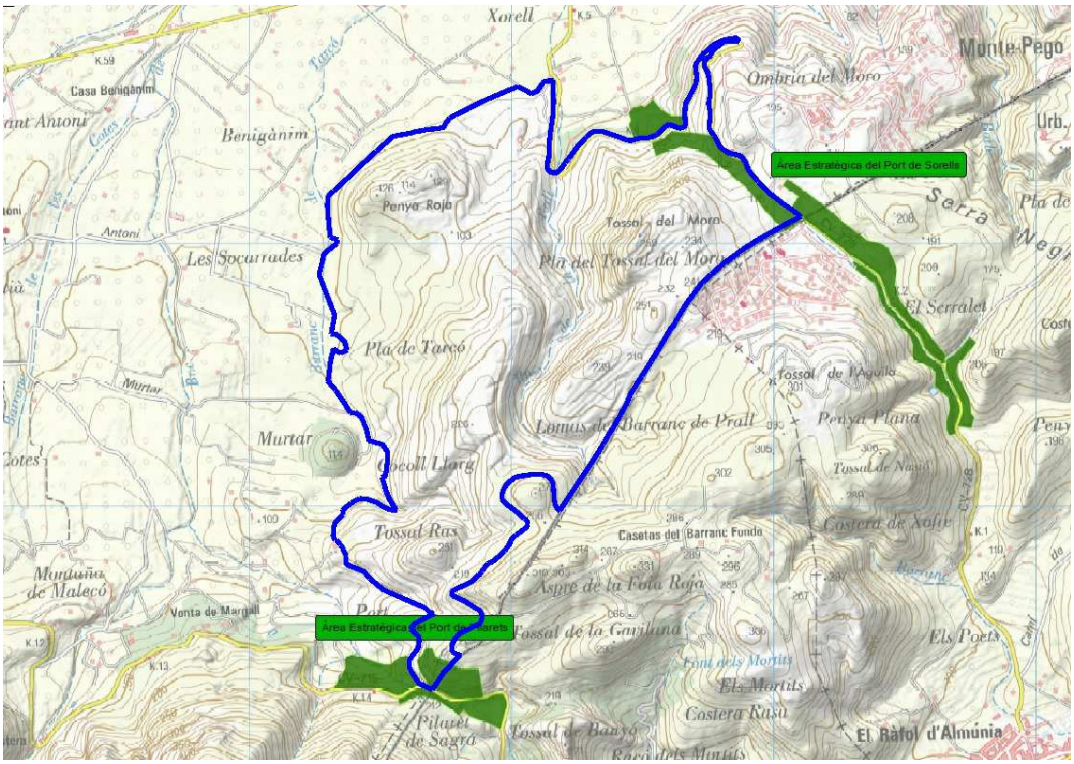
Plano 2.2

El Plano 2.2 recoge una porción del Mapa nº8 de los del PLPIF, en el que se identifica las zonas del Plan local de quemas.



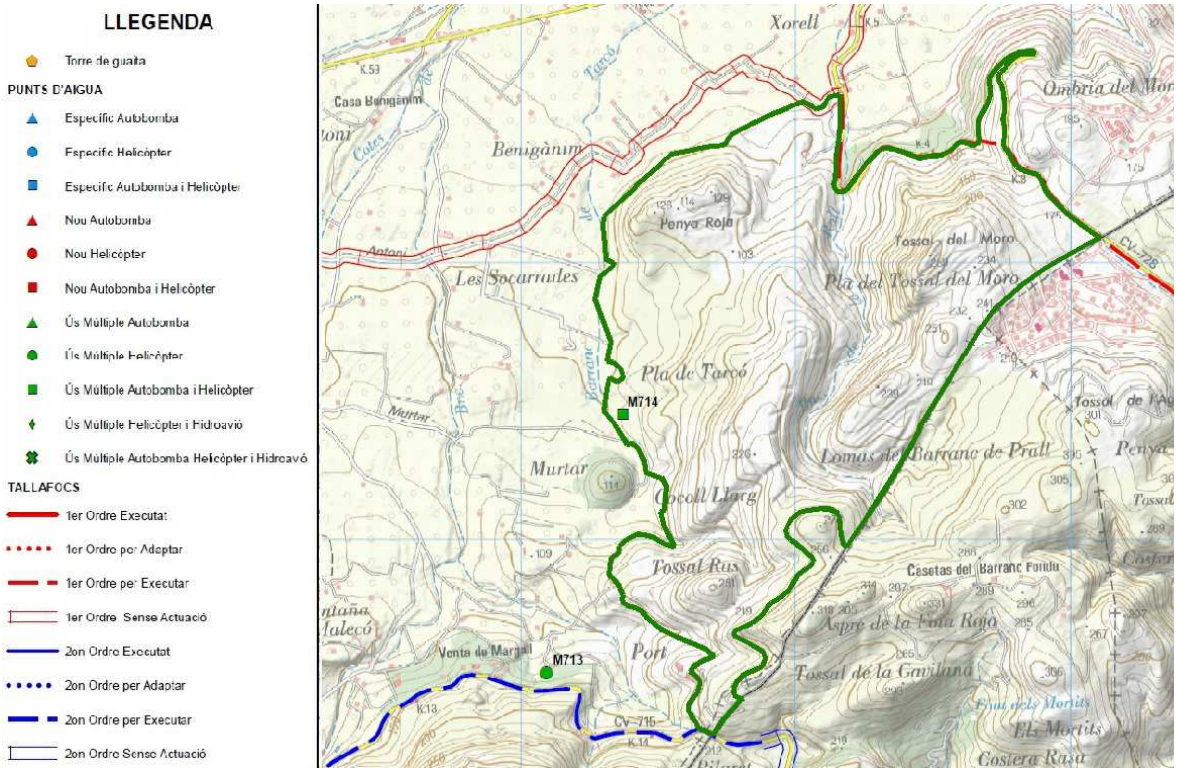
Plano 2.3

El Plano 2.3 recoge una porción del Mapa nº17 de los del PLPIF, en el que se identifica las zonas de peligro de incendio forestal según el PATFOR.



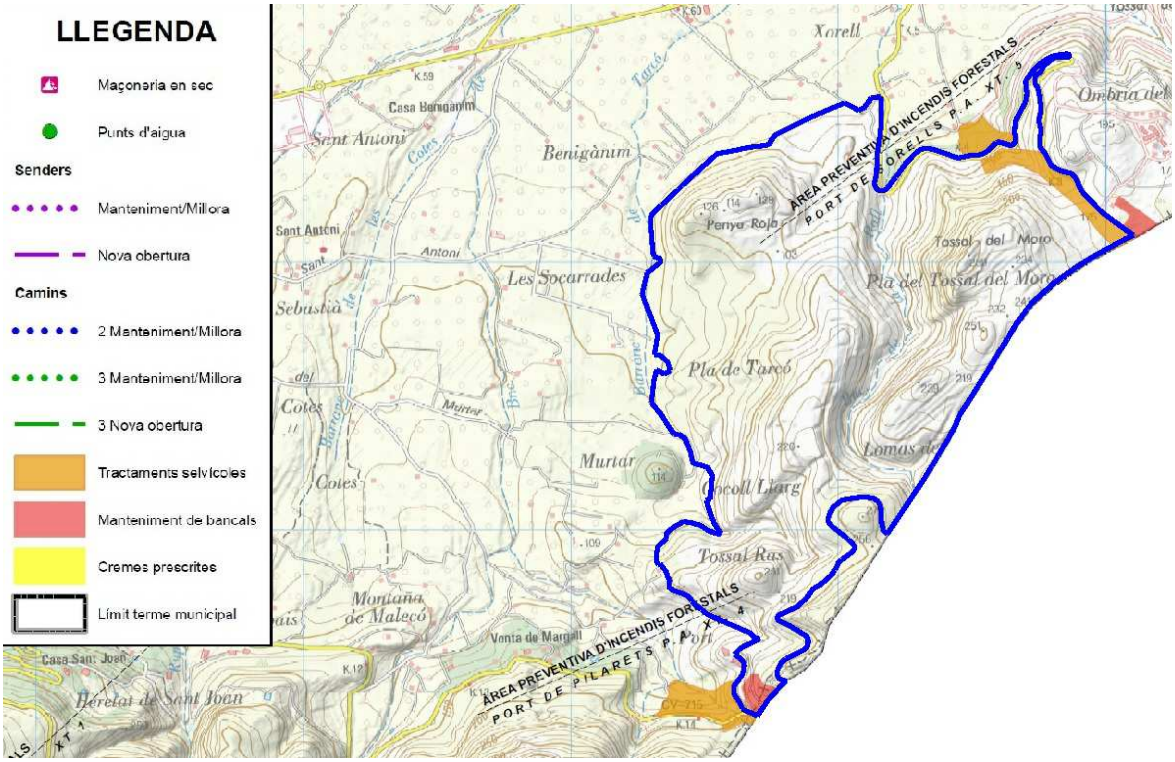
Plano 2.4

El Plano 2.4 recoge una porción del Mapa nº20 de los del PLPIF, en el que se identifica mediante trama verde las áreas estratégicas frente al peligro de incendio forestal.
Se constata que existe dos áreas estratégicas dentro del Sector, al Norte y al sur del mismo.



Plano 2.5

El Plano 2.5 recoge una porción del Mapa nº21 de los del PLPIF, en el que se identifica las infraestructuras preventivas del incendio forestal.
Se constata que en el Sector se sitúa tres de dichas infraestructuras: un cortafuegos de primer orden pendiente de ejecutar que coincide con el trazado de la CV-728 excepto en el tramo donde secciona el apéndice norte del Sector; un punto de agua (M714) de uso múltiple para autobomba y helicóptero; y un cortafuegos de segundo orden que linda con el sector según el trazado de la CV-715.



Plano 2.6

Por último, el Plano 2.6 recoge una porción del Mapa nº24 de los del PLPIF, en el que se identifica las actuaciones propuestas para la prevención de la propagación de los incendios forestales.
Se constata que en el ámbito Sector se sitúa dos de dichas actuaciones: una zona de tratamientos silvícolas al Norte; y una zona de mantenimiento de bancales al Sur del Sector.
Las actuaciones propuestas se concretan en el apartado 9.2 del PLPIF y las referidas a las dos zonas que afectan al Sector "Penya Roja" se describen en las dos fichas (páginas 100 y 99 del documento) que, a continuación, se reproducen.

CODI	DENOMINACIÓ DE LA ACTUACIÓ
P.A.XT. 5	Àrea preventiva d'incendis forestals: Port de Sorells
DESCRIPCIÓ DE L'ACTUACIÓ	
Infraestructura estratègica composta per desbrossament selectiu, aclarida de pins i eliminació de restes, i per el manteniment de bancals abandonats (treballs mecanitzats i manuals de desbrossament i llaurat del terreny). Aquesta àrea preventiva d'incendis forestals hauria de continuar en el terme municipal de Ràfol d'Almunia (veure mapa 24.1).	
LOCALITZACIÓ DE L'ACTUACIÓ	Port de Sorells (CV-728), termes de Pego. Veure mapa 36.2
ACTUACIÓ RECOLLIDA EN DOCUMENTS DE PLANIFICACIÓ APROVATS I/O REDACTATS PER LA CONSSELLERIA COMPETENT EN MATÈRIA DE PREVENCIÓ D'INCENDIS FORESTALS	
Si, en part	Pla de Prevenció d'Incendis Forestals de la Demarcació d'Altea Infraestructures de prevenció d'incendis forestals. Norma tècnica Conforme els condicionants tècnics i normatives llistats en el capítol 3 "Marc normatiu" del present Pla
PERÍODE D'EXECUCIÓ PREVIST	**VIGÈNCIA DE LA MESURA**
Mitjà (3 - 5 anys)	3 anys
COST PREVIST DE L'ACTUACIÓ	
49.375,28 euros	
PROPIETAT / DISPONIBILITAT DELS TERRENYS	
Propietat privada i pública	
EXPECTATIVA DE FINANÇAMENT DE L'ACTUACIÓ	
Possibles fons europeus de manteniment d'infraestructures per a la prevenció d'incendis forestals	
SEGUIMENT	
Informes anuals. Indicadors: Manteniment de bancals (hectàrees/any); Tractament selvícoles (hectàrees/any)	

CODI	DENOMINACIÓ DE LA ACTUACIÓ
P.A.XT. 4	Àrea preventiva d'incendis forestals: Port de Pilarets
DESCRIPCIÓ DE L'ACTUACIÓ	
Infraestructura estratègica composta per desbrossament selectiu, aclarida de pins i eliminació de restes, més manteniment de bancal abandonat (treballs mecanitzats i manuals). Aquesta àrea preventiva d'incendis forestals hauria de continuar en el terme municipal de Sagra (veure mapa 24.1).	
LOCALITZACIÓ DE L'ACTUACIÓ	Port de Pilarets (CV-715), termes de Pego. Veure mapa 35
ACTUACIÓ RECOLLIDA EN DOCUMENTS DE PLANIFICACIÓ APROVATS I/O REDACTATS PER LA CONSSELLERIA COMPETENT EN MATÈRIA DE PREVENCIÓ D'INCENDIS FORESTALS	
Si, en part	Pla de Prevenció d'Incendis Forestals de la Demarcació d'Altea Infraestructures de prevenció d'incendis forestals. Norma tècnica Conforme els condicionants tècnics i normatives llistats en el capítol 3 "Marc normatiu" del present Pla
PERÍODE D'EXECUCIÓ PREVIST	**VIGÈNCIA DE LA MESURA**
Mitjà (3 - 5 anys)	3 anys
COST PREVIST DE L'ACTUACIÓ	
50.804,13 euros	
PROPIETAT / DISPONIBILITAT DELS TERRENYS	
Propietat privada i pública	
EXPECTATIVA DE FINANÇAMENT DE L'ACTUACIÓ	
Possibles fons europeus de manteniment d'infraestructures per a la prevenció d'incendis forestals	
SEGUIMENT	
Informes anuals. Indicadors: Manteniment de bancals (hectàrees/any); Tractament selvícoles (hectàrees/any)	

En Teulada-Moraira, diciembre de 2022



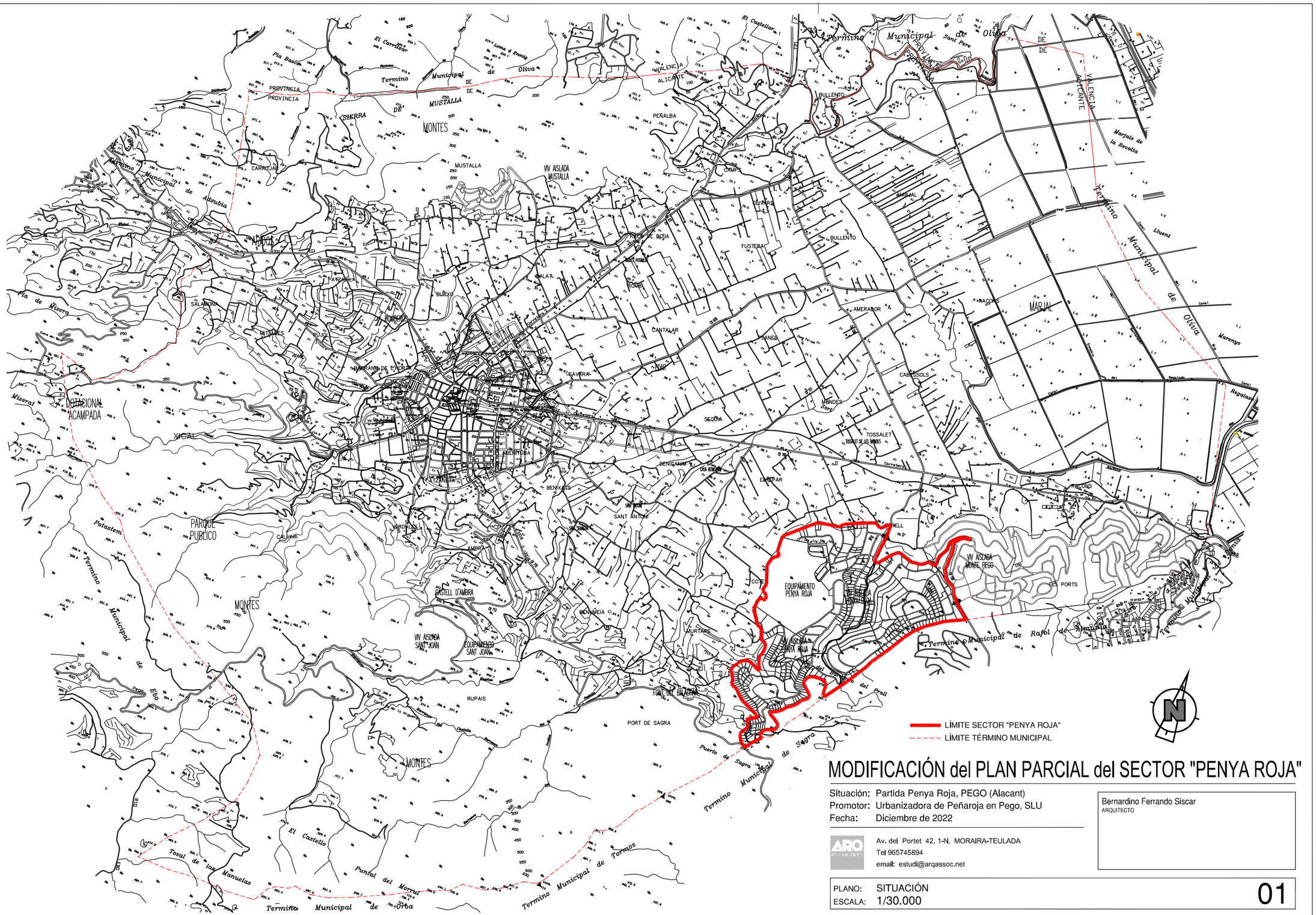
Firmado: Bernardino Ferrando Siscar, Arquitecto

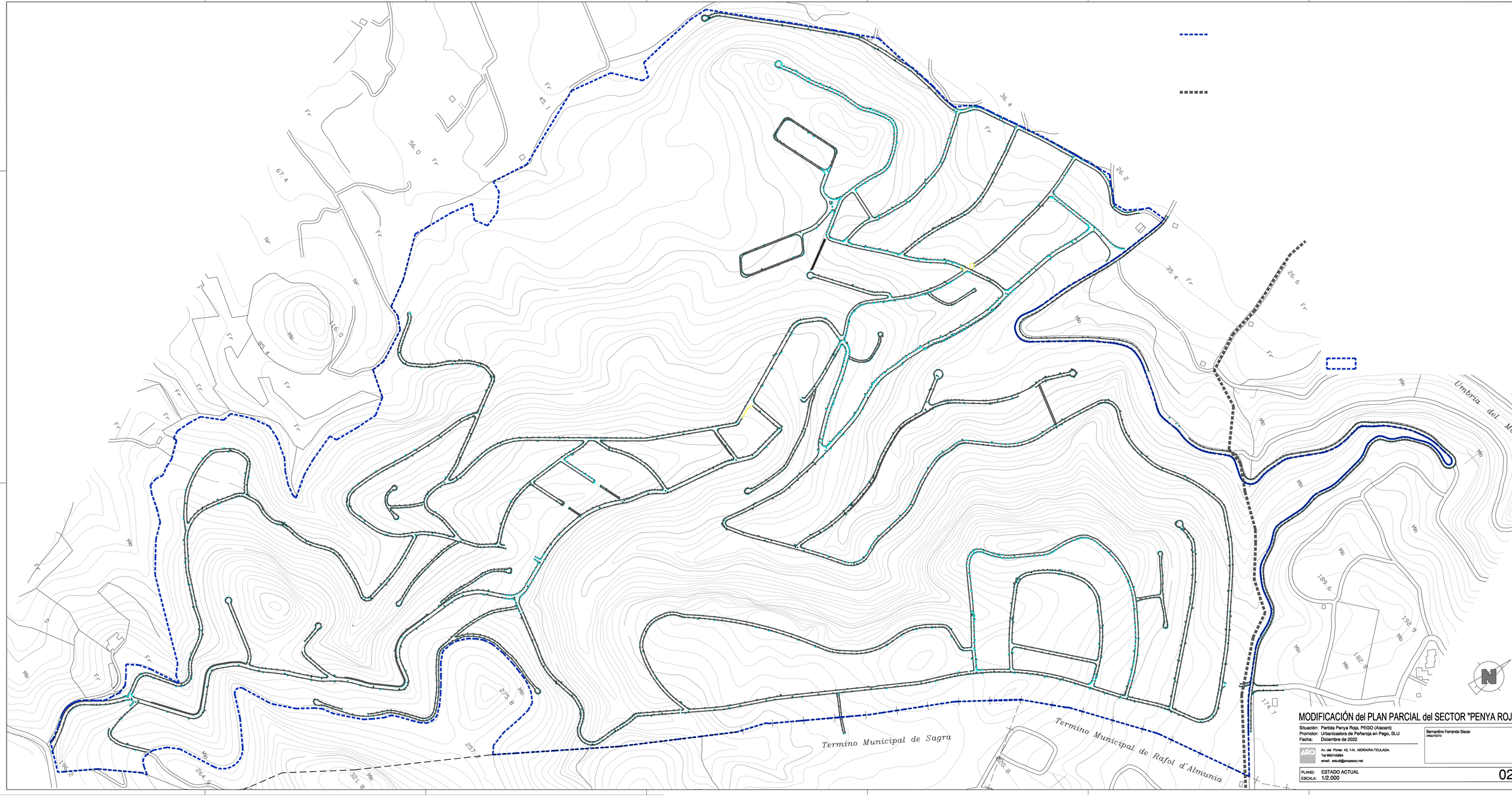
PLANOS DE INFORMACIÓN

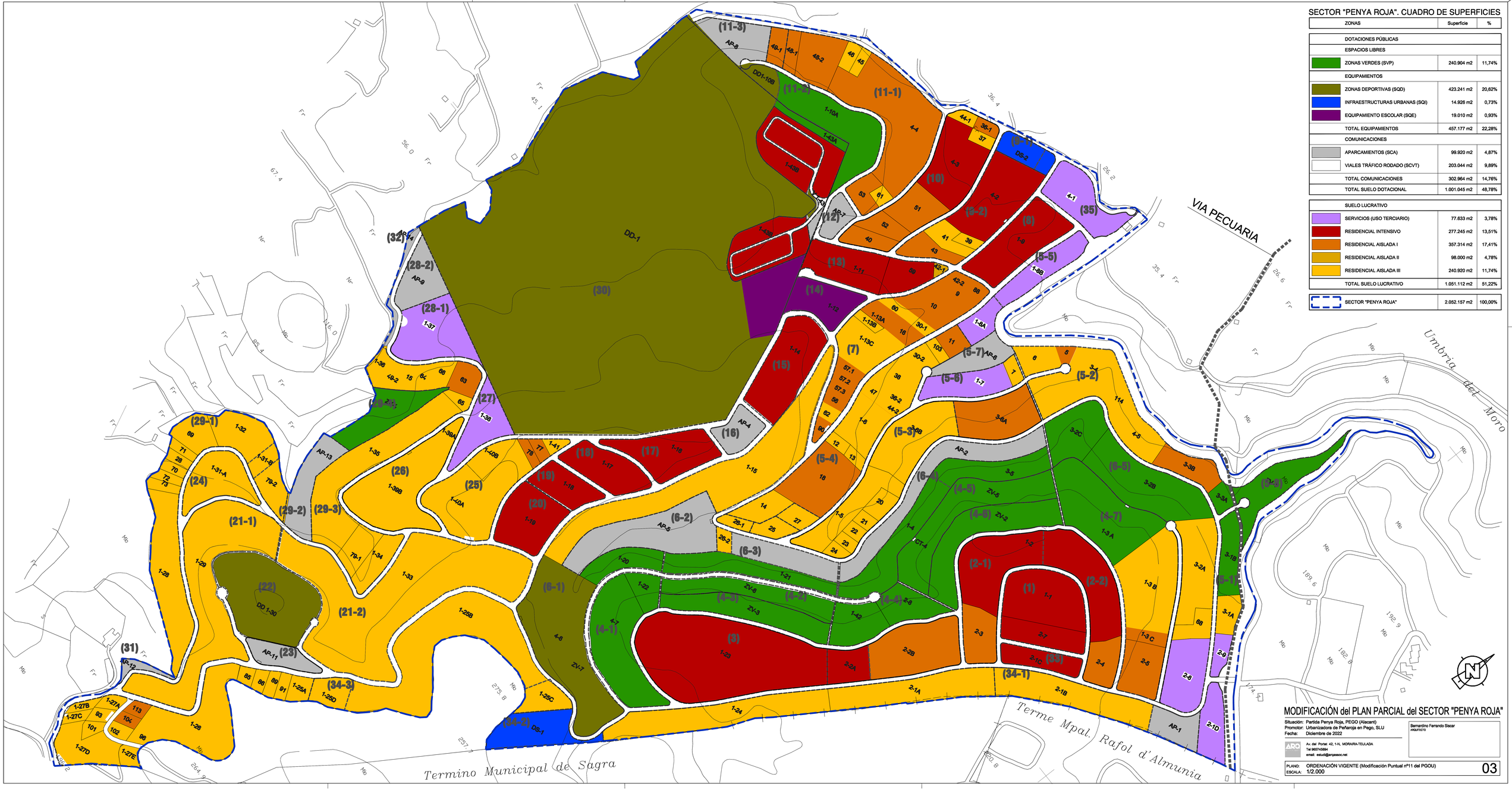
Plano 1. Situación.

Plano 2. Estado actual.

Plano 3. Ordenación vigente.


Término Municipal de Altea
Término Municipal de Alfaz del Pi
Término Municipal de Benidorm
Término Municipal de Finestrat
Término Municipal de Polop
Término Municipal de Relleu
Término Municipal de Sella
Término Municipal de Orxeta
Término Municipal de Tàrbena
Término Municipal de Callosa d'En Sarrià
Término Municipal de Guadalest
Término Municipal de Confrides
Término Municipal de Benimantell
Término Municipal de Benifallim
Término Municipal de Castell de Castells
Término Municipal de Alcoy
Término Municipal de Penàguila
Término Municipal de Benilloba
Término Municipal de Alcolecha
Término Municipal de Beniarrés
Término Municipal de Tollos
Término Municipal de Gorga
Término Municipal de Parcent
Término Municipal de Lorcha
Término Municipal de Murla
Término Municipal de Vall de Laguar
Término Municipal de Benigembla
Término Municipal de Castell de Guadalest
Término Municipal de Tormos
Término Municipal de Pedreguer
Término Municipal de Beniarbeig
Término Municipal de Teulada
Término Municipal de Benitachell
Término Municipal de Jesús Pobre
Término Municipal de Rafol de Almunia
Término Municipal de Ondara
Término Municipal de Gata de Gorgos
Término Municipal de Xàbia
Término Municipal de Calpe
Término Municipal de Benissa
Término Municipal de Senija
Término Municipal de Els Poblets
Término Municipal de Denia
Término Municipal de Ondara
Término Municipal de Vall de Ebo
Término Municipal de Castell de Castells


Termino Municipal de Sagra
Termino Municipal de Rafol d'Almunia
Umbria del Moro
MODIFICACIÓN del PLAN PARCIAL del SECTOR "PENYA ROJA"
Situación: Partida Penya Roja, PEGO (Alacant)
Promotor: Urbanizadora de Peñaroja en Pego, SLU
Fecha: Diciembre de 2022
Bernardino Ferrando Siscar
ARQUITECTO
ARQ
Av. del Portet, 42, 1-N. MORAIRA-TEULADA
Tel:966745884
email: estudi@arqsasoc.net
PLANO: ESTADO ACTUAL
ESCALA: 1/2.000
02



SECTOR "PENYA ROJA". CUADRO DE SUPERFICIES

ZONAS	Superficie	%
DOTACIONES PÚBLICAS		
ESPACIOS LIBRES		
ZONAS VERDES (SVP)	240.904 m2	11,74%
EQUIPAMIENTOS		
ZONAS DEPORTIVAS (SQD)	423.241 m2	20,62%
INFRAESTRUCTURAS URBANAS (SQI)	14.926 m2	0,73%
EQUIPAMIENTO ESCOLAR (SQE)	19.010 m2	0,93%
TOTAL EQUIPAMIENTOS	457.177 m2	22,28%
COMUNICACIONES		
APARCAMIENTOS (SCA)	99.920 m2	4,87%
VIALES TRÁFICO RODADO (SCVT)	203.044 m2	9,89%
TOTAL COMUNICACIONES	302.964 m2	14,76%
TOTAL SUELO DOTACIONAL	1.001.045 m2	48,78%
SUELO LUCRATIVO		
SERVICIOS (USO TERCIARIO)	77.633 m2	3,78%
RESIDENCIAL INTENSIVO	277.245 m2	13,51%
RESIDENCIAL AISLADA I	357.314 m2	17,41%
RESIDENCIAL AISLADA II	98.000 m2	4,78%
RESIDENCIAL AISLADA III	240.920 m2	11,74%
TOTAL SUELO LUCRATIVO	1.051.112 m2	51,22%
SECTOR "PENYA ROJA"	2.052.157 m2	100,00%

MODIFICACIÓN del PLAN PARCIAL del SECTOR "PENYA ROJA"

Situación: Partida Penya Roja, PEGO (Alacant)
Promotor: Urbanizadora de Peñaroja en Pego, SLU
Fecha: Diciembre de 2022

Bernardino Fernando Slacar
ARQUITECTO

ARQ
Av. del Portet 42, 1-N. MORAIRA-TEULADA
Tel.965745884
email: estudi@arqassoc.net

PLANO: ORDENACIÓN VIGENTE (Modificación Puntual nº11 del PGOU) 03
ESCALA: 1/2.000

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Las modificaciones de la ordenación pormenorizada del Sector "Penya Roja" que se plantean en el presente documento, respecto de la establecida mediante la Modificación Puntual nº11 del PGOU de Pego, son las siguientes:

01. Modificación de la alineación viaria en varios tramos de viales de tráfico rodado internos del Sector, al objeto de ajustarse al trazado de los viales ya ejecutados. De este modo, se aminora sensiblemente la transformación de la orografía del terreno respecto de la que se habría derivado de las alineaciones aprobadas.
    Esto supone la modificación de la superficie neta de las manzanas colindantes con los tramos viarios cuyo trazado se varía.
02. Incorporación de viales de prioridad peatonal en los que la circulación de vehículos a motor quede restringida a residentes, carga y descarga y servicios de emergencia que mejoren la accesibilidad rodada y peatonal a parcelas con fuerte desnivel respecto de la rasante del vial a que den frente.
03. Suprimir dos viales de tráfico rodado que quedan completamente insertos en zona verde, manteniendo la obra civil ejecutada como obras de acondicionamiento de dichas zonas verdes para facilitar su accesibilidad y uso público.
04 Suprimir los viales peatonales de pendiente acusada que no resulten necesarios para la implantación de servicios urbanos.
05. Incorporar en el plano de ordenación la zona de protección de la CV-728 y el trazado del Barranc del Rall.
06. Reajustar ligeramente las delimitaciones entre las zonas de suelo residencial extensivo a las que corresponden diferentes índices de edificabilidad neta, de modo que –a pesar de la variación de la superficie de algunas manzanas– se mantenga las superficies y aprovechamientos adjudicados a los diferentes propietarios en el Proyecto de Reparcelación aprobado.
    Se ha procurado que los ajustes se realicen en parcelas titularidad del accionista del Agente Urbanizador.
07. Reducir la sobredimensionada reserva de suelo destinado a aparcamientos públicos (SCA) para ajustarla a la exigencia normativa vigente, destinando el excedente de dicho suelo a los siguientes usos: zona verde (SVP); infraestructuras urbanas (SQI); y otros usos dotacionales ó equipamientos que puedan ser definidos posteriormente por el Ayuntamiento (SQM).
08. Destinar una porción de 2.117 m2 del equipamiento deportivo (SQD-1) a uso de infraestructura urbana (SQI), requerida para la implantación de un depósito regulador.
09. Incorporar normativa reguladora de la pendiente de los viales, de modo coherente con la legislación vigente.
10. Definir las zonas requeridas para la implantación de centros de transformación calificándolas como equipamientos para infraestructuras urbanas (SQI-CT).
11. Modificar la normativa reguladora de la edificación de modo que se permita libertad compositiva arquitectónica y queden regulados parámetros edificatorios insuficientemente definidos ó ausentes.

2. CUADRO DE SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS.

Las magnitudes que se derivan de la propuesta de modificación de la ordenación pormenorizada se consignan en el cuadro de superficies y aprovechamientos que figura en la página siguiente:

ZONAS en SUELO DOTACIONAL	Sup (m2)	%
ZONAS VERDES Y ESP. LIBRES		
SVP-1	230.473	
SVP-2	19.171	
SVP-3	18.952	
SVP-4	9.901	
Total zonas verdes:	**278.497**	**13,57**
EQUIPAMIENTOS		
Zonas deportivas	**408.008**	19,88
SQD-1	364.394	
SQD-2	20.379	
SQD-3	23.235	
Equipamiento escolar (SQE-1)	**19.013**	0,93
Infraestructuras urbanas	**7.942**	0,39
SQI-1	1.244	
SQI-2	2.117	
SQI-3	3.998	
SQI-CT.01 a SQI-CT-CR	583	
Dotacional múltiple	**53.365**	2,60
SQM-1	8.660	
SQM-2.1	2.182	
SQM-2.2	3.565	
SQM-3	19.728	
SQM-4	9.082	
SQM-5.1	481	
SQM-5.2	9.667	
Total Equipamientos:	**488.328**	**23,80**
COMUNICACIONES		
Aparcamientos	**32.082**	1,56
SCA-1	3.654	
SCA-2.1	3.434	
SCA-2.2	383	
SCA-3	4.231	
SCA-4	5.471	
SCA-5	10.923	
SCA-6	2.304	
SCA-7	1.682	
Viales tráfico rodado (SCVT)	156.638	7,63
Viales prioridad peatonal (SCVP)	22.164	1,08
Zona protección CV-728	38.257	1,87
Total comunicaciones:	**249.141**	**12,14**
TOTAL SUELO DOTACIONAL	**1.015.966**	**49,51**

Canalización Barranc del Rall		**4.654**	**0,23**			

ZONAS en SUELO LUCRATIVO.		Sup (m2)	%	**IEN**	Edif (m^2t)	Nº viv.
Terciario (ZUR-TR)		**75.373**	**3,67**	0,4720	**35.576,06**	**0**
Residencial intensivo (ZUR-RE1)		275.931	13,44	0,5000	137.965,50	**1.371**
Residencial extensivo	ZUR-RE2-1	337.370	16,44	0,2352	79.349,42	407
	ZUR-RE2-2	192.467	9,38	0,1600	30.794,72	121
	ZUR-RE2-3	150.396	7,33	0,0970	14.588,41	49
Total Residencial extensivo:		680.233	33,15		124.732,55	**577**
Total Residencial:		956.164	**46,59**		**262.698,05**	**1.948**
TOTAL SUELO LUCRATIVO		**1.031.537**	**50,26**		**298.274,11**	**1.948**

TOTAL SECTOR	**2.052.157**	**100,00**	**–**	**298.274,11**	**1.948**

La superficie neta total que corresponde a cada diferente zona de ordenación urbanística de uso residencial que se ha consignado en el "Cuadro" precedente, así como el número máximo de viviendas admisible en cada una de ellas, se deduce del cuadro siguiente:

Sub-manzana	**RESIDENCIAL EXTENSIVO** (****)						**R. INTENSIVO** (***)	
	ZUR-RE2-1		**ZUR-RE2-2**		**ZUR-RE2-3**		**ZUR-RE1**	
	Sup. (m2)	N_V	Sup. (m2)	N_V	Sup. (m2)	N_V	Sup. (m2)	N_V
.01	46.162	57	34.498	22	36.061	12	13.288	66
.02	3.517	4	7.088	4	87.533	29	15.734	78
.03	12.480	15	20.816	13	4.763	1	15.079	75
.04	8.013	10	17.120	11	22.039	7	15.214	76
.05	(**) 518	1	4.381	2	150.396	49	11.934	59
.06	33.319	41	4.433	2			15.787	78
.07	34.268	42	3.134	2			16.127	80
.08	13.779	17	(*) 47.424	32			12.736	63
.09	25.159	31	13.700	9			9.742	48
.10	6.563	8	5.749	3			6.903	34
.11	1.292	1	6.746	4			11.145	55
.12	3.171	3	5.640	3			20.933	104
.13	13.365	16	21.738	14			51.375	257
.14	1.075	1	192.467	121			6.456	32
.15	24.914	31					25.862	129
.16	8.571	10					21.902	109
.17	7.792	9					5.714	28
.18	4.341	5					275.931	1.371
.19	2.059	2						
.20	3.464	4						
.21	4.356	5						
.22	13.381	16						
.23	1.755	2						
.24	6.646	7						
.25	5.256	6						
.26	6.937	8						
.27	26.660	33						
.28	15.404	19						
.29	3.153	3						
	337.370	407						

Notas:

(*) En virtud del artículo 12.4, en esta manzana se autoriza 4 parcelas de superficie no inferior a 1.000m2s, por lo que el nº máximo de viviendas que resultará en ella es: N_{MAX} = 4 + (47.424–4.000)/1.500 = 4 + 28,94 = 32,94 ≈ 32 viv.

(**) Aplicación del artículo 12.3 de las Normas Urbanísticas.

(***) Nº máximo de viviendas en cada manzana obtenido por aplicación del coeficiente establecido en el artículo 16.7 de las Normas Urbanísticas.

(****) Nº máximo de viviendas en cada manzana obtenido por aplicación del parámetro de parcela mínima establecido en el artículo 12.1 de las Normas Urbanísticas.

La superficie neta total correspondiente a la zona de ordenación urbanística de uso terciario (ZUR-TER) que se ha consignado en el "Cuadro de superficies y aprovechamientos", se deduce del cuadro siguiente:

Sub-manzana	**ZUR-TER**
	Sup. (m2)
.01	11.854
.02	12.568
.03	7.585
.04	14.400
.05	7.939
.06	10.402
.07	3.143
.08	7.482
	75.373

La superficie total correspondiente a la zona de equipamientos destinada a "Infraestructura urbana – Centros de transformación" (SQI-CT) que se ha consignado en el cuadro de superficies y aprovechamientos, se deduce del cuadro siguiente:

SQI-CT.*	
Nº CT	Sup. (m2)
CT-01	38
CT-02	56
CT-03	25
CT-04	38
CT-05	40
CT-06	38
CT-07	37
CT-08	38
CT-09	26
CT-10	30
CT-11	40
CT-12	38
CT-13	38
CT-14	35
CT-CR	66
	583

3. JUSTIFICACIÓN DE NO MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

La modificación del planeamiento contenida en este Plan Parcial de Mejora no altera la ordenación estructural prevista en el Plan General de Ordenación Urbana vigente y la Modificación Puntual nº 11 de dicho Plan General en base al art. 36 de la LUV por cuanto el Sector "Penya Roja" se trata de un Suelo Urbanizable Pormenorizado con un Programa de Actuación Integrada aprobado y los cambios que con este Plan Parcial se pretende introducir no alteran las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio, no alteran la clasificación del suelo ya que no se altera la delimitación del Sector, manteniéndose invariable el Area de Reparto 4 constituida íntegramente por el Sector "Penya Roja", se mantienen las zonas de ordenación urbanísticas previstas en el Plan General, no se altera la ordenación del Suelo No Urbanizable ya que este Plan Parcial afecta solamente al Sector "Penya Roja", no se altera la red primaria prevista en el Plan General ya que este sector no tiene asignada red primaria, no se altera el tratamiento de los bienes de dominio público no municipal, no

existen en el sector centros cívicos ni actividades susceptibles de generar tráfico intenso, no altera la delimitación del sector, sus usos o intensidades ni su aprovechamiento tipo, ya que mantiene los aprobados por el planeamiento vigente.

4. ESTÁNDAR DOTACIONAL GLOBAL DE LA MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO.

De acuerdo a lo establecido en el apartado III.8.2 del Anexo IV del TRLOTUP, respecto de las modificaciones de planes, la ordenación modificada tendrá un estándar dotacional global igual o superior al de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación.

Por ello; teniendo en cuenta que, según se desprende del "Cuadro de superficies y aprovechamientos", el estándar dotacional global de la ordenación modificada es **0,4951**; y que el estándar dotacional global de la ordenación vigente es **0,4878**; se cumple el precepto legal citado.

La modificación no afecta al uso ni a la capacidad poblacional, por lo que **no** procede realizar suplementos de la dotación de parque público de red primaria.

5. JUSTIFICACIÓN DE LA RESERVA DOTACIONAL PORMENORIZADA AFECTADA POR LA MODIFICACIÓN DEL PLAN

5.1. Justificación de la suficiencia de la reserva de aparcamiento en suelo dotacional.

En la modificación de la ordenación pormenorizada del Sector "Penya Roja" se aumenta la superficie de todas las dotaciones públicas excepto la de aparcamientos en suelo público; ya que, de acuerdo al Objetivo nº6 de la presente modificación, se pretende reducir la sobredimensionada reserva de suelo destinado a aparcamientos públicos (SCA) para ajustarla a la exigencia normativa vigente. De ese modo, se podrá destinar el excedente de dicho suelo a otros usos dotacionales, fundamentalmente equipamientos cuyo destino pueda ser definido posteriormente por el Ayuntamiento en función de las necesidades que se presenten.

Por ello, habiéndose reservado una superficie total de 32.082 m2 para aparcamientos en suelo público (SCA), procede comprobar que dicha reserva se ajusta a los requisitos legalmente establecidos.
El potencial de plazas de aparcamiento que se deduce de dicha reserva se obtendrá, según se desprende del apartado III.2.5.h del Anexo IV del TRLOTUP, aplicando un estándar medio de 1 plaza de aparcamiento por cada 20 m2 de zona de aparcamiento.
Consecuentemente, el número "N_P" de plazas de aparcamiento potenciales en la reserva proyectada es:
N_P = 32.082 / 20 = 1.604,10 **≈ 1.604 plazas**

Al objeto de aplicar los estándares relativos a plazas de aparcamiento, resulta necesario el cálculo de la población "H" potencial del Sector.
Dicho parámetro se obtendrá aplicando el criterio establecido en el artículo 22.1 del TRLOTUP al número máximo de viviendas resultante en el Sector:
H = 1.949 viv x 2,50 hab/viv = 4.872,50 hab ≈ 4.872 hab

La exigencia legal de reserva de plazas de aparcamiento en la red dotacional secundaria de las actuaciones de uso dominante residencial, se establece en el apartado III.4.4 del Anexo IV del TRLOTUP y requiere un mínimo de 0,25 plazas de aparcamiento de uso público por habitante.
Así mismo; considerando que en el Sector se pueden materializar un aprovechamiento total de 35.576,06 m2t de uso terciario, y de acuerdo a lo previsto en el apartado III.4.5 del citado anexo; a dicha edificabilidad se le deberá aplicar el estándar exigido en el apartado III.5.3 para dicho uso, es decir, una plaza por cada 100 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad terciaria.
Por tanto, la exigencia mínima de plazas de aparcamiento en el ámbito del Sector será:

a. Reserva originada por el uso residencial: N_{RES} = 0,25 x 4.872 = 1.218 plazas
b. Reserva originada por el uso terciario: N_{TER} = 35.576,06 / 100 = 355,24 ≈ 356 plazas

Así, la exigencia de reserva de plazas de aparcamiento en suelo dotacional es de **1.574 plazas**; por lo que, considerando que la reserva realizada es superior (1.604 plazas), se cumple el precepto legal regulador de dicha materia.

5.2. Justificación de la suficiencia de la reserva de aparcamiento en parcela privada de uso residencial.

La exigencia legal de reserva de plazas de aparcamiento en parcela privada de las actuaciones de uso dominante residencial, se establece en el apartado III.4.4 del Anexo IV del TRLOTUP y requiere un mínimo de 0,50 plazas de aparcamiento privadas por habitante. Por tanto, la reserva mínima es: N = 0,50 x 4.872 = **2.436 plazas**

La reserva de plazas de aparcamiento que se realiza en el plan se deduce de la aplicación del artículo 20 de las Normas Urbanísticas del presente documento, resultando el siguiente número de plazas: N_P = (2 x 577) + 1.371 = **2.525 plazas**
Por lo que se cumple el precepto legal regulador de dicha materia.

5.3. Justificación de la suficiencia de la reserva de aparcamiento en parcela privada de uso terciario.

La exigencia legal de reserva de plazas de aparcamiento en parcela privada de uso terciario, se establece en el apartado III.5.4 del Anexo IV del TRLOTUP y, en ausencia de complejos terciarios que ocupen manzanas completas, está en función del uso concreto al que, en desarrollo del plan, se destinen las parcelas, conforme a los siguientes estándares:

a) Usos comerciales o recreativos: una plaza por cada 25 m2 construidos.
b) Usos hosteleros y similares: una plaza por cada 50 m2 construidos.
c) Usos terciarios distintos a los anteriores: una plaza por cada 100 m2 construidos.

Por ello, habiéndose adoptado en el artículo 20 de las Normas Urbanísticas idéntico criterio de previsión de plazas de aparcamiento que el contenido en la citada disposición, se cumple el precepto.

6. JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS EN LA RED VIARIA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

6.1. Justificación de la modificación de alineaciones en viales de tráfico rodado.

De acuerdo con el objetivo nº1 de los del presente documento, se propone la modificación de la alineación viaria interna del Sector en tramos de varios viales, al objeto de ajustarse al trazado de los viales ya ejecutados.
Esta modificación supone la sensible reducción de la transformación de la orografía original del terreno respecto de la que se habría derivado de la ejecución de las alineaciones actuales, lo cual ha de considerarse como una mejora de la ordenación.
La descripción de las modificaciones y su detalle –en planta y alzado– se realiza en el "Anexo nº3" del presente documento.

6.2. Justificación de la incorporación de viales de prioridad peatonal.

De acuerdo con el objetivo nº2 de los de la presente modificación de la ordenación pormenorizada se propone la incorporación de viales de prioridad peatonal, en plataforma única de 5 m de ancho, que mejoren la accesibilidad rodada y peatonal a parcelas con fuerte desnivel respecto de la rasante del vial al que den frente. En estos viales, la circulación de vehículos a motor quedará restringida a residentes, carga y descarga, y servicios de emergencia.
La regulación de los viales previstos se realiza en el artículo 4.3 de las Normas Urbanísticas y se ajusta a los requisitos legales que se establecen en los apartados III.2.2.b, III.2.3.b, III.2.4 y III.2.5.b del Anexo IV del TRLOTUP.
Actualmente en estos viales únicamente se ha realizado trabajos de explanación, por lo que la incorporación de esta determinación a la ordenación pormenorizada supone la ejecución de obras de urbanización.

6.3. Justificación de la supresión de dos viales de tráfico rodado.

En este documento se propone la supresión de dos viales que quedan completamente insertos, respectivamente, en las zonas verdes SVP-1 y SVP-3. En esta situación, ambos viales carecen del objeto de dotar a los terrenos colindantes de las infraestructuras y servicios urbanos que les otorgasen la condición de solar.
Por ello, su utilidad será la de facilitar acceso ciclopeatonal a la respectiva zona verde y su superficie se incorpora a la de la misma. En ese sentido, se mantendrá la obra civil actualmente ejecutada como obras de acondicionamiento para facilitar su accesibilidad y uso público.

6.4. Justificación de la supresión de varios viales peatonales.

En este documento también se propone la supresión de cuatro viales peatonales que no resulten necesarios para la implantación de servicios urbanos y cuya excesiva pendiente (ya que están trazados, prácticamente, en sentido de la máxima pendiente orográfica) los hace completamente inadecuados para el fin de facilitar accesibilidad peatonal.

Los viales peatonales suprimidos y las pendientes resultantes en ellos son las siguientes:

Vial Peatonal (VP)	Cota inicial	Cota final	Desnivel	Long. horiz.	Pen-diente
VP de comunicación de C/. Penya Roja 4 con C/.Penya Roja 7.	238,35	114,66	123,69	222,92	**55,49%**
VP de comunicación de C/. Penya Roja 8 con el equipamiento SQM-2.	82,88	53,89	28,99	86,47	**33,53%**
VP de comunicación de C/. Penya Roja 5 con C/.Penya Roja 7.	219,85	119,16	100,69	160,58	**62,70%**
VP de comunicación del equipamiento SQD-3 con C/.Penya Roja 24.	211,41	149,08	62,37	70,15	**88,91%**

7. EFECTOS DE LAS DETERMINACIONES DE LA CARTOGRAFÍA TEMÁTICA DE LA GENERALITAT VALENCIANA EN LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

De la cartografía temática reseñada en la Memoria Informativa del presente documento se constata que de tres de ellas se deducen aspectos a considerar en la ordenación pormenorizada del Sector.

En primer lugar, de la cartografía del PATRICOVA se constata la afección por riesgo geomorfológico de inundación en dos zonas del Sector: la manzana de uso terciario TR-01 y el equipamiento múltiple SQM-2.
Para atender dicha circunstancia, se propone el artículo 24 de las Normas Urbanísticas que supone la aplicación del régimen de competencia municipal previsto en el artículo 20 del Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre el Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA), aprobado por Decreto 201/2015 del Consell.
De este modo, el Ayuntamiento podrá imponer condiciones de adecuación de las futuras edificaciones, tomando como referencia las establecidas en el Anexo " de esa normativa.

En segundo lugar, de la cartografía de vias pecuarias se constata que el "Assagador de la Penya Roja" cruza la C/. Penya Roja 22 y afecta al aparcamiento SCA-1; y que el "Assagador de Rafol" atraviesa la zona verde SVP-3.
Para atender dichas circunstancias, se propone el artículo 25 de las Normas Urbanísticas que; de acuerdo a lo previsto en la Ley 3/2014 de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunitat Valenciana; requerirá que las actuaciones que se realicen en su ámbito se adecuen a lo exigido por la administración autonómica competente en dicha materia.

Por último, se constata que el Sector Penya Roja se encuentra incluido en un espacio integrado en la Red Natura 2000 (LIC de las Valls de la Marina, según Decisión de la Comisión Europea de 19 de julio de 2006, y ZEPA de les Muntanyes de la Marina, según acuerdo del Consell de 5 de junio de 2009, respectivamente).

Esta circunstancia; según lo dispuesto en la normativa de espacios naturales, y concretamente el Decreto 60/2012, que regula "*el régimen especial de evaluación y de aprobación, autorización o conformidad de planes, programas y proyectos que puedan afectar a la Red Natura 2000*"; requiere que la elaboración de planes o proyectos que puedan tener efectos directos o indirectos sobre los valores de la Red Natura 2000, deba tener una evaluación de repercusiones por parte del órgano gestor de dicha red.
En el presente caso, no obstante, debemos considerar que no estamos ante un plan que ordene, *ex novo*, un ámbito incluido en Red Natura 2000. Al contrario, estamos ante una modificación de plan que introduce pequeños ajustes en un ámbito de suelo urbanizable ya transformado urbanísticamente (por tanto, suelo en situación básica de suelo urbanizado), que se ha incorporado a la Red Natura 2000 de forma sobrevenida a su urbanización y ejecución (las obras comenzaron en 2005-2006).
Esta circunstancia es relevante y, por tanto, durante la información pública de la modificación de planeamiento, procede requerir el oportuno informe al órgano competente autonómico en materia de Red Natura 2000, para que determine si es precisa o no la evaluación de repercusiones prescrita en la legislación de espacios naturales y en el Decreto 60/2012 (artículos 7 y 8). Esto es, corresponde que el órgano gestor de la Red Natura 2000, a la vista del contenido de la modificación propuesta en este expediente, concluya si es precisa la evaluación de repercusiones y, en caso positivo, su alcance.
En consecuencia, la consideración del Sector "Penya Roja" como ámbito perteneciente a la Red Natura 2000 no implica, de forma automática, que la modificación de su planeamiento requiera una evaluación de repercusiones, y mucho menos, no exige que dicha modificación de planeamiento esté sometida a evaluación ambiental (menos aún, en este caso, cuando ya hemos destacado que según el régimen transitorio del TRLOTUP no es preciso reiniciar la tramitación de la evaluación ambiental y territorial estratégico).
Sí será necesaria, en todo caso, la consulta al órgano gestor de la Red Natura 2000 del expediente de modificación de planeamiento, para que determine si a la vista de su objeto, y de los valores promovidos desde Red Natura 2000, es preceptiva la evaluación de repercusiones a que hace referencia la legislación en la materia.
En este sentido, podrá considerarse, aunque no se ha producido su aprobación definitiva, el contenido del proyecto para declarar como ZEC el LIC "Valls de la Marina" y se propone establecer las normas de gestión de dicha ZEC y de la ZEPA "Muntanyes de la Marina".
Según este documento, sometido a información pública el 16 de diciembre de 2020 (no consta que haya sido aprobado definitivamente), el Sector "Penya Roja" se encuentra en zona B, y su apartado 5.1.2 establece que "*se ha optado por no establecer ninguna incompatibilidad específica a las actuaciones, cambios de uso y/o planes, programas y proyectos que puedan desarrollarse en dicha zona*".
En el mismo proyecto de Decreto, en su apartado 5.2, relativo al régimen de evaluación de repercusiones, se establece un listado de proyectos sometidos a evaluación de este tipo, en el que no se encuentra de manera expresa el caso que nos ocupa.
Por el contrario, se excluye de la evaluación de repercusiones a los planes urbanísticos que afecten a suelo urbano (sería nuestro caso, pues la situación de suelo urbanizado es asimilable a la clase de suelo urbano).
En cualquier caso, y ante la duda acerca de si procede o no, el apartado 5.2.2.2 del proyecto de Decreto que establece que será necesaria una valoración preliminar de repercusiones por parte del órgano gestor de la Red Natura 2000, que, como ya se ha señalado, confirmará si es precisa una evaluación *ad hoc* o no.

8. EFECTOS DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN LOCAL DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS FORESTALES EN LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

De las determinaciones del PLPIF reseñadas en la Memoria Informativa del presente documento se deducen aspectos a considerar en la ordenación pormenorizada del Sector.

En primer lugar, se prevé la habilitación de un punto de agua (denominado M714) de uso múltiple para autobomba y helicóptero que se ubica en el aparcamiento SCA-5.
En segundo lugar, se prevé la ejecución de un cortafuegos que atraviesa la zona verde SVP-3 y la realización en ella de las actuaciones previstas en la ficha P.A.XT.5 del PLPIF.
Por último, en las zona conformada por las parcelas RE2-1.19, RE2-1.20, RE2-2.05 y RE2-2.06 se prevé las tareas de mantenimiento de bancales que se describen en la ficha P.A.XT.4 del PLPIF.

Por ello, se ha incorporado la exigencia de dichas actuaciones mediante el artículo 26 de las Normas Urbanísticas.

9. JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

Los objetivos de la Modificación de la ordenación pormenorizada del Sector "Penya Roja", son los siguientes:

01. Modificación de la alineación viaria interna del Sector en varios tramos, al objeto de ajustarse a los viales ejecutados.

02. Incorporación de viales de prioridad peatonal mejoren la accesibilidad rodada y peatonal a parcelas con fuerte desnivel respecto de la rasante del vial a que den frente.

03. Suprimir dos viales de tráfico rodado que quedan completamente insertos en zona verde y varios viales peatonales de pendiente excesiva.

04. Incorporar en el plano de ordenación la zona de protección de la CV-728 y el trazado del Barranc del Rall.

05. Reajustar ligeramente las delimitaciones entre las zonas de suelo residencial extensivo a las que corresponden diferentes índices de edificabilidad neta.

06. Reducir la reserva de suelo destinado a aparcamientos públicos (SCA) para ajustarla a la exigencia normativa vigente, destinando el excedente de dicho suelo a los siguientes usos: zona verde (SVP); infraestructuras urbanas (SQI); y otros usos dotacionales ó equipamientos que puedan ser definidos posteriormente por el Ayuntamiento (SQM).

07. Calificar como equipamiento para infraestructura urbana (SQI) la porción de 2.117 m2 de la zona deportiva estructural (PQD-1) en la que está implantada un depósito regulador.

08. Incorporar normativa reguladora de la pendiente de los viales, de modo coherente con la legislación vigente.

09. Calificar como equipamientos para infraestructuras urbanas (SQI-CT) las zonas en las que se implantan los centros de transformación.

10. Modificar la normativa reguladora de las condiciones estéticas de la edificación de modo que no se excluya el lenguaje arquitectónico contemporáneo y se permita mas libertad compositiva.

Ninguna de las modificaciones relacionadas se considera que pueda incidir negativamente en la percepción del paisaje. No suponen crecimiento urbano, ni una alteración significativa de la estructura viaria o de la posición de las diferentes dotaciones y zonas de ordenación, ni modificación de las condiciones de edificación o volumen previstas en el Plan Parcial que se modifica.
Hay que destacar que el objetivo nº1 de los de la modificación, en caso de que tenga incidencia en el paisaje, ésta habrá de considerarse como positiva. El hecho de adoptar el trazado de los viales según éstos están efectivamente ejecutados, implica que no se prosiga el proceso de transformación de la orografía original de la zona, reduciéndose la afección al paisaje.
El resto de los objetivos de la modificación carecen de relevancia paisajística.
Las modificaciones planteadas sólo afectan a la ordenación pormenorizada vigente del Sector, encontrándose -por tanto- entre los supuestos contemplados en el artículo 49.2 del TRLOTUP.

Así, en este caso y de conformidad con lo establecido en el apartado 4 b) del artículo 6 del TRLOTUP, en el trámite de la modificación del Plan Parcial "Penya Roja" no es exigible estudio de integración paisajística, si así se determinase por el Ayuntamiento y en informe del departamento de urbanismo, competente en materia de paisaje.

10. JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE ESTUDIO DE MOVILIDAD.

La Ley 6/2011, de 1 de abril, de la Generalitat, de Movilidad de la Comunidad Valenciana, regula en el artículo 8 los planes municipales de movilidad estableciendo que deberán redactarse con motivo de la formulación o revisión del Plan General, o cuando se introduzcan modificaciones relevantes en relación con la demanda de desplazamientos.

La modificación del Plan Parcial "Penya Roja" que se propone, no introduce ninguna modificación relevante que pueda tener incidencia en la movilidad ya que no supone ni un incremento de la población prevista ni un incremento del tráfico rodado o peatonal, manteniéndose inalterable la edificabilidad terciaria y residencial del Sector, así como la ubicación espacial de dichas zonas de ordenación.

11. JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE ESTUDIO ACÚSTICO.

El artículo 25 de la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica, establece que en los instrumentos de planeamiento urbanístico deberá contemplarse la información y las propuestas contenidos en los planes acústicos municipales. Y en defecto de éstos, los instrumentos de planeamiento urbanístico o territorial incorporarán un estudio acústico en su ámbito de ordenación mediante la utilización de modelos matemáticos predictivos que permitan evaluar su impacto acústico y adoptar las medidas adecuadas para su reducción.
El municipio de Pego no cuenta en la actualidad con plan acústico municipal, por lo que la Modificación del Plan Parcial "Penya Roja" no puede incorporar, por tanto, la información y propuestas que éste hubiese contenido.
Por ello, respecto de la eventual exigencia de incorporar un Estudio Acústico al presente documento de planeamiento en trámite, ha de tenerse en cuenta lo previsto en el artículo 40.3.a) 2º del TRLOTUP que determina que se incorporarán los estudios previstos en el artículo 34 en la medida en que lo precise el alcance de sus determinaciones.

Los objetivos de la Modificación de la ordenación pormenorizada del Sector "Penya Roja", son los siguientes:
01. Modificación de la alineación viaria interna del Sector en varios tramos, al objeto de ajustarse a los viales ejecutados.
02. Incorporación de viales de prioridad peatonal mejoren la accesibilidad rodada y peatonal a parcelas con fuerte desnivel respecto de la rasante del vial a que den frente.
03. Suprimir dos viales de tráfico rodado que quedan completamente insertos en zona verde Suprimir dos viales de tráfico rodado que quedan completamente insertos en zona verde y varios viales peatonales de pendiente excesiva.
04. Incorporar en el plano de ordenación la zona de protección de la CV-728 y el trazado del Barranc del Rall.
05. Reajustar ligeramente las delimitaciones entre las zonas de suelo residencial extensivo a las que corresponden diferentes índices de edificabilidad neta.
06. Reducir la reserva de suelo destinado a aparcamientos públicos (SCA) para ajustarla a la exigencia normativa vigente, destinando el excedente de dicho suelo a los siguientes usos: zona verde (SVP); infraestructuras urbanas (SQI); y otros usos dotacionales ó equipamientos que puedan ser definidos posteriormente por el Ayuntamiento (SQM).
07. Calificar como equipamiento para infraestructura urbana (SQI) la porción de 2.117 m2 de la zona deportiva estructural (PQD-1) en la que está implantada un depósito regulador.
08. Incorporar normativa reguladora de la pendiente de los viales, de modo coherente con la legislación vigente.

09. Calificar como equipamientos para infraestructuras urbanas (SQI-CT) las zonas en las que se implantan los centros de transformación.
10. Modificar la normativa reguladora de las condiciones estéticas de la edificación de modo que no se excluya el lenguaje arquitectónico contemporáneo y se permita mas libertad compositiva.

Respecto de dichos objetivos hay que señalar que la incidencia en la generación de ruido que pudiera tener la supresión de viales de tráfico rodado y la creación de viales peatonales ha de considerarse -en todo caso- positiva, por lo que no procede la adopción de medidas para paliar su efecto.
El resto de los objetivos de la modificación carece de incidencia en las actividades generadoras de ruido.
Por tanto, la modificación que se tramita no supone, desde el punto de vista acústico, alteración alguna del Plan Parcial y, consiguientemente, no requiere la incorporación de Estudio Acústico.

12. JUSTIFICACIÓN DE LA INCORPORACIÓN EN ESTE DOCUMENTO DE LAS MODIFICACIONES EXIGIDAS POR ACUERDO PLENARIO DE FECHA 1 DE MARZO DE 2012.

El apartado segundo del acuerdo plenario de fecha 1 de Marzo de 2012 del Ajuntament de Pego estableció que en el documento de modificación de la ordenación pormenorizada del Sector "Penya Roja" se incluyese las modificaciones derivadas de las observaciones contenidas en el informe del Sr. Arquitecto Municipal de fecha 20 de febrero de 2012.

Las observaciones contenidas en el informe del Sr. Arquitecto Municipal y el modo en que han sido incorporadas al presente documento se relacionan a continuación:

Observación Primera.

En dicha observación del informe se indica lo siguiente:
"*La estructura del documento continua careciendo de la separación entre memoria justificativa y documentación con eficacia normativa; extremo que es significativo, […]*"

El presente documento se compone de los siguientes documentos: memoria informativa; planos de información; memoria justificativa; normas urbanísticas; planos de ordenación y anexos.

Observación Segunda.

En dicha observación del informe se indica lo siguiente:
"*Se aporta en soporte digital plano de rasantes actualizadas en las intersecciones de viales al objeto de justificar la mejor adaptación al terreno de las alineaciones y rasantes que se proponen, para una mejor adaptación del trazado de viales a la topografía existente, dentro del contexto de la modificación, no obstante no se cumplen las determinaciones del artículo 130-b del ROGTU ('salvo casos excepcionales, que deberán justificarse expresamente, la pendiente de los viales de tráfico rodado no superará el 12 por ciento'), debiendo tener en cuenta, para la supuesta excepcionalidad, lo que dispone el mismo artículo 130-a del ROGTU ('se buscará un equilibrio entre los trazados viarios –perfiles longitudinales y transversales– y el relieve natural de los terrenos , de modo que las pendientes de los viales no resulten excesivas, pero tampoco se produzcan movimientos de tierras exagerados que den lugar a desmontes y terraplenes inadecuados por su impacto paisajístico).*
[…]. En el resto de entronque continúa incumpliéndose los datos sobre pendientes que cita el ROGTU; pero cabe estimar y valorar la anotación citada del art. 130-a al objeto de no crear situaciones elevado impacto paisajístico, siendo así que las modificaciones y cambios introducidos no alteran los viales iniciales"

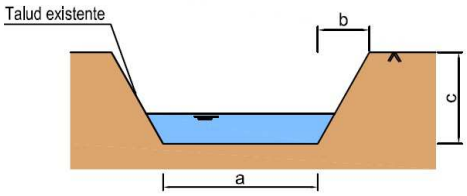
El propio informe técnico reproducido estima aplicable el criterio de excepcionalidad que permitiría sobrepasar la pendiente máxima –entonces legalmente aplicable– al objeto de aminorar el impacto paisajístico de la actuación. Del mismo, el presente documento considera normativamente aceptables las pendientes resultantes en los viales consolidados; justificándose en el "Anexo nº3" que la modificación propuesta supone la sensible reducción de la transformación de la orografía original del terreno respecto de la que se habría derivado de la ejecución de las alineaciones aprobadas.
Así mismo hay que considerar que la limitación establecida en el antiguo ROGTU no resulta actualmente exigible, dada la redacción del punto 2.3.a) del apartado "III" de los del "Anexo IV" del TRLOTUP.
Por ello, en el presente documento se regula la pendiente viaria en los puntos 4 y 5 del artículo 4 de las Normas Urbanísticas, de modo coherente con la legislación actual.

Observación Tercera.

En dicha observación del informe se indica que en el plano de ordenación se ha incluido el trazado del Barranc del Rall sin que se aporte "*ningún documento acreditativo de solicitud de actuaciones ante la CHJ, ni la preceptiva autorización administrativa, en su caso*". Además, se indica que no están justificados los accesos a las parcelas cuya colindancia con vial público está interrumpida por la presencia del Barranco.

Al objeto de atender esta observación, se ha adoptado el trazado de la canalización del Barranco del Rall y la de su afluente, cuyos respectivos ejes figuran en el plano nº9 del "*Estudio de inundabilidad del barranco del Rall y su afluente*" de fecha mayo de 2013 realizado por la consultora "ISIMAT Consulting, SL" que fue objeto de informe por parte de la Confederación Hidrográfica del Júcar.
La anchura de ambas canalizaciones se deduce del cuadro que figura en el plano nº8 del documento citado, que se reproduce en la figura siguiente:

TRAMOS DE CAUCE REDEFINIDOS



BARRANCO			
tramo	a	b	c
1090 - 1180	2	0,5	1,75
980 - 1040	2	0,5	1,5
860 - 960	2	0,5	1,25
0 - 40	1	0,25	0,7

AFLUENTE			
tramo	a	b	c
0 - 140	0,60	0,20	1,00
140 - 150	1,00	0,50	1,00
150- 163	ODT Ø 1200 mm		
164 - 208,23	1,00	0,50	1,00

En consecuencia, las anchuras adoptadas son las siguientes:

a) Anchura Barranc Rall: A = a+2b = 3m
b) Anchura afluente: A'= a+2b = 2m

Observación Cuarta.

En dicho apartado del informe se realiza las siguientes observaciones:

a. (Puntos 1 a 10 y 12 a 23)
En esta observación se pone de manifiesto las variaciones de superficie en diferentes manzanas debido a la modificación de alineaciones y la propuesta de incorporación de "accesos privados".

La variación de superficies es inherente a la modificación de alineaciones y la creación de nuevos viales. En la presente propuesta desaparecen los "accesos privados".

b. (Punto 11)
En esta observación se pone de manifiesto la reducción de superficie del equipamiento deportivo SQD-1 por la aparición de un equipamiento para infraestructuras urbanas SQI-2.

En el presente documento se mantiene el equipamiento SQI-2 dado que dicha superficie es necesaria para la implantación de un depósito regulador de la infraestructura de abastecimiento.

c. (Punto 24)
En esta observación se indica: "*Es imprescindible una clara señalización en los planos de todas las calles, numeración de parcelas de uso privado y/o público; así como evitar que aparezcan rotulaciones que impidan la correcta lecturas e interpretación de los planos*".

Sobre dicha cuestión, en la presente propuesta se introduce la señalización de viales en planos y correcta rotulación de las diferentes manzanas.

d. (Puntos 25 a 28)
En esta observación se plantea los diferentes inconvenientes que plantea la solución de los problemas de accesibilidad mediante la creación de una zona de ordenación denominada "accesos privados".

En el presente documento, los problemas de accesibilidad rodada a las parcelas lucrativas resultante en el Sector se resuelve mediante la creación de nuevo viario de prioridad peatonal y la habilitación de la tipología de estudios de detalle –prevista en el apartado 1.a del artículo 6 de las Normas Urbanísticas– que permite y regula la implantación de nuevo viario que mejore la accesibilidad.

Observación Quinta.

En dicha observación del informe se indica la necesidad de mejorar la redacción de la normativa relativa a las parcelaciones para que éstas queden reguladas.

Por ello, en el artículo 12 de las Normas Urbanísticas de esta propuesta se incorpora una regulación específica del régimen de parcelaciones.

Observación Sexta.

En dicha observación del informe se indica la necesidad de mejorar la redacción de la normativa relativa al régimen de usos.

Por ello, en los artículos 15, 17 y 19 de las Normas Urbanísticas de esta propuesta se incorpora una regulación específica del régimen de usos.

Observación Séptima.

En dicha observación del informe se indica la necesidad de corregir la especificación de las tipologías admisibles en la zona residencial extensiva.

Por ello, en el artículo 18.6 de las Normas Urbanísticas de esta propuesta se incorpora una regulación específica de las tipologías admisibles.

Observación Octava.

En dicha observación del informe se indica: "*Es imprescindible la definición correspondiente a viviendas AISLADA I, II y III; así como una aclaración de la referencia 'Fachada 3m' ACCESO PRIVADO del cuadro de la página 19*".

En relación a esta observación hay que señalar que en la presente propuesta, mediante la regulación contenida en el artículo de las Normas Urbanísticas, se indica las diferentes edificabilidades y porcentajes de ocupación máxima que corresponden a cada una de las tres zonas de ordenación que se prevén en la zona residencial extensiva.
Por otro lado, hay que señalar que en la presente propuesta se suprime la zona de ordenación que se denominaría "*Acceso privado*".

Observación Novena.

En dicha observación del informe se indica: "*[…] la definición de garajes carece de contenido alguno. La referencia a la ocupación máxima debe ser objeto de apartado propio. Las piscinas o balsas de riego y sus separaciones a linderos deben contemplarse en función de su altura sobre la rasante*".

Por ello, en el artículo 22 se regula las piscinas y análogos, estableciéndose un retranqueo mínimo del modo requerido por los servicios técnicos municipales; la ocupación máxima correspondiente a cada zona de ordenación se establece en los artículos 14, 16 y 18.

Observación Décima.

En dicha observación del informe se indica la necesidad de definir de modo concreto la reserva mínima de aparcamiento en parcela privada.

Por ello, en el artículo 20 de las Normas Urbanísticas de esta propuesta se incorpora una regulación específica de la exigencia mínima de aparcamientos.

Observación Undécima.

En dicha observación del informe se indica la necesidad de incorporar documentación definitoria de alineaciones y rasantes, y la de los esquemas de las infraestructuras urbanas.

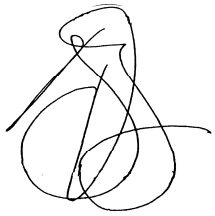
En este documento se incorpora la documentación gráfica requerida en el apartado de planos de ordenación.

Observación Duodécima.

En dicha observación del informe se indica: "*Durante la tramitación de la exposición pública del documento de Plan Parcial de Mejora se ha dado traslado a la Confederación Hidrográfica del Júcar, cuyo informe se incorporará al expediente y deberá ser tenido en cuenta con carácter previo a su aprobación definitiva, a los efectos procedentes*".

En relación a esta observación se ha procedido según se ha indicado en la "Observación Tercera".

En Teulada-Moraira, diciembre de 2022



Firmado: Bernardino Ferrando Siscar, Arquitecto

NORMAS URBANÍSTICAS

Artículo 1. Ámbito de aplicación.

Las presentes normas urbanísticas son de aplicación en el Sector "Penya Roja".

Artículo 2. Normativa de aplicación.

Con carácter general, las derivadas del presente plan parcial y las contenidas en el Título VI sobre Ordenanzas Generales de la Edificación del PGOU de Pego.
Con carácter particular, aquellas que se refieren a edificaciones en suelo urbano con tipologías de edificación extensiva e intensiva.
Los usos serán los definidos en el Título VIII de la normativa urbanística del PGOU.

Artículo 3. Zonas de ordenación urbanística previstas en el plan.

1. La delimitación de las diferentes zonas y subzonas de ordenación urbanística se contiene en el plano de ordenación del presente documento.

2. Las zonas previstas en suelo dotacional son las siguientes:

a) Zonas verdes y espacios libres (SVP)

b) Equipamientos: b_1: Zonas deportivas (SQD)
b_2: Equipamiento educativo (SQE)
b_3: Infraestructuras urbanas (SQI)
b_4: Dotacional múltiple (SQM)

c) Comunicaciones: c_1: Aparcamientos (SCA)
c_2: Viales de tránsito (SCVT)
c_3: Viales de prioridad peatonal (SCVP)
c_4: Zona de protección de la CV-728

3. Las zonas de ordenación urbanística delimitadas en suelo lucrativo son las siguientes:

a) Zona de servicios ó terciaria (ZUR-TR)

b) Zona residencial intensiva (ZUR-RE1)

c) Zona residencial extensiva Nivel 1 (ZUR-RE2-1)

d) Zona residencial extensiva Nivel 2 (ZUR-RE2-2)

e) Zona residencial extensiva Nivel 3 (ZUR-RE2-3)

Artículo 4. Alineaciones y rasantes. Pendiente longitudinal de los viales.

1. Las alineaciones viarias se señalan con una línea de color rojo en los planos de ordenación del presente documento.

2. Las características geométricas de los viales ejecutados de acuerdo a la anchura establecida en la ordenación aplicable son las siguientes:

a) Vial principal:
Vial de tráfico rodado con dos sentidos de circulación. Anchura total: 10m.
Descripción de su sección: Dos aceras de 1,50 m de anchura y dos calzadas de 3,50m de anchura.
Formado por los siguientes viales: C/. Penya Roja 33; C/. Penya Roja 1a (desde intersección con C/. Penya Roja 33 hasta intersección con C/. Penya Roja 15); C/. Penya Roja 15 (desde intersección con C/. Penya Roja 1a hasta intersección con C/. Penya Roja 16); C/. Penya Roja 16; y C/. Penya Roja 1b.

b) Viales secundarios (resto de viales de tráfico rodado):
Viales de tráfico rodado con dos sentidos de circulación. Anchura total: 8m.
Descripción de su sección: Dos aceras de 1,25 m de anchura y dos calzadas de 2,75m de anchura.

c) Viales de prioridad peatonal (tramo final en anillo de C/. Penya Roja 36 y 37):
Viales de de prioridad peatonal con tráfico rodado con sentido único de circulación.
Descripción de su sección: Plataforma única de 4,00m de anchura.

d) Viales peatonales (C/ Peatonal 1 y C/. Peatonal 2):
Descripción de su sección: Plataforma única de 5,00m de anchura.

e) Viales peatonales (C/ Peatonal 3 y C/. Peatonal 4):
Descripción de su sección: Plataforma única de 8,00m de anchura.

3. Los nuevos viales creados en la presente modificación son viales de 5 m de anchura en plataforma única y de prioridad peatonal, con circulación de vehículos a motor restringida a residentes, carga y descarga, y servicios de emergencia.
Incorporarán señalización con dichas limitaciones y la que limite la velocidad máxima de los vehículos a 10 km/h.
Se identifican en los planos de ordenación con la leyenda "VPP".

4. Las rasantes en el eje de los viales indicados en el punto 2 de este artículo son las consolidadas por la obra de urbanización ejecutada.
Las rasantes de los viales indicados en el punto 3 de este artículo se señalan en el plano de ordenación correspondiente.

5. El proyecto de urbanización que defina la obra civil necesaria para la ejecución de los viales pendientes se redactará con una base cartográfica de mayor precisión que la que se utilizó para la redacción del Plan Parcial. En consecuencia, dicho proyecto podrá adaptar las rasantes establecidas en el presente documento, considerándose que si dicha adaptación no excede el margen de error de la cartografía original (±5,00m) no supondrá modificación de la ordenación pormenorizada.

6. No se limita expresamente la pendiente máxima de los viales del Sector, si bien sus pendientes no deberán resultar excesivas para el uso que le es propio, buscándose un equilibrio entre los trazados viarios (perfiles longitudinales y transversales) y el relieve natural de los terrenos, de modo que no se produzcan movimientos de tierra exagerados que den lugar a desmontes y terraplenes inadecuados por su impacto paisajístico.

Artículo 5. Acceso rodado. Especificidades de la condición de solar en el Sector.

1. Las obras de urbanización han de incluir la ejecución de los tableros sobre el cauce del Barranc del Rall que autorice la Confederación Hidrográfica del Júcar, para aquellas parcelas cuya única colindancia con vial público esté interrumpida por la presencia de dicho encauzamiento.

2. Los desniveles que existan entre la rasante viaria y la cota del terreno en cada parcela privada no provocan que éstas puedan carecer de la condición jurídica de solar.
El acceso físico a cada parcela se realiza por la propiedad mediante las obras necesarias de acondicionamiento del terreno en el interior de la parcela. Alternativamente, la propiedad podrá ejecutar viales adicionales que mejoren las condiciones de acceso a las parcelas mediante la tramitación de un Estudio de Detalle para el supuesto previsto en el artículo 6.1 de las presentes Normas Urbanísticas.

3. No se autoriza el acceso rodado directo a las parcelas desde las vías de titularidad supramunicipal colindantes con el Sector: CV-728 y CV-715.

Artículo 6. Estudios de detalle.

1. Los supuestos de formulación de estudios de detalle en el Sector son los siguientes:

a. Implantación de nuevo viario.

Se podrá ejecutar nuevos viales para mejorar las condiciones de acceso a las parcelas, sin que ello suponga la reducción del aprovechamiento subjetivo.

Dichos viales se ejecutarán con cargo al solicitante de la tramitación del Estudio de Detalle y comportará la cesión gratuita del vial al Ayuntamiento, una vez éste esté recepcionado.
El Estudio de Detalle incorporará la siguiente documentación: propuesta de alineaciones y rasantes del nuevo vial, trazadas sobre plano topográfico; delimitación de parcelas afectadas por la actuación; propuesta del nuevo IEN que corresponderá a cada una de las parcelas afectadas, al objeto de no disminuir sus aprovechamientos subjetivos; y régimen aplicable de retranqueo mínimo de la edificación al nuevo vial.
No podrán otorgarse licencias urbanísticas en las parcelas afectadas por la actuación mientras no se haya producido la recepción de la obra de urbanización de los nuevos viales, sin perjuicio de los supuestos legalmente previstos de urbanización simultánea a la edificación.

b. Transferencia de edificabilidad entre parcelas.

Se podrá remodelar el volumen de la edificación mediante la transferencia de edificabilidad entre parcelas que pertenezcan a las zonas de ordenación "ZUR-RE2.1", "ZUR-RE2.2" y "ZUR-RE2.3", y se sitúen en la misma manzana.
El Estudio de Detalle mantendrá la edificabilidad total precedente. El nuevo IEN que resulte para cada parcela afectada no podrá ser superior al que corresponde a la zona "ZUR-RE2.1", es decir, 0,2352 m2t/m2s.
La aprobación del Estudio de Detalle requiere la conformidad expresa de los titulares de las parcelas afectadas.

c. Implantación de la tipología residencial unifamiliar agrupada, pareada ó en hilera.

Se podrá remodelar el volumen de la edificación en parcelas que pertenezcan a la zona de ordenación "ZUR-RE2-1", "ZUR-RE2-2" y "ZUR-RE2-3" y se sitúen en la misma manzana, mediante la agrupación del volumen edificable en zonas concretas de la parcela ó parcelas afectadas.
Con dicho fin, resulta autorizable la sustitución de la tipología de vivienda unifamiliar aislada por la pareada, agrupada o en hilera, sin que ello suponga un mayor aprovechamiento, ni la ejecución de un mayor número de viviendas.
Por ello, en caso de que se agrupen parcelas con dicho fin, el aprovechamiento objetivo que corresponderá a la parcela resultante coincidirá con la suma de los de las parcelas iniciales. Adicionalmente, el número máximo de viviendas que se podrá implantar en la nueva parcela será el número de parcelas individuales que se haya agrupado.
La documentación del Estudio de Detalle concretará la zona de la parcela ó parcelas afectadas en que se propone la agrupación de viviendas; y la justificación del IEN aplicable a la parcela resultante, en caso de ésta proceda de la agrupación de parcelas pertenecientes a diferentes zonas de ordenación,

2. Se podrá tramitar estudios de detalle que incorporen, simultáneamente, varios de los supuestos previstos.

Artículo 7. Regulación de los aspectos compositivos y estéticos de la edificación.

La composición estética de la edificación es libre.

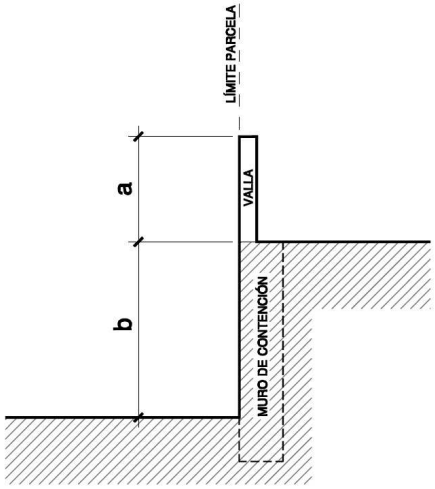
Artículo 8. Sótanos y semisótanos.

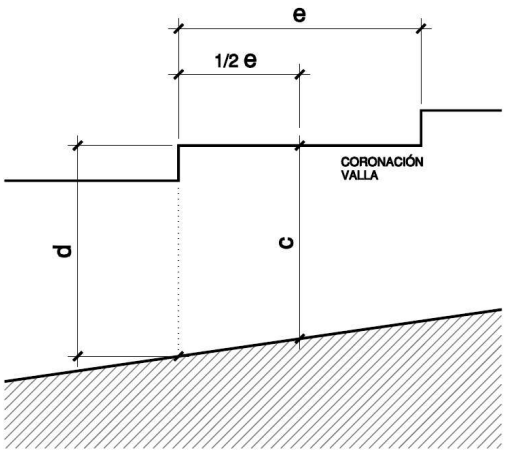
Se autoriza la construcción de sótanos y semisótanos, que se encuentran definidos en los artículos 123 y 124 de las Normas Urbanísticas del PGOU definen los sótanos y semisótanos.
Están sometidos a idéntico régimen de retranqueos que los aplicables al edificio en el que se ubiquen. Computa en ocupación la parte de su planta cuya extensión rebase la de las plantas sobre rasante.
No podrán destinarse a piezas habitables para usos residenciales salvo cuando, por los desniveles de parcela, la cota del terreno adyacente a la edificación no supere la del

sótano o semisótano y/o cumpla las condiciones de iluminación natural y ventilación de la normativa vigente. Además, la distancia hasta el linde cumplirá con las dimensiones mínimas exigidas a los patios

Artículo 9. Cierres de parcela.

Las vallas de cierre ó delimitación de parcela tendrán una altura máxima de 2,00 m.
Su altura sólo será de 1,20 m en caso de que se implanten en la coronación de muros de contención cuya altura supere 1,80 m. Si se implantan sobre suelo en pendiente y la coronación de la valla es horizontal, la altura media de cada tramo horizontal no podrá superar 2,00 m y la altura del punto alto no podrá exceder de 2,40 m.





b > 1,80m → a ≤ 1,20m
b ≤ 1,80m → a ≤ 2,00m

c ≤ 2,00m
d ≤ 2,40m

Artículo 10. Transformación del terreno en parcela privada. Muros de contención.

1. Los movimientos de tierra que se ejecute para la urbanización interna de las parcelas quedan limitados de modo que cualquier muro vertical de contención para la formación de abancalamientos tendrá una altura vista ("h") que no podrá exceder de 4 metros, separándose del siguiente muro una distancia mínima ("d") que depende de la pendiente general de la parcela según la siguiente expresión: $d = h * L/H * 0,40$
en la que "L" es la distancia horizontal entre el punto mas alto y mas bajo de la parcela original; y en la que "H" es la distancia vertical entre dichos puntos.

2. La altura de cornisa de cada paramento de la edificación se medirá desde la rasante de los abancalamientos realizados del modo indicado en el punto precedente.
En caso de que no se realice dichos abancalamientos, la altura se medirá desde el terreno natural.

3. Los muros de contención cuya altura exceda de 2 m deberán realizarse mediante escollera concertada; piezas prefabricadas específicas para ese fin; gaviones; ó fábrica irregular de piedra caliza careada tomada en seco, al modo del "marge" tradicional. Los muros de contención cuya altura no exceda de 2 m podrán realizarse de fábrica enfoscada de muro de bloque hueco de hormigón.

Artículo 11. Arbolado y ajardinamiento de las parcelas privadas.

1. En las zonas ZUR-RE1, ZUR-RE2-1, ZUR-RE2-2 y ZUR-RE2-3, con la edificación de la parcela, se ajardinará un mínimo del 25% de su superficie que no podrá estar sellada con pavimento.
2. En las zonas ZUR-RE2, con la edificación de la parcela, se implantará un árbol por cada 200 m2 de parcela. El porte de dichos árboles será tal que el perímetro de su tronco, medido a un metro de altura, no podrá ser inferior a 14 cm.

Artículo 12. Parcelaciones y segregaciones. Parcela y fachada mínimas.

1. La superficie mínima de parcela es:
- **a)** En zona ZUR-TR: S_{MIN} = 1.000 m2s
- **b)** En zona ZUR-RE1: S_{MIN} = 3.000 m2s
- **c)** En zona ZUR-RE2-1: S_{MIN} = 800 m2s
- **d)** En zona ZUR-RE2-2: S_{MIN} = 1.500 m2s
- **e)** En zona ZUR-RE2-3: S_{MIN} = 3.000 m2s

2. La anchura mínima de fachada es:
- **a)** En zona ZUR-TR: A_{MIN} = 20 m
- **b)** En zona ZUR-RE1: A_{MIN} = 20 m
- **c)** En las zonas ZUR-RE2: A_{MIN} = 12 m

3. En la zona de uso residencial extensivo "ZUR-RE2-1" se autoriza una parcela de superficie inferior a la mínima, dada la configuración geométrica de la submanzana RE2-1.05.

4. En la zona de uso residencial extensivo "ZUR-RE2-2" se autoriza cuatro parcelas de superficie no inferior a 1.000m2s, dado que en la reparcelación aprobada se adjudicó cuatro parcelas con dicho rango de cabida en la submanzana RE2-2.08.

5. Las segregaciones y parcelaciones cumplirán las siguientes condiciones:

a) No se podrá reducir la superficie o ancho de fachada de las parcelas que no alcancen las magnitudes mínimas.

b) No se podrá reducir la superficie o ancho de fachada a magnitudes inferiores a las mínimas en aquellas parcelas que las igualen o superen.

c) Las modificaciones de la parcelación que afecten a parcelas edificadas no podrán suponer que las edificaciones existentes resulten no ajustadas al planeamiento ó que se agrave dicho régimen.

Artículo 13. Regulación de las actuaciones en suelo dotacional.

1. Las actuaciones en los espacios dotacionales se ajustarán a su legislación reguladora.

2. La edificación para implantación de servicios y equipamientos en zonas deportivas, zonas verdes y espacios libres no podrá suponer una ocupación superior al 5% de la parcela y sólo podrán tener una planta de altura.

3. La edificación para la implantación de equipamientos educativos ó sanitarios se ajustará a las necesidades que éstos deban satisfacer.

4. La implantación de instalaciones como depósitos reguladores, centros de transformación y otros se ajustará a las necesidades que éstas deban satisfacer.

5. Las edificaciones que se implante en equipamientos distintos de los anteriores se ajustará a los parámetros edificatorios correspondientes a la zona ZUR-RE2.1.

6. Se autoriza la construcción de sótanos y semisótanos.

Artículo 14. Normas de la edificación en la zona de uso terciario (ZUR-TR).

1. Indice de edificabilidad neta máxima: IEN = 0,472 m2t/m2s

2. Porcentaje máximo de ocupación de parcela: Ocup. ≤ 50%

3. Número máximo de plantas sobre rasante: $N_P \leq 3$

4. Número mínimo de plantas sobre rasante: $N_P \geq 1$

5. Altura máxima de cornisa: H ≤ 11 m

6. Retranqueo mínimo a todos los linderos: D ≥ 5 m

7. Tipología edificatoria autorizada: Bloque exento.

Artículo 15. Régimen de usos en la zona de uso terciario (ZUR-TR).

1. El uso global o dominante es el Terciario.
Adicionalmente, se autoriza los usos dotacionales y los usos terciarios que no estén prohibidos en virtud de lo establecido en el último apartado de este artículo.

2. Los usos terciarios autorizados que se relaciona estarán sujetos a las condiciones de compatibilidad indicadas (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

a) *Alojamiento turístico (Bloques, conjuntos y viviendas turísticas*.
Los bloques de viviendas turísticas se admiten en edificio de uso exclusivo bajo las condiciones reguladas por el Decreto 10/2021 del Consell, de aprobación del Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana, o disposición que la sustituya.
Los conjuntos de viviendas turísticos, por no constituirse como la totalidad pero sí superar el cincuenta por ciento del total de los alojamientos del edificio, se admiten en edificio de uso mixto bajo las condiciones reguladas por el Decreto 91/2009, de 3 de julio, del Consell, o disposición que la sustituya. En este caso, las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales.
Las viviendas turísticas que no constituyan conjuntos o bloques, por no superar el cincuenta por ciento del total de los alojamientos del edificio, se admiten en edificio de uso mixto bajo las condiciones reguladas por el Decreto 10/2021 del Consell, de aprobación del Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana, o disposición que la sustituya. En este caso, las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales.
La edificabilidad destinada a alojamientos turísticos será como máximo del 40% de la edificabilidad de terciario. En este cómputo cabe incluir tanto el uso terciario de bloques, conjuntos y viviendas turísticas como el terciario hotelero.

b) *Hotelero*.
Se admite en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales. La edificabilidad destinada a alojamientos turísticos será como máximo del 40% de la edificabilidad de terciario. En este cómputo cabe incluir tanto el uso terciario hotelero como el terciario de bloques, conjuntos y viviendas turísticas.

c) *Comercial.*
Se admite en edificio de uso exclusivo, siempre que no se trate de uso comercial concentrado con superficies de venta superiores a 1500 m2.
Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública.

d) *Oficinas.*
Se admiten en edificio de uso exclusivo de oficinas entendiendo como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a locales de oficina (pudiendo también ubicarse en planta baja, pero, en ningún caso, en plantas de sótano). Si se ubican en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán en planta baja y superiores, y siempre por debajo de las destinadas a usos hoteleros, y por encima de las destinadas al resto de usos terciarios.

e) *Recreativos*.
Se admiten cuando el aforo no supere 300 personas y cuando se trate de actividades calificadas con un índice bajo de molestia por ruidos y vibraciones, según el Nomenclátor de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas (para transmitir menos de 35 db(A) a los espacios habitables colindantes será suficiente emplear como única medida correctora contra ruidos la simple absorción del mismo por sus paramentos y cubierta, o bien, adoptar algún sistema localizado de insonorización y antivibratorio para elementos o instalaciones de la actividad). Se admiten en edificio de

uso exclusivo. Si se ubican en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán en planta baja y siempre por debajo de las destinadas a usos hoteleros u otros terciarios Deberán contar con accesos desde la vía pública.
Las distintas agregaciones de los usos terciarios descritos podrán, con las limitaciones establecidas, situarse en edificio de uso exclusivo terciario.

f) *Taller y Artesanía*.
Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales, en cuyo caso no será admisible). Deberán contar con accesos desde la vía pública diferenciados de los de los usos terciarios o residenciales. No podrán superar los 200 m2 de superficie construida.

3. Se prohíben los usos residenciales, los usos industriales y los siguientes usos terciarios:
Comercial concentrado (grandes instalaciones de venta, almacenistas y asentadores) con superficie de venta superior a 1.500 m2.
Recreativos, cuando el aforo exceda 300 personas y cuando se trate de actividades calificadas con un índice medio o alto de molestia por ruidos y vibraciones, según el Nomenclátor de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, que correspondería a: actividades que, para transmitir menos de 35 db(A) a las viviendas colindantes tengan que aislar acústicamente los cerramientos que limitan la actividad, además de dotar de sistemas antivibratorios; actividades que, aunque se aislaran acústicamente, sean incompatibles con viviendas y otras actividades por ruidos, por transmitir más de 35 db(A); y actividades incompatibles no sólo por ruidos sino por vibraciones.

Artículo 16. Normas de la edificación en la zona residencial intensiva (ZUR-RE1).

1. Indice de edificabilidad neta máxima: IEN = 0,5 m2t/m2s

2. Porcentaje máximo de ocupación de parcela: Ocup ≤ 40%

3. Número máximo de plantas sobre rasante: $N_P \leq 3$

4. Número mínimo de plantas sobre rasante: $N_P \geq 1$

5. Altura máxima de cornisa: H ≤ 11 m

6. Retranqueo mínimo a todos los linderos: D ≥ 5 m

7. Número máximo de viviendas (N_V) por parcela: $N_V \leq 0{,}005003 \times S_N$
(Siendo "S_N" la superficie neta de la parcela)

8. Tipología edificatoria autorizada: Bloque exento.

Artículo 17. Régimen de usos en la zona residencial intensiva (ZUR-RE1).

1. El uso global o dominante de esta zona es el Residencial.

2. Serán usos compatibles, con las condiciones de compatibilidad que se indique, los siguientes:
comercial y oficinas (sólo en planta baja y/o primera);
socio-cultural, taller y artesanía, docente, sanitario, asistencial, deportivo y (siempre que no se trate de actividades calificadas);
aparcamiento (siempre que no se trate de actividad calificada);
alojamiento turístico;
hostelero y recreativo (sólo en planta baja; podrá autorizarse la instalación de bares, cafeterías, restaurantes y similares en cualquiera de sus categorías, incluso con ambiente musical y espectáculos, siempre que se dispongan las medidas oportunas para reducir el impacto ambiental de los mismos).

3. Se prohíben expresamente los usos no dominantes ni compatibles.

Artículo 18. Normas de edificación en las zonas residencial extensiva (ZUR-RE2)

1. Indice de edificabilidad neta máxima: **a)** Zona **ZUR-RE2-1**: IEN = 0,2352 m2t/m2s
b) Zona **ZUR-RE2-2**: IEN = 0,1600 m2t/m2s
c) Zona **ZUR-RE2-3**: IEN = 0,0970 m2t/m2s

2. Porcentaje máximo de ocupación de parcela: **a)** Zona **ZUR-RE2-1**: Ocup ≤ 25%
b) Zona **ZUR-RE2-2**: Ocup ≤ 20%
c) Zona **ZUR-RE2-3**: Ocup ≤ 15%

3. Número máximo de plantas sobre rasante: $N_P \leq 2$

4. Altura máxima de cornisa: H ≤ 8,00 m

5. Retranqueos mínimos: a) A parcelas vecinas: D ≥ 4 m
b) Al cauce del Barranc del Rall: D ≥ 5 m
c) Al margen de la carretera CV-715: D ≥ 18 m
d) A viales de tráfico rodado: D ≥ 4 m
e) A viales de prioridad peatonal: D ≥ 2 m

6. Se autoriza las tipologías edificatorias vivienda unifamiliar aislada, vivienda unifamiliar agrupada, y vivienda unifamiliar pareada ó en fila.
Las tipologías "agrupada", "pareada" o "en fila" sólo se podrán implantar mediante la aprobación de un Estudio de Detalle para el supuesto previsto en el apartado 3 del artículo 6 de las presentes Normas Urbanísticas.
No será necesaria la tramitación de dicho Estudio de Detalle en el caso de parcelas cuya superficie no sea inferior a 3.000 m2s.

Artículo 19. Régimen de usos en la zona residencial extensiva (ZUR-RE2)

1. El uso global o dominante de esta zona es el Residencial unifamiliar.

2. Son usos compatibles: oficinas, alojamiento turístico y aparcamientos de uso privado.

3. Se prohíben expresamente los usos no dominantes ni compatibles.

Artículo 20. Reserva de plazas de aparcamiento en parcela privada.

1. La reserva mínima de plazas de aparcamiento en las parcelas pertenecientes a la zona de ordenación residencial intensiva (ZUR-RE1) es de una plaza por cada vivienda.

2. La reserva mínima de plazas de aparcamiento en las parcelas pertenecientes a la zona de ordenación residencial extensiva (ZUR-RE2) es de dos plazas por cada parcela.

3. La reserva mínima de plazas de aparcamiento en las parcelas pertenecientes a la zona de ordenación de uso terciario (ZUR-TER) depende del uso terciario concreto que se implante, de acuerdo al siguiente criterio:
a) Usos comerciales o recreativos: una plaza por cada 25 m2 construidos.
b) Usos hosteleros y similares: una plaza por cada 50 m2 construidos.
c) Usos terciarios distintos a los anteriores: una plaza por cada 100 m2 construidos.

Artículo 21. Construcciones autorizadas sobre la altura máxima.

Sobre la última planta de las edificaciones se autoriza la implantación de los siguientes elementos:
a) Cubiertas inclinadas, con una pendiente máxima del 30%.
b) Casetones de escalera de 3,00 de altura máxima.
c) Casetones de ascensor.
d) Antepechos de 1,20 m de altura máxima.
e) Instalaciones de telecomunicación.
f) Pérgolas de 2,50 m de altura máxima.
g) Instalaciones de climatización y de producción de energía fotovoltaica, cuya altura no superará la del peto de cubierta.

Artículo 22. Regulación de la edificación auxiliar.

1. Piscinas y sus cuartos de instalaciones.

Las piscinas no computan en edificabilidad ni en ocupación.
Su altura máxima respecto del terreno modificado será de 5 m.
Se retranquearán respecto de todos los linderos una distancia no inferior al 50% de su altura, con un mínimo de 2 m.
Las casetas destinadas a albergar los equipos de bombeo y depuración no computarán siempre que su superficie útil no exceda de 10 m2.
Se podrá implantar en dicho recinto la sala de máquinas de la vivienda.

2. Terrazas descubiertas.

Las terrazas descubiertas no computarán en edificabilidad ni en ocupación siempre que su altura no supere 4 m. En caso contrario, computarán en ocupación.
Se retranquearán respecto de todos los linderos una distancia no inferior al 50% de su altura, con un mínimo de 2 m.
El espacio o superficie residual que resulte bajo el forjado que forme dichas terrazas no computará en edificabilidad ni en ocupación, siempre que no esté habilitado para su uso.

3. Pérgolas.

Las pérgolas no computan en edificabilidad ni en ocupación. Su régimen de retranqueos es idéntico al de la edificación en la que se integren.
En caso de pérgolas exentas, separadas de la edificación principal una distancia no inferior a la altura de la pérgola, su régimen de retranqueo será de 1 m a todos los linderos. Su altura libre no excederá de 3 m.

4. Barbacoas y paelleros.

No computan en caso de que su superficie construida no exceda de 6 m2 y podrán situarse junto a los linderos en caso de disponer de autorización del colindante. Su altura máxima será de 3 m respecto del plano sobre el que se implanten
Si exceden de 6 m2 de ocupación, computarán en ese parámetro y en edificabilidad, estando sometidas a idéntico régimen de retranqueos que la edificación principal.

5. Aljibes y depósitos de compensación.

Los aljibes y depósitos de compensación no computarán en edificabilidad ni en ocupación.
Su altura máxima sobre el terreno será de 3 m.
Si son exentos se retranquearán de los linderos 2 m; y si están integrados en la edificación principal se retranquearán de modo idéntico a ésta.

Artículo 23. Regulación de elementos singulares de la edificación. Porches y voladizos.

Los porches computarán en ocupación y, en cuanto a edificabilidad, computarán el 50% de su superficie.
Los voladizos no computarán en ocupación ni en edificabilidad.

Artículo 24. Condiciones derivadas del Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA).

1. El Ayuntamiento impondrá las condiciones previstas en el "Anexo I" del PATRICOVA en las actuaciones de urbanización o edificación que permitan la puesta en servicio de del equipamiento SQM.2.

2. El Ayuntamiento podrá imponer condiciones previstas en el "Anexo I" del PATRICOVA en la licencia que legitime la edificación en la parcela de uso terciario TR.01.

Artículo 25. Condiciones derivadas de las vías pecuarias que inciden en el Sector.

1. En el Proyecto de Urbanización del Sector se incluirá la actuación de adecuación de la zona verde SVP.3 que incluirá la formación del tramo del "Assagador de Rafol" que la cruza, en los términos que exija la administración autonómica competente en materia de vías pecuarias.

2. En el Proyecto de Urbanización del Sector se incluirá la actuación que compatibilice el vial "C/. Penya Roja 22" con la vía pecuaria "Assagador de la Penya Roja", en el tramo en que ambas se intersectan. Dicha actuación se ajustará a los términos que exija la administración autonómica competente en materia de vías pecuarias.

3. Las actuaciones de urbanización o edificación que permitan la puesta en servicio del aparcamiento SCA.1 atenderán a que en dicha zona se encuentra el punto extremo del "Assagador de la Penya Roja". Por ello, mientras no se desafecte dicha zona de esa servidumbre legal, las actuaciones deberán realizarse en los términos que exija la administración autonómica competente en materia de vías pecuarias.

Artículo 26. Condiciones derivadas deL Plan Local de Prevención de Incendios Forestales de Pego (PLPIF).

1. La actuación que permita la puesta en servicio del aparcamiento SCA.5 incluirá la habilitación de un punto de agua de uso múltiple para autobomba y helicóptero.

2. El Proyecto de Urbanización del Sector incluirá la actuación que ejecute el tramo del cortafuegos de primer orden previsto en el PLPIF que se sitúa dentro de la zona verde SVP.3. Así mismo, se contemplará la ejecución en esa zona de las actuaciones previstas en la ficha P.A.XT.5 del PLPIF.

3. El ajardinamiento y tratamiento de vegetación en las zonas RE2-1.19, RE2-1.20, RE2-2.05 y RE2-2.06 se realizará de acuerdo a lo indicado en la ficha P.A.XT.4 del PLPIF.

Artículo 27. Edificios en situación de fuera de ordenación. Actuaciones autorizadas.

1. Son edificaciones en situación de fuera de ordenación aquellas que ocupen espacios libres ó viario público previstos en el plan.

2. En el ámbito del Sector no existe edificios en situación de fuera de ordenación.

3. En los edificios que, por causas sobrevenidas, puedan llegar a encontrarse en situación de fuera de ordenación sólo se podrá autorizar obras de mera conservación.

Artículo 28. Edificios no ajustados al planeamiento. Actuaciones autorizadas.

En los edificios que, sin encontrarse en situación de fuera de ordenación, no sean plenamente compatibles con las determinaciones del planeamiento se pueden admitir las actuaciones que no supongan el agravamiento de su inadecuación al planeamiento vigente, ni supongan la completa reconstrucción de elementos disconformes con él.

En Teulada-Moraira, diciembre de 2022



Firmado: Bernardino Ferrando Siscar, Arquitecto

PLANOS DE ORDENACIÓN

Plano 4. Ordenación modificada. Dotaciones y zonas de ordenación urbanística.

Plano 5. Ordenación modificada. Alineaciones y rasantes.

Plano 6.1. Esquema de infraestructura de saneamiento.

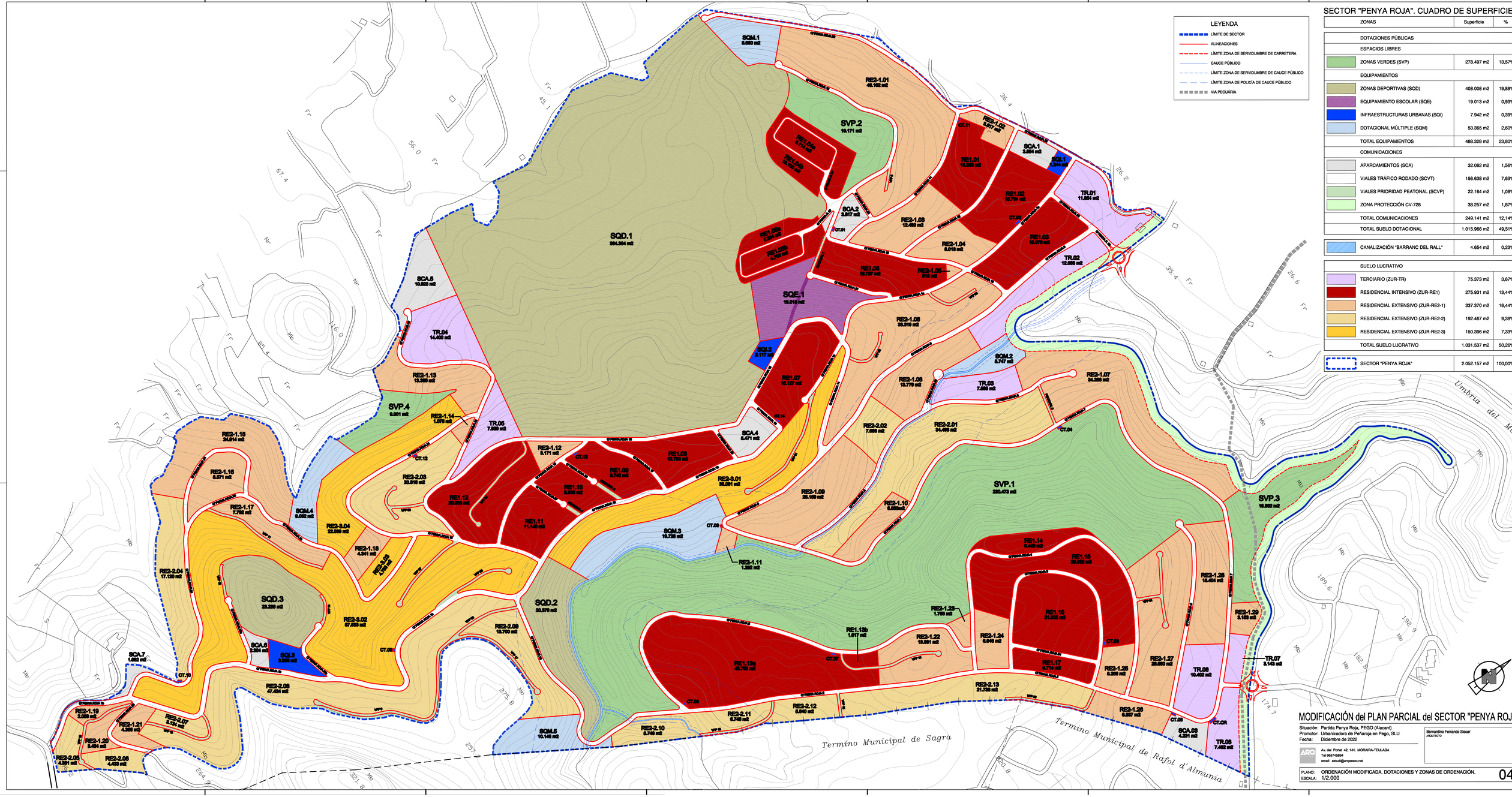
Plano 6.2. Esquema de infraestructura de abastecimiento.

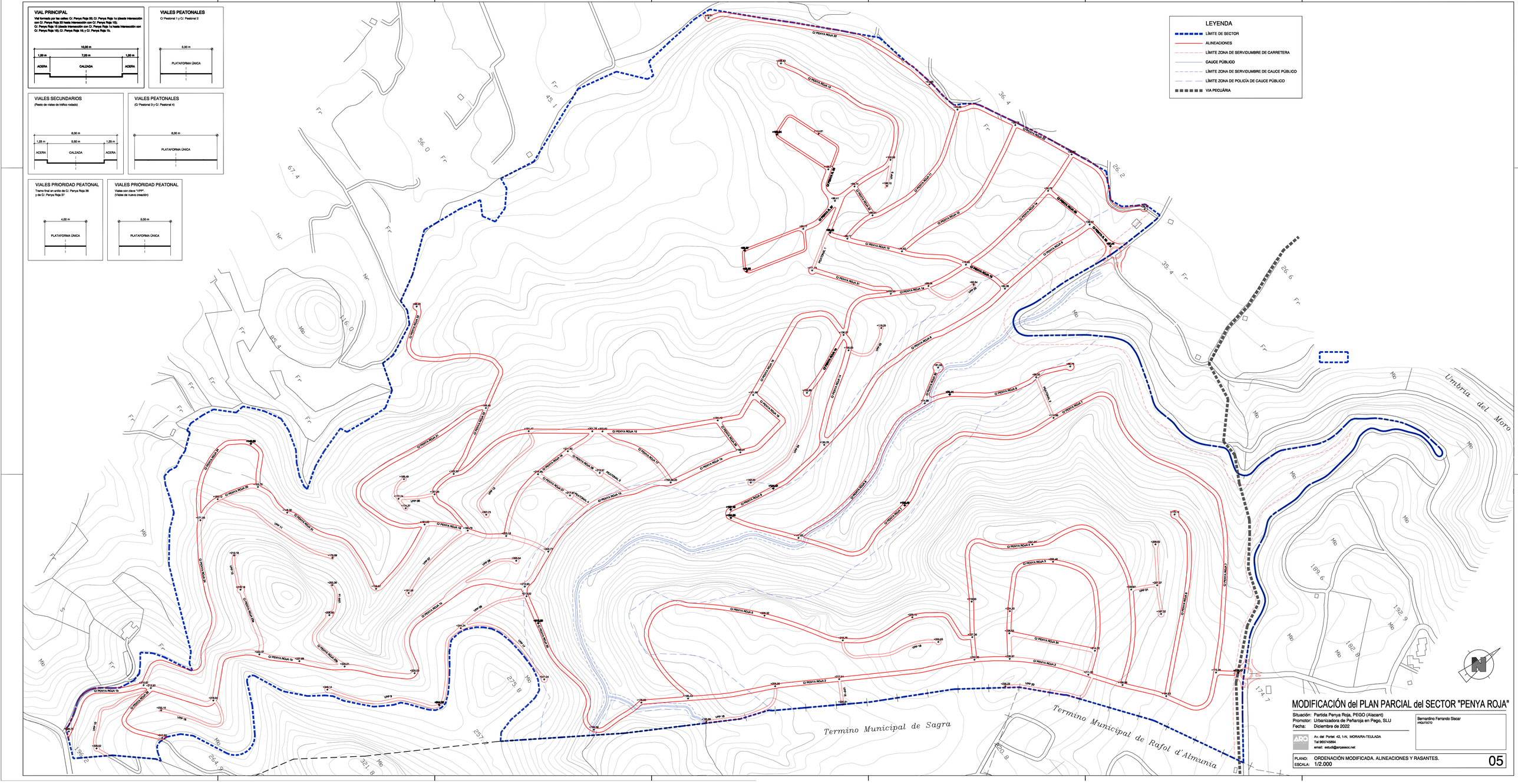
Plano 6.3. Esquema de infraestructura de suministro eléctrico. Media tensión.

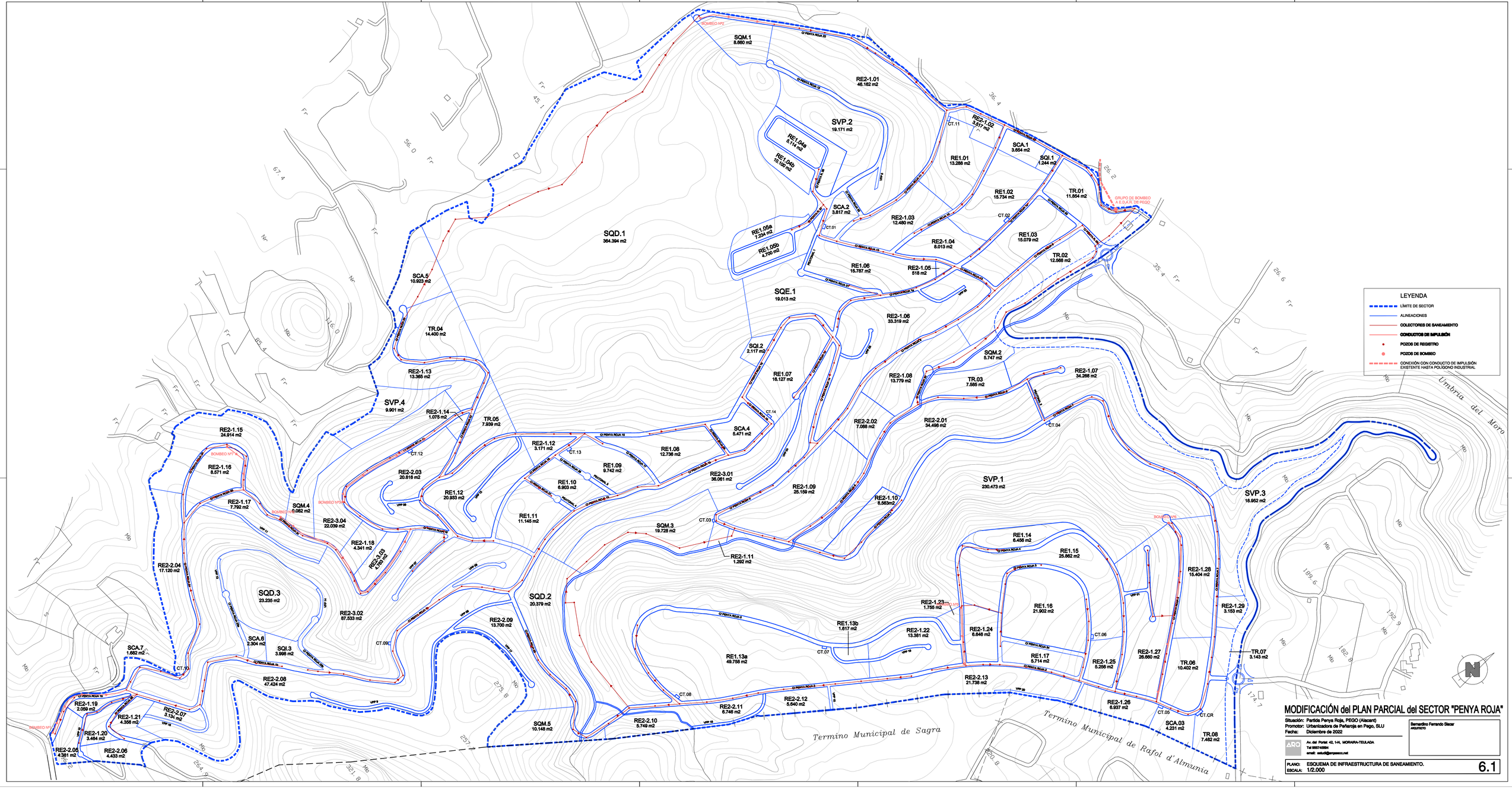
Plano 6.4. Esquema de infraestructura de suministro eléctrico. Baja tensión.

Plano 6.5. Esquema de infraestructura de evacuación de aguas pluviales.

Plano 6.6. Esquema de Red de Riego.


LEYENDA
LÍMITE DE SECTOR
ALINEACIONES
LÍMITE ZONA DE SERVIDUMBRE DE CARRETERA
CAUCE PÚBLICO
LÍMITE ZONA DE SERVIDUMBRE DE CAUCE PÚBLICO
LÍMITE ZONA DE POLICÍA DE CAUCE PÚBLICO
VÍA PECUÁRIA
SQM.1 8.650 m2
RE2-1.01 48.162 m2
SVP.2 19.171 m2
RE1.04a 8.714 m2
RE1.04b 16.132 m2
SQD.1 394.584 m2
SCA.5 19.665 m2
TR.04 14.469 m2
RE2-1.13 13.395 m2
SVP.4 9.601 m2
RE2-1.14 1.076 m2
TR.05 7.869 m2
RE2-1.15 24.914 m2
RE2-1.16 8.671 m2
RE2-1.17 7.702 m2
SQM.4 8.052 m2
RE2-3.04 22.089 m2
RE2-1.18 4.341 m2
RE2-1.19 2.089 m2
RE2-1.20 3.464 m2
RE2-2.05 4.321 m2
RE2-2.06 4.489 m2
RE2-2.07 5.124 m2
RE2-1.21 4.356 m2
SCA.7 1.662 m2
SCA.6 2.304 m2
SQM.6 5.668 m2
SQD.3 29.226 m2
RE2-2.04 17.130 m2
RE2-3.02 67.668 m2
RE2-2.08 47.424 m2
RE2-2.09 13.700 m2
SQD.2 20.379 m2
SQM.5 10.148 m2
RE2-2.10 6.749 m2
RE2-2.11 6.749 m2
RE2-2.12 8.640 m2
RE2-2.13 21.735 m2
RE1.13a 46.705 m2
RE1.13b 1.617 m2
RE2-1.22 13.391 m2
RE2-1.23 1.705 m2
RE2-1.24 8.648 m2
RE1.16 21.602 m2
RE1.17 5.714 m2
RE1.14 6.489 m2
RE1.15 28.502 m2
RE2-1.25 6.269 m2
RE2-1.26 6.667 m2
RE2-1.27 28.090 m2
RE2-1.28 18.464 m2
RE2-1.29 3.169 m2
TR.07 3.145 m2
TR.08 10.402 m2
SCA.03 4.321 m2
TR.06 7.402 m2
CT.OR
SVP.1 293.478 m2
SVP.3 18.662 m2
SQM.3 18.728 m2
RE2-1.11 1.322 m2
RE2-1.09 25.169 m2
RE2-1.10 6.650 m2
RE2-3.01 28.091 m2
RE2-2.01 34.469 m2
RE2-2.02 7.555 m2
RE2-1.08 19.779 m2
RE2-1.07 34.366 m2
SQM.2 5.747 m2
TR.03 7.885 m2
SQE.1 19.013 m2
SCA.2 2.117 m2
RE1.07 16.157 m2
RE1.08 12.705 m2
RE1.09 5.742 m2
RE1.10 6.650 m2
RE1.11 11.140 m2
RE1.12 28.503 m2
RE2-1.12 3.171 m2
SCA.4 6.471 m2
RE2-1.06 20.316 m2
RE2-1.05 816 m2
RE1.06 10.797 m2
RE2-1.04 8.013 m2
RE2-1.03 12.466 m2
SCA.2 3.617 m2
RE1.05a 7.324 m2
RE1.05b 4.249 m2
RE1.02 10.724 m2
RE1.03 16.070 m2
TR.02 12.599 m2
SCA.1 3.884 m2
SQM.1 1.344 m2
RE2-1.02 3.917 m2
RE1.01 15.366 m2
TR.01 11.884 m2
CT.11
CT.01
CT.02
CT.03
CT.04
CT.05
CT.06
CT.07
CT.08
CT.09
CT.10
CT.12
CT.13
CT.14
Termino Municipal de Sagra
Termino Municipal de Rafol d'Almunia
Umbria del Moro
SECTOR "PENYA ROJA". CUADRO DE SUPERFICIES
ZONAS
Superficie
%
DOTACIONES PÚBLICAS
ESPACIOS LIBRES
ZONAS VERDES (SVP) 278.497 m2 13,57%
EQUIPAMIENTOS
ZONAS DEPORTIVAS (SQD) 408.008 m2 19,88%
EQUIPAMIENTO ESCOLAR (SQE) 19.013 m2 0,93%
INFRAESTRUCTURAS URBANAS (SQI) 7.942 m2 0,39%
DOTACIONAL MÚLTIPLE (SQM) 53.365 m2 2,60%
TOTAL EQUIPAMIENTOS 488.328 m2 23,80%
COMUNICACIONES
APARCAMIENTOS (SCA) 32.082 m2 1,56%
VIALES TRÁFICO RODADO (SCVT) 156.638 m2 7,63%
VIALES PRIORIDAD PEATONAL (SCVP) 22.164 m2 1,08%
ZONA PROTECCIÓN CV-728 38.257 m2 1,87%
TOTAL COMUNICACIONES 249.141 m2 12,14%
TOTAL SUELO DOTACIONAL 1.015.966 m2 49,51%
CANALIZACIÓN "BARRANC DEL RALL" 4.654 m2 0,23%
SUELO LUCRATIVO
TERCIARIO (ZUR-TR) 75.373 m2 3,67%
RESIDENCIAL INTENSIVO (ZUR-RE1) 275.931 m2 13,44%
RESIDENCIAL EXTENSIVO (ZUR-RE2-1) 337.370 m2 16,44%
RESIDENCIAL EXTENSIVO (ZUR-RE2-2) 192.467 m2 9,38%
RESIDENCIAL EXTENSIVO (ZUR-RE2-3) 150.396 m2 7,33%
TOTAL SUELO LUCRATIVO 1.031.537 m2 50,26%
SECTOR "PENYA ROJA" 2.052.157 m2 100,00%
MODIFICACIÓN del PLAN PARCIAL del SECTOR "PENYA ROJA"
Situación: Partida Penya Roja, PEGO (Alacant)
Promotor: Urbanizadora de Peñaroja en Pego, SLU
Fecha: Diciembre de 2022
Bernardino Fernando Siscar
ARQUITECTO
ARQ
Av. del Portet 42, 1-N. MORAIRA-TEULADA
Tel 965714864
email estudi@arqsiscar.net
PLANO: ORDENACIÓN MODIFICADA. DOTACIONES Y ZONAS DE ORDENACIÓN. 04
ESCALA: 1/2.000


VIAL PRINCIPAL
Vial formado por las calles: Cr. Penya Roja 33; Cr. Penya Roja 1a (desde intersección con Cr. Penya Roja 33 hasta intersección con Cr. Penya Roja 1d); Cr. Penya Roja 1d (desde intersección con Cr. Penya Roja 1a hasta intersección con Cr. Penya Roja 1d); Cr. Penya Roja 1d; y Cr. Penya Roja 1b.
10,00 m
1,00 m
7,00 m
1,00 m
ACERA
CALZADA
ACERA
VIALES PEATONALES
C/ Peatonal 1 y C/. Peatonal 2
5,00 m
PLATAFORMA ÚNICA
VIALES SECUNDARIOS
(Resto de viales de tráfico rodado)
8,00 m
1,25 m
5,50 m
1,25 m
ACERA
CALZADA
ACERA
VIALES PEATONALES
(C/ Peatonal 3 y C/. Peatonal 4)
8,00 m
PLATAFORMA ÚNICA
VIALES PRIORIDAD PEATONAL
Tramo final en anillo de Cr. Penya Roja 36 y de Cr. Penya Roja 37
4,00 m
PLATAFORMA ÚNICA
VIALES PRIORIDAD PEATONAL
Viales con clave "VPP".
(Viales de nueva creación)
5,00 m
PLATAFORMA ÚNICA
LEYENDA
LÍMITE DE SECTOR
ALINEACIONES
LÍMITE ZONA DE SERVIDUMBRE DE CARRETERA
CAUCE PÚBLICO
LÍMITE ZONA DE SERVIDUMBRE DE CAUCE PÚBLICO
LÍMITE ZONA DE POLICÍA DE CAUCE PÚBLICO
VIA PECUÁRIA
Termino Municipal de Sagra
Termino Municipal de Rafol d'Almunia
Umbria del Moro
MODIFICACIÓN del PLAN PARCIAL del SECTOR "PENYA ROJA"
Situación: Partida Penya Roja, PEGO (Alacant)
Promotor: Urbanizadora de Peñaroja en Pego, SLU
Fecha: Diciembre de 2022
Bernardino Fernando Siscar
ARQUITECTO
Av. del Portet 42, 1-N. MORAIRA-TEULADA
Tel 965745864
email: estudi@arcasoc.net
PLANO: ORDENACIÓN MODIFICADA. ALINEACIONES Y RASANTES.
ESCALA: 1/2.000
05

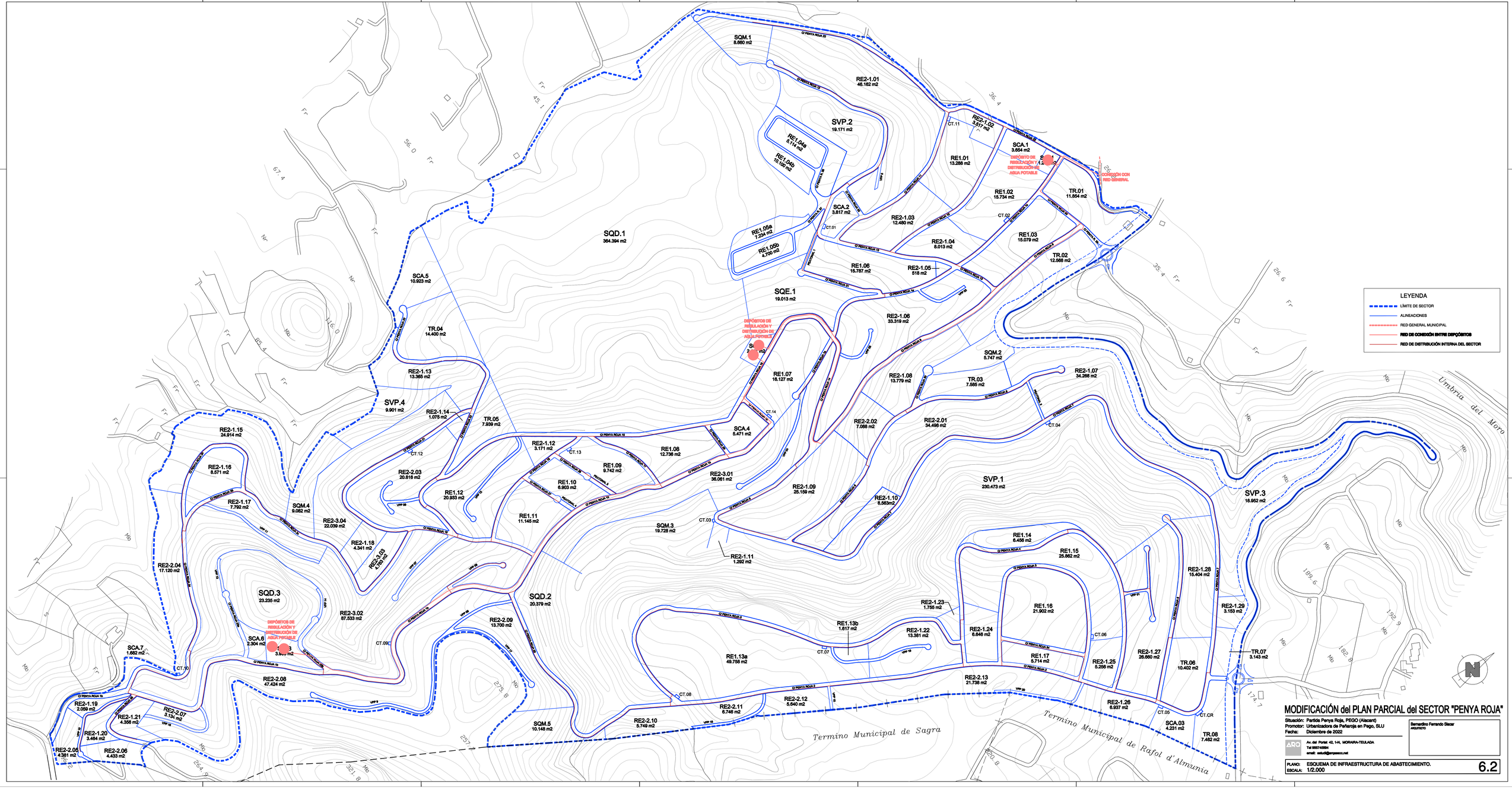


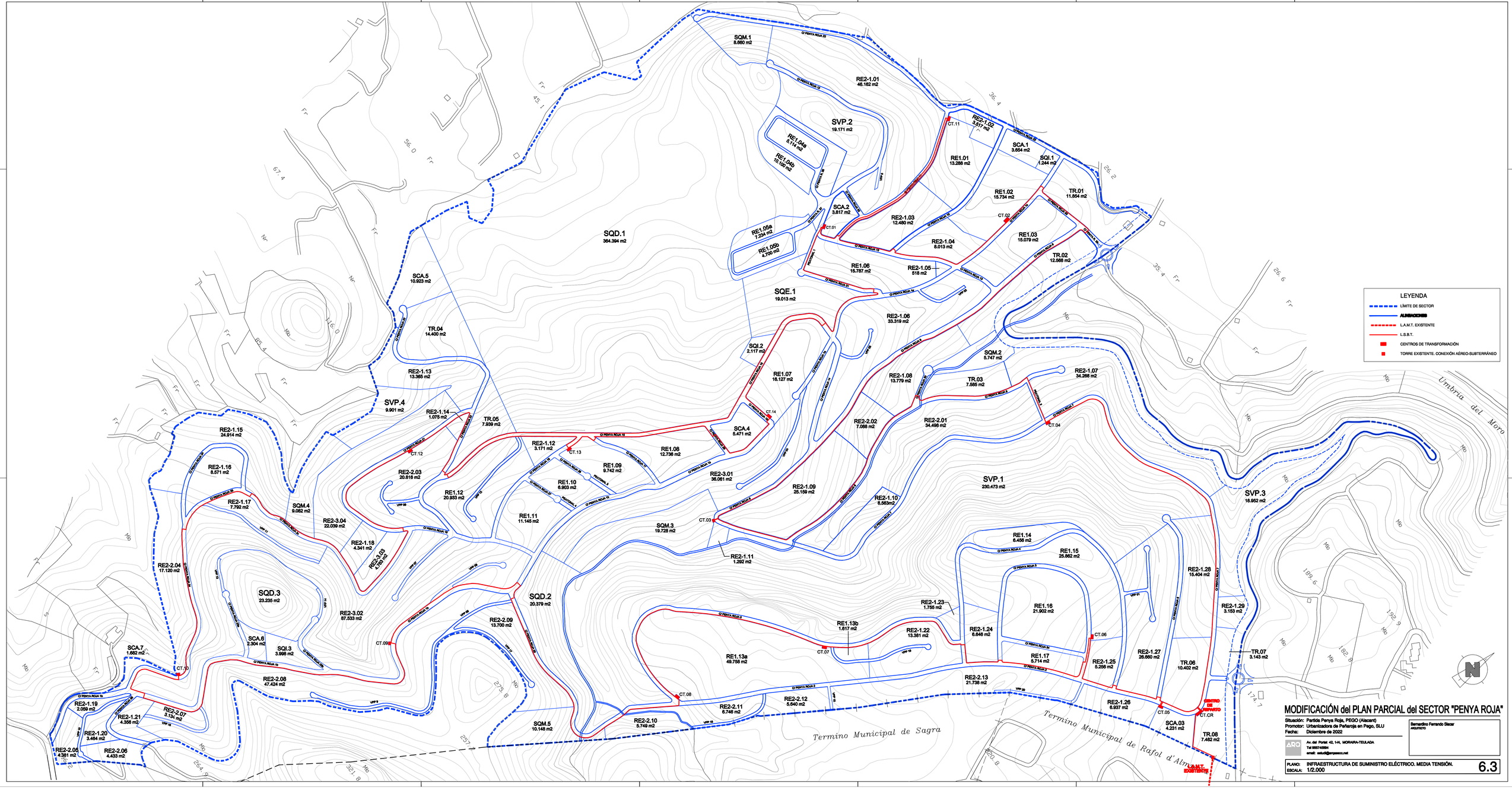
MODIFICACIÓN del PLAN PARCIAL del SECTOR "PENYA ROJA"

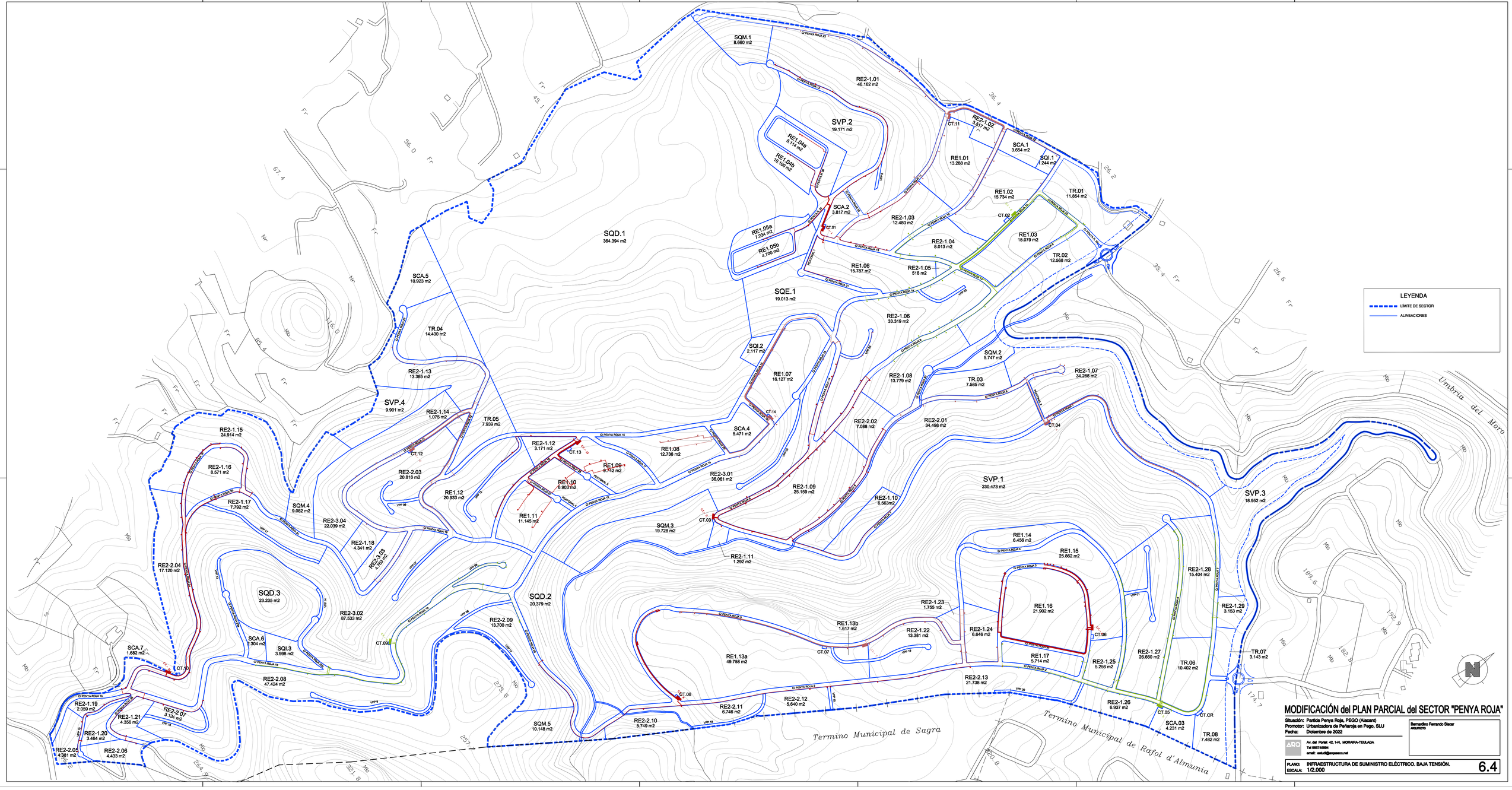
Situación: Partida Penya Roja, PEGO (Alacant)
Promotor: Urbanizadora de Peñaroja en Pego, SLU
Fecha: Diciembre de 2022

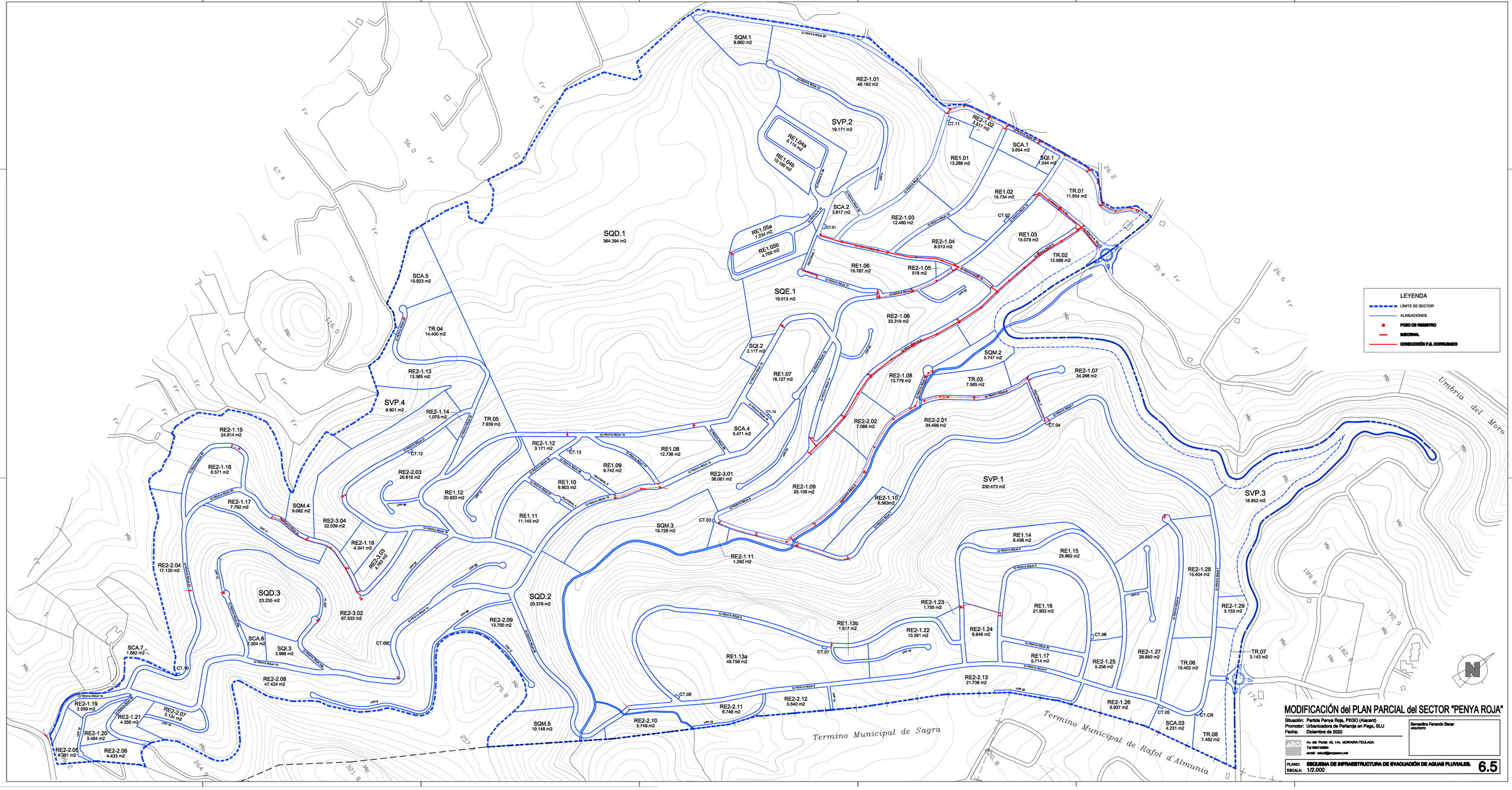
Bernardino Fernando Slacar
ARQUITECTO
ARO
Av. del Portet 42, 1-H, MORAIRA-TEULADA
Tel 966746884
email: estudi@arquiaseco.net

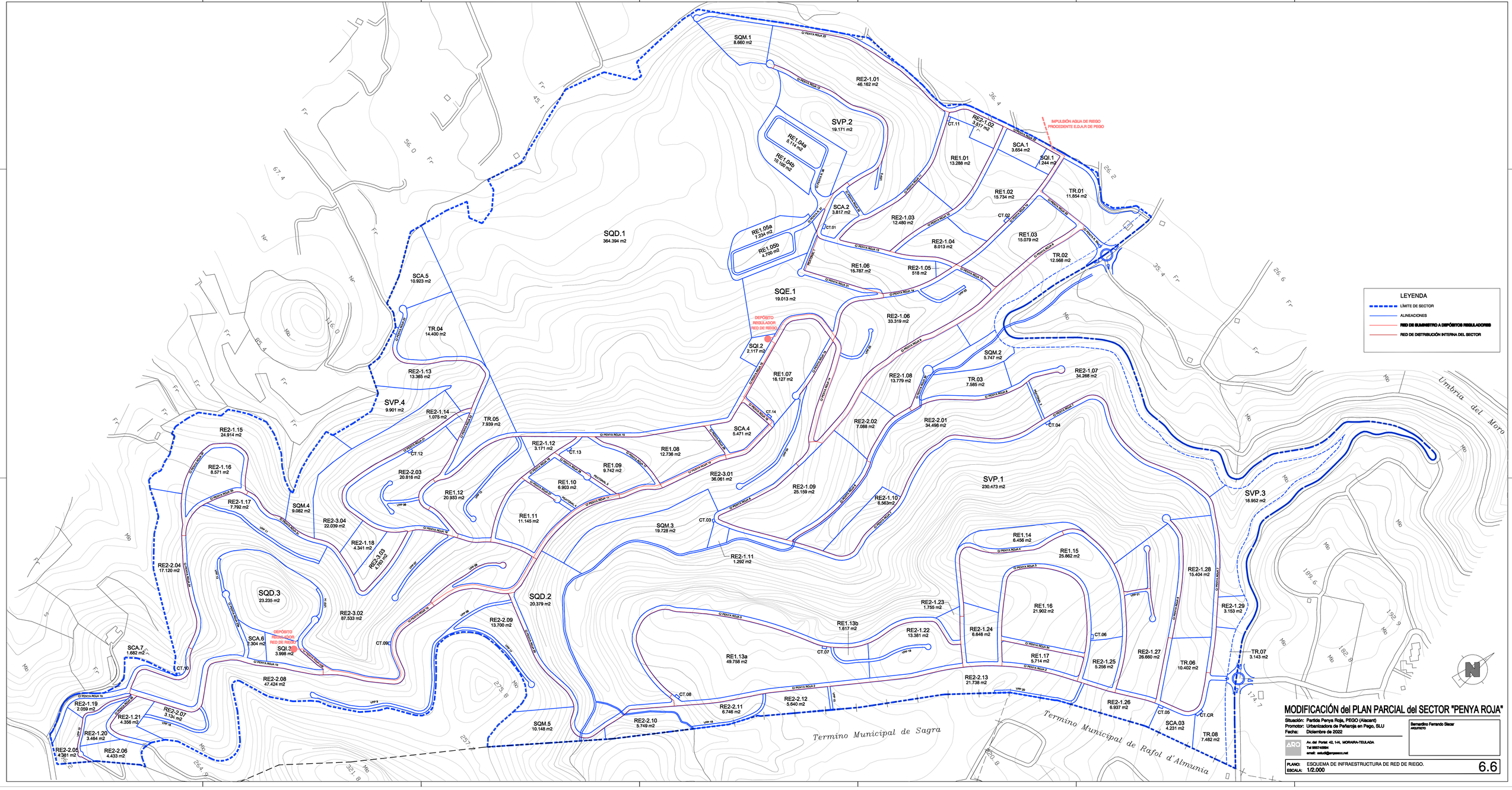
PLANO: ESQUEMA DE INFRAESTRUCTURA DE SANEAMIENTO. **6.1**
ESCALA: 1/2.000


SQM.1
8.660 m2
RE2-1.01
46.162 m2
SVP.2
19.171 m2
RE1.04a
0.114 m2
RE1.04b
10.100 m2
RE2-1.02
5.617 m2
SCA.1
3.654 m2
DEPÓSITO DE REGULACIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE
CONEXIÓN CON LA RED GENERAL
RE1.01
13.288 m2
RE1.02
15.734 m2
TR.01
11.854 m2
SCA.2
3.817 m2
RE2-1.03
12.480 m2
RE1.05a
7.234 m2
RE1.05b
4.700 m2
RE2-1.04
8.013 m2
RE1.03
15.079 m2
SQD.1
364.394 m2
RE1.06
15.787 m2
RE2-1.05
516 m2
TR.02
12.568 m2
SCA.5
10.923 m2
SQE.1
19.013 m2
RE2-1.06
33.319 m2
TR.04
14.400 m2
SQM.2
5.747 m2
RE2-1.13
13.365 m2
RE1.07
16.127 m2
RE2-1.08
13.779 m2
TR.03
7.585 m2
RE2-1.07
34.266 m2
SVP.4
9.901 m2
RE2-1.14
1.075 m2
TR.05
7.939 m2
SCA.4
5.471 m2
RE2-2.02
7.088 m2
RE2-2.01
34.498 m2
RE2-1.15
24.914 m2
RE2-1.12
3.171 m2
RE1.08
12.736 m2
RE1.09
9.742 m2
RE2-1.16
8.571 m2
RE2-2.03
20.816 m2
RE2-3.01
36.061 m2
RE1.10
6.903 m2
RE2-1.09
25.159 m2
SVP.1
230.473 m2
SVP.3
18.952 m2
RE2-1.17
7.792 m2
SQM.4
9.082 m2
RE1.12
20.933 m2
RE2-1.10
6.563m2
RE2-3.04
22.039 m2
RE1.11
11.145 m2
SQM.3
18.728 m2
RE2-1.18
4.341 m2
RE2-3.05
4.788 m2
RE2-1.11
1.292 m2
RE1.14
6.466 m2
RE1.15
25.862 m2
RE2-2.04
17.120 m2
RE2-1.28
15.404 m2
SQD.3
23.235 m2
RE2-3.02
87.533 m2
SQD.2
20.379 m2
RE2-2.09
13.700 m2
RE2-1.23
1.755 m2
RE1.16
21.902 m2
RE2-1.29
3.163 m2
DEPÓSITOS DE REGULACIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE
SCA.6
2.304 m2
SCA.3
3.900 m2
RE1.13b
1.617 m2
RE2-1.22
13.381 m2
RE2-1.24
6.648 m2
SCA.7
1.682 m2
RE1.13a
49.758 m2
RE1.17
5.714 m2
RE2-1.25
5.256 m2
RE2-1.27
26.660 m2
TR.06
10.402 m2
TR.07
3.143 m2
RE2-2.08
47.424 m2
RE2-2.13
21.738 m2
RE2-1.19
2.059 m2
RE2-2.07
3.134 m2
RE2-1.21
4.356 m2
RE2-2.11
5.746 m2
RE2-2.12
5.840 m2
RE2-1.26
6.937 m2
SCA.03
4.231 m2
TR.08
7.482 m2
RE2-1.20
3.464 m2
SQM.5
10.148 m2
RE2-2.10
5.749 m2
RE2-2.05
4.391 m2
RE2-2.06
4.433 m2
Termino Municipal de Sagra
Termino Municipal de Rafol d'Almunia
Umbria del Moro
LEYENDA
LÍMITE DE SECTOR
ALINEACIONES
RED GENERAL MUNICIPAL
RED DE CONEXIÓN ENTRE DEPÓSITOS
RED DE DISTRIBUCIÓN INTERNA DEL SECTOR
MODIFICACIÓN del PLAN PARCIAL del SECTOR "PENYA ROJA"
Situación: Partida Penya Roja, PEGO (Alacant)
Promotor: Urbanizadora de Peñaroja en Pego, SLU
Fecha: Diciembre de 2022
Bernardino Fernando Slacar
ARQUITECTO
ARQ
Av. del Portet 42, 1-H, MORAIRA-TEULADA
Tel 966746884
email: estudi@arqpasco.net
PLANO: ESQUEMA DE INFRAESTRUCTURA DE ABASTECIMIENTO.
ESCALA: 1/2.000
6.2


SQM.1
8.660 m2
RE2-1.01
46.162 m2
SVP.2
19.171 m2
RE1.04a
0.114 m2
RE1.04b
10.100 m2
RE2-1.02
5.617 m2
SCA.1
3.654 m2
SQI.1
1.244 m2
RE1.01
13.288 m2
SCA.2
3.817 m2
RE2-1.03
12.480 m2
RE1.02
15.734 m2
TR.01
11.854 m2
SQD.1
364.394 m2
RE1.05a
1.234 m2
RE1.05b
4.700 m2
RE2-1.04
8.013 m2
RE1.03
15.079 m2
SCA.5
10.923 m2
RE1.06
15.787 m2
RE2-1.05
516 m2
TR.02
12.568 m2
SQE.1
19.013 m2
RE2-1.06
33.319 m2
TR.04
14.400 m2
SQI.2
2.117 m2
SQM.2
5.747 m2
RE2-1.13
13.365 m2
RE1.07
16.127 m2
RE2-1.08
13.779 m2
TR.03
7.585 m2
RE2-1.07
34.266 m2
SVP.4
9.901 m2
RE2-1.14
1.075 m2
TR.05
7.939 m2
SCA.4
5.471 m2
RE2-2.02
7.088 m2
RE2-2.01
34.498 m2
RE2-1.15
24.914 m2
RE2-1.12
3.171 m2
RE1.08
12.736 m2
RE2-1.16
8.571 m2
RE1.09
9.742 m2
RE2-2.03
20.816 m2
RE2-3.01
36.061 m2
RE1.10
6.903 m2
SVP.1
230.473 m2
SVP.3
18.952 m2
RE2-1.17
7.792 m2
SQM.4
9.082 m2
RE2-1.09
25.159 m2
RE2-1.10
6.563m2
RE2-3.04
22.039 m2
RE1.12
20.933 m2
RE1.11
11.145 m2
SQM.3
18.728 m2
RE2-1.18
4.341 m2
RE2-3.05
4.748 m2
RE2-1.11
1.292 m2
RE1.14
6.466 m2
RE1.15
25.862 m2
RE2-1.28
15.404 m2
RE2-2.04
17.120 m2
SQD.3
23.235 m2
SQD.2
20.379 m2
RE2-1.23
1.755 m2
RE1.16
21.902 m2
RE2-1.29
3.163 m2
RE2-3.02
87.533 m2
RE2-2.09
13.700 m2
RE1.13b
1.617 m2
RE2-1.22
13.381 m2
RE2-1.24
6.646 m2
SCA.6
2.304 m2
SQI.3
3.998 m2
RE1.13a
49.758 m2
RE1.17
5.714 m2
RE2-1.25
5.256 m2
RE2-1.27
26.660 m2
TR.06
10.402 m2
TR.07
3.143 m2
SCA.7
1.682 m2
RE2-2.08
47.424 m2
RE2-2.13
21.738 m2
RE2-1.19
2.059 m2
RE2-2.07
3.134 m2
RE2-1.21
4.356 m2
RE2-2.11
5.746 m2
RE2-2.12
5.840 m2
RE2-1.26
6.937 m2
SCA.03
4.231 m2
TR.08
7.482 m2
RE2-1.20
3.464 m2
RE2-2.10
5.749 m2
SQM.5
10.148 m2
RE2-2.05
4.391 m2
RE2-2.06
4.433 m2
CENTRO DE SECCIONAMIENTO
CT.CR
L.A.M.T. EXISTENTE
CT.01
CT.02
CT.03
CT.04
CT.05
CT.06
CT.07
CT.08
CT.09
CT.10
CT.11
CT.12
CT.13
CT.14
Termino Municipal de Sagra
Termino Municipal de Rafol d'Almunia
Umbria del Moro
LEYENDA
LÍMITE DE SECTOR
ALINEACIONES
L.A.M.T. EXISTENTE
L.S.B.T.
CENTROS DE TRANSFORMACIÓN
TORRE EXISTENTE. CONEXIÓN AÉREO-SUBTERRÁNEO
MODIFICACIÓN del PLAN PARCIAL del SECTOR "PENYA ROJA"
Situación: Partida Penya Roja, PEGO (Alacant)
Promotor: Urbanizadora de Peñaroja en Pego, SLU
Fecha: Diciembre de 2022
Bernardino Fernando Slacar
ARQUITECTO
ARO
Av. del Portet 42, 1-H, MORAIRA-TEULADA
Tel 966746864
email: estudi@arquiaaco.net
PLANO: INFRAESTRUCTURA DE SUMINISTRO ELÉCTRICO. MEDIA TENSIÓN.
ESCALA: 1/2.000
6.3


SQM.1
8.660 m2
RE2-1.01
46.162 m2
SVP.2
19.171 m2
RE1.04a
5.114 m2
RE1.04b
10.106 m2
RE2-1.02
5.017 m2
SCA.1
3.654 m2
SQI.1
1.244 m2
RE1.01
13.288 m2
RE1.02
15.734 m2
TR.01
11.854 m2
SCA.2
3.817 m2
RE2-1.03
12.480 m2
RE1.05a
1.234 m2
RE1.05b
4.700 m2
RE2-1.04
8.013 m2
RE1.03
15.079 m2
SQD.1
364.394 m2
RE1.06
15.787 m2
RE2-1.05
518 m2
TR.02
12.568 m2
SQE.1
19.013 m2
RE2-1.06
33.319 m2
SCA.5
10.923 m2
TR.04
14.400 m2
SQI.2
2.117 m2
SQM.2
5.747 m2
RE1.07
16.127 m2
RE2-1.08
13.779 m2
TR.03
7.585 m2
RE2-1.07
34.268 m2
RE2-1.13
13.365 m2
SVP.4
9.901 m2
RE2-1.14
1.075 m2
TR.05
7.939 m2
RE2-1.12
3.171 m2
RE1.08
12.736 m2
SCA.4
5.471 m2
RE2-2.02
7.088 m2
RE2-2.01
34.498 m2
RE2-1.15
24.914 m2
RE2-1.16
8.571 m2
RE2-2.03
20.816 m2
RE1.09
9.742 m2
RE1.10
6.903 m2
RE1.12
20.933 m2
RE2-3.01
36.061 m2
RE2-1.09
25.159 m2
RE2-1.10
6.563m2
SVP.1
230.473 m2
SVP.3
18.952 m2
RE2-1.17
7.792 m2
SQM.4
9.082 m2
RE2-3.04
22.039 m2
RE2-1.18
4.341 m2
RE2-3.05
4.198 m2
RE1.11
11.145 m2
SQM.3
18.728 m2
RE2-1.11
1.292 m2
RE1.14
6.456 m2
RE1.15
25.862 m2
RE2-1.28
15.404 m2
RE2-2.04
17.120 m2
SQD.3
23.235 m2
RE2-3.02
87.533 m2
SQD.2
20.379 m2
RE2-2.09
13.700 m2
RE2-1.23
1.755 m2
RE1.16
21.902 m2
RE2-1.29
3.153 m2
SCA.7
1.682 m2
SCA.6
2.304 m2
SQI.3
3.998 m2
RE1.13b
1.617 m2
RE2-1.22
13.381 m2
RE2-1.24
6.646 m2
RE2-1.27
26.660 m2
TR.07
3.143 m2
RE1.13a
49.758 m2
RE1.17
5.714 m2
RE2-1.25
5.256 m2
TR.06
10.402 m2
RE2-2.08
47.424 m2
RE2-2.13
21.738 m2
RE2-1.26
6.937 m2
RE1-1.19
2.059 m2
RE2-2.07
3.134 m2
RE2-1.21
4.356 m2
RE2-2.11
5.746 m2
RE2-2.12
5.840 m2
SCA.3
4.231 m2
TR.08
7.482 m2
RE2-1.20
3.464 m2
RE2-2.10
5.749 m2
SQM.5
10.148 m2
RE2-2.05
4.381 m2
RE2-2.06
4.433 m2
CT.01
CT.02
CT.03
CT.04
CT.05
CT.06
CT.07
CT.08
CT.09
CT.10
CT.11
CT.12
CT.13
CT.14
CT.CR
Termino Municipal de Sagra
Termino Municipal de Rafol d'Almunia
Umbria del Moro
LEYENDA
LÍMITE DE SECTOR
ALINEACIONES
MODIFICACIÓN del PLAN PARCIAL del SECTOR "PENYA ROJA"
Situación: Partida Penya Roja, PEGO (Alacant)
Promotor: Urbanizadora de Peñaroja en Pego, SLU
Fecha: Diciembre de 2022
Bernardino Fernando Siscar
ARQUITECTO
ARO
Av. del Portet 42, 1-H, MORAIRA-TEULADA
Tel 966746884
email: estudi@arqsiscar.net
PLANO: INFRAESTRUCTURA DE SUMINISTRO ELÉCTRICO. BAJA TENSIÓN.
ESCALA: 1/2.000
6.4


SQM.1
8.660 m2
RE2-1.01
46.162 m2
SVP.2
19.171 m2
RE1.04a
5.114 m2
RE1.04b
10.100 m2
SQD.1
364.394 m2
SCA.5
10.923 m2
TR.04
14.400 m2
RE2-1.13
13.365 m2
SVP.4
9.901 m2
RE2-1.14
1.075 m2
TR.05
7.939 m2
RE2-1.15
24.914 m2
RE2-1.16
8.571 m2
RE2-1.17
7.792 m2
SQM.4
9.082 m2
RE2-3.04
22.039 m2
RE2-1.18
4.341 m2
RE2-3.03
4.166 m2
RE2-2.04
17.120 m2
SQD.3
23.235 m2
RE2-3.02
87.533 m2
SCA.6
2.304 m2
SQI.3
3.998 m2
SCA.7
1.682 m2
CT.10
RE2-2.08
47.424 m2
RE2-1.19
2.059 m2
RE2-2.07
3.134 m2
RE2-1.21
4.356 m2
RE2-1.20
3.464 m2
RE2-2.05
4.361 m2
RE2-2.06
4.433 m2
CT.09
RE2-2.03
20.816 m2
RE1.12
20.933 m2
RE1.11
11.145 m2
RE2-1.12
3.171 m2
CT.13
CT.12
RE1.08
12.736 m2
RE1.09
9.742 m2
RE1.10
6.903 m2
SCA.4
5.471 m2
RE2-3.01
36.061 m2
RE2-1.09
25.159 m2
SQM.3
18.728 m2
CT.03
RE2-1.11
1.292 m2
RE2-2.09
13.700 m2
SQD.2
20.379 m2
SQM.5
10.148 m2
RE2-2.10
5.749 m2
CT.08
RE2-2.11
5.746 m2
RE2-2.12
5.840 m2
RE1.13a
49.758 m2
RE1.13b
1.617 m2
CT.07
RE2-1.22
13.381 m2
RE2-1.23
1.755 m2
RE2-1.24
6.646 m2
RE2-2.13
21.738 m2
SVP.1
230.473 m2
RE1.14
6.456 m2
RE1.15
25.862 m2
RE1.16
21.902 m2
RE1.17
5.714 m2
RE2-1.25
5.256 m2
RE2-1.26
6.937 m2
RE2-1.27
26.660 m2
RE2-1.28
15.404 m2
RE2-1.29
3.153 m2
TR.06
10.402 m2
SCA.03
4.231 m2
TR.08
7.482 m2
CT.05
CT.CR
TR.07
3.143 m2
SVP.3
18.952 m2
SQE.1
19.013 m2
SQI.2
2.117 m2
RE1.07
16.127 m2
RE2-1.06
33.319 m2
RE2-1.08
13.779 m2
SQM.2
5.747 m2
TR.03
7.585 m2
RE2-1.07
34.268 m2
RE2-2.02
7.088 m2
RE2-2.01
34.498 m2
CT.14
CT.04
RE1.06
16.787 m2
RE2-1.05
518 m2
RE1.05a
1.234 m2
RE1.05b
4.700 m2
CT.01
SCA.2
3.817 m2
RE2-1.03
12.480 m2
RE2-1.04
8.013 m2
CT.02
RE1.01
13.288 m2
RE1.02
15.734 m2
RE1.03
15.079 m2
TR.02
12.568 m2
CT.11
RE2-1.02
5.617 m2
SCA.1
3.654 m2
SQI.1
1.244 m2
TR.01
11.854 m2
LEYENDA
LÍMITE DE SECTOR
ALINEACIONES
POZO DE REGISTRO
IMBORNAL
CONDUCCIÓN P.S. CORRUGADO
Termino Municipal de Sagra
Termino Municipal de Rafol d'Almunia
Umbria del Moro
MODIFICACIÓN del PLAN PARCIAL del SECTOR "PENYA ROJA"
Situación: Partida Penya Roja, PEGO (Alacant)
Promotor: Urbanizadores de Peñaroja en Pego, SLU
Fecha: Diciembre de 2022
Bernardino Fernando Siscar
ARQUITECTO
ARO
Av. del Portet 42, 1-H, MORAIRA-TEULADA
Tel 966746864
email: estudi@arqsiscar.net
PLANO: ESQUEMA DE INFRAESTRUCTURA DE EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES.
ESCALA: 1/2.000
6.5



MODIFICACIÓN del PLAN PARCIAL del SECTOR "PENYA ROJA"

Situación: Partida Penya Roja, PEGO (Alacant)
Promotor: Urbanizadores de Peñaroja en Pego, SLU
Fecha: Diciembre de 2022

Bernardino Fernando Siscar
ARQUITECTO

ARO
Av. del Portet 42, 1-H, MORAIRA-TEULADA
Tel 966746864
email: estudi@arquiasco.net

PLANO: ESQUEMA DE INFRAESTRUCTURA DE RED DE RIEGO. **6.6**
ESCALA: 1/2.000

Anexo nº1. Modificación puntual nº11 del PGOU de Pego.

A continuación se reproduce el texto aprobado de la Modificación Puntual nº11 del PGOU de Pego, que constituye la ordenación vigente en el ámbito del Sector "Penya Roja".

PC-05/0169

E. 22/05/07

2/3

MEMORIA

DILIGENCIA.- Per a fer constar que el Ple de l'Ajuntament en sessió de 22 de maig de 2007 va acordar: " prendre raó del Text Refós de la Modificació puntual num. 11 del Pla General d'Ordenació Urbana de Pego, que reflecteix les consideracions indicades per la Comissió Territorial d'Urbanisme de 20 de novembre de 2006 així com les indicades per la Direcció Territorial d'Alacant de 3 d'abril de 2007".

Pego, a 22 de maig de 2007

El Secretari, Cèsar A. Narbon Clavero

SECRETARIA DE L'AJUNTAMENT · PEGO ·

REFUNDIDO DE MODIFICACION PUNTUAL Nº 11 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE PEGO.

GENERALITAT VALENCIANA · CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE · COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME SECRETARIA

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE MEDIO AMBIENTE, AGUA, URBANISMO Y VIVIENDA
DILIGENCIA para hacer constar que este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

el día 16 NOV. 2007

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

002

REFUNDIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 11 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEGO

DILIGENCIA.- Per a fer constar que el Ple de l'Ajuntament en sessió de 22 de maig de 2007 va acordar: " prendre raó del Text Refós de la Modificació puntual num. 11 del Pla General d'Ordenació Urbana de Pego, que reflecteix les consideracions indicades per la Comissió Territorial d'Urbanisme de 20 de novembre de 2006 així com les indicades per la Direcció Territorial d'Alacant de 3 d'abril de 2007".

Pego, a 22 de maig de 2007

El Secretari, Cèsar A. Narbon Clavero

SECRETARIA DE L'AJUNTAMENT PEGO

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE MEDIO AMBIENTE, AGUA, URBANISMO Y VIVIENDA
DILIGENCIA para hacer constar que este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

el día 16 NOV. 2007

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE
COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME
SECRETARIA

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE MEDIO AMBIENTE, AGUA, URBANISMO Y VIVIENDA
DILIGENCIA para hacer constar que este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE
el día 16 NOV. 2007
Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

ANTECEDENTES

El Pleno de la Corporación del Ayuntamiento de Pego en sesión celebrada el 27 de Enero de 2005 aprueba provisionalmente la Modificación Puntual num. 11 del PGOU de Pego relativa al aumento de densidad de viviendas del Sector Penya Roja sin alterar la edificabilidad existente, así como la modificación de la distribución de la tipología edificatoria, aumentado la superficie destinada a edificación abierta y reduciendo la superficie destinada a edificación extensiva del citado sector.

El expediente se remite a la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, solicitando su aprobación definitiva de conformidad con los artículos 38.3 de la LRAU y 160 y 161 del Reglamento de Planeamiento.

Por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de la Dirección Territorial de Alicante de 20 de Noviembre de 2006 dictada en expediente 166/06 se acuerda informar favorablemente la Modificación Puntual num. 11 del PGOU de Pego supeditando la remisión del expediente al Hble Sr. Conseller de Territorio y Vivienda para su aprobación definitiva previo dictamen del Consejo Jurídico Consultivo, hasta que se subsanen las observaciones señaladas en las consideraciones técnico jurídicas segunda y tercera, habilitando a la Ilma. Sra. Directora General de Ordenación del Territorio a los efectos previstos en el artículo 41.2 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

Con motivo del acuerdo de la Direccion Territorial se elabora "Refundido de Modificacion Puntual num. 11 del PGOU de Pego" que subsana las exigencias de dicho informe y es ratificado por Comision de Urbanismo celebrada en Ayuntamiento de Pego el 6 de febrero de 2007.

Con fecha 7 de Febrero de 2007 se remite a la Direccion Territorial de Urbanismo de Alicante el Refundido de la Modificacion Puntual num. 11 del PGOU de Pego por triplicado y debidamente digilenciado para su aprobación.

Con fecha 2 de Abril de 2007 la Direccion Territorial de Urbanismo en contestación a la documentación aportada en el Refundido de la Modificacion Puntual num. 11 del PGOU de Pego observan las siguientes deficiencias:

1-. El texto refundido no ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento.

2-. Tal y como se recoge en la Resolucion de la Direccion Territorial de Urbanismo de 20 de Noviembre de 2006 en su consideración tecnico juridica tercera:

a. *"El pronunciamiento de este órgano debe referirse exclusivamente a las modificaciones propuestas en lo que se refiere a la reordenación propuesta y el cambio de tipología que conlleva,* ***excluyendo cualquier pronunciamiento sobre la alteración del parámetro de densidad de viviendas…".***

DILIGENCIA.- Per a fer constar que el Ple de l'Ajuntament en sessió de 22 de maig de 2007 va acordar: " prendre raó del Text Refós de la Modificació puntual núm. 11 del Pla General d'Ordenació Urbana de Pego, que reflecteix les consideracions indicades per la Comissió Territorial d'Urbanisme de 20 de novembre de 2006 així com les indicades per la Direcció Territorial d'Alacant de 3 d'abril de 2007".
Pego, a 22 de maig de 2007
El Secretari, César A. Narbon Clavero

SECRETARIA DE L'AJUNTAMENT PEGO

b. *"Corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Pego, mediante el ejercicio de sus competencias en materia de ejecución y control urbanístico, el verificar las exigencias y necesidades que el potencial crecimiento de viviendas que conlleva la modificación efectuada pueda suponer en relación con los informes y estudios que para la aprobación del Plan General de Pego y del Plan Parcial Penya Roja, fueron tenidos en cuenta, ponderando,* ***bajo su responsabilidad, la necesidad de solicitar los informes y estudios necesarios que la materialización de más viviendas de las inicialmente previstas pueda conllevar para satisfacer las necesidades de la población".***

c. *"Por ello, en coherencia con lo expuesto y para facilitar y simplificar el presente procedimiento,* ***deberán mantenerse las determinaciones inicialmente vigentes en el Planeamiento del Sector en lo que se refiere al parámetro de densidad y número de viviendas sin perjuicio de lo que resulte de la aplicación de la referida transitoria".***

3-. El informe de la Dirección General de Régimen Económico de la Conselleria de Cultura y Educación en el que informa favorablemente, en cuanto a sus competencias en materia educativa la Modificación Puntual n°11 del Plan General de Ordenación Urbana de Pego Condicionado a que se cumplan:

a. Reservas de suelo para centros de Educación Infantil y Primaria.

Deberá calificarse como Equipamiento de uso Educativo la parte de la parcela de 375.638,62 m2 de uso deportivo en el sector de Penya Roja cuya superficie complete la de uso educativo de 8079,22 m2 hasta alcanzar la necesaria para implantar un centro 6I+12P.

b. Reservas de suelo para centros de Educación Secundaria.

La ampliación de la parcela de superficie 13.489,79 m2 hasta los 15.500 m2 permite ampliar el IES nuevo de perfil 16SO+6B, que se encuentra programado en CREAESCOLA, convenio Ciegsa, y con proyecto básico aprobado (Expte. 0/03/98/001), a un perfil 20SO+6B que pueda atender a una demanda atribuida a la Modificación n°11. Deberá calificarse como Equipamiento de uso Educativo la parcela de 2224,51 m2 propuesta para la ampliación.

El primer caso se ha resuelto ampliando la parcela 1.12 del sector de Penya Roja de uso Educativo hasta los 19.009,52 m2, dicha superficie es resultado de multiplicar la superficie optima requerida para implantar un centro 6I+12P (11.000m2) por un coeficiente (1+p), siendo p la pendiente media de la parcela expresada en tanto por uno y por f que es la relación entre los coeficientes de forma (perímetro/superficie), respectivamente de la parcela y de la misma superficie supuesta en un rectángulo de largo doble del ancho. El resultado final es por tanto una superficie de 19.009,52 m2 en la parcela 1.12 de equipamiento de uso Educativo y una superficie de 364.708,32 m2 en la parcela DD.1 de equipamiento de uso Deportivo.

GENERALITAT VALENCIANA - CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE - COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME SECRETARIA

DILIGENCIA.- Per a fer constar que el Ple de l'Ajuntament en sessió de 22 de maig de 2007 va acordar: " prendre raó del Text refós de la Modificació puntual num. 11 del Pla General d'Ordenació Urbana de Pego, que reflecteix les consideracions indicades per la Comissió Territorial d'Urbanisme de 20 de novembre de 2006 i les indicades per la Direcció Territorial d'Alacant de 3 d'abril de 2007". Pego, a 22 de maig de 2007
El Secretari, Cesar A. Narbon Clavero

SECRETARIA AJUNTAMENT PEGO

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE
SECRETARIA
COMISIÓ TERRITORIAL D'URBANISME

La segunda condición se resuelve ampliando la parcela de uso educativo situada en el casco urbano de Pego que actualmente tenia 13.489,79 m2 a una superficie final de 15.714.27 m2, para ampliar el IES nuevo de perfil 16SO+6B a un perfil 20SO+6B. Se aumenta por tanto la superficie en 2224.51 m2.

Este ultimo cambio debe subsanarse mediante acuerdo municipal adoptado por organo competente.

DILIGENCIA.- Per a fer constar que el Ple de l'Ajuntament en sessió de 22 de maig de 2007 va acordar: " prendre raó del Text Refós de la Modificació puntual num. 11 del Pla General d'Ordenació Urbana de Pego. que reflecteix les consideracions indicades per la Comissió Territorial d'Urbanisme de 20 de novembre de 2006 aixi com les indicades per la Direcció Territorial d'Alacant de 3 d'abril de 2007".
Pego, a 22 de maig de 2007
El Secretari, Cèsar A. Narbon Clavero

SECRETARIA DE L'AJUNTAMENT PEGO

Considerando por tanto:

Que el Pleno de la Corporación del Ayuntamiento de Pego en sesión celebrada el 27 de Enero de 2005 aprueba provisionalmente la Modificación Puntual num. 11 del PGOU relativa al aumento de densidad de viviendas del Sector Penya Roja sin alterar la edificabilidad existente, y ratificado en Comisión de Urbanismo celebrada el 6 de Febrero de 2007.

Que el Ayuntamiento de Pego solicita los informes y estudios necesarios que demuestran la suficiencia de infraestructuras y servicios y se comienzan a materializar en la ejecución de las obras.

Que es el Ayuntamiento de Pego en virtud de sus competencias y en aplicación de la Disposición Transitoria Tercera, aprtado 4, de la LUV el que se pronuncia sobre el aumento de viviendas previsto, de 994 viviendas pasa a 1949 viviendas es decir una densidad de 9,80viviendas/hectárea.

Se presenta la siguiente memoria que demuestra la suficiencia de la Red Primaria de reservas de suelo dotacional, de la red de infraestructuras y servicios y de las condiciones objetivas de conexión e integración, ademas describe y justifica la ordenación estructural para un aumento del numero de viviendas.

Las modificaciones que se introducen, en la ordenación pormenorizada del Sector, sobre las que se pronunciara la Direccion Territorial de Urbanismo mediante esta modificación de planeamiento son:

a) Subdivisión de las manzanas que forman el ámbito de Plan Parcial en parcelas.
b) Traspaso de edificabilidad entre parcelas, sin aumento de edificabilidad total.
c) Cambio de tipología en algunas parcelas residenciales, pasando de residencial extensiva a residencial intensiva.
d) Cambio de usos, pasando parcelas de uso servicios a uso residencial.
e) Cesión de parcelas anteriormente de uso residencial extensivo para zonas verdes. Al objeto de establecer medidas compensatorias de carácter estructural en orden a cumplir el artículo 55.3 de la LRAU.
f) Cambio de parcelas de uso residencial extensivo a uso servicios.
g) Cambio de situación de usos servicios y residencial por dotacional deportivo.

006

A) Condiciones geográficas

El valle de Pego, esta situado en el norte de la provincia de Alicante, limita al norte con el término de Oliva (provincia de Valencia), al sur con el Valle de la Rectoría , al este con los términos municipales de Denia y Oliva y al oeste con los de Gallinera, Alcalá y Ebo.

El Sector Penya Roja está situado al sureste del término municipal de Pego, limita al norte con las partidas Estepar y Cotes, al sur con el Pla de les Carxofes (términos de Ràfol d'Almunia y de Sagra, al este con la Urbanización Monte Pego y al oeste con la partida Murtar.

El Sector Penya Roja ocupa una zona de montaña con una variación de cotas de nivel de 200 metros, 30 metros sobre el nivel del mar la parte norte lindante con una zona llana de cultivo de naranjas y 230 metros sobre el nivel del mar las zonas más altas al sur-oeste lindando con la zona de protección forestal.

Las condiciones climáticas e hidrológicas presentan poca variación con las del resto del término municipal de Pego, es decir, un clima templado con temperaturas en invierno que oscilan de los 8ºC a los 14ºC y en verano oscilan entre los 24ºC y los 35ºC. El índice de pluviometría es de los más altos de la comarca.

La zona es de secano ubicada en las laderas y en pequeños llanos de los montes principalmente destinado al cultivo del algarrobo y el olivo. Actualmente no se encuentran en producción dada la escasez de vías de acceso a dichos enclaves y al poco rendimiento como actividades agrícolas. No existen infraestructuras en el Sector que posibiliten el uso agrícola.

Junto con lo anterior, existen áreas de vegetación natural ubicadas en el arco montañoso no explotado. No existen recursos que puedan motivar aprovechamientos agrícolas, ganaderos, cinegéticos, mineros, forestales o de cualquier otro tipo.

El territorio afectado por la modificación es el Sector Penya Roja cuya ubicación y delimitación consta en el plano 01. La superficie del Sector Penya Roja delimitado en el Plan General de Pego tiene una superficie de 1.987.981,61 m^2 y según las mediciones topográficas realizadas en el terreno de 2.052.157,12 m^2.

Para la elaboración de la Modificación Puntual nº 11 del PGOU de Pego, la base cartográfica utilizada es la utilizada en el Plan General de Ordenación Urbana de Pego, ampliada y completada con un levantamiento topográfico sobre el terreno con instrumentación G.P.S. en la realización del Plan Parcial y en la ejecución de las obras de urbanización.

DILIGENCIA.- Per a fer constar que el Ple de l'Ajuntament en sessió de 22 de maig de 2007 va acordar: " prendre raó del Text Refós de la Modificació puntual núm. 11 del Pla General d'Ordenació Urbana de Pego, que reflecteix les consideracions indicades per la Comissió Territorial d'Urbanisme de 20 de novembre de 2006 així com les indicades per la Direcció Territorial d'Alacant de 3 d'abril de 2007".
Pego, a 22 de maig de 2007
El Secretari, Cèsar A. Narbon Clavero
SECRETARIA DE L'AJUNTAMENT PEGO

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE
COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME
SECRETARIA

B) Condiciones Institucionales

El municipio de Pego, se ordena estructuralmente mediante un Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en 16 de noviembre de 1998, al amparo de la Ley 6/1994, de 15 de Noviembre, de la Generalitat Valenciana Reguladora de Actividad Urbanística (en adelante, LRAU), cuyas Ordenanzas se publicaron en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante número 50, de fecha 2 de marzo de 1.999.

La Cédula de Urbanización fue expedida en Alicante el 1 de junio de 2001 por el Director General de Urbanismo y Ordenación Territorial, en aplicación de los artículos 31 y 36 de la LRAU.

El Plan General clasifica el Sector objeto de esta modificación como suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada, contemplándolo como un sector residencial con tipología edificatoria Unifamilar Aislada y Edificación Abierta. El desarrollo se establece en una única Unidad de Ejecución y delimita un área de zona dotacional deportiva con carácter local ubicada al norte del Sector según especifica la documentación gráfica. En este Sector, como se deriva del Plan General, no existen afecciones impuestas por la legislación sectorial en el ámbito territorial. Por Acuerdo de 29 de octubre de 2002, de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, se aprobó la modificación puntual nº 5, por la que se estableció una nueva redacción del artículo 281 de las Ordenanzas, que se publicaron en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante número 283, de 11 de diciembre de 2002.

La ordenación pormenorizada se estableció mediante la aprobación del Plan parcial del Sector Penya Roja, por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 17 de marzo de 2003, publicándose el anuncio el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante número 79, de 5 de abril de 2003. Las determinaciones del Plan General se modificaron por Acuerdo de 29 de octubre de 2002, publicándose la modificación de las Ordenanzas en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante el 11 de diciembre de 2002.

El suelo se programó por el citado Acuerdo de 17 de marzo de 2003, del Ayuntamiento Pleno, por el que se acordó la gestión indirecta del Sector, la aprobación del Programa de Actuación Integrada (en adelante, PAI) del Sector Penya Roja, que contenía Proyecto de Urbanización y de Reparcelación, y la adjudicación de la condición de Agente Urbanizador a la mercantil "Urbanizadora Penya Roja, S.A.". Boletín Oficial de la Provincia de Alicante número 79, de 5 de abril de 2003.

El Proyecto de Reparcelación está inscrito en el Registro de la Propiedad. La modificación de la estructura de la propiedad respecto a la que sirvió de base al Proyecto de Reparcelación consta en los planos 02A y 02B.

Las obras de urbanización están iniciadas en fase de movimiento de tierras previo a la instalación de los servicios urbanísticos. En los plano 03A y 03B se representan los usos y aprovechamientos existentes antes del inicio de las obras de urbanización.

DILIGENCIA.- Per a fer constar que el Ple de l'Ajuntament en sessió de 22 de maig de 2007 va acordar: " prendre raó del Text Refós de la Modificació puntual num. 11 del Pla General d'Ordenació Urbana de Pego, que reflecteix les consideracions indicades per la Comissió Territorial d'Urbanisme de 20 de novembre de 2006 amb les indicades per la Direcció Territorial d'Alacant de 3 d'abril de 2007".
Pego, a 22 de maig de 2007
El Secretari. César A. Marbon Clavero
SECRETARIA AJUNTAMENT PEGO

A) Descripción y justificación de la ordenación estructural e información estadística de sus magnitudes

1. El modelo territorial propuesto, su adecuación al planeamiento de los municipios colindantes y los motivos que justifican su adopción frente a posibles alternativas.

Esta modificación pretende, desde la perspectiva estructural, con idéntica ocupación de suelo y un mismo techo incrementar la población, a la vista del incremento de demanda de viviendas de tipología similar a la prevista en el planeamiento vigente en zonas próximas. La alternativa que se desecha es la clasificación de mayor extensión de suelo, para construir edificaciones con estas características e idénticas prestaciones.

2. Tablas que expresen las dimensiones de la evolución urbana previsible y las superficies incluidas en cada clase de suelo, Sector y Unidad de Ejecución.

De los cuadros que se exponen en la justificación de la modificación de la ordenación pormenorizada, se deriva que se puede producir un aumento del número de viviendas para el sector urbanizable Penya Roja, sin aumentar la edificabilidad prevista en el Plan General de Pego.

De lo que resulta el siguiente cuadro

AREA		SUPERFICIE	Nº DE VIVIENDAS			DENSIDAD			POBLACION		
			REAL	PGOU	M.P.11	REAL	PGOU	M.P.11	REAL	PGOU	M.P.11
Suelo urbano											
Casco											
	Casco antiguo	19.116,49	119	93	93	62,25	48,65	48,65	357	279	279
	Ensanche	871.688,43	3.286	3.878	3.878	37,70	44,49	44,49	9.858	11.634	11.634
Total SU casco		890.804,92	3.405	3.971	3.971	38,22	44,58	44,58	10.215	11.913	11.913
Término											
	Mustalla	120.000,00	4	75	75	0,33	6,25	6,25	12	225	225
	Montepego	1.480.816,39	300	801	801	2,03	5,41	5,41	900	2.403	2.403
Total SU término		1.600.816,39	304	876	876	1,90	5,47	5,47	912	2.628	1.985
Total Suelo Urbano		2.491.621,31	3.709	4.542	4.542	14,89	18,23	18,63	11.127	14.541	13.844
Suelo urbanizable											
Pormenorizado											
	Verdales	120.601,28		244	244		20,27	20,27		733	733
	Benetuba	162.397,36		270	270		16,62	16,62		810	810
	El Clot	130.559,16		348	248		26,65	26,65		1.044	1.044
	Calvari 1	148.420,07		163	163		10,97	10,97		488	488
	Sector 1	99.230,31		11	11		1,11	1,11			
	Sector 2	238.372,02		0	0		0,00	0,00			
Total pormenorizado		899.580,20		1.036	1.036		11,52	11,52		3.075	3.075
No pormenorizado											
	Calvari 2	138.618,68		116	116		8,33	8,33		347	347
	Sant Joan	377.818,96		189	189		5,00	5,00		567	567
	Mustalla	284.718,88		142	142		5,00	5,00		427	427
	Area Penya Roja	1.987.981,61		994	1.949		5,00	9,80		2.982	5.847
Total no pormenorizado		2.789.138,13		1.441	2.396		5,00	8,59		4.322	7.188
Total urbanizable		3.688.718,33		2.477	3.432		6,71	9,30		7.398	10.296
Total		6.180.339,64		7.019	7.974		11,35	12,90		21.939	23.922

DILIGENCIA.- Per a fer constar que el Ple de l'Ajuntament en sessió de 22 de maig de 2007 va acordar " prendre raó del Text Refós de la Modificació puntual num. 11 del Pla General d'Ordenació Urbana de Pego, que reflecteix les prescripcions indicades per la Comissió Territorial d'Urbanisme de 20 de novembre de 2006 amb motiu [illegible] per la Direcció Territorial d'Alacant de 3 d'abril de 2007.
El Secretari, César X. Narbon Clavero

009

En consecuencia, no se supera el estándar establecido en el artículo 19 de la LRAU.

3. Demostración de la suficiencia de la Red Primaria de reservas de suelo dotacional, de la red de infraestructuras y servicios y de las condiciones objetivas de conexión e integración.

3.1.- Red de carreteras y caminos

En la conexión de Pego hay que distinguir entre la franja costera y las poblaciones del interior. La conexión con la franja costera, se produce a través de la Carretera Oliva-Pego y la Carretera Pego-Denia, que comunican con la N-332 y la conexión con el interior a través de la Carretera Pego-Onteniente y la carretera Pego-Benidorm.

El Sector Penya Roja limita al este con la carretera CV 728 que enlaza la carretera CV 715 en su tramo de Pego a Oliva con Ráfol d'Almunia y limita al oeste con la carretera CV 715 en su tramo de Pego a Sagra, por lo que en este Sector se producirá la conexión entre las dos carreteras mencionadas mejorando en gran medida las comunicaciones entre ambas carreteras existentes.

Del análisis de la estructura viaria del término municipal, se deduce la necesidad de resolver la problemática que presenta el cruce del casco urbano para los vehículos que acceden a los municipios de Sagra y desde estos a través de Pego a Rafol d'Almunia.

Se establecen asimismo vías de comunicación con las carreteras de acceso a Rafol d'Almunia y la carretera de acceso a Sagra, uniendo a su vez a la Urbanización Monte Pego de forma que se garantiza la correcta conexión de esta área a la red primaria estructural del territorio.

Las vías pecuarias requieren una consideración particular, ya que si su función primordial de vía ganadera no se mantiene en la actualidad, si se pueden aprovechar como base para nuevos proyectos ligados a su naturaleza. De este modo, se podrían crear recorridos eco-turísticos o eco-culturales que sugieren estas vías, manteniendo siempre su naturaleza original. Para ello, las actuaciones necesarias deberán ser siempre respetuosas con el ambiente y con la propia vía. Por este Sector transcurre una vía pecuaria por su lateral superior al Este paralelo a la carretera de acceso a Rafol d'Almunia, esta vía se respeta íntegramente en el Plan Parcial.

3.2.- Redes de servicios

El plan establece para las distintas redes de servicios unas determinaciones que deben cumplirse para que su implantación en el ámbito municipal tengan las condiciones de calidad y funcionalidad necesarias para el fin a las que van destinadas.

Todas las redes de servicios a implantar en el Sector Penya Roja serán subterráneas, estableciéndose una serie de condiciones que deben incluirse en los proyectos de urbanización respecto de distancias entre los distintos servicios.

DILIGENCIA.- Per a fer constar que el Ple de l'Ajuntament en sessió de 22 de maig de 2007 va acordar: " prendre raó del Text Refós de la Modificació puntual num. 11 del Pla General d'Ordenació Urbana de Pego, que reflecteix les consideracions indicades per la Comissió Territorial d'Urbanisme de 20 de novembre de 2006 així com les noves indicades per la Direcció Territorial d'Alacant de 3 d'abril de 2007".
El Secretari, a 22 de maig de 2007
Vicent Enguix Bolufer
SECRETARIA DE L'AJUNTAMENT DE PEGO

GENERALITAT VALENCIANA
COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME
SECRETARIA
AIGUA, URBANISME I HABITATGE

3.2.1.- Abastecimiento de agua

El suministro de agua potable en Pego se realiza por una empresa concesionaria del servicio AQUAGEST, S.A., con domicilio en la C/ Del Mar nº 18.

El número de abonados es de 4.062 siendo el caudal del pozo de suministro de 4.300 l.p.m. y su situación en la carretera Pego-Oliva Km. 11, siendo el depósito de regulación de 1.000 m^3.

Dicha empresa concesionaria se encargará del suministro de agua potable en el Sector Penya Roja, para lo cual esta ampliando sus instalaciones con la construcción de un depósito regulador de 5.500 m^3, así como la ejecución de una nueva red de alimentación al nuevo depósito.

Queda asegurada por tanto la disponibilidad del suministro de agua potable en cuanto a suficiencia y regularidad a toda la población de Pego, no suponiendo la Urbanización Penya Roja merma adicional respecto a la disponibilidad de caudales existentes.

Actualmente la red existente en el casco urbano es ramificada, por lo que tanto para nuevas ordenaciones como cuando se produzcan reformas o mejoras en la red, se ejecutarán redes malladas al objeto de tener un mayor control del servicio, así como una mayor compensación de las presiones de la red. El servicio llega hasta el Sector 2 (Polígono Industrial), el cual dispone de una tubería de impulsión de 250 mm de presión para suministrar la Urbanización Monte Pego ya existente y al Sector Penya Roja objeto del presente Plan Parcial. Dicha tubería suministrará agua a unos depósitos enterrados a construir en las partes altas de la urbanización, siendo de 1000 y 2000 m3 de capacidad respectivamente, para de estos depósitos suministrar agua a las parcelas resultantes a través de tuberías de dimensiones comprendidas entre 100 y 250 mm, según las condiciones establecidas por la empresa concesionaria.

3.2.2.- Saneamiento

El municipio de Pego cuenta en la actualidad con una EDAR, de reciente construcción, con suficiente capacidad para atender a las aguas residuales que se generen en la Urbanización Penya Roja. Estando prevista la construcción de un colector desde la Urbanización hasta la EDAR.

3.2.3.- Energía eléctrica

DILIGENCIA.- Per a fer constar que el Ple de l'Ajuntament en sessió de 22 de maig de 2007 va acordar: " prendre raó del Text Refós de la Modificació puntual num. 11 del Pla General d'Ordenació Urbana de Pego, que reflecteix les consideracions indicades per la Comissió Territorial d'Urbanisme de 20 de novembre de 2006 així com les indicades per la Direcció Territorial d'Alacant de 3 d'abril de 2007".
Pego, a 22 de maig de 2007
El Secretari, César A. Narbon Clavero
SECRETARIA DE L'AJUNTAMENT

Atraviesan el sector Penya Roja dos líneas de media tensión propiedad de Iberdrola SA, una por el Norte y otra por el Este. La correcta integración del sistema de distribución eléctrica exige la eliminación de los tendidos aéreos y su sustitución por tendidos subterráneos. La compañía suministradora establecerá la línea en la que se establecerá la línea que alimentará los catorce centros de transformación a realizar en la urbanización, que suministrarán energía eléctrica en baja tensión a toda la urbanización.

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE
COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME
SECRETARIA

3.2.4.- Telefonía y comunicaciones

Las compañías suministradoras deberán proponer planes de demanda con el fin de establecer si las redes existentes son suficientes o deben mejorarse o en su caso realizar nuevas implantaciones. El Sector se alimentará de las líneas aéreas existentes en la carretera de acceso Vergel-Pego que dentro del Sector de Penya Roja serán subterráneas.

3.2.5.- Recogida de residuos sólidos

La recogida de residuos sólidos del casco urbano y de las urbanizaciones se presta por la empresa FCC y funciona adecuadamente, aunque con el desarrollo previsto del suelo urbanizable deberá incrementarse. Los residuos sólidos retirados se transportan a los vertederos comarcales. Construyéndose dentro de la urbanización puntos de recogidas, de este tipo de residuos, subterráneos que a su vez serán retirados por la empresa concesionaria del servicio.

3.2.6.- Obras en cauces y barrancos

A los efectos de prevenir daños por inundaciones en casos de avenidas, se tomarán las precauciones de limpieza periódica de los encauzamientos, evitando que se obstruyan. Asimismo se evitará la ocupación de los cauces de barrancos, no edificando en la parte más baja de los mismos.

3.3.- Reservas de suelo dotacional

El Plan General de Pego establece unos espacios destinados a parques públicos, de titularidad municipal, emplazados en los parajes del Bodoj y Miserat con una superficie de 204.558 y 131.003 m2 de superficie respectivamente equivalente a 33,5 hectáreas que absorberían una población potencial de 67.000 habitantes. En la zona dotacional del Miserat existen unas instalaciones de campo de tiro deportivo a mantener, motivo por el cual no debe computar como parque público sino como dotacional deportivo-recreativo. Con lo cual la superficie de parque público es de 204.558 m2 equivalentes a 20,46 hectáreas que absorberían una población potencial de 40.920 habitantes cifra muy superior a la potencialidad prevista por el Plan General y a la Modificación Puntual nº 11 propuesta según el cuadro comparativo contenido en el apartado **2** de este epígrafe **A)** de la Memoria.

DILIGENCIA.- Per a fer constar que el Ple de l'Ajuntament en sessió de 22 de maig de 2007 va acordar: " prendre raó del Text Refós de la Modificació puntual num. 11 del Pla General d'Ordenació Urbana de Pego, que reflecteix les consideracions indicades per la Comissió Territorial d'Urbanisme de 20 de novembre de 2006 així com les indicades per la Direcció Territorial d'Alacant de 3 d'abril de 2007".
Pego, a 22 de maig de 2007
El Secretari, César A. Narbon Clavero
SECRETARIA DE L'AJUNTAMENT PEGO

B) <u>Descripción y justificación de la ordenación pormenorizada y de su cumplimiento y adecuación estructural</u>

1. Las alternativas ponderadas y escogidas acreditando que la solución propuesta constituye una unidad funcional bien integrada y conectada con las áreas colindantes.

Las alternativas y escogidas se evalúan en el apartado 2.3 de este epígrafe y las conexiones en el apartado 3 del epígrafe anterior.

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE
COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME
SECRETARIA

2. Justificación de su adecuación a la ordenación estructural, con especial referencia a su parte normativa.

2.1.- Directrices definitorias de la estrategia urbana y ocupación del territorio.

Se pretende reducir la ocupación del territorio, con una mayor intensidad de ocupación.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que esta página substituye a la página 12 del documento " REFUNDIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL NUM. 11 DEL PGOU", al detectarse error material, según informe del Arquitecto Municipal, Alfonso Turell Huelin y acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 10 de julio de 2007.
Pego a 10 de julio de 2007
El Secretario General. César A. Narbón Clavero
SECRETARIA GENERAL PEGO

2.2.- Fichas de planeamiento y gestión

SECTOR	PENYA ROJA	
AREA DE REPARTO		4
USO	Principal	Residencial
	Tolerado	Compatibles con residencial
TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS	Unifamiliar aislada y Edificación abierta.	
SUPERFICIE TOTAL		1.987.981,61
APROVECHAMIENTO	Objetivo del Sector	298.197,24
	Subjetivo del Sector	268.377,52
	Tipo del área de Reparto	0,15000000
	Coeficiente aprov. del sector	0,15000000
	Excedente de aprovechamiento	0,00
RED PRIMARIA A ABSORBER		

CONDICIONES DE DESARROLLO	
Unidades de Ejecución	El Sector Penya Roja se desarrollará en una única Unidad de Ejecución.
Conexión a servicios urbanísticos	Todos los servicios urbanísticos se conectarán a los generales del Municipio, debiendo garantizarse su conexión mediante la emisión de la Cedula de Urbanización.
Otras condiciones	El Plan General delimita un área de zona dotacional deportiva con carácter local ubicada en la zona delimitada en la documentación gráfica.

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

Las modificaciones que se introducen, en la ordenación pormenorizada del Sector, mediante esta modificación de planeamiento son:

a) Subdivisión de las manzanas que forman el ámbito de Plan Parcial en parcelas.
b) Traspaso de edificabilidad entre parcelas, sin aumento de edificabilidad total.
c) Cambio de tipología en algunas parcelas residenciales, pasando de residencial extensiva a residencial intensiva.
d) Cambio de usos, pasando parcelas de uso servicios a uso residencial.
e) Cesión de parcelas anteriormente de uso residencial extensivo para zonas verdes. Al objeto de establecer medidas compensatorias de carácter estructural en orden a cumplir el artículo 55.3 de la LRAU.
f) Cambio de parcelas de uso residencial extensivo a uso servicios.
g) Cambio de situación de usos servicios y residencial por dotacional deportivo.

Cuyo contenido se especifica en el siguiente cuadro

DILIGENCIA.- Per a fer constar que el Ple de l'Ajuntament en sessió de 22 de maig de 2007 va acordar: " prendre raó del Text Refós de la Modificació puntual num. 11 del Pla General d'Ordenació Urbana de Pego, que reflecteix les consideracions indicades per la Comissió Territorial d'Urbanisme de 20 de novembre de 2006 aixi com les indicades per la Direcció Territorial d'Alacant de 3 d'abril de 2007".
Pego, a 22 de maig de 2007
El Secretari, César A. Narbón Clavero

SECRETARIA DE L'AJUNTAMENT · PEGO

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE
COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME
SECRETARIA

PARCELAS MOD.	SUPERFICIE MOD.	EDIF. MOD.	USO MOD.	EDIF. M2 MOD.
1.1	15.013,34	0,5	R. INTENSIVA	7.506,67
2.7	7.015,75	0,5	R. INTENSIVA	3.507,88
1.2A	15.779,51	0,5	R. INTENSIVA	7.889,76
1.2B	15.813,42	0,5	R. INTENSIVA	7.906,71
2.4	5.255,80	0,2352	R.EXTENS. A III	1.236,16
1.22			ZONA VERDE	
4.7			ZONA VERDE	
1.42			ZONA VERDE	
2.8			ZONA VERDE	
1.3-A			ZONA VERDE	
1.3-B	17.895,57	0,2352	R.EXTENS. A I	4.209,04
1.3-C	2.000,00	0,2352	R.EXTENS. A III	470,40
2.5	7.739,09	0,2352	R.EXTENS. A III	1.820,23
2.9			SERVICIOS	
3.1A	3.150,00	0,2352	R.EXTENS. A I	740,88
3.1B			ZONA VERDE	
6	4.447,46	0,2352	R.EXTENS. A I	1.046,04
5	1.316,02	0,2352	R.EXTENS. A III	309,53
3.4	14.046,57	0,2352	R.EXTENS. A III	3.303,75
114	4.055,70	0,2352	R.EXTENS. A I	953,90
4.5	6.108,99	0,2352	R.EXTENS. A III	1.436,83
3.3A			ZONA VERDE	
3.3B	5.675,38	0,2352	R.EXTENS. A III	1.334,85
3.6A	11.937,47	0,2352	R.EXTENS. A III	2.807,69
3.6B	14.052,68	0,0970	R.EXTENS. A I	1.363,11
1.5	9.549,27	0,1600	R.EXTENS. A I	1.527,88
20	2.324,12	0,2352	R.EXTENS. AI	546,63
21	1.074,01	0,2352	R.EXTENS. A I	252,61
22	1.048,62	0,2352	R.EXTENS. A I	246,64
23	1.044,57	0,2352	R.EXTENS. A I	245,68
24	1.070,75	0,2352	R.EXTENS. A I	251,84
26.1	1.386,15	0,2352	R.EXTENS. A I	326,02
25	2.486,00	0,2352	R.EXTENS. A I	584,71
14	4.112,34	0,2352	R.EXTENS. A I	967,22
27	2.296,28	0,2352	R.EXTENS. A I	540,09
18	12.793,54	0,2352	R.EXTENS. A III	3.009,04
12	1.041,34	0,2352	R.EXTENS. A I	244,92
13	1.024,29	0,2352	R.EXTENS. A I	240,91
1.6	7.041,01	0,2352	R.EXTENS. A I	1.656,05
47	1.091,34	0,2352	R.EXTENS. A I	256,68
44.2	1.002,65	0,2352	R.EXTENS. A I	235,82
36.2	1.039,48	0,2352	R.EXTENS. A I	244,49
38	5.106,90	0,2352	R. EXTENS. AI	1.201,14
30.2	2.019,37	0,2352	R.EXTENS. A I	474,96
103	1.088,81	0,2352	R.EXTENS. A I	256,09
11	2.415,46	0,2352	R.EXTENS. A III	568,12
1.8A			SERVICIOS	

GENERALITAT VALENCIANA - CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE - COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME - SECRETARIA

DILIGENCIA.- Per a fer constar que el Ple de l'Ajuntament en sessió de 22 de maig de 2007 va acordar: " prendre raó del Text Refós de la Modificació puntual num. 11 del Pla General d'Ordenació Urbana de Pego, que reflecteix les consideracions indicades per la Comissió Territorial d'Urbanisme de 20 de novembre de 2006 aixi com les indicades per la Direcció Territorial d'Alacant de 3 d'abril de 2007".

Pego, a 22 de maig de 2007

Secretari, César A. Narbon Clavero

SECRETARIA DE L'AJUNTAMENT · PEGO ·

DILIGENCIA.- Per a fer constar que el Ple de l'Ajuntament en sessió de 22 de maig de 2007 va acordar: " prendre raó del Text Refós de la Modificació puntual núm. 11 del Pla General d'Ordenació Urbana de Pego, que reflecteix les consideracions indicades per la Comissió Territorial d'Urbanisme de 20 de novembre de 2006 així com les indicades per la Direcció Territorial d'Alacant de 3 d'abril de 2007".
Pego, a 22 de maig de 2007
El Secretari, César A. Narbon Clavero

1.7			SERVICIOS	
7	1.328,45	0,2352	R.EXTENS. A I	312,45
1.15	36.790,20	0,0970	R.EXTENS. A I	3.568,65
1.20			ZONA VERDE	
4.6			DOT. DEPORT.	
1.21			ZONA VERDE	
26.2	1.288,53	0,2352	R.EXTENS. A I	303,06
1.4			ZONA VERDE	
3.5			ZONA VERDE	
3.2A	12.328,81	0,2352	R.EXTENS. A I	2.899,74
3.2B			ZONA VERDE	
3.2C			ZONA VERDE	
68	3.039,97	0,2352	R.EXTENS. A I	715,00
2.6			SERVICIOS	
90	1.024,51	0,2352	R.EXTENS. A III	240,96
62	1.066,21	0,2352	R.EXTENS. A I	250,77
56	1.159,48	0,2352	R.EXTENS. A III	272,71
57.1	1.402,47	0,2352	R.EXTENS. A III	329,86
57.2	1.000,00	0,2352	R.EXTENS. A III	235,20
57.3	1.000,00	0,2352	R.EXTENS. A III	235,20
1.13-A	1.039,48	0,2352	R.EXTENS. A III	244,49
1.13-B	1.000,00	0,2352	R.EXTENS. A I	235,20
1.13-C	8.570,45	0,1600	R.EXTENS. A I	1.371,27
16	3.272,81	0,2352	R.EXTENS. A III	769,76
60	1.082,30	0,2352	R.EXTENS. A I	254,56
30.1	1.074,05	0,2352	R.EXTENS. A I	252,62
10	4.224,04	0,2352	R.EXTENS. A III	993,49
9	4.224,44	0,2352	R.EXTENS. A III	993,59
42.2	1.092,39	0,2352	R.EXTENS. A III	256,93
88	1.215,17	0,2352	R.EXTENS. A III	285,81
43	3.773,03	0,2352	R.EXTENS. A III	887,42
41	3.151,28	0,2352	R.EXTENS. A I	741,18
39	1.044,05	0,2352	R.EXTENS. A I	245,56
4.2	15.734,08	0,5	R. INTENSIVA	7.867,04
40	3.189,80	0,2352	R.EXTENS. A III	750,24
52	3.076,50	0,2352	R.EXTENS. A III	723,59
51	6.213,37	0,2352	R.EXTENS. A III	1.461,38
4.3	13.309,88	0,5	R. INTENSIVA	6.654,94
37	1.189,36	0,2352	R.EXTENS. A I	279,74
36.1	1.191,51	0,2352	R.EXTENS. A III	280,24
44.1	1.132,50	0,2352	R.EXTENS. A I	266,36
53	3.219,45	0,2352	R.EXTENS. A III	757,21
61	1.031,82	0,2352	R.EXTENS. A I	242,68
4.4	27.124,97	0,2352	R.EXTENS. A III	6.379,79
45	1.097,35	0,2352	R.EXTENS. A I	258,10
46	1.453,03	0,2352	R.EXTENS. A I	341,75
48.1	2.000,00	0,2352	R.EXTENS. A III	470,40
48.2	7.703,48	0,2352	R.EXTENS. A III	1.811,86
49.1	2.404,47	0,2352	R.EXTENS. A III	565,53

GENERALITAT VALENCIANA - CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE - SECRETARIA - COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME

1.11	10.443,32	0,5	R INTENSIVA	5.221,66
59	5.209,12	0,5	R INTENSIVA	2.604,56
42.1	517,97	0,2352	REXTENS AII	121,83
TOTAL	**16.170,41**			**7.948,05**
1.12			ESCOLAR	
1.14	**16.442,91**	0,5	R INTENSIVA	**8.221,46**
1.16	**12.518,28**	0,5	R INTENSIVA	**6.259,14**
1.17	**10.004,99**	0,5	R INTENSIVA	**5.002,50**
1.18	**6.956,04**	0,5	R INTENSIVA	**3.478,02**
1.19	**11.660,12**	0,5	R INTENSIVA	**5.830,06**
1.29	**36.735,36**	0,0970	REXTENS AI	**3.563,33**
1.33	**60.814,31**	0,0970	REXTENS AI	**5.898,99**
DD1.30			DOT. DEPORT.	
1.31A	**8.551,66**	0,2352	REXTENS AI	**2.011,35**
1.40A	15.932,82	0,5	R INTENSIVA	7.966,41
1.40B	5.353,91	0,5	R INTENSIVA	2.676,96
78	1.070,41	0,2352	REXTENS AIII	251,76
77	1.056,07	0,2352	REXTENS AIII	248,39
1.41	1.031,10	0,2352	REXTENS AI	242,51
TOTAL	**24.444,31**			**11.386,03**
1.39A	1.000,00	0,2352	REXTENS AI	235,20
1.39B	21.213,25	0,1600	REXTENS AI	3.394,12
TOTAL	**22.213,25**			**3.629,32**
1.28	17.154,66	0,1600	REXTENS AI	2.744,75
73	1.253,57	0,2352	REXTENS AI	294,84
72	1.059,32	0,2352	REXTENS AI	249,15
70	1.028,76	0,2352	REXTENS AI	241,96
28	1.030,50	0,2352	REXTENS AI	242,37
71	1.044,83	0,2352	REXTENS AI	245,74
69	4.519,10	0,2352	REXTENS AI	1.062,89
1.32	7.657,28	0,1600	REXTENS AI	1.225,16
1.31B	1.946,27	0,2352	REXTENS AI	457,76
79.2	6.092,68	0,2352	REXTENS AI	1.433,00
TOTAL	**42.786,97**			**8.197,64**
1.34	4.916,58	0,1600	REXTENS AI	786,65
79.1	4.329,87	0,2352	REXTENS AI	1.018,39
1.35	22.554,57	0,0970	REXTENS AI	2.187,79
63	3.214,96	0,2352	REXTENS AIII	756,16
66	2.000,00	0,2352	REXTENS AI	470,40
64	1.627,36	0,1600	REXTENS AI	260,38
15	1.129,32	0,2352	REXTENS AI	265,62
49.2	2.407,52	0,2352	REXTENS AI	566,25
1.36	1.646,82	0,1600	REXTENS AI	263,49
65	1.157,75	0,2352	REXTENS AI	272,30
TOTAL	**44.984,75**			**6.847,43**
1.24	19.138,05	0,0970	REXTENS AI	1.856,39
2.1A	15.360,93	0,0970	REXTENS AI	1.489,04
2.1B	15.904,95	0,2352	REXTENS AIII	3.740,84
2.1C	5.566,45	0,5	R INTENSIVA	2.783,23

DILIGENCIA.- Per a fer constar que el Ple de l'Ajuntament en sessió de 22 de maig de 2007 va acordar: " prendre raó del Text Refós de la Modificació puntual num. 11 del Pla General d'Ordenació Urbana de Pego, que reflecteix les consideracions indicades per la Comissió Territorial d'Urbanisme de 20 de novembre de 2006 així com les indicades per la Direcció Territorial d'Alacant de 3 d'abril de 2007".

Pego, 22 de maig de 2007

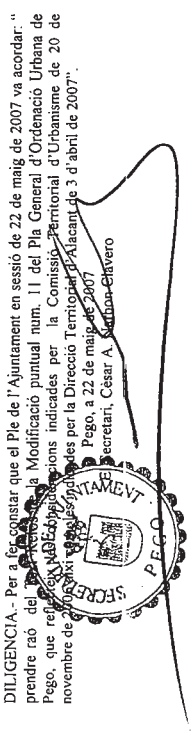
El Secretari, Cesar A. Narbon Laveri

SECRETARIA DEL AJUNTAMENT DE PEGO

GENERALITAT VALENCIANA - CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE - COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME SECRETARIA

21D			SERVICIOS	
TOTAL	**55.960,38**			**9.869,50**
1.25-A	2.115,00	0,2352	REXTENS. AI	497,45
1.25-B	33.669,69	0,0970	REXTENS. AI	3.264,99
1.25-C	4.432,00	0,1600	REXTENS. AI	709,12
1.25D	4.000,00	0,1600	REXTENS. AI	640,00
91	1.158,09	0,2352	REXTENS. AI	272,38
89	1.146,16	0,2352	REXTENS. AI	269,58
86	1.094,94	0,2352	REXTENS. AI	257,53
85	1.028,57	0,2352	REXTENS. AI	241,92
1.26	17.233,15	0,1600	REXTENS. AI	2.757,30
113	1.110,20	0,2352	REXTENS. AIII	261,12
104	1.017,11	0,2352	REXTENS. AIII	239,22
102	1.165,68	0,2352	REXTENS. AI	274,17
96	1.032,12	0,2352	REXTENS. AI	242,75
1.27-A	1.246,74	0,2352	REXTENS. AI	293,23
1.27-B	1.000,00	0,2352	REXTENS. AI	235,20
1.27-C	1.000,00	0,2352	REXTENS. AI	235,20
1.27-D	7.289,86	0,2352	REXTENS. AI	1.714,58
1.27-E	1.824,57	0,0970	REXTENS. AI	176,98
101	1.107,76	0,2352	REXTENS. AI	260,55
93	1.104,11	0,2352	REXTENS. AI	259,69
TOTAL	**84.765,75**			**13.102,96**
1.23	**46.796,88**	0,5	R INTENSIVA	**23.398,44**
1.9	**14.967,39**	0,5	R INTENSIVA	**7.483,70**
1.43B	**27.044,38**	0,5	R INTENSIVA	**13.522,19**
22B	**15.800,00**	0,2352	REXTENS. AIII	**3.716,16**
22A	**5.200,00**	0,5	R INTENSIVA	**2.600,00**
23	**6.644,68**	0,2352	REXTENS. AIII	**1.562,83**
AP1			APARCAM.	
TOTAL RESID.	**972.997,75**			**261.712**
1.8A	4.665,65	0,4720	SERVICIOS	2.202,19
1.7	7.864,09	0,4720	SERVICIOS	3.711,85
29	3.139,02	0,4720	SERVICIOS	1.481,62
26	10.375,73	0,4720	SERVICIOS	4.897,34
21D	7.485,00	0,4720	SERVICIOS	3.532,92
1.8B	9.323,30	0,4720	SERVICIOS	4.400,60
1.10A			ZONA VERDE	
1.43A			ZONA VERDE	
1.38	8.411,79	0,4720	SERVICIOS	3.970,36
1.37	14.568,90	0,4720	SERVICIOS	6.876,52
4.1	11.799,43	0,4720	SERVICIOS-H	5.569,33
TOTAL SERV	**77.632,91**			**36.642,73**
TOTAL EDIF MOD. Nº 11 DE P.G				**298.355,23**





DILIGENCIA.- Per a fer constar que el Ple de l'Ajuntament en sessió de 22 de maig de 2007 va acordar: " prendre raó del Text Refós de la Modificació puntual num. 11 del Pla General d'Ordenació Urbana de Pego, que reflecteix les consideracions indicades per la Comissió Territorial d'Urbanisme de 20 de novembre de 2006 així com les indicades per la Direcció Territorial d'Alacant de 3 d'abril de 2007".
Pego, a 22 de maig de 2007
El Secretari, Cèsar A. Narbon Clavero

SECRETARIA DE L'AJUNTAMENT PEGO

GENERALITAT VALENCIANA - CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE - COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME SECRETARIA

PARCELAS	SUPERFICIE	USO	SUP. (P.R)
1.42	7.496,46	ZONA VERDE	240.904,42
4.7	20.161,57	ZONA VERDE	
3.1-B	8.298,62	ZONA VERDE	
3.3-A	3.405,03	ZONA VERDE	
3.2-B	16.607,48	ZONA VERDE	
1.3-A	20.139,39	ZONA VERDE	
2.8	6.263,85	ZONA VERDE	
ZV.3	13.020,93	ZONA VERDE	
ZV.2	16.721,46	ZONA VERDE	
ZV.1	12.922,24	ZONA VERDE	
ZV.4	9.913,62	ZONA VERDE	
ZV.5	17.943,90	ZONA VERDE	
ZV.6	11.256,23	ZONA VERDE	
ZV.7	4.893,39	ZONA VERDE	
1.22	3.493,27	ZONA VERDE	
1.20	6.321,27	ZONA VERDE	
1.21	11.227,80	ZONA VERDE	
1.4	13.263,99	ZONA VERDE	
3.5	6.825,52	ZONA VERDE	
3.2C	11.613,96	ZONA VERDE	
1.10A	16.588,96	ZONA VERDE	
1.43A	2.525,48	ZONA VERDE	
DS.2	4.895,28	DOTACIONAL	457.176,69
DS.1	10.030,47	DOTACIONAL	
DD.1	364.708,32	DOT. DEPORT	
DD.4.6	32.149,07	DOT. DEPORT	
DD.1.30	23.858,55	DOT. DEPORT	
DD. 1.10B	2.525,48	DOT. DEPORT	
1.12	19.009,52	ESCOLAR	
AP.3	8.513,27	APARCAM.	303.045,35
AP.2	15.752,68	APARCAM.	
AP.6	6.592,76	APARCAM.	
AP.5	20.672,59	APARCAM.	
AP.8	8.367,44	APARCAM.	
AP.7	3.504,22	APARCAM.	
AP.4	5.329,21	APARCAM.	
AP.11	5.096,83	APARCAM.	
AP.9	7.918,59	APARCAM.	
AP.13	9.339,71	APARCAM.	
AP.12	1.567,54	APARCAM.	
AP.14	1.698,27	APARCAM.	
2.1C	5.566,45	APARCAM.	
VIARIO	198.232,40	VIARIO	
V-1.43	4.893,39	VIARIO	
V- 1,40	912,17	VIARIO	
	1,003,327,16 m2		

En resumen,

TOTAL RESIDENCIAL	SUP. 972.997,75	EDIF. 261.712
TOTAL SERVICIOS	SUP. 77.632,91	EDIF. 36.642,73
TOTAL ZONA VERDE	SUP. 240.904,42	
TOTAL DOTACIONAL	SUP. 457.176,69	
TOTAL VIALES	SUP. 303.045,35	
TOTAL ÁMBITO	SUP. 2.052.157,12	

GENERALITAT VALENCIANA - CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA URBANISME I HABITATGE - COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME SECRETARIA

La justificación de estas modificaciones se basa en que el ámbito que ocupa el sector Penya Roja está situado en una zona montañosa que se erige tras una zona llana conocida como la Marina Alta. Con estas características geográficas la zona configura un perfil que forma el límite visual del frente costero hacia el interior.

Como objetivo de la ordenación está el respetar esta imponente presencia haciéndola más atractiva al observador y más accesible. Este objetivo propuesto se ha resuelto a través de la preservación de las cumbres y vaguadas.

Para llevar a cabo la adaptación del sistema viario a la topografía existente nos vemos obligados a condenar algunas vías al tráfico rodado en referencia al proyecto de urbanización, pudiendo adaptarnos mejor a la topografía aumentando la pendiente y reservándolas para recorridos peatonales, esto reduce el nº de las consideradas vías principales que recorren el ámbito dando acceso a todas las parcelas de manera rodada.

En zonas en las que sea necesario para una mejor adaptación se desarrollará un viario interior a las parcelas siendo este en el que se apoyan las edificaciones. Las parcelas de residencial intensiva se agrupan en zonas que nos permiten acumular mayor densidad edificatoria respetando la orografía. Estas zonas se sitúan en torno a la divisoria que genera la ladera de menor pendiente desde el Pla del Tarco hacia el Norte, igualmente en la ladera Sur-Este desde el Pla del Tossal del Moro preservando las cumbres aquí existentes en el área de la zona verde que las bordea al Noroeste.

La cumbre Penya Roja se preservará fuera de las áreas destinadas a ser edificables, en suelo calificado como Dotacional Deportivo y Zona Verde, desplazando la edificación hacia la ladera Sur-Oeste que desde esta cumbre cae.

Como consecuencia de los cambios incluidos en esta Modificación Puntual del Plan General, el sector Penya Roja ha aumentado considerablemente las zonas dedicadas a espacios verdes, así como las superficies de suelo dotacional. Con esta propuesta se produce, por lo tanto, una mejora en la calidad de la ordenación por el menor impacto ambiental. La concentración de la edificabilidad en las zonas más apropiadas para ello, provoca que se libere suelo, con un incremento del 460% de zonas verdes y un incremento del 107% de zonas dotacionales sobre las superficies ordenadas en el anterior Plan Parcial.

DILIGENCIA.- Per a fer constar que el Ple de l'Ajuntament en sessió de 22 de maig de 2007 va acordar: " prendre raó del Text Refós de la Modificació puntual num. 11 del Pla General d'Ordenació Urbana de Pego, que reflecteix les consideracions indicades per la Comissió Territorial d'Urbanisme de 20 de novembre de 2006 així com les indicades per la Direcció Territorial d'Alacant de 13 abril de 2007". Pego, a 22 de maig de 2007
SECRETARIA DE L'AJUNTAMENT PEGO

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE
COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME
SECRETARIA

DILIGENCIA.- Per a fer constar que el Ple de l'Ajuntament en sessió de 22 de maig de 2007 va acordar: " prendre raó del Text Refós de la Modificació puntual num. 11 del Pla General d'Ordenació Urbana de Pego, que reflecteix les consideracions indicades per la Comissió Territorial d'Urbanisme de 20 de novembre de 2006 i les indicades per la Direcció Territorial d'Alacant de 3 d'abril de 2007".
Pego, a 22 de maig de 2007
El Secretari, Cèsar A. Narbon Clavero
AJUNTAMENT PEGO SECRETARIA

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

Como resulta de los siguientes cuadros, se cumplen, incluso se superan, los estándares previstos por la norma. Así, el aumento de densidad propuesto en esta Modificación Puntual supone una mejora en la condiciones de la urbanización de Penya Roja, motivo por el cual, no siendo necesaria la ampliación de parque público al ser aportado en cantidad más que suficiente por el existente de titularidad municipal, se cederá gratuitamente al Ayuntamiento de Pego las parcelas: 1.42 de 7.496,46 m^2; 1.3A de 20.139,39 m^2; 2.8 de 6.263,85; 4.7 de 20.161,57 m^2; 3.1B de 8.298,62 m^2; 3.2B de 16.607,48 m^2; 3.2C de 11.613,96 m^2; 3.3A de 3.405,03 m^2; 3.5 de 6.825,52 m^2; 1.4 de 13.263,99 m2; 1.10A de 16.588,96 m^2; 1.43A de 2.525,48 m^2; 1.20 de 6.321,27 m^2; 1.21 de 11.227,80 m^2; 1.22 de 3.493,27 m^2; ZV5 de 17.943,90 m^2; ZV6 de 11.256,23 m^2 y ZV7 de 4.893,39 m^2 para formalizar un incremento de las superficies destinadas a zonas verdes, esta superficie aportada para zonas verdes es muy superior al estándar que corresponde con 5m^2 de zona verde por habitante si se tiene en cuenta el posible incremento de habitantes en el ámbito de Penya Roja, esta ampliación de zonas verdes debe tenerse por medida compensatoria a los efectos del artículo 55.3 de la LRAU, constituyendo una mejora a los efectos del artículo 76 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

IEB	IER	SD (público)	SD-RV-AV =ZV+EQ	ZV	EQ	RV+AV
(m2t/m2s)	(m2t/m2s)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)
0,15	0,15	20,50	5,50	2,50	3,00	15,00
298.197,24	298.197,24	407.536,23	109.338,99	49.699,54	59.639,45	298.197,24
AREA DE REPARTO Nº4 PENYA ROJA, MODIFICACIÓN Nº11DE PLAN GENERAL						
297.660,17	261.017	457.176,60	154.131,25	242.192,95	457.176,60	303.045,35

	Superficie	Edificabilidad
TOTAL RESIDENCIAL	972.997,75	261.712
TOTAL SERVICIOS	77.632,91	36.642,73
TOTAL ZONA VERDE	240.904,42	
TOTAL DOTACIONAL	457.176,69	
TOTAL VIALES	303.045,35	

La ubicación concreta de estos elementos se contemplan en los planos correspondientes.

021

2.5.- Síntesis estadística.

SUPERFICIES EDIFICABLES	Uso	Superficie	Edificabilidad
	RESIDENCIAL	972.997,75	261.712
	SERVICIOS	77.632,91	36.642,73
TOTAL MÁXIMO MOD. Nº11 P.G			298.355.23
TOTAL MÁXIMO P.G.O.U.			298.197,24
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	Bruto		0,15
Coeficiente edificabilidad neto	Tipología extensiva aislada		0,2352 / 0,16 / 0,097
	Tipología extensiva pareada		0,2352
	Tipología extensiva en fila		
	Tipología intensiva bloque exento		0,50
	Tipología intensiva medianeras		
CESIONES	Viales	Aparcamientos	303.045,35
	Espacios libres	Jardines	
		Áreas juego	
		Espacio libre	
	Total		240.904,42
	Equipamiento		457.176,69
	Ayuntamiento		
		Aprovechamiento	
		Edificación	
		Solares	
	Red primaria	Excedente aprov.	0,00
		Edificación	0,00
		Solares	0,00
TOTAL CESIONES			
SUPERFICIE TOTAL		2.052.157,12	
SUPERFICIE VIALES		303.045,35	
SUPERFICIE DE CESIONES		457.176,69	
SUPERFICIE AYUNTAMIENTO		1.001.126,46	
SUPERFICIE RED PRIMARIA		0,00	
SUPERFICIE PROPIETARIOS		1.050630,66	

DILIGENCIA.- Per a fer constar que el Ple de l'Ajuntament en sessió de 22 de maig de 2007 va acordar: " prendre raó del Text Refós de la Modificació puntual num. 11 del Pla General d'Ordenació Urbana de Pego, que reflecteix les consideracions indicades per la Comissió Territorial d'Urbanisme de 20 de novembre de 2006 així com les indicades per la Direcció Territorial d'Alacant de 3 d'abril de 2007".

Pego, a 22 de maig de 2007

El Secretari, César A. Narbon Clavero

SECRETARIA DE L'AJUNTAMENT PEGO

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE
COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME
SECRETARIA

C) Cálculo del aprovechamiento tipo y justificación de las Áreas de reparto.

El Área de reparto no es objeto de modificación. De los cálculos contenidos en el apartado **B).2.3** resulta por tanto el siguiente cuadro

Área de Reparto 4	
	Penya Roja
Superficie total	1.987.981,61
Coeficiente edificabilidad bruta	0,15
Edificabilidad total	298.197,24
Equipamiento local	59.639,45
Coeficiente aprovechamiento del sector	0,150000
Aprovechamiento tipo del área reparto	0,150000
Aprovechamiento objetivo del sector	298.197,24
Aprovechamiento subjetivo del sector	268.377,52
Aprovechamiento del sector	298.197,24
Exceso de aprovechamiento	0,00
Exceso aprovechamiento adjudicar	
Coeficiente	
Aprovechamiento a absorber RP	
Superficie absorber RP	
Red primaria Penya Roja	
Superficie absorber	
Aprovechamiento	

D) Estudio de Impacto Ambiental, conforme a la legislación ambiental.

Tratándose de una modificación que no conlleva nueva clasificación del suelo, la Evaluación realizada en el momento de la clasificación es suficiente a los efectos ambientales y su eventual corrección.

DILIGENCIA.- Per a fer constar que el Ple de l'Ajuntament en sessió de 22 de maig de 2007 va acordar: " prendre raó del Text Refós de la Modificació puntual num. 11 del Pla General d'Ordenació Urbana de Pego, que reflecteix les consideracions indicades per la Comissió Territorial d'Urbanisme de 20 de novembre de 2006 així com les indicades per la Direcció Territorial d'Alacant de 2 d'abril de 2007".
Pego, a 22 de maig de 2007
El Secretari, Cèsar A. Narbon Clavero

SECRETARIA DE L'AJUNTAMENT PEGO

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE
COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME
SECRETARIA

Artículo 1 AMBITO

Constituye el sector de suelo urbanizable Penya Roja, el delimitado en los planos de ordenación.

Artículo 2 NORMATIVA DE APLICACIÓN

1. Con carácter general, las derivadas el presente plan parcial, y en especial las contenidas en el Título VI sobre Ordenanzas Generales de la Edificación del Plan General de Ordenación Urbana de Pego.

Con carácter particular, aquellas que se refieren a edificaciones en suelo urbano con tipologías de edificación extensiva e intensiva.

2. Los usos serán los definidos en el título VIII de la normativa urbanística del Plan General vigente, siendo compatibles los definidos en el artículo 197.

Artículo 3 TIPOLOGIAS

1. Se admiten las tipologías de edificación intensiva y edificación extensiva.

2. La edificación intensiva será vivienda colectiva y la edificación extensiva será vivienda unifamiliar pudiendo esta realizarse en tipología aislada o pareada.

3. Con independencia de las tipologías residenciales de cada parcela, el número máximo de viviendas en cada parcela será el que se fija en el cuadro pormenorizado contenido en el apartado B).2.3 de la Memoria Justificativa.



Artículo 4 CONDICIONES DE VOLUMEN

Alineaciones

Son las definidas en los planos de ordenación.

Parcela mínima

En función de la tipología edificatoria, se definen las siguientes parcelas mínimas:

TIPOLOGIA		PLANTAS		FACHADA	PARCELA MINIMA
INTENSIVA	BLOQUE	VIVIENDA	III	20 m	3.500 m2
		SERVICIOS	III	20 m	1.000 m2
		DEPORTIVO	II		Según plan
EXTENSIVA Unifamiliar aislada o pareada	AISLADA I	II		20 m	1.000 m2
	AISLADA II	II		12 m	500 m2
	AISLADA III	II		20 m	1.000 m2

DILIGENCIA.- Per a fer constar que el Ple de l'Ajuntament en sessió de 22 de maig de 2007 va acordar: " prendre raó del Text Refós de la Modificació puntual num. 11 del Pla General d'Ordenació Urbana de Pego, que reflecteix les consideracions indicades per la Comissió Territorial d'Urbanisme de 20 de novembre de 2006 aixi com les indicades per la Direcció Territorial d'Alacant de 3 d'abril de 2007".

Pego, a 22 de maig de 2007

El Secretari, Cèsar A. Narbon Clavero



DILIGENCIA.- Per a fer constar que el Ple de l'Ajuntament en sessió de 22 de maig de 2007 va acordar: " prendre raó del Text Refós de la Modificació puntual num. 11 del Pla General d'Ordenació Urbana de Pego, que reflecteix les consideracions indicades per la Comissió Territorial d'Urbanisme de 20 de novembre de 2006 així com les indicades per la Direcció Territorial d'Alacant de 3 d'abril de 2007".
Pego, a 22 de maig de 2007
El Secretari, Cèsar A. Narbon Clavero

SECRETARIA DE L'AJUNTAMENT PEGO

Parcela máxima

No se considera

Condiciones de ajardinamiento en parcelas

En las parcelas con tipología intensiva se realizarán elementos vegetales que minimizarán el posible impacto visual de las zonas con mayor edificabilidad.

En las parcelas con tipología extensiva se ajardinará como mínimo el 30% de las parcelas, se plantará un árbol a razón de un ejemplar cada 100m2 de parcela y en las parcelas con pendiente estas se aterrazarán disminuyendo la pendiente con muros de piedra natural de cómo máximo 1,5 mts de altura.

Edificabilidad

Tipología		Plantas		Edificabilidad neta	Ocupación máxima
Intensiva	Bloque	Vivienda	III	0,5m2/m2	40%
		Servicios	III	0,472m2/m2	50%
		Deportivo	II	0,097-0,16-0,2352m2/m2	10%
Extensiva	Aislada I	II		0,1-0,2352m2/m2	30%
	Aislada II	II		0,2352m2/m2	40%
	Aislada III	II		0,2352m2/m2	40%

Alturas:

Tipología		Plantas		Altura máxima
Intensiva	Bloque	Vivienda	III	10 m
		Servicios	III	10 m
		Deportivo	II	7 m
Extensiva	Aislada I	II		7 m
	Aislada II	II		7 m
	Aislada III	II		7 m

Siendo la mínima para todos los casos de I planta edificada y 3,00 metros de altura.

Por encima de la altura edificable se permiten las construcciones definidas en el artículo 122 de las presentes normas.

Sótanos

Se admiten según las condiciones establecidas en el artículo 123.

GENERALITAT VALENCIANA - CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE - COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME - SECRETARIA

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE
COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME
SECRETARIA

Semisótanos

Se admiten según las condiciones establecidas en el artículo 124.

Artículo 5 DISTANCIAS A LINDES

Cualquier elemento de obra que sobresalga de la rasante más de 80 cm en edificaciones intensivas deberá retirarse una distancia mínima a frentes de parcela y lindes de 5,00 metros, en edificación extensiva con 1.000 m2 de parcela de 4,00 metros y en edificación extensiva con parcela de 500 m2 a frente de parcela 4,00 metros y a lindes 3,00 metros, según las definiciones de lindes establecidas en el artículo 102 y 103 de las presentes normas.

Del cumplimiento de esta norma quedan exentos los elementos auxiliares definidos según el artículo siguiente.

Artículo 6 EDIFICACIONES AUXILIARES

A los efectos de la consideración de las distancias a lindes, se entienden como edificaciones auxiliares, los elementos constructivos al servicio de la edificación principal, diferenciándose:

1. *Edificaciones por encima de la rasante*

   Son las edificaciones auxiliares destinadas a depósitos de herramientas, maquinarias de piscinas, paelleros, etc. que deberán respetar una distancia mínima a frentes de parcela de 4,00 metros y a lindes y testeros de 2,00 metros.

2. *Piscinas o balsas de riego*

   La separación mínima a frentes de parcela será de 4,00 metros y de 2,00 metros a los lindes laterales y testeros.

3. *Garajes*

No podrá superarse entre la edificación principal y la edificación auxiliar el coeficiente de ocupación máximo de parcela establecido para cada tipo de edificación.

Artículo 7 CIERRES DE PARCELA

1. Los muros de cerramiento de parcela (excepto si se trata de muros de contención de tierra) serán de piedra natural del terreno, con un grosor mínimo de 40 cm y una altura máxima de 60 cm, pudiéndose superar esta altura en los casos de disposición en talud. Los muros serán continuos de mampostería no careada, pudiendo dejar aperturas para el acceso peatonal o rodado a cada parcela.

DILIGENCIA.- Per a fer constar que el Ple de l'Ajuntament en sessió de 22 de maig de 2007 va acordar: " prendre raó del Text Refós de la Modificació puntual núm. 11 del Pla General d'Ordenació Urbana de Pego, que reflecteix les determinacions indicades per la Comissió Territorial d'Urbanisme de 20 de novembre de 2006 amb compliments indicades per la Direcció Territorial d'Alacant de 3 d'abril de 2007".
Pego, a 22 de maig de 2007
El Secretari, César A. Narbón Clavero
SECRETARIA DEL AJUNTAMENT PEGO

2. No se podrán realizar muros de bloque chapados de piedra natural por una o dos caras imitando los de mampostería en los casos antedichos.

3. Sobre los muros se permite la colocación de vallas de hierro forjado en color negro o de mallas de hierro galvanizado, no admitiéndose la colocación de celosías de aglomerados artificiales.

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE MEDIO AMBIENTE, AGUA, URBANISMO Y VIVIENDA
Para hacer constar que este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE
el día 16 NOV. 2007
Fdo: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo
COMISIÓ TERRITORIAL D'URBANISME I HABITATGE - CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE - SECRETARIA

Artículo 8 MUROS DE CERRAMIENTO DE PATIOS

La separación mínima a lindes será de 2,00 metros y su alzado formará ondulaciones con altura mínima de 1,50 m y máxima de 2,50 metros, rematado con teja árabe.

En su cara exterior se colocará un zócalo de piedra natural de 60 cm de altura.

Artículo 9 PERGOLAS

Podrán realizarse a lindes de parcelas y serán de soportes de hormigón o ladrillo enfoscado y pintado en blanco, con cubrición de vigas de madera y remate tipo pecho de paloma. No se permite la cubrición del entramado de la pérgola.

Artículo 10 CONDICIONES ESTÉTICAS

Se respetarán las condiciones estéticas del conjunto edificado actualmente, principalmente las que hacen referencia a:

Fachadas	Se realizarán enfoscadas con mortero de cemento y pintadas de blanco o en tonalidades claras.
Cubiertas	Serán de teja árabe color paja o envejecidas, con alero formado por "canets" o vigas de madera acabadas en pecho de paloma o continuo a base de ladrillo cerámico macizo.
Rejas y barandillas	De hierro forjado pintadas en color negro.
Carpintería	Será de madera barnizada color natural. Los arcos acristalados podrán disponer de una perfilería de hierro o aluminio con acabados negro o blanco, así como la carpintería exterior.
Arcos	Rebajados o de medio punto.

Los depósitos de gas no enterrados, dispondrán de un cercado metálico tupido con barrera vegetal.

DILIGENCIA.- Per a fer constar que el Ple de l'Ajuntament en sessió de 22 de maig de 2007 va acordar: " prendre raó del Text Refós de la Modificació puntual num. 11 del Pla General d'Ordenació Urbana de Pego, que reflecteix les consideracions indicades per la Comissió Territorial d'Urbanisme de 20 de novembre de 2006 així com les indicades per la Direcció Territorial d'Alacant de 3 d'abril de 2007".
Pego, a 22 de maig de 2007
El Secretari, César A. Nadal Clavero
SECRETARIA DE L'AJUNTAMENT PEGO

DISPOSICIÓN FINAL

En el plazo de tres meses desde la entrada en vigor de esta Modificación el Agente Urbanizador presentará al Ayuntamiento una modificación al proyecto de Urbanización y una modificación al proyecto de Reparcelación adaptados al contenido de las determinaciones de esta Modificación Puntual.

ARQUITECTOS.

JOAQUIN SANJUÁN MARTÍN ANGELA SACARRERA VAZQUEZ

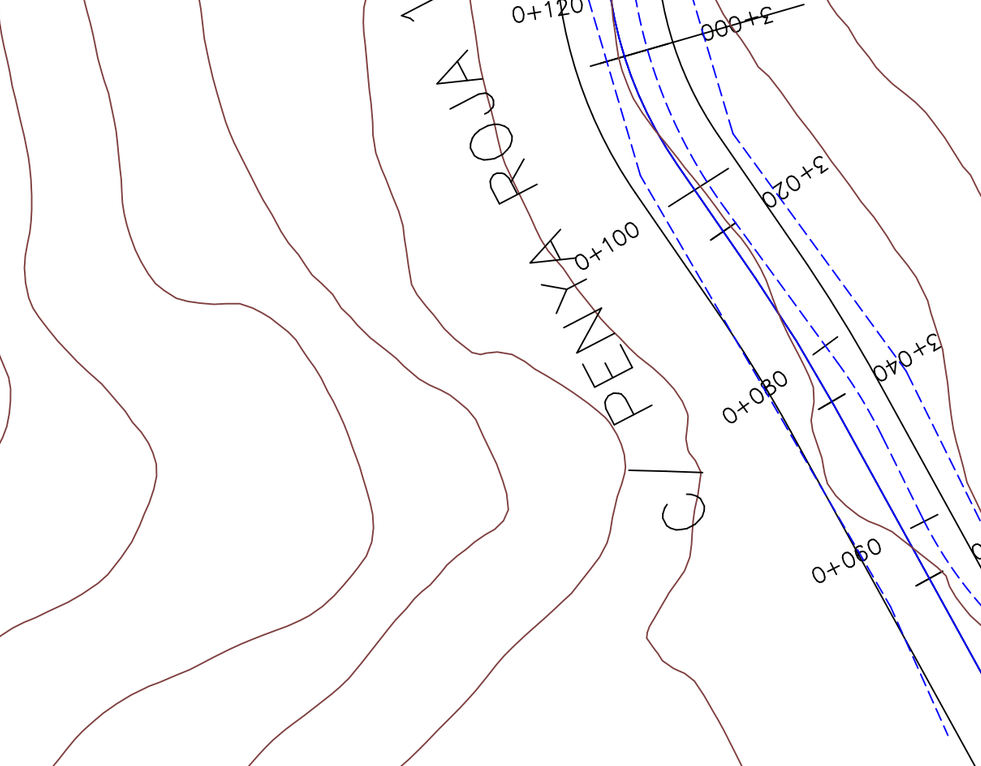
Anexo nº2. COMPARATIVO DE SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS

	CUADRO DE SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS					
	Plan Parcial según Modif. Punt. nº11		Propuesta de Modificación del Plan Parcial			
			Versión inicial 2012		V. Diciembre 2022	
ZONAS en SUELO DOTACIONAL	Sup. (m2s)	Edif. (m2t)	Sup. (m2s)	Edif. (m2t)	Sup. (m2s)	Edif. (m2t)
ZONAS VERDES	**240.904**	–	**240.904**	–	**278.497**	–
EQUIPAMIENTOS						
Zonas deportivas	423.241	(6) **?**	422.066	–	408.008	–
Equip. escolar (SQE)	19.010	–	19.010	–	19.013	–
Infraestructuras Urb. (SQI)	14.926	–	17.913	–	7.942	–
Dotacional múltiple (SQM)	0	–	0	–	53.365	–
Total Equipamientos:	**457.177**	–	**458.989**	–	**488.328**	–
COMUNICACIONES						
Aparcamientos	99.920	0,00	103.158	0,00	32.082	0,00
Viales tráfico rodado	203.044	0,00	204.612	0,00	156.638	0,00
Viales prioridad peatonal	–		–		22.164	0,00
Zona protección CV-728	–		–		38.257	0,00
Total Comunicaciones:	**302.964**	0,00	**307.770**	0,00	**249.141**	0,00
TOTAL DOTACIONAL	**1.001.045**	–	**1.007.663**	–	**1.015.966**	–
Canaliz. Barranc del Rall	–		–		4.654	
ZONAS en SUELO LUCRATIVO	Sup. (m2s)	Edif. (m2t)	Sup. (m2s)	Edif. (m2t)	Sup. (m2s)	Edif. (m2t)
Terciario	(3) 77.633	36.642,78	(4) 75.599	36.642,73	(3) 75.373	35.576,06
Residencial Intensivo	(1) 277.245	138.622,50	(2) 277.468	138.867,42	(1) 275.931	137.965,50
Accesos privados	–	–	10.445	0,00	–	–
Residencial Extensivo IEN = 0,2352	357.314	84.040,26	(5) 680.982	122.845,08	337.370	79.349,42
IEN = 0,16	98.000	15.680,00			192.467	30.794,72
IEN = 0,097	240.920	23.369,24			150.396	14.588,41
Total Res. Extensivo:	696.234	123.089,50	691.427	122.845,08	680.233	124.732,55
Total Residencial:	973.479	261.712,00	968.895	261.712,50	956.164	262.698,05
TOTAL LUCRATIVO	**1.051.112**	**298.354,78**	**1.044.494**	**298.355,23**	**1.031.537**	**298.274,11**
TOTAL SECTOR	**2.052.157**	**298.354,78**	**2.052.157**	**298.355,23**	**2.052.157**	**298.274,11**

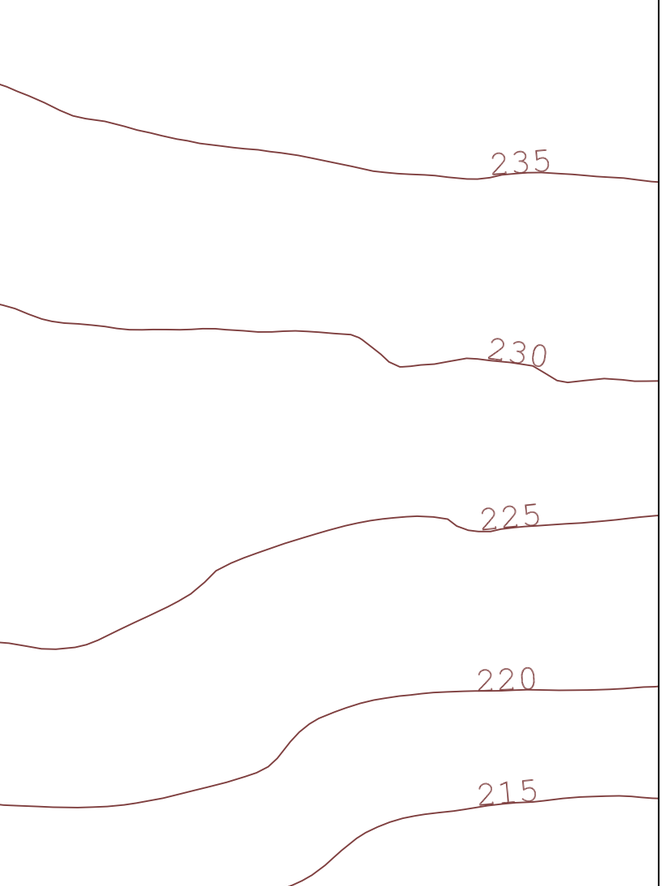
Notas:
(1) El IEN que corresponde a esta zona de ordenación es 0,50 m2t/m2s
(2) A cada parcela integrada en esta zona de ordenación se le adjudica un IEN que varía entre 0,1691 m2t/m2s y 0,7024 m2t/m2s, según el cuadro que se aporta.
(3) El IEN que corresponde a esta zona de ordenación es 0,472 m2t/m2s.
(4) A cada parcela integrada en esta zona de ordenación se le adjudica un IEN que varía entre 0,4712 m2t/m2s y 0,5288 m2t/m2s, según el cuadro que se aporta.
(5) A cada parcela integrada en una de estas 3 zonas de ordenación se le adjudica un IEN entre 0,0235 m2t/m2s y 0,3785 m2t/m2s, según el cuadro que se aporta.
(6) El artículo 4 de la MP11 otorga aprovechamiento con un IEN inconcreto y variable entre 0,097 y 0,2352 m2t/m2s. No se tiene en cuenta en el cálculo total.

Anexo nº3. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE ALINEACIONES

1. PLANTA EJES.

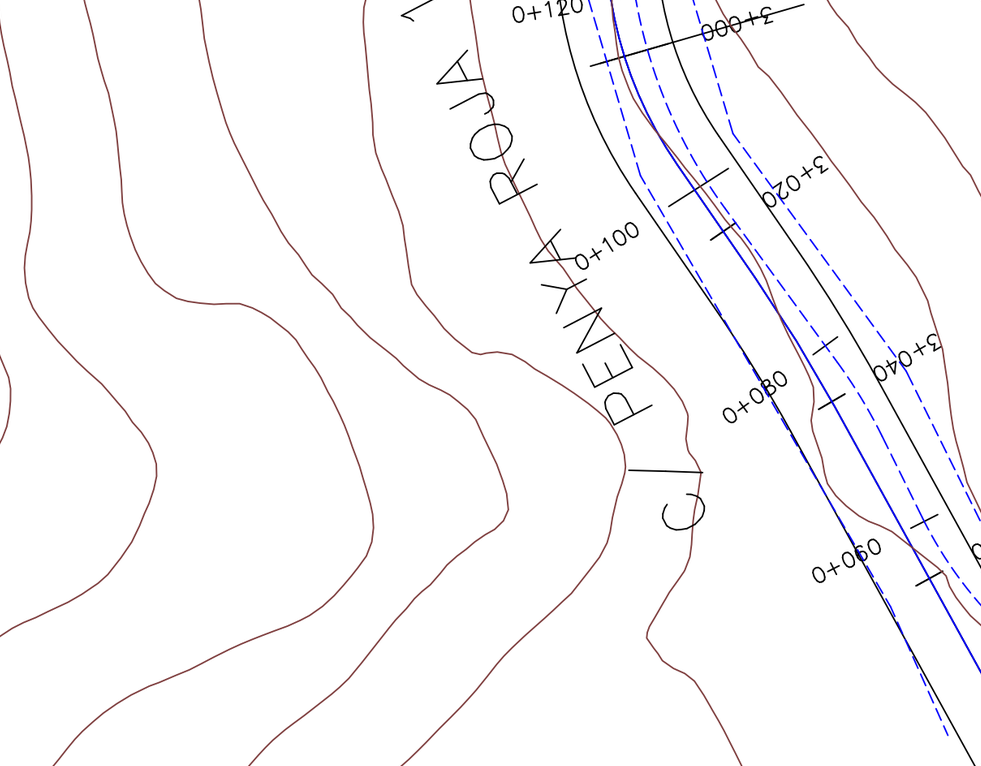


ZONA 1

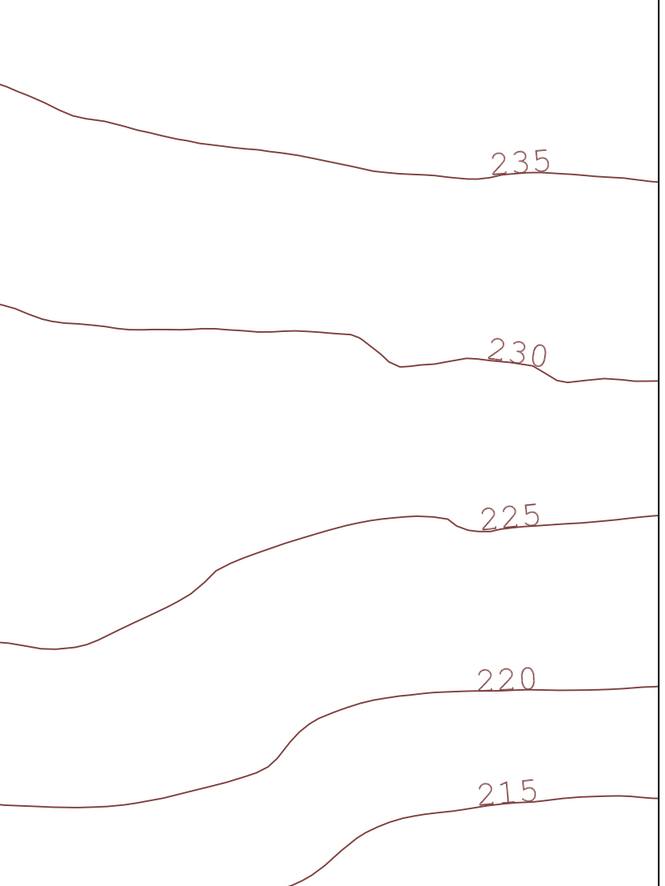


SITUACION

1. PLANTA EJES.



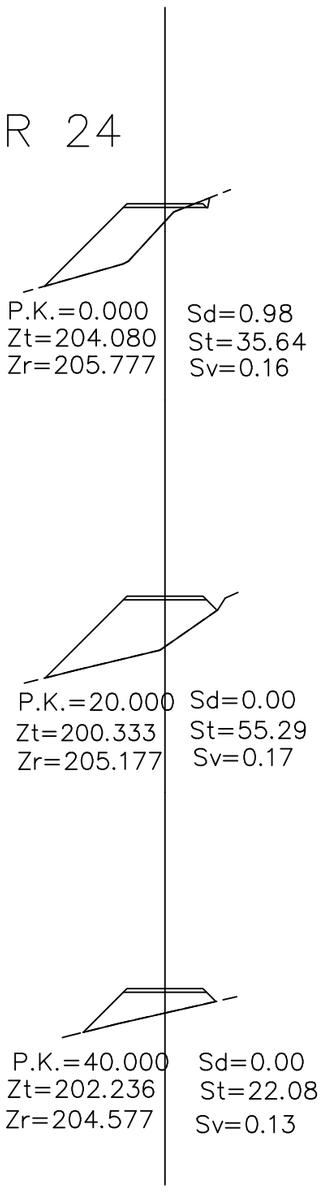
ZONA 1



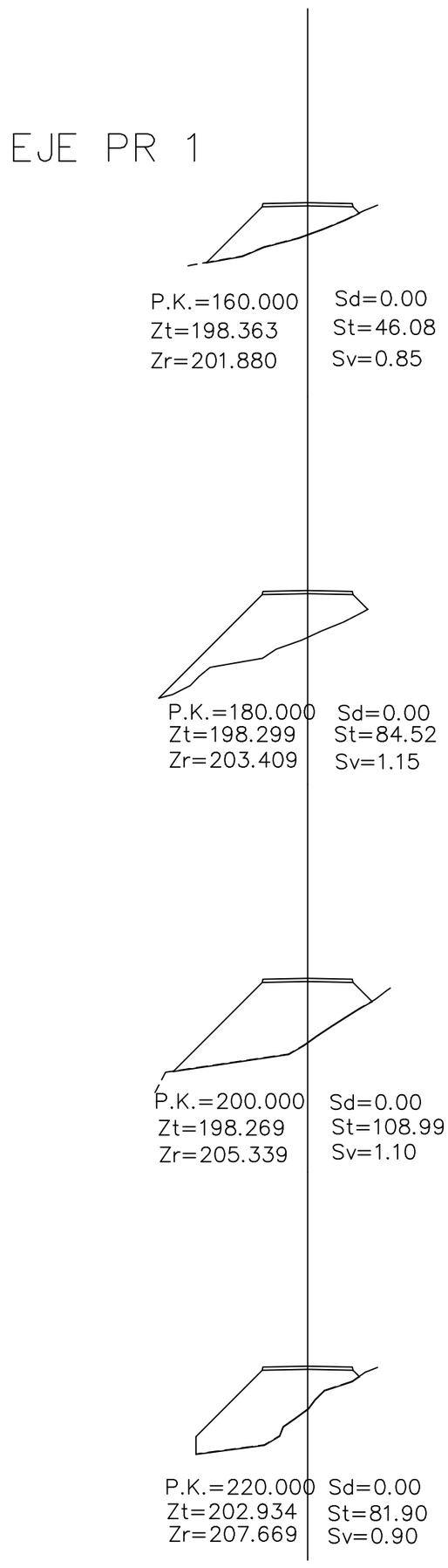
SITUACION

ZONA 1 INICIAL

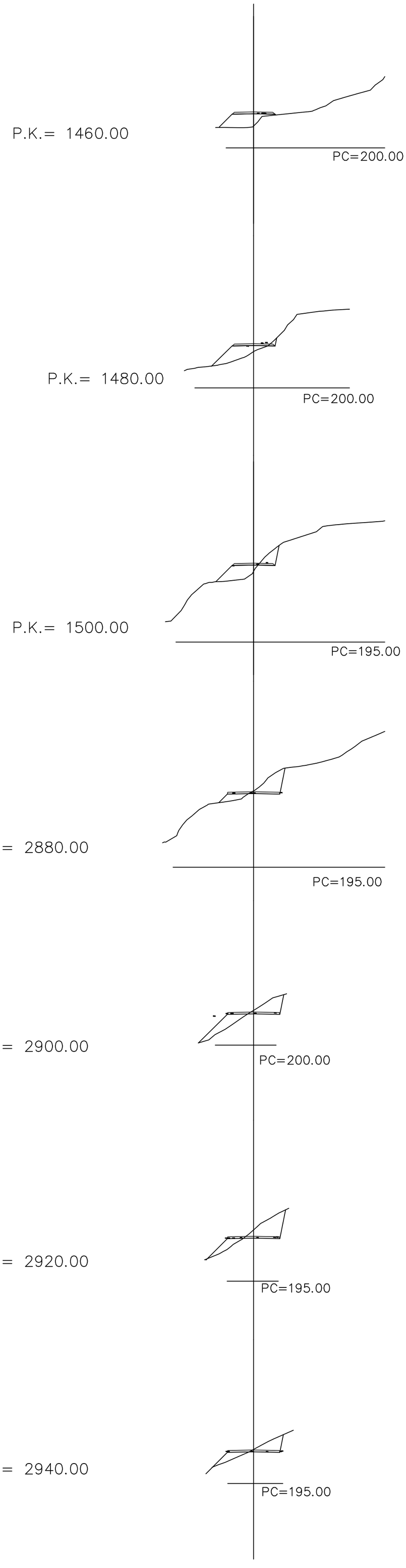
EJE PR 24



EJE PR 1



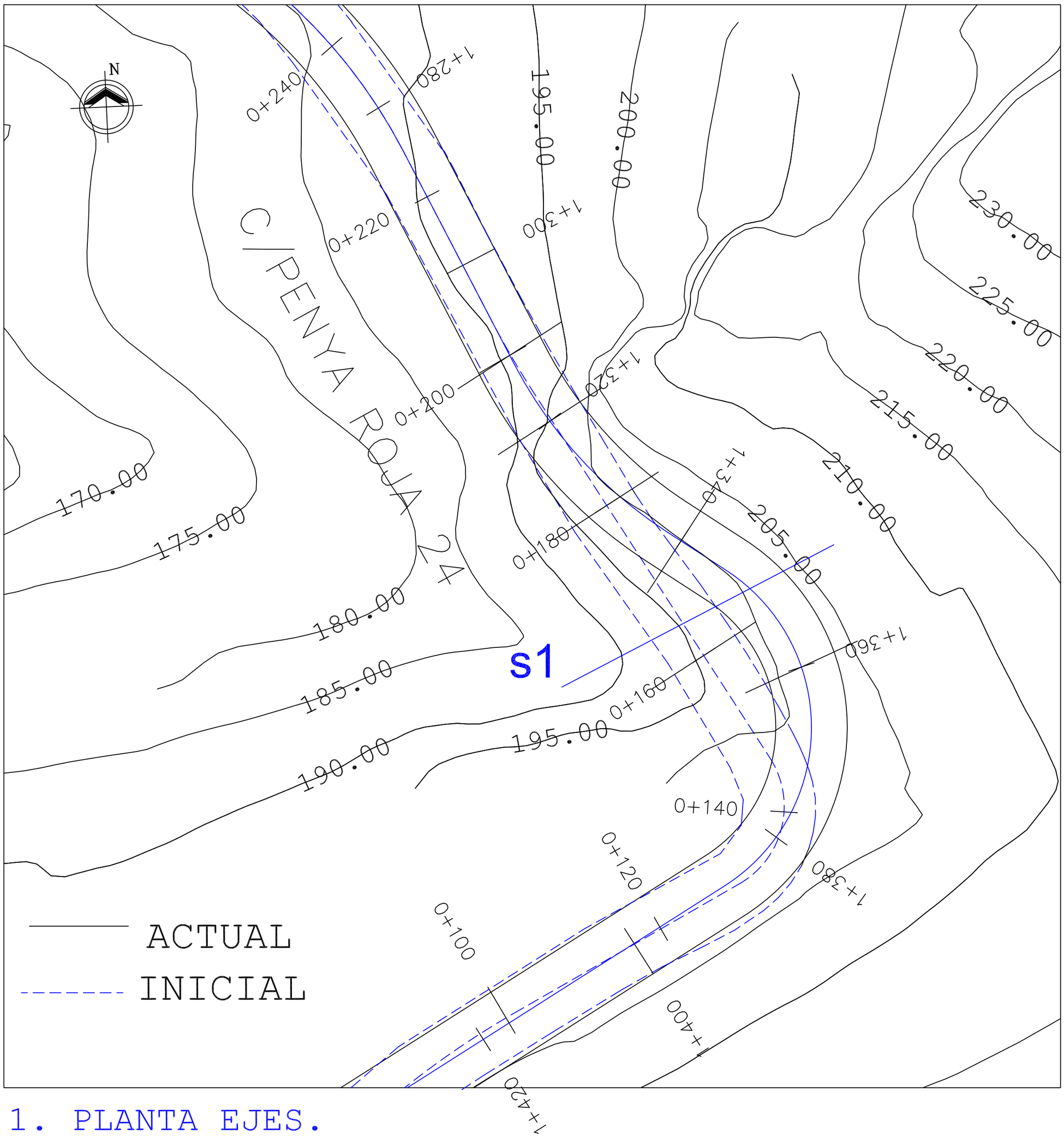
ZONA 1 FINAL



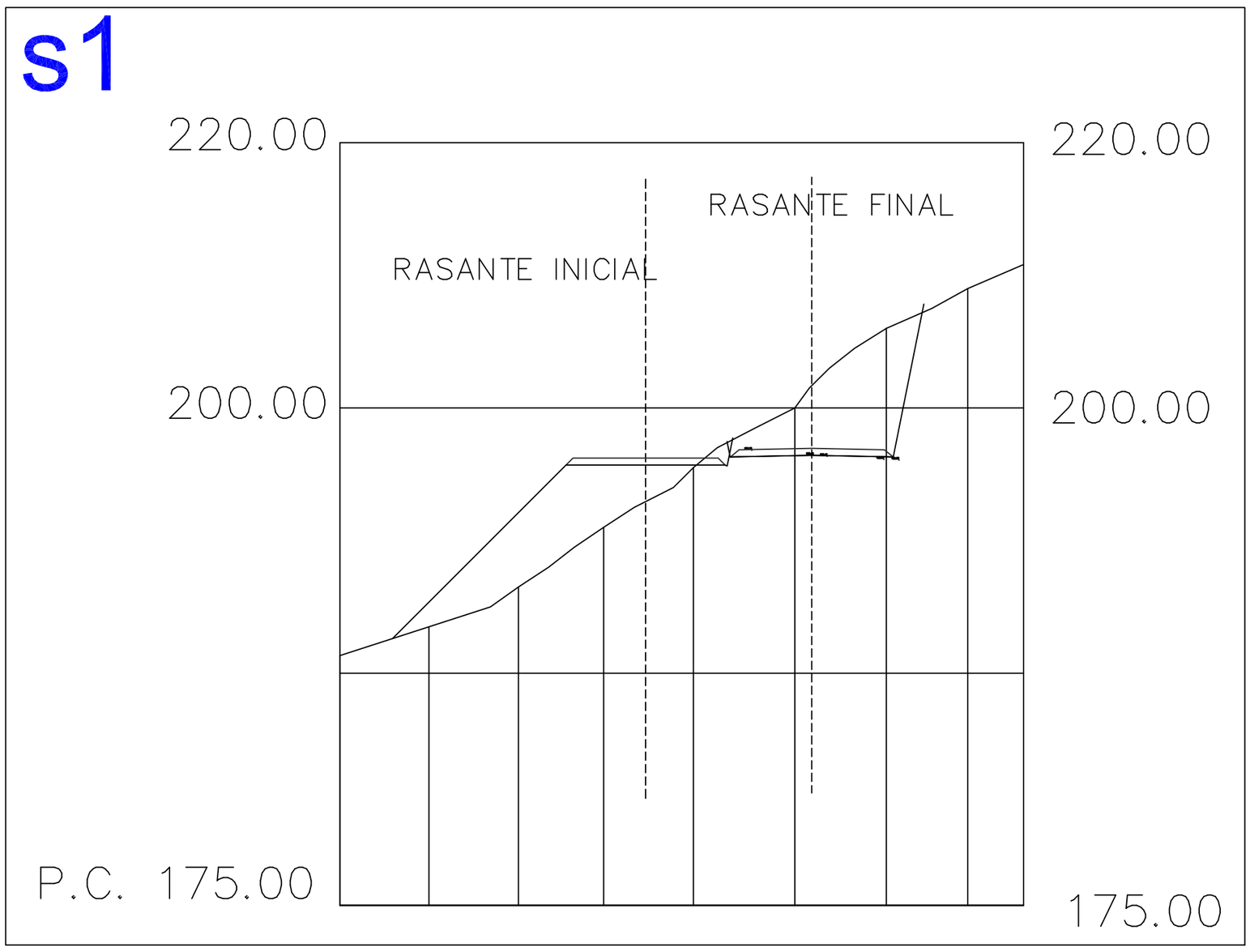
2. SECCIONES.

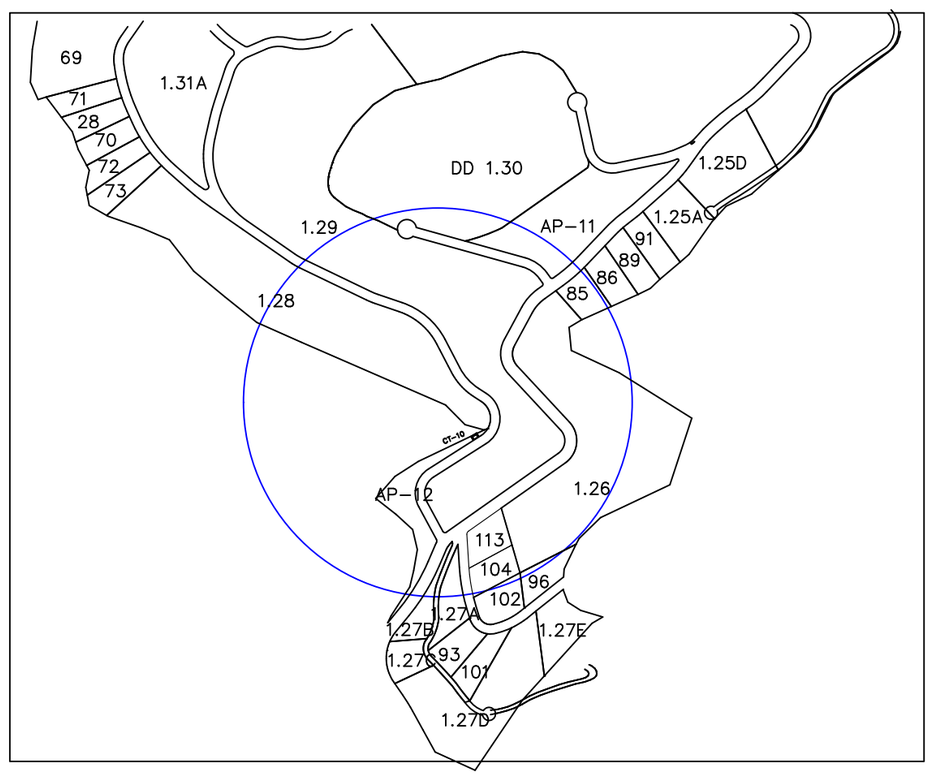
ZONA 1

E=1300



1. PLANTA EJES.





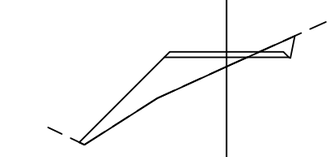
SITUACION

ZONA 2

ZONA 2 INICIAL

ZONA 2 FINAL

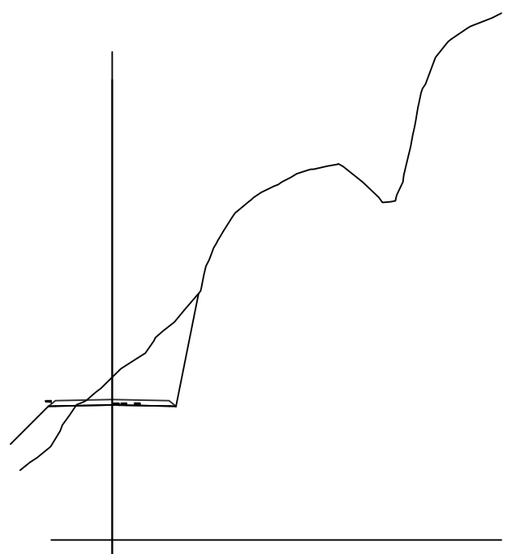
EJE PR 24



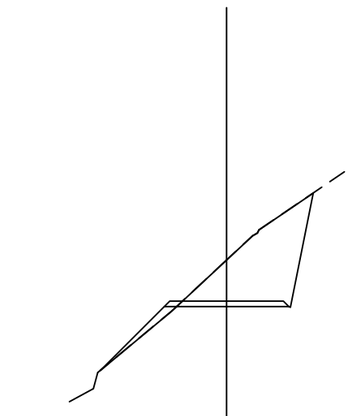
P.K.=160.000
Zt=197.030
Zr=197.974

Sd=1.89
St=13.85
Sv=0.14

P.K.= 1320.00



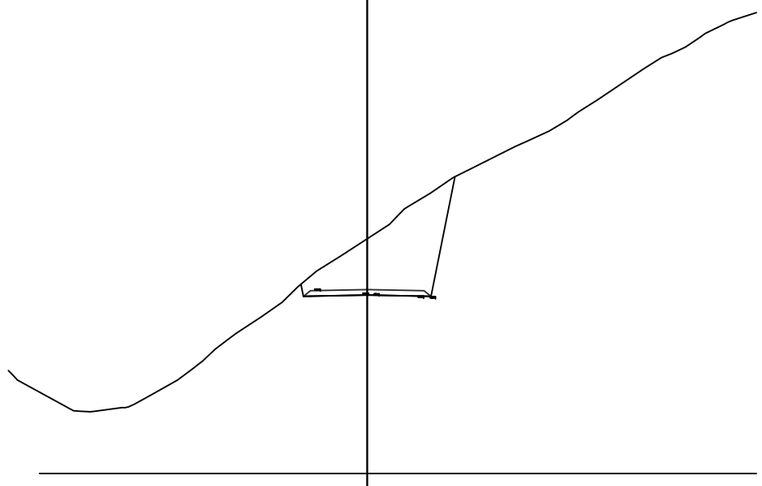
PC=185.00



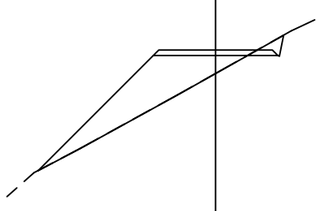
P.K.=180.000
Zt=198.268
Zr=195.624

Sd=28.96
St=1.70
Sv=0.14

P.K.= 1340.00



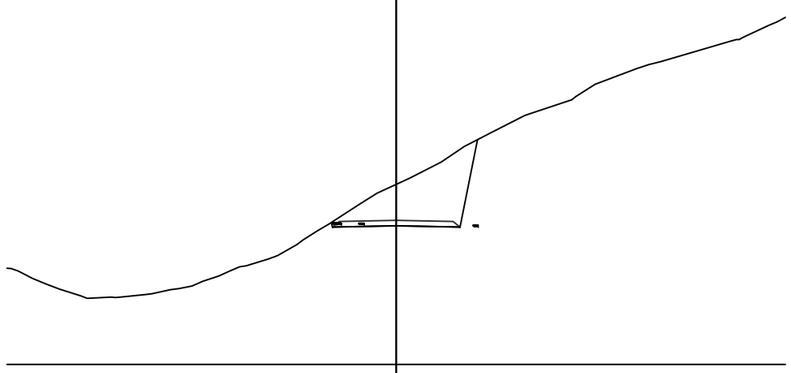
PC=185.00



P.K.=200.000
Zt=191.375
Zr=192.877

Sd=1.33
St=23.04
Sv=0.16

P.K.= 1360.00

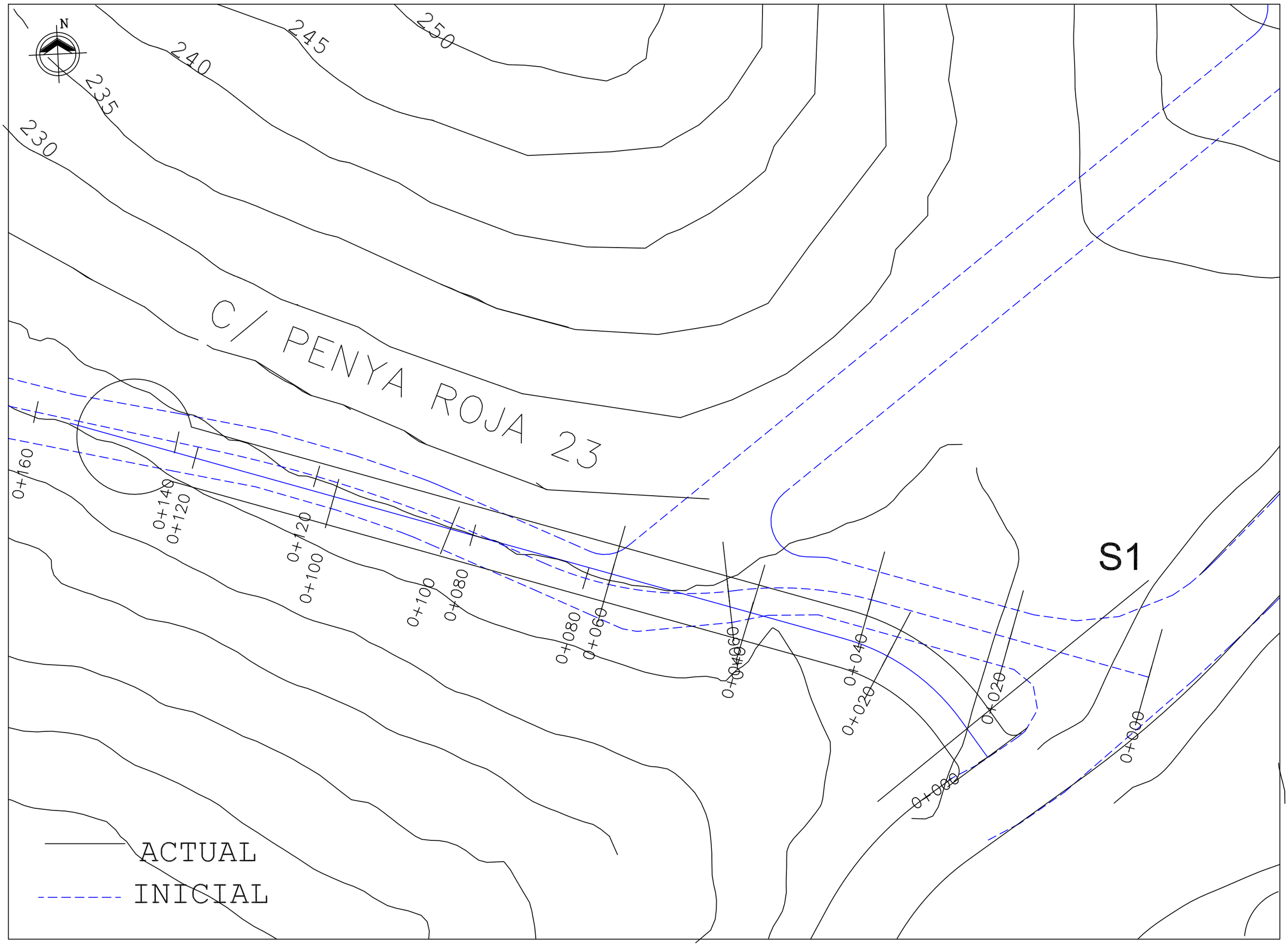


PC=190.00

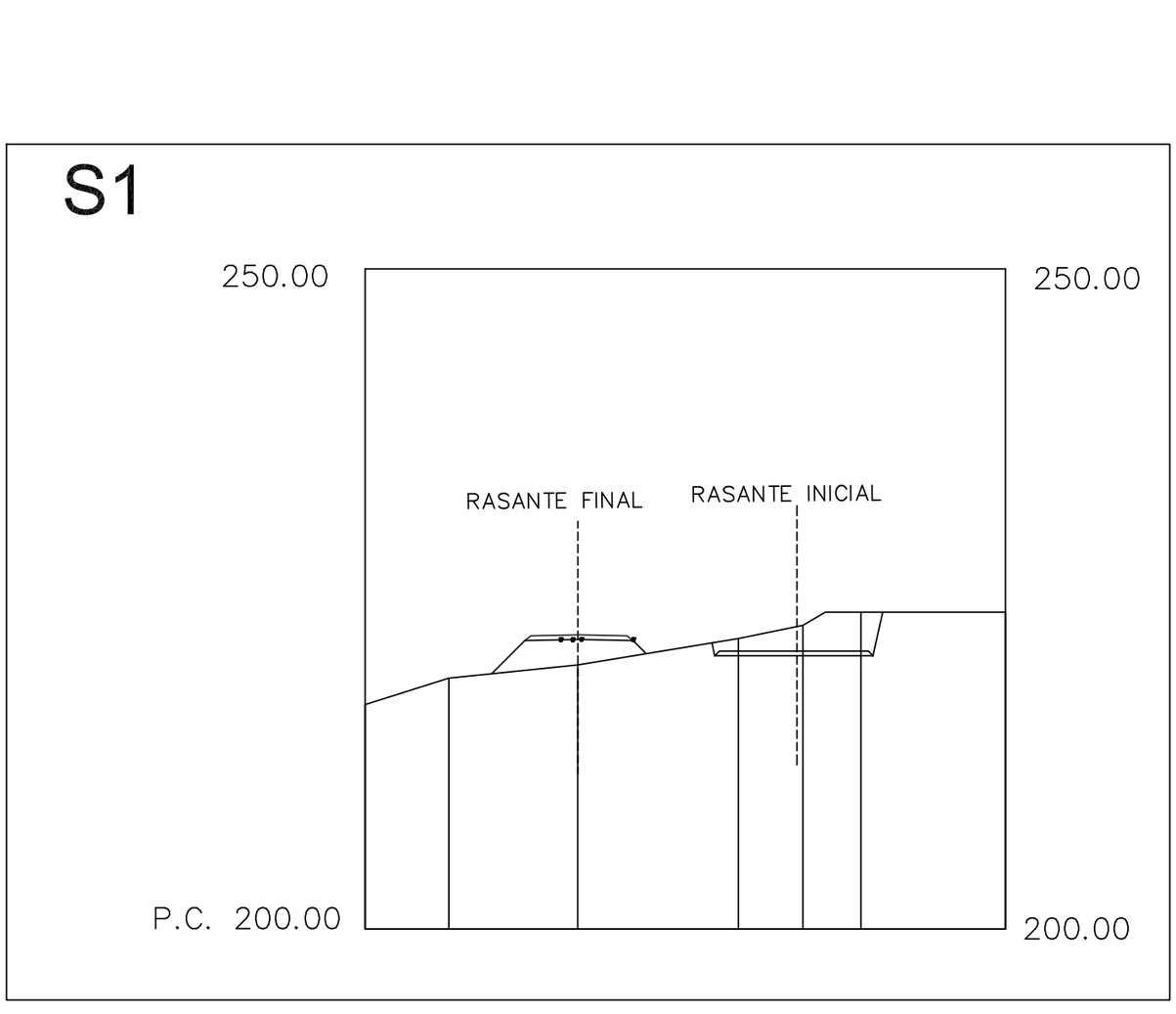
2.SECCIONES.

ZONA 2

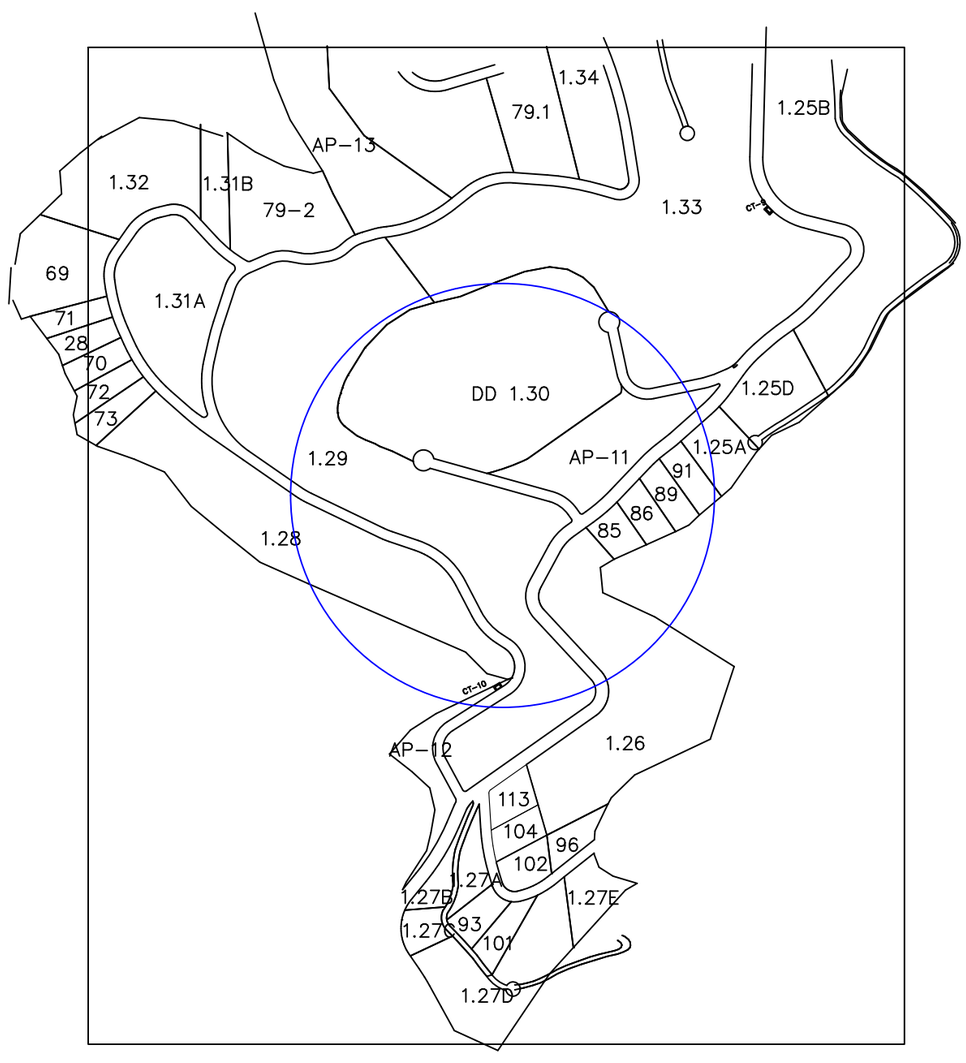
E=1000



1. PLANTA EJES.



ZONA 3



SITUACION

ZONA 3 INICIAL

ZONA 3 FINAL

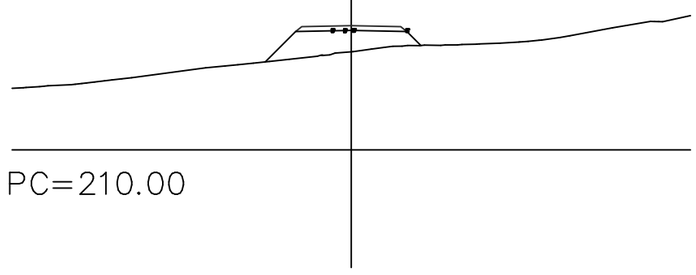
EJE PR 23

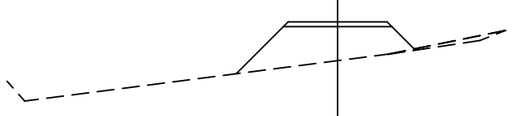
P.K.=0.000 Sd=56.08
Zt=227.392 St=0.00
Zr=221.776 Sv=0.11

P.K.= 0.00

P.K.=20.000 Sd=9.43
Zt=221.352 St=0.00
Zr=220.576 Sv=0.09

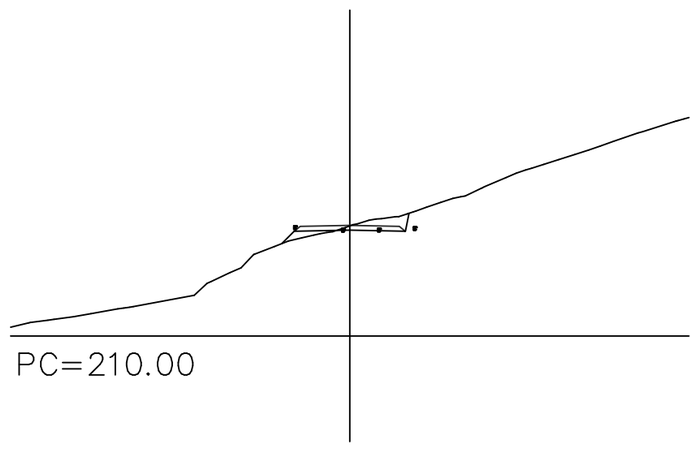
P.K.= 20.00

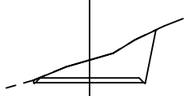




P.K.=40.000 Sd=0.00
Zt=172.109 St=3552.34
Zr=219.376 Sv=0.33

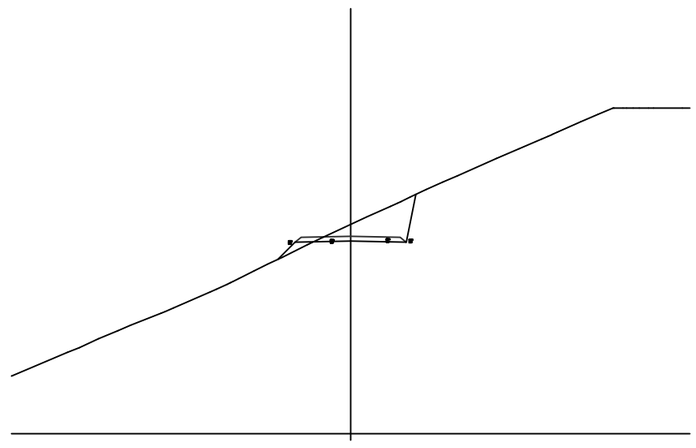
P.K.= 40.00





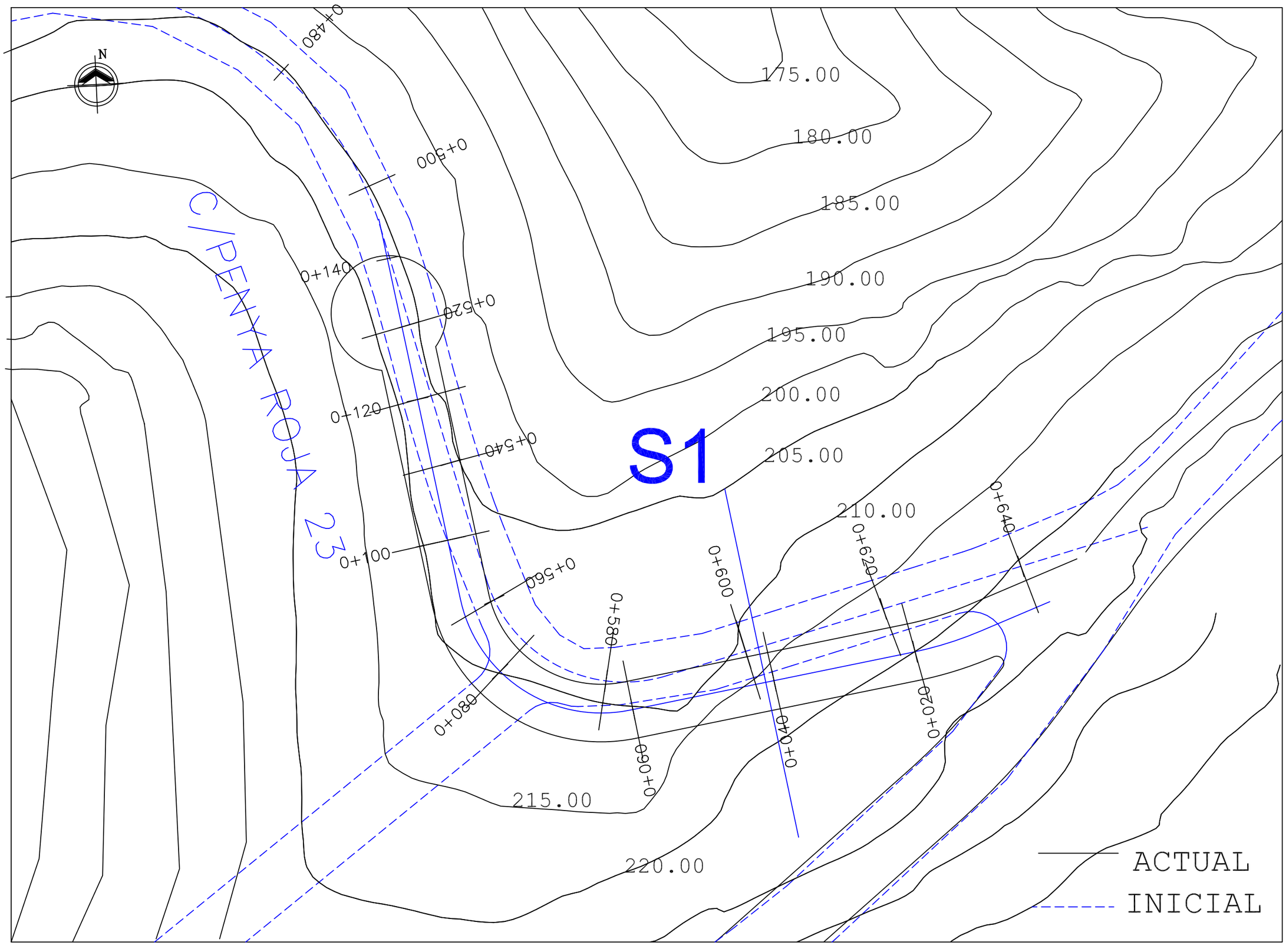
P.K.=60.000 Sd=15.58
Zt=219.499 St=0.00
Zr=218.176 Sv=0.09

P.K.= 60.00

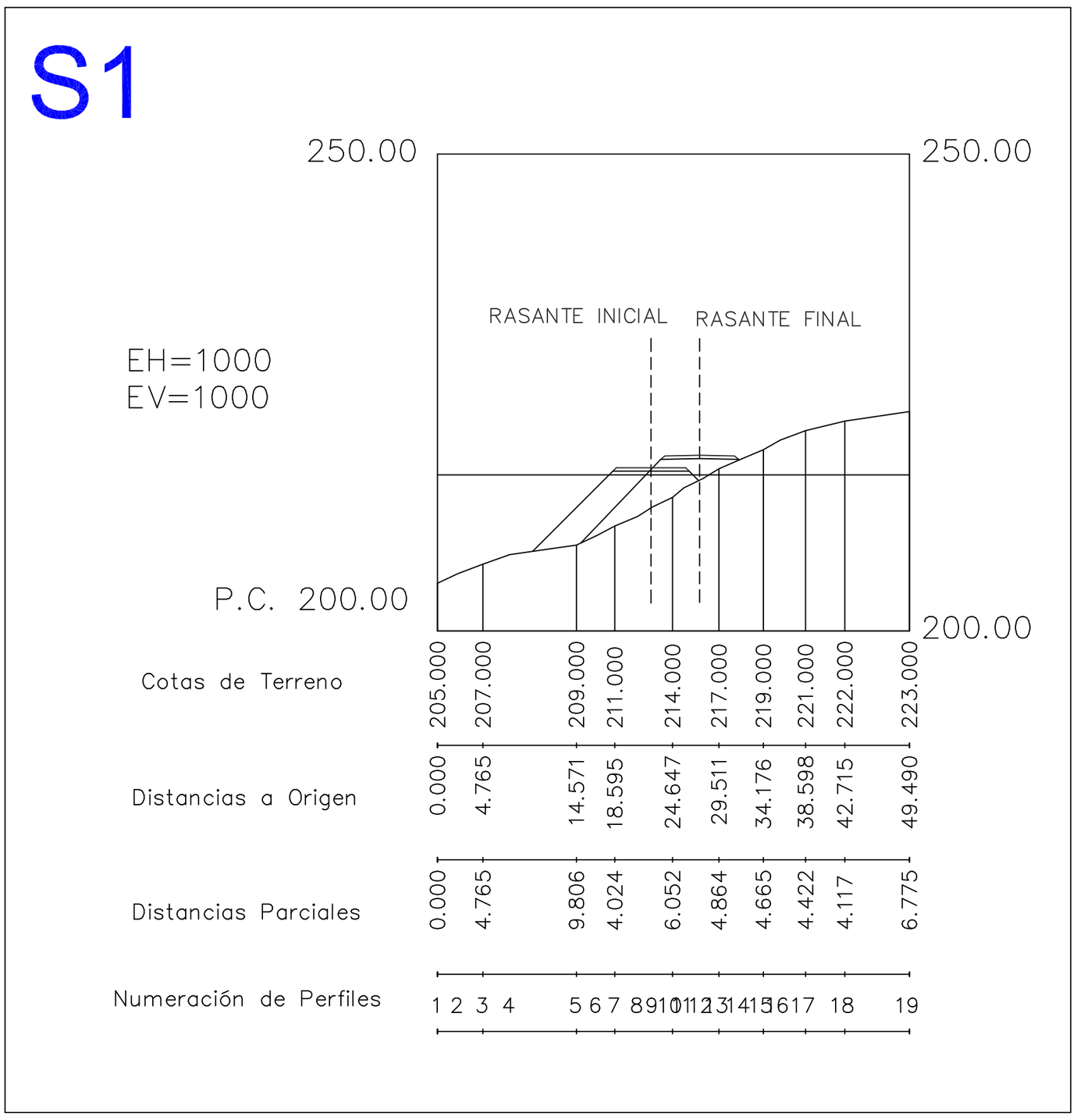


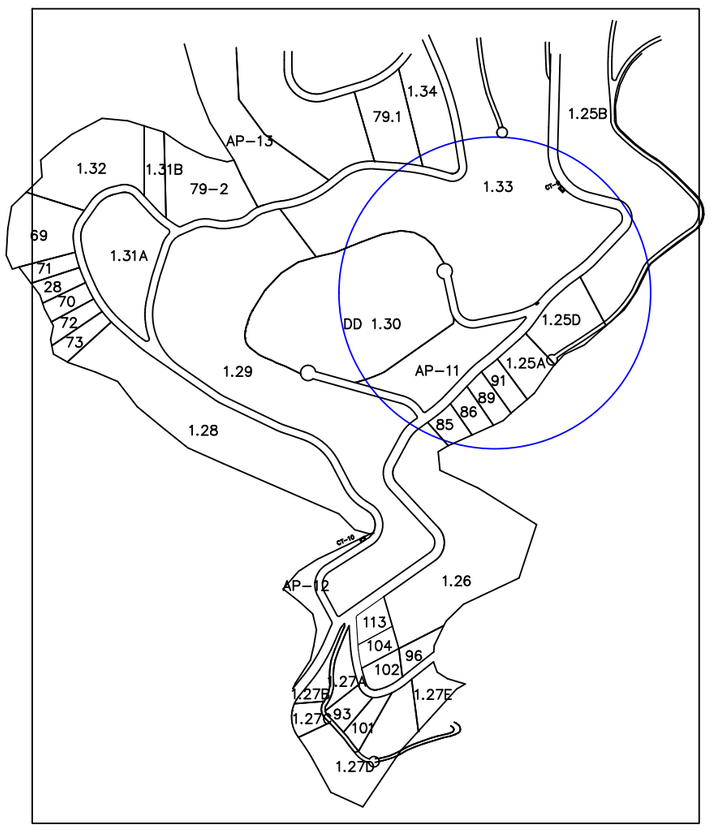
2.SECCIONES.

ZONA 3



1. PLANTA EJES.





SITUACION

ZONA 4

ZONA 4 INICIAL

EJE PR 23

P.K.=520.000 Sd=5.04
Zt=205.994 St=24.40
Zr=207.074 Sv=0.17

P.K.=540.000 Sd=0.01
Zt=205.882 St=46.75
Zr=208.924 Sv=0.18

P.K.=560.000 Sd=0.00
Zt=207.651 St=35.08
Zr=211.040 Sv=0.14

P.K.=580.000 Sd=0.00
Zt=209.088 St=50.03
Zr=213.422 Sv=0.16

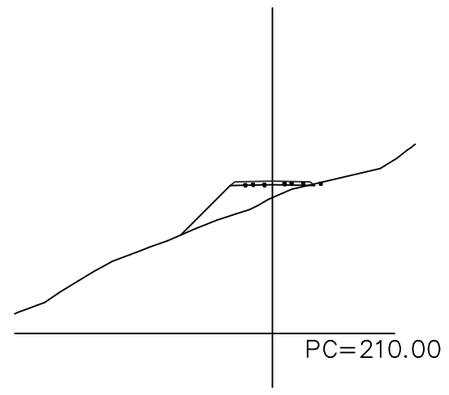
P.K.=600.000 Sd=0.00
Zt=211.965 St=56.40
Zr=216.072 Sv=0.16

P.K.=620.000 Sd=0.00
Zt=216.983 St=27.54
Zr=218.983 Sv=0.15

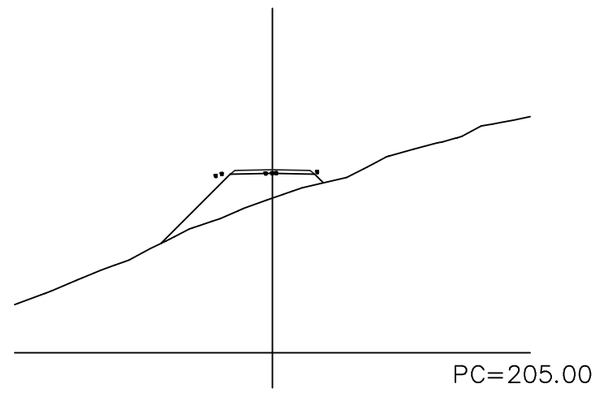
P.K.=640.000 Sd=0.01
Zt=220.361 St=16.39
Zr=221.983 Sv=0.12

ZONA 4 FINAL

P.K.= 0.00



P.K.= 20.00



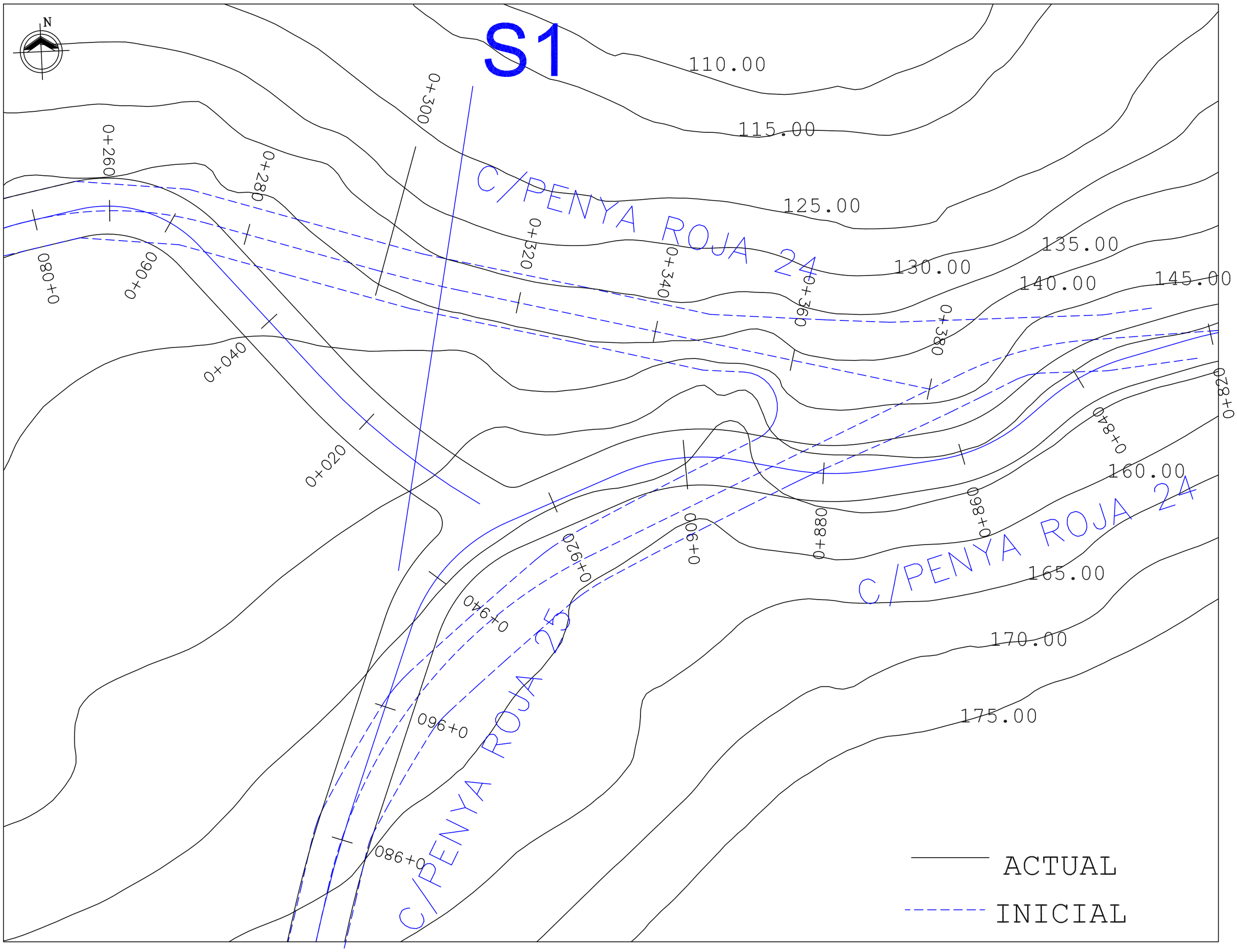
P.K.= 40.00

P.K.= 60.00

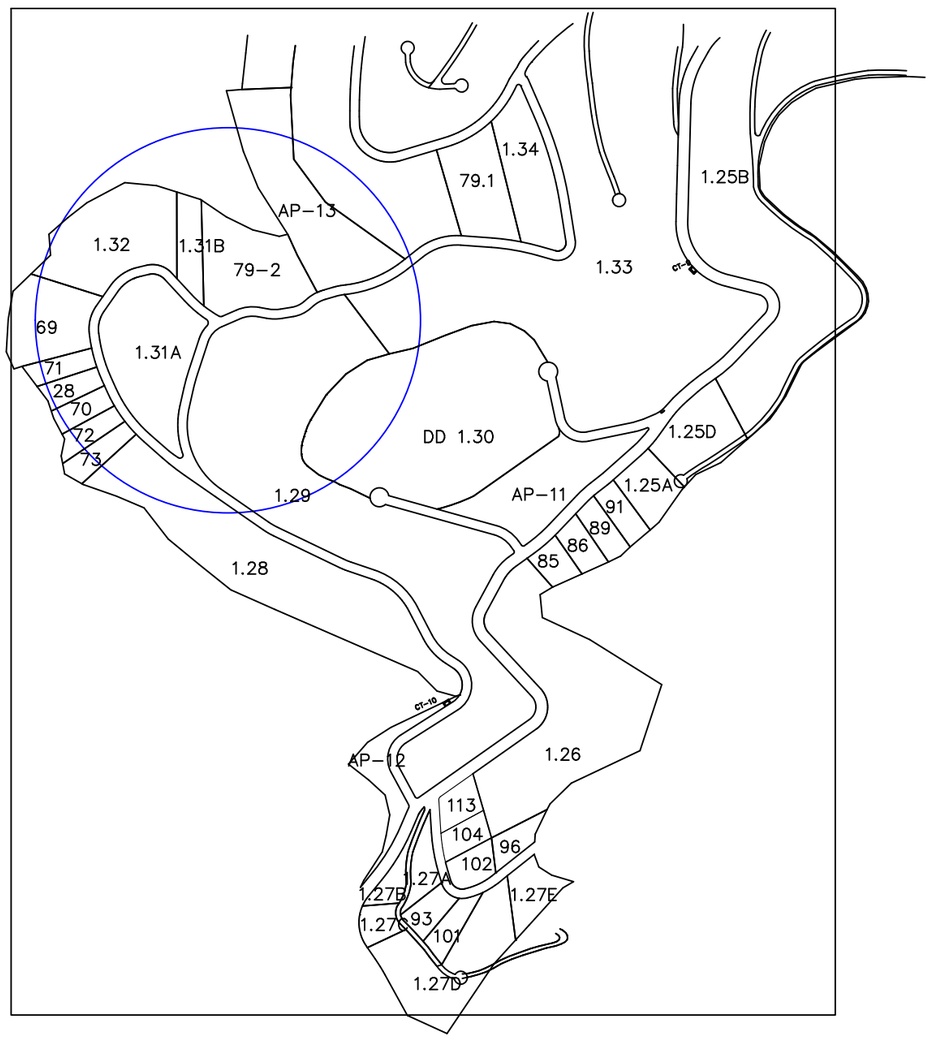
P.K.= 80.00

P.K.= 100.00

P.K.= 120.00

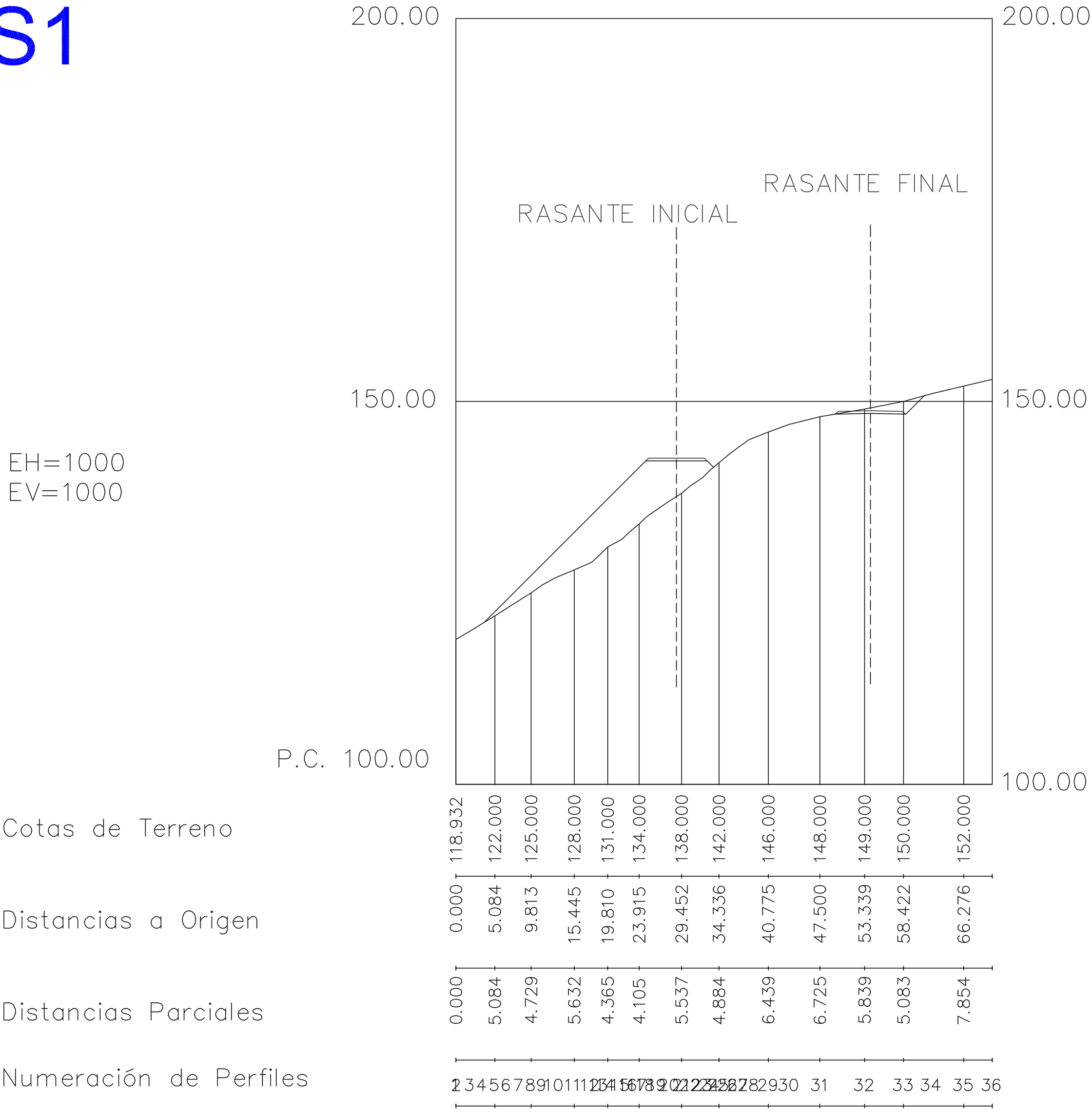


1. PLANTA EJES.



ZONA 5 SITUACION

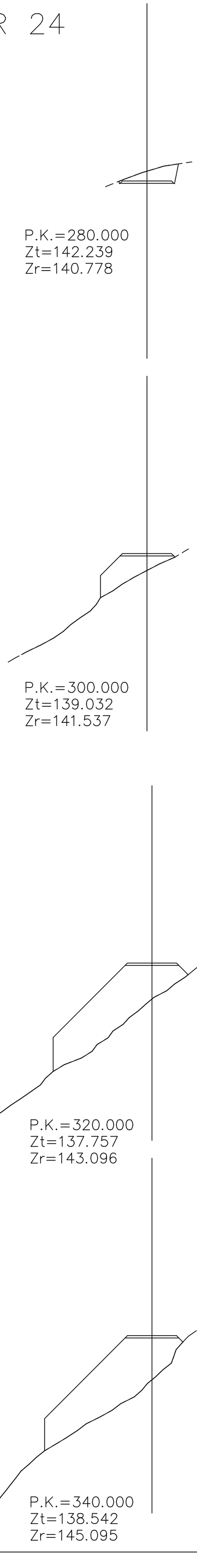
S1


200.00
200.00
RASANTE FINAL
RASANTE INICIAL
150.00
150.00
EH=1000
EV=1000
P.C. 100.00
100.00
Cotas de Terreno
118.932 122.000 125.000 128.000 131.000 134.000 138.000 142.000 146.000 148.000 149.000 150.000 152.000
Distancias a Origen
0.000 5.084 9.813 15.445 19.810 23.915 29.452 34.336 40.775 47.500 53.339 58.422 66.276
Distancias Parciales
0.000 5.084 4.729 5.632 4.365 4.105 5.537 4.884 6.439 6.725 5.839 5.083 7.854
Numeración de Perfiles
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36

ZONA 5

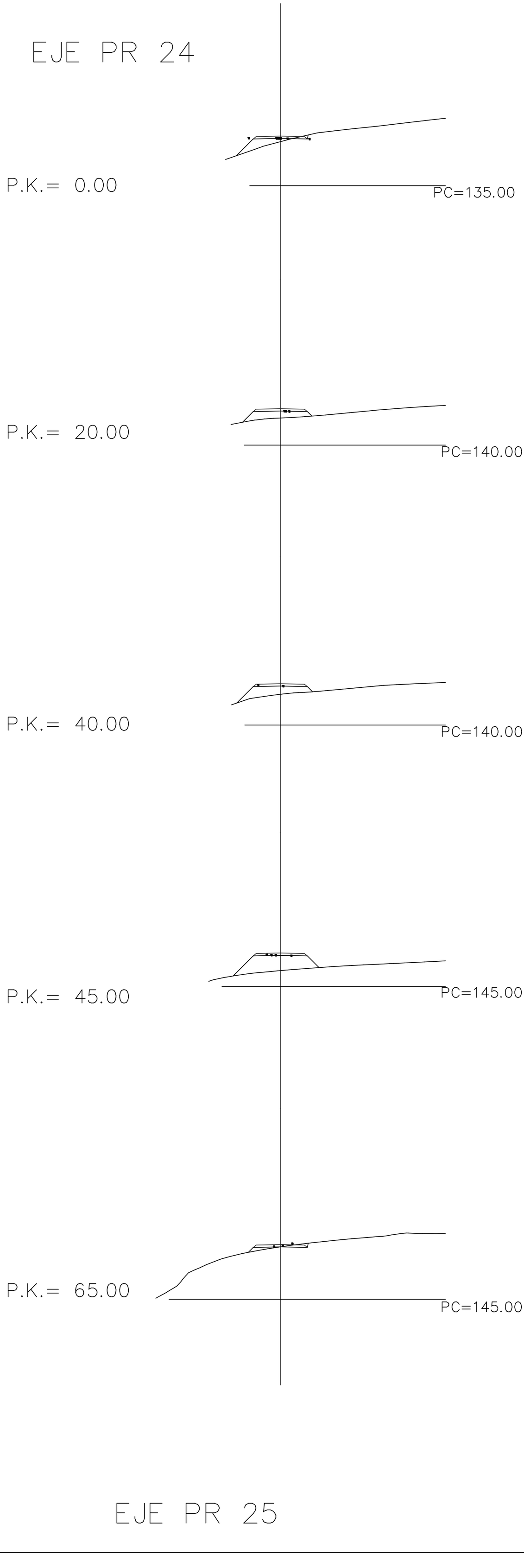
ZONA 5 INICIAL

EJE PR 24



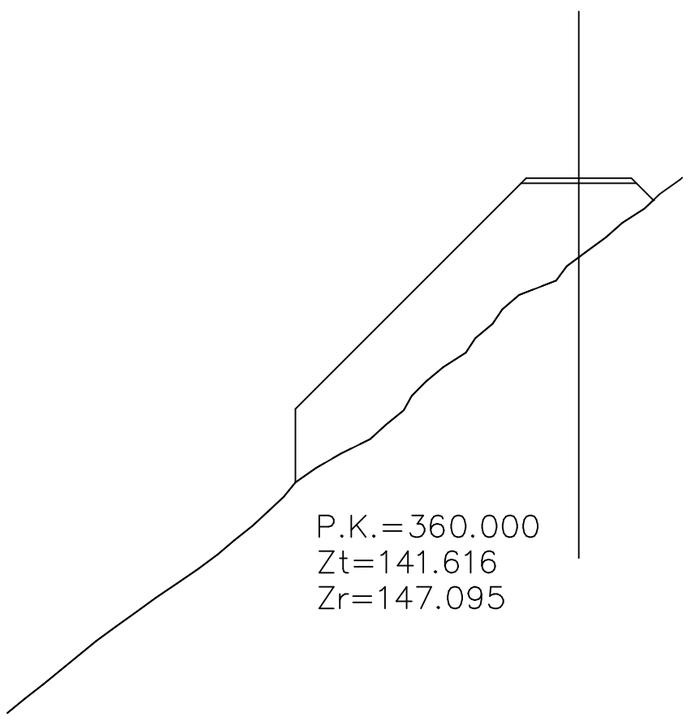
ZONA 5 FINAL

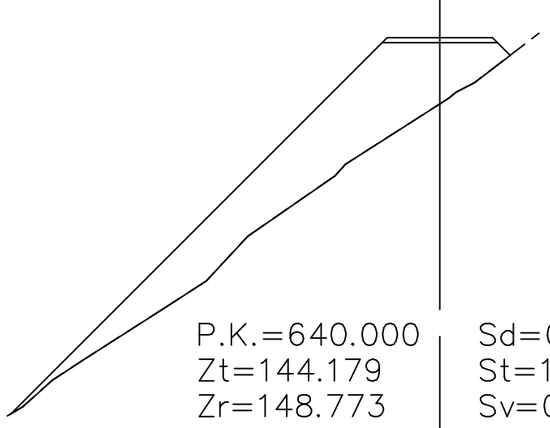
EJE PR 24

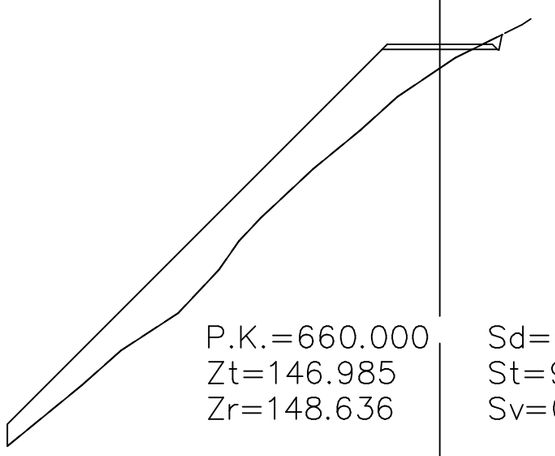


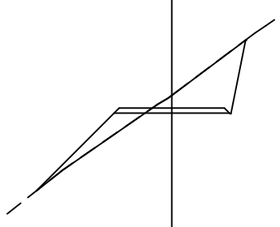
EJE PR 25

EJE PR 25

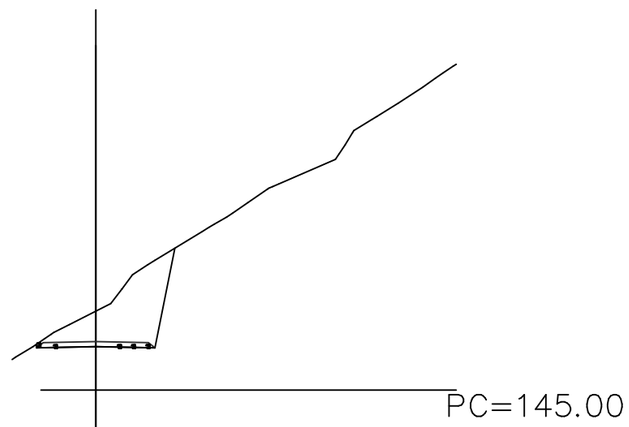




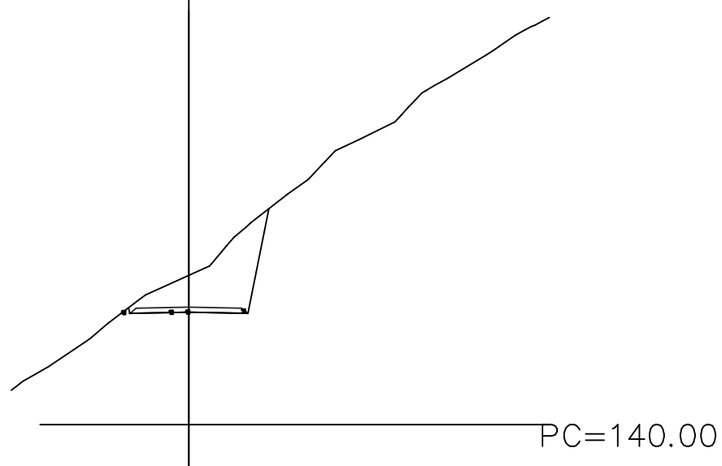




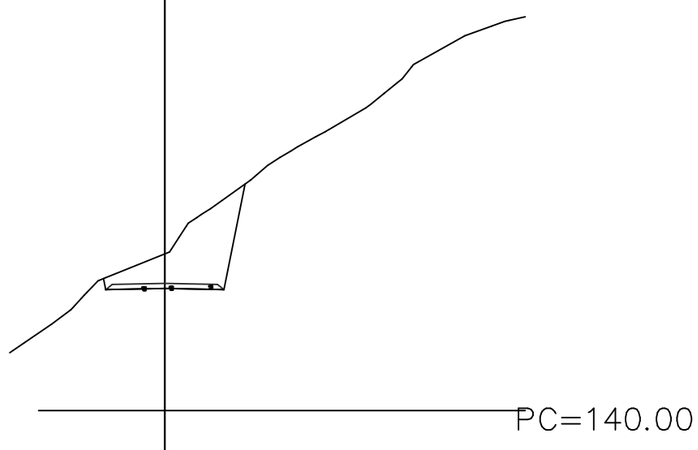
P.K.= 840.00



P.K.= 860.00

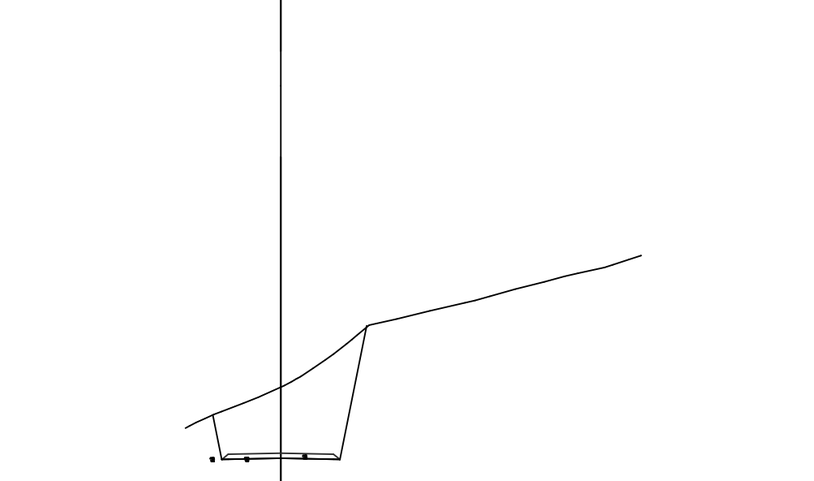


P.K.= 880.00



P.K.= 900.00

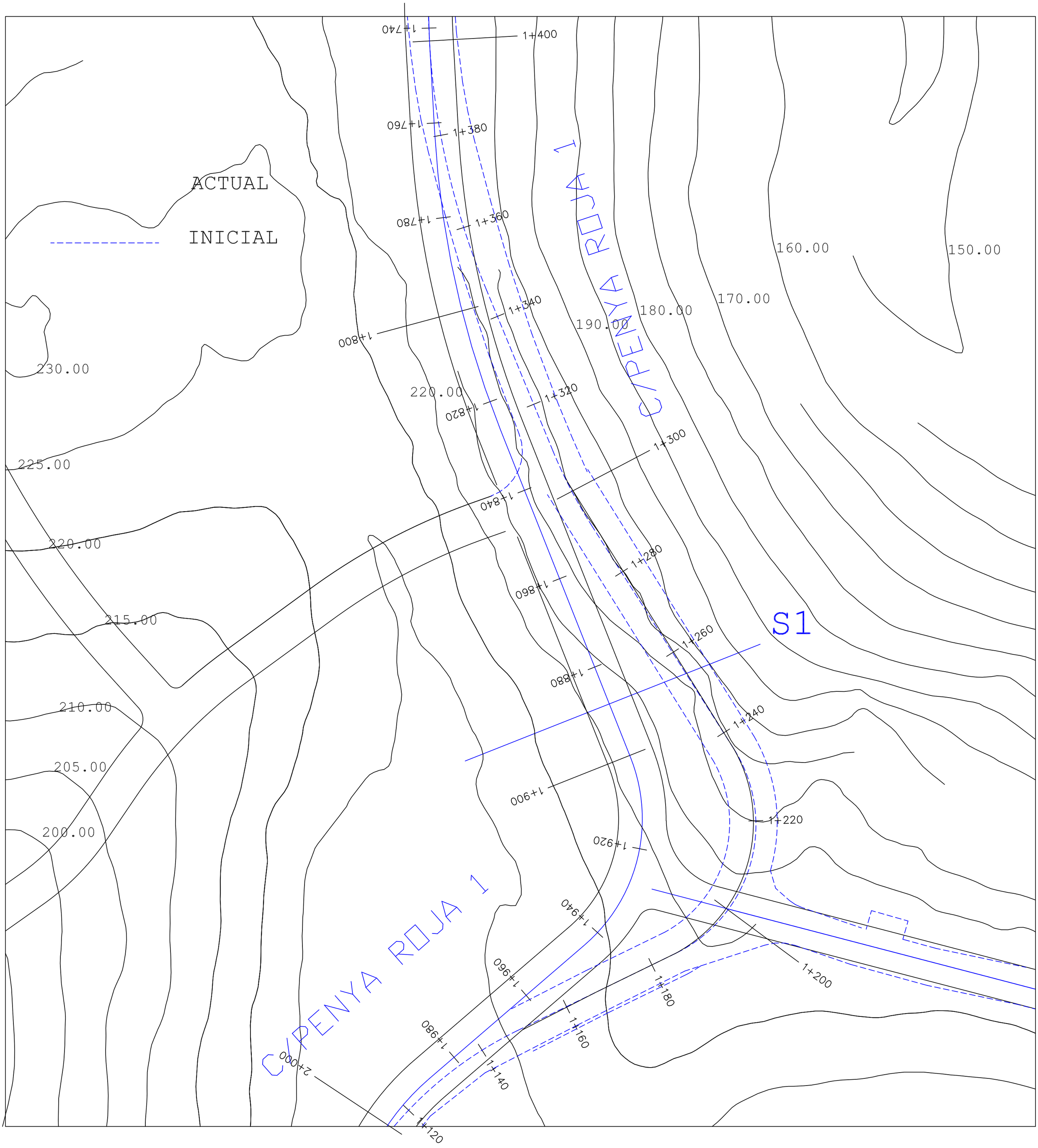
P.K.= 920.00



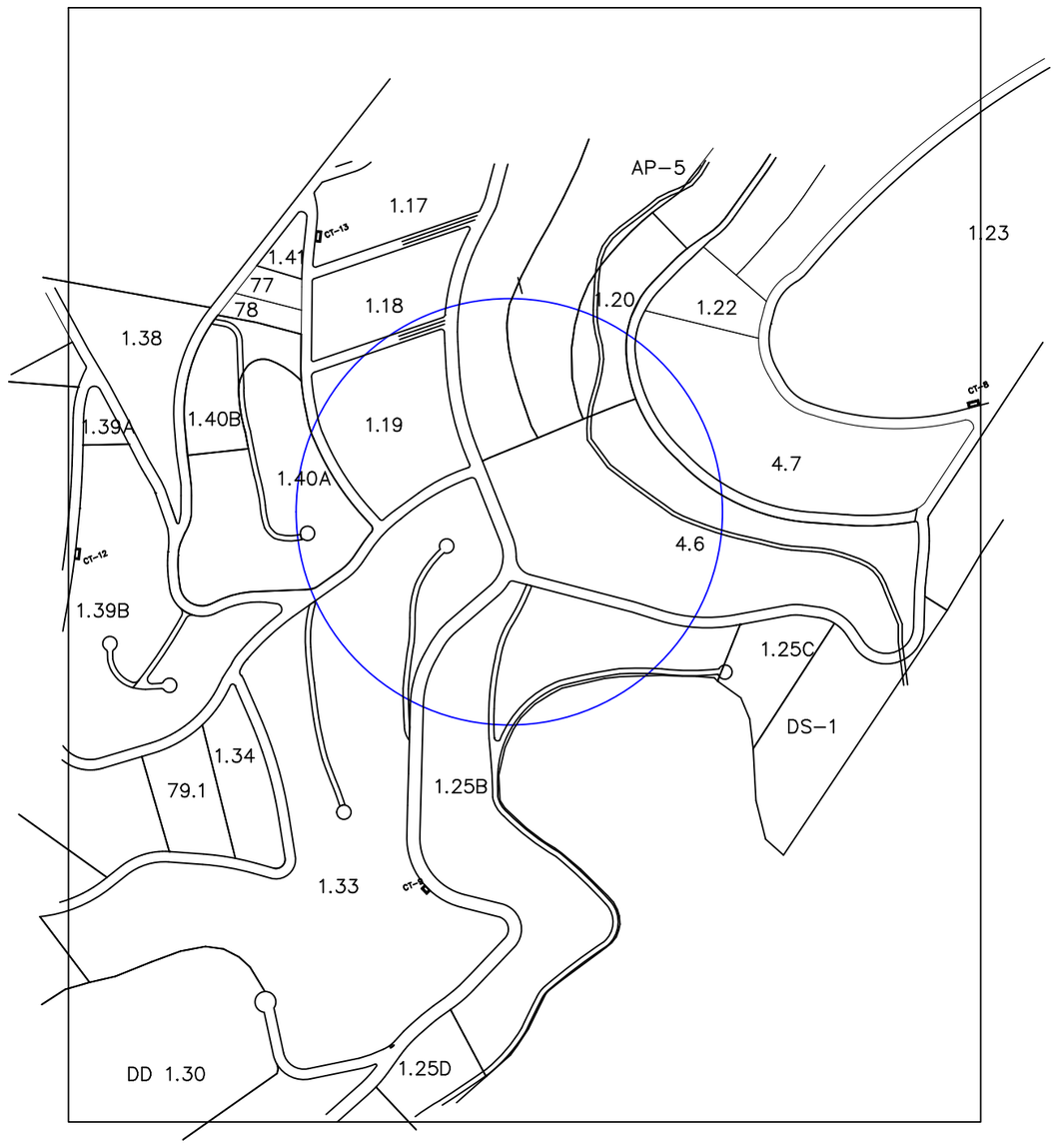
2.SECCIONES.

ZONA 5

E=1300



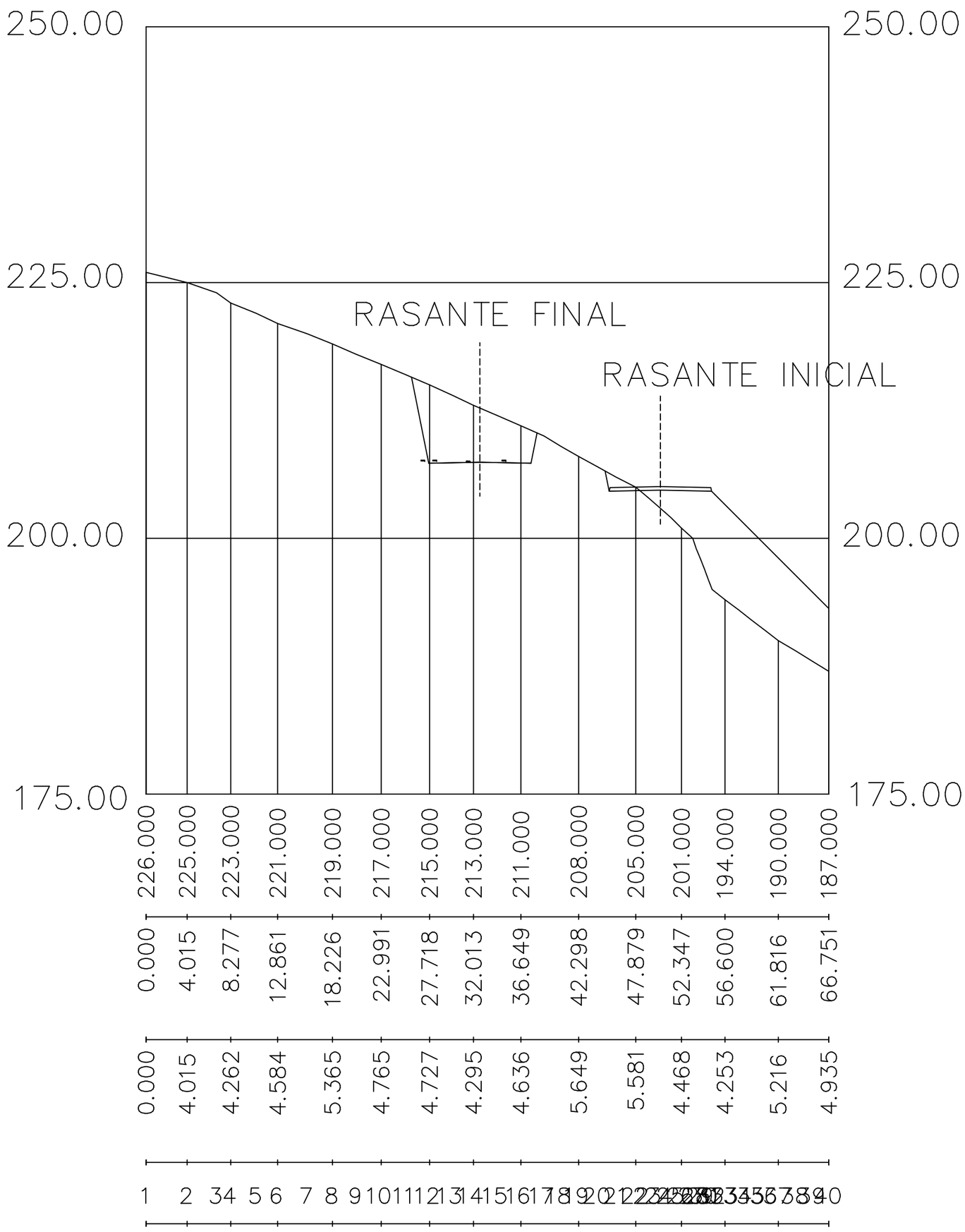
1. PLANTA EJES. ZONA 6



SITUACION

S1

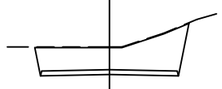
EH=1000
EV=1000



ZONA 6

ZONA 6 INICIAL

EJE PR 1



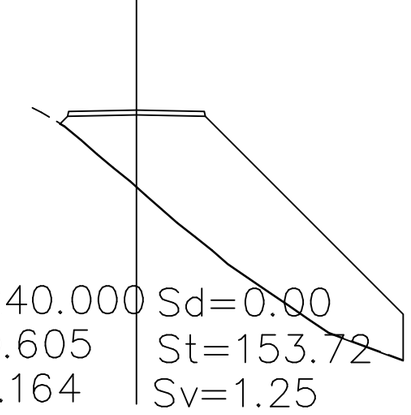
P.K.=1200.000 Sd=24.64
Zt=213.000 St=0.00
Zr=211.348 Sv=0.56

P.K.= 1960.00



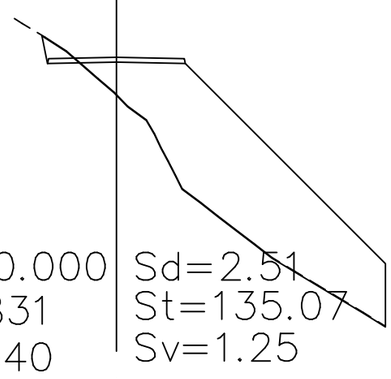
P.K.=1220.000 Sd=0.00
Zt=205.000 St=31.63
Zr=208.454 Sv=0.66

P.K.= 1940.00



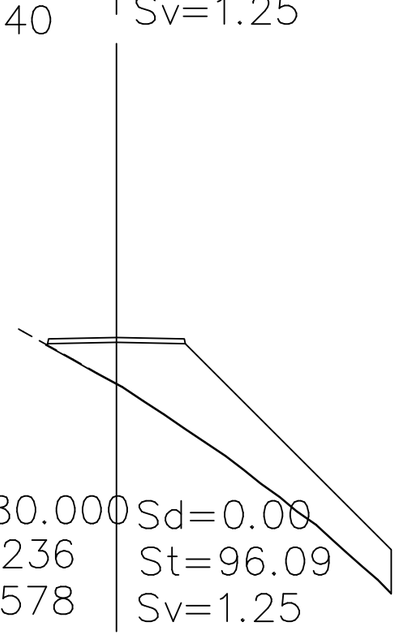
P.K.=1240.000 Sd=0.00
Zt=200.605 St=153.72
Zr=206.164 Sv=1.25

P.K.= 1920.00



P.K.=1260.000 Sd=2.51
Zt=201.831 St=135.07
Zr=204.540 Sv=1.25

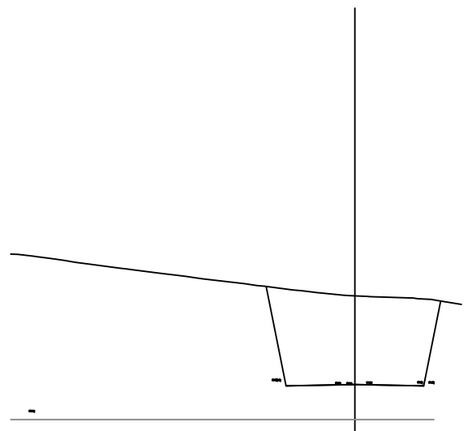
P.K.= 1900.00



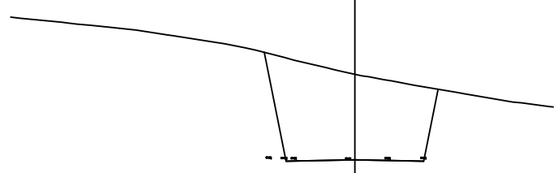
P.K.=1280.000 Sd=0.00
Zt=200.236 St=96.09
Zr=203.578 Sv=1.25

P.K.= 1880.00

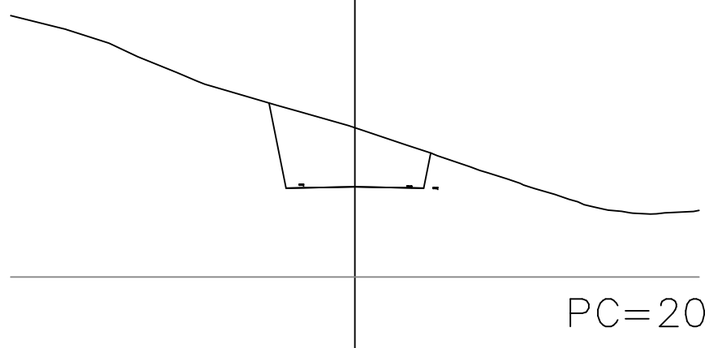
ZONA 6 FINAL



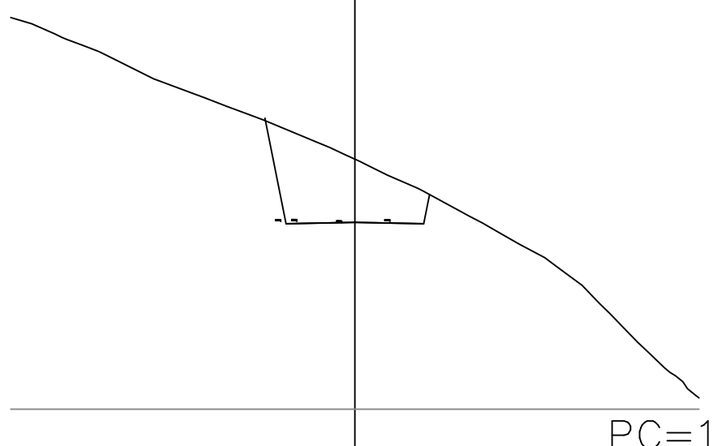
PC=215.00



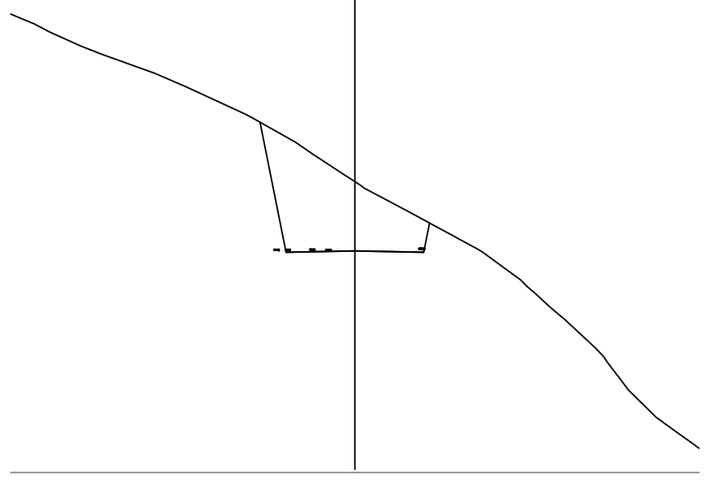
PC=210.00



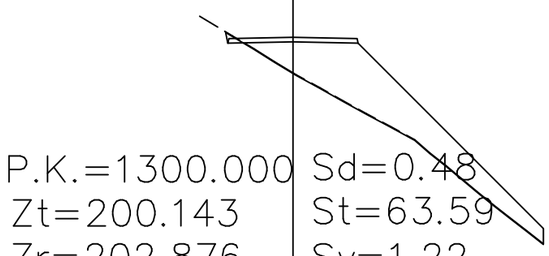
PC=205.00



PC=195.00

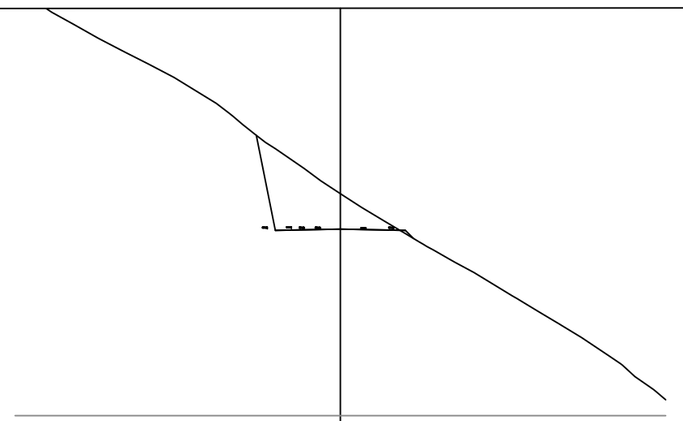


PC=190.00

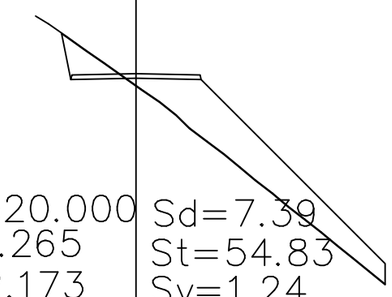


P.K.=1300.000 Sd=0.48
Zt=200.143 St=63.59
Zr=202.876 Sv=1.22

P.K.= 1860.00

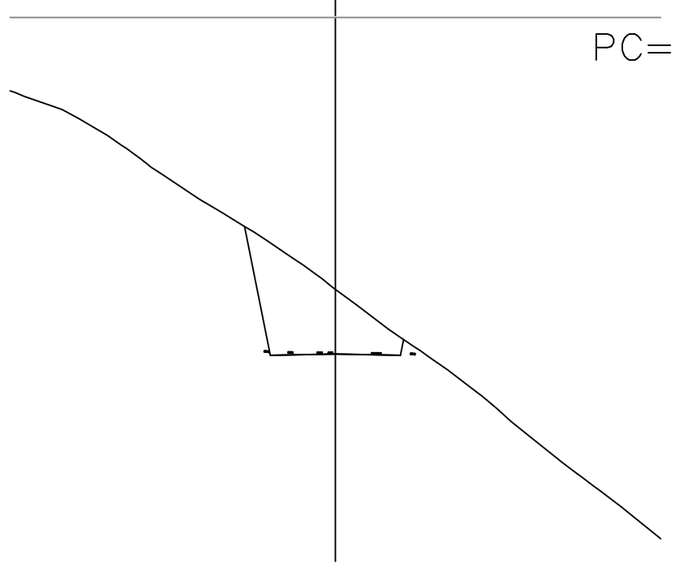


PC=190.00

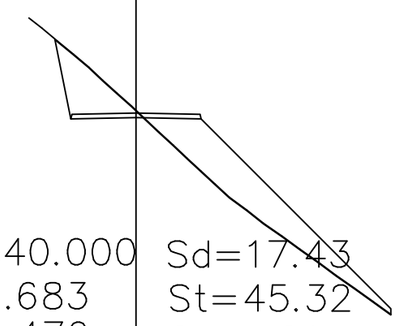


P.K.=1320.000 Sd=7.39
Zt=201.265 St=54.83
Zr=202.173 Sv=1.24

P.K.= 1840.00

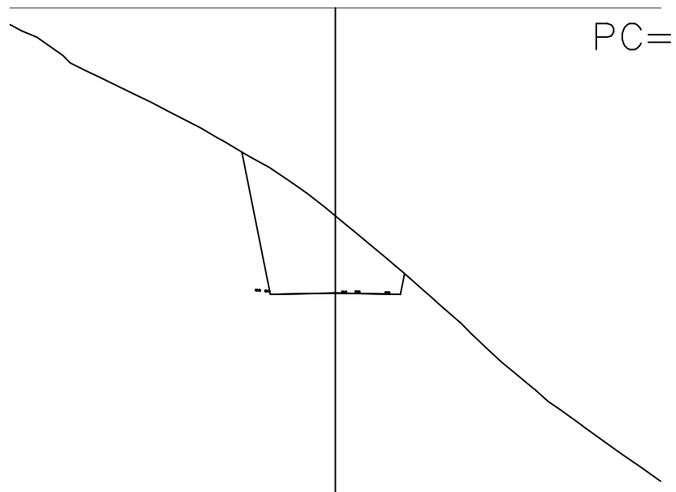


PC=185.00

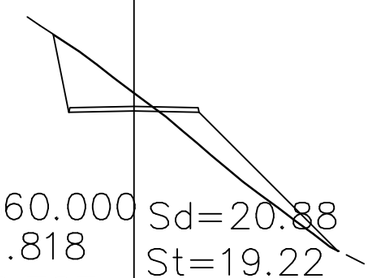


P.K.=1340.000 Sd=17.43
Zt=201.683 St=45.32
Zr=201.470 Sv=1.29

P.K.= 1820.00

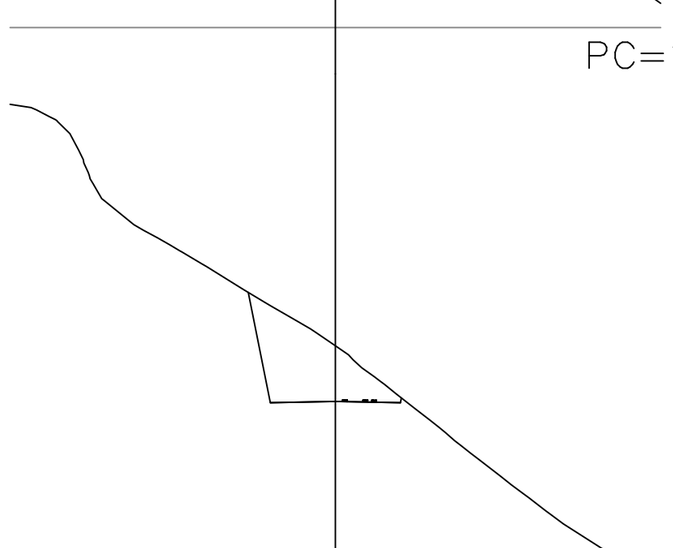


PC=185.00

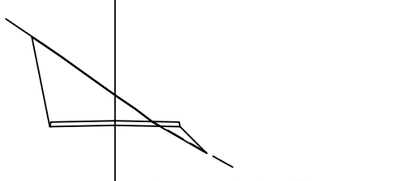


P.K.=1360.000 Sd=20.88
Zt=201.818 St=19.22
Zr=200.767 Sv=1.09

P.K.= 1800.00

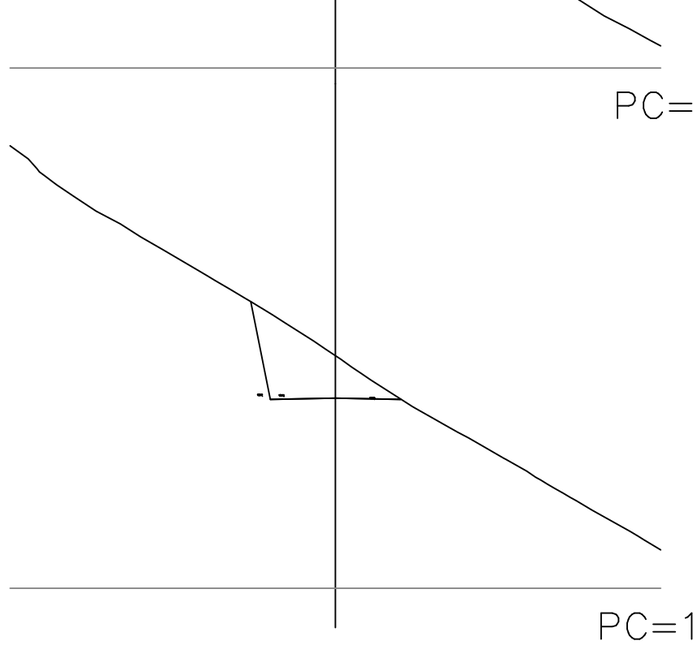


PC=185.00

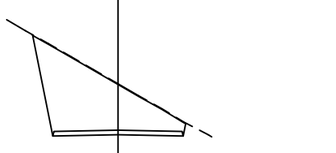


P.K.=1380.000 Sd=28.74
Zt=202.066 St=1.58
Zr=200.064 Sv=0.67

P.K.= 1780.00



PC=185.00

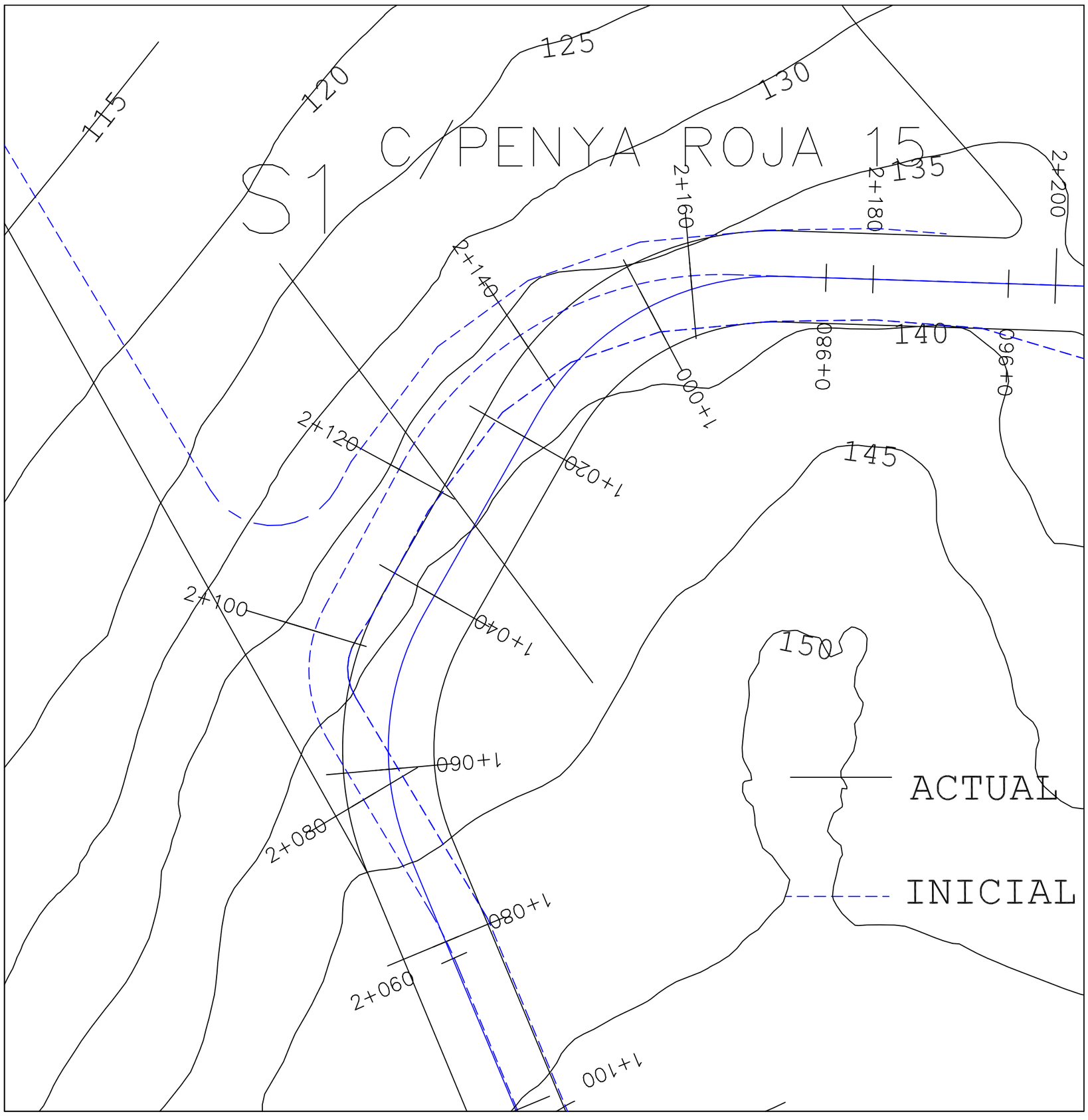


P.K.=1400.000 Sd=44.67
Zt=202.924 St=0.00
Zr=199.361 Sv=0.59

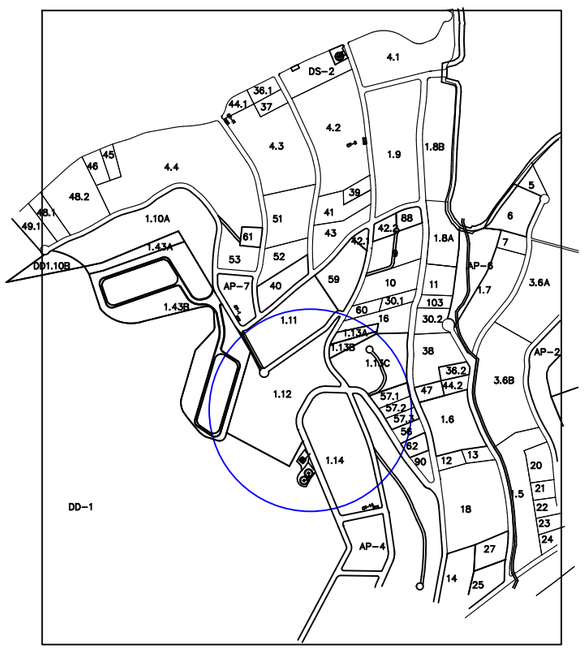
P.K.= 1760.00

PC=185.00

1. SECCIONES. ZONA 6 E=1500

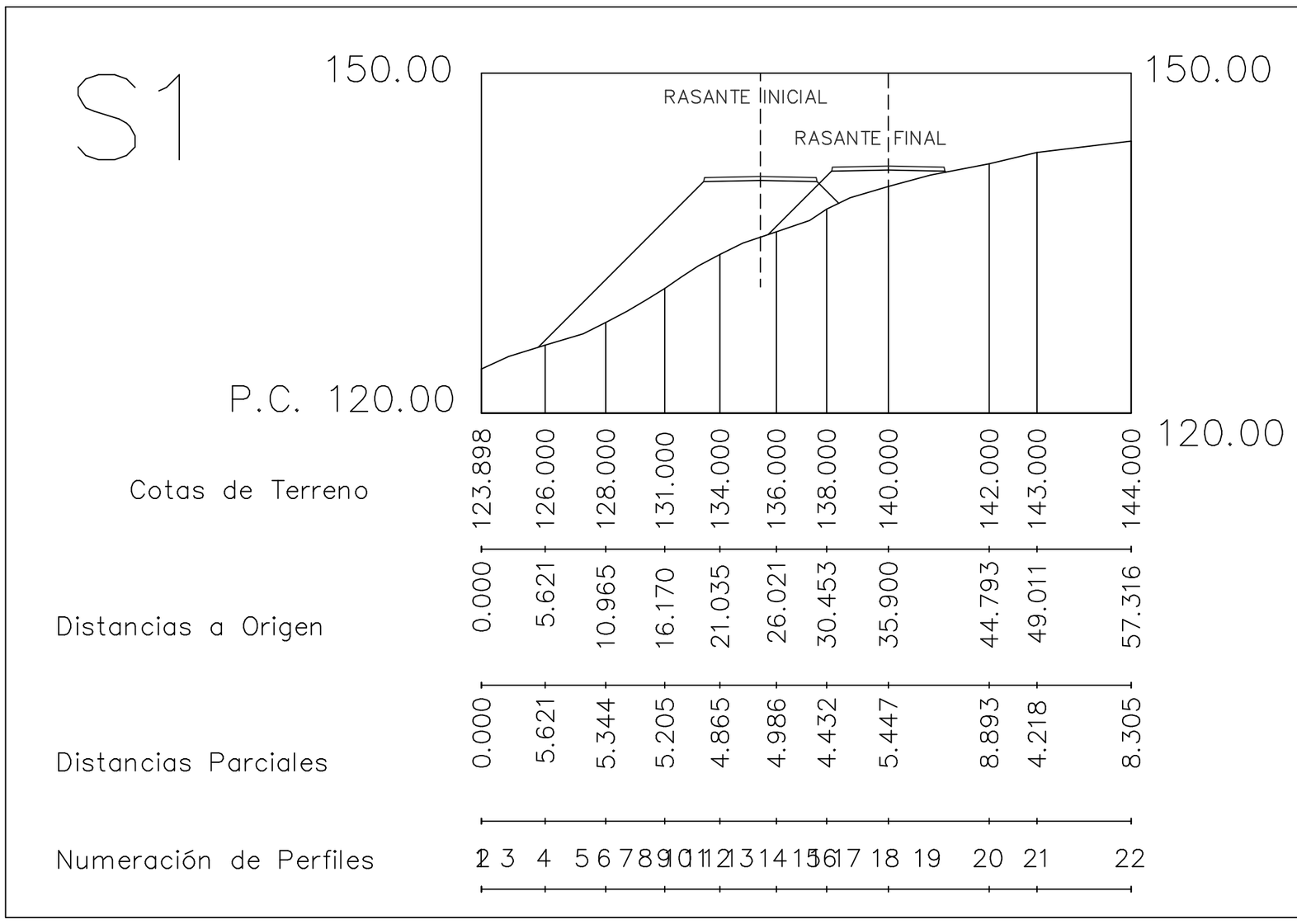


1. PLANTA EJES.



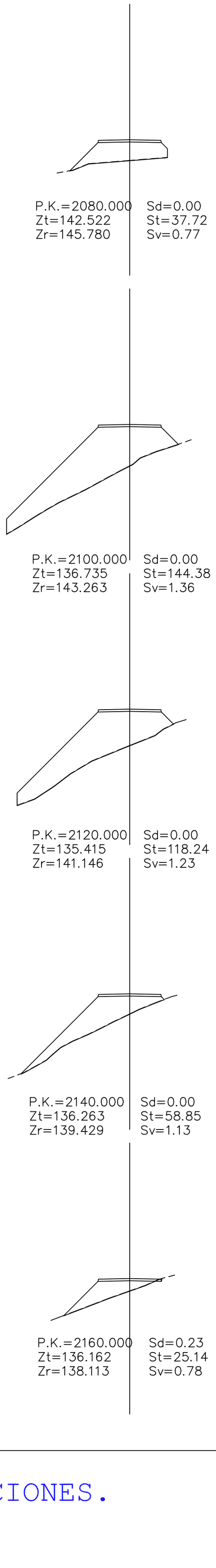
ZONA 7

SITUACION



ZONA 7 INICIAL

EJE PR 15



P.K.=2080.000 Sd=0.00
Zt=142.522 St=37.72
Zr=145.780 Sv=0.77

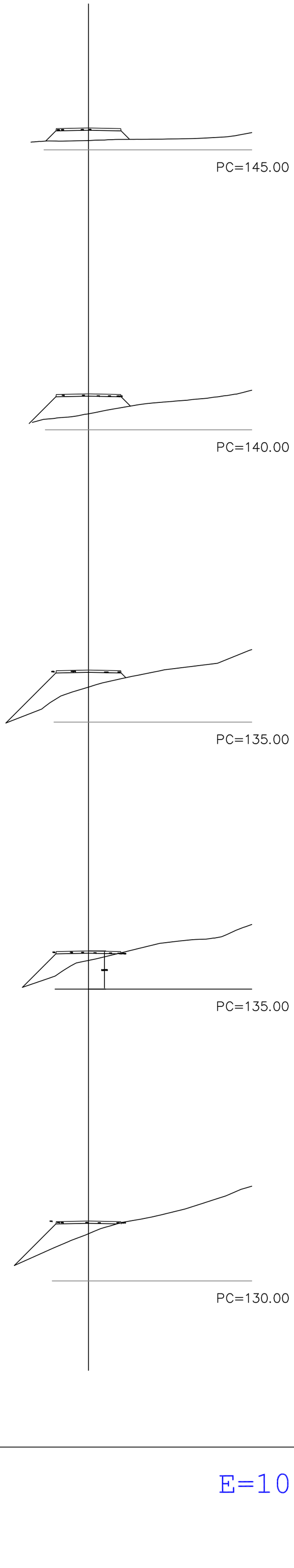
P.K.=2100.000 Sd=0.00
Zt=136.735 St=144.38
Zr=143.263 Sv=1.36

P.K.=2120.000 Sd=0.00
Zt=135.415 St=118.24
Zr=141.146 Sv=1.23

P.K.=2140.000 Sd=0.00
Zt=136.263 St=58.85
Zr=139.429 Sv=1.13

P.K.=2160.000 Sd=0.23
Zt=136.162 St=25.14
Zr=138.113 Sv=0.78

ZONA 7 FINAL



P.K.= 1080.00

PC=145.00

P.K.= 1060.00

PC=140.00

P.K.= 1040.00

PC=135.00

P.K.= 1020.00

PC=135.00

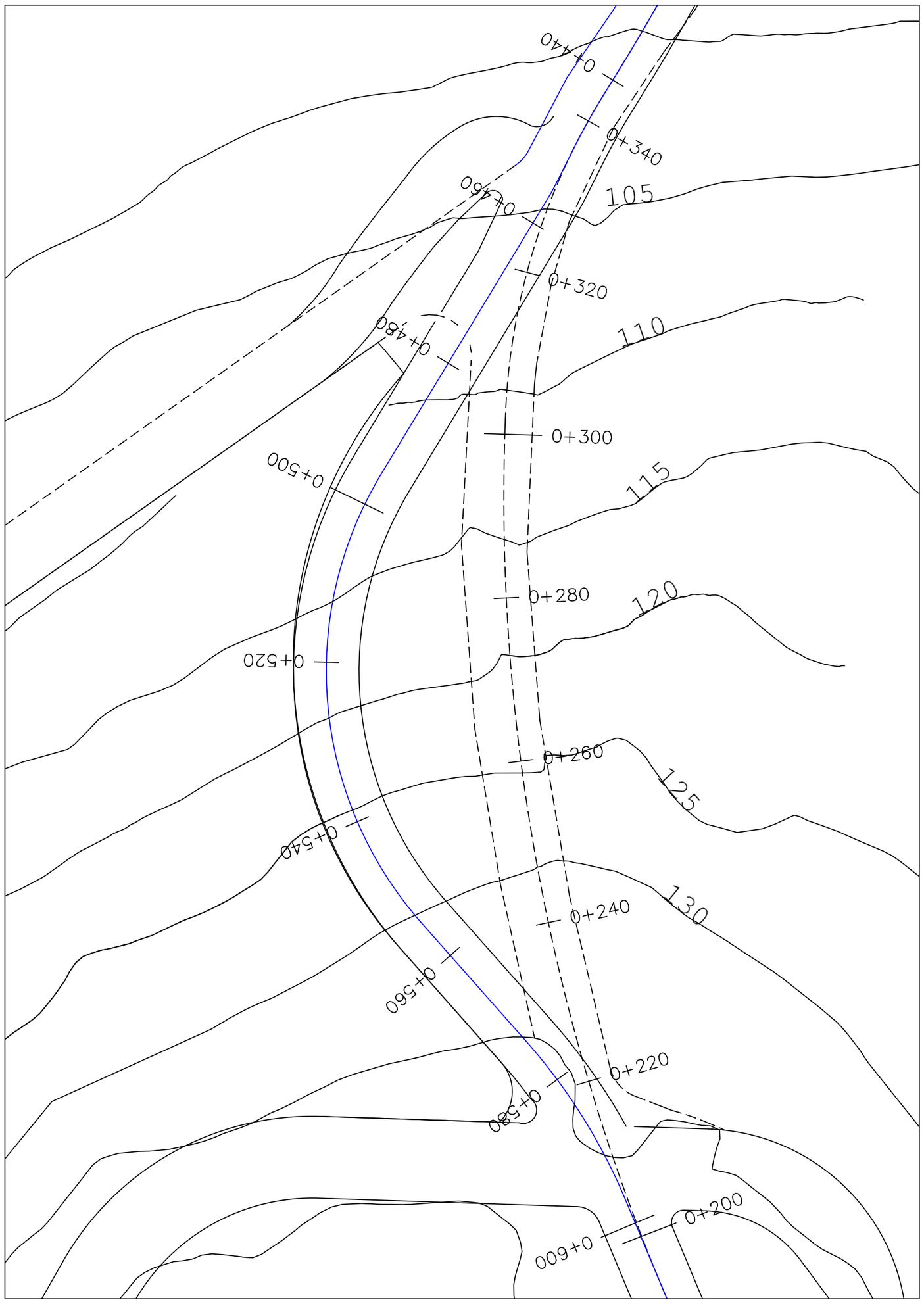
P.K.= 1000.00

PC=130.00

2. SECCIONES.

ZONA 7

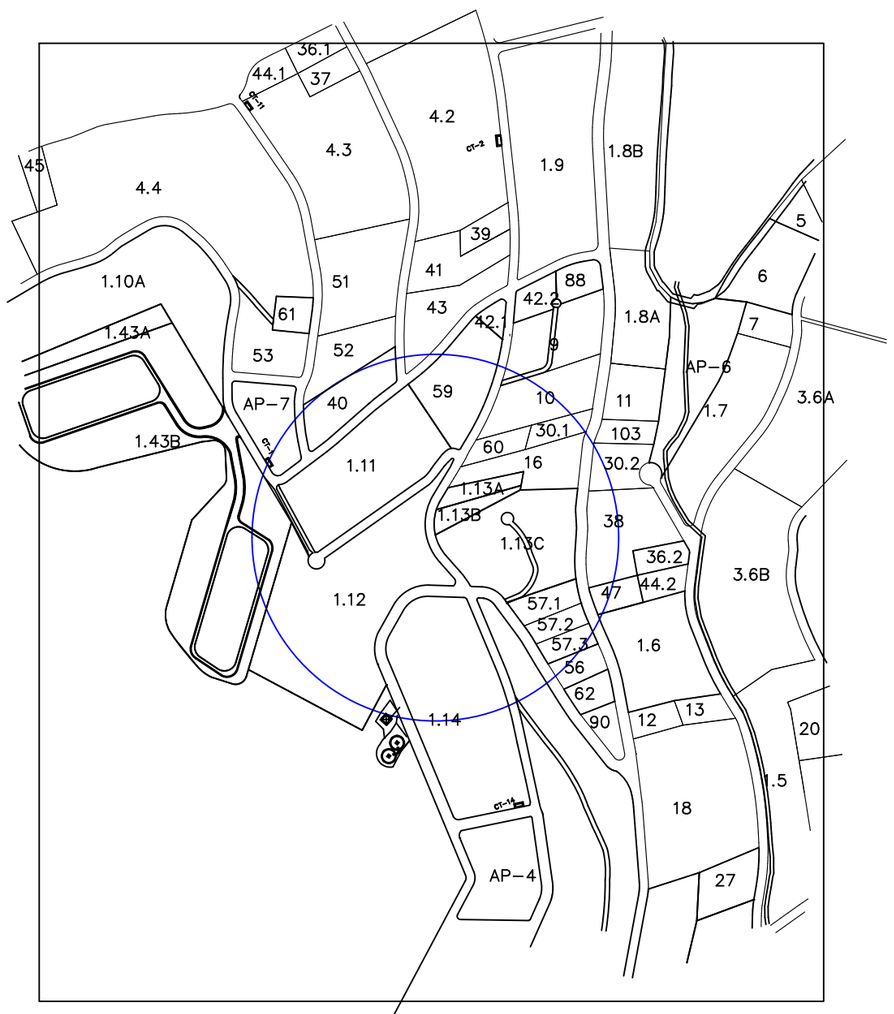
E=1000



1. PLANTA EJES.

ACTUAL

INICIAL

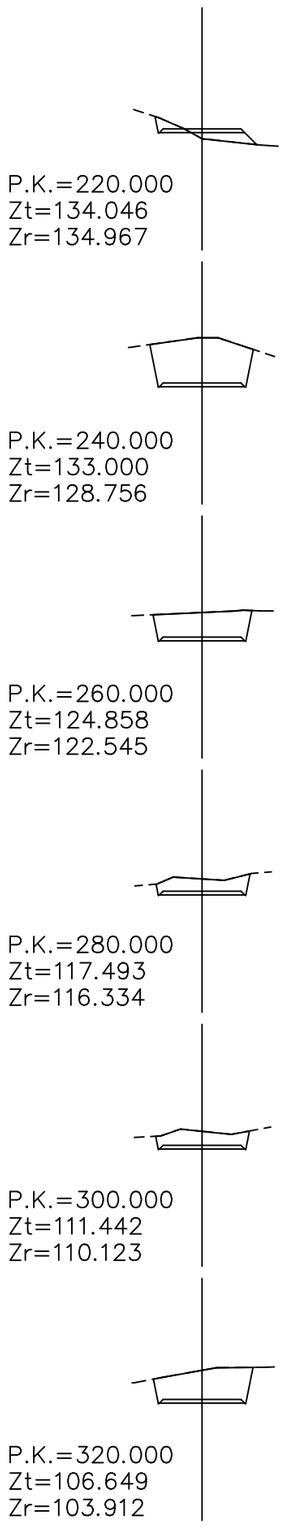


SITUACION

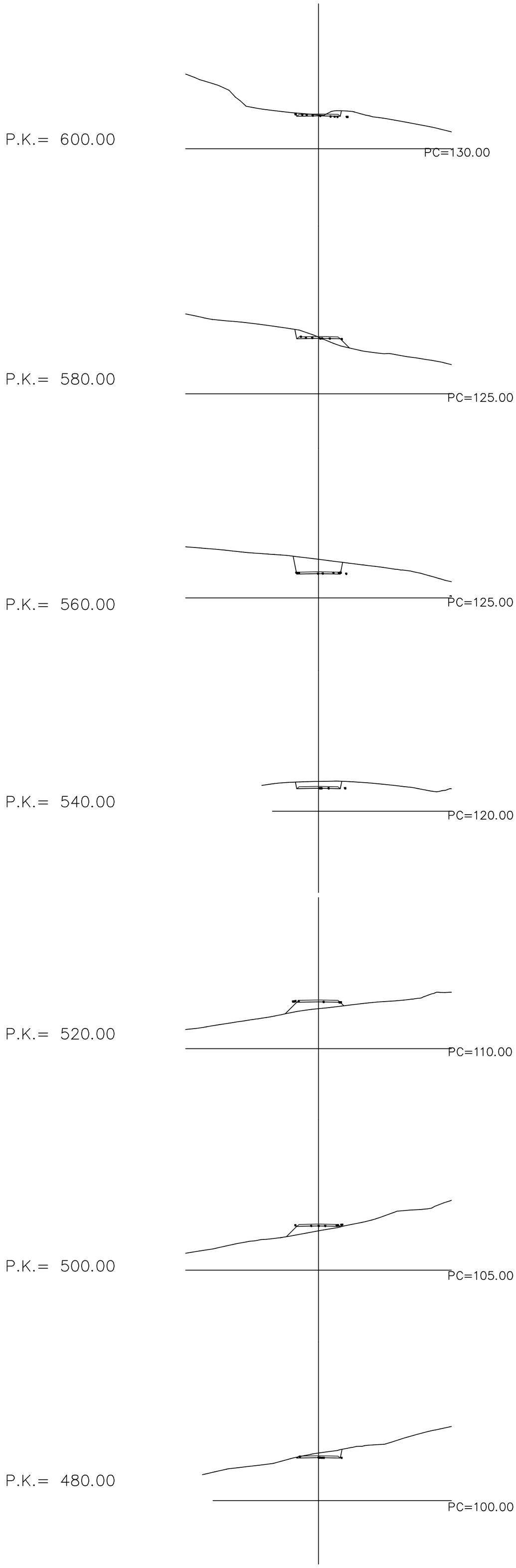
ZONA 8

ZONA 8 INICIAL

EJE 0



ZONA 8 FINAL



2. SECCIONES. ZONA 8 E=1300

ZONA 9

C/ PENYA ROJA 8

BARRANCO

7

6

5

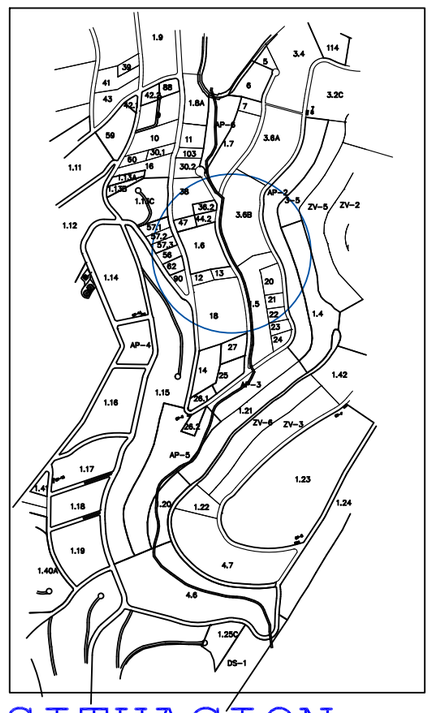
4

3

2

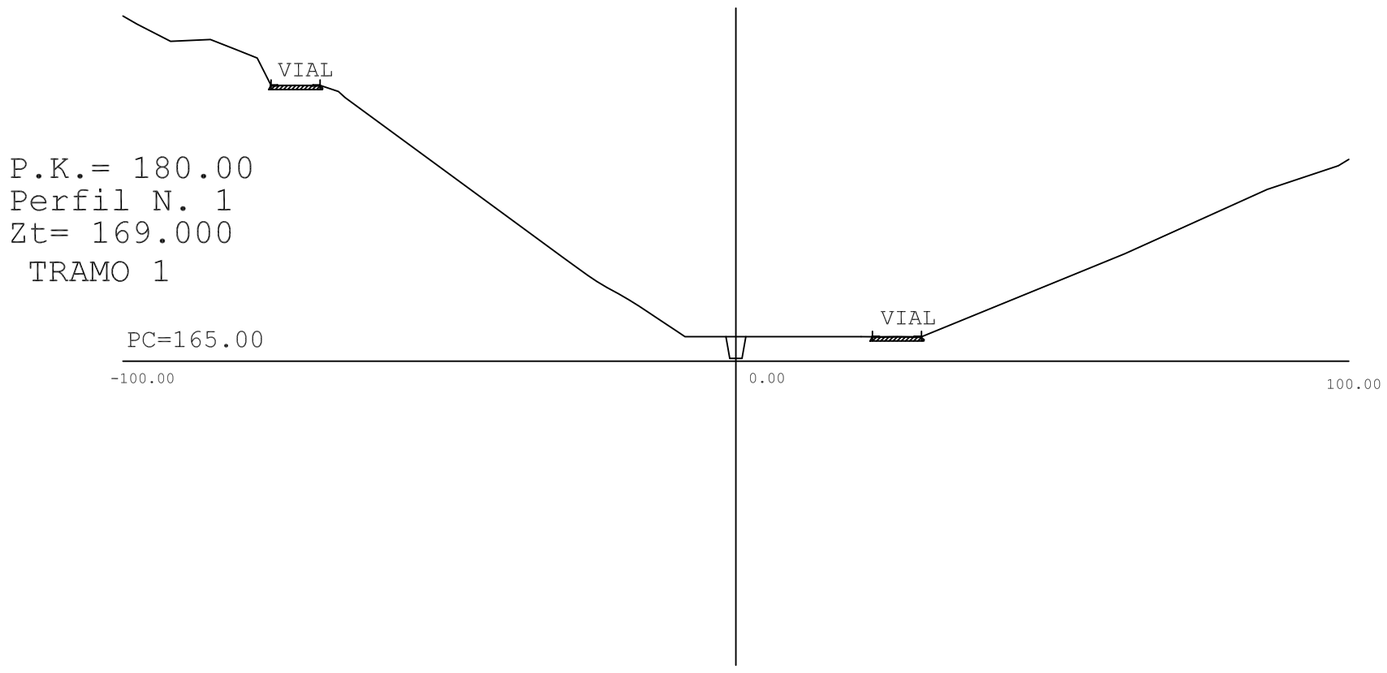
1

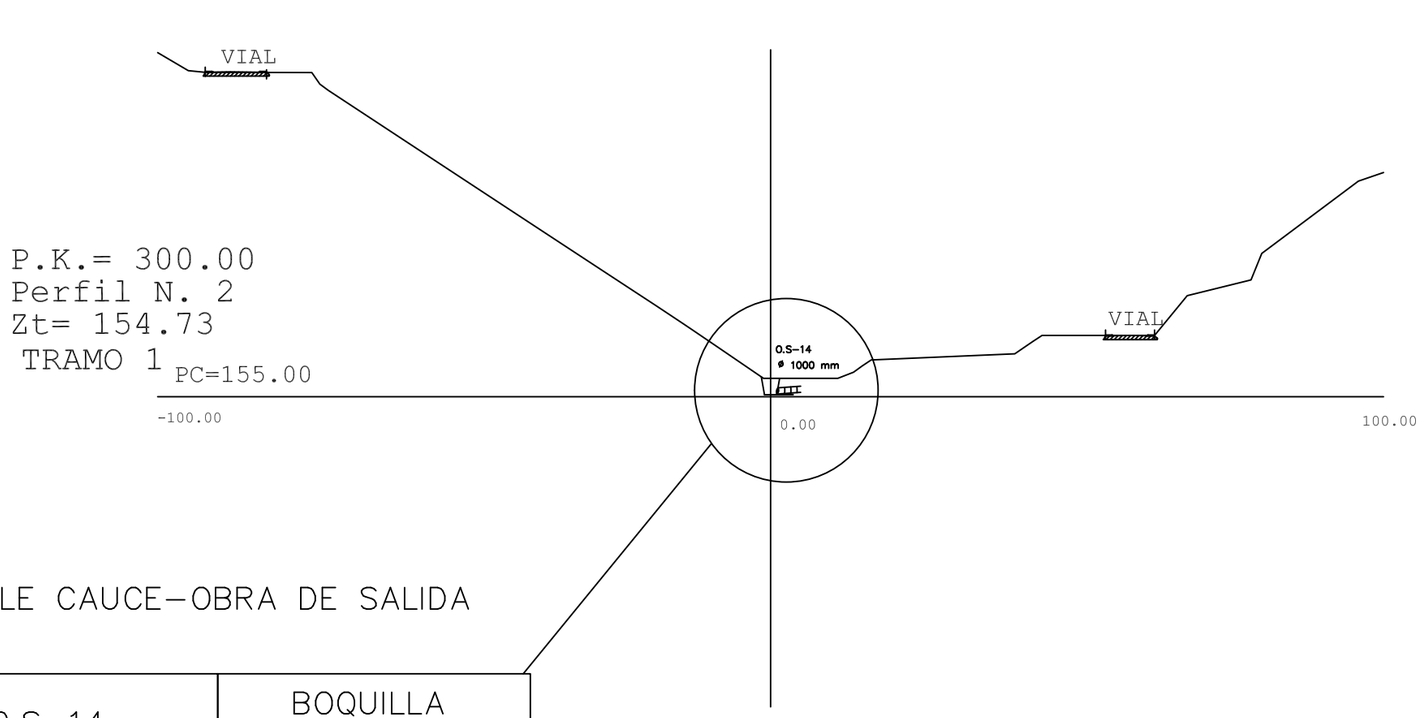
ZONA 9



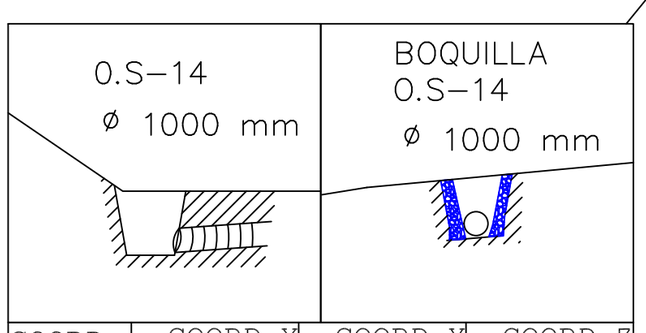
SITUACION

ZONA 9

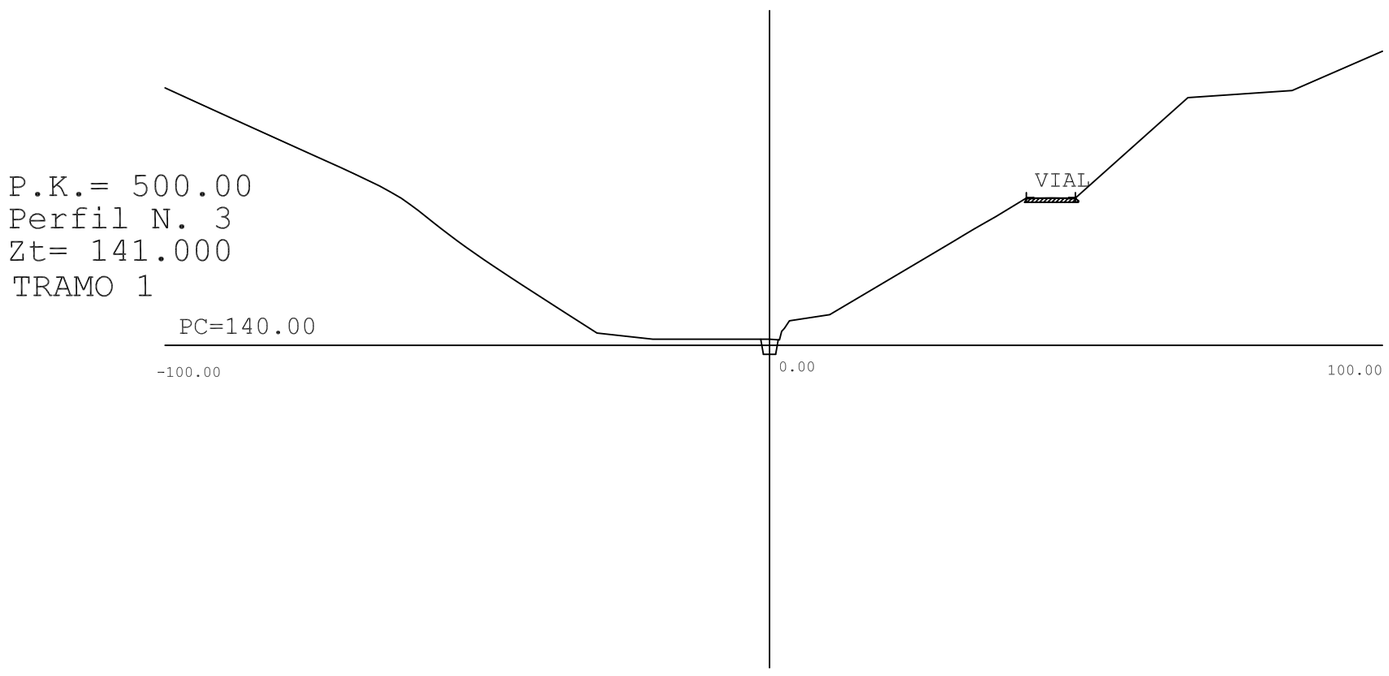


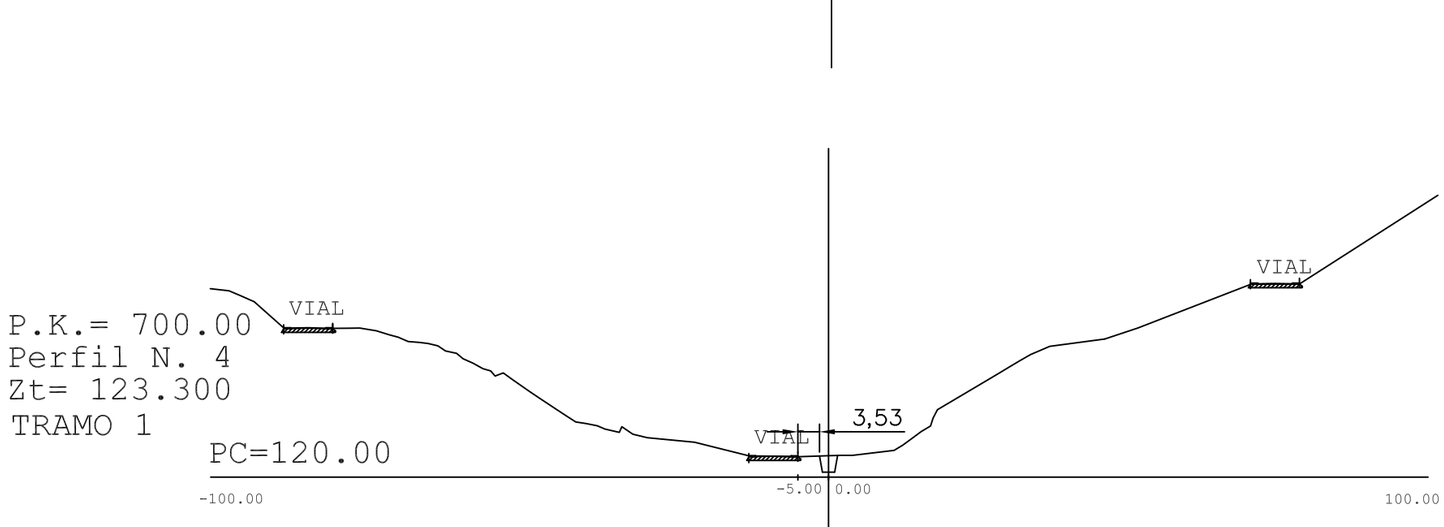


DETALLE CAUCE-OBRA DE SALIDA

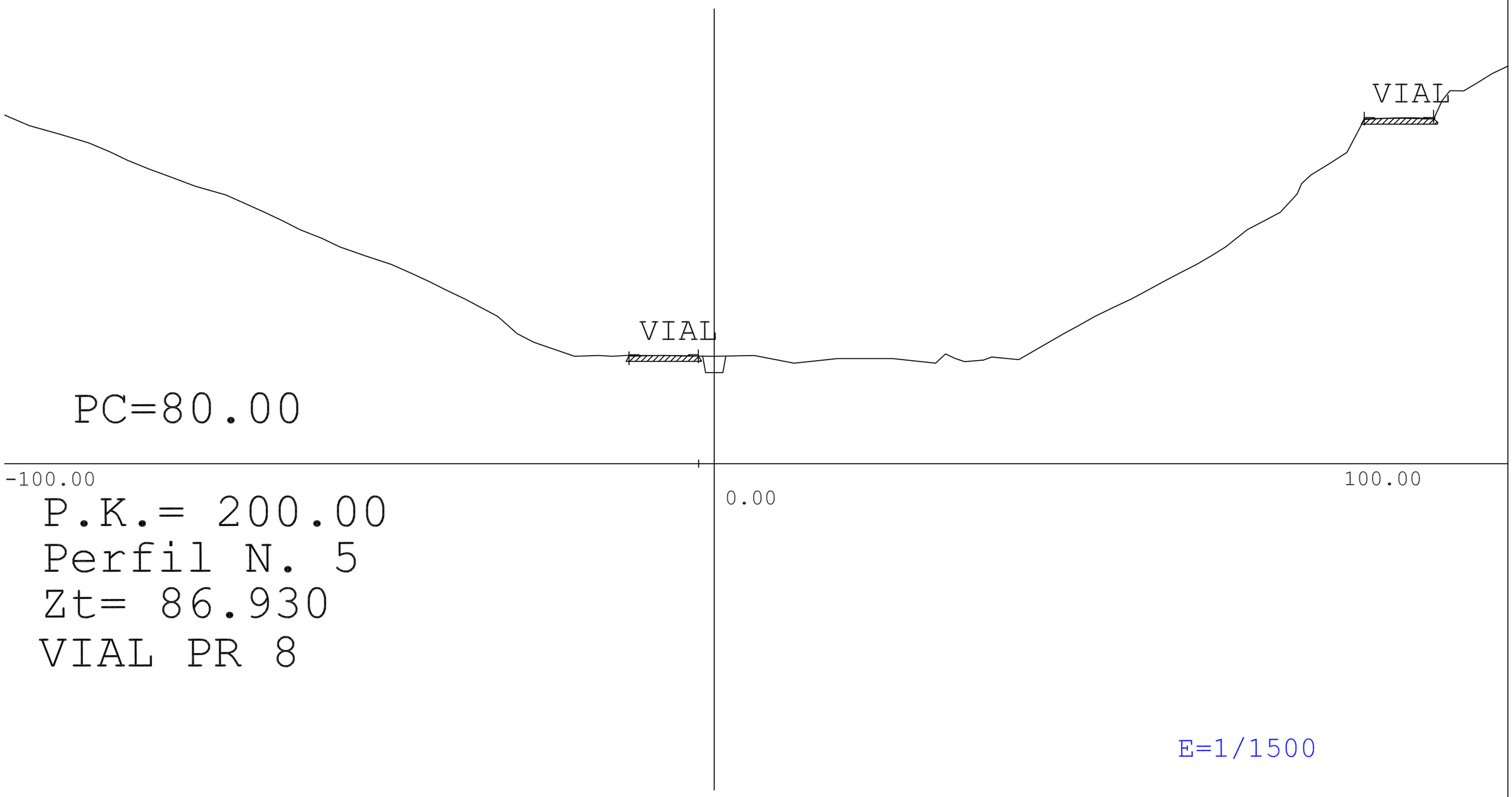


COORD.	COORD.X	COORD.Y	COORD.Z
U.T.M.	754158.301	4302486.683	154.73



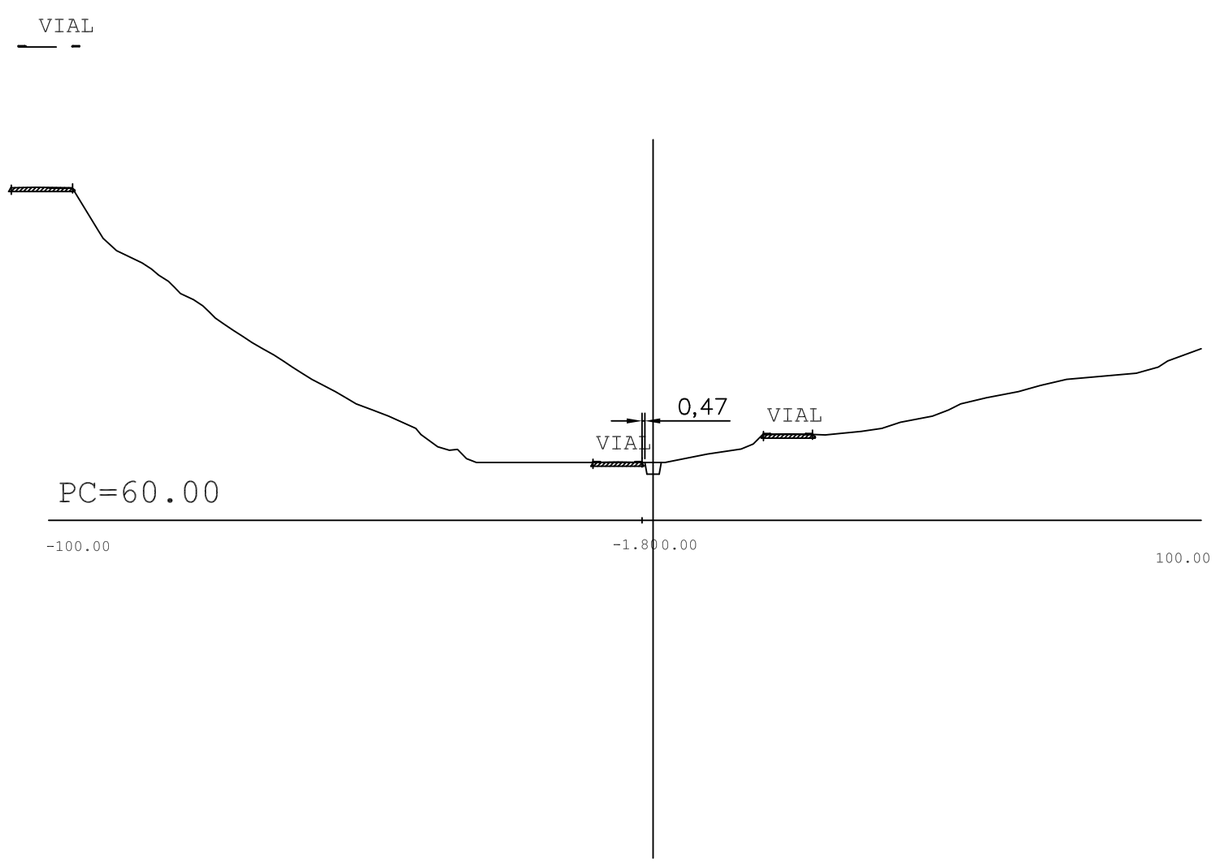


ZONA 9

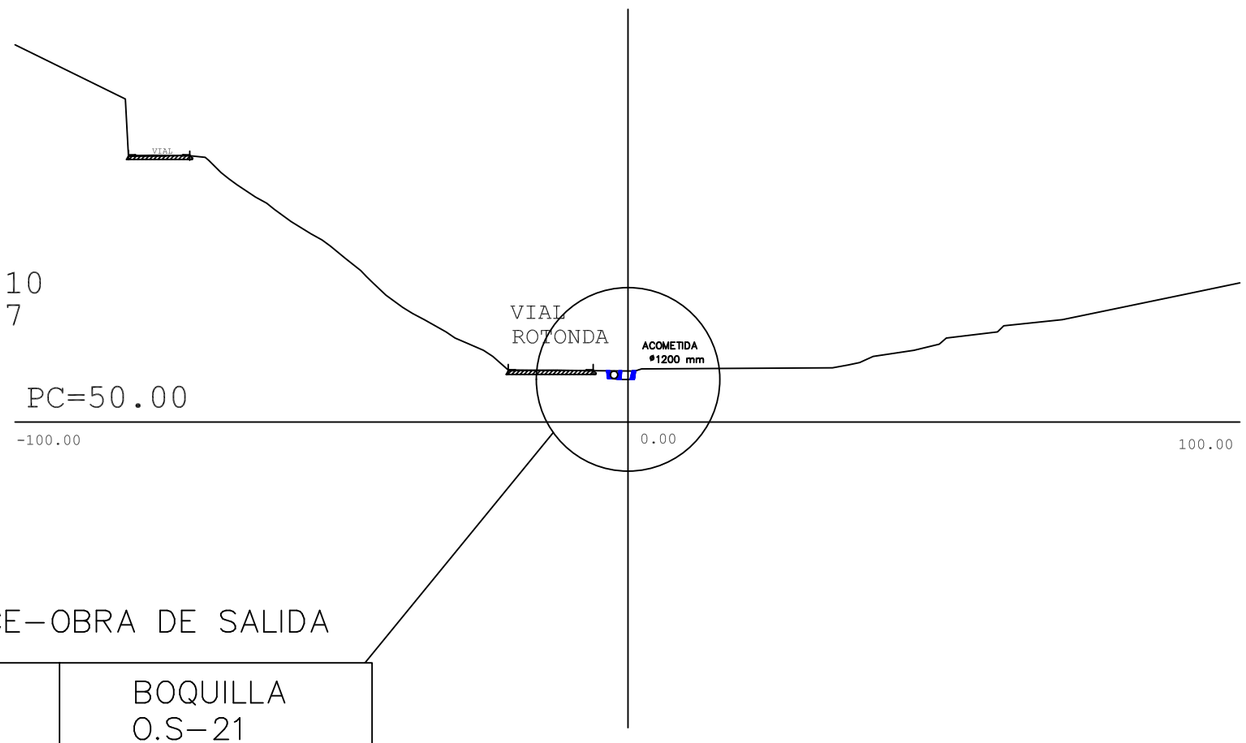


P.K.= 200.00
Perfil N. 5
Zt= 86.930
VIAL PR 8

E=1/1500

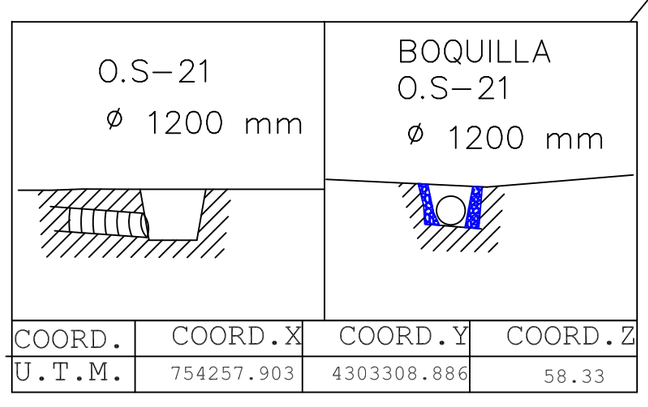


P.K.= 400.00
Perfil N. 6
Zt= 69.43
VIAL G2



P.K.= 450.10
Perfil N. 7
Zt= 58.33
VIAL G2

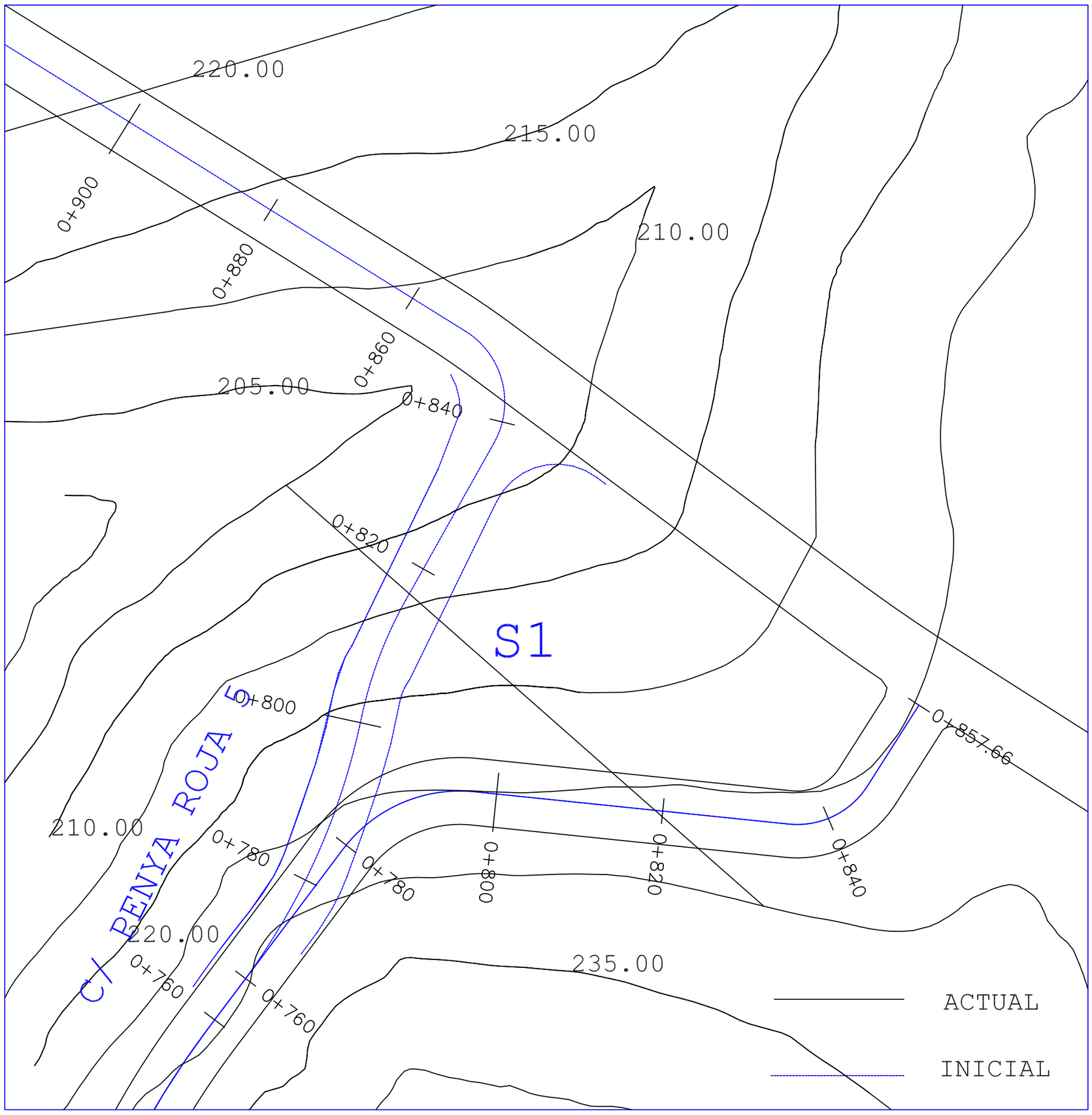
DETALLE CAUCE–OBRA DE SALIDA



COORD.	COORD.X	COORD.Y	COORD.Z
U.T.M.	754257.903	4303308.886	58.33

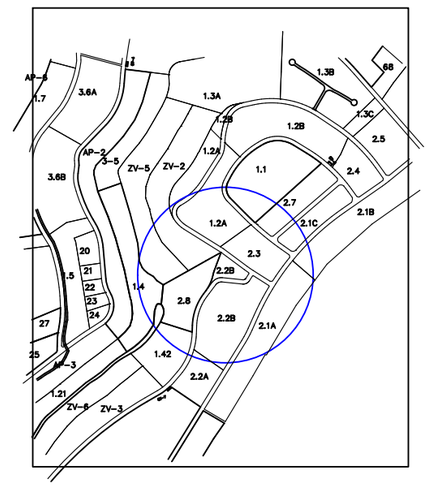
ZONA 9

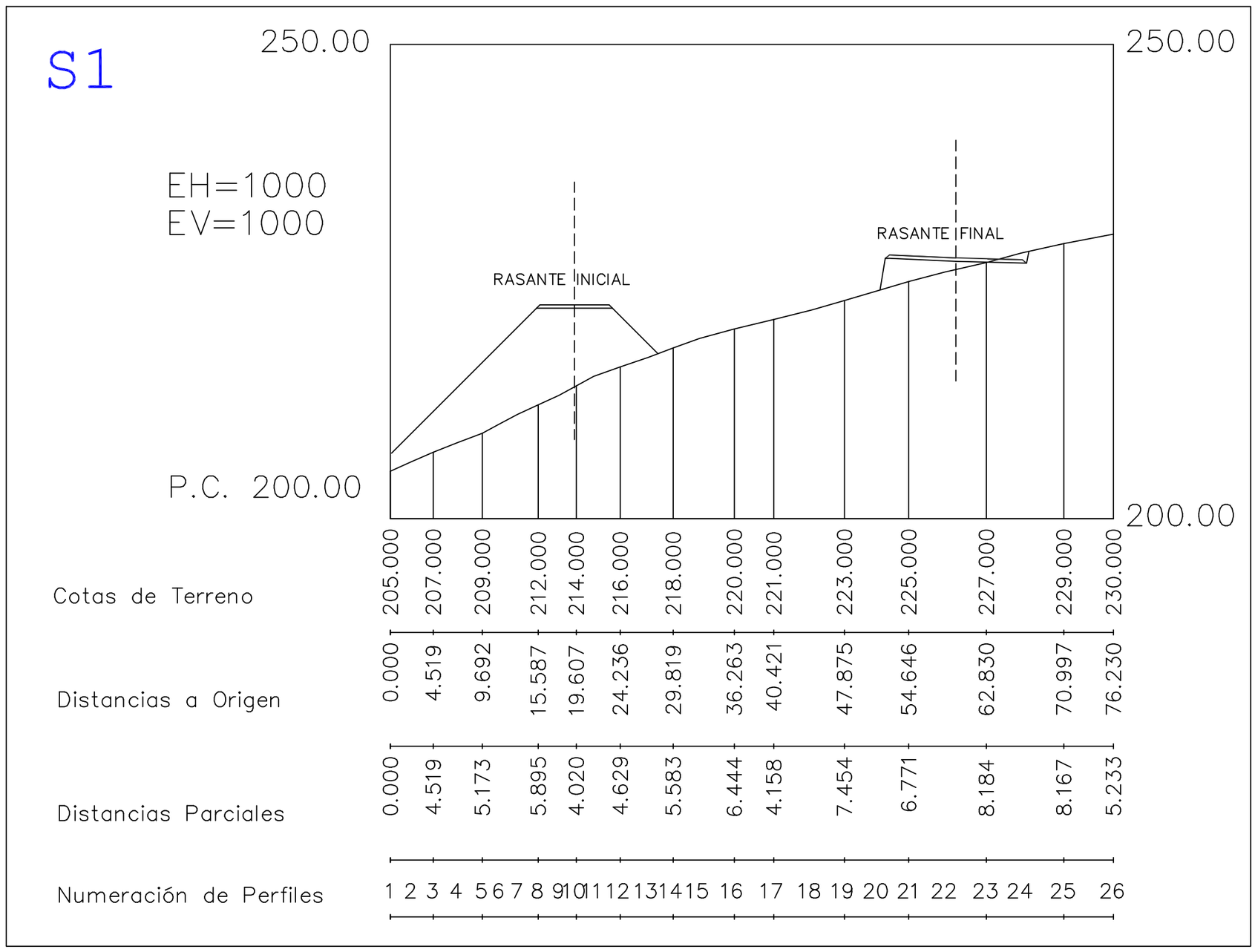
E=1/3000



1. PLANTA EJES.

SITUACION

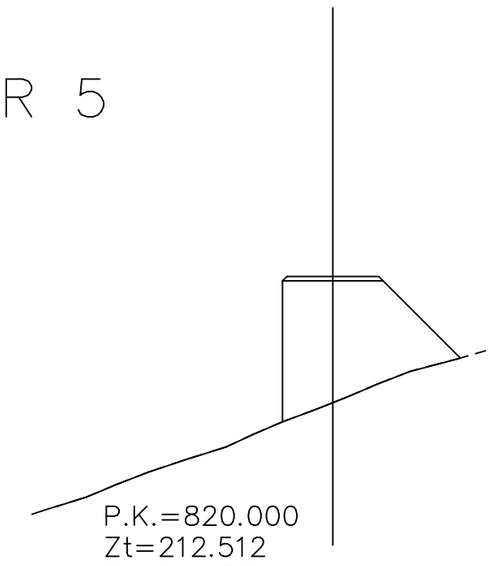




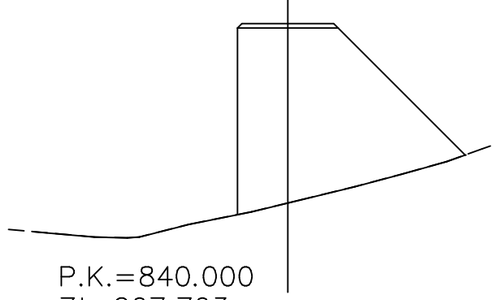
ZONA 10

ZONA 10 INICIAL

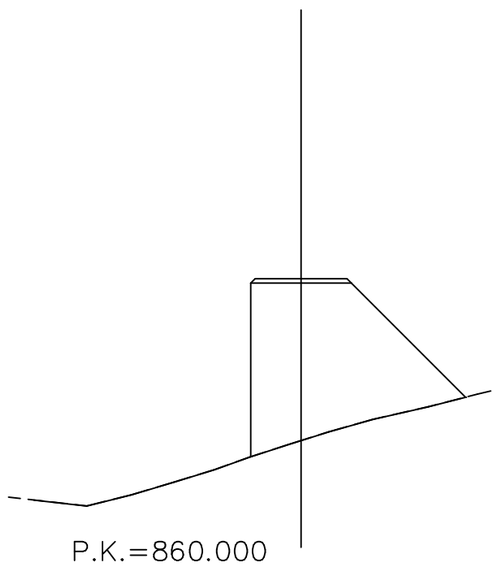
EJE PR 5



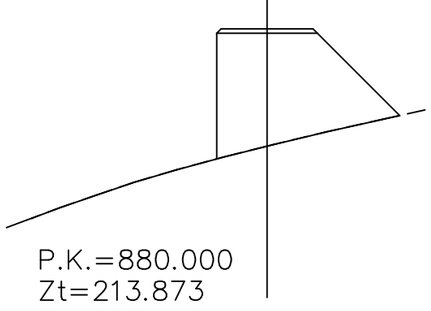
P.K.=820.000
Zt=212.512
Zr=222.538



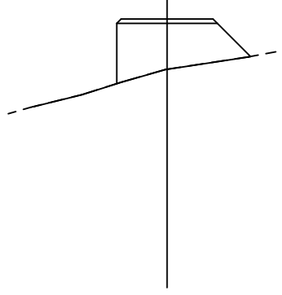
P.K.=840.000
Zt=207.703



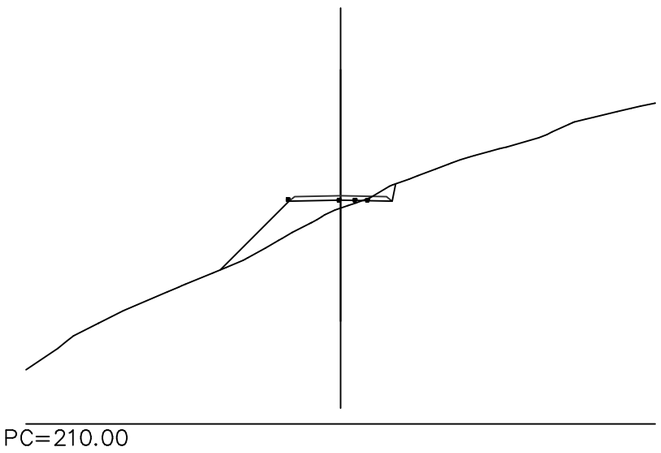
P.K.=860.000
Zt=209.314
Zr=222.175



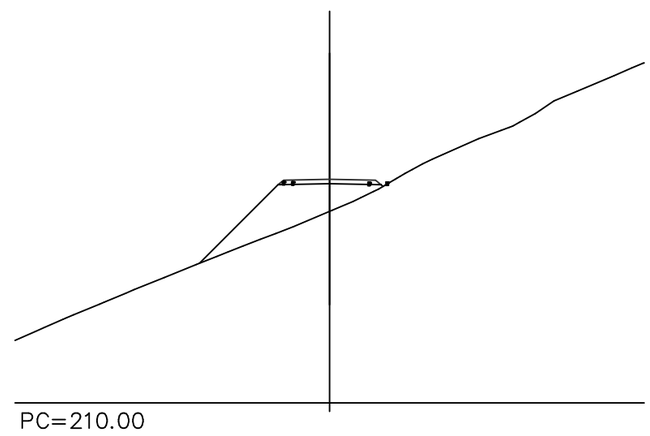
P.K.=880.000
Zt=213.873
Zr=223.193



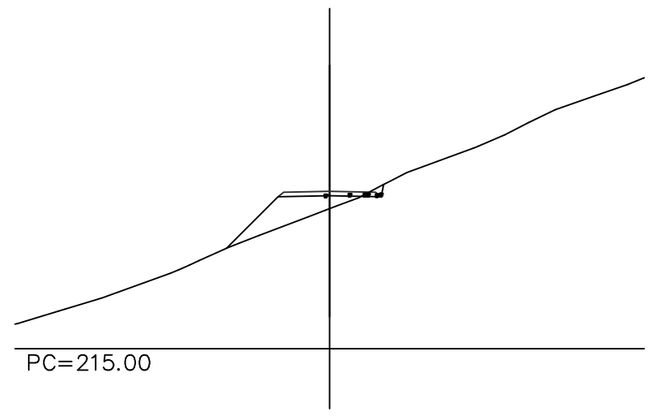
ZONA 10 FINAL



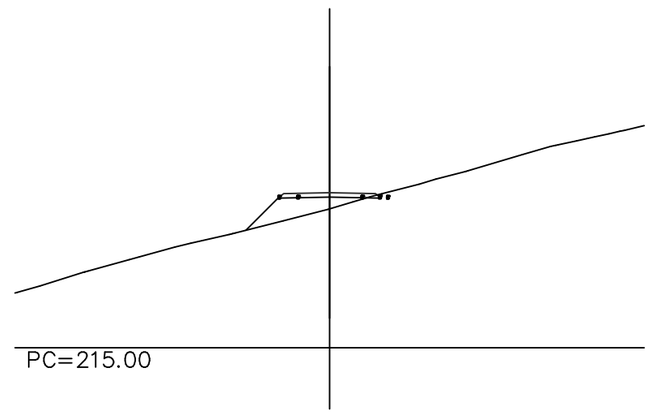
P.K.= 780.00



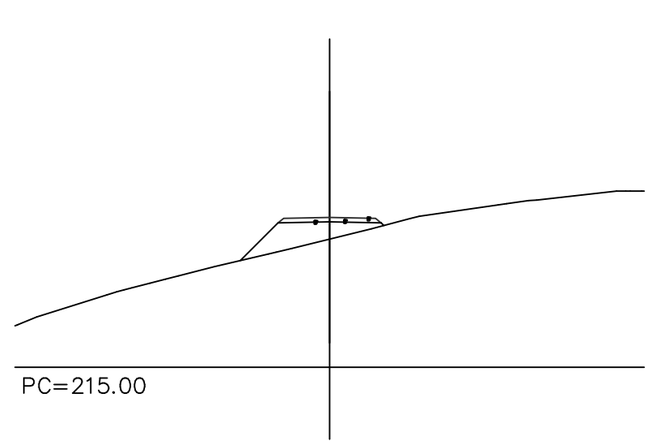
P.K.= 800.00



P.K.= 820.00



P.K.= 840.00

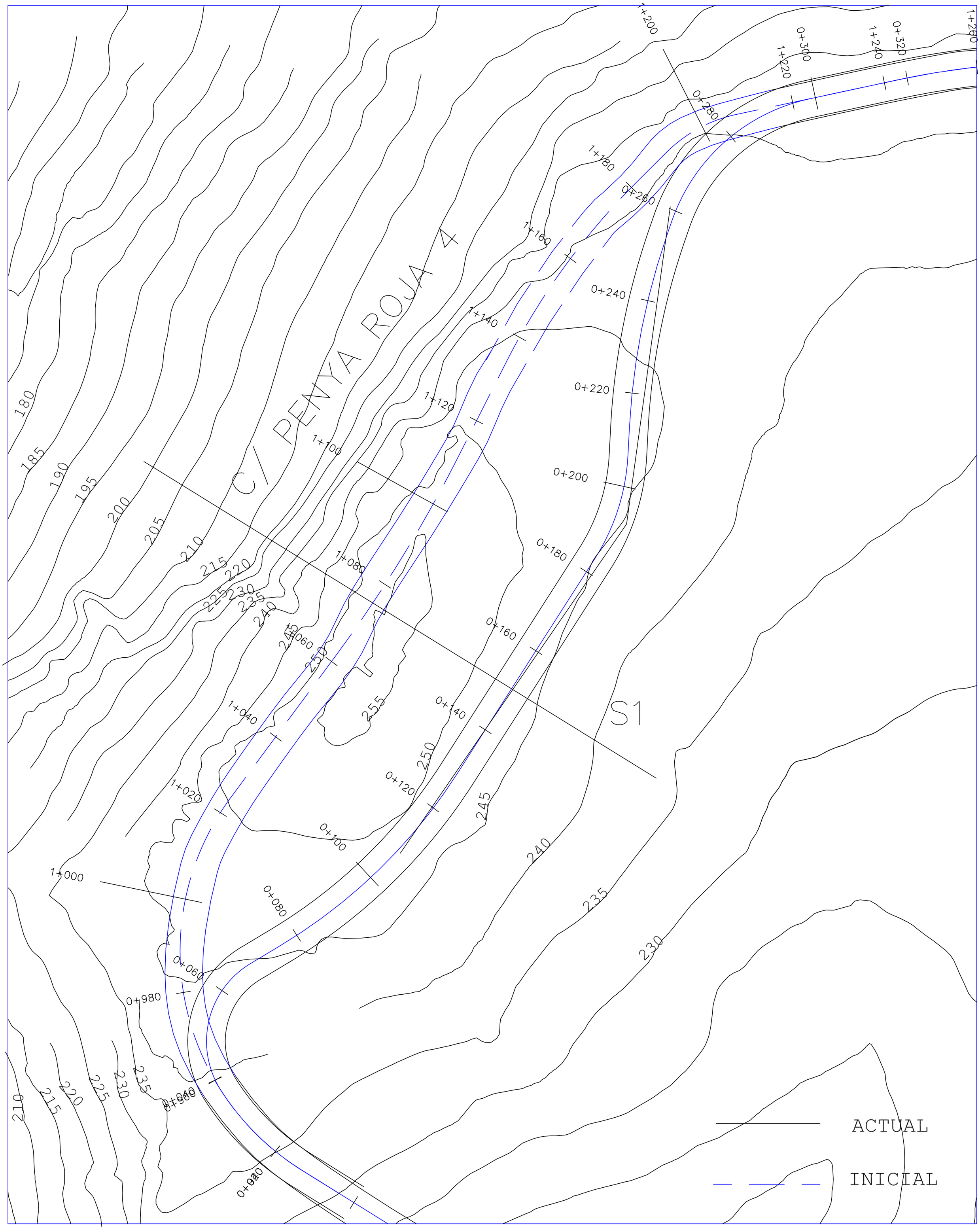


P.K.= 857.66

2. SECCIONES.

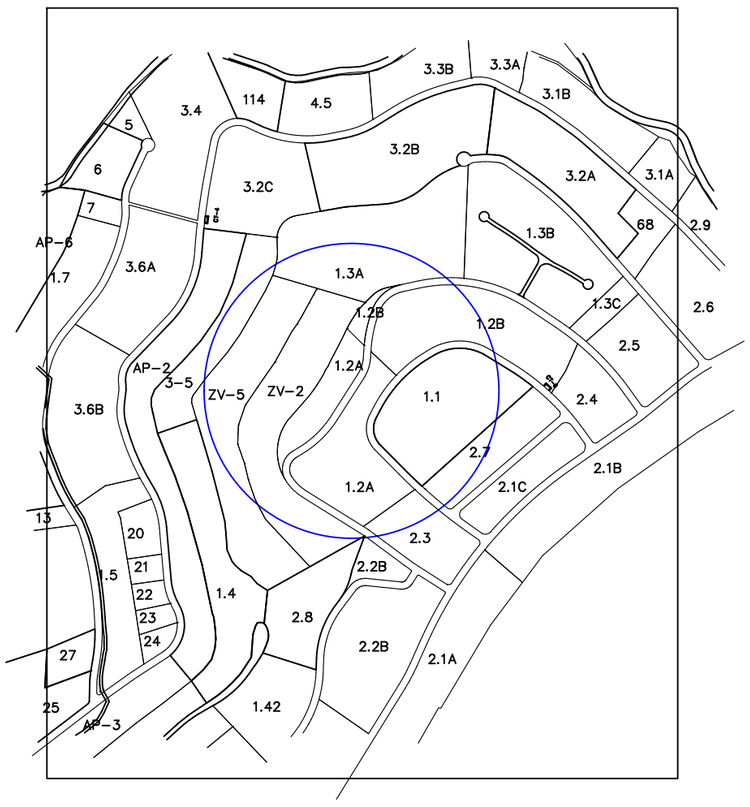
ZONA 10

E=1000



1.PLANTA EJES.

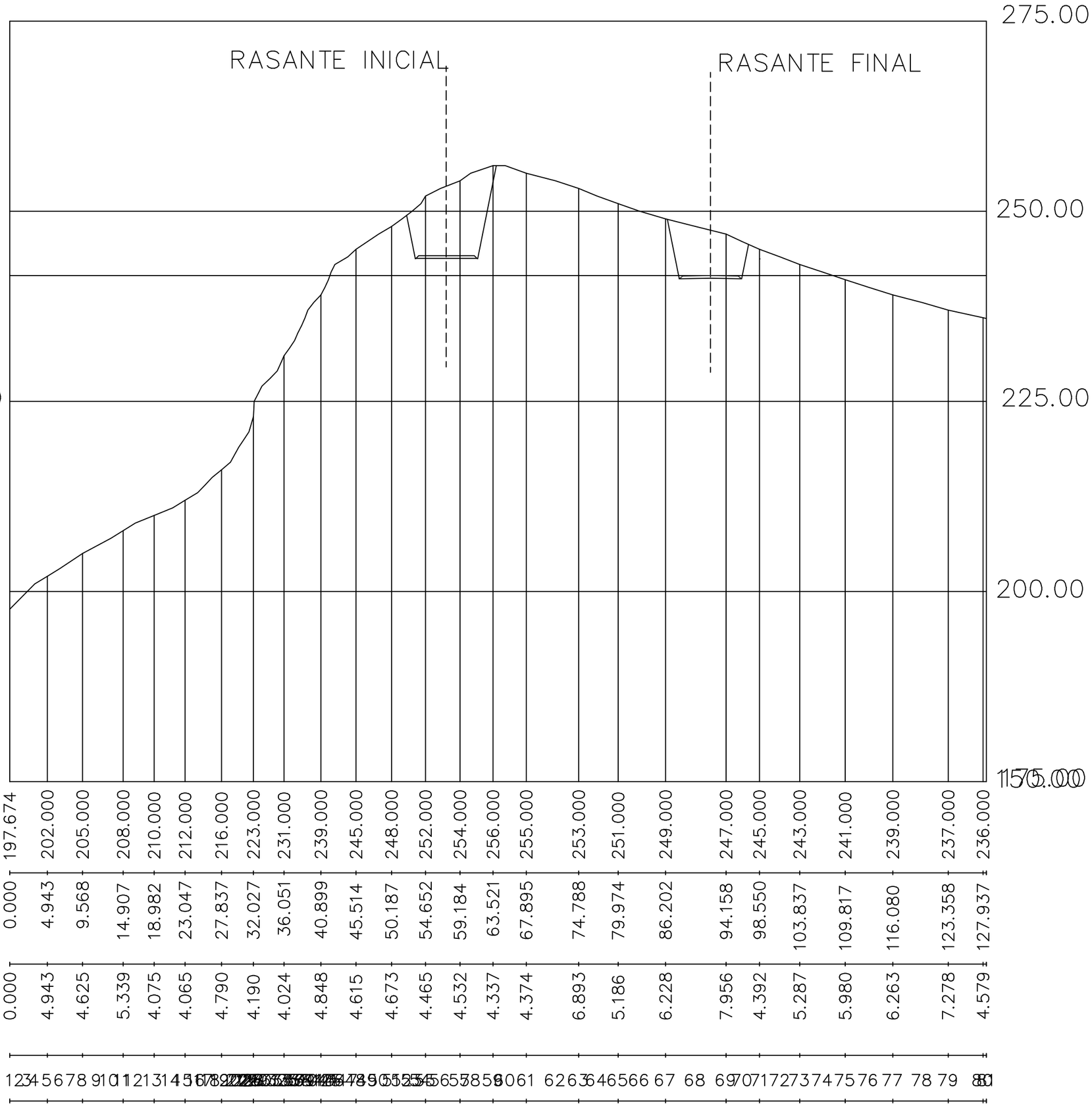
ZONA 11



SITUACION

S1

EH=1000
EV=1000



Cotas de Terreno

Distancias a Origen

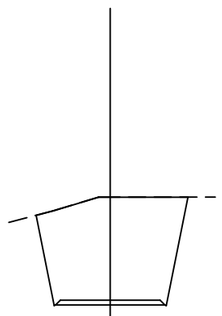
Distancias Parciales

Numeración de Perfiles

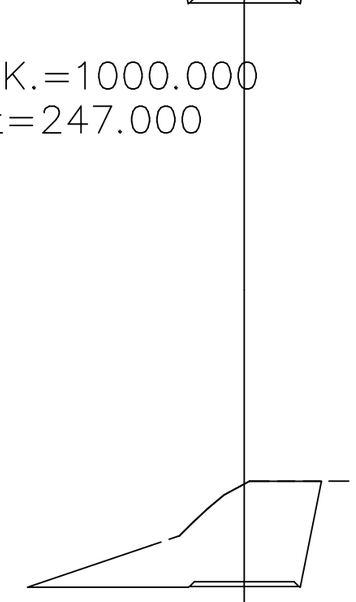
ZONA 11

ZONA 11 INICIAL

EJE PR 4

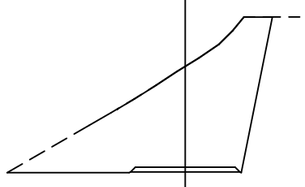


P.K.=1000.000
Zt=247.000

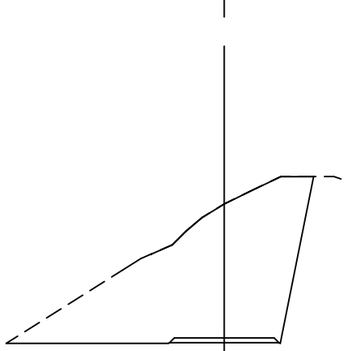


P.K.=1020.000
Zt=248.794
Zr=241.640

P.K.=1040.000
Zt=252.408
Zr=243.157

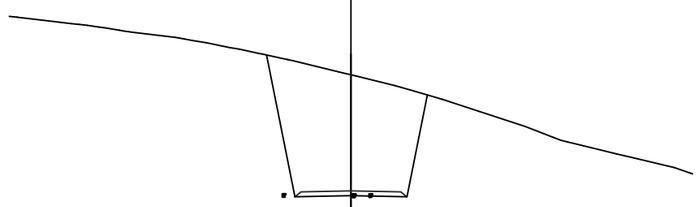


P.K.=1060.000
Zt=251.388
Zr=244.008

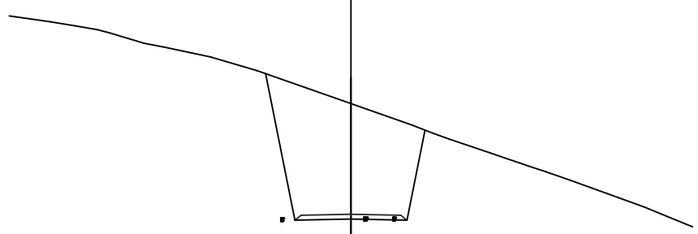


P.K.=1080.000
Zt=253.998
Zr=244.192

ZONA 11 FINAL

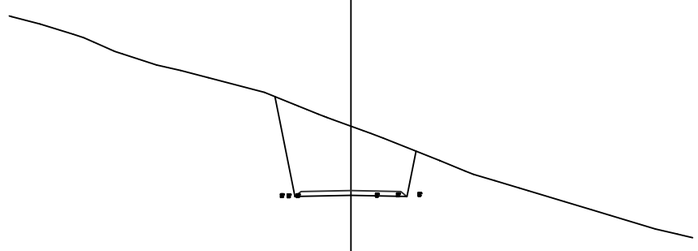


P.K.= 100.00
PC=230.00

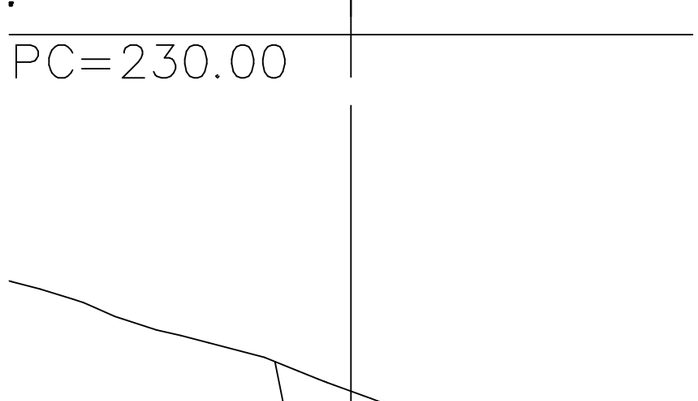


P.K.= 120.00
PC=230.00

P.K.= 140.00
PC=230.00



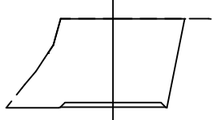
P.K.= 160.00
PC=230.00



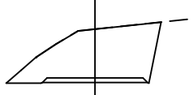
P.K.= 180.00
PC=230.00



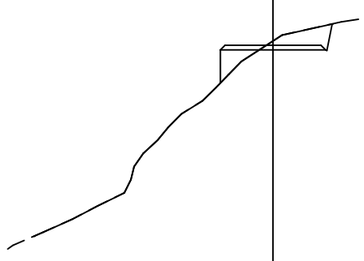
P.K.=1100.000
Zt=252.791
Zr=243.710



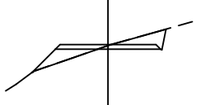
P.K.=1120.000
Zt=249.000
Zr=242.621



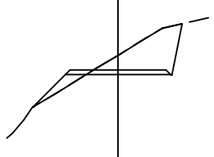
P.K.=1140.000
Zt=245.136
Zr=241.421



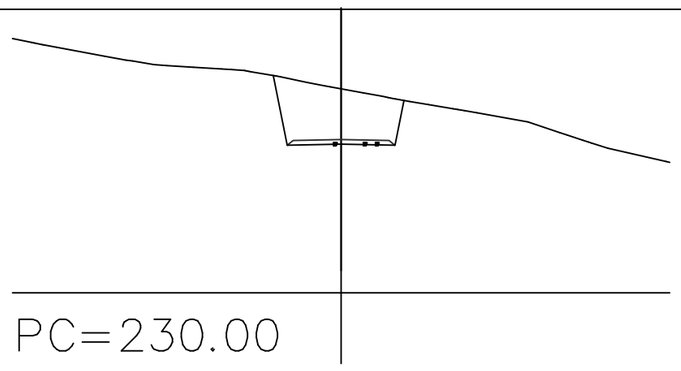
P.K.=1160.000
Zt=240.551
Zr=240.221



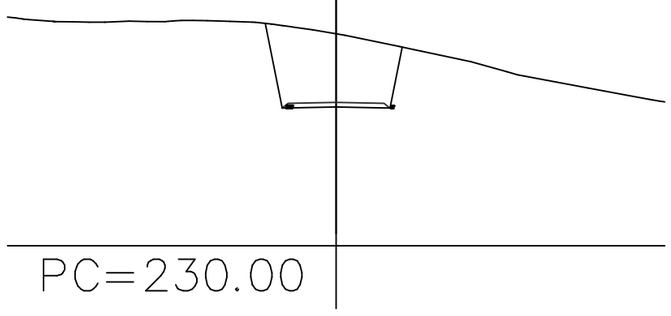
P.K.=1180.000
Zt=238.951
Zr=239.021



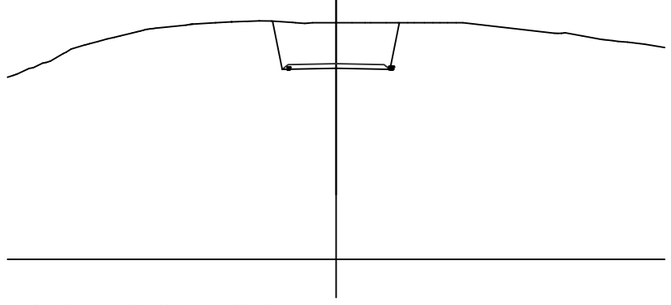
P.K.=1200.000
Zt=238.929
Zr=237.821



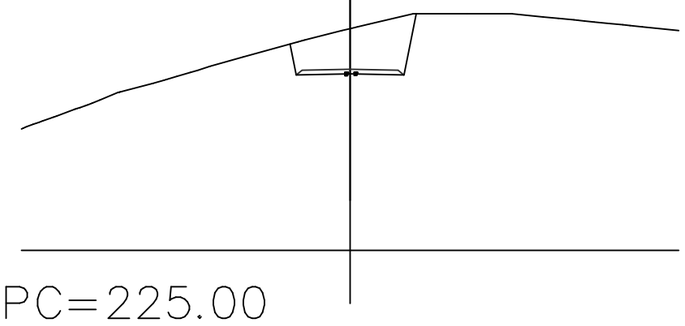
P.K.= 200.00
PC=230.00



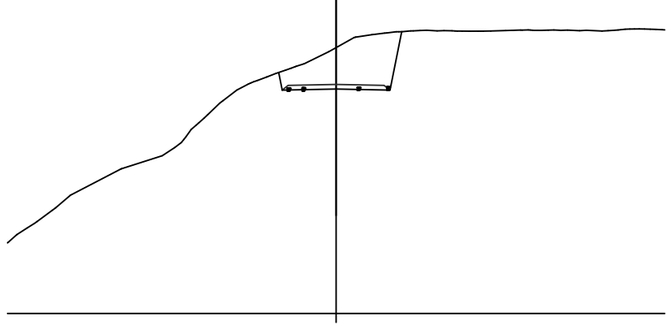
P.K.= 220.00
PC=230.00



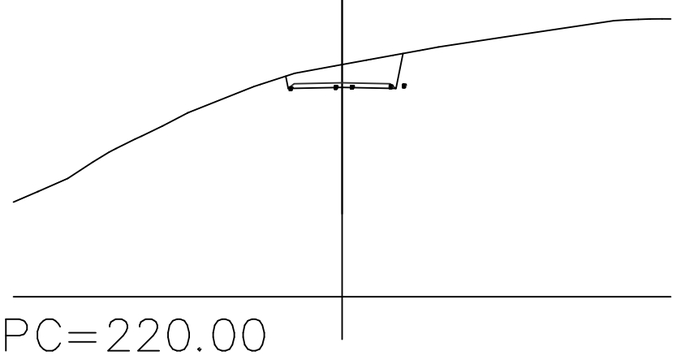
P.K.= 240.00
PC=225.00



P.K.= 260.00
PC=225.00



P.K.= 280.00
PC=220.00



P.K.= 300.00
PC=220.00

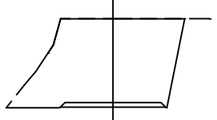
1.SECIONES.

ZONA 11

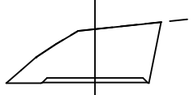
E=1500



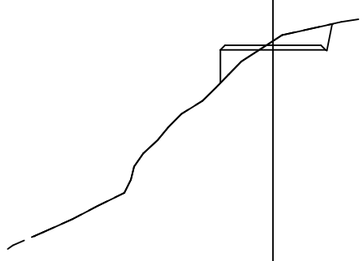
P.K.=1100.000
Zt=252.791
Zr=243.710



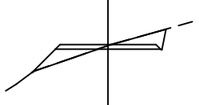
P.K.=1120.000
Zt=249.000
Zr=242.621



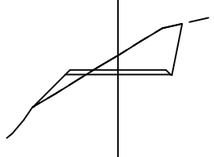
P.K.=1140.000
Zt=245.136
Zr=241.421



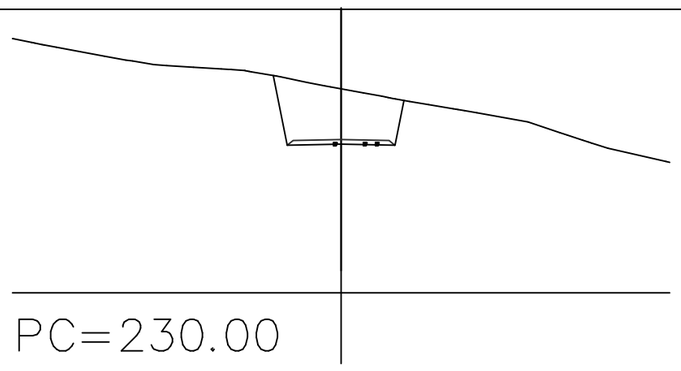
P.K.=1160.000
Zt=240.551
Zr=240.221



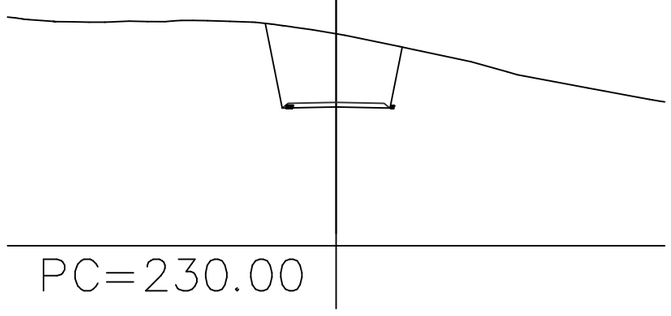
P.K.=1180.000
Zt=238.951
Zr=239.021



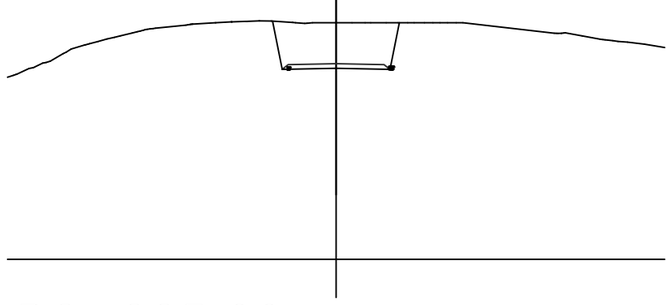
P.K.=1200.000
Zt=238.929
Zr=237.821



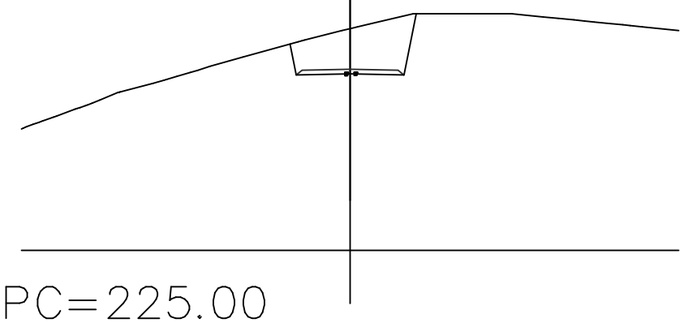
P.K.= 200.00
PC=230.00



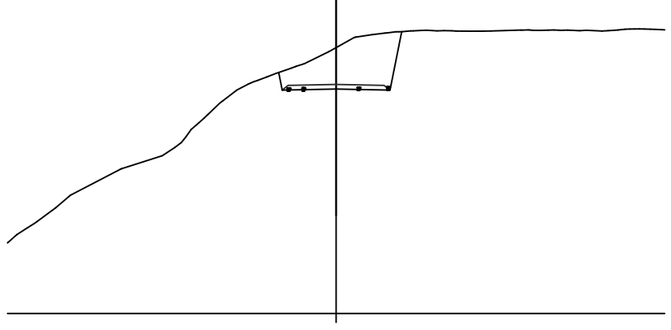
P.K.= 220.00
PC=230.00



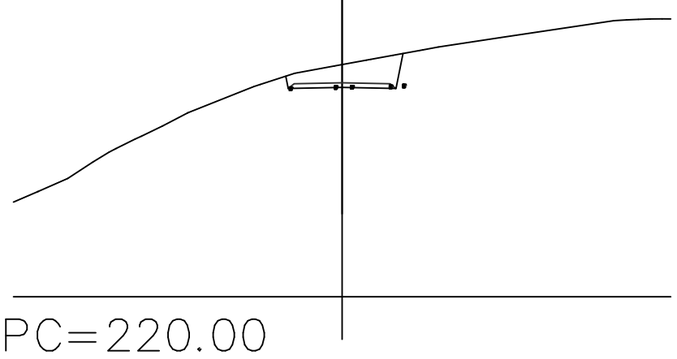
P.K.= 240.00
PC=225.00



P.K.= 260.00
PC=225.00



P.K.= 280.00
PC=220.00



P.K.= 300.00
PC=220.00

1.SECIONES.

ZONA 11

E=1500

Anexo nº4. INFORME JURIDICO RESPECTO DE LA E.A.T.E.

Se acompaña en documento independiente.

Anexo nº5. MEMORIA DE IMPACTO DE GÉNERO, INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA.

Se acompaña en documento independiente.

Anexo nº6. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

Se acompaña en documento independiente.

Anexo nº7. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

Se acompaña en documento independiente.