



AJUNTAMENT
DE PEGO

030388 07-11-06
1/3

001

Urbanisme
Oficina Tècnica

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

DILIGENCIA.- Que se pretende para acreditar que el nuevo texto refundido de la Modificación Puntual Nº 13 ha sido aprobado por acuerdo plenario de fecha 29 de junio de 2006.



TEXTO REFUNDIDO MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEGO MODIFICACIÓN FACHADA Y PARCELA MÍNIMAS, ÁTICOS Y APARCAMIENTOS

CONSELL DE LA GENERALIDAD VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORIO Y VIVIENDA
DILIGENCIA para hacer constar que este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE



el día 31 ~~ENE~~ 2006

MEMORIA

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal

Página núm 1





AJUNTAMENT
DE PEGO



Urbanisme
Oficina Tècnica

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE PEGO

INDICE

ÍNDICE GENERAL

- I DOCUMENTO DE INFORMACIÓN: Memoria y Planos
 - A) Condiciones geográficas
 - B) Condiciones institucionales
 - C) Planos de información

- II MEMORIA JUSTIFICATIVA
 - A) Descripción y justificación de la ordenación estructural e información estadística de sus magnitudes.
 - B) Descripción y justificación de la ordenación pormenorizada y de su cumplimiento y adecuación a la ordenación estructural.
 - C) Cálculo del Aprovechamiento tipo y justificación de la delimitación de las áreas de reparto.
 - D) Estudio de impacto ambiental.
 - E) Estudio de tráfico y transportes.
 - F) Evaluación socio-económica y análisis de las consecuencias de la ordenación.

- III DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO.

- IV NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

- V NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER PORMENORIZADO

- VI PLANOS DE ORDENACIÓN



Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal

Página núm 2

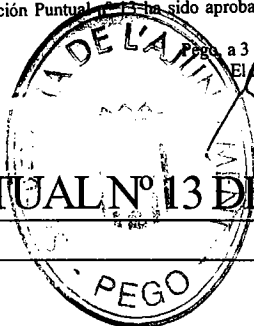




AJUNTAMENT
DE PEGO

DILIGENCIA.- Que extiende para acreditar que el nuevo texto refundido de la
Modificación Puntual nº 13 ha sido aprobado por acuerdo plenario de fecha 29 de junio de
2006.

003



Pego, a 3 de julio de 2006

El Secretario

Urbanisme
Oficina Técnica

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1) DOCUMENTO DE INFORMACIÓN: Memoria y Planos



Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal

Página núm. 3





AJUNTAMENT
DE PEGO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

DILIGENCIA.- Que extiende para acreditar que el nuevo texto refundido de la Modificación Puntual nº 13 ha sido aprobado por acuerdo plenario de fecha 29 de junio de 2006.

Pego, a 3 de julio de 2006
El Secretario

004

Urbanisme
Oficina Técnica

A) Condiciones geográficas

Suelo urbano

El área afectada por la Modificación Puntual nº 13 del PGOU de Pego se encuentra clasificado como suelo urbano en el Plan General de Ordenación Urbana de Pego, cuya ubicación y dimensión en el término municipal queda reflejada en el plano nº 1 de información.

B) Condiciones institucionales

El municipio de Pego, cuenta en la actualidad con un planeamiento vigente compuesto por 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 Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana de 1994.

La justificación del suelo clasificado con esta categoría consta en el apartado I.1.2. y en el apartado VII.1 de la memoria del Plan General objeto de esta modificación.

El suelo urbano está zonificado en cuatro partes, en función de las características establecidas por el planeamiento:

- Suelo urbano. Casco histórico.
- Suelo urbano. Primer ensanche.
- Suelo urbano. Ensanche.
- Suelo urbano. Residencial extensivo.

El objeto de esta modificación afecta a las zonas de Casco Histórico, Primer Ensanche y Ensanche, y normativamente a los artículos de las Normas Urbanísticas que se enumeran y transcriben a continuación.

Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal

75 anys Pego
1279-2004



Página núm. 4



AJUNTAMENT
DE PEGO

DILIGENCIA.- Que extiende para acreditar que el nuevo texto refundido de la
Modificación Puntual nº 13 ha sido aprobado por acuerdo plenario de fecha 29 de junio de
2006.

Pego, a 3 de julio de 2006
El Secretario

005

Urbanisme
Oficina Tècnica

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

FACHADA MÍNIMA

Artículo 136 NORMAS TÉCNICAS y VIVIENDA MÍNIMA

Artículo 196 CONDICIONES GENERALES DEL USO RESIDENCIAL INTENSIVO

Artículo 197 CONDICIONES GENERALES DEL USO RESIDENCIAL EXTENSIVO

PARCELA MÍNIMA

Artículo 205 CONDICIONES DE VOLUMEN

Artículo 210 CONDICIONES DE VOLUMEN

Artículo 215 CONDICIONES DE VOLUMEN

Artículo 220 CONDICIONES DE VOLUMEN

Artículo 229 CONDICIONES DE VOLUMEN

Artículo 238 CONDICIONES DE VOLUMEN

Artículo 248 CONDICIONES DE VOLUMEN

PLAZAS APARCAMIENTO

Artículo 193 CONDICIONES DE USO GARAJE Y APARCAMIENTOS

ATICOS

Artículo 122 CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA DE CORNISA

Artículo 127 PLANTA ÁTICO

Artículo 144 CUBIERTAS INCLINADAS

Artículo 211 CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 229 CONDICIONES DE VOLUMEN

Artículo 233 CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 238 CONDICIONES DE VOLUMEN

Artículo 243 CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 248 CONDICIONES DE VOLUMEN

Artículo 253 CONDICIONES ESTÉTICAS



Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal

Página núm. 5

725 anys Pego
1279-2004



AJUNTAMENT
DE PEGO

DILIGENCIA.- Que extiende para acreditar que el nuevo texto refundido de la Modificación Puntual nº 13 ha sido aprobado por acuerdo plenario de fecha 29 de junio de 2006.

Pego, a 3 de julio de 2006
El Secretario

006

Urbanisme
Oficina Tècnica

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

FACHADA MÍNIMA

"Artículo 136 NORMAS TÉCNICAS y VIVIENDA MÍNIMA

Todos los edificios destinados al uso residencial y en general los destinados a estancia de personas, cumplirán las condiciones mínimas que exigen las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana.

Cualquier vivienda deberá tener como mínimo un frente de fachada no inferior a 5,00 metros.

Artículo 196 CONDICIONES GENERALES DEL USO RESIDENCIAL INTENSIVO

Definición

Se considera como toda aquella edificación residencial con destino a vivienda colectiva o plurifamiliar, de acuerdo con las tipologías residenciales de alineación de vial o en bloque exento definidas en el artículo 93 de las presentes normas.

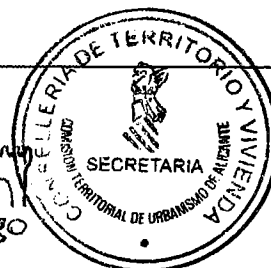
Condiciones de volumen

1. Alineaciones

Son las establecidas por los planos de ordenación. La edificación podrá disponerse según la tipología edificatoria:

1. Según alineación de vial, no admitiéndose retranqueos en ninguna de las plantas con excepción de los casos de construcción de áticos autorizados en estas normas y señalados en los planos de ordenación.
2. En bloque exento en el que la edificación será exenta dentro de la parcela, estableciéndose unas distancias mínimas a lindes frontales, testeros, laterales y entre bloque en función de las alturas edificables.

Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal



Página núm. 6

725 anys Pego
1279-2004



AJUNTAMENT
DE PEGO

DILIGENCIA. Que extiende para acreditar que el nuevo texto refundido de la Modificación Puntual n.º 13 ha sido aprobado por acuerdo plenario de fecha 29 de junio de 2006.



3 de julio de 2006
Secretario

007

Urbanisme
Oficina Técnica

MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 13 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

En los casos de sustitución de edificios con objeto de integrar lo nuevo con lo existente, y mejorar las características viales, podrán imponerse pequeñas correcciones sobre la alineación de la edificación que se sustituye.

2. Superficie ocupable

Para tipologías edificatorias según alineación de vial:

Planta baja	Edificable en su totalidad
Plantas superiores	20 m de profundidad
Semisótanos	Se admiten
Sótano	Se admite
Áticos	Según zona de ordenanzas

Condiciones estéticas

Según zonas. En las calles límites de zona se aplicarán a ambos paramentos las condiciones más restrictivas en relación a vuelos, marquesinas, toldos, cubiertas etc.

Condiciones higiénicas y de calidad

Será de aplicación lo contenido en las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana, no admitiéndose viviendas con una fachada a vía o espacio público inferior a 5,00 metros.

Condiciones de uso

1. Uso dominante

Residencial.



Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal

Página núm. 7





AJUNTAMENT
DE PEGO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE PEGO

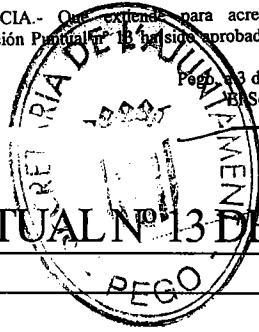
MEMORIA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

DILIGENCIA.- Que se exhibe para acreditar que el nuevo texto refundido de la
Modificación Puntual nº 13 ha sido aprobado por acuerdo plenario de fecha 29 de junio de
2006.

Pego, 13 de julio de 2006

El Secretario



Urbanisme
Oficina Técnica

008

2. Usos compatibles

Serán compatibles los siguientes: Comercial en sótano, planta baja y primera. Hotelero, oficinas en planta baja y primera. Socio-cultural, taller, artesanía, garajes, aparcamientos, docente, sanitario, asistencial y recreativo sólo en planta baja con superficie inferior a 250 m2 y siempre que no se trate de actividades calificadas.

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.

También serán compatibles los usos público administrativo y los dotacionales.

3. Usos prohibidos

Los no dominantes ni compatibles para cada caso.

Artículo 197 CONDICIONES GENERALES DEL USO RESIDENCIAL EXTENSIVO

Definición

Se considera como tal toda aquella edificación residencial con destino a vivienda unifamiliar, admitiéndose en ellas las siguientes tipologías:

1. Tipología de vivienda unifamiliar tradicional

Se entiende como vivienda tradicional, el tipo de vivienda unifamiliar entre-medianeras, con fachada alineada a vial, desarrollada en dos o tres plantas, siendo en este último caso, la última planta de cambra o almacén y promocionada en unidades edificatorias independientes.

Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal

725 años Pego
1274-2004



Página núm. 8



AJUNTAMENT
DE PEGO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

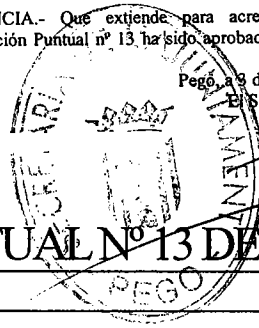
MEMORIA JUSTIFICATIVA

DILIGENCIA.- Que extiende para acreditar que el nuevo texto refundido de la Modificación Puntual nº 13, ha sido aprobado por acuerdo plenario de fecha 29 de junio de 2006.

Pego, a 9 de julio de 2006

El Secretario

009



Urbanisme
Oficina Tècnica

2. Tipología de vivienda unifamiliar adosada o en fila

Se entiende como vivienda adosada o en fila, el tipo de vivienda unifamiliar entre-medianeras pero con posibilidad de retranqueo de su fachada con respecto al vial, promocionada en unidades edificatorias de más de una vivienda.

3. Tipología de vivienda unifamiliar pareada

Se entiende como vivienda pareada, el tipo de edificación aislada, con retranqueo a todos los frentes de parcela, basado en la construcción de dos viviendas unifamiliares con una medianera común.

4. Tipología de vivienda unifamiliar aislada

Se entiende como vivienda aislada, el tipo de vivienda unifamiliar con retranqueo a todos los frentes de parcela.

Condiciones de volumen

1. Alineaciones

Son las establecidas por los planos de ordenación. La edificación se dispondrá según la alineación del vial, admitiendo los retranqueos establecidos para cada zona de ordenanza.

En los casos de sustitución de edificios con objeto de integrar lo nuevo con lo existente, y mejorar las características viales, podrán imponerse pequeñas correcciones sobre la alineación de la edificación que se sustituye.

Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal



Página núm. 9

725 anys Pego
1279-2004



AJUNTAMENT
DE PEGO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

DILIGENCIA.- Que extiende para acreditar que el nuevo texto refundido de la Modificación Puntual nº 13 ha sido aprobado por acuerdo plenario de fecha 29 de junio de 2006.

Pego, a 3 de julio de 2006
El Secretario

010

Urbanisme
Oficina Técnica

2. Superficie ocupable

Según cada zona de ordenanza.

Condiciones estéticas

Según zonas. En las calles límites de zona se aplicarán a ambos paramentos las condiciones más restrictivas con relación a vuelos, marquesinas, toldos, cubiertas etc.

Condiciones higiénicas y de calidad

Será de aplicación lo contenido en las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana, no admitiéndose viviendas con una fachada a vía o espacio público inferior a 5,00 metros.

Condiciones de uso

1. Uso dominante

Residencial.

2. Usos compatibles

Serán compatibles los siguientes: Comercial en sótano, planta baja y primera. Hotelero, oficinas en planta baja y primera. Socio-cultural, taller, artesanía, garajes, aparcamientos, docente, sanitario, asistencial y recreativo sólo en planta baja con superficie inferior a 250 m² y siempre que no se trate de actividades calificadas.

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.

Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal

725 anys Pego
1274-2004



Página núm. 10



AJUNTAMENT
DE PEGO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

DILIGENCIA.- Que extiende para acreditar que el nuevo texto refundido de la Modificación Puntual nº 13 ha sido aprobado por acuerdo plenario de fecha 29 de junio de 2006.

Pego, a 3 de julio de 2006
El Secretario

011

Urbanisme
Oficina Tècnica

También serán compatibles los usos público administrativo y los dotacionales.

3. Usos prohibidos

Los no dominantes ni compatibles para cada caso.

Artículo 215 CONDICIONES DE VOLUMEN

Alineaciones

Según la tipología podrán diferenciarse:

Residencial extensiva en fila o tradicional	Alineación a vial sin retranqueos
Residencial extensiva aislada	Con retranqueos mínimos a lindes

Los retranqueos mínimos a lindes para edificación extensiva aislada son los siguientes :

Retranqueo a linde frontal	4 metros
Retranqueo a linde testero	3 metros
Retranqueo a lindes laterales	3 metros

Deberán resolverse en chaflán, con una longitud de 3,0 metros, las esquinas señaladas en el plano de alineaciones.

Parcela mínima

Para ser edificables, según la tipología residencial, se establecen las siguientes condiciones de parcela mínima:

Tipología	Nº de plantas	Ancho de fachada	Superficie solar
En fila	II-III	5 m	100 m ²
Tradicional	II-III	5 m	100 m ²

Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal

725^{NVV}
Anys Pego
1279 • 2004



Página núm. 11



AJUNTAMENT
DE PEGO



Pego, a 3 de julio de 2006
El Secretario

Urbanisme
Oficina Tècnica

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Aislada	I-II	12 m	400 m ²
---------	------	------	--------------------

Parcela máxima

No se considera.

Edificabilidad:

En edificación tradicional:

- La planta baja se considera edificable en su totalidad.
- En plantas superiores se establece un fondo máximo edificable de 25 metros.

En edificación en fila:

- La planta baja se considera edificable en su totalidad.
- En plantas superiores se establece un fondo máximo edificable de 20 metros.

En edificación extensiva en fila o aislada, los parámetros que definen la edificabilidad son los siguientes:

Tipo de edificación	Coefficiente edificabilidad neto	Ocupación máxima de parcela
En fila	2,00 m ² /m ²	100 %
Aislada	0,35 m ² /m ²	45 %

Alturas:

Zona	Nº de plantas		Altura	
	Máximo	Mínimo	Máximo	Mínimo
Extensiva tradicional	III	II	10,50 m	7,50 m
Extensiva adosada en fila	III	II	10,00 m	6,50 m
Extensiva aislada	II	I	7,00 m	3,00 m

Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal



Página núm. 12

725 años Pego
1279-2004



AJUNTAMENT
DE PEGO

DILIGENCIA que extiendo para acreditar que el nuevo texto refundido de la
Modificación Puntual nº 13 ha sido aprobado por acuerdo plenario de fecha 29 de junio de
2006.



Pego, a 1 de julio de 2006
El Secretario

013

Urbanisme
Oficina Tècnica

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Con objeto de mejorar la integración de lo nuevo con los edificios existentes, será posible variar la altura de cornisa. Dicha variación podrá ser impuesta por el Ayuntamiento y será en todo caso justificada.

La altura mínima de la planta baja a efectos de cuerpos volados será la dominante en cada calle, siendo de aplicación lo establecido en el artículo 116 de las presentes normas respecto de la altura mínima y máxima de la planta baja.

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

Sótanos:

Se admite una planta sótano situada dentro de la superficie ocupable, siempre que se tomen las medidas necesarias para que la edificación vecina no quede afectada.

Semisótanos:

Se admiten de acuerdo con las condiciones generales.

Áticos:

Se admiten en la zona grafiada en los planos de ordenación con las condiciones establecidas con carácter general.

Artículo 229 CONDICIONES DE VOLUMEN

Alineaciones

Son las definidas en los planos de ordenación.

Parcela mínima



Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal

Página núm. 13

725 anys Pego
1274-2004



AJUNTAMENT
DE PEGO

DILIGENCIA.- Que extiende para acreditar que el nuevo texto refundido de la
Modificación Puntual nº 13 ha sido aprobado por acuerdo plenario de fecha 29 de junio de
2006.



Pego, a 3 de julio de 2006
El Secretario

014

Urbanisme
Oficina Técnica

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

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

Tipología	Nº de plantas	Ancho de fachada	Superficie solar
En fila	II-III	5 m	100 m ²
Aislada	I-II	12 m	400 m ²
En bloque	I-II	12 m	800 m ²

Parcela máxima

No se considera

Edificabilidad

En edificación en fila, se considera la planta baja edificable en su totalidad y en las plantas piso una profundidad edificable de 20 metros.

Tipo de edificación	Coefficiente edificabilidad neto	Ocupación máxima de parcela
En fila	2,00 m ² /m ²	100 %
Aislada	0,35 m ² /m ²	45 %
En bloque	0,35 m ² /m ²	45 %

Alturas:

Zona	Nº de plantas		Altura	
	Máximo	Mínimo	Máximo	Mínimo
Extensiva adosada en fila	III	II	10,00 m	6,50 m
Extensiva aislada o bloque	II	I	7,00 m	3,00 m

Con objeto de mejorar la integración de lo nuevo con los edificios existentes, será posible variar la altura de cornisa. Dicha variación podrá ser impuesta por el Ayuntamiento y será en todo caso justificada.

Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal

725^{MM}
Anys Pego
1279-2004



Página núm. 14



AJUNTAMENT
DE PEGO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

DILIGENCIA.- Que extiende para acreditar que el nuevo texto refundido de la
Modificación Puntual nº 13 ha sido aprobado por acuerdo plenario de fecha 29 de junio de
2006.

a 3 de julio de 2006
El Secretario

015

Urbanisme
Oficina Tècnica

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.

Semisótanos

Se admiten según las condiciones establecidas en el artículo 124.



Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal

Página núm. 15

725 anys Pego
1279-2004



AJUNTAMENT
DE PEGO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Urbanisme
Oficina Técnica

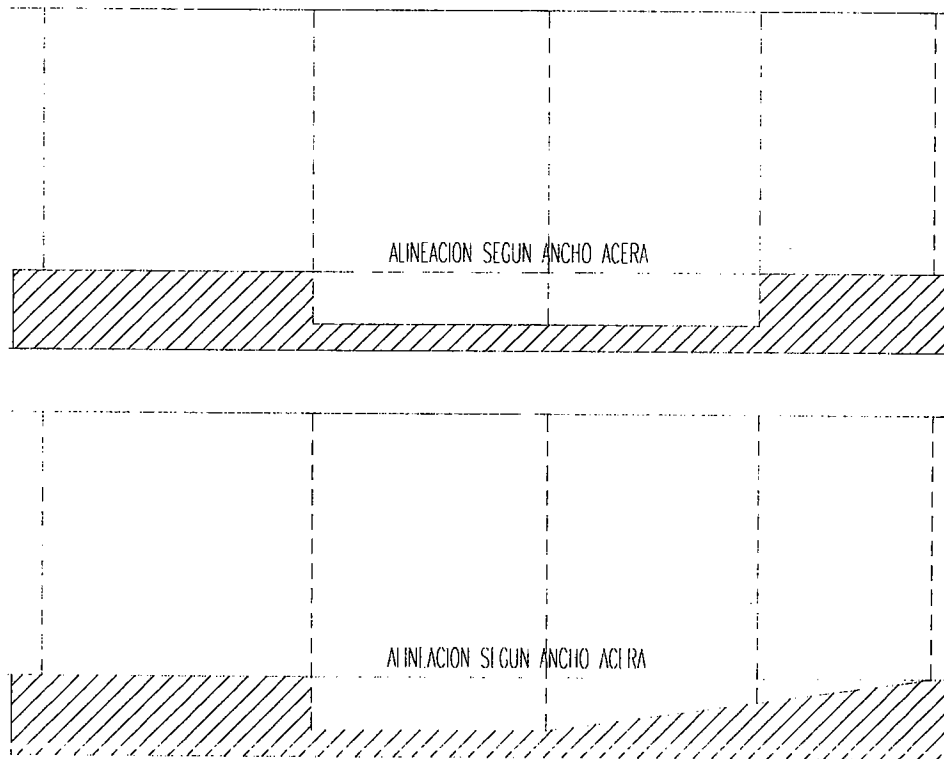
PARCELA MÍNIMA

Artículo 205 CONDICIONES DE VOLUMEN

Alineaciones

Según las condiciones establecidas con carácter general. En ningún caso se autorizan patios ni entrantes en fachada.

Cuando en una misma calle existan diferencias en la dimensión de la acera, las alineaciones de la edificación respetarán la dimensión máxima de la acera.



Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal

725 anys Pego
1274-2004



Página núm. 16



AJUNTAMENT
DE PEGO

Urbanisme
Oficina Tècnica

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Deberán resolverse en chaflán, con una longitud de 3,0 metros, las esquinas señaladas en el plano de alineaciones.

Parcela mínima

Para ser edificables, según la tipología residencial, se establecen las siguientes condiciones de parcela mínima:

Tipología	Nº de plantas	Ancho de fachada	Superficie solar
Intensiva	III	7 m	140 m ²
	IV-V	12 m	240 m ²
Extensiva tradicional	II-III	5 m	100 m ²

Para otros usos compatibles, en función del número de plantas edificadas la parcela mínima será la siguiente:

Nº de plantas	Ancho de fachada	Superficie solar
II-III	5 m	100 m ²
IV-V	12 m	240 m ²

Cuando existan parcelas inferiores a la mínima podrán ser de aplicación las condiciones establecidas para el casco histórico siempre que la edificación se destine a vivienda unifamiliar tradicional o para uso dotacional.

Parcela máxima

No se considera en la zona de alta densidad (V plantas) y en el resto la que resulte de la agrupación de dos parcelas catastrales del parcelario actual.

Edificabilidad

La planta baja se considera edificable en su totalidad.

En plantas superiores se establece un fondo máximo edificable de 25 metros, para edificaciones con tipología residencial extensiva tradicional y de 20

Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal

75 anys Pego
1279-2004



Página núm. 17



AJUNTAMENT
DE PEGO

DILIGENCIA.- Que extiende para acreditar que el nuevo texto refundido de la
Modificación Puntual nº 13 ha sido aprobado por acuerdo plenario de fecha 29 de junio de
2006.

Pego, a 3 de julio de 2006
El Secretario

018

Urbanisme
Oficina Tècnica

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

metros para las edificaciones con tipología intensiva cualquiera que sea el número de plantas.

Alturas

Según zonas:

Zona	Nº de plantas		Altura	
	Máximo	Mínimo	Máximo	Mínimo
Intensiva	V	II	16,50 m	9,50 m
Extensiva	III	II	10,50 m	7,50 m

Siendo las alturas de cornisa para cada grupo de plantas en la zona intensiva las siguientes:

Corregido el 5-8-98

Nº de plantas	Altura
III	10,50
IV	13,40
V	16,50

Con objeto de mejorar la integración de lo nuevo con los edificios existentes, será posible variar la altura de cornisa. Dicha variación podrá ser impuesta por el Ayuntamiento y será en todo caso justificada.

La altura mínima de la planta baja a efectos de cuerpos volados será la dominante en cada calle, siendo de aplicación lo establecido en el artículo 116 de las presentes normas respecto de la altura mínima y máxima de la planta baja.

Sótanos

Se admite una planta sótano situada dentro de la superficie ocupable, siempre que se tomen las medidas necesarias para que la edificación vecina no quede afectada, con acceso independiente desde la vía o

Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal

725 anys Pego
1279-2004



Página núm. 18



AJUNTAMENT
DE PEGO

DILIGENCIA.- Que extiende para acreditar que el nuevo texto refundido de la
Modificación Puntual nº 13 ha sido aprobado por acuerdo plenario de fecha 29 de junio de
2006.



019

Urbanisme
Oficina Tècnica

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

espacio público únicamente en las edificaciones con fachada a la C/ Maestro Blasco desde el cruce con C/ Ecce Homo, C/ San Jaime y C/ San Agustín, en el resto de la zona se admite una planta sótano situada dentro de la superficie ocupable con acceso desde el interior de la edificación, nunca desde la vía o espacio público.

Semisótanos y áticos

No se admiten.

Artículo 210 CONDICIONES DE VOLUMEN

Alineaciones

Según las condiciones establecidas con carácter general para el tipo de edificación residencial intensiva según alineación de vial.

Deberán resolverse en chaflán, con una longitud de 3,0 metros, las esquinas señaladas en el plano de alineaciones.

Parcela mínima

Para ser edificables, según la tipología residencial, se establecen las siguientes condiciones de parcela mínima:

Tipología	Nº de plantas	Ancho de fachada	Superficie solar
Alineación vial	II-III	7 m	140 m ²
	IV-V	12 m	240 m ²

Para otros usos compatibles, en función del número de plantas edificadas la parcela mínima será la siguiente:

Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal

725^{any}
Anys Pego
1274 • 2004



Página núm. 19



AJUNTAMENT
DE PEGO

MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 13 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

DILIGENCIA.- Que extiende para acreditar que el nuevo texto refundido de la Modificación Puntual n.º 13 ha sido aprobado por acuerdo plenario de fecha 29 de junio de 2006.

Pego, a 3 de julio de 2006
El Secretario

020

Urbanisme
Oficina Técnica

Nº de plantas	Ancho de fachada	Superficie solar
II-III	5 m	100 m ²
IV-V	12 m	240 m ²

Parcela máxima

No se considera.

Edificabilidad:

1. Intensiva según alineación de vial

La planta baja se considera edificable en su totalidad. En plantas superiores se establece un fondo máximo edificable de 20 metros.

Alturas:

Zona	Nº de plantas		Altura	
	Máximo	Mínimo	Máximo	Mínimo
Intensiva alineación vial	V	II	16,50 m	7,50 m

Siendo las alturas de cornisa para cada grupo de plantas en la zona intensiva las siguientes:

Nº de plantas	Altura
III	10,50
IV	13,40
V	16,50

Con objeto de mejorar la integración de lo nuevo con los edificios existentes, será posible variar la altura de cornisa. Dicha variación podrá ser impuesta por el Ayuntamiento y será en todo caso justificada.

Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal

725^{mm}
anys Pego
1279-2004



Página núm. 20



AJUNTAMENT
DE PEGO

DILIGENCIA.- Que extiende para acreditar que el nuevo texto refundido de la
Modificación Puntual nº 13 ha sido aprobado por acuerdo plenario de fecha 29 de junio de
2006.

Pego, a 3 de julio de 2006
El Secretario

021

Urbanisme
Oficina Tècnica

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

La altura mínima de la planta baja a efectos de cuerpos volados será la dominante en cada calle, siendo de aplicación lo establecido en el artículo 116 de las presentes normas respecto de la altura mínima y máxima de la planta baja.

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

Sótanos:

Se admite una planta sótano situada dentro de la superficie ocupable, siempre que se tomen las medidas necesarias para que la edificación vecina no quede afectada.

Semisótanos:

Se admiten de acuerdo con las condiciones generales.

Áticos:

Se admiten en la zona grafiada en los planos de ordenación con las condiciones establecidas con carácter general.

Artículo 220 CONDICIONES DE VOLUMEN

Alineaciones

Según las condiciones generales.

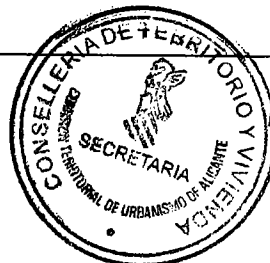
Deberán resolverse en chaflán, con una longitud de 3,0 metros, las esquinas señaladas en el plano de alineaciones.

Parcela mínima

Para ser edificables, las parcelas tendrán un frente de fachada a la calle no inferior a 7 metros.

Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal

75 anys Pego
1279-2004



Página núm. 21



AJUNTAMENT
DE PEGO

DILIGENCIA.- Que extiende para acreditar que el nuevo texto refundido de la
Modificación Puntual nº 13 ha sido aprobado por acuerdo plenario de fecha 29 de junio de
2006.

Pego, a 3 de julio de 2006
El Secretario

022

Urbanisme
Oficina Tècnica

MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 13 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Parcela máxima

No se considera.

Edificabilidad:

Según régimen general, se admite:

Superficie ocupable en planta baja	Edificable en la totalidad del solar
Profundidad edificable en planta piso	20 m de profundidad

Alturas:

Con objeto de mejorar la integración de lo nuevo con los edificios existentes, será posible variar la altura de cornisa. Dicha variación podrá ser impuesta por el Ayuntamiento y será en todo caso justificada.

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

Sótanos:

Se admite una planta sótano situada dentro de la superficie ocupable, siempre que se tomen las medidas necesarias para que la edificación vecina no quede afectada.

Semisótanos:

No se admiten.

Áticos:

No se admiten.



Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal

Página núm. 22

725 anys Pego
1279-2004



AJUNTAMENT
DE PEGO

DILIGENCIA.- Que extiende para acreditar que el nuevo texto refundido de la
Modificación Puntual nº 13 ha sido aprobado por acuerdo plenario de fecha 29 de junio de
2006.

023

Pego, a 3 de julio de 2006
El Secretario

Urbanisme
Oficina Tècnica

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Artículo 238 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:

Tipología		Plantas	Fachada	Solar
Intensiva	Alineación vial	III-IV	7 m	140 m ²
Extensiva	Aislada	I-II	12 m	400 m ²
	En bloque	I-II	12 m	800 m ²

Parcela máxima

No se considera

Edificabilidad

En edificación intensiva según alineación de vial, se considera la planta baja edificable en su totalidad y en las plantas piso una profundidad edificable de 20 metros.

Tipo de edificación		Coefficiente edificabilidad neto	Ocupación máxima de parcela
Extensiva	Aislada	0,35 m ² /m ²	45 %
	En bloque	0,35 m ² /m ²	45 %

Alturas:

Zona	Nº de plantas	Altura
------	---------------	--------

Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal

725 anys Pego
1279-2004



Página núm. 23



AJUNTAMENT
DE PEGO

Urbanisme
Oficina Tècnica

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

		Máximo	Mínimo	Máximo	Mínimo
Intensiva	Alineación vial	V	II	16,50 m	7,50 m
Extensiva	Aislada o en bloque	II	I	7,00 m	3,00 m

Con objeto de mejorar la integración de lo nuevo con los edificios existentes, será posible variar la altura de cornisa. Dicha variación podrá ser impuesta por el Ayuntamiento y será en todo caso justificada.

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.

Semisótanos

Se admiten según las condiciones establecidas en el artículo 124.

Artículo 248 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:

Tipología		Plantas	Fachada	Solar
Intensiva	Alineación vial	III	7 m	140 m ²
		V	12 m	240 m ²
Extensiva	Aislada	I-II	12 m	400 m ²
	En bloque	I-II	12 m	400 m ²

Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal

725 anys Pego
1279-2004



Página núm. 24

DILIGENCIA.- Que extiende para acreditar que el nuevo texto refundido de la Modificación Puntual nº 13 ha sido aprobado por acuerdo plenario de fecha 29 de junio de 2006.



Urbanisme
Oficina Tècnica

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Parcela máxima

No se considera

Edificabilidad

En edificación intensiva según alineación de vial, se considera la planta baja edificable en su totalidad y en las plantas piso una profundidad edificable de 20 metros.

Tipo de edificación		Coefficiente edificabilidad neto	Ocupación máxima de parcela
Extensiva	Aislada o en bloque	0,35 m2/m2	45 %

Alturas:

Zona		Nº de plantas		Altura	
		Máximo	Mínimo	Máximo	Mínimo
Intensiva	Alineación vial	V	II	16,50 m	7,50 m
Extensiva	Aislada o bloque	II	I	7,00 m	3,00 m

Con objeto de mejorar la integración de lo nuevo con los edificios existentes, será posible variar la altura de cornisa. Dicha variación podrá ser impuesta por el Ayuntamiento y será en todo caso justificada.

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.

Semisótanos



Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal

Página núm. 25



DILIGENCIA.- Que extiende para acreditar que el nuevo texto refundido de la Modificación Puntual nº 13 ha sido aprobado por acuerdo plenario de fecha 29 de junio de 2006.

Pego, a 3 de julio de 2006

El Secretario

026



AJUNTAMENT
DE PEGO



Urbanisme
Oficina Tècnica

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Se admiten según las condiciones establecidas en el artículo 124.



Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal

Página núm. 26

725^{MM}
Anys Pego
1279-2004



AJUNTAMENT
DE PEGO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

DILIGENCIA.- Que extiende para acreditar que el nuevo texto refundido de la
Modificación Puntual Nº 13 ha sido aprobado por acuerdo plenario de fecha 29 de junio de
2006.

Pego, a 3 de julio de 2006
El Secretario



Urbanisme
Oficina Técnica

027

PLAZAS APARCAMIENTO

Artículo 193 CONDICIONES DE USO GARAJE Y APARCAMIENTOS.

Las reservas de aparcamiento en la propia parcela cuando no sean fijadas por las ordenanzas particulares de zona, será como mínima de una plaza por vivienda y de una plaza por cada 100 m² edificados destinados a otros usos.

En las zonas residenciales del ensanche con tipología tradicional de vivienda, quedarán exentas de la obligación de reserva de aparcamiento aquellas parcelas que no ejecuten tipologías de vivienda intensiva, quedando además eximidas de la obligación de reserva de aparcamientos aquellas parcelas que cumplan alguna de las siguientes condiciones:

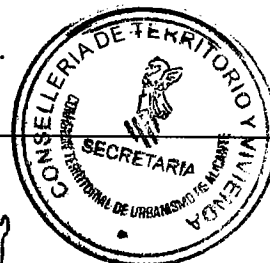
1. Tener una superficie inferior a 120 m².
2. Demostrar la imposibilidad de establecer la reserva obligatoria a causa de las características de la parcela.
3. Estar situadas en zonas en que a causa de las condiciones viarias, de la tipología arquitectónica o de las condiciones de accesibilidad, la realización de aparcamiento pueda suponer lesión para las características del medio ambiente e imagen urbana, a juicio del Ayuntamiento.

En este caso solo podrán ejecutarse por parcela un número máximo de dos viviendas independientes.

En todo caso los aparcamientos cumplirán las siguientes condiciones:

1. Las dimensiones de la plaza de aparcamiento serán como mínimo de 2,20*4,50 m. libres de obstáculos, pudiendo hasta un 20% de las plazas tener dimensiones no inferiores a 2,20*4,00 m.
2. Al menos un 2% de las plazas tendrán como dimensiones mínimas 3,50*4,50 m.
3. La altura mínima del local será de 2,25 m.

Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal



Página núm. 27

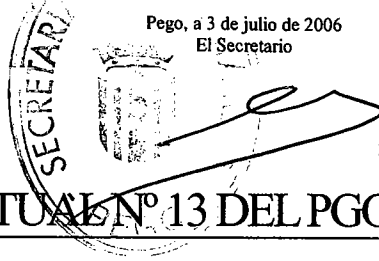
75 anys Pego
1279-2004

DILIGENCIA.- Que extiende para acreditar que el nuevo texto refundido de la Modificación Puntual nº 13 ha sido aprobado por acuerdo plenario de fecha 29 de junio de 2006.

028



AJUNTAMENT
DE PEGO



Pego, a 3 de julio de 2006
El Secretario

Urbanisme
Oficina Tècnica

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

4. La rampa mínima será de 2,80 m. de anchura y pendiente no superior al 16% disponiendo de una meseta horizontal junto al exterior de 5 m. de fondo.
5. Las calles de circulación y los radios de giro asegurarán la maniobrabilidad de los vehículos según el sistema de distribución de plazas adoptado. Todo vehículo deberá poder acceder a su plaza sin que sea necesario desplazar ningún otro vehículo.

Las condiciones de los aparcamientos establecidas en los puntos anteriores podrán hacerse menos restrictivas para viviendas unifamiliares, pudiendo llegarse a rampas con una pendiente máxima del 20% y mesetas de espera con pendientes superiores al 5%.

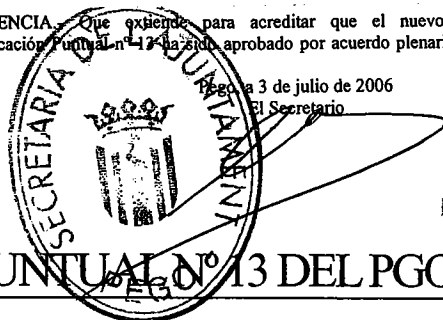
Asimismo podrá autorizarse la instalación de aparatos montacoches para el acceso de los vehículos a los garajes, que cumplan las condiciones establecidas en la normativa de viviendas de protección oficial.



Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal

Página núm. 28

725^{any}
Anys Pego
1279-2004



Pego, a 3 de julio de 2006

El Secretario

Urbanisme
Oficina Técnica

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

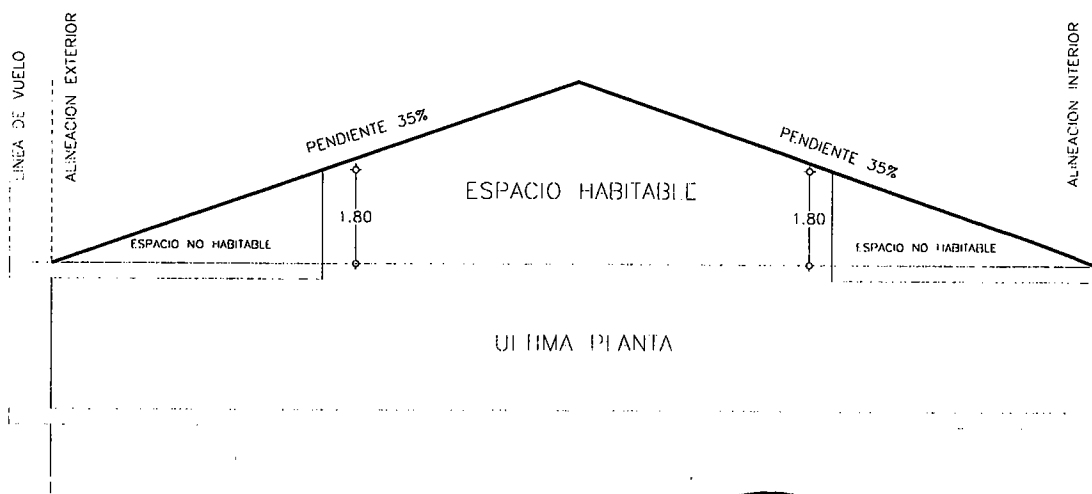
ATICOS

Artículo 122 CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA DE CORNISA

Se admiten las siguientes construcciones por encima de la altura de cornisa del edificio permitida:

1. La vertiente del tejado, que no podrá rebasar el plano de 19,25° (35%) trazado desde el borde superior del forjado en alineaciones interiores y exteriores. Cuando por las dimensiones de la parcela, la profundidad edificable sea inferior a la permitida, el linde de propiedad será considerado como alineación interior de fachada.

El espacio situado bajo la vertiente de la cubierta inclinada podrá ser utilizado para los fines del apartado 5 del presente artículo o como complemento de las viviendas situadas en la última planta, a través de las cuales tendrá su único acceso. En estos casos se computarán estas superficies a los efectos del artículo 111 de estas Normas, en las zonas cuya altura libre sea superior a 1,80 metros.



Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal



Página núm. 29

725 anys Pego
1279-2004



AJUNTAMENT
DE PEGO



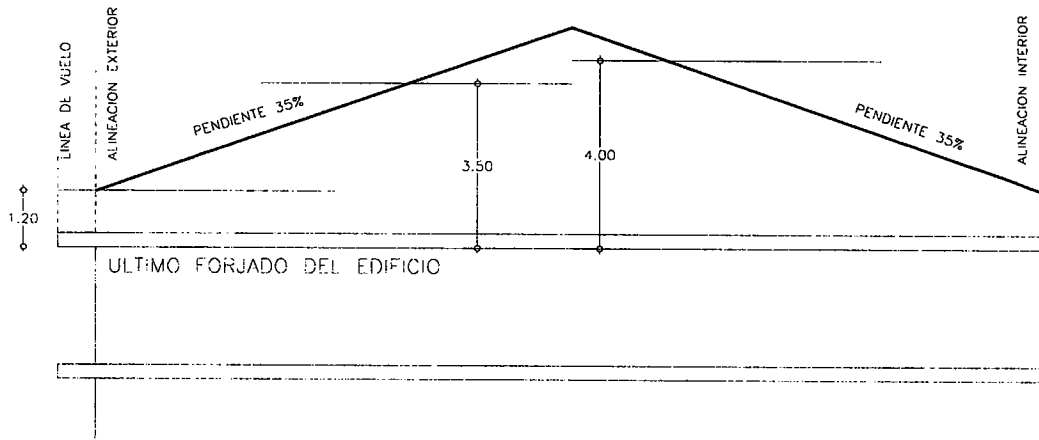
Urbanisme
Oficina Tècnica

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE PEGO

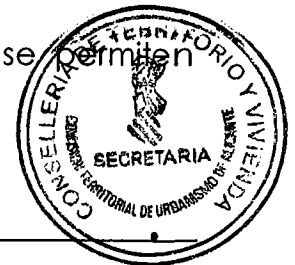
MEMORIA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

2. Los remates ornamentales de protección de cubiertas siempre que no rebasen una altura de 1,20 m. sobre la cual sólo se permitirán ornamentos aislados o elementos de cerrajería.
3. Los remates de cajas de escaleras y ascensores, depósitos y otras instalaciones que en todo caso no podrán rebasar un plano de 45° trazado desde una línea imaginaria situada 1,2 m por encima de la altura máxima de cornisa y según las fachadas exteriores e interiores definidas en el apartado 1, y sin sobrepasar una altura de 3,50 m o 4,00 metros sobre la altura de cornisa del edificio según la zona de ordenanza.



4. Se permiten tendedores cubiertos siempre que se resuelvan en los espacios bajo cubierta si esta fuera inclinada o no rebasen los planos imaginarios que las definen. En todo caso, obedecerán a proyecto conjunto y se integrarán volumétricamente así como estéticamente con la caja de ascensor y fachadas. La ocupación máxima de estos espacios será del 50% respecto a la planta del edificio y tendrán un retranqueo mínimo de 3 m. con respecto a las alineaciones interiores y exteriores.
5. Con las mismas condiciones de los tendedores (punto 4), se permiten cuartos trasteros con un máximo de 1 por vivienda.



Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal

Página núm. 30

725 anys Pego
1279-2004



AJUNTAMENT
DE PEGO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

DILIGENCIA: Que extiende para acreditar que el nuevo texto refundido de la Modificación Puntual nº 13 ha sido aprobado por acuerdo plenario de fecha 29 de junio de 2006.

Pego, a 3 de julio de 2006
El Secretario

031

Urbanisme
Oficina Tècnica

Artículo 127 PLANTA ÁTICO

En aquellas zonas en las que expresamente se señala en la zona de ordenanza correspondiente, se permitirá una planta ático de altura libre máxima 2,80 m, retranqueada un mínimo de 3,50 m respecto de las alineaciones interiores y exteriores. No se permitirá sobre elevación de ningún elemento por encima de los planos de 22° (40%) de inclinación máxima apoyados en el borde superior del forjado de cubierta de dicho ático, debiendo quedar integrados en este volumen todos los elementos edificados a los que hace referencia el artículo 122.

Artículo 144 CUBIERTAS INCLINADAS

Las cubiertas inclinadas serán continuas y de pendiente uniforme en cada vertiente. Podrán construirse ventanas para iluminación y ventilación de los espacios bajo cubierta siempre que queden integrados en el mismo plano de la cubierta.

Asimismo podrán construirse terrazas retranqueadas con un mínimo de separación a alineaciones interiores y exteriores, que quedará fijado para cada una de las zonas, y con un máximo de ocupación en planta de la superficie total de la cubierta que estará fijado para cada una de las zonas..

Artículo 196 CONDICIONES GENERALES DEL USO RESIDENCIAL INTENSIVO

Definición

Se considera como toda aquella edificación residencial con destino a vivienda colectiva o plurifamiliar, de acuerdo con las tipologías residenciales de alineación de vial o en bloque exento definidas en el artículo 93 de las presentes normas.

Condiciones de volumen

1. Alineaciones

Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal



Página núm. 31

725 anys Pego
1279-2004



AJUNTAMENT
DE PEGO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Urbanisme
Oficina Tècnica



Son las establecidas por los planos de ordenación. La edificación podrá disponerse según la tipología edificatoria:

1. Según alineación de vial, no admitiéndose retranqueos en ninguna de las plantas con excepción de los casos de construcción de áticos autorizados en estas normas y señalados en los planos de ordenación.
2. En bloque exento en el que la edificación será exenta dentro de la parcela, estableciéndose unas distancias mínimas a lindes frontales, testeros, laterales y entre bloque en función de las alturas edificables.

En los casos de sustitución de edificios con objeto de integrar lo nuevo con lo existente, y mejorar las características viales, podrán imponerse pequeñas correcciones sobre la alineación de la edificación que se sustituye.

2. Superficie ocupable

Para tipologías edificatorias según alineación de vial:

Planta baja	Edificable en su totalidad
Plantas superiores	20 m de profundidad
Semisótanos	Se admiten
Sótano	Se admite
Áticos	Según zona de ordenanzas

Condiciones estéticas

Según zonas. En las calles límites de zona se aplicarán a ambos paramentos las condiciones más restrictivas en relación a vuelos, marquesinas, toldos, cubiertas etc.

Condiciones higiénicas y de calidad



Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal

Página núm. 32





AJUNTAMENT
DE PEGO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

DILIGENCIA.- Que, extiende para acreditar que el nuevo texto refundido de la Modificación Puntual nº 13 ha sido aprobado por acuerdo plenario de fecha 29 de junio de 2006.

Pego, a 3 de julio de 2006
El Secretario

Urbanisme
Oficina Técnica

033

Será de aplicación lo contenido en las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana, no admitiéndose viviendas con una fachada a vía o espacio público inferior a 5,00 metros.

Condiciones de uso

1. Uso dominante

Residencial.

2. Usos compatibles

Serán compatibles los siguientes: Comercial en sótano, planta baja y primera. Hotelero, oficinas en planta baja y primera. Socio-cultural, taller, artesanía, garajes, aparcamientos, docente, sanitario, asistencial y recreativo sólo en planta baja con superficie inferior a 250 m2 y siempre que no se trate de actividades calificadas.

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.

También serán compatibles los usos público administrativo y los dotacionales.

3. Usos prohibidos

Los no dominantes ni compatibles para cada caso.

Artículo 210 CONDICIONES DE VOLUMEN

Alineaciones



Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal

Página núm. 33



DILIGENCIA.- Que extiende para acreditar que el nuevo texto refundido de la Modificación Puntual nº 13 ha sido aprobado por acuerdo plenario de fecha 29 de junio de 2006.

Pego, a 3 de julio de 2006
El Secretario

034



AJUNTAMENT
DE PEGO

Urbanisme
Oficina Tècnica

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Según las condiciones establecidas con carácter general para el tipo de edificación residencial intensiva según alineación de vial.

Deberán resolverse en chaflán, con una longitud de 3,0 metros, las esquinas señaladas en el plano de alineaciones.

Parcela mínima

Para ser edificables, según la tipología residencial, se establecen las siguientes condiciones de parcela mínima:

Tipología	Nº de plantas	Ancho de fachada	Superficie solar
Alineación vial	II-III	7 m	140 m ²
	IV-V	12 m	240 m ²

Para otros usos compatibles, en función del número de plantas edificadas la parcela mínima será la siguiente:

Nº de plantas	Ancho de fachada	Superficie solar
II-III	5 m	100 m ²
IV-V	12 m	240 m ²

Parcela máxima

No se considera.

Edificabilidad:

1. Intensiva según alineación de vial

La planta baja se considera edificable en su totalidad.
En plantas superiores se establece un fondo máximo edificable de 20 metros.

Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal

Página núm. 34

725^{any}
Anys Pego
1279-2004





AJUNTAMENT
DE PEGO

DILIGENCIA.- Que extiende para acreditar que el nuevo texto refundido de la Modificación Puntual nº 13 ha sido aprobado por acuerdo plenario de fecha 29 de junio de 2006.

Pego, a 3 de julio de 2006
El Secretario

035

Urbanisme
Oficina Tècnica

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Alturas:

Zona	Nº de plantas		Altura	
	Máximo	Mínimo	Máximo	Mínimo
Intensiva alineación vial	V	II	16,50 m	7,50 m

Siendo las alturas de cornisa para cada grupo de plantas en la zona intensiva las siguientes:

Nº de plantas	Altura
III	10,50
IV	13,40
V	16,50

Con objeto de mejorar la integración de lo nuevo con los edificios existentes, será posible variar la altura de cornisa. Dicha variación podrá ser impuesta por el Ayuntamiento y será en todo caso justificada.

La altura mínima de la planta baja a efectos de cuerpos volados será la dominante en cada calle, siendo de aplicación lo establecido en el artículo 116 de las presentes normas respecto de la altura mínima y máxima de la planta baja.

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

Sótanos:

Se admite una planta sótano situada dentro de la superficie ocupable, siempre que se tomen las medidas necesarias para que la edificación vecina no quede afectada.

Semisótanos:

Se admiten de acuerdo con las condiciones generales.



Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal

Página núm. 35

725^{any}
Anys Pego
1279-2004



AJUNTAMENT
DE PEGO

DILIGENCIA. Que Extiende para acreditar que el nuevo texto refundido de la Modificación Puntual nº 13 ha sido aprobado por acuerdo plenario de fecha 29 de junio de 2006.

036



Urbanisme
Oficina Técnica

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Áticos:

Se admiten en la zona grafiada en los planos de ordenación con las condiciones establecidas con carácter general.

Artículo 211 CONDICIONES ESTÉTICAS.

Condiciones generales.

Cuando se trate de edificaciones en el entorno del conjunto arquitectónico del casco histórico, serán de aplicación las normas del artículo 164.

Si el edificio formase parte del patrimonio protegido, le será de aplicación lo especificado en el artículo 163.

Será siempre de aplicación lo especificado en el artículo 165.

En las calles límites de zona se aplicarán a ambos paramentos las condiciones más restrictivas en relación con vuelos, marquesinas, toldos, cubiertas etc.

Aleros y cornisas:

Se admiten aleros y cornisas cuyo saliente no exceda de 40 cm ni del mayor de los existentes en la calle.

Cuerpos volados:

En toda la zona se admiten balcones abiertos salientes paralelos a la alineación de fachada. La suma de longitudes de los balcones no superará el 70% de la suma de longitudes de fachada en plantas superiores a la baja. El espesor total del balcón no excederá de 15 cm. y el saliente máximo no excederá de:

1. 120 cm
2. El 10% del ancho de la calle
3. El ancho de la acera menos 15 cm

Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal



Página núm. 36

725^{MM}
Anys Pego
1279*2004



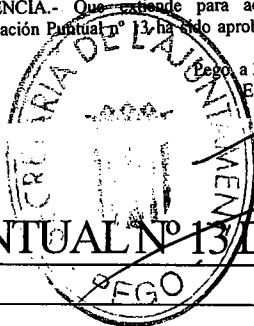
AJUNTAMENT
DE PEGO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

DILIGENCIA.- Que extiendo para acreditar que el nuevo texto refundido de la Modificación Puntual nº 13, ha sido aprobado por acuerdo plenario de fecha 29 de junio de 2006.



Pego, a 3 de julio de 2006
El Secretario

Urbanisme
Oficina Técnica

037

La altura mínima de la planta baja a efectos de cuerpos volados será la dominante en cada calle, siendo de aplicación lo establecido en el artículo 116 de las presentes normas respecto de la altura mínima y máxima de la planta baja.

En toda la zona, se admite la construcción de, terrazas y cuerpos volados cerrados paralelos a la alineación de vial, a una altura superior a 3,50 metros y cuyo saliente no excederá las dimensiones establecidas para balcones y cuya superficie no podrá superar el 50% de la superficie máxima teórica ocupable en toda la fachada, en función del número de plantas proyectadas.

El párrafo anterior no será de aplicación en las zonas de ensanche de protección ambiental y en calles con ancho inferior a 6,00 metros.

Cubiertas:

En las calles en las que se admite la construcción de vuelos cerrados, podrán rematarse los edificios con antepechos de terraza o con aleros y cubierta inclinada siempre que se resuelva adecuadamente el encuentro entre los diferentes paramentos.

No podrá construirse ningún elemento edificado por encima de los planos que definen la cubierta inclinada, cuya cumbre estará como máximo a 4,00 metros de altura respecto de la línea de cornisa realmente ejecutada, salvo casos de justificada necesidad.



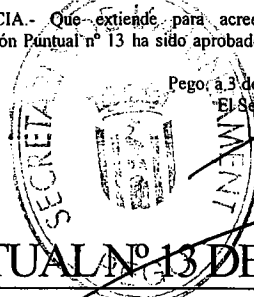
Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal

Página núm. 37

725^{MM}
Anys Pego
1279-2004



AJUNTAMENT
DE PEGO



Pego, a 3 de julio de 2006

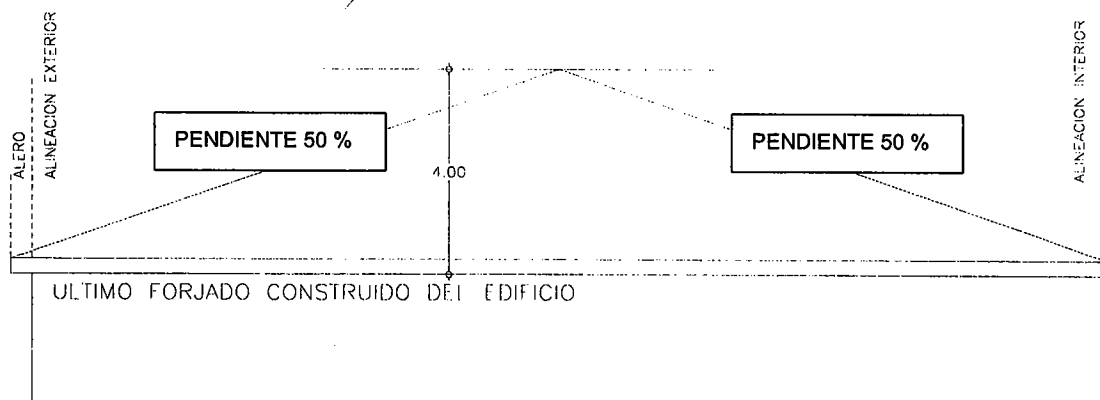
El Secretario

Urbanisme
Oficina Técnica

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

MEMORIA JUSTIFICATIVA



En el resto, las cubiertas serán inclinadas, con pendiente máxima del 50%, de teja árabe y con cumbrera paralela a la fachada y en las que podrá permitirse la construcción de terrazas planas en la cubierta con las siguientes condiciones:

1. La cubierta inclinada ocupará como mínimo los 2 primeros metros a cada fachada de vial público.
2. La superficie máxima de la terraza será del 75% de la superficie en planta de la cubierta.

Marquesinas.

Según régimen general.

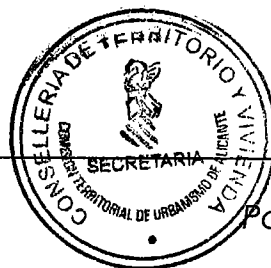
Toldos, muestras y vallas publicitarias.

Según el régimen general.

La presente norma cesará en su aplicación cuando las características a proteger de los edificios o de su entorno sean contradictorias con su contenido.

Artículo 215 CONDICIONES DE VOLUMEN

Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal



Página núm. 38

725 anys Pego
1270-2005



AJUNTAMENT
DE PEGO

DILIGENCIA.- Que extiende para acreditar que el nuevo texto refundido de la Modificación Puntual nº 13 ha sido aprobado por acuerdo plenario de fecha 29 de junio de 2006.

Pego, a 3 de julio de 2006
El Secretario

039

Urbanisme
Oficina Tècnica

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Alineaciones

Según la tipología podrán diferenciarse:

Residencial extensiva en fila o tradicional	Alineación a vial sin retranqueos
Residencial extensiva aislada	Con retranqueos mínimos a lindes

Los retranqueos mínimos a lindes para edificación extensiva aislada son los siguientes :

Retranqueo a linde frontal	4 metros
Retranqueo a linde testero	3 metros
Retranqueo a lindes laterales	3 metros

Deberán resolverse en chaflán, con una longitud de 3,0 metros, las esquinas señaladas en el plano de alineaciones.

Parcela mínima

Para ser edificables, según la tipología residencial, se establecen las siguientes condiciones de parcela mínima:

Tipología	Nº de plantas	Ancho de fachada	Superficie solar
En fila	II-III	5 m	100 m ²
Tradicional	II-III	5 m	100 m ²
Aislada	I-II	12 m	400 m ²

Parcela máxima

No se considera.

Edificabilidad:

En edificación tradicional:



Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal

Página núm. 39

725^{any}
Anys Pego
1274-2004



AJUNTAMENT
DE PEGO

Pego, a 3 de Julio de 2006
El Secretario

Urbanisme
Oficina Tècnica

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

- La planta baja se considera edificable en su totalidad.
- En plantas superiores se establece un fondo máximo edificable de 25 metros.

En edificación en fila:

- La planta baja se considera edificable en su totalidad.
- En plantas superiores se establece un fondo máximo edificable de 20 metros.

En edificación extensiva en fila o aislada, los parámetros que definen la edificabilidad son los siguientes:

Tipo de edificación	Coefficiente edificabilidad neto	Ocupación máxima de parcela
En fila	2,00 m ² /m ²	100 %
Aislada	0,35 m ² /m ²	45 %

Alturas:

Zona	Nº de plantas		Altura	
	Máximo	Mínimo	Máximo	Mínimo
Extensiva tradicional	III	II	10,50 m	7,50 m
Extensiva adosada en fila	III	II	10,00 m	6,50 m
Extensiva aislada	II	I	7,00 m	3,00 m

Con objeto de mejorar la integración de lo nuevo con los edificios existentes, será posible variar la altura de cornisa. Dicha variación podrá ser impuesta por el Ayuntamiento y será en todo caso justificada.

La altura mínima de la planta baja a efectos de cuerpos volados será la dominante en cada calle, siendo de aplicación lo establecido en el artículo 116 de las presentes normas respecto de la altura mínima y máxima de la planta baja.

Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal



Página núm. 40

725^{any}
Anys Pego
1279 • 2014



AJUNTAMENT
DE PEGO

DILIGENCIA.- Que extiende para acreditar que el nuevo texto refundido de la
Modificación Puntual nº 13 ha sido aprobado por acuerdo plenario de fecha 29 de junio de
2006.



Pego, 13 de julio de 2006
El Secretario

041

Urbanisme
Oficina Tècnica

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

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

Sótanos:

Se admite una planta sótano situada dentro de la superficie ocupable, siempre que se tomen las medidas necesarias para que la edificación vecina no quede afectada.

Semisótanos:

Se admiten de acuerdo con las condiciones generales.

Áticos:

Se admiten en la zona grafiada en los planos de ordenación con las condiciones establecidas con carácter general.

Artículo 229 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:

Tipología	Nº de plantas	Ancho de fachada	Superficie solar
En fila	II-III	5 m	100 m ²
Aislada	I-II	12 m	400 m ²
En bloque	I-II	12 m	800 m ²



Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal

Página núm. 41

725^{any}
anys Pego
1279-2004



AJUNTAMENT
DE PEGO



Urbanisme
Oficina Tècnica

MODIFICACIÓN PUNTUAL EN Nº 12 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Parcela máxima

No se considera

Edificabilidad

En edificación en fila, se considera la planta baja edificable en su totalidad y en las plantas piso una profundidad edificable de 20 metros.

Tipo de edificación	Coficiente edificabilidad neto	Ocupación máxima de parcela
En fila	2,00 m ² /m ²	100 %
Aislada	0,35 m ² /m ²	45 %
En bloque	0,35 m ² /m ²	45 %

Alturas:

Zona	Nº de plantas		Altura	
	Máximo	Mínimo	Máximo	Mínimo
Extensiva adosada en fila	III	II	10,00 m	6,50 m
Extensiva aislada o bloque	II	I	7,00 m	3,00 m

Con objeto de mejorar la integración de lo nuevo con los edificios existentes, será posible variar la altura de cornisa. Dicha variación podrá ser impuesta por el Ayuntamiento y será en todo caso justificada.

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.



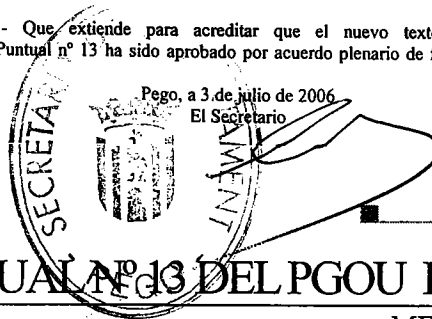
Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal

Página núm. 42





AJUNTAMENT
DE PEGO



Urbanisme
Oficina Tècnica

043

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Semisótanos

Se admiten según las condiciones establecidas en el artículo 124.

Artículo 238 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 :

Tipología		Plantas	Fachada	Solar
Intensiva	Alineación vial	III-IV	7 m	140 m ²
Extensiva	Aislada	I-II	12 m	400 m ²
	En bloque	I-II	12 m	800 m ²

Parcela máxima

No se considera

Edificabilidad

En edificación intensiva según alineación de vial, se considera la planta baja edificable en su totalidad y en las plantas piso una profundidad edificable de 20 metros.

Tipo de edificación		Coeficiente edificabilidad neto	Ocupación máxima de parcela
Extensiva	Aislada	0,35 m ² /m ²	45 %
	En bloque	0,35 m ² /m ²	45 %

Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal

725^{any}
Anys Pego
1279-2014



Página núm. 43



AJUNTAMENT
DE PEGO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

DILIGENCIA.- Que extiende para acreditar que el nuevo texto refundido de la Modificación Puntual nº 13, ha sido aprobado por acuerdo plenario de fecha 29 de junio de 2006.

Pego, a 3 de julio de 2006

El Secretario

044

Urbanisme
Oficina Tècnica

Alturas:

Zona		Nº de plantas		Altura	
		Máximo	Mínimo	Máximo	Mínimo
Intensiva	Alineación vial	V	II	16,50 m	7,50 m
Extensiva	Aislada o en bloque	II	I	7,00 m	3,00 m

Con objeto de mejorar la integración de lo nuevo con los edificios existentes, será posible variar la altura de cornisa. Dicha variación podrá ser impuesta por el Ayuntamiento y será en todo caso justificada.

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.

Semisótanos

Se admiten según las condiciones establecidas en el artículo 124.

Artículo 243 CONDICIONES ESTÉTICAS

Aleros y cornisas

En edificaciones unifamiliares aisladas o en bloque exento, se admiten aleros y cornisas cuyo saliente no exceda de 80 cm, pudiendo estos sobresalir de las distancias a lindes observadas para la edificación principal.

Cuerpos volados

Para el tipo de edificación según alineación de vial, se admiten balcones abiertos salientes. La suma de longitudes de los balcones no superará el 70%

Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal

725 anys Pego
1279-2004



Página núm. 44



AJUNTAMENT
DE PEGO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

DILIGENCIA.- Que extienda para acreditar que el nuevo texto refundido de la Modificación Puntual nº 13 ha sido aprobado por acuerdo plenario de fecha 29 de junio de 2006.

Pego, a 3 de julio de 2006
El Secretario

045

Urbanisme
Oficina Tècnica

de la suma de longitudes de fachada en plantas superiores a la baja. El espesor total del balcón no excederá de 15 cm. y el saliente máximo no excederá de:

1. 120 cm
2. El 10% del ancho de la calle
3. En ancho de la acera menos 15 cm

Los cuerpos volados deberán situarse como mínimo a 3,50 m por encima de la rasante oficial, siendo de aplicación lo establecido en el artículo 116 de las presentes normas respecto de la altura mínima y máxima de la planta baja.

Se admite la construcción de terrazas y cuerpos volados cerrados paralelos a la alineación de vial, cuyo saliente no excederá las dimensiones establecidas para balcones y cuya superficie no podrá superar el 50% de la superficie máxima teórica ocupable en toda la fachada, en función del número de plantas proyectadas.

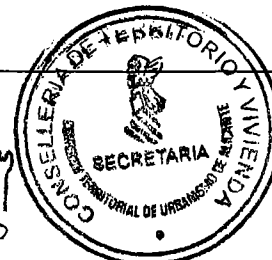
Cubiertas:

Las cubiertas inclinadas, en edificaciones unifamiliares, tendrán una pendiente máxima del 35%, serán de teja árabe y con cumbre paralela a la fachada y en las que podrá permitirse la construcción de terrazas planas en la cubierta con las siguientes condiciones:

1. La cubierta inclinada ocupará como mínimo los 2 primeros metros a cada fachada de vial público.
2. La superficie máxima de la terraza será del 75% de la superficie en planta de la cubierta.
3. No podrá construirse ningún elemento edificado por encima de los planos que definen la cubierta inclinada, cuya cumbre estará como máximo a 3,50 metros de altura respecto de la línea de cornisa realmente ejecutada.

Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal

725^{MM}
Anys Pego
1274-2004



Página núm. 45



AJUNTAMENT
DE PEGO

DILIGENCIA.- Se acredita que el nuevo texto refundido de la
Modificación Puntual N.º 13 ha sido aprobado por acuerdo plenario de fecha 29 de junio de
2006.



Pego, a 27 de julio de 2006
Secretario

046

Urbanisme
Oficina Tècnica

MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 13 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

En la edificación intensiva, serán de aplicación las consideraciones anteriores, pero los planos que definen la cubierta, podrán elevarse hasta 4,00 metros respecto de la línea de cornisa realmente ejecutada.

Marquesinas.

Según régimen general.

Toldos, muestras y vallas publicitarias.

Según el régimen general.

La presente norma cesará en su aplicación cuando las características a proteger de los edificios o de su entorno sean contradictorias con su contenido.

Artículo 248 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:

Tipología		Plantas	Fachada	Solar
Intensiva	Alineación vial	III	7 m	140 m ²
		V	12 m	240 m ²
Extensiva	Aislada	I-II	12 m	400 m ²
	En bloque	I-II	12 m	400 m ²

Parcela máxima

Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal

725 años Pego
1279-2004

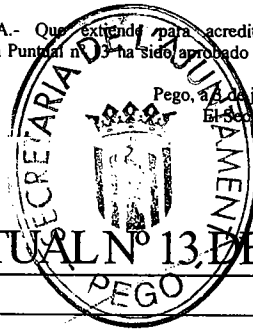


Página núm. 46



AJUNTAMENT
DE PEGO

DILIGENCIA.- Que extendida para acreditar que el nuevo texto refundido de la Modificación Puntual nº 13 ha sido aprobado por acuerdo plenario de fecha 29 de junio de 2006.



Pego, a 1 de julio de 2006
El Secretario

Urbanisme
Oficina Técnica

047

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

No se considera

Edificabilidad

En edificación intensiva según alineación de vial, se considera la planta baja edificable en su totalidad y en las plantas piso una profundidad edificable de 20 metros.

Tipo de edificación		Coeficiente edificabilidad neto	Ocupación máxima de parcela
Extensiva	Aislada o en bloque	0,35 m ² /m ²	45 %

Alturas:

Zona		Nº de plantas		Altura	
		Máximo	Mínimo	Máximo	Mínimo
Intensiva	Alineación vial	V	II	16,50 m	7,50 m
Extensiva	Aislada o bloque	II	I	7,00 m	3,00 m

Con objeto de mejorar la integración de lo nuevo con los edificios existentes, será posible variar la altura de cornisa. Dicha variación podrá ser impuesta por el Ayuntamiento y será en todo caso justificada.

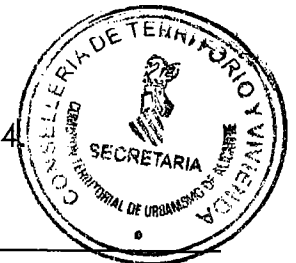
Por encima de la altura edificable se permiten las construcciones definidas en el artículo 122 de las presentes normas.

Sótanos

Se admiten según las condiciones establecidas en el artículo 123.

Semisótanos

Se admiten según las condiciones establecidas en el artículo 124.



Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal

Página núm. 47

725^{MM}
Anys Pego
1279-2003



AJUNTAMENT
DE PEGO

MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 13 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

DILIGENCIA.- Que extiende para acreditar que el nuevo texto refundido de la Modificación Puntual n° 13, ha sido aprobado por acuerdo plenario de fecha 29 de junio de 2006.

Pego, a 3 de julio de 2006

El Secretario

048



Urbanisme
Oficina Tècnica

Artículo 253. CONDICIONES ESTÉTICAS

Aleros y cornisas

En edificaciones unifamiliares aisladas y en edificación en bloque exento, se admiten aleros y cornisas cuyo saliente no exceda de 80 cm, pudiendo estos sobresalir de las distancias a lindes observadas para la edificación principal.

Cuerpos volados

Para el tipo de edificación según alineación de vial, se admiten balcones abiertos salientes. La suma de longitudes de los balcones no superará el 70% de la suma de longitudes de fachada en plantas superiores a la baja. El espesor total del balcón no excederá de 15 cm. y el saliente máximo no excederá de:

1. 120 cm
2. El 10% del ancho de la calle
3. En ancho de la acera menos 15 cm

Los cuerpos volados deberán situarse como mínimo a 3,50 m por encima de la rasante oficial, siendo de aplicación lo establecido en el artículo 116 de las presentes normas respecto de la altura mínima y máxima de la planta baja.

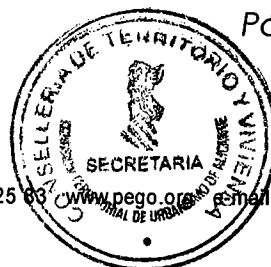
Se admite la construcción de terrazas y cuerpos volados cerrados paralelos a la alineación de vial, cuyo saliente no excederá las dimensiones establecidas para balcones y cuya superficie no podrá superar el 50% de la superficie máxima teórica ocupable en toda la fachada, en función del número de plantas proyectadas.

Cubiertas:

Las cubiertas inclinadas, en edificaciones unifamiliares, tendrán una pendiente máxima del 35%, serán de teja árabe y con cumbrera paralela a

Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal

725 anys Pego
1279-2004



Página núm. 48



AJUNTAMENT
DE PEGO

MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 13 DEL PGOU DE PEGO

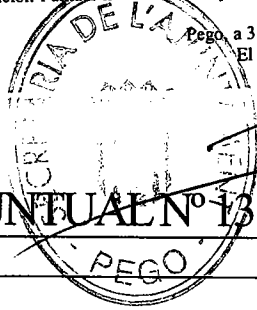
MEMORIA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

DILIGENCIA.- Que extiende para acreditar que el nuevo texto refundido de la Modificación Puntual N° 13 ha sido aprobado por acuerdo plenario de fecha 29 de junio de 2006.

Pego, a 3 de julio de 2006
El Secretario

049



Urbanisme
Oficina Técnica

la fachada y en las que podrá permitirse la construcción de terrazas planas en la cubierta con las siguientes condiciones:

1. La cubierta inclinada ocupará como mínimo los 2 primeros metros a cada fachada de vial público.
2. La superficie máxima de la terraza será del 75% de la superficie en planta de la cubierta.
3. No podrá construirse ningún elemento edificado por encima de los planos que definen la cubierta inclinada, cuya cumbrera estará como máximo a 3,50 metros de altura respecto de la línea de cornisa realmente ejecutada.

En la edificación intensiva, serán de aplicación las consideraciones anteriores, pero los planos que definen la cubierta, podrán elevarse hasta 4,00 metros respecto de la línea de cornisa realmente ejecutada.

Marquesinas.

Según régimen general.

Toldos, muestras y vallas publicitarias.

Según el régimen general.

La presente norma cesará en su aplicación cuando las características a proteger de los edificios o de su entorno sean contradictorias con su contenido.

Artículo 264 CONDICIONES DE VOLUMEN

Alineaciones

Son las definidas en los planos de ordenación.

Parcela mínima



Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal

Página núm. 49

725 anys Pego
1279-2004



AJUNTAMENT
DE PEGO

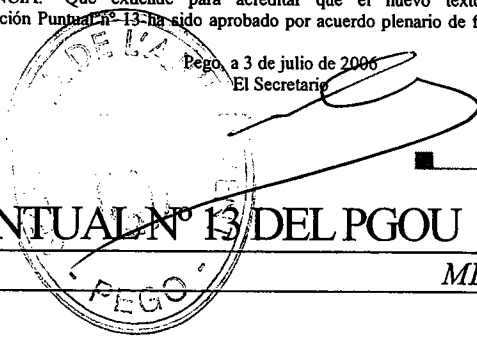
MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 13 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

DILIGENCIA.- Que extiende para acreditar que el nuevo texto refundido de la Modificación Puntual n° 13 ha sido aprobado por acuerdo plenario de fecha 29 de junio de 2006.

050



Pego, a 3 de julio de 2006
El Secretario

Urbanisme
Oficina Tècnica

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

Tipología		Plantas	Fachada	Solar
Extensiva	Aislada	I-II	12 m	600 m ²

Parcela máxima

No se considera

Edificabilidad

Tipo de edificación		Coefficiente edificabilidad neto	Ocupación máxima de parcela
Extensiva	Aislada	0,30 m ² /m ²	40 %

Alturas:

Zona		N° de plantas		Altura	
		Máximo	Mínimo	Máximo	Mínimo
Extensiva	Aislada	II	I	7,00 m	3,00 m

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.

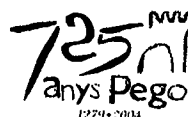
Semisótanos

Se admiten según las condiciones establecidas en el artículo 124.



Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal

Página núm. 50





AJUNTAMENT
DE PEGO

DILIGENCIA.- que extiende para acreditar que el nuevo texto refundido de la
Modificación Puntual nº 13 ha sido aprobado por acuerdo plenario de fecha 29 de junio de
2006.



Pego, 29 de julio de 2006
Secretario

051

Urbanisme
Oficina Técnica

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

En el ámbito del suelo urbano afectado por esta modificación, se han aprobado cuatro modificaciones por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, mediante los siguientes acuerdos:

- Nº 2 - Modificación de alineaciones c/ Vallet de 29/10/2002.
- Nº 3 - Modificación de alineaciones c/ San Agustín, Mayorazgo Cendra, Ramón y Cajal de 4/02/2003.
- Nº 4 - Glorietas carretera CV-728 de 29/10/2002.
- Nº 6 - Zona dotacional de 4/02/2003.

C) Planos de información

A PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Numero	Título	Contenido	Escala
BT-2	CLASIFICACION DE SUELOS. ZONA TÉRMINO. ACTUAL	Clasificación suelos	de 1 : 10000
BC-2	CLASIFICACION DE SUELOS. ZONA CASCO. ACTUAL	Clasificación suelos	de 1 : 2000

B PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Numero	Título	Contenido	Escala
CC-2.1	CALIFICACIÓN DE SUELOS. ZONA CASCO. ACTUAL	Calificación de suelos	1 : 1000
CC-2.2	CALIFICACIÓN DE SUELOS. ZONA CASCO. ACTUAL	Calificación de suelos	1 : 1000
CC-2.3	CALIFICACIÓN DE SUELOS. ZONA CASCO. ACTUAL	Calificación de suelos	1 : 1000
CC-2.4	CALIFICACIÓN DE SUELOS. ZONA CASCO. ACTUAL	Calificación de suelos	1 : 1000

Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal

725 años Pego
1279-2004



Página núm. 51

DILIGENCIA.- Que s'ha de acreditar para acreditar que el nuevo texto refundido de la Modificación Puntual nº 13 ha sido aprobado por acuerdo plenario de fecha 29 de junio de 2006.

Pego, de julio de 2006
Secretario



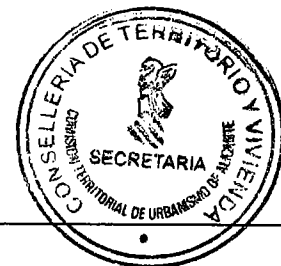
Urbanisme
Oficina Tècnica

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

II) MEMORIA JUSTIFICATIVA



Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal

Página núm. 52





AJUNTAMENT
DE PEGO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

DILIGENCIA.- Que extiende para acreditar que el nuevo texto refundido de la Modificación Puntual nº 13 ha sido aprobado por acuerdo plenario de fecha 29 de junio de 2006.



Pego, a 5 de julio de 2006
El Secretario

053

Urbanisme
Oficina Tècnica

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

- a. El modelo territorial propuesto, su adecuación al planeamiento de los municipios colindantes y los motivos que justifican su adopción frente a otras posibles alternativas. El modelo territorial propuesto no se ha modificado ya que la modificación se ciñe a los límites del casco urbano, no incrementando la ocupación de suelo, ni la población.
- b. Tablas que expresen las dimensiones de la evolución urbana previsible y las superficies incluidas en cada clase de suelo, Sector y Unidad de Ejecución. La modificación aborda cuatro aspectos de la ordenación pormenorizada, y entre ellos, la desvinculación del espacio bajo cubierta. Con ello se efectúa un cambio de topología residencial, pero no aumenta la superficie edificable destinada a vivienda, ya que ese espacio, en la normativa vigente, puede estar destinado a vivienda vinculada a la planta inferior. Por lo tanto no se produce incremento potencial de población.
- c. Demostración de la suficiencia de la Red Primaria de reservas de suelo dotacional, de la red general de infraestructuras y servicios de las Condiciones objetivas de Conexión e Integración.
 - i. Art. 17.2.A) de la LRAU "Parques públicos en proporción no inferior a media hectárea por cada millar de habitantes", en una población de 22.725 habitantes se requiere una reserva mínima de parque público de 12 Ha, condición que se cumple sobradamente con los tres parques públicos: Bodoj (204.558 m²), Miserat (131.003 m²) y Font del Baladrar (17.464 m²) con un total de 35 Ha. Estos cálculos no se alteran, ya que en esta modificación de la normativa del planeamiento no hay aumento de población.

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

Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal

Página núm. 53

725^{any}
anys Pego
1279-2004





AJUNTAMENT
DE PEGO

Pego, a 3 de julio de 2006

El Secretario

Urbanisme
Oficina Tècnica

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

- a. Las alternativas ponderadas y escogidas acreditando que la solución propuesta constituye una unidad funcional bien integrada y conectada con las áreas colindantes. La modificación puntual no altera la unidad funcional ni la integración y conexión con las áreas colindantes.
- b. Justificación de su adecuación a la ordenación estructural, con especial referencia a su parte normativa.
 - i. Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio. No se modifican.
 - ii. Fichas de planeamiento y gestión. No se modifican.
- c. Descripción y justificación de la ordenación pormenorizada e información urbanística de dichas magnitudes.
 1. Se disminuye la fachada mínima de vivienda perteneciente a conjunto de viviendas de 5.00 m a 4.50 m. Con la disminución de la fachada mínima se pretende permitir una tipología de vivienda de menores dimensiones, que tenga un mejor aprovechamiento del espacio.
 2. Se modifican las dimensiones de parcela mínima para las tipologías de residencial: vivienda tradicional, vivienda en fila y bloque de viviendas. En los dos primeros casos se parte de 5 m. de fachada y 100 m² de superficie de parcela; y en el tercer caso de 7 m. de fachada y 140 m² de superficie de parcela para pasar a 6 m. de fachada y 120 m² de superficie de parcela para los tres casos. Con ello se pretende homogeneizar la parcela mínima. En cualquier caso es de aplicación el artículo 97 de las Ordenanzas Generales de la edificación de la Normativa Urbanística del P. G. O. U., en el que se permite la concesión de licencia de obras en parcelas inferiores a la mínima cuando el grado de consolidación de un área impida la regularización parcelaria.

Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal

725^{MM}
Anys Pego
1279 • 2004



Página núm. 54



AJUNTAMENT
DE PEGO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

DILIGENCIA.- Que extiende para acreditar que el nuevo texto refundido de la Modificación Puntual nº 13 ha sido aprobado por acuerdo plenario de fecha 29 de junio de 2006.

Pego, a 3 de julio de 2006
El Secretario

055

Urbanisme
Oficina Técnica

3. Se modifica la normativa del espacio bajo cubierta, permitiéndose la desvinculación del espacio bajo cubierta en la zona del ensanche destinada a residencial intensivo, excepto las zonas de protección ambiental. La desvinculación de los áticos respecto de la vivienda de última planta no supondrá, en ningún caso, un aumento del número de viviendas. Para la vivienda ático resultante de esta desvinculación se establecen unos retranqueos a alineación de vial de 3,5 metros y a alineación interior de 3,0 metros. De esta manera esta modificación no aumenta la superficie edificable y por lo tanto tampoco el número de viviendas, sino que simplemente contempla la posibilidad de que la vivienda ático se desarrolle en una sola planta. Esto es consecuencia de la creciente demanda por la población de este tipo de vivienda.

Según el Capítulo IX "Calculo del Potencial del Plan" del P.G.O.U. para la zona de Ordenanza de Ensanche, que es a la que aplica la Modificación Puntual número 13, el número de viviendas se obtiene a partir de la superficie construida y a razón de 150 m² construidos por vivienda.

Tenemos un total de 871.688'43 m² de superficie de Ensanche, siendo el número total de viviendas 3.878 y según la Modificación Puntual propuesta la superficie total es igual a la anterior y el número de viviendas es el mismo.

El objeto de la Modificación Puntual nº 13 es la desvinculación de una planta ático que ya se podía ejecutar, no aumentando por consiguiente la superficie edificable de ninguna forma, no puede por tanto aumentar el número de viviendas.

No obstante lo anterior y para asegurar el cumplimiento de la normativa relativo a no incrementar el número de viviendas en aquellos proyectos que desvinculen la planta ático de la planta inferior se exigirá un Estudio Prospectivo, que justifique gráficamente que el número de viviendas resultante de desvincular las viviendas de la planta ático es igual o inferior al número de viviendas resultante, de no desvincular las viviendas de la planta ático.

Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal

Página núm. 55

725^{any}
Anys Pego
1279-2004





AJUNTAMENT
DE PEGO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

DILIGENCIA.- Que extiende para acreditar que el nuevo texto refundido de la Modificación Puntual nº 13 ha sido aprobado por acuerdo plenario de fecha 29 de junio de 2006.

Pego, a 3 de julio de 2006
El Secretario

056

Urbanisme
Oficina Técnica

4. En cuanto a la normativa que afecta a las plazas de aparcamiento se pretende hacer más viables las exigencias del Plan, para ello se exime de la exigencia de reserva de éstas en los siguientes casos:

- cuando se trate de la habilitación de una vivienda en un bloque ya existente,
- en vivienda unifamiliar tradicional y cuando la geometría del solar imposibilite esta reserva.

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

- i. Art. 19.A) de la LRAU, la densidad de viviendas es menor de 75 viv/Ha.
- ii. Art. 19.B), no se aumenta el volumen atribuido a las parcelas.
- iii. Art. 22.1.B), no se aumenta el techo potencialmente edificable.
- iv. Art. 22.1.C), iden.
- v. Art. 22.1.D), no se aumenta el número de viviendas.

e. Delimitación de las unidades de ejecución y justificación de que reúnen las condiciones legales y reglamentarias propias de dicha delimitación. No procede, por cuanto se mantienen las existentes.

f. Delimitación de las áreas que puedan ser objeto de ordenación mediante estudio de detalle. No procede.

g. Como anexo a la memoria se incluirá una síntesis estadística con cuadros de características que cuantifiquen superficies, densidades, usos, edificabilidades, volúmenes y demás aspectos relevantes. Las superficies, densidades, usos y edificabilidades no se ven alteradas. En cuanto a volúmenes solo se modifica la envolvente de la cubierta según se establece en la normativa modificada.

Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal

725^{any}
Anys Pego
1279*2004

Página núm. 56





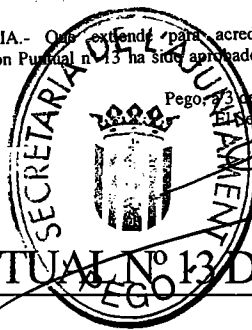
AJUNTAMENT
DE PEGO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

DILIGENCIA.- Que extendiéndose para acreditar que el nuevo texto refundido de la Modificación Puntual nº 13 ha sido aprobado por acuerdo plenario de fecha 29 de junio de 2006.



Pego, a 3 de julio de 2006

El Secretario

Urbanisme
Oficina Técnica

057

- C) Cálculo del Aprovechamiento tipo y justificación de la delimitación de las áreas de reparto. No procede.
- D) Estudio de impacto ambiental. Por ser la zona objeto de la modificación un área urbana consolidada en la que no se modifica el volumen edificable no procede a modificar el estudio realizado por la Revisión del Plan General vigente.
- E) Estudio de tráfico y transportes. No procede.
- F) Evaluación socio-económica y análisis de las consecuencias de la ordenación. No procede.



Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal

Página núm. 57

725^{any}
anys Pego
1279-2004



AJUNTAMENT
DE PEGO

MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 13 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

DILIGENCIA.- Que extiende para acreditar que el nuevo texto refundido de la Modificación Puntual N° 13 ha sido aprobado por acuerdo plenario de fecha 29 de junio de 2006.



Pegu, a 3 de julio de 2006
El Secretario

058

Urbanisme
Oficina Técnica

*DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE
EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO*

III) DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO



Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal

Página núm. 58





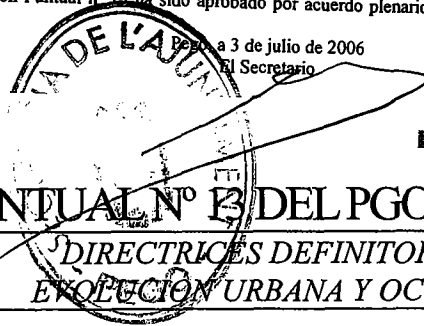
AJUNTAMENT
DE PEGO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

DILIGENCIA.- Que extiende para acreditar que el nuevo texto refundido de la Modificación Puntual nº 13 ha sido aprobado por acuerdo plenario de fecha 29 de junio de 2006.

059



Pego, a 3 de julio de 2006

El Secretario

Urbanisme
Oficina Tècnica

DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

No se modifica las directrices definitorias de al estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio definidas por el Plan General de Ordenación Urbana de Pego, que son las siguientes:

1. Protección del medio natural.
2. Mejora de la calidad de la oferta de suelo.
3. Diseñar y completar la ciudad.
4. Adaptar la oferta de edificabilidad a la demanda existente.
5. Realización de los sistemas de servicios y comunicaciones.
6. Calificación de suelo adecuado para equipamientos y servicios públicos.
7. Horizonte temporal de previsiones.
8. Proteger y potenciar el patrimonio histórico, arquitectónico, arqueológico y paisajístico.



Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal

Página núm. 59

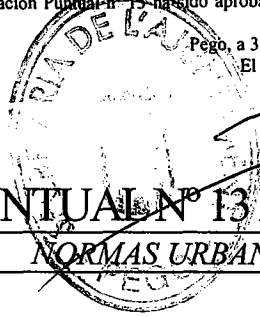


DILIGENCIA.- Que extende para acreditar que el nuevo texto refundido de la Modificación Puntual nº 13 ha sido aprobado por acuerdo plenario de fecha 29 de junio de 2006.

Pego, a 3 de julio de 2006
El Secretario



AJUNTAMENT
DE PEGO



Urbanisme
Oficina Tècnica

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

IV) NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER ESTRUCTURAL



Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal

Página núm. 60





AJUNTAMENT
DE PEGO

DILIGENCIA.- Que extiende para acreditar que el nuevo texto refundido de la Modificación Puntual nº 13 ha sido aprobado por acuerdo plenario de fecha 29 de junio de 2006.

Pegu, a 3 de julio de 2006
El Secretario

Urbanisme
Oficina Tècnica

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

No se modifica las normas urbanísticas de carácter estructural definidas por el Plan General de Ordenación Urbana de Pegu.



Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal

Página núm. 61





AJUNTAMENT
DE PEGO

DILIGENCIA.- Que extende para acreditar que el nuevo texto refundido de la Modificación Puntual nº 13 ha sido aprobado por acuerdo plenario de fecha 29 de junio de 2006.

062

Pego, a 3 de julio de 2006
El Secretario

Urbanisme
Oficina Tècnica

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER PORMENORIZADO

V) NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER PORMENORIZADO



Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal

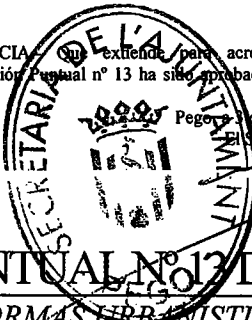
Página núm. 62

725^{MM}
Anys Pego
1279-2004



AJUNTAMENT DE PEGO

DILIGENCIA que extiende para acreditar que el nuevo texto refundido de la Modificación Puntual nº 13 ha sido aprobado por acuerdo plenario de fecha 29 de junio de 2006.



Pego, 1 de julio de 2006
El secretario

Urbanisme
Oficina Tècnica

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Los artículos modificados de la normativa actual se enumeran y se transcribe su texto íntegro modificado a continuación:

- Artículo 122 CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA DE CORNISA
- Artículo 127 PLANTA ÁTICO
- Artículo 136 NORMAS TÉCNICAS y VIVIENDA MÍNIMA
- Artículo 144 CUBIERTAS INCLINADAS
- Artículo 193 CONDICIONES DE USO GARAJE Y APARCAMIENTOS
- Artículo 196 CONDICIONES GENERALES DEL USO RESIDENCIAL INTENSIVO
- Artículo 197 CONDICIONES GENERALES DEL USO RESIDENCIAL EXTENSIVO
- Artículo 205 CONDICIONES DE VOLUMEN
- Artículo 210 CONDICIONES DE VOLUMEN
- Artículo 211 CONDICIONES ESTÉTICAS
- Artículo 215 CONDICIONES DE VOLUMEN
- Artículo 220 CONDICIONES DE VOLUMEN
- Artículo 229 CONDICIONES DE VOLUMEN
- Artículo 233 CONDICIONES ESTÉTICAS
- Artículo 238 CONDICIONES DE VOLUMEN
- Artículo 243 CONDICIONES ESTÉTICAS
- Artículo 248 CONDICIONES DE VOLUMEN
- Artículo 253 CONDICIONES ESTÉTICAS



Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal

Página núm. 63





AJUNTAMENT DE PEGO

DILIGENCIA.- Que consta para acreditar que el nuevo texto refundido de la Modificación Puntual nº 13 ha sido aprobado por acuerdo plenario de fecha 29 de junio de 2006.



Fecha 3 de julio de 2006
El Secretario

064

Urbanisme
Oficina Tècnica

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE PEGO

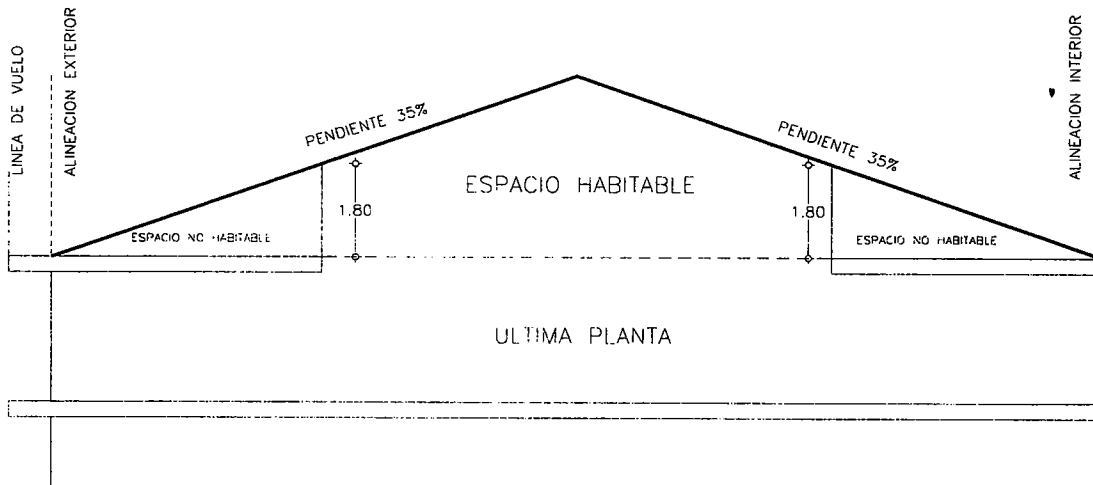
MEMORIA

NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER PORMENORIZADO

"Artículo 122 CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA DE CORNISA

Se admiten las siguientes construcciones por encima de la altura de cornisa del edificio permitida:

1. La vertiente del tejado, que no podrá rebasar el plano de 19,25° (35%) trazado desde el borde superior del forjado en alineaciones interiores y exteriores. Cuando por las dimensiones de la parcela, la profundidad edificable sea inferior a la permitida, el linde de propiedad será considerado como alineación interior de fachada.



El espacio situado bajo la vertiente de la cubierta inclinada podrá ser utilizado para los fines del apartado 5 del presente artículo o como vivienda ático con acceso propio, en los casos especificados en el artículo 127.

En el caso de vivienda ático la envolvente máxima de los elementos de cubierta está formada por una altura máxima de 4m y por los planos de 19° (35%) de inclinación máxima apoyados en el borde superior del forjado de cubierta de dicho ático, permitiéndose una discontinuidad a

Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal

Página núm. 64

725 años Pego
1279-2004





AJUNTAMENT
DE PEGO

DILIGENCIA.- Que, extiende para acreditar que el nuevo texto refundido de la Modificación Puntual nº 13 ha sido aprobado por acuerdo plenario de fecha 29 de junio de 2006.

Pego, a 3 de julio de 2006
El Secretario

065

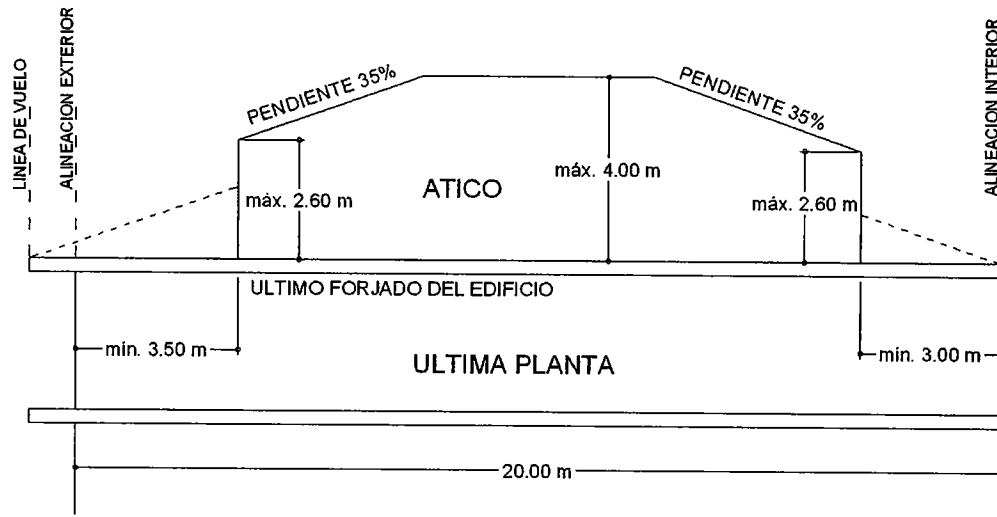
Urbanisme
Oficina Tècnica

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER PORMENORIZADO

3.50 m mínimo de las alineaciones exteriores y a 3,00 m mínimo de las interiores, con altura máxima de 2.60 m.



La desvinculación de los áticos respecto de la vivienda de última planta no supondrá, en ningún caso, un aumento del número de viviendas. Para asegurar el cumplimiento de la normativa relativo a no incrementar el número de viviendas en aquellos proyectos que desvinculen la planta ático de la planta inferior se exigirá un Estudio Prospectivo, que justifique gráficamente que el número de viviendas resultante de desvincular las viviendas de la planta ático es igual o inferior al número de viviendas resultante, de no desvincular las viviendas de la planta ático.

2. Los remates ornamentales de protección de cubiertas siempre que no rebasen una altura de 1,20 m. sobre la cual sólo se permitirán ornamentos aislados o elementos de cerrajería.
3. Los remates de cajas de escaleras y ascensores, depósitos y otras instalaciones que en todo caso no podrán rebasar un plano de pendiente del 50% trazado desde una línea imaginaria situada 1,2 m por encima de la altura máxima de cornisa y según las fachadas exteriores e interiores definidas en el apartado 1, y sin sobrepasar una altura de 3,50 m o 4,00 metros sobre la altura de cornisa del edificio según la zona de ordenanza.

Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal

Página núm. 65

75 anys Pego
1279-2004





AJUNTAMENT
DE PEGO

DILIGENCIA.- Que extiende para acreditar que el nuevo texto refundido de la Modificación Puntual N° 13 ha sido aprobado por acuerdo plenario de fecha 29 de junio de 2006.

Pego, a 3 de julio de 2006
El Secretario

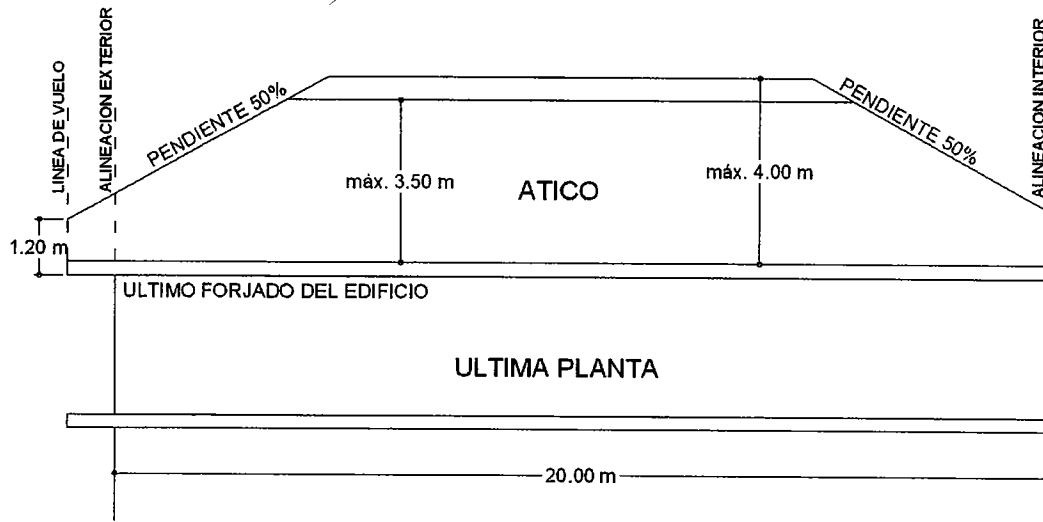
066

Urbanisme
Oficina Tècnica

MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 13 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER PORMENORIZADO



- Se permiten tendedores cubiertos siempre que se resuelvan en los espacios bajo cubierta si esta fuera inclinada o no rebasen los planos imaginarios que las definen. En todo caso, obedecerán a proyecto conjunto y se integrarán volumétricamente así como estéticamente con la caja de ascensor y fachadas. La ocupación máxima de estos espacios será del 50% respecto a la planta del edificio y tendrán un retranqueo mínimo de 3 m. con respecto a las alineaciones interiores y exteriores.
- Con las mismas condiciones de los tendedores (punto 4), se permiten cuartos trasteros con un máximo de 1 por vivienda.

Artículo 127 PLANTA ÁTICO

Se permitirá una planta ático en la zona ensanche con tipología de residencial intensivo, excepto en aquellas con protección ambiental. La envolvente máxima de los elementos de cubierta está formada por una altura máxima de 4m y por los planos de 19° (35%) de inclinación máxima apoyados en el borde superior del forjado de cubierta de dicho ático, permitiéndose una discontinuidad a 3.50 m mínimo de las alineaciones exteriores y a 3,00 m mínimo de las interiores, con altura máxima de 2.60 m.

Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal

Página núm. 66

725 anys Pego
1279-2004





AJUNTAMENT
DE PEGO

DILIGENCIA.- Que extiende para acreditar que el nuevo texto refundido de la Modificación Puntual nº 13 ha sido aprobado por acuerdo plenario de fecha 29 de junio de 2006.

Pego, a 3 de julio de 2006
El Secretario

067

Urbanisme
Oficina Tècnica

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Deben quedar integrados en este volumen todos los elementos edificados a los que hace referencia el artículo 122.

La superficie máxima de terraza será del 75% de la superficie en planta de cubierta. En estos casos se respetarán los mismos retranqueos mínimos de 3.50 m y 3.00 m a las alineaciones exterior e interior, respectivamente.

Artículo 136 NORMAS TÉCNICAS y VIVIENDA MÍNIMA

Todos los edificios destinados al uso residencial y en general los destinados a estancia de personas, cumplirán las condiciones mínimas que exigen las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana.

Cualquier vivienda deberá tener como mínimo un frente de fachada no inferior a 4,00 metros.

Artículo 144 CUBIERTAS INCLINADAS

Las cubiertas inclinadas serán continuas, excepto donde se permita la vivienda ático, y de pendiente uniforme en cada vertiente. Podrán construirse ventanas para iluminación y ventilación de los espacios bajo cubierta siempre que queden integrados en el mismo plano de la cubierta.

Asimismo podrán construirse terrazas retranqueadas con un mínimo de separación a alineaciones interiores y exteriores, que quedará fijado para cada una de las zonas, y con un máximo de ocupación en planta de la superficie total de la cubierta que estará fijado para cada una de las zonas.



Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal

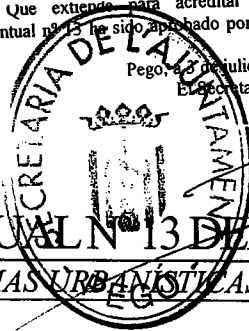
Página núm. 67

725^{any}
Anys Pego
1279-2004



AJUNTAMENT
DE PEGO

DILIGENCIA.- Que extiende para acreditar que el nuevo texto refundido de la
Modificación Puntual nº 13 ha sido aprobado por acuerdo plenario de fecha 29 de junio de
2006.



Pego, 4 de Julio de 2006
El Secretario

068

Urbanisme
Oficina Técnica

MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 13 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Artículo 193 CONDICIONES DE USO GARAJE Y APARCAMIENTOS.

Las reservas de aparcamiento en la propia parcela cuando no sean fijadas por las ordenanzas particulares de zona, será como mínima de una plaza por vivienda y de una plaza por cada 100 m² edificados destinados a otros usos.

En las zonas residenciales del casco histórico, primer ensanche y del ensanche con tipología tradicional de vivienda unifamiliar, quedarán exentas de la obligación de reserva de aparcamiento aquellas parcelas que no ejecuten tipologías de vivienda plurifamiliar intensiva, quedando además eximidas de la obligación de reserva de aparcamientos aquellas parcelas que cumplan alguna de las siguientes condiciones:

1. Tener una superficie inferior a 120 m².
2. Demostrar la imposibilidad de establecer la reserva obligatoria a causa de las características de la parcela, en cuyo caso se vincularán a otras parcelas admitiendo la posibilidad de reducir en un 10 % como máximo su número.
3. Estar situadas en zonas en que a causa de las condiciones viarias, de la tipología arquitectónica o de las condiciones de accesibilidad, la realización de aparcamiento pueda suponer lesión para las características del medio ambiente e imagen urbana, a juicio del Ayuntamiento.

En este caso solo podrán ejecutarse por parcela un número máximo de dos viviendas independientes.

En edificación existente en uso y consolidada no se aplica la reserva de aparcamiento.

En todo caso los aparcamientos cumplirán las siguientes condiciones:

1. Las dimensiones de la plaza de aparcamiento será como mínimo de 2,20*4,50 m. libres de obstáculos, pudiendo hasta un 20% de las plazas tener dimensiones no inferiores a 2,20*4,00 m.

Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal

725 años Pego
1279-2004

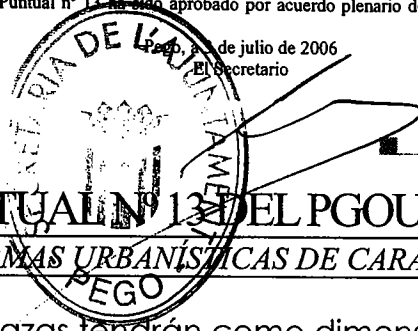


Página núm. 68



AJUNTAMENT
DE PEGO

DILIGENCIA.- Que extiende para acreditar que el nuevo texto refundido de la
Modificación Puntual nº 13 ha sido aprobado por acuerdo plenario de fecha 29 de junio de
2006.



069

Urbanisme
Oficina Tècnica

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER PORMENORIZADO

2. Al menos un 2% de las plazas tendrán como dimensiones mínimas 3,50*4,50 m.
3. La altura mínima del local será de 2,25 m.
4. La rampa mínima será de 2,80 m. de anchura y pendiente no superior al 16% disponiendo de una meseta horizontal junto al exterior de 5 m. de fondo.
5. Las calles de circulación y los radios de giro asegurarán la maniobrabilidad de los vehículos según el sistema de distribución de plazas adoptado. Todo vehículo deberá poder acceder a su plaza sin que sea necesario desplazar ningún otro vehículo.

Las condiciones de los aparcamientos establecidas en los puntos anteriores podrán hacerse menos restrictivas para viviendas unifamiliares, pudiendo llegarse a rampas con una pendiente máxima del 20% y mesetas de espera con pendientes superiores al 5%.

Asimismo podrá autorizarse la instalación de aparatos montacoches para el acceso de los vehículos a los garajes, que cumplan las condiciones establecidas en la normativa de viviendas de protección oficial.

Artículo 196 CONDICIONES GENERALES DEL USO RESIDENCIAL INTENSIVO

Definición

Se considera como toda aquella edificación residencial con destino a vivienda colectiva o plurifamiliar, de acuerdo con las tipologías residenciales de alineación de vial o en bloque exento definidas en el artículo 93 de las presentes normas.

Condiciones de volumen

1. Alineaciones



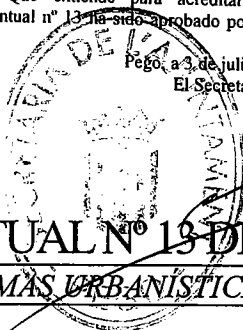
Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal

Página núm. 69

725 anys Pego
1279-2004



AJUNTAMENT
DE PEGO



Pego, a 3 de julio de 2006
El Secretario

Urbanisme
Oficina Tècnica

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Son las establecidas por los planos de ordenación. La edificación podrá disponerse según la tipología edificatoria:

1. Según alineación de vial, no admitiéndose retranqueos en ninguna de las plantas con excepción de los casos de construcción de áticos autorizados en estas normas y señalados en los planos de ordenación.
2. En bloque exento en el que la edificación será exenta dentro de la parcela, estableciéndose unas distancias mínimas a lindes frontales, laterales y entre bloques en función de las alturas edificables.

En los casos de sustitución de edificios con objeto de integrar lo nuevo con lo existente, y mejorar las características viales, podrán imponerse pequeñas correcciones sobre la alineación de la edificación que se sustituye.

2. Superficie ocupable

Para tipologías edificatorias según alineación de vial:

Planta baja	Edificable en su totalidad
Plantas superiores	20 m de profundidad
Semisótanos	Se admiten
Sótano	Se admite
Áticos	Según zona de ordenanza

Condiciones estéticas

Según zonas. En las calles límites de zona se aplicarán a ambos paramentos las condiciones más restrictivas con relación a vuelos, marquesinas, toldos, cubiertas etc.

Condiciones higiénicas y de calidad



Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal

Página núm. 70

725^{MM}
Anys Pego
1279*2004



AJUNTAMENT
DE PEGO

DILIGENCIA.- Que extiende para acreditar que el nuevo texto refundido de la Modificación Puntual nº 13 ha sido aprobado por acuerdo plenario de fecha 29 de junio de 2006.

Pego, a 3 de julio de 2006
El Secretario

071

Urbanisme
Oficina Tècnica

MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 13 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Será de aplicación lo contenido en las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana, no admitiéndose viviendas con una fachada a vía o espacio público inferior a 4,00 metros.

Condiciones de uso

1. Uso dominante

Residencial.

2. Usos compatibles

Serán compatibles los siguientes: Comercial en sótano, planta baja y primera. Hotelero, oficinas en planta baja y primera. Socio-cultural, taller, artesanía, garajes, aparcamientos, docente, sanitario, asistencial y recreativo sólo en planta baja con superficie inferior a 250 m² y siempre que no se trate de actividades calificadas.

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.

También serán compatibles los usos público administrativo y los dotacionales.

3. Usos prohibidos

Los no dominantes ni compatibles para cada caso.

Artículo 197 CONDICIONES GENERALES DEL USO RESIDENCIAL EXTENSIVO

Definición

Se considera como tal toda aquella edificación residencial con vivienda unifamiliar, admitiéndose en ellas las siguientes tipologías:

1. *Tipología de vivienda unifamiliar tradicional*

Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal



Página núm. 71

725^{MM}
Anys Pego
1279-2004



AJUNTAMENT
DE PEGO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER PORMENORIZADO

DILIGENCIA.- Que extiende para acreditar que el nuevo texto refundido de la Modificación Puntual nº 13 ha sido aprobado por acuerdo plenario de fecha 29 de junio de 2006.

072

Pego, a 3 de julio de 2006

El Secretario

Urbanisme
Oficina Técnica

Se entiende como vivienda tradicional, el tipo de vivienda unifamiliar entre-medianeras, con fachada alineada a vial, desarrollada en dos o tres plantas, siendo en este último caso, la última planta de cambra o almacén y promocionada en unidades edificatorias independientes:

2. Tipología de vivienda unifamiliar adosada o en fila

Se entiende como vivienda adosada o en fila, el tipo de vivienda unifamiliar entre-medianeras pero con posibilidad de retranqueo de su fachada con respecto al vial, promocionada en unidades edificatorias de más de una vivienda.

3. Tipología de vivienda unifamiliar pareada

Se entiende como vivienda pareada, el tipo de edificación aislada, con retranqueo a todos los frentes de parcela, basado en la construcción de dos viviendas unifamiliares con una medianera común.

4. Tipología de vivienda unifamiliar aislada

Se entiende como vivienda aislada, el tipo de vivienda unifamiliar con retranqueo a todos los frentes de parcela.

Condiciones de volumen

1. Alineaciones

Son las establecidas por los planos de ordenación. La edificación se dispondrá según la alineación del vial, admitiendo los retranqueos establecidos para cada zona de ordenanza.



Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal

Página núm. 72

725^{MMV}
Anys Pego
1279-2004



AJUNTAMENT
DE PEGO

Urbanisme
Oficina Tècnica

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER PORMENORIZADO

En los casos de sustitución de edificios con objeto de integrar lo nuevo con lo existente, y mejorar las características viales, podrán imponerse pequeñas correcciones sobre la alineación de la edificación que se sustituye.

2. Superficie ocupable

Según cada zona de ordenanza.

Condiciones estéticas

Según zonas. En las calles límites de zona se aplicarán a ambos paramentos las condiciones más restrictivas con relación a vuelos, marquesinas, toldos, cubiertas etc.

Condiciones higiénicas y de calidad

Será de aplicación lo contenido en las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana, no admitiéndose viviendas con una fachada a vía o espacio público inferior a 6,00 metros.

Condiciones de uso

1. Uso dominante

Residencial.

2. Usos compatibles

Serán compatibles los siguientes: Comercial en sótano, planta baja y primera. Hotelero, oficinas en planta baja y primera. Socio-cultural, taller, artesanía, garajes, aparcamientos, docente, sanitario, asistencial y recreativo sólo en



Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal

Página núm. 73

725 anys Pego
1274-2004



AJUNTAMENT
DE PEGO

DILIGENCIA: Que extiende para acreditar que el nuevo texto refundido de la
Modificación puntual nº 15 ha sido aprobado por acuerdo plenario de fecha 29 de junio de
2006.



Pego, a 3 de julio de 2006
Secretario

074

Urbanisme
Oficina Tècnica

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER PORMENORIZADO

planta baja con superficie inferior a 250 m² y siempre que no se trate de actividades calificadas.

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.

También serán compatibles los usos público administrativo y los dotacionales.

3. Usos prohibidos

Los no dominantes ni compatibles para cada caso.

Artículo 205 CONDICIONES DE VOLUMEN

Alineaciones

Según las condiciones establecidas con carácter general. En ningún caso se autorizan patios ni entrantes en fachada.

Cuando en una misma calle existan diferencias en la dimensión de la acera, las alineaciones de la edificación respetarán la dimensión máxima de la acera.



Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal

Página núm. 74

725^{any}
Anys Pego
1279-2004



AJUNTAMENT
DE PEGO

DILIGENCIA que extiende para acreditar que el nuevo texto refundido de la
Modificación Puntual nº 13 ha sido aprobado por acuerdo plenario de fecha 29 de junio de
2006.



Pego, a 3 de julio de 2006

El Secretario

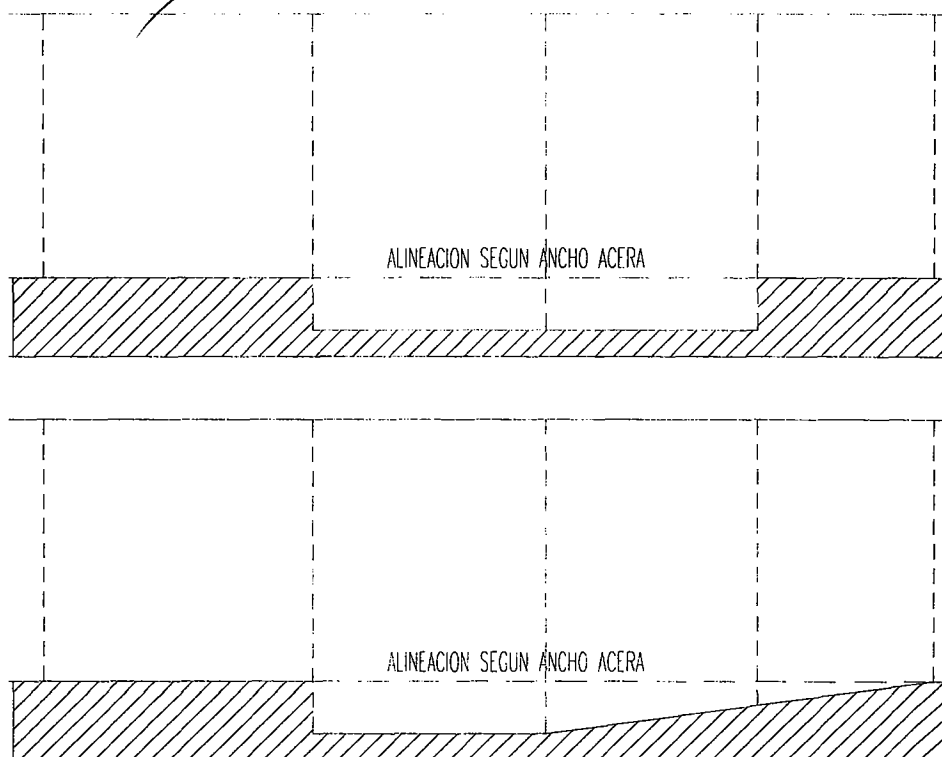
075

Urbanisme
Oficina Técnica

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER PORMENORIZADO



Deberán resolverse en chaflán, con una longitud de 3,0 metros, las esquinas señaladas en el plano de alineaciones.

Parcela mínima

Para ser edificables, según la tipología residencial, se establecen las siguientes condiciones de parcela mínima:

Tipología	Nº de plantas	Ancho de fachada	Superficie solar
Intensiva	III	6 m	120 m ²
	IV-V	12 m	240 m ²
Extensiva tradicional	II-III	6 m	120 m ²

Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal

725^{MMV}
Anys Pego
1279*2004

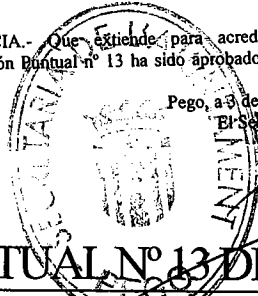


Página núm. 75



AJUNTAMENT
DE PEGO

DILIGENCIA.- Que extiende para acreditar que el nuevo texto refundido de la Modificación Puntual nº 13 ha sido aprobado por acuerdo plenario de fecha 29 de junio de 2006.



Pego, a 5 de julio de 2006
El Secretario

076

Urbanisme
Oficina Tècnica

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Para otros usos compatibles, en función del número de plantas edificadas la parcela mínima será la siguiente:

Nº de plantas	Ancho de fachada	Superficie solar
II-III	6 m	120 m ²
IV-V	12 m	240 m ²

Cuando existan parcelas inferiores a la mínima podrán ser de aplicación las condiciones establecidas para el casco histórico siempre que la edificación se destine a vivienda unifamiliar tradicional o para uso dotacional.

Parcela máxima

No se considera en la zona de alta densidad (V plantas) y en el resto la que resulte de la agrupación de dos parcelas catastrales del parcelario actual.

Edificabilidad

La planta baja se considera edificable en su totalidad.

En plantas superiores se establece un fondo máximo edificable de 25 metros, para edificaciones con tipología residencial extensiva tradicional y de 20 metros para las edificaciones con tipología intensiva cualquiera que sea el número de plantas.

Alturas

Según zonas:

Zona	Nº de plantas		Altura	
	Máximo	Mínimo	Máximo	Mínimo
Intensiva	V	II	16,50 m	9,50 m
Extensiva	III	II	10,50 m	7,50 m

Siendo las alturas de cornisa para cada grupo de plantas en la zona intensiva las siguientes:

Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal

Página núm. 76





AJUNTAMENT
DE PEGO

DILIGENCIA.- Que extiendo para acreditar que el nuevo texto refundido de la Modificación Puntual nº 13 ha sido aprobado por acuerdo plenario de fecha 29 de junio de 2006.

Pego, a 3 de julio de 2006
El Secretario

077

Urbanisme
Oficina Tècnica

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Nº de plantas	Altura
III	10,50
IV	13,40
V	16,50

Con objeto de mejorar la integración de lo nuevo con los edificios existentes, será posible variar la altura de cornisa. Dicha variación podrá ser impuesta por el Ayuntamiento y será en todo caso justificada.

La altura mínima de la planta baja a efectos de cuerpos volados será la dominante en cada calle, siendo de aplicación lo establecido en el artículo 116 de las presentes normas respecto de la altura mínima y máxima de la planta baja.

Sótanos

Se admite una planta sótano situada dentro de la superficie ocupable, siempre que se tomen las medidas necesarias para que la edificación vecina no quede afectada, con acceso independiente desde la vía o espacio público únicamente en las edificaciones con fachada a la C/ Maestro Blasco desde el cruce con C/ Ecce Homo, C/ San Jaime y C/ San Agustín, en el resto de la zona se admite una planta sótano situada dentro de la superficie ocupable con acceso desde el interior de la edificación, nunca desde la vía o espacio público.

Semisótanos y áticos:

No se admiten.

Artículo 210 CONDICIONES DE VOLUMEN

Alineaciones



Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal

Página núm. 77

75^{any}
anys Pego
1279-2004



AJUNTAMENT
DE PEGO

DILIGENCIA.- Que extiende para acreditar que el nuevo texto refundido de la Modificación Puntual N° 13 ha sido aprobado por acuerdo plenario de fecha 29 de junio de 2006.



Pego, 23 de julio de 2006

El secretario

078

Urbanisme
Oficina Tècnica

MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 13 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Según las condiciones establecidas con carácter general para el tipo de edificación residencial intensiva según alineación de vial.

Deberán resolverse en chafalán, con una longitud de 3,0 metros, las esquinas señaladas en el plano de alineaciones.

Parcela mínima

Para ser edificables, según la tipología residencial, se establecen las siguientes condiciones de parcela mínima:

Tipología	Nº de plantas	Ancho de fachada	Superficie solar
Alineación vial	II-III	6 m	120 m ²
	IV-V	12 m	240 m ²

Para otros usos compatibles, en función del número de plantas edificadas la parcela mínima será la siguiente:

Nº de plantas	Ancho de fachada	Superficie solar
II-III	6 m	120 m ²
IV-V	12 m	240 m ²

Parcela máxima

No se considera.

Edificabilidad:

1. Intensiva según alineación de vial

La planta baja se considera edificable en su totalidad.
En plantas superiores se establece un fondo máximo edificable de 20 metros.



Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal

Página núm. 78

725^{NVM}
Anys Pego
1279•2004



AJUNTAMENT
DE PEGO

DILIGENCIA que estende para acreditar que el nuevo texto refundido de la Modificación Puntual nº 13 ha sido aprobado por acuerdo plenario de fecha 29 de junio de 2006.



Pego a 3 de julio de 2006
El Secretario

079

Urbanisme
Oficina Tècnica

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Alturas:

Zona	Nº de plantas		Altura	
	Máximo	Mínimo	Máximo	Mínimo
Intensiva alineación vial	V	II	16,50 m	7,50 m

Siendo las alturas de cornisa para cada grupo de plantas en la zona intensiva las siguientes:

Nº de plantas	Altura
III	10,50
IV	13,40
V	16,50

Con objeto de mejorar la integración de lo nuevo con los edificios existentes, será posible variar la altura de cornisa. Dicha variación podrá ser impuesta por el Ayuntamiento y será en todo caso justificada.

La altura mínima de la planta baja a efectos de cuerpos volados será la dominante en cada calle, siendo de aplicación lo establecido en el artículo 116 de las presentes normas respecto de la altura mínima y máxima de la planta baja.

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

Sótanos:

Se admite una planta sótano situada dentro de la superficie ocupable, siempre que se tomen las medidas necesarias para que la edificación vecina no quede afectada.

Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal



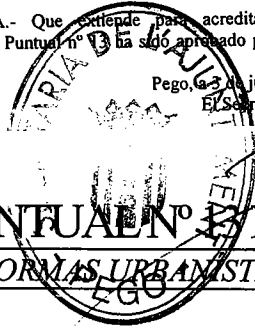
Página núm. 79

75 anys Pego
1279*2004



AJUNTAMENT
DE PEGO

DILIGENCIA.- Que extiende para acreditar que el nuevo texto refundido de la
Modificación Puntual nº 3 ha sido aprobado por acuerdo plenario de fecha 29 de junio de
2006.



Pego, a 3 de julio de 2006
El Secretario

080

Urbanisme
Oficina Técnica

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Semisótanos:

Se admiten de acuerdo con las condiciones generales.

Áticos:

Se admiten en la zona grafiada en los planos de ordenación con las condiciones establecidas con carácter general.

Artículo 211 CONDICIONES ESTÉTICAS.

Condiciones generales.

Cuando se trate de edificaciones en el entorno del conjunto arquitectónico del casco histórico, serán de aplicación las normas del artículo 164.

Si el edificio formase parte del patrimonio protegido, le será de aplicación lo especificado en el artículo 163.

Será siempre de aplicación lo especificado en el artículo 165.

En las calles límites de zona se aplicarán a ambos paramentos las condiciones más restrictivas en relación con vuelos, marquesinas, toldos, cubiertas etc.

Aleros y cornisas:

Se admiten aleros y cornisas cuyo saliente no exceda de 40 cm ni del mayor de los existentes en la calle.

Cuerpos volados:

En toda la zona se admiten balcones abiertos salientes paralelos a la alineación de fachada. La suma de longitudes de los balcones no superará el 70% de la suma de longitudes de fachada en plantas superiores a la baja. El espesor total del balcón no excederá de 15 cm. y el saliente máximo no excederá de:

Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal



Página núm. 80

725 años Pego
1274-2004

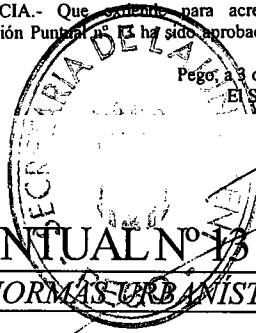


AJUNTAMENT
DE PEGO

DILIGENCIA.- Que se presenta para acreditar que el nuevo texto refundido de la Modificación Puntual nº 13 ha sido aprobado por acuerdo plenario de fecha 29 de junio de 2006.

Pego, a 3 de julio de 2006
El Secretario

081



Urbanisme
Oficina Tècnica

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER PORMENORIZADO

1. 120 cm
2. El 10% del ancho de la calle
3. El ancho de la acera menos 15 cm

La altura mínima de la planta baja a efectos de cuerpos volados será la dominante en cada calle, siendo de aplicación lo establecido en el artículo 116 de las presentes normas respecto de la altura mínima y máxima de la planta baja.

En toda la zona, se admite la construcción de terrazas y cuerpos volados cerrados paralelos a la alineación de vial, a una altura superior a 3,50 metros y cuyo saliente no excederá las dimensiones establecidas para balcones y cuya superficie no podrá superar el 50% de la superficie máxima teórica ocupable en toda la fachada, en función del número de plantas proyectadas.

El párrafo anterior no será de aplicación en las zonas de ensanche de protección ambiental y en calles con ancho inferior a 6,00 metros.

Cubiertas:

En las calles en las que se admite la construcción de vuelos cerrados, podrán rematarse los edificios con antepechos de terraza o con aleros y cubierta inclinada siempre que se resuelva adecuadamente el encuentro entre los diferentes paramentos.

Donde se permitan los áticos la envolvente de la cubierta estará formada por los planos de 19º (35%) de inclinación máxima apoyados en el borde superior del forjado de cubierta de dicho ático, permitiéndose una discontinuidad a 3.50 m mínimo de las alineaciones exteriores y a 3,00 m mínimo de las interiores, con altura máxima de 2.60 m. El retranqueo mínimo respecto de las alineaciones interiores y exteriores será de 3,00 m y 3,50 m respectivamente.

Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal



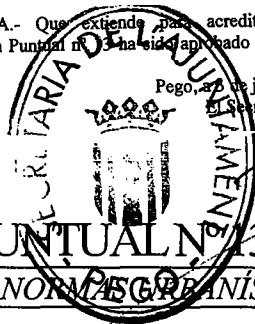
Página núm. 81

725^{MM}
Anys Pego
1279-2004



AJUNTAMENT
DE PEGO

DILIGENCIA.- Que extiende para acreditar que el nuevo texto refundido de la
Modificación Puntual nº 3 ha sido aprobado por acuerdo plenario de fecha 29 de junio de
2006.



Pego, 27 de julio de 2006
El Secretario

082

Urbanisme
Oficina Tècnica

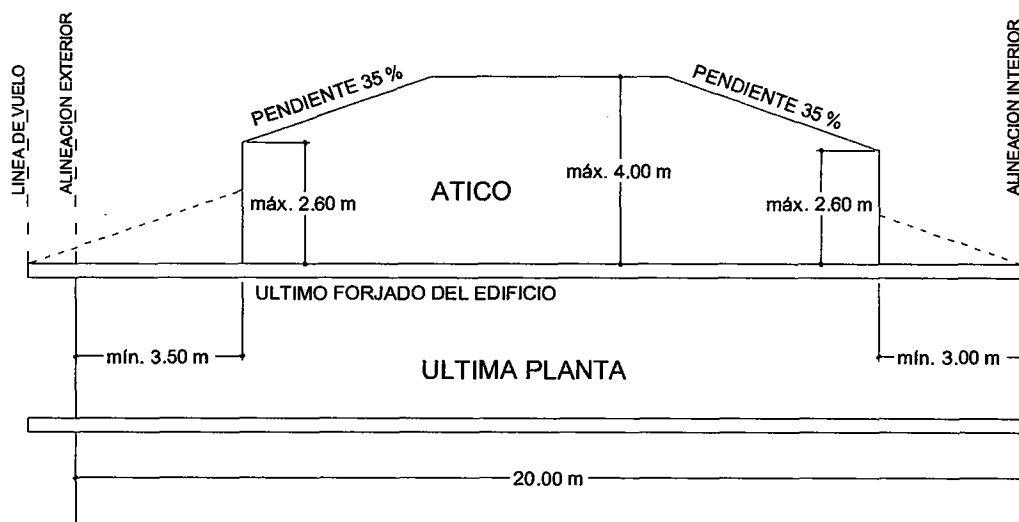
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

NORMAS PRESCRIPATIVAS DE CARÁCTER PORMENORIZADO

No podrá construirse ningún elemento edificado por encima de los planos que definen la cubierta inclinada, cuya cumbrera estará como máximo a 4,00 metros de altura respecto de la línea de cornisa realmente ejecutada, salvo casos de justificada necesidad.

La superficie máxima de la terraza será del 75% de la superficie en planta de la cubierta.



En las zonas de residencial extensivo y con protección ambiental las cubiertas serán inclinadas, con pendiente máxima del 50%, de teja árabe y con cumbrera paralela a la fachada y en las que podrá permitirse la construcción de terrazas planas en la cubierta con las siguientes condiciones:

1. La cubierta inclinada ocupará como mínimo los 2 primeros metros a cada fachada de vial público.
2. La superficie máxima de la terraza será del 50% de la superficie en planta de la cubierta.



Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal

Página núm. 82

75^{any}
Anys Pego
1274-2004



AJUNTAMENT
DE PEGO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

NORMAS SUBORDINADAS DE CARÁCTER PORMENORIZADO

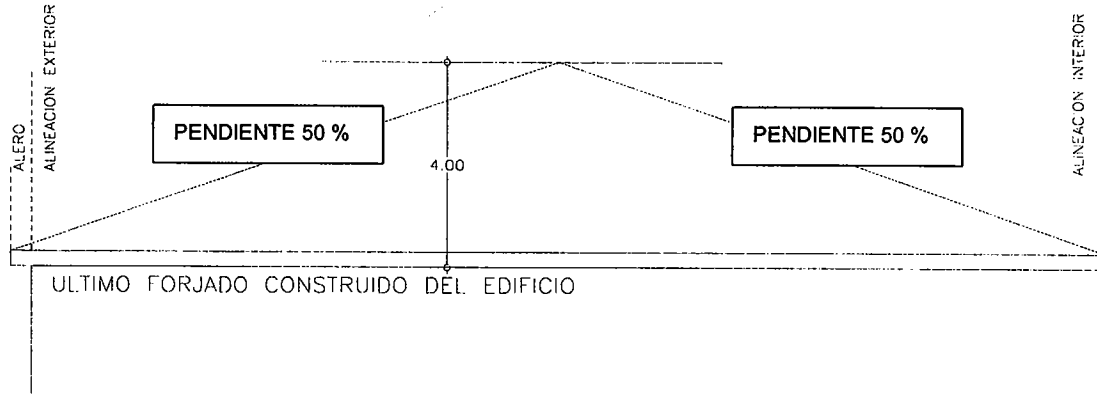
DILIGENCIA que extiende para acreditar que el nuevo texto refundido de la Modificación Puntual nº 13 ha sido aprobado por acuerdo plenario de fecha 29 de junio de 2006.



Pego, a 3 de julio de 2006

El Secretario

Urbanisme
Oficina Técnica



La desvinculación de los áticos respecto de la vivienda de última planta no supondrá, en ningún caso, un aumento del número de viviendas.

Para asegurar el cumplimiento de la normativa relativo a no incrementar el número de viviendas en aquellos proyectos que desvinculen la planta ático de la planta inferior se exigirá un Estudio Prospectivo, que justifique gráficamente que el número de viviendas resultante de desvincular las viviendas de la planta ático es igual o inferior al número de viviendas resultante, de no desvincular las viviendas de la planta ático.

Marquesinas.

Según régimen general.

Toldos, muestras y vallas publicitarias.

Según el régimen general.

La presente norma cesará en su aplicación cuando las características a proteger de los edificios o de su entorno sean contradictorias con su contenido.

Artículo 215 CONDICIONES DE VOLUMEN

Alineaciones

Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal



Página núm. 83

725^{MM}
Anys Pego
1279 • 2004



AJUNTAMENT
DE PEGO



Pego, a 8 de julio de 2006
El Secretario

Urbanisme
Oficina Tècnica

MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 13 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

NORMAS PORMENORIZADAS DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Según la tipología podrán diferenciarse:

Residencial extensiva en fila o tradicional	Alineación a vial sin retranqueos
Residencial extensiva aislada	Con retranqueos mínimos a lindes

Los retranqueos mínimos a lindes para edificación extensiva aislada son los siguientes :

Retranqueo a linde frontal	4 metros
Retranqueo a linde testero	3 metros
Retranqueo a lindes laterales	3 metros

Deberán resolverse en chaflán, con una longitud de 3,0 metros, las esquinas señaladas en el plano de alineaciones.

Parcela mínima

Para ser edificables, según la tipología residencial, se establecen las siguientes condiciones de parcela mínima:

Tipología	Nº de plantas	Ancho de fachada	Superficie solar
En fila	II-III	6 m	120 m ²
Tradicional	II-III	6 m	120 m ²
Aislada	I-II	12 m	400 m ²

Parcela máxima

No se considera.

Edificabilidad:

En edificación tradicional:

- La planta baja se considera edificable en su totalidad.



Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal

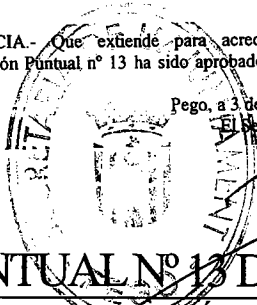
Página núm. 84

725 años Pego
1229-2004



AJUNTAMENT
DE PEGO

DILIGENCIA - Que extiende para acreditar que el nuevo texto refundido de la Modificación Puntual nº 13 ha sido aprobado por acuerdo plenario de fecha 29 de junio de 2006.



Pego, a 3 de julio de 2006

El Secretario

085

Urbanisme
Oficina Técnica

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER PORMENORIZADO

- En plantas superiores se establece un fondo máximo edificable de 25 metros.

En edificación en fila:

- La planta baja se considera edificable en su totalidad.
- En plantas superiores se establece un fondo máximo edificable de 20 metros.

En edificación extensiva en fila o aislada, los parámetros que definen la edificabilidad son los siguientes:

Tipo de edificación	Coefficiente edificabilidad neto	Ocupación máxima de parcela
En fila	2,00 m ² /m ²	100 %
Aislada	0,35 m ² /m ²	45 %

Alturas:

Zona	Nº de plantas		Altura	
	Máximo	Mínimo	Máximo	Mínimo
Extensiva tradicional	III	II	10,50 m	7,50 m
Extensiva adosada en fila	III	II	10,00 m	6,50 m
Extensiva aislada	II	I	7,00 m	3,00 m

Con objeto de mejorar la integración de lo nuevo con los edificios existentes, será posible variar la altura de cornisa. Dicha variación podrá ser impuesta por el Ayuntamiento y será en todo caso justificada.

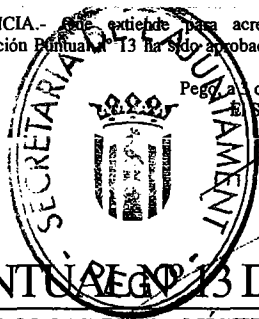
La altura mínima de la planta baja a efectos de cuerpos volados será la dominante en cada calle, siendo de aplicación lo establecido en el artículo 116 de las presentes normas respecto de la altura mínima y máxima de la planta baja.

Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal



Página núm. 85

725^{MM}
anys Pego
1279-2004



Pego, a de julio de 2006
El Secretario

Urbanisme
Oficina Tècnica

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER PORMENORIZADO

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

Sótanos:

Se admite una planta sótano situada dentro de la superficie ocupable, siempre que se tomen las medidas necesarias para que la edificación vecina no quede afectada.

Semisótanos:

Se admiten de acuerdo con las condiciones generales.

Áticos:

Se admiten en la zona grafiada en los planos de ordenación con las condiciones de carácter general.

Artículo 220 CONDICIONES DE VOLUMEN

Alineaciones

Según las condiciones generales.

Deberán resolverse en chaflán, con una longitud de 3,0 metros, las esquinas señaladas en el plano de alineaciones.

Parcela mínima

Para ser edificables, las parcelas tendrán un frente de fachada a la calle no inferior a 6 metros.

Parcela máxima

No se considera.



Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal

Página núm. 86





AJUNTAMENT
DE PEGO

DILIGENCIA que extiende para acreditar que el nuevo texto refundido de la Modificación Puntual N.º 13 ha sido aprobado por acuerdo plenario de fecha 29 de junio de 2006.



Pego, a 3 de julio de 2006
El Secretario

087

Urbanisme
Oficina Técnica

MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 13 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Edificabilidad:

Según régimen general, se admite:

Superficie ocupable en planta baja	Edificable en la totalidad del solar
Profundidad edificable en planta piso	20 m de profundidad

Alturas:

Con objeto de mejorar la integración de lo nuevo con los edificios existentes, será posible variar la altura de cornisa. Dicha variación podrá ser impuesta por el Ayuntamiento y será en todo caso justificada.

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

Sótanos:

Se admite una planta sótano situada dentro de la superficie ocupable, siempre que se tomen las medidas necesarias para que la edificación vecina no quede afectada.

Semisótanos:

No se admiten.

Áticos:

No se admiten.

Artículo 229 CONDICIONES DE VOLUMEN

Alineaciones



Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal

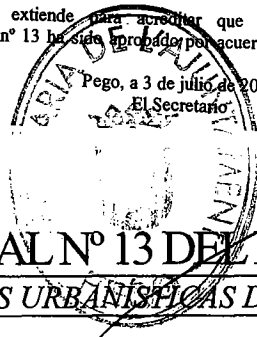
Página núm. 87





AJUNTAMENT
DE PEGO

DILIGENCIA.- Que extiende para acreditar que el nuevo texto refundido de la Modificación Puntual nº 13 ha sido aprobado por acuerdo plenario de fecha 29 de junio de 2006.



Pego, a 3 de julio de 2006

El Secretario

088

Urbanisme
Oficina Tècnica

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Son las definidas en los planos de ordenación.

Parcela mínima

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

Tipología	Nº de plantas	Ancho de fachada	Superficie solar
En fila	II-III	6 m	120 m ²
Aislada	I-II	12 m	400 m ²
En bloque	I-II	12 m	800 m ²

Parcela máxima

No se considera

Edificabilidad

En edificación en fila, se considera la planta baja edificable en su totalidad y en las plantas piso una profundidad edificable de 20 metros.

Tipo de edificación	Coficiente edificabilidad neto	Ocupación máxima de parcela
En fila	2,00 m ² /m ²	100 %
Aislada	0,35 m ² /m ²	45 %
En bloque	0,35 m ² /m ²	45 %

Alturas:

Zona	Nº de plantas		Altura	
	Máximo	Mínimo	Máximo	Mínimo
Extensiva adosada en fila	III	II	10,00 m	6,50 m
Extensiva aislada o bloque	II	I	7,00 m	3,00 m

Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal

Página núm. 88

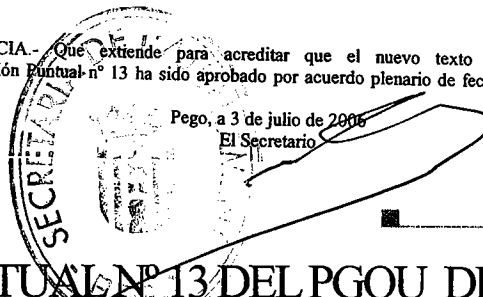
725^{any}
Anys Pego
1279-2004





AJUNTAMENT
DE PEGO

DILIGENCIA. Que extiende para acreditar que el nuevo texto refundido de la
Modificación Puntual nº 13 ha sido aprobado por acuerdo plenario de fecha 29 de junio de
2006.



Pegu, a 3 de julio de 2006
El Secretario

089

Urbanisme
Oficina Tècnica

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Con objeto de mejorar la integración de lo nuevo con los edificios existentes, será posible variar la altura de cornisa. Dicha variación podrá ser impuesta por el Ayuntamiento y será en todo caso justificada.

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.

Semisótanos

Se admiten según las condiciones establecidas en el artículo 124.

Áticos

Se admiten en la zona grafiada en los planos de ordenación con las condiciones establecidas con carácter general.

Artículo 233 CONDICIONES ESTÉTICAS

Aleros y cornisas

Para el tipo de edificación unifamiliar en fila, se admitirán aleros y cornisas cuyo saliente no exceda de 40 cm.

En edificaciones unifamiliares aisladas o adosadas, se admiten aleros y cornisas cuyo saliente no exceda de 80 cm, pudiendo estos sobresalir de las distancias a lindes observadas para la edificación principal.

Cuerpos volados

Para el tipo de edificación unifamiliar en fila, se admiten balcones abiertos salientes. La suma de longitudes de los balcones no superará el 70% de la

Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal

Página núm. 89

725^{any}
Anys Pegu
1279 • 2013



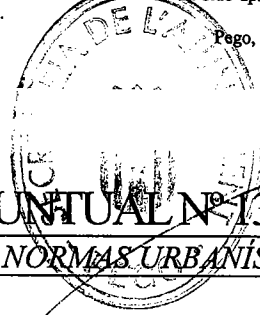


AJUNTAMENT
DE PEGO

DILIGENCIA.- Que extiende para acreditar que el nuevo texto refundido de la
Modificación Puntual nº 13 ha sido aprobado por acuerdo plenario de fecha 29 de junio de
2006.

090

Pego, a 3 de julio de 2006
El Secretario



Urbanisme
Oficina Tècnica

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER PORMENORIZADO

suma de longitudes de fachada en plantas superiores a la baja. El espesor total del balcón no excederá de 15 cm. y el saliente máximo no excederá de:

1. 120 cm
2. El 10% del ancho de la calle
3. En ancho de la acera menos 15 cm

Los cuerpos volados deberán situarse como mínimo a 3,50 m por encima de la rasante oficial, siendo de aplicación lo establecido en el artículo 116 de las presentes normas respecto de la altura mínima y máxima de la planta baja.

Asimismo, para este tipo de edificación, se admite la construcción de terrazas y cuerpos volados cerrados paralelos a la alineación de vial, cuyo saliente no excederá las dimensiones establecidas para balcones y cuya superficie no podrá superar el 50% de la superficie máxima teórica ocupable en toda la fachada, en función del número de plantas proyectadas.

Cubiertas:

Las cubiertas inclinadas, en edificaciones de residencial extensivo, tendrán pendiente máxima del 35%, de teja árabe y con cumbrera paralela a la fachada y en las que podrá permitirse la construcción de terrazas planas en la cubierta con las siguientes condiciones:

1. La cubierta inclinada ocupará como mínimo los 2 primeros metros a cada fachada de vial público.
2. La superficie máxima de la terraza será del 75% de la superficie en planta de la cubierta.
3. No podrá construirse ningún elemento edificado por encima de los planos que definen la cubierta inclinada, cuya cumbrera estará como máximo a 3,50 metros de altura respecto de la línea de cornisa realmente ejecutada.

Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal

Página núm. 90

725^{MM}
Anys Pego
1279-2004





AJUNTAMENT
DE PEGO



Pego, a 3 de julio de 2006
El Secretario

Urbanisme
Oficina Técnica

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER PORMENORIZADO

En las edificaciones de residencial intensivo serán de aplicación las consideraciones establecidas para esta tipología en el artículo 211.

Marquesinas.

Según régimen general.

Toldos, muestras y vallas publicitarias.

Según el régimen general.

La presente norma cesará en su aplicación cuando las características a proteger de los edificios o de su entorno sean contradictorias con su contenido.

Artículo 238 CONDICIONES DE VOLUMEN

Alineaciones

Son las definidas en los planos de ordenación.

Parcela mínima

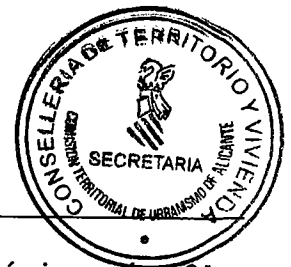
En función de la tipología edificatoria, se definen las siguientes parcelas mínimas:

Tipología		Plantas	Fachada	Solar
Intensiva	Alineación vial	III-IV	6 m	120 m ²
Extensiva	Aislada	I-II	12 m	400 m ²
	En bloque	I-II	12 m	800 m ²

Parcela máxima

No se considera

Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal



Página núm. 91

725 anys Pego
1279-2004



AJUNTAMENT
DE PEGO

DILIGENCIA.- Que extiende para acreditar que el nuevo texto refundido de la Modificación Puntual nº 13 ha sido aprobado por acuerdo plenario de fecha 29 de junio de 2006.



Pego, a 3 de julio de 2006
El Secretario

092

Urbanisme
Oficina Tècnica

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Edificabilidad

En edificación intensiva según alineación de vial, se considera la planta baja edificable en su totalidad y en las plantas piso una profundidad edificable de 20 metros.

Tipo de edificación		Coefficiente edificabilidad neto	Ocupación máxima de parcela
Extensiva	Aislada	0,35 m ² /m ²	45 %
	En bloque	0,35 m ² /m ²	45 %

Alturas:

Zona		Nº de plantas		Altura	
		Máximo	Mínimo	Máximo	Mínimo
Intensiva	Alineación vial	V	II	16,50 m	7,50 m
Extensiva	Aislada o en bloque	II	I	7,00 m	3,00 m

Con objeto de mejorar la integración de lo nuevo con los edificios existentes, será posible variar la altura de cornisa. Dicha variación podrá ser impuesta por el Ayuntamiento y será en todo caso justificada.

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.

Semisótanos

Se admiten según las condiciones establecidas en el artículo 124.

Áticos



Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal

Página núm. 92



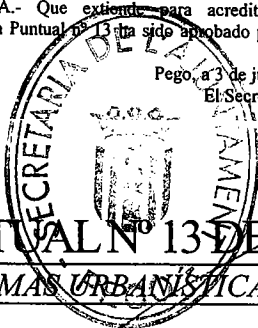


AJUNTAMENT
DE PEGO

DILIGENCIA.- Que extiendo para acreditar que el nuevo texto refundido de la
Modificación Puntual nº 13 ha sido aprobado por acuerdo plenario de fecha 29 de junio de
2006.

093

Pego, a 3 de julio de 2006
El Secretario



Urbanisme
Oficina Tècnica

MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 13 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Se admiten en la zona grafiada en los planos de ordenación con las condiciones establecidas con carácter general.

Artículo 243 CONDICIONES ESTÉTICAS

Aleros y cornisas

En edificaciones unifamiliares aisladas o en bloque exento, se admiten aleros y cornisas cuyo saliente no exceda de 80 cm, pudiendo estos sobresalir de las distancias a lindes observadas para la edificación principal.

Cuerpos volados

Para el tipo de edificación según alineación de vial, se admiten balcones abiertos salientes. La suma de longitudes de los balcones no superará el 70% de la suma de longitudes de fachada en plantas superiores a la baja. El espesor total del balcón no excederá de 15 cm. y el saliente máximo no excederá de:

1. 120 cm
2. El 10% del ancho de la calle
3. En ancho de la acera menos 15 cm

Los cuerpos volados deberán situarse como mínimo a 3,50 m por encima de la rasante oficial, siendo de aplicación lo establecido en el artículo 116 de las presentes normas respecto de la altura mínima y máxima de la planta baja.

Se admite la construcción de terrazas y cuerpos volados cerrados paralelos a la alineación de vial, cuyo saliente no excederá las dimensiones establecidas para balcones y cuya superficie no podrá superar el 50% de la superficie máxima teórica ocupable en toda la fachada, en función del número de plantas proyectadas.

Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal



Página núm. 93

75 años Pego
1279-2004



AJUNTAMENT
DE PEGO

DILIGENCIA.- Que extiende para acreditar que el nuevo texto refundido de la
Modificación Plana nº 13 ha sido aprobado por acuerdo plenario de fecha 29 de junio de
2006.

Pego, a 3 de julio de 2006
El Secretario

094



Urbanisme
Oficina Tècnica

MODIFICACIÓN PLANA Nº 13 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Cubiertas:

Las cubiertas inclinadas, en edificaciones de residencial extensivo, tendrán pendiente máxima del 35%, de teja árabe y con cumbrera paralela a la fachada y en las que podrá permitirse la construcción de terrazas planas en la cubierta con las siguientes condiciones:

4. La cubierta inclinada ocupará como mínimo los 2 primeros metros a cada fachada de vial público.
5. La superficie máxima de la terraza será del 75% de la superficie en planta de la cubierta.
6. No podrá construirse ningún elemento edificado por encima de los planos que definen la cubierta inclinada, cuya cumbrera estará como máximo a 3,50 metros de altura respecto de la línea de cornisa realmente ejecutada.

En las edificaciones de residencial intensivo serán de aplicación las consideraciones establecidas para esta tipología en el artículo 211.

Marquesinas.

Según régimen general.

Toldos, muestras y vallas publicitarias.

Según el régimen general.

La presente norma cesará en su aplicación cuando las características a proteger de los edificios o de su entorno sean contradictorias con su contenido.

Artículo 248 CONDICIONES DE VOLUMEN

Alineaciones

Son las definidas en los planos de ordenación.



Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal

Página núm. 94

725^{MM}
Anys Pego
1279*2004



AJUNTAMENT
DE PEGO

DILIGENCIA.- Que extiende para acreditar que el nuevo texto refundido de la
Modificación Puntual nº 13 ha sido aprobado por acuerdo plenario de fecha 29 de junio de
2006.

Pego, a 3 de julio de 2006
El Secretario

Urbanisme
Oficina Tècnica

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Parcela mínima

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

Tipología		Plantas	Fachada	Solar
Intensiva	Alineación vial	III	6 m	120 m ²
		IV-V	12 m	240 m ²
Extensiva	Aislada	I-II	12 m	400 m ²
	En bloque	I-II	12 m	400 m ²

Parcela máxima

No se considera

Edificabilidad

En edificación intensiva según alineación de vial, se considera la planta baja edificable en su totalidad y en las plantas piso una profundidad edificable de 20 metros.

Tipo de edificación		Coefficiente edificabilidad neto	Ocupación máxima de parcela
Extensiva	Aislada o en bloque	0,35 m ² /m ²	45 %

Alturas:

Zona		Nº de plantas		Altura	
		Máximo	Mínimo	Máximo	Mínimo
Intensiva	Alineación vial	V	II	16,50 m	7,50 m
Extensiva	Aislada o bloque	II	I	7,00 m	3,00 m

Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal

725 años Pego
1279-2004



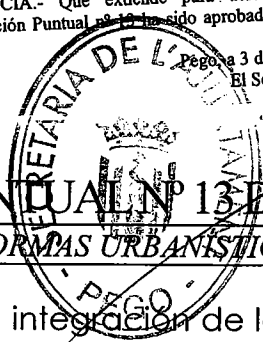
Página núm. 95



AJUNTAMENT
DE PEGO

DILIGENCIA.- Que extiende para acreditar que el nuevo texto refundido de la
Modificación Puntual nº 13 ha sido aprobado por acuerdo plenario de fecha 29 de junio de
2006.

096



Pego a 3 de julio de 2006
El Secretario

Urbanisme
Oficina Técnica

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Con objeto de mejorar la integración de lo nuevo con los edificios existentes, será posible variar la altura de cornisa. Dicha variación podrá ser impuesta por el Ayuntamiento y será en todo caso justificada.

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.

Semisótanos

Se admiten según las condiciones establecidas en el artículo 124.

Áticos

Se admiten en la zona grafiada en los planos de ordenación con las condiciones establecidas con carácter general.

Artículo 253 CONDICIONES ESTÉTICAS

Aleros y cornisas

En edificaciones unifamiliares aisladas y en edificación en bloque exento, se admiten aleros y cornisas cuyo saliente no exceda de 80 cm, pudiendo estos sobresalir de las distancias a lindes observadas para la edificación principal.

Cuerpos volados

Para el tipo de edificación según alineación de vial, se admiten balcones abiertos salientes. La suma de longitudes de los balcones no superará el 70% de la suma de longitudes de fachada en plantas superiores a la baja. El espesor total del balcón no excederá de 15 cm. y el saliente máximo no excederá de:

Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal

725
Anys Pego
1279-2014



Página núm. 96



AJUNTAMENT
DE PEGO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER PORMENORIZADO

DILIGENCIA.- Que extiende para acreditar que el nuevo texto refundido de la Modificación Puntual nº 13 ha sido aprobado por acuerdo plenario de fecha 29 de junio de 2006.

Pego, a 3 de julio de 2006

El Secretario

097

Urbanisme
Oficina Tècnica

1. 120 cm
2. El 10% del ancho de la calle
3. En ancho de la acera menos 15 cm

Los cuerpos volados deberán situarse como mínimo a 3,50 m por encima de la rasante oficial, siendo de aplicación lo establecido en el artículo 116 de las presentes normas respecto de la altura mínima y máxima de la planta baja.

Se admite la construcción de terrazas y cuerpos volados cerrados paralelos a la alineación de vial, cuyo saliente no excederá las dimensiones establecidas para balcones y cuya superficie no podrá superar el 50% de la superficie máxima teórica ocupable en toda la fachada, en función del número de plantas proyectadas.

Cubiertas:

Las cubiertas inclinadas, en edificaciones de residencial extensivo, tendrán pendiente máxima del 35%, de teja árabe y con cumbrera paralela a la fachada y en las que podrá permitirse la construcción de terrazas planas en la cubierta con las siguientes condiciones:

1. La cubierta inclinada ocupará como mínimo los 2 primeros metros a cada fachada de vial público.
2. La superficie máxima de la terraza será del 75% de la superficie en planta de la cubierta.
3. No podrá construirse ningún elemento edificado por encima de los planos que definen la cubierta inclinada, cuya cumbrera estará como máximo a 3,50 metros de altura respecto de la línea de cornisa realmente ejecutada.

En las edificaciones de residencial intensivo serán de aplicación las consideraciones establecidas para esta tipología en el artículo 211.

Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal



Página núm. 97

725
Anys Pego
1274-2004



AJUNTAMENT
DE PEGO

Pego, a 3 de julio de 2006
El Secretario

Urbanisme
Oficina Tècnica

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Marquesinas.

Según régimen general.

Toldos, muestras y vallas publicitarias.

Según el régimen general.

La presente norma cesará en su aplicación cuando las características a proteger de los edificios o de su entorno sean contradictorias con su contenido."



Alfonso Turell Huelin
Arquitecto Municipal

Página núm. 98

725^{RMU}
Anys Pego
1279-2004



AJUNTAMENT
DE PEGO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

Urbanisme
Oficina Tècnica

PLANOS DE ORDENACION

DILIGENCIA.- Que extiende para acreditar que el nuevo texto refundido de la Modificación Puntual nº 13 ha sido aprobado por acuerdo plenario de fecha 29 de junio de 2006.

Pegu, a 3 de julio de 2006
El Secretario

099

VI) PLANOS DE ORDENACIÓN



Alfonso Turell Huelin
Arquitecta Municipal

Página núm. 99



DILIGENCIA.- Que extiende para acreditar que el nuevo texto refundido de la Modificación Puntual nº 13 ha sido aprobado por acuerdo plenario de fecha 29 de junio de 2006.

Pego, 3 de julio de 2006
Secretario

100



AJUNTAMENT
DE PEGO



Urbanisme
Oficina Tècnica

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

PLANOS DE ORDENACION

A PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Numero	Título	Contenido	Escala
BC-2	CLASIFICACION DE SUELOS. ZONA CASCO. MODICADO	Clasificación de suelos	1 : 2000

B PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Numero	Título	Contenido	Escala
CC-2.1	CALIFICACIÓN DE SUELOS. ZONA CASCO. MODIFICADO	Calificación de suelos	1 : 1000
CC-2.2	CALIFICACIÓN DE SUELOS. ZONA CASCO. MODIFICADO	Calificación de suelos	1 : 1000
CC-2.3	CALIFICACIÓN DE SUELOS. ZONA CASCO. MODIFICADO	Calificación de suelos	1 : 1000
CC-2.4	CALIFICACIÓN DE SUELOS. ZONA CASCO. MODIFICADO	Calificación de suelos	1 : 1000

CONSELL DE LA GENERALIDAD VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORI I VIVIENDA
DILIGENCIA para hacer constar que este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

el día 31 ENE 2006

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo



Alfonso Turell Huelin
Arquitecta Municipal

Página núm. 100

725 anys Pego
1279-2004