

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



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



GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE MEDI AMBIENTE, AIGUA, URBANISME I 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

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, César A. Narbon Clavero



GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I 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



16 NOV. 2007

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

ANTECEDENTES el día

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 Playa 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 Dirección Territorial se elabora "Refundido de Modificación Puntual num. 11 del PGOU de Pego" que subsana las exigencias de dicho informe y es ratificado por Comisión de Urbanismo celebrada en Ayuntamiento de Pego el 6 de febrero de 2007.

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

Con fecha 2 de Abril de 2007 la Dirección Territorial de Urbanismo en contestación a la documentación aportada en el Refundido de la Modificación 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 Resolución de la Dirección Territorial de Urbanismo de 20 de Noviembre de 2006 en su consideración técnico jurídica 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 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'Alicant de 3 d'abril de 2007".

Pego, a 22 de maig de 2007
secretari, César A. Narbon Clavero





- 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 Peña 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 nº11 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 Peña 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 nº11. Deberá calificarse como Equipamiento de uso Educativo la parcela de 2224,51 m2 propuesta para la ampliación.

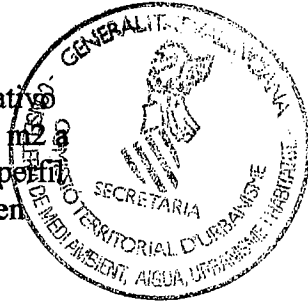
El primer caso se ha resuelto ampliando la parcela 1.12 del sector de Peña Roja de uso Educativo hasta los 19.009,52 m2, dicha superficie es resultado de multiplicar la superficie optima requerida para implantar un centro 6I+12P (11.000m2) por un coeficiente (1+p), siendo p la pendiente media de la parcela 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.

DILIGENCIA.- Per a fer constar que el Ple de l'Ajuntament en sessió de 22 de maig de 2007 va acordar: "prendre no del Text de la Modificació puntual num. 11 del Pla General d'Ordenació Urbana de Pego, que reflecteix les modificacions indicades per la Comissió Territorial d'Urbanisme de 20 de novembre de 2007, i que s'indica per la Direcció Territorial d'Alacant de 3 d'abril de 2007".

SECRETARI, Cesar A. Narbon Clavero



La segunda condición se resuelve ampliando la parcela de uso educativo situada en el casco urbano de Pego que actualmente tenía 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 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

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 Peña Roja sin alterar la edificabilidad existente, y ratificado en Comisión de Urbanismo celebrada el 6 de Febrero de 2007.

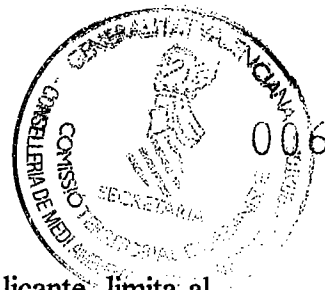
Que el Ayuntamiento de Pego solicita los informes y estudios necesarios que demuestran la suficiencia de infraestructuras y servicios y se comienzan a materializar en la ejecución de las obras.

Que es el Ayuntamiento de Pego en virtud de sus competencias y en aplicación de la Disposición Transitoria Tercera, apartado 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, además describe y justifica la ordenación estructural para un aumento del número de viviendas.

Las modificaciones que se introducen, en la ordenación pormenorizada del Sector, sobre las que se pronunciara la Dirección 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.



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 Peña 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 Peña 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 8°C a los 14°C y en verano oscilan entre los 24°C y los 35°C. 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 Peña Roja cuya ubicación y delimitación consta en el plano 01. La superficie del Sector Peña Roja delimitado en el Plan General de Pego tiene una superficie de 1.987.981,61 m² y según las mediciones topográficas realizadas en el terreno de 2.052.157,12 m².

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 nº 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





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 Unifamiliar 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.

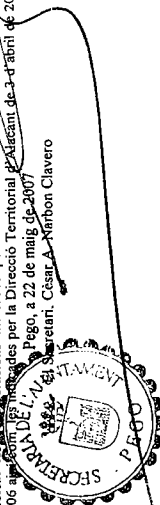
La ordenación pormenorizada se estableció mediante la aprobación del Plan parcial del Sector Peña Roja, por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 17 de marzo de 2003, publicándose el anuncio el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante número 79, de 5 de abril de 2003. Las determinaciones del Plan General 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 Peña Roja, que contenía Proyecto de Urbanización y de Reparcelación, y la adjudicación de la condición de Agente Urbanizador a la mercantil "Urbanizadora Peña 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 planos 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: "prende raó del Text Refós de la Modificació puntual núm. 11 del Pla General d'Ordenació Urbana de Pego, que reflecteix les modificacions indicades per la Comissió Territorial d'Urbanisme de 20 de novembre de 2006 i les modificacions per la Direcció Territorial d'Alicante de 11 de desembre de 2007".



Modificación puntual número 11 Plan General de Pego
Memoria Justificativa

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.

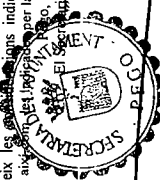
2. Tablas que expresen las dimensiones de la evolución urbana previsible y las superficies incluidas en cada clase de suelo, Sector y Unidad de Ejecución.

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 Peña 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 Peña 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 modificacions indicades per la Comissió Territorial d'Urbanisme de 20 de novembre de 2006 així com la resolució de la Direcció Territorial d'Alacant de 3 d'abril de 2007".



Modificación puntual número 11 Plan General de Pego Memoria Justificativa

En consecuencia, no se supera el estándar establecido en el artículo 9 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 Peña 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 Peña 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 modificacions indicades per la Comissió Territorial d'Urbanisme de 20 de novembre de 2006 així com les mesures que per la Direcció Territorial d'Alacant de 3 d'abril de 2007".

El Ple de l'Ajuntament de Pego, a 22 de maig de 2007.
César A. Narboni Clavero





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 m³.

Dicha empresa concesionaria se encargará del suministro de agua potable en el Sector Peña Roja, para lo cual esta ampliando sus instalaciones con la construcción de un depósito regulador de 5.500 m³, 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 Peña 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 Peña 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 Peña 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
Secretari, César A. Narbon Clavero

Atraviesan el sector Peña 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.

Modificación puntual número 11 Plan General de Pego Memoria Justificativa



011

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 Peña 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.

B) Descripción y justificación de la ordenación pormenorizada y de su cumplimiento y adecuación estructural

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.

DILIGENCIA.- Per a fer constar que el Ple de l'Ajuntament en sessió de 22 de maig de 2007 va acordar: "prende ráo 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 2016 així com les indicades per la Direcció Territorial d'Alicant de 3 d'Abril de 2007".
Pego, a 22 de maig de 2007.
Secretari, César A. Narbon Clavero



Modificación puntual número 11 Plan General de Pego
Memoria Justificativa

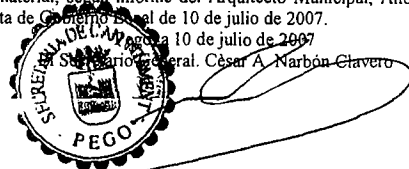


2. Justificación de su adecuación a la ordenación estructural, con especial referencia a su parte normativa.

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.



2.2.- Fichas de planeamiento y gestión

SECTOR		PENYA ROJA	
AREA DE REPARTO		4	
USO	Principal Tolerado	Residencial 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
	Coficiente aprov. del sector		0,15000000
	Excedente de aprovechamiento		0,00
RED PRIMARIA A ABSORBER			

CONDICIONES DE DESARROLLO	
Unidades de Ejecución	El Sector Peña 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 així 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



Modificación puntual número 11 Plan General de Pego
Memoria Justificativa

014

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. A I	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. A I	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	



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 i Habitatge de 20 de novembre de 2006 així com de 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

Modificació puntual número 11 Plan General de Pego
Memoria Justificativa

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

Secretari, César A. Narbon Clavero

015

1.7				
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

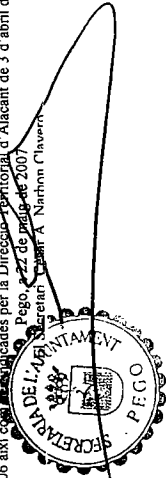


Modificació puntual número 11 Plan General de Pego
Memoria Justificativa

016

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
DDI.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	1.866,39
2.1A	15.350,93	0,0970	REXTENS AI	1.489,04
2.1B	15.904,96	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 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 modificacions per la Direcció Territorial d'Alacant de 3 d'abril de 2007".
Pego, 27 de juliol de 2007.
Secretari: *Carles A. Naranjo Claver*



Modificación puntual número 11 Plan General de Pego
Memoria Justificativa

017

21D			SERMCIOS	
TOTAL	55.960,38			9.869,50
125A	2.115,00	0,2352	REXTENS AI	497,45
125B	33.669,69	0,0970	REXTENS AI	3.264,99
125C	4.432,00	0,1600	REXTENS AI	709,12
125D	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
126	17.233,15	0,1600	REXTENS AI	2.757,30
113	1.110,20	0,2352	REXTENS A III	261,12
104	1.017,11	0,2352	REXTENS A III	239,22
102	1.165,68	0,2352	REXTENS AI	274,17
96	1.032,12	0,2352	REXTENS AI	242,75
127-A	1.246,74	0,2352	REXTENS AI	293,23
127-B	1.000,00	0,2352	REXTENS AI	235,20
127-C	1.000,00	0,2352	REXTENS AI	235,20
127-D	7.289,86	0,2352	REXTENS AI	1.714,58
127-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
123	46.796,88	0,5	R INTENSIVA	23.398,44
19	14.967,39	0,5	R INTENSIVA	7.483,70
143B	27.044,38	0,5	R INTENSIVA	13.522,19
22B	15.800,00	0,2352	REXTENS A III	3.716,16
22A	5.200,00	0,5	R INTENSIVA	2.600,00
23	6.644,68	0,2352	REXTENS A III	1.562,83
API			APARCAM	
TOTAL RESID.	972.997,75			261.712
18A	4.665,65	0,4720	SERMCIOS	2.202,19
17	7.864,09	0,4720	SERMCIOS	3.711,85
29	3.139,02	0,4720	SERMCIOS	1.481,62
26	10.375,73	0,4720	SERMCIOS	4.897,34
21D	7.485,00	0,4720	SERMCIOS	3.532,92
18B	9.323,30	0,4720	SERMCIOS	4.400,60
1.10A			ZONA VERDE	
1.43A			ZONA VERDE	
1.38	8.411,79	0,4720	SERMCIOS	3.970,36
1.37	14.568,90	0,4720	SERMCIOS	6.876,52
41	11.799,43	0,4720	SERMCIOSH	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 projecte de modificació puntual núm. 11 del Pla General d'Ordenació Urbana de Pego, que reflecteix les modificacions indicades per la Comissió Territorial d'Urbanisme de 20 de novembre de 2006 i les modificacions indicades per la Direcció Territorial d'Alacant de 3 d'abril de 2007".

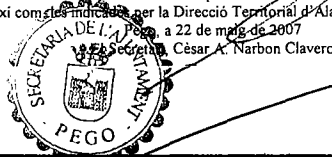
Pego, a 22 de maig de 2007
Secretari, César A. Sureda-Chivero



Modificació puntual número 11 Plan General de Pego
Memoria Justificativa

018

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 els indicats per la Direcció Territorial d'Alicant de 3 d'abril de 2007".



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	



La justificación de estas modificaciones se basa en que el ámbito que ocupa el sector Peña 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.

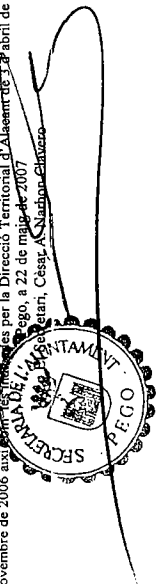
Para llevar a cabo la adaptación del sistema viario a la topografía existente nos vemos obligados a condenar algunas vías al tráfico rodado en referencia al proyecto de urbanización, pudiendo adaptarnos mejor a la topografía aumentando la pendiente y reservándolas para recorridos peatonales, esto reduce 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 Peña 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 Peña 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 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 modificacions per la Direcció Territorial d'Aseurament de 27 d'abril de 2007".



Modificación puntual número 11 Plan General de Pego
Memoria Justificativa



020

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 las condiciones de la urbanización de Peña 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 m²; 1.3A de 20.139,39 m²; 2.8 de 6.263,85; 4.7 de 20.161,57 m²; 3.1B de 8.298,62 m²; 3.2B de 16.607,48 m²; 3.2C de 11.613,96 m²; 3.3A de 3.405,03 m²; 3.5 de 6.825,52 m²; 1.4 de 13.263,99 m²; 1.10A de 16.588,96 m²; 1.43A de 2.525,48 m²; 1.20 de 6.321,27 m²; 1.21 de 11.227,80 m²; 1.22 de 3.493,27 m²; ZV5 de 17.943,90 m²; ZV6 de 11.256,23 m² y ZV7 de 4.893,39 m² 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 5m² de zona verde por habitante si se tiene en cuenta el posible incremento de habitantes en el ámbito de Peña 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.

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 2007, i les dades per la Direcció Territorial d'Alacant de 3 d'abril de 2007".
El Secretari, César A. Narbon Clavero



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 Nº11 DE 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.

2.5.- Síntesis estadística.

SUPERFICIES EDIFICABLES	Uso	Superficie	Edificabilidad
	RESIDENCIAL		972.997,75
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
	Coefficiente edificabilidad neto		0,2352 / 0,16 / 0,097
	Tipología extensiva aislada		0,2352
	Tipología extensiva pareada		0,50
	Tipología extensiva en fila		
CESIONES	Tipología intensiva bloque exento		
	Tipología intensiva medianeras		
	Viales	Aparcamientos	303.045,35
	Espacios libres	Jardines	
		Áreas juego	
		Espacio libre	
	Total		240.904,42
	Equipamiento		457.176,69
	Ayuntamiento	Aprovechamiento	
		Edificación	
Red primaria	Solares		
	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".



César A. Narbon Clavero



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
Coficiente edificabilidad bruta	0,15
Edificabilidad total	298.197,24
Equipamiento local	59.639,45
Coficiente 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	
Coficiente	
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 modificades per la Direcció Territorial d'Alicant de 1 d'abril de 2007".

Pego, a 22 de maig de 2007
Secretari, César A. Narbon Clavero



Artículo 1 AMBITO

Constituye el sector de suelo urbanizable Peña 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 m ²
		SERVICIOS	III	20 m	1.000 m ²
		DEPORTIVO	II		Según plan
EXTENSIVA Unifamiliar aislada o pareada	AISLADA I	II		20 m	1.000 m ²
	AISLADA II	II		12 m	500 m ²
	AISLADA III	II		20 m	1.000 m ²

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. Marbon Clavero



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 aterrizarán 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	0,5m ² /m ²	40%
		Servicios	III	0,472m ² /m ²	50%
		Deportivo	II	0,097-0,16-0,2352m ² /m ²	10%
Extensiva	Aislada I	II		0,1-0,2352m ² /m ²	30%
	Aislada II	II		0,2352m ² /m ²	40%
	Aislada III	II		0,2352m ² /m ²	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.

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.
Secretari, César A. Narbon Clavero



Semisótanos

Se admiten según las condiciones establecidas en el artículo 124



025

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

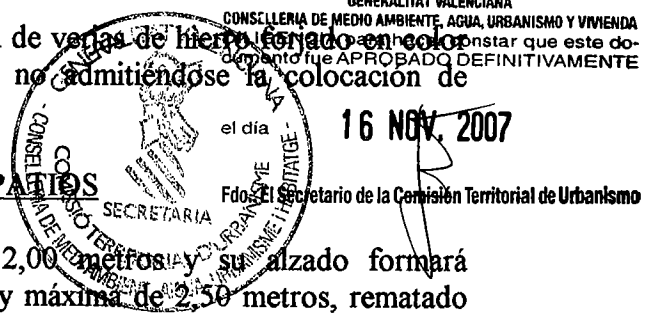
1. Los muros de cerramiento de parcela (excepto si se trata de muros de contención de tierra) serán de piedra natural del terreno, con un grosor mínimo de 40 cm y una altura máxima de 60 cm, pudiéndose superar esta altura en los casos de disposición en talud. Los muros serán continuos de mampostería 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 num. 11 del Pla General d'Ordenació Urbana de Pego, que reflecteix les modificacions indicades per la Comissió Territorial d'Urbanisme de 20 de novembre de 2006 amb les indicacions per la Direcció Territorial d'Alacant de 3 d'Abril de 2007".
Pego, a 22 de maig de 2007
Secretari, César A. Narbon Clavero



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 ~~verjas de hierro forjado en color negro o de mallas de hierro galvanizado, no admitiéndose la colocación de celosías de aglomerados artificiales.~~



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 perfilera 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.

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

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 Reïtós 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 Navarro Clavero





DOCUMENTACION GRAFICA

DILIGENCIA.- Per a fer constar que el Ple de l'Ajuntament en sessió de 22 de maig de 2007 va acordar: "prendre ra3 del Text Ref3s de la Modificaci3 puntual num. 11 de Pla General d'Ordenaci3 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 Direcci3 Territorial d'Alacant de 5 d'abril de 2007".

Pego, a 22 de maig de 2007
Secretari, Cesar A. Narbon Clavero





A PLANOS DE INFORMACIÓN

Numero	Título	Contenido	Escala
APR-0	SITUACION EN PLAN GENERAL	Situación en el término municipal	1 : 20000
APR-1	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	Estructura de la propiedad	
APR-2	TOPOGRAFICO, ESTADO ACTUAL	Restitución original del vuelo de la Conselleria de MA completado con levantamientos topográficos Estado actual del sector reflejando preexistencias, elementos de interés, zonas de cultivo, etc.	1 : 2000 1 : 2000
APR-3	INFRAESTRUCTURAS Y REDES GENERALES	Infraestructuras, redes generales de servicio y bienes demaniales	1 : 20000
	ORDENACION ESTRUCTURAL DEL SECTOR	Ordenación estructural definida en el Plan General. BT-21	1 : 2000

B PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Numero	Título	Contenido	Escala
BPR-1	CLASIFICACION Y CALIFICACIÓN DE SUELOS	Clasificación y calificación de suelos	1 : 2000
BPR-2	ORDENACION ESTRUCTURAL	Ordenación estructural	1 : 2000
BC-2	CALIFICACION DE SUELOS ZONA CASCO ACTUAL	Clasificación y calificación de suelos casco urbano de Pego	1:2000
CC.2.2	CALIFICACION DE SUELOS ZONA CASCO ACTUAL	Clasificación y calificación de suelos casco urbano de Pego	1:1000

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 modificacions 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