

**PLAN PARCIAL MODIFICADO DEL SECTOR DE SUELO  
URBANIZABLE NO PORMENORIZADO “CALVARI II”  
DEFINIDO POR EL P.G.O.U. DE PEGO, ALICANTE.**

**PROMOTOR:** INA VERDALA PROMOCIONES, S.L.

**ARQUITECTOS:** JAIME S. MIRA FRANCO.  
JOSÉ TARÍN SASTRE.

Valencia, diciembre de 2021

# **PLAN PARCIAL MODIFICADO DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PORMENORIZADO “CALVARI II” DEFINIDO POR EL P.G.O.U. DE PEGO, ALICANTE.**

## **INDICE**

	Página
CAPITULO 0. ANTECEDENTES	3
CAPITULO 1. OBJETO	4
1.1. Objeto y discusión del marco normativo del Plan Parcial	
1.2. Justificación técnica de la presente modificación	
1.3. Estudios complementarios	
 <b><u>MEMORIA INFORMATIVA</u></b>	
CAPITULO 2. CONDICIONES GEOGRÁFICAS E INSTITUCIONALES DEL TERRITORIO ORDENADO	20
2.1. Condiciones geográficas	
2.2. Condiciones institucionales	
 <b><u>MEMORIA JUSTIFICATIVA</u></b>	
CAPITULO 3. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	25
3.1. Alternativas de Ordenación	
3.2. Adecuación de la Ordenación pormenorizada a la Ordenación estructural	
3.3. Ficha de Planeamiento y Gestión	
3.4. Contenido de la propuesta respecto de la Ordenación vigente	
3.5. Contenido justificativo mínimo de la propuesta	
3.6. Delimitación de unidades de ejecución	
CAPITULO 4. ANEXO DE CUADROS RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS Y USOS DEL PLAN PARCIAL	35
4.1. Información general	
4.2. Reserva de dotaciones mínimas	
4.3. Datos relativos a las manzanas privadas	
4.4. Resumen de datos de las Unidades de Ejecución	
4.5. Resumen de superficies por usos del Plan Parcial	
 <b><u>NORMAS URBANÍSTICAS</u></b>	
CAPITULO 5. NORMAS URBANÍSTICAS	39
5.1. Sector Calvari II	
5.2. Dotaciones estructurales	
 <b><u>PLANOS</u></b>	
CAPITULO 6. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA	53

Valencia, diciembre de 2021

# **PLAN PARCIAL MODIFICADO DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PORMENORIZADO “CALVARI II” DEFINIDO POR EL P.G.O.U. DE PEGO, ALICANTE.**

## **CAPITULO 0. ANTECEDENTES.**

Por encargo de la sociedad **INA VERDALA PROMOCIONES, S.L.**, se presentó **Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable No Pormenorizado Calvari II** definido en el **Plan General de Ordenación Urbana de la localidad de Pego**, como parte comprensiva del Programa para el Desarrollo de la Actuación Integrada homónima, aprobado por acuerdo del Ayuntamiento Pleno con fecha 9 de abril de 2003; como documento de desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Pego.

El Plan General de Ordenación Urbana de Pego se redacta para llevar a cabo la revisión del Plan General de Ordenación Urbana redactado en el año 1.977 y aprobado el 6 de abril de 1.979, así como para adaptar el planeamiento vigente a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística 6/1.994, de la Generalitat Valenciana (desde ahora, L.R.A.U.). El Plan General es **aprobado** por la Comisión Territorial de Urbanismo el **16 de noviembre de 1.998** y **publicado** en el boletín de la provincia con fecha **2 de marzo de 1.999**.

En dicho Plan se delimitan distintos sectores sobre los que, posteriormente, se ha de redactar la correspondiente documentación urbanística. Entre ellos se encuentra el **sector Calvari II** definido, por tanto, dentro del suelo urbanizable no pormenorizado.

## **CAPITULO 1. OBJETO.**

### **1.1. OBJETO Y DISCUSIÓN DEL MARCO NORMATIVO DEL PLAN PARCIAL**

El presente documento se propone con el objeto de revisar los parámetros de ordenación determinados en el **Plan Parcial del Sector Calvari II**, y de acordarlos coherentemente a la realidad de la dinámica de mercado tanto del suelo como de la vivienda.

El presente **Plan Parcial Modificado**<sup>⊗</sup> se lleva a cabo en un momento en el que el marco legislativo en materia de urbanismo es diferente al que era de aplicación en su origen, fundamentalmente con la entrada en vigor de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (desde ahora, L.O.T.U.P.), que implica la derogación del marco constituido por la L.R.A.U. y del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, al que se ajustaba el Plan parcial aprobado.

A la lectura de la Disposición Transitoria Primera de la L.O.T.U.P., pudiera haber cabido la interpretación de que el presente documento afecta a un procedimiento iniciado antes de la entrada en vigor de la misma, por lo que este caso debería regirse por la legislación anterior, ya que el trámite de información pública del Plan Parcial que da origen al expediente ya se produjo. No obstante lo anterior, se justificará las determinaciones contenidas en el presente documento de modificación de Plan parcial de forma que queden ajustadas a la L.O.T.U.P.

Por tanto, el objeto de este documento, es la definición de la Ordenación Pormenorizada del Sector que, cumpliendo los estándares del Plan General, y de la L.O.T.U.P., defina las alineaciones, rasantes y reservas dotacionales suplementarias de la estructural o primaria y fija gráfica o normativamente el parcelario, así como los destinos urbanísticos y las edificabilidades previstas para los distintos terrenos y construcciones.

Se considera pertinente, dado su evidente sentido práctico, el proceder a la redacción del presente documento de modo que quede formalizado como un texto refundido entre el Plan Parcial aprobado por acuerdo del Ayuntamiento Pleno con fecha 9 de abril de 2003 y la presente Modificación de Plan Parcial, donde vendrá expresamente indicado en cada epígrafe si se trata de determinaciones de la documentación original que han sufrido algún tipo de modificación con la serie de medidas introducidas desde el presente documento, o si por el contrario, se siguen manteniendo en vigor.

### **1.2. JUSTIFICACIÓN TÉCNICA DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN**

La oportunidad del presente documento, desde el punto de vista técnico, estriba, en la argumentación que se expresa a continuación.

En primer lugar, en la zona de ordenación de uso residencial correspondiente a vivienda unifamiliar aislada, se determina mantener el coeficiente de edificabilidad neta en parcela de 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, tal como se especificaba en el documento original.

Asimismo, el planteamiento de una importante concentración de usos terciarios entre una zona de vivienda unifamiliar aislada y el casco histórico consolidado, a tenor de lo

---

<sup>⊗</sup> El presente documento es copia de su original del que son autores los Arquitectos Don Jaime S. Mira Franco y Don José Tarín Sastre. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de sus autores quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo."

que se ha transmitido por parte de los agentes implicados en el desarrollo del Plan Parcial, es de difícil viabilidad por la indefinición de los usos propuestos y por la cuestionable aptitud de dichos usos en la zona, por lo que parece mucho más conveniente la introducción de programas residenciales de carácter más permanente en tipologías de bloque abierto, más adecuadas, por liberar además mucho espacio comunitario en la parcela.

En esta argumentación, cabe la consideración de la Casa dels Masers como elemento singular de terciario, el cual va a requerir un ámbito mayor del planteado para la creación de espacios libres que dignifiquen su entorno. Por el tipo de actividades que potencialmente puede albergar, se cree conveniente producir la mejora, ampliación y acondicionamiento de sus viales de acceso y servicio, lo cual va a requerir una modificación local de los trazados de la red viaria del entorno.

Finalmente, se ha procedido a reestudiar la delimitación del espacio urbano de la calle Sant Joaquin, reforzando el frente creado por las viviendas en hilera ya existentes, mediante la prolongación de dicho volumen edificado hasta la esquina que forma dicha calle con el Camí Vell d'Alcalà, que bordea el Sur del Sector Calvari II. Esta operación requeriría un cambio de clasificación parcial de la parcela terciaria nº14, en su ámbito recayente a la calle Sant Joaquim cuyo destino sería el uso residencial plurifamiliar según un tipo de vivienda plurifamiliar en bloque exento, por entender que éste puede encuadrarse en un tipo edificatorio compatible volumétricamente con las edificaciones preexistentes.

Por otra parte, en la fase de redacción del Plan Parcial, se adoptó como base cartográfica el levantamiento topográfico digital correspondiente al vuelo a escala 1:1000, proporcionado por el propio Ayuntamiento de Pego, y dicho documento definía adecuadamente las alineaciones, rasantes y reservas dotacionales suplementarias de la red estructural o primaria, así como los destinos urbanísticos y las edificabilidades previstas para los distintos terrenos y construcciones; sin embargo, a la hora de materializar dichos parámetros del documento aprobado en la realidad física del terreno se han observado una serie de circunstancias que obligan a la reconsideración del documento original.

Por todo lo anterior, se pretende reflejar dichos condicionantes de la ordenación evidenciados con posterioridad a la aprobación de la misma y explicar las medidas correctoras que se han llevado a cabo para su incorporación al presente documento normativo; y que pasan a enumerarse a continuación:

- En el momento en que se desarrollaron las obras de urbanización del sector, se observó la presencia un significativo ejemplar de Quercus Ilex junto a la zona verde estructural del Replanell de les Monges que, sin embargo, no se encontraba encerrada en su perímetro. Se trataba de un ejemplar de encina de gran singularidad por lo que se acordó su conservación, debiendo el planeamiento recoger tal circunstancia. Asimismo, se consideró el espacio público que lo rodeaba y se planteó su peatonalización, si bien, con el fin de dar adecuada respuesta a una servidumbre de paso de vehículos, se incrementó la sección viaria mínima en esta zona, lo cual produjo un desplazamiento de las alineaciones de las parcelas de uso residencial recayentes a éste. Dicha modificación comportó variaciones en las superficies y en los aprovechamientos de las parcelas afectadas.
- Se constata la existencia de ciertos márgenes de piedra en seco cuyas alineaciones no son coincidentes con algunos de los límites viarios dispuestos por el Plan Parcial. Se determina en la medida que sea posible su conservación, basada en el interés paisajístico de estos elementos, que en su caso sería factible a través del leve ajuste de alguna de las secciones o del trazado de algunos de los viales de la ordenación.

- En el Carrer dels Masers, próximo al Sector colindante de “Les Verdales”, existe una doble hilera de Cupressus Sempervirens en sentido longitudinal respecto a dicha calle. El Plan Parcial propuso su conservación, incorporando el arbolado a dicha sección viaria. Al revelar la cartografía base una distancia entre hileras de unos 4 metros, se consideró oportuno plantear un eje viario tipo boulevard con calzadas laterales para el tráfico rodado y un paseo peatonal central. Como quiera que la distancia real medida in situ entre ambas hileras de cipreses ha resultado ser de 7 metros, se reformula la definición del vial, y se modifica la misma, planteando una calzada central destinada al tráfico rodado y amplias aceras laterales para paseos peatonales que incorporan el arbolado en su ámbito.

- En las parcelas próximas a la del Panteón, se considera la existencia de una serie de elementos paisajísticos consistentes en una hilera de Cupressus Sempervirens de gran porte que orlan la parcela del panteón, estando separada en torno a 30-35 metros de sus linderos. Se propone la conservación, en la medida de lo posible de este hito paisajístico, intentando ajustar el sistema de parcelación del suelo de titularidad privada a dichos elementos de forma que los cipreses queden próximos a los límites de estas parcelas dejando libre el resto del suelo, favoreciendo su aptitud para ser edificadas.

- En la parcela destinada a uso TBE.b (antes TER.b), el Plan Parcial conservaba una de las edificaciones preexistentes de cierto valor arquitectónico: la antigua casa dels Masers, un claro ejemplo del tipo edificatorio tradicional agrícola del entorno de la Marina Alta-La Safor, basado en grandes edificaciones aisladas, con un programa funcional que contempla tanto el uso residencial como aquéllos derivados de los diferentes procesos de explotación agrícola tradicionales; sin embargo, al replantear las alineaciones de la manzana se ha comprobado que la línea de la edificación se encontraba muy próxima a éstas; reduciendo en exceso el ámbito de acceso al edificio desde vía pública. Se entiende que es necesario la dotación de un ámbito suficiente para resolver dicho acceso, por lo que, para dar solución a esta cuestión se propone una alteración leve de las alineaciones de la manzana, sin alterar su superficie original.

Los siguientes apartados mantendrán la estructura que se le exige a un documento de Plan Parcial, conforme a lo dispuesto en el artículo 40 de la L.O.T.U.P. Como ya se ha citado, vendrá expresamente indicado si se trata de determinaciones de la documentación original que han sufrido algún tipo de modificación, o si por el contrario, se siguen considerando vigentes.

### **1.3. ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS.**

#### **1.3.1. Estudio Acústico**

##### **1. Objeto**

Según establece del artículo 25 de la ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica, en los instrumentos de planeamiento urbanístico deberá contemplarse la información y las propuestas contenidos en los planes acústicos municipales. En defecto de éstos, los instrumentos de planeamiento urbanístico o territorial incorporarán un estudio acústico en su ámbito de ordenación mediante la utilización de modelos matemáticos predictivos que permitan evaluar su impacto acústico y adoptar las medidas adecuadas para su reducción.

En el presente caso, al no contarse con plan municipal, el instrumento de planeamiento tramitado –la presente modificación de Plan Parcial– debe incorporar un estudio acústico de su ámbito.

##### **2. Descripción de la actuación urbanística**

###### **2.1. Descripción de la ordenación propuesta**

Se aporta dicha descripción en el apartado 1.2 del presente documento.

###### **2.2. Ficha urbanística del sector**

Se aporta dicha descripción en el apartado 3.3 del presente documento.

###### **2.3. Cuadro resumen de magnitudes**

Se aporta dicha información en el capítulo 4 del presente documento.

##### **3. Metodología utilizada para la elaboración del estudio.**

Se entiende por ruido cualquier sonido que moleste o incomode a los seres humanos, o que produce o tiene el efecto de producir un resultado psicológico y fisiológico adverso sobre los mismos.

Para la determinación del ruido en el ámbito de la actuación urbanística que se pretende se considerará únicamente la fase de funcionamiento de la misma, puesto que la fase de construcción ya ha tenido lugar, pues las obras de urbanización se encuentran ejecutadas.

En la fase de funcionamiento de la actuación el ruido estará relacionado con los usos residenciales y los usos terciarios que se realicen en el ámbito del sector.

La previsión de los niveles de ruido en la fase de funcionamiento se centra en el ruido producido por el tráfico rodado aplicando la metodología contenida en el libro "Ruido de Tráfico Urbano e interurbano. Manual para la Planificación Urbana y la Arquitectura" publicada por el Centro de Estudios de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, que permite obtener el  $L_{EQ}$  horario para el tráfico típico nocturno y diurno definiendo por un lado la propagación y por otro la emisión sonora ( $L_E$ ) a partir de las características de tráfico del viario: IMD y velocidad.

Esta metodología propone la aplicación de una serie de fórmulas en tejido abierto basado en el Método Francés de predicción del ruido en carreteras (NMPB Routes-96) que además es el método recomendado por la Directiva 2002/49/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 25 de junio de 2002 sobre Evaluación y Gestión del Ruido Ambiental.

Las expresiones analíticas utilizadas en este modelo son las siguientes:

$$L_{EQ} (l) = 26,7 \cdot \log V(l) + 10 \log Q (l) - 10 \log d + 5,5 \quad (i)$$

$$L_{EQ} (p) = 13,7 \cdot \log V(p) + 10 \log Q (p) - 10 \log d + 38,5 \quad (ii)$$

$L_{EQ} (l)$  y  $L_{EQ} (p)$  son los niveles sonoros continuos equivalente del tráfico de vehículos ligeros y pesados, respectivamente

$V(l)$  ,  $V(p)$  son las velocidades medias para vehículos ligeros

$D$  es la distancia del observador al centro de emisión del ruido

$Q(l)$  ,  $Q(p)$ : Intensidades horarias de tráfico de ligeros y pesados. Estos datos se estiman de la intensidad media diaria (IMD).

Para la obtención de los niveles de ruido equivalentes en los diferentes periodos del día, se utilizarán los criterios de la ley 7/2002 y de la Ordenanza Municipal de protección contra el ruido y vibraciones del Ayuntamiento de Pego, donde se considera como periodo diurno la franja horaria de 8 a 22 horas, siendo el resto periodo considerado como nocturno. Suponiendo además, que el 90% del tráfico se produce durante el periodo diurno, se formula las hipótesis para obtener las intensidades medias para una hora en cada uno de los periodos, que resultarán de las expresiones:

$$Q(1 \text{ hora})d = IMD \cdot (0,9/d), \text{ con } d, \text{ duración del periodo, en este caso 14 horas}$$

$$Q(1 \text{ hora})n = IMD \cdot (0,1/d), \text{ con } d, \text{ duración del periodo, en este caso 10 horas}$$

Finalmente, para obtener el nivel sonoro continuo equivalente correspondiente a la suma de los ruidos producidos por la circulación de vehículos ligeros y pesados, se efectúa la suma logarítmica de ambos:

$$L_{EQt} = 10 \cdot \log (10^{L_{EQ(l)}/10} + 10^{L_{EQ(p)}/10})$$

De este modo, se comprobará que los niveles de ruido obtenidos se encuentran dentro de los límites establecidos por la Ley 7/2002 de la Generalitat Valenciana y por la Ordenanza Municipal de protección contra el ruido y vibraciones del Ayuntamiento de Pego y se diseñará un conjunto de medidas correctoras tendentes a mantener los niveles de ruido dentro de los mismos, en caso contrario.

#### 4. Niveles sonoros producidos

##### 4.1. Tráfico interno.

Las intensidades de tráfico que se estiman se corresponden al tráfico ligero, pues no se prevé el paso de tráfico pesado en el sector.

Por tanto, las previsibles en el sector teniendo en cuenta el número de viviendas, el tipo de vía y la franja horaria de uso son las siguientes:



Nº de viviendas	170
Nº vehículos	276
IMT Vías distribuidoras	104 vehículos/hora – diurno 26 vehículos/hora – nocturno
IMT Vías de reparto	18 vehículos/hora – diurno 5 vehículo/hora – nocturno

No se realiza la comprobación en las vías distribuidoras, ya que no se ven afectadas por la presente Modificación de Plan Parcial, por lo que únicamente se verifica en las vías de reparto.

No obstante lo anterior, se añade al supuesto planteado mediciones reales realizadas en las vías de circulación perimetrales a la zona, que se acompañan en el Anexo al Estudio Acústico.

Se ha considerado una velocidad de 30 Km/h para las vías de reparto, y se adopta una distancia de cálculo de 6 metros entre la calzada y la fachada de las edificaciones (2 m de anchura de la acera y 4 m de retiro de la edificación al linde frontal), así que, aplicando la expresión (i), se obtiene los siguientes resultados:

$$L_{EQ} (l) = 26,7 \cdot \log V(l) + 10 \log Q (l) - 10 \log d + 5,5 \quad (i)$$

Vías de reparto (diurno)	$L_{EQ} = 49,71 \text{ db(A)} < 55 \text{ db(A)}$ Cumple
Vías de reparto (nocturno)	$L_{EQ} = 44,15 \text{ db(A)} < 45 \text{ db(A)}$ Cumple

Los niveles sonoros en periodo diurno y en periodo nocturno establecidos en el anexo II de la ley 7/2002 y en el artículo 33 de la Ordenanza Municipal de protección contra el ruido y vibraciones del Ayuntamiento de Pego, para sectores de uso dominante residencial son los siguientes:

Nivel sonoro (diurno)	55 dB(A)
Nivel sonoro (nocturno)	45 dB(A)

Por tanto, se cumplen los niveles de ruido establecidos en la tabla 2 del anejo II de la ley 7/2002 y del Ordenanza Municipal de protección contra el ruido y vibraciones del Ayuntamiento de Pego en el caso que nos ocupa.

#### 4.2. Usos residenciales y terciarios.

La presencia humana en el ámbito del sector realizando actividades residenciales o terciarias que allí se instalen ocasionará la emisión de ruido. Este tipo de ruido cabe considerarlo como “normal” ya que el suelo urbano se caracteriza por su uso por las personas. No obstante es posible que determinadas actividades realizadas por los ciudadanos dentro de los edificios de uso privado y en las áreas de uso público puedan ocasionar molestias por ruido a otros ciudadanos, de ahí que la propia ley 7/2002 de la Generalitat Valenciana en su artículo 47 establezca que “la generación de ruidos y vibraciones producidos por la actividad directa de las personas, animales domésticos y aparatos domésticos o musicales en la vía pública, espacios públicos y en el interior de los edificios deberá mantenerse dentro de los límites que exige la convivencia ciudadana y la presente ley”, asimismo, “la nocturnidad de los hechos se contemplará a fin de tipificar la infracción que pudiera considerarse cometida y graduar la sanción que resultara imponible.”

Así pues, es de prever el comportamiento de los ciudadanos ajustado a dicha disposición, por lo que los niveles de ruido generados por sus actividades no generarán molestias.

Otra fuente de posible ruido en el sector son las originadas por los usos terciarios que se instalen en el sector. La legislación, consciente de la dificultad de determinar a priori el tipo de actividad concreta que va a instalarse en cada tipo de suelo, establece los mecanismos necesarios para que las administraciones públicas controlen y regulen las actividades potencialmente generadoras de ruido para evitar la contaminación acústica, y son los siguientes:

- a) Plan Acústico de Acción Autonómica.
- b) Planes acústicos municipales.
- c) Ordenanzas municipales.
- d) Declaración de Zonas Acústicamente Saturadas.

Por otra parte, la Ley 7/2002 establece también unos ámbitos de regulación específicos que engloban, desde la propia edificación, hasta las actividades potencialmente molestas por las emisiones de ruido.

Así pues, será en fases posteriores, como en el otorgamiento de licencias de actividad y ocupación, o en la redacción de los planes acústicos y ordenanzas municipales, cuando se podrá controlar y limitar la contaminación acústica en el ámbito del sector relacionada con los usos terciarios que pueden implantarse en el mismo.

Es de prever que la aplicación de las medidas contenidas en la Ley 7/2002 por parte de las administraciones y particulares garantice que los niveles sonoros sean los adecuados para no generar molestias y garantizar la salud y bienestar de las personas.

## Anexo al Estudio Acústico

Se añade al supuesto planteado las mediciones reales realizadas en las vías de circulación perimetrales a la zona, que se acompañan en este anexo al Estudio Acústico.

Han sido realizadas por parte del laboratorio homologado que se indica a continuación:

<b>DATOS DEL LABORATORIO</b>	<p style="text-align: center;"><i>Calle C, 24, Polígono la Vernitxa</i>  <b>12600 LA VALL D'UIXO</b> (Castellón) C.I.F: B-12726899                  Telf. 964102552 Fax:964583430 email: info@labacustic.es                  Responsable Técnico: Jose Femenina Catalá                  Responsable Calidad: Erik Segarra Marco</p>
	<p style="text-align: center;"><b>Oficina Comercial - Labacústic S.L.</b>                  Calle Marques de Campo, 16 bajo 03700 Dénia (Alicante) Tel.                  966117474 Fax. 964583430</p>

Nota: Incertidumbre de ensayo: Las incertidumbres expresadas en este documento corresponden a la incertidumbre expandida, obtenida multiplicando la incertidumbre típica de medida por el factor de cobertura  $k=2$  que, para una distribución normal, corresponde a una probabilidad de cobertura de aproximadamente el 95%.

Para la realización de los ensayos, se ha empleado el siguiente equipo:


	INSTRUMENTO	REF INTERNA	MARCA	MODELO	Nº SERIE
<input checked="" type="checkbox"/>	SONÓMETRO	<b>SN-3</b>	01dB	SOLO	61906
	MICRÓFONO	<b>MIC-6</b>	01dB	MCE 212	103581
	PREAMPLIFICADOR	<b>PR-5</b>	01dB	21 S	15259
<input checked="" type="checkbox"/>	CALIBRADOR	<b>CAL-3</b>	CESVA	CB-5	0046675
<input checked="" type="checkbox"/>	ESTACIÓN METEREOLÓGICA	<b>MTO-02</b>	VION	SKYMASTER	9201066

Los certificados de calibración están a disposición de las administraciones competentes mediante solicitud a Labacustic S.L indicando el número de identificación del informe.

### DETERMINACIÓN DE LOS LUGARES DE ENSAYO

Se ha seleccionado dos puntos pertenecientes a los viales perimetrales del Sector:

Nº Receptor ensayo	Descripción	Lugar de ensayo
PA	C. Passeig del Calvari	

Nº Receptor ensayo	Descripción	Lugar de ensayo
PB	Carrer Sant Joaquim	

### Muestreo temporal

Para representar el nivel sonoro LAeq,D en el período diurno y LAeq,N en el período nocturno, se realiza 4 ensayos de 20 minutos (mínimo) con el siguiente rango horario:

- P1: de 8:30 a 9:30
- P2: de 12:00 a 1:30.
- P3: de 17:30 a 18:00
- P4: de 22:00 a 23:00.

### DESCRIPCIÓN DE LOS ENSAYOS DE RECEPCIÓN EN AMBIENTE EXTERIOR o INTERIOR

Se sitúa una estación de monitorizado de sonido, sonómetro de tipo 1, en la terraza de la vivienda 1 planta 1 de la escalera C. El sonómetro realiza un promediado Leq,T cada minuto.

#### Corrección por efecto de la reflexión

Si las medidas no se han podido realizar a menos de 2 m de la fachada de un edificio en los casos que proceda, se debe eliminar el efecto de la reflexión aplicando una corrección de -3 dB(A).

#### A nivel de calle

En la calle se localizan los puntos de medición, al menos, a 2 metros de la fachada, a una altura de 1,5 metros del suelo y en una zona libre de obstáculos y superficies reflectantes.

### **RESULTADOS ENSAYOS DE RECEPCIÓN EN AMBIENTE EXTERIOR**

A continuación, se presentan los resultados de las mediciones de nivel sonoro en ambiente EXTERIOR.

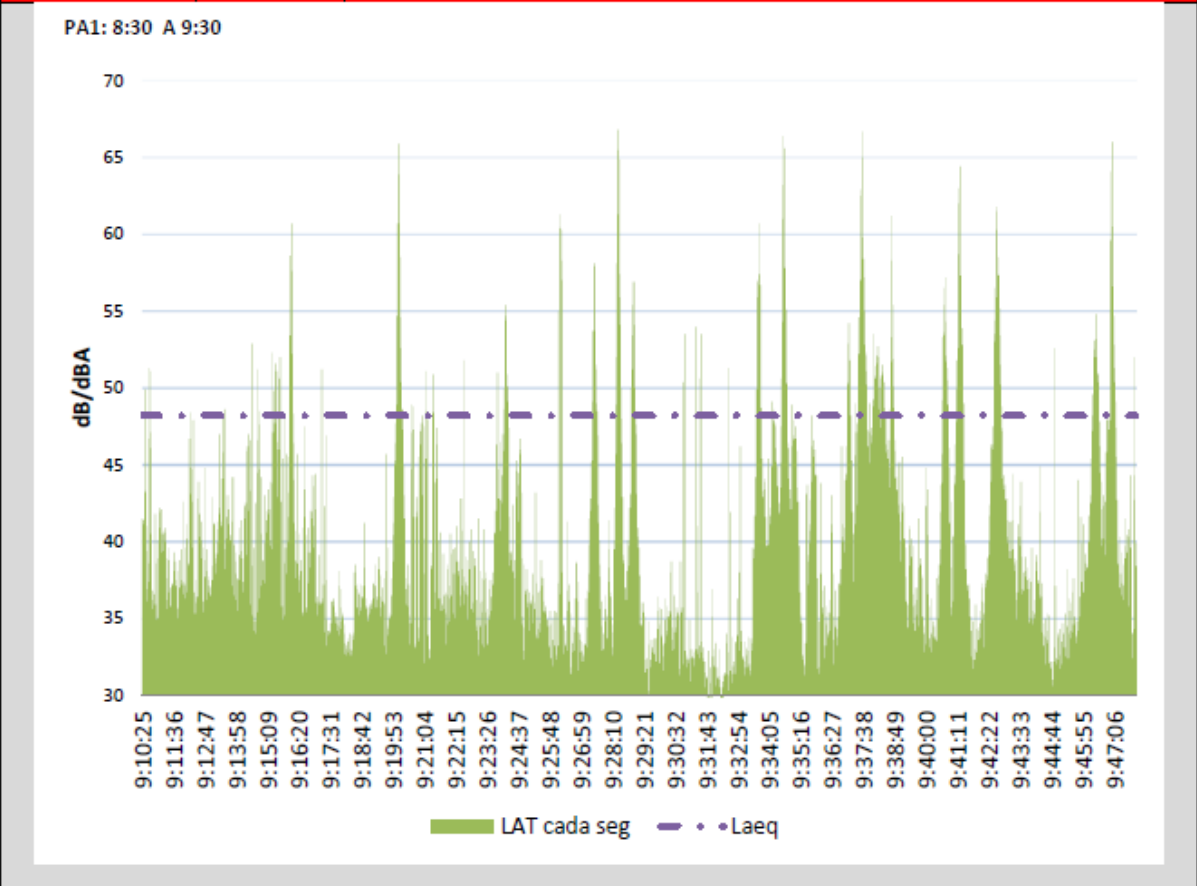
**INFORME DE ENSAYO DE NIVEL DE RECEPCIÓN EXTERNO:**

Autorización administrativa: Generalitat Valenciana  
 Registro de calidad ambiental: 70/ECMA

<input checked="" type="checkbox"/> Diurno		<input type="checkbox"/> Nocturno	
Ensayo:  <b>PUNTO PA1</b>		Fecha/hora ensayo: 16/11/2021	
Temperatura °C max/min: 12/11		Lugar ensayo: Passeig del Calvari Pego	
Velocidad viento m/s max/min: 0.5/0.1		Descripción del ítem: Ruido ambiental existente	
Humedad relativa % max/min: 55/54			
Desviación antes dB: -0.2			
Desviación después dB: -0.3			



**Nivel de ruido.  $L_{eq}$  (dB<sub>VA</sub>) Niveles promediados mínimo de 15 min**



LAT	<b>48.2 dBA ± 3 dBA</b>	<b>Condiciones del ensayo</b>	
		Ambiente exterior:	
		<b>X</b>	A nivel de calle

# INFORME DE ENSAYO DE NIVEL DE RECEPCIÓN EXTERNO:

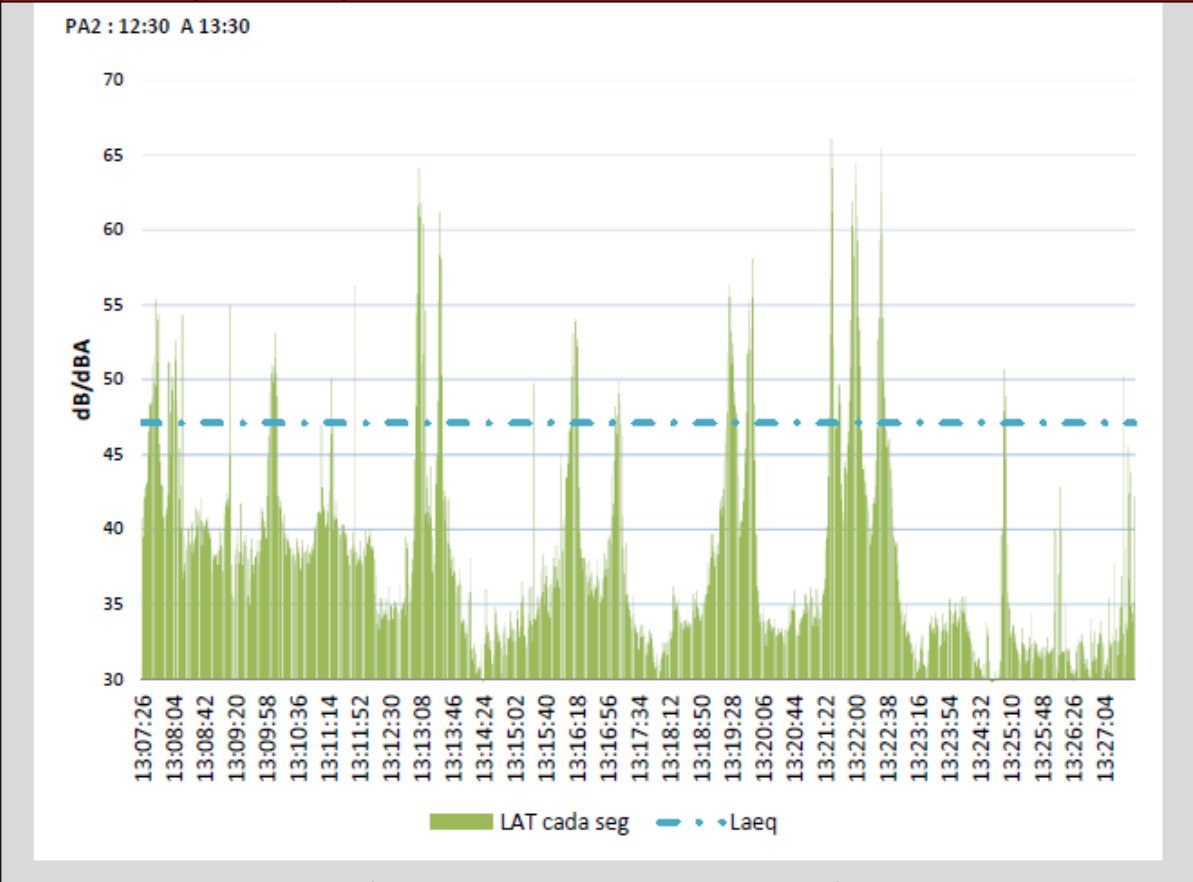
Autorización administrativa: Generalitat Valenciana

Registro de calidad ambiental: 70/ECMA

x	Diurno	Nocturno	Fecha/hora ensayo	16/11/2021
Ensayo:			Lugar ensayo	Passeig del Calvari Pego
PUNTO PA2			Descripción del ítem:	Ruido ambiental existente
Temperatura °C max/min	23/22			
Velocidad viento m/s max/min	0.5/0.1			
Humedad relativa % max/min	36/33			
Desviación antes dB	-0.2			
Desviación después dB	-0.3			



Nivel de ruido.	L <sub>EQ</sub> (dB <sub>A</sub> )	Niveles promediados mínimo de 15 min
-----------------	------------------------------------	--------------------------------------



LAT	47.1 dBA ± 3 dBA	<b>Condiciones del ensayo</b>	
		Ambiente exterior:	X
		A nivel de calle	

# INFORME DE ENSAYO DE NIVEL DE RECEPCIÓN EXTERNO:

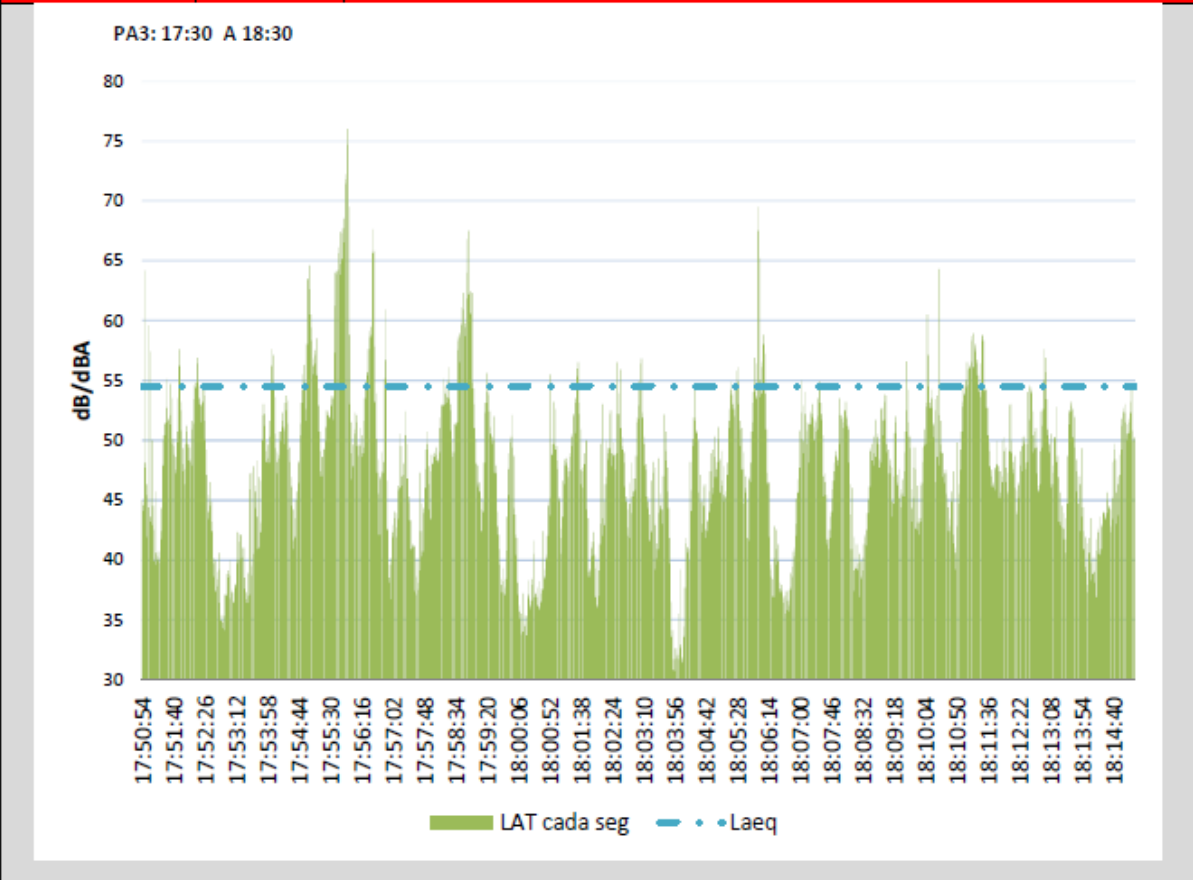
Autorización administrativa: Generalitat Valenciana

Registro de calidad ambiental: 70/ECMA


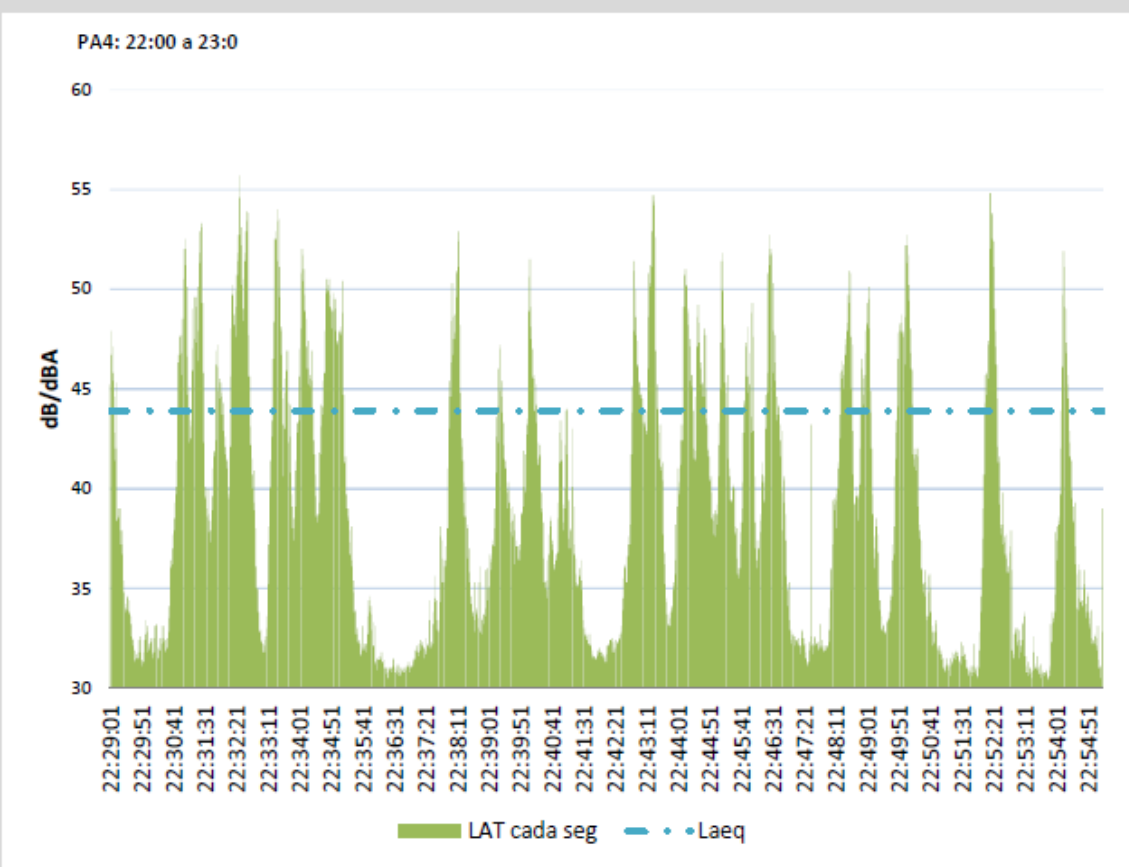
x	Diurno	Nocturno	Fecha/hora ensayo	16/11/2021
Ensayo:			Lugar ensayo	Passeig del Calvari Pego
PUNTO PA3			Descripción del ítem:	Ruido ambiental existente
Temperatura °C max/min	17/13			
Velocidad viento m/s max/min	0.5/0.1			
Humedad relativa % max/min	44/43			
Desviación antes dB	-0.2			
Desviación después dB	-0.3			



Nivel de ruido.	L <sub>EQ</sub> (dB <sub>A</sub> )	Niveles promediados mínimo de 15 min
-----------------	------------------------------------	--------------------------------------



LAT	54.5 dBA ± 3 dBA	Condiciones del ensayo	
		Ambiente exterior:	
		x	A nivel de calle

INFORME DE ENSAYO DE NIVEL DE RECEPCIÓN EXTERNO:				Autorización administrativa: Generalitat Valenciana	
<input type="checkbox"/> Diurno <input checked="" type="checkbox"/> Nocturno		Registro de calidad ambiental: 70/ECMA			
Ensayo:				Fecha/hora ensayo	16/11/2021
PUNTO PA4				Lugar ensayo	Passeig del Calvari Pego
Temperatura °C max/min	9/8			Descripción del ítem:	Ruido ambiental existente
Velocidad viento m/s max/min	0.5/0.1				
Humedad relativa % max/min	58/55				
Desviación antes dB	-0.2				
Desviación después dB	-0.3				
Nivel de ruido.		$L_{Eq}$ (dB <sub>VA</sub> )	Niveles promediados mínimo de 15 min		
<p>PA4: 22:00 a 23:0</p> 					
LAT		43.9 dBA ± 3 dBA		<b>Condiciones del ensayo</b> Ambiente exterior: <input checked="" type="checkbox"/> A nivel de calle	

Punto A

$L_{Aeq,D} = 50$  dBA

$L_{Aeq,N} = 45$  dBA



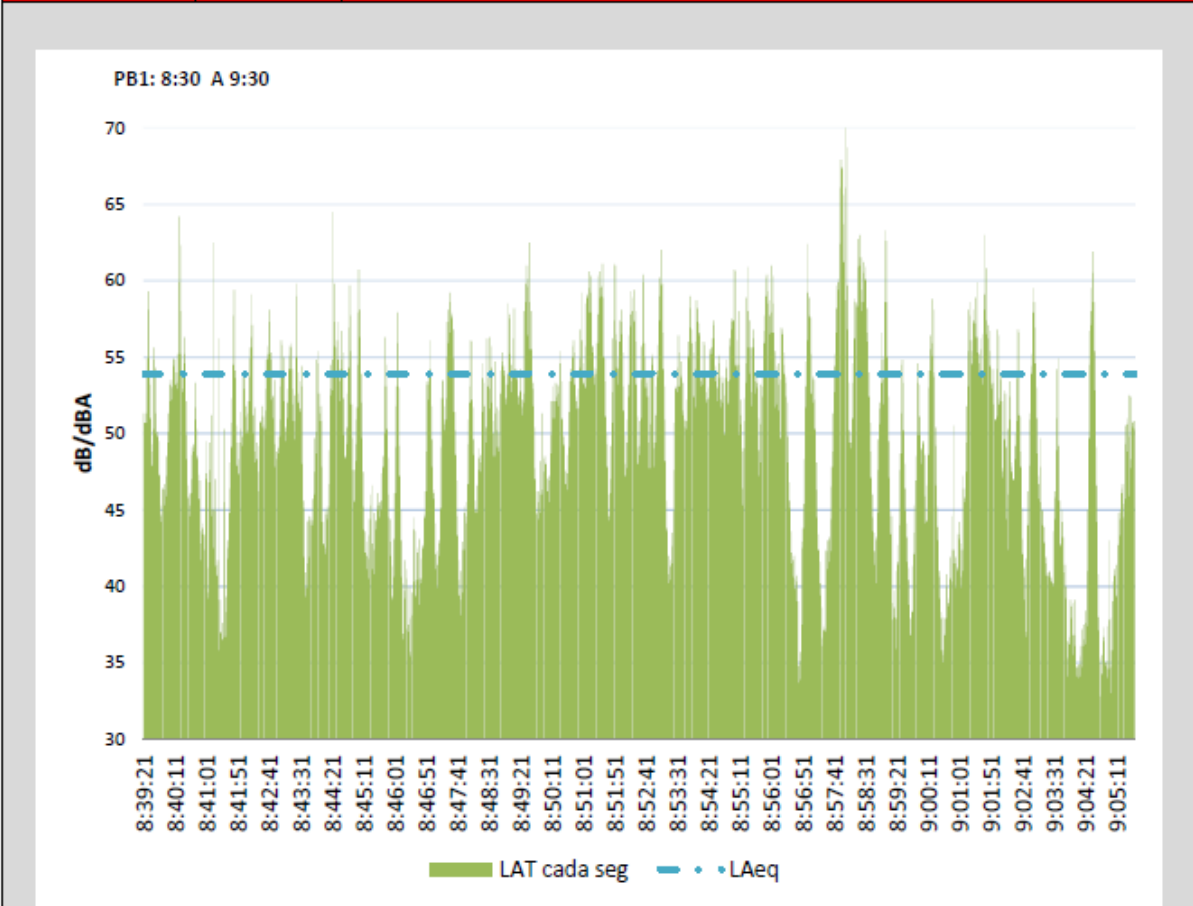
**INFORME DE ENSAYO DE NIVEL DE RECEPCIÓN EXTERNO:**

Autorización administrativa: Generalitat Valenciana  
 Registro de calidad ambiental: 70/ECMA

<input checked="" type="checkbox"/>	Diurno	<input type="checkbox"/>	Nocturno
Ensayo:		Fecha/hora ensayo	16/11/2021
PUNTO PB1		Lugar ensayo	Carrer Sant Joaquim interior zona a urbanitzar
Temperatura °C max/min	12/11	Descripción del ítem:	Ruido ambiental existente
Velocidad viento m/s max/min	0.5/0.1		
Humedad relativa % max/min	55/54		
Desviación antes dB	-0.2		
Desviación después dB	-0.3		



**Nivel de ruido.  $L_{eq}$  (dB $_{\mu}$ ) Niveles promediados mínimo de 15 min**




LAT	53.9 dBA ± 3 dBA	<b>Condiciones del ensayo</b>	
		<input type="checkbox"/>	Ambiente exterior:
		<input checked="" type="checkbox"/>	A nivel de calle

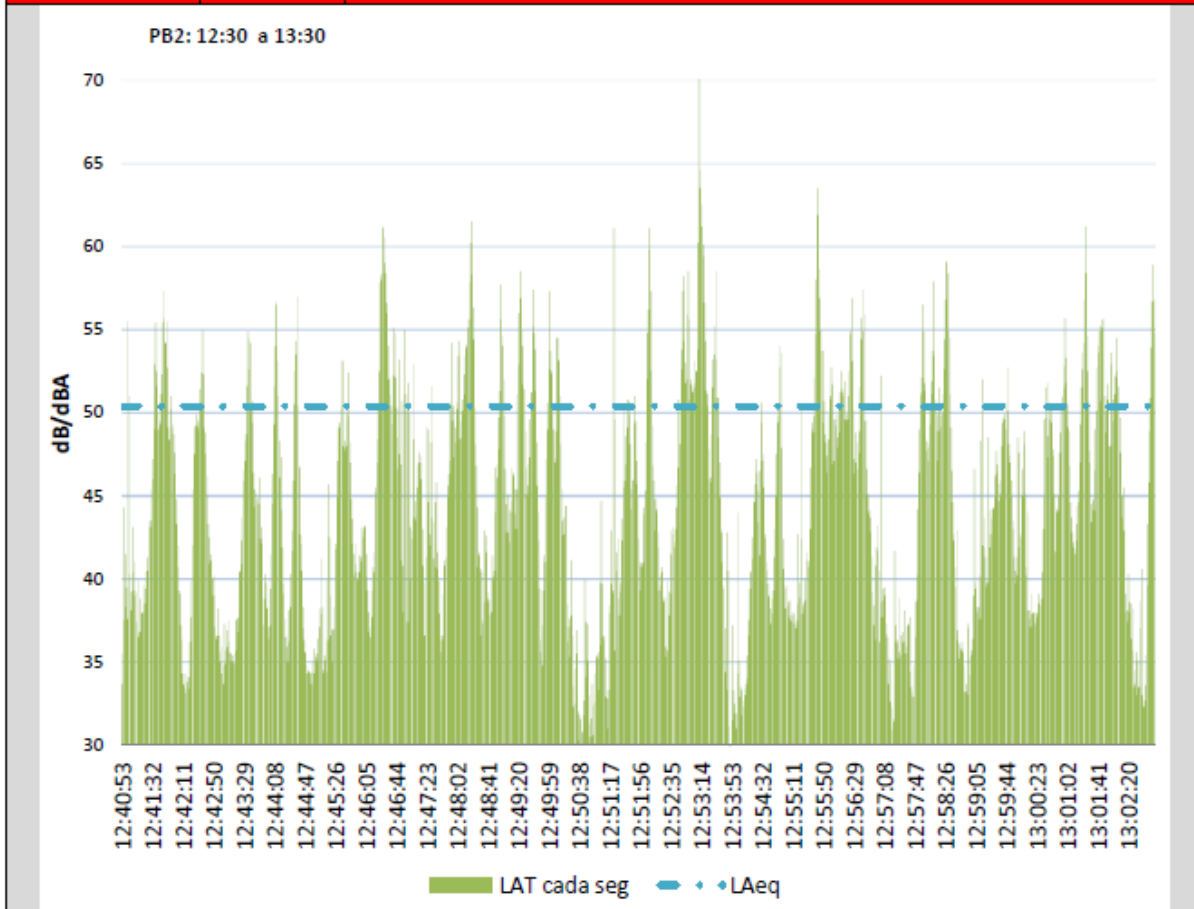
**INFORME DE ENSAYO DE NIVEL DE RECEPCIÓN EXTERNO:**

Autorización administrativa: Generalitat Valenciana

Registro de calidad ambiental: 70/ECMA


x	Diurno	Nocturno		
Ensayo:			Fecha/hora ensayo	16/11/2021
PUNTO PB2			Lugar ensayo	Carrer Sant Joaquim interior zona a urbanitzar
Temperatura °C max/min	23/22		Descripción del ítem:	Ruido ambiental existente
Velocidad viento m/s max/min	0.5/0.1			
Humedad relativa % max/min	36/33			
Desviación antes dB	-0.2			
Desviación después dB	-0.3			

Nivel de ruido.	L <sub>eq</sub> (dB(A))	Niveles promediados mínimo de 15 min
-----------------	-------------------------	--------------------------------------

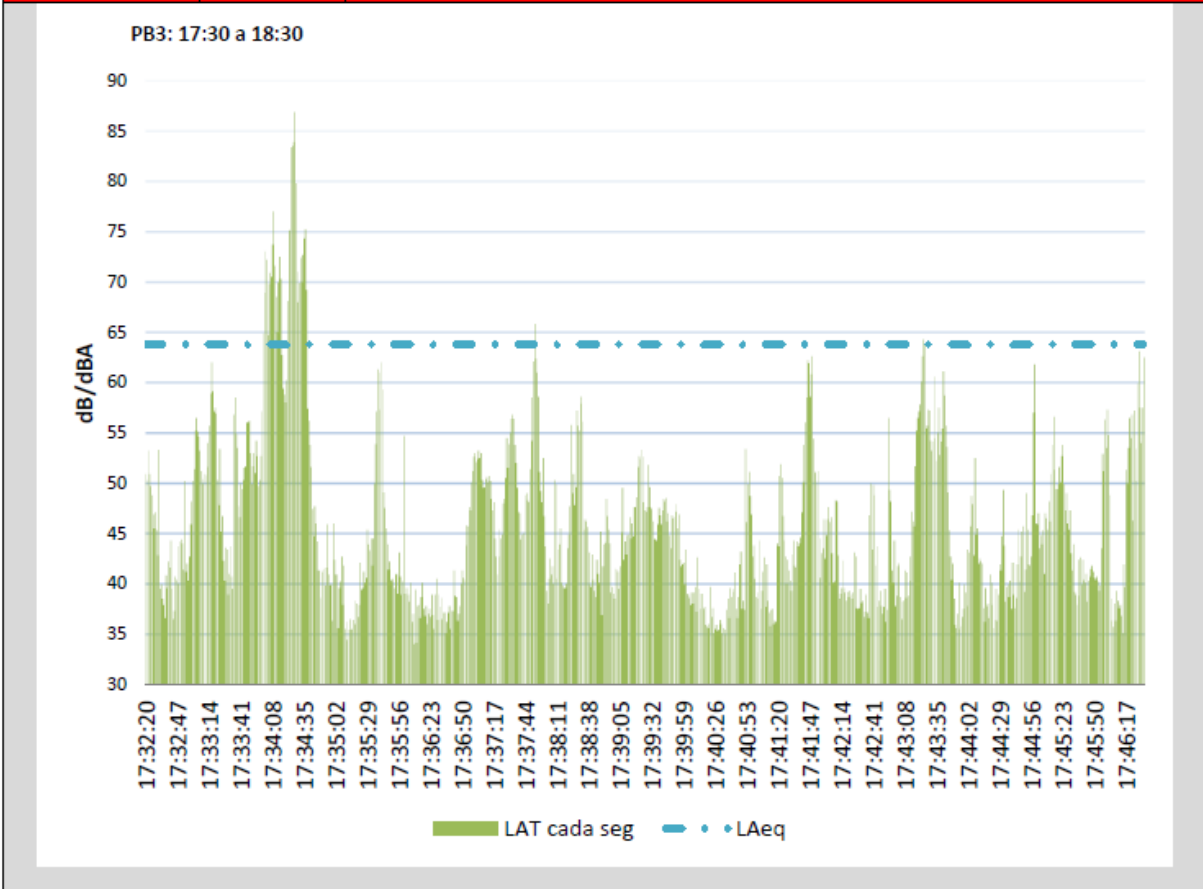


LAT	50.4 dBA ± 3 dBA	Condiciones del ensayo	
		Ambiente exterior:	
		x	A nivel de calle


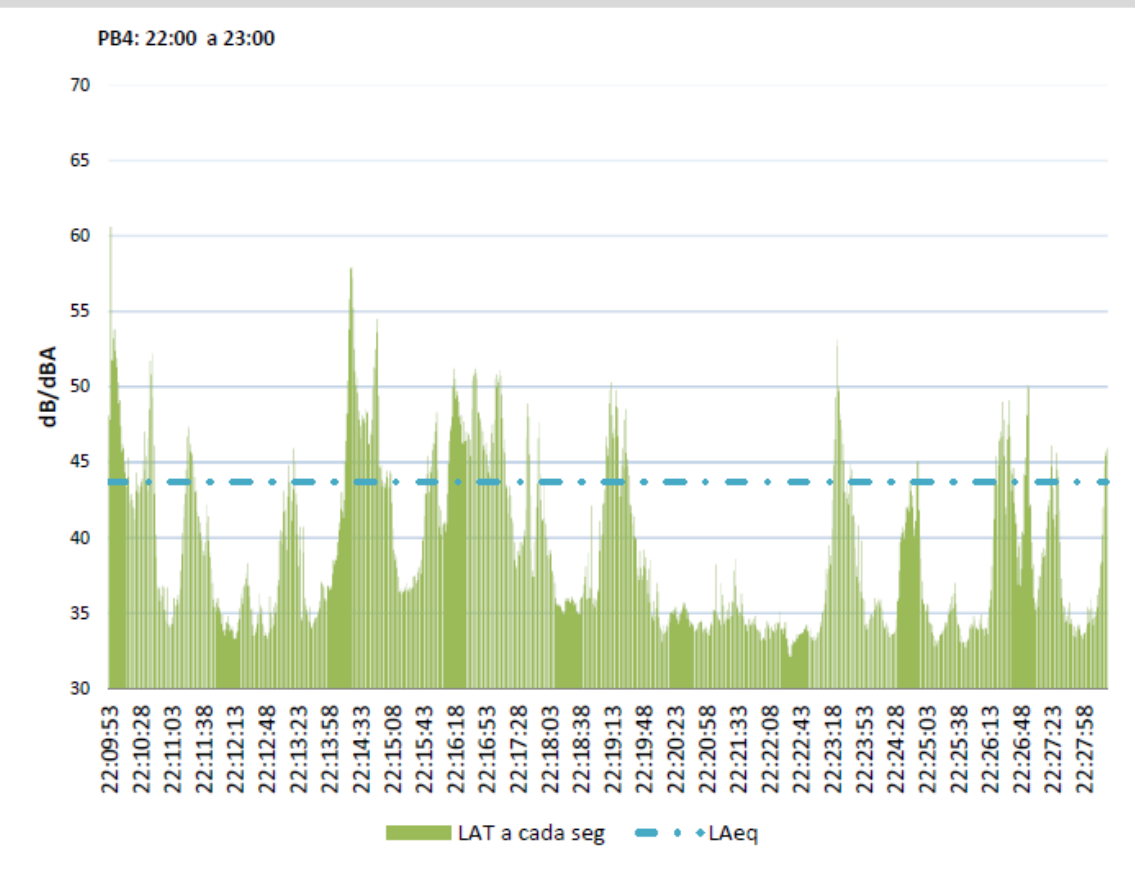
<b>INFORME DE ENSAYO DE NIVEL DE RECEPCIÓN EXTERNO:</b>		Autorización administrativa: Generalitat Valenciana
<input checked="" type="checkbox"/> Diurno	<input type="checkbox"/> Nocturno	Registro de calidad ambiental: 70/ECMA

Ensayo:		Fecha/hora ensayo	16/11/2021
PUNTO PB3		Lugar ensayo	Carrer Sant Joaquim interior zona a urbanitzar
Temperatura °C max/min	17/13		
Velocidad viento m/s max/min	0.5/0.1		
Humedad relativa % max/min	44/43		
Desviación antes dB	-0.2		
Desviación después dB	-0.3		
Descripción del ítem:		Ruido ambiental existente	

<b>Nivel de ruido.</b>	<b>Leq (dB(A))</b>	<b>Niveles promediados mínimo de 15 min</b>
------------------------	--------------------	---



LAT	63.8 dBA ± 3 dBA	<b>Condiciones del ensayo</b>	
		Ambiente exterior:	
		<input checked="" type="checkbox"/>	A nivel de calle

INFORME DE ENSAYO DE NIVEL DE RECEPCIÓN EXTERNO:				Autorización administrativa: Generalitat Valenciana	
<input type="checkbox"/> Diurno		<input checked="" type="checkbox"/> Nocturno		Registro de calidad ambiental: 70/ECMA	
Ensayo:				Fecha/hora ensayo	16/11/2021
PUNTO PB4				Lugar ensayo	Carrer Sant Joaquim interior zona a urbanitzar
Temperatura °C max/min	9/8			Descripción del ítem:	Ruido ambiental existente
Velocidad viento m/s max/min	0.5/0.1				
Humedad relativa % max/min	58/55				
Desviación antes dB	-0.2				
Desviación después dB	-0.3				
<b>Nivel de ruido.</b>	<b>Leq (dB(A))</b>	<b>Niveles promediados mínimo de 15 min</b>			
					
LAT		43.7 dBA ± 3 dBA		<b>Condiciones del ensayo</b> Ambiente exterior: <input checked="" type="checkbox"/> A nivel de calle	

**Punto B**

**LAeq,D = 55 dBA**

**LAeq,N = 43 dBA**

**RESULTADOS Y CONCLUSIONES**

<b>CODIGO</b>	<b>AMB-473-5574-21 Ed00</b>	<b>PROMOTOR</b>	<b>INA VERDALA PROMOCIONES S.L.</b>
---------------	-----------------------------	-----------------	-------------------------------------

DATOS DE LA ACTIVIDAD O FOCO DE RUIDO

	HORARIO	
	DIURNO	NOCTURNO
<b>Observaciones y condicionante</b>	<i>Ruido ambiental existente</i>	
<b>CONCLUSIÓN</b>		
<b>Elementos ensayados</b>	<b>Nivel de Decisión</b>	<b>Ley 7/2002 G.V – OMPCRV Ayto Pego</b>
<i>Nivel de Recepción Externo PA</i>	<i>(50± 3) dBA (45± 3) dBA</i>	<i>≤ 55 dBA día ≤ 45 dBA noche</i>
<i>Nivel de Recepción Externo PB</i>	<i>(55± 3) dBA (43± 3) dBA</i>	<i>≤ 55 dBA día ≤ 45 dBA noche</i>

*Los ensayos transcritos corresponden con los ensayos que se han efectuado.*

### **1.3.2. Estudio de viabilidad económica**

Conforme a lo determinado por el artículo 40 de la L.O.T.U.P., procede el estudio de viabilidad económica del ámbito de modificación.

#### **1.3.2.1. Condición de viabilidad económica**

Una actuación urbanizadora se considera viable económicamente se es capaz de generar un excedente o beneficio por el proceso de transformación de los terrenos de uso rústico en solares edificables.

Beneficio producción de solares > 0

El beneficio será positivo si los ingresos derivados de la venta del producto final (solar edificable) son superiores a los costes de producción (cargas de urbanización) y el valor de suelo rústico.

Beneficio producción de solares =  
Ingresos Venta solares - Cargas de Urbanización - Valor suelo de suelo rústico

El beneficio de la producción de solares se identifica, pues, con la plusvalía económica o mayor valor de los terrenos tras el proceso de transformación. La legislación urbanística española atribuye a los propietarios de terrenos afectados por la actuación urbanizadora el derecho a apropiarse de, al menos, el 90% de la plusvalía económica, tras el cumplimiento de sus deberes urbanísticos. En terminología de valoración inmobiliaria, el beneficio de la producción de solares edificables es la diferencia entre el valor residual de los terrenos y el valor inicial de los mismos.

Beneficio producción de solares = Valor residual suelo - Valor inicial suelo

Así, la expresión genérica de viabilidad económica de la producción de solares edificables se puede expresar:

Valor residual suelo > Valor inicial suelo

Siendo:

Valor residual suelo = Ingresos Venta solares - Cargas de Urbanización

Para realizar correctamente los cálculos debe tenerse en cuenta la participación de la Administración actuante en los derechos y cargas de la actuación urbanizadora. En la Comunidad Valenciana en el suelo clasificado como urbanizable, conforme a la LOTUP, corresponde a la Administración el 10% del aprovechamiento tipo y este porcentaje se materializará en terrenos cedidos a ésta libres de cargas de urbanización. Así, el propietario de terrenos tiene derecho al 90% del aprovechamiento, previo cumplimiento de sus obligaciones urbanizadoras.

Es decir, una actuación urbanizadora en suelo urbanizable se considera viable económicamente si el terreno de uso rústico, (valor inicial) experimenta un incremento de valor (90% del valor residual) como consecuencia del proceso de producción de solares. Una vez establecida la condición de viabilidad económica de la producción de solares edificables, en suelos urbanizables, la cuestión que se plantea es la determinación del umbral mínimo de rentabilidad o, lo que es lo mismo, establecer el incremento de valor mínimo que deben experimentar los terrenos de uso rústico para que la actuación se pueda considerar viable.

Tomando como referencia la normativa catastral, se considera que el conjunto de gastos y beneficios de la actividad inmobiliaria representa un 40% adicional al valor inicial del suelo. De esta forma, una actividad urbanizadora será viable económicamente si los terrenos de uso rústico experimentan un incremento de valor equivalente al 40%, entendiéndose que ese porcentaje incluye los gastos generales, financieros, gastos de administración de la actividad empresarial y el beneficio de la promoción inmobiliaria. Así, la condición de viabilidad económica en suelos urbanizables, se expresará:

$$90\% \text{ Valor residual suelo} \geq 1,4 \times \text{Valor inicial suelo}$$

#### 1.3.2.2. Coste de la producción de solares edificables

Se entiende por coste de la actuación urbanizadora al conjunto de gastos necesarios para la producción de solares edificables: coste de ejecución de la obra urbanizadora, indemnizaciones, honorarios profesionales, gastos de gestión, gastos generales de la actividad empresarial, beneficio del urbanizador, etc.

El beneficio del urbanizador se considera un coste de la actuación urbanizadora y no debe confundirse con el beneficio de la promoción de los solares edificables, pues éste se refiere a la plusvalía económica que experimentan los terrenos por el proceso de transformación urbanística.

Los costes de la actuación se identifican con las cargas de urbanización definidas en el artículo 144 de la LOTUP.

Conforme a anteriores estadísticas elaboradas por la Dirección General de Urbanismo y Ordenación Territorial de la Conselleria de Obras Públicas, las cargas de urbanización se distribuyen, como media de los PAI de la Comunidad Valenciana, según los siguientes porcentajes:

- Coste de ejecución de las obras de urbanización: 82%
- Coste de promoción: 16%
- Indemnizaciones: 2%.

La elaboración del análisis viabilidad económica de la producción de solares edificables deberá considerar las siguientes cuestiones relacionadas con las cargas de urbanización:

- El presupuesto de la obra urbanizadora deberá estimarse con precisión, dado el importante peso relativo de esta partida en la composición general de cargas de urbanización. En este caso disponemos de un Proyecto de Urbanización cuyos precios, dada la actual coyuntura económica, se puede considerar que no han variado.

- En relación con los costes indemnizatorios, el reducido peso de esta partida en la composición de las cargas de urbanización justifica que no se estimen en los estudios previos de viabilidad económica.

#### 1.3.2.3. Ingresos en la producción de solares edificables

Los ingresos por la venta de los solares resultantes de la actividad urbanizadora deberán estimarse a partir de los precios de mercado de los productos inmobiliarios análogos a los permitidos por el planeamiento para una vez deducidos los costes de producción de los mismos, obtener el valor de mercado de los solares edificables.

#### 1.3.2.4. Análisis de la viabilidad del Plan Parcial Modificado

Los costes establecidos para valorar la viabilidad económica de la ejecución del planeamiento, 3.596.746,74 € se han tomado de los datos de la cuenta de liquidación aprobada, sin perjuicio de los que pueda resultar de la cuenta de liquidación definitiva, que se someterá a la consideración del Ayuntamiento una vez se acredite la ejecución total de las obras conforme al planeamiento que se recoge en este documento.

Atendiendo a las dinámicas del mercado inmobiliario del municipio, se estima un valor de repercusión medio de los solares urbanizados en zonas de extensión del núcleo urbano consolidado, con tipologías edificatorias análogas a las previstas en el Modificado de Plan Parcial de, en torno a 250 €/m<sup>2</sup>t.

El valor del suelo rústico puede situarse entre 5 y 15 €/m<sup>2</sup>s, dependiendo de si dispone de aprovechamientos agrarios reales o potenciales del mismo. En el caso que nos ocupa, se estima un valor del suelo rústico de 8 €/m<sup>2</sup>s.

Por otra parte, la edificabilidad total del Sector aparece reflejada en los cuadros incorporados en el capítulo 4 del presente documento.

Para analizar la viabilidad y tomando como referencia los criterios de la normativa catastral, debemos comprobar si el Valor residual de los terrenos aportados es, al menos un 40% superior al valor inicial de los mismos.

$$90\% V_{RS} > 1,4 \text{ Valor inicial suelo}$$

Siendo:

$$V_{RS}, \text{ Valor residual suelo, } V_{RS} = I_V - Q_U$$

$$I_V, \text{ Ingresos por Venta de solares, } I_V = 250 \text{ €/m}^2\text{t} \times 29.930,94 \text{ m}^2\text{t} = 7.482.735 \text{ €}$$

$$Q_U, \text{ Cargas de Urbanización, } Q_U = 3.596.746,47 \text{ €}$$

$$\text{Por tanto, } V_{RS} = 7.482.735 \text{ €} - 3.596.746,47 \text{ €} = 3.885.988,53 \text{ €}$$

$$\text{y el } 90\% \text{ del } V_{RS} \text{ es igual a } 0,90 \times 3.885.988,53 \text{ €} = 3.497.389,68 \text{ €}$$

El valor residual de los terrenos aportados es de 3.497.389,68 €, lo que representa un valor residual unitario de:

$$90\%V_{RSU} = 90\%V_{RS} / \text{Superficie Computable del Sector}$$

$$90\%V_{RSU} = 3.497.389,68 \text{ €} / 138.618,68 \text{ m}^2\text{s} = 25,23 \text{ €/ m}^2\text{s}$$

#### Condición de viabilidad

Comprobemos finalmente, si se cumple la condición de viabilidad, teniendo en consideración que el valor del suelo rústico que se ha estimado es de 8 €/ m<sup>2</sup>s:

$$90\% V_{RS} > 1,4 \text{ Valor inicial suelo}$$

$$25,23 \text{ €/ m}^2\text{s} > 1,4 \times 8 \text{ €/ m}^2\text{s}, \quad 25,23 \text{ €/ m}^2\text{s} > 11,2 \text{ €/ m}^2\text{s}, \text{ CUMPLE}$$



#### 1.3.2.5. Conclusión de la viabilidad del Plan Parcial Modificado

Se puede concluir que la actuación urbanizadora propuesta es viable, pues se cumple la condición de viabilidad, generando un beneficio, o plusvalía urbanística de los terrenos aportados por sus propietarios muy superior a la exigible a las inversiones inmobiliarias.

### **1.3.3. Memoria de sostenibilidad económica**

Conforme a lo determinado por el artículo 40 de la L.O.T.U.P., en este caso procede la inclusión de un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

#### **1.3.3.1. Costes previstos para la ejecución y desarrollo del Plan**

##### **Ejecución de la urbanización**

Tanto las obras de urbanización necesarias para la transformación del suelo, así como las infraestructuras necesarias de las redes de saneamiento, telefonía, energía eléctrica, alumbrado público y abastecimiento de agua no supondrán coste para la administración, que recibirá las parcelas de titularidad pública y las que le correspondan por el excedente de aprovechamiento, urbanizadas y libres de cargas de urbanización.

En SUELO URBANIZABLE, las obras nuevas de urbanización correrán a cargo de la Actuación Integrada prevista.

##### **Construcción de equipamientos públicos**

El desarrollo del Plan Parcial Modificado no supone la obligatoriedad de construcción de nuevos equipamientos públicos por parte del Ayuntamiento.

Por las características del sector y su baja población no se prevé la ejecución de equipamientos de alto coste como pabellones deportivos, hospitales o equipamientos escolares, de los que el Ayuntamiento ya dispone de la previsión urbanística necesaria.

#### **1.3.3.2. Impacto de la actuación urbanizadora en las haciendas públicas afectadas**

Se analiza los gastos que va a suponer para la administración la ejecución, el mantenimiento de la actuación y la prestación de servicios y también los ingresos que se van a obtener, para comprobar si es una actuación sostenible a lo largo del tiempo o si hay que introducir factores de corrección.

Se procede a realizar un cálculo de los costes atribuidos al sostenimiento de las infraestructuras o elementos urbanos implantados; como el mantenimiento de la red viaria, servicios de abastecimiento de agua y saneamiento, alumbrado público, recogida de basura y limpieza viaria y de los servicios resultantes de las zonas de equipamiento público, etc.

##### **Implantación de infraestructuras**

Como se ha explicado anteriormente, la implantación y ejecución de las infraestructuras necesarias para el desarrollo de los sectores, no supone coste para la administración.

#### **1.3.3.3. Mantenimiento de infraestructuras**

##### **Infraestructuras viarias**

En la red viaria, las actividades de conservación ordinaria son aquellas destinadas a retrasar los procesos de degradación que, por el uso y el paso del tiempo, se producen en

las vías. Se incluyen aquí los impactos negativos que el entorno produce sobre la calzada que, sin llegar a provocar su degradación, impiden que cumplan correctamente sus funciones.

Entre las tareas de mantenimiento viarias ordinarias están la inspección y mantenimiento de los firmes de la calzada y aceras, el conjunto de la red de evacuación de aguas pluviales (cunetas, bordillos, desagües, arquetas, etc.), y el mantenimiento de la señalización, el mobiliario urbano y las instalaciones de alumbrado y otras instalaciones.

Se considera un valor de 1,00 €/m<sup>2</sup> anuales de mantenimiento del viario.

Por tanto el coste anual de este mantenimiento asciende a:

Superficie de red viaria:	35.204,13 m <sup>2</sup>
Coste de mantenimiento:	1,00 €/m <sup>2</sup> anual
Total coste:	35.204,13 €/año

#### Zonas verdes públicas

En las zonas verdes públicas el mantenimiento responderá a cuestiones de limpieza y cuidado de la vegetación, posible riego y el mantenimiento de la señalización, el mobiliario urbano y las instalaciones de alumbrado.

Se considera un valor de 0,50 €/m<sup>2</sup> anuales de mantenimiento de las zonas verdes.

Por tanto el coste anual de este mantenimiento asciende a:

Superficie de zonas verdes públicas:	13.964,98 m <sup>2</sup>
Coste de mantenimiento:	0,50 €/m <sup>2</sup> anual
Total coste:	6.982,49 €/año

#### Infraestructuras de abastecimiento de agua potable

Mediante la imposición de tarifas de abastecimiento, se sufraga el coste de puesta en marcha y mantenimiento del servicio por tanto no supone carga para el ayuntamiento.

#### EDAR e infraestructura de saneamiento

El coste de mantenimiento de la red de saneamiento y el coste del tratamiento de las aguas negras a depurar se repercute en el usuario a través de la cuota de servicio (mantenimiento) y consumo de uso de la depuradora, por esta razón no le supone ninguna carga al Ayuntamiento

#### Infraestructura de suministro de energía eléctrica

Las infraestructuras de suministro de energía eléctrica, una vez realizadas, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por una empresa cualificada en la materia.

El coste de mantenimiento de la infraestructura de suministro de energía eléctrica es sufragado directamente por los usuarios.

### Infraestructura de telefonía

Las infraestructuras de la red de telefonía, una vez realizadas, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por una empresa cualificada en la materia.

El coste de mantenimiento de esta infraestructura es sufragado directamente por los usuarios.

### 1.3.3.4. Prestación de servicios

#### Recogida de residuos sólidos urbanos

Mediante la imposición de la tasa de recogida de basuras correspondiente, se sufraga el coste de la prestación del servicio de recogida de residuos sólidos urbanos y por tanto no supone carga para el ayuntamiento.

### 1.3.3.5. ingresos de la actuación para la hacienda pública

#### Ingresos que va a percibir la administración a través de impuestos

Impuesto de Bienes inmuebles (IBI)

Impuesto de vehículos de tracción mecánica (IVTM)

Impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO)

#### Impuesto de Bienes Inmuebles IBI

Los ingresos debidos al Impuesto de Bienes Inmuebles corresponden, en este caso, a dos actos diferentes:

1. En primer lugar el desarrollo de los suelos urbanizables producirá la inclusión de los nuevos solares en las normas de valoración de los bienes de naturaleza urbana, hasta ahora incluidos en el de bienes de naturaleza rústica. Como consecuencia de ello se producirá un incremento en la recaudación municipal del Impuesto de Bienes Inmuebles.

Para su cálculo se estima que tras la actualización de la ponencia de valores se adopta un tipo medio del 0,65%. Con este tipo, y aplicando a los nuevos solares del suelo urbanizable un valor medio de 17 €/m<sup>2</sup>, para parcela ya urbanizada, se obtiene la siguiente recaudación anual:

Parcelas Usos Privados previstas:	81.005,69 m <sup>2</sup>	(1)
Tipo medio:	0,65 % anual	(2)
Valor medio:	17 €/m <sup>2</sup>	(3)
Total recaudación IBI (suelo):	8.951,13 €/ año	(1)x(2)x(3)

2. En segundo lugar, las nuevas edificaciones supondrán también un incremento de la recaudación del citado IBI, por su incorporación a los bienes de naturaleza urbana. Considerando el mismo tipo medio anterior del 0,65 % y aplicando a la edificabilidad prevista en el Plan Parcial un valor unitario de 400 €/m<sup>2</sup>, se obtiene la siguiente recaudación anual:

Edificabilidad del Plan Parcial Modificado:	29.930,94 m <sup>2</sup>	(1)
Tipo medio:	0,65 % anual	(2)
Valor medio:	400 €/m <sup>2</sup>	(3)

Total recaudación IBI (suelo): 77.820,44 €/ año (1)x(2)x(3)

#### Impuesto de construcciones, instalaciones y obras ICIO

A efectos del cálculo del importe del impuesto que se recauda para la concesión de las licencias de obras de la edificación, se toma como referencia la edificabilidad prevista en el Plan Parcial, sobre la que se realiza una estimación considerando un presupuesto medio de 400 €/m<sup>2</sup> para materializar su construcción.

El impuesto de construcción está fijado por el Ayuntamiento de Pego en el 2,5 % en las ordenanzas fiscales vigentes.

Por tanto, los ingresos estimados por la recaudación del ICIO, en el caso de construirse la totalidad de la edificabilidad prevista en el Plan, ascenderían a:

Edificabilidad del Plan Parcial Modificado:	29.930,94 m <sup>2</sup>	(1)
Presupuesto estimado:	400,00 €/m <sup>2</sup>	(2)
Tasa impuesto:	2,50 %	(3)
Total recaudación ICIO:	299.309,40 €	(1)x(2)x(3)

#### Impuesto de vehículos de tracción mecánica (IVTM)

Según los datos obtenidos en el Instituto Nacional de Estadística así como en la ficha municipal publicada por el Instituto Valenciano de Estadística, la media de vehículos por vivienda en Pego se establece en 1,62.

Se repercute dicho dato en el número de viviendas nuevas previstas en el Plan Parcial Modificado y se considera una media de 130 € por vehículo, para determinar los los ingresos obtenidos a través de este impuesto en el caso de construirse la totalidad de las viviendas previstas en el Plan:

Media de vehículos por vivienda:	1,62 veh/viv	(1)
Nº viviendas del Plan Parcial Modificado:	170 viviendas	(2)
Tasa impuesto:	130 €/veh anual	(3)
Total recaudación IVTM:	35.802,00 €/año	(1)x(2)x(3)

#### 1.3.3.6 Balance económico de la actuación

Como resultado de las estimaciones de los nuevos gastos e ingresos que producirán las nuevas actuaciones urbanizadoras, vemos el impacto sobre la Hacienda Local, obteniendo el saldo resultante del incremento de los gastos e ingresos.

#### GASTOS

MANTENIMIENTO INFRAESTRUCTURAS VIARIAS	35.204,13 €/año
MANTENIMIENTO ZONAS VERDES PÚBLICAS	6.982,49 €/año
€/año TOTAL	42.186,62 €/año

## INGRESOS

IBI SUELO	8.951,13 €/año
IBI EDIFICACIONES	77.820,44 €/año
IVTM	35.802,00 €/año
€/año TOTAL	122.573,57 €/año

Por lo tanto, el Balance es positivo para la Hacienda Pública Local

En cuanto a los ingresos obtenidos por las licencias de edificación, al producirse estos por una sola vez no se han considerado en el balance que determina la sostenibilidad anual de desarrollo urbanístico. No obstante, dicha recaudación incrementaría en todo caso el balance positivo del conjunto.

### 1.3.3.7. Adecuación del suelo destinado a usos productivos

Dentro de los contenidos del informe de sostenibilidad económica, no sólo debe valorarse el nivel de afectación de la Administración Local, sino también evaluar si los cambios en los usos productivos que generarán las actuaciones planteadas en el Plan Parcial Modificado, están orientadas a adecuar el uso del suelo a las necesidades del municipio.

En este caso, no se producen cambios en los usos establecidos por el Plan General manteniéndose el uso residencial, por lo que se entiende que no ha lugar el desarrollo de este apartado.

### 1.3.3.8. Conclusiones

El análisis sobre la sostenibilidad económica del Plan Parcial Modificado es favorable; ya que el Balance económico es positivo porque los ingresos superan a los gastos, tanto en el momento de la ejecución como en años sucesivos, por lo que es sostenible y por lo tanto, el Ayuntamiento podrá aplicar este ahorro bruto positivo a gastos de inversión real para el conjunto de la ciudad, además de los ingresos puntuales recibidos a través de las tasas de edificación.

Por lo tanto, el presente Plan Parcial Modificado es económicamente sostenible en la hipótesis considerada en esta memoria.

Valencia, diciembre de 2021  
Los Arquitectos:



D. Jaime S. Mira Franco



D. José Tarín Sastre

## **MEMORIA INFORMATIVA**

### **CAPITULO 2. CONDICIONES GEOGRÁFICAS E INSTITUCIONALES DEL TERRITORIO ORDENADO**

La presente modificación de Plan Parcial presenta las mismas condiciones de partida, tanto desde el punto de vista geográfico como institucionales, con las que contaba el Plan Parcial originalmente presentado y aprobado por acuerdo del Ayuntamiento Pleno con fecha 9 de abril de 2003; y se exponen a continuación.

#### **2.1. CONDICIONES GEOGRÁFICAS**

##### **2.1.1. Características naturales del territorio**

El ámbito objeto del presente modificado de Plan Parcial abarca una **superficie de 138.618,68 m<sup>2</sup>** de suelo, según el valor extraído del levantamiento topográfico digital proporcionado por el propio Ayuntamiento de Pego, y coincide con la totalidad del delimitado y grafiado como **sector Calvari II** en el documento anteriormente citado. En el P.G.O.U. de Pego, aparece **clasificado como Suelo Urbanizable no pormenorizado**.

El sector objeto de este documento está situado en la partida del Calvari del término municipal de **Pego**. Se emplaza en la expansión Sudoeste del núcleo urbano principal, junto al eje de salida de la población marcado por el Paseo Cervantes y el Camí del Calvari. El ámbito así definido comprende los terrenos que limitan:

- Al Norte, con el Passeig del Calvari.
- Al Este, con el casco urbano de Pego (C/ San Joaquín).
- Al Sur, con la partida El Replanell de les Monges.
- Al Oeste, con la zona del Panteón y con el barranc de l'Horta.

Su forma es irregular y se aproxima a una figura en L acostada, cuyos lados mayores son oblicuos, abriéndose ligeramente, y los menores, paralelos entre sí, con dos pequeños espolones situados al Sudoeste y al Sur, que corresponden a la zona del Panteón y a la zona del Replanell de les Monges, respectivamente. Las dimensiones máximas del Sector son las siguientes:

- En dirección Nordeste-Sudoeste, una longitud de 633,82 metros.
- En dirección Noroeste-Sudeste, un ancho de 350,67 metros.

El terreno se emplaza en una vaguada, entre dos pequeños cerros de +119,10 m.s.n.m. y +132,70 m.s.n.m. de cota altimétrica, respectivamente situados al Norte y al Sur. Tiene una suave

pendiente creciente hacia el exterior de la población, al Oeste. Dentro del perímetro específico del Sector, las cotas sobre el nivel del mar varían entre +86,20 metros medidos en el arranque del Passeig del Calvari, los +108,40 metros medidos en el Panteón, y los +132,70 metros medidos en la cima del Replanell de les Monges, situado al Sur del sector.

Las preexistencias edificatorias localizadas en este Sector se reducen al Panteón, a la Ermita del Calvari y sus elementos y espacios de acceso, considerados de interés monumental por el Ayuntamiento de Pego, que se sitúa en el extremo Oeste, y a una casa tradicional de huerta de cierto interés, en las inmediaciones del casco urbano, al Este, junto a la que se dispone un par de cobertizos. Más al Este, y ya al exterior del perímetro específico del Sector, pero con cierta incidencia sobre el mismo, como elemento actual de límite urbano, se dispone una hilera de dos bloques de viviendas unifamiliares adosadas de tres alturas. Desde el punto de vista ambiental y paisajístico, destaca el paseo arbolado que accede desde el camí del Calvari a la casa anteriormente citada, con interesantes ejemplares de palmeras y cipreses; y el bosquecillo de pinos situado en torno al Replanell de les Monges.

Estos terrenos tienen las mismas características geotécnicas que el resto de suelo definido en el Plan General de Pego.

Si observamos la tipología edificatoria propuesta por el Planeamiento General en torno al Sector, que consiste principalmente en diversas tipologías de vivienda unifamiliar, ya sea aislada o agrupada y buscando una coherencia general de la ordenación propuesta para la expansión Sudoeste del núcleo de Pego, es posible su extrapolación al Sector Calvari II, como tipologías óptimas para el desarrollo del mismo.

A estas particularidades cabe añadir el agradable entorno natural y el privilegiado emplazamiento, inmediato a las zonas arboladas de los montes de Pego, con una excelente comunicación con el resto de la población, aunque alejado de las vías de mayor tránsito de vehículos, cualidades y propiedades de indudable atractivo para el desarrollo de este Plan Parcial.

### **2.1.2.- Usos, Edificaciones e Infraestructuras existentes. Afecciones.**

En el momento en que se redactó el Plan Parcial originario, el uso principal de los terrenos delimitados dentro del Sector era el agrícola, con un predominio absoluto de los campos de naranjos, que se disponían sobre grandes bancales, para ir salvando la leve, pero constante, inclinación del terreno. Estos usos coexistían con el uso residencial, puntualmente localizado en la casa de huerta situada en la zona de menor cota del Sector. Situados periféricamente cabría destacar la zona del Panteón, de carácter monumental, y la zona del Replanell de les Monges, en el que se emplaza el uso forestal. No se han detectado usos marginales que puedan perjudicar la buena convivencia.

En relación con las infraestructuras existentes, el Passeig del Calvari es el vial que estructura la accesibilidad del Sector, y discurre tangentemente al exterior del borde Norte del mismo. El camí de les Verdales completa la estructura viaria principal y recorre el borde Sur del Sector hasta conectar con la trama viaria del núcleo urbano de Pego.

Hoy día, las obras contempladas en el Proyecto de Obras de Urbanización del Sector incluido como parte comprensiva del Programa para el Desarrollo de la Actuación Integrada homónima, aprobado por acuerdo del Ayuntamiento Pleno con fecha 9 de abril de 2003 se encuentran sustancialmente ejecutadas sin perjuicio de lo que resulte de este Plan Parcial.

Al exterior del ámbito del Sector, cabe destacar la gran consolidación existente, desde el punto de vista de la edificación, de la red viaria y de los trazados de instalaciones, en las zonas limítrofes al Este que corresponden al casco urbano de Pego.



Es importante mencionar que la ficha de planeamiento del **Sector Calvari II** del P.G.O.U. de Pego, define como una de las condiciones de desarrollo la conexión de los servicios urbanísticos, que se ejecutarán como una prolongación de los servicios urbanísticos existentes. Por tanto, con el simple entronque con las redes actuales de infraestructuras y con la urbanización de los viales del propio sector, se resuelve la conexión con el entorno urbanizado, por lindar el Sector con **Suelo Urbano** en su límite Este. En la ficha no se requieren actuaciones previas necesarias para la conexión a las redes actuales de infraestructuras.

#### 2.1.2.1. Inventario de edificaciones existentes.

Capillas del Vía Crucis del Calvario. Nivel de Conservación B según P.G.O.U.  
 Panteón de la Familia Sala. Nivel de Conservación B según P.G.O.U.  
 Edificaciones auxiliares en la parcela del Panteón. Sin nivel de conservación según P.G.O.U.  
 Casa dels Masers. Sin nivel de conservación según P.G.O.U.

#### 2.1.2.2. Afecciones existentes.

El desarrollo de la modificación propuesta no presenta afecciones sobre biodiversidad, espacios naturales protegidos y suelo forestal. En cuanto a las vías pecuarias cabe señalar que, junto al límite norte del sector y parcialmente dentro del mismo, coincidente con el Passeig del Calvari, se sitúa l'Assagador de la Vall d'Alcalà, vía pecuaria que tiene el ancho legalmente establecido de 5 metros. Se refleja de esta forma en la documentación gráfica de la presente modificación de Plan Parcial.

#### **2.1.3.- Estructura de la Propiedad del Suelo.**

La totalidad de los terrenos incluidos en este sector pertenece a un titular único. Todo ello se representa gráficamente en el Plano de Información correspondiente, donde se detalla con exactitud la parcelación existente, así como en los cuadros siguientes.

#### **REFERENCIA DE PROPIETARIOS CATASTRALES. SECTOR CALVARI II**

PROPIETARIO	FINCA	SUP. TOTAL REGISTRAL
	Registro de la Propiedad de Pego. Nº 12.682.	7.603,00 m <sup>2</sup>
	Registro de la Propiedad de Pego. Nº 13.985.	77.046,42 m <sup>2</sup>
	Registro de la Propiedad de Pego. Nº 28.662.	9.900,00 m <sup>2</sup>
	Registro de la Propiedad de Pego. Nº 28.663.	44.069,26 m <sup>2</sup>
<b>INA VERDALA PROMOCIONES, S.L.</b>		<b>138.618,68 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL SECTOR SUB/NP Sector Calvari II</b>		<b>138.618,68 m<sup>2</sup></b>

#### **REFERENCIA DE PROPIETARIOS CATASTRALES. RED PRIMARIA SANT JOAN**

PROPIETARIO	FINCA	SUP. TOTAL REGISTRAL
	Registro de la Propiedad de Pego. Nº 29.081.	11.990,62 m <sup>2</sup>
<b>INA VERDALA PROMOCIONES, S.L.</b>		<b>11.990,62 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL RED PRIMARIA Sant Joan</b>		<b>11.990,62 m<sup>2</sup></b>



## 2.2. CONDICIONES INSTITUCIONALES

### 2.2.1.- Condiciones de ordenación dispuestas por el Plan General.

El presente modificado de Plan Parcial, de iniciativa privada, se formula con la intención de ordenar y desarrollar un área de Suelo Urbanizable prevista por el Plan General de Pego, definida en el mismo como **sector Calvari II**.

El sector Calvari II, junto con los sectores Sant Joan y Mustalla, pertenece al Área de Reparto 2 definida en el P.G.O.U. de Pego, para la que se adscribe la Red Primaria Sant Joan, cuya superficie y aprovechamiento deberán absorber proporcionalmente los tres sectores anteriormente citados. El valor que se determina para el Sector Calvari II a estos efectos es del 17%.

Las condiciones de ordenación vinculantes se describen en la correspondiente Ficha de Planeamiento y Gestión del Sector, reseñada en la memoria del P.G.O.U., que se transcribe a continuación.

NOMBRE		CALVARI II
ÁREA DE REPARTO		2
USO	PRINCIPAL	Residencial
	TOLERADO	Compatibles con residencial
TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS		Unifamiliar aislada
		Edificación abierta
SUPERFICIE TOTAL		138.618,68 m <sup>2</sup>
DENSIDAD MÁXIMA		8,33 viviendas/Ha
Nº VIVIENDAS MÁXIMO		116 viviendas
APROVECHAMIENTO		
• OBJETIVO DEL SECTOR		27.723,74 m <sup>2t</sup>
• SUBJETIVO DEL SECTOR		22.964,88 m <sup>2t</sup>
• TIPO DEL ÁREA DE REPARTO		0,18407719 m <sup>2t</sup> /m <sup>2</sup>
• COEFICIENTE APROV. DEL SECTOR		0,20000000 m <sup>2t</sup> /m <sup>2</sup>
• EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO		2.207,20 m <sup>2t</sup>
RED PRIMARIA A ABSORBER		
• RED PRIMARIA SANT JOAN		11.990,62 m <sup>2</sup>
CONDICIONES DE DESARROLLO		
• UNIDADES DE EJECUCIÓN		El Sector 1 se desarrollará en una única Unidad de Ejecución.
• CONEXIÓN A SERVICIOS URBANÍSTICOS		Todos los servicios urbanísticos se ejecutarán como una prolongación de los servicios urbanísticos existentes.
• OTRAS CONDICIONES		Se deberán desviar las redes aéreas de energía eléctrica existentes a subterráneas.

El P.G.O.U. de Pego, por tanto, determina para el sector Calvari II una superficie de **138.618,68 m<sup>2</sup>** con un aprovechamiento objetivo del Sector de **27.723,74 m<sup>2t</sup>**, que corresponde a un coeficiente de aprovechamiento del Sector de **0,20 m<sup>2t</sup>/ m<sup>2</sup>**. Además, adscribe al mismo un porcentaje de la Red Primaria Sant Joan, con **11.990,62 m<sup>2</sup>** de superficie, que genera un excedente de aprovechamiento de **2.207,20 m<sup>2t</sup>**.

### 2.2.2. Obras programadas y política de inversiones públicas

En el caso que nos ocupa, se pretende la modificación de un Plan Parcial ya aprobado, donde se ha llevado a cabo el Proyecto de Obras de Urbanización del Sector, incorporando determinadas modificaciones consistentes en sutiles cambios en los trazados viarios orientados, fundamentalmente, a la conservación de determinados elementos de indudable interés ambiental y paisajístico, tal como quedaba patente en la memoria del modificado de este proyecto, habiendo finalizado sustancialmente las obras de urbanización del Plan Parcial que se modifica, por tanto pendiente de los detalles técnicos de esta modificación del citado Plan Parcial, correspondientes al desarrollo y gestión, todo ello en cumplimiento del convenio urbanístico al efecto y dentro de los plazos establecidos legalmente; y habiéndose emitido los oportunos certificados de final de obra, visados por colegio profesional competente.

Valencia, diciembre de 2021

Los Arquitectos:



D. Jaime S. Mira Franco



D. José Tarín Sastre

## **MEMORIA JUSTIFICATIVA**

### **CAPITULO 3. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

#### **3.1. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN**

El ámbito objeto del presente modificado de Plan Parcial constituye un área de expansión urbana inmediata al casco urbano de la población, previsto para una urbanización de segunda residencia de carácter local, en un entorno parcialmente consolidado y con unas infraestructuras ejecutadas en las proximidades de sus límites.

Estas premisas obligan a considerar especialmente ese entorno, que condiciona tanto la red viaria del ámbito, como la ubicación de los equipamientos, las parcelas edificables y el resto de infraestructuras. En cualquier caso se pretende que el resultado final de la ordenación propuesta sea coherente y de una elevada calidad urbanística tanto para el conjunto de la zona, como para el propio ámbito del Plan Parcial.

La ordenación del modificado de Plan Parcial responde, lógicamente, a las características singulares citadas y **obedece a los siguientes objetivos:**

a) Configurar un área adecuadamente **integrada** en el entorno urbano colindante, que permita una continuidad con suelo urbano ya consolidado y sus infraestructuras, con una ordenación coherente, tanto por su posición como por la presencia de unas vías de comunicación entroncadas con los existentes. Para ello, se diseñará el sistema de equipamientos y el viario público estableciendo el diseño pormenorizado de los enlaces de la red viaria, de modo que se garantice la continuidad y la calidad de diseño del espacio público del ámbito.

b) Establecer una **ordenación** residencial cuya densidad disminuya a medida que se vaya alejando del núcleo urbano de Pego, respondiendo así a una progresiva transición entre la zona más densa del centro de la población, y la zona más dispersa del entorno del Panteón y del Replanell de les Monges, ya en pleno monte de Pego.

c) Entroncar la **red viaria** del Sector y dar continuidad adecuadamente con la del entorno, respetando las vías previstas por el P.G.O.U.

d) Diseñar el sistema de equipamientos y de zonas verdes públicas para constituir un conjunto perfectamente integrado, de modo que se garantice la calidad de diseño del espacio público del ámbito.

e) Cumplir los requisitos señalados en la ficha del Plan General sobre el Sector, que determina que para el desarrollo del Sector se delimitará una única Unidad de Ejecución; que todos los servicios urbanísticos planteados se ejecutarán como una prolongación de los servicios urbanísticos existentes y que se deberán desviar las redes aéreas de energía eléctrica existentes a subterráneas. La ficha de Planeamiento y Gestión del Sector no prevé ninguna actuación integrada previa para la conexión a las redes actuales de infraestructuras, ni desarrollo previo de otro sector.

## **3.2. ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

### **3.2.1. Directrices**

Según el artículo 118 de la L.O.T.U.P., los promotores particulares podrán promover planes en desarrollo de un Programa del que sean adjudicatarios.

Es este el motivo de la elaboración del presente documento de modificación de Plan Parcial que debe acompañar al Programa de Actuación Integrada. La aprobación de la misma permitirá que se pueda desarrollar y gestionar este suelo con mayor fiabilidad y rapidez por parte de la iniciativa privada, siempre bajo la tutela de la administración. El fin de todo ello es la introducción de **suelo urbanizado** en la oferta inmobiliaria, que es el principal producto dentro del proceso edificatorio.

Su redacción, tramitación y posterior desarrollo da adecuada respuesta al cumplimiento de las previsiones del P.G.O.U. así como a la posible demanda del mercado de la vivienda. A su vez se consolida la red viaria estructural y se da cumplida respuesta a las posibles demandas de servicios y equipamientos.

La trascendencia urbanística de esta intervención se traduce en:

- La ejecución y gestión de suelo, incrementando, por tanto, la oferta de **suelo urbanizado residencial y terciario** en un entorno favorable que, a su finalización, consolidará el tejido urbano previsto planteado a través del P.G.O.U. y completará, a su vez, las porciones de suelo urbano colindantes con este Sector.
- Se creará el suelo necesario para la ejecución de infraestructuras y áreas dotacionales (espacios libres, etc.) en el Sector.

Por todo lo anterior, el resultado de la modificación de este Plan Parcial de iniciativa privada, de la que más adelante se describirán sus características funcionales detalladas, representa una importante contribución a la ejecución del vigente Plan General.

### **3.2.2. Ordenación pormenorizada e información de las magnitudes del sector**

#### **Ordenación Residencial y Terciaria**

La ordenación residencial y de terciario viene resuelta según la distribución de usos y tipologías edificatorias que se describen a continuación

1) Se crea un área residencial de carácter intensivo, situada junto al casco urbano de Pego, consistente en bloques abiertos de baja altura, que corresponderían en volumen, forma y disposición a la edificación actualmente existente en el borde urbano Sudoeste de Pego. Con ello se plantean unas condiciones óptimas de integración en el entorno existente, por su inmediatez y su compatibilidad con la estructura urbana.

La superficie del suelo destinado a la tipología de bloque abierto (tipo a) asciende a 11.357,82 m<sup>2</sup>, al cual se le asigna una edificabilidad de 6.246,80 m<sup>2</sup>t.

2) Con el fin de reforzar de forma puntual la delimitación del espacio urbano creado por el frente construido de la calle Sant Joaquim, integrado por las viviendas en hilera ya existentes, se plantea la posibilidad de ocupar la parcela no edificada que da frente al vial, con edificaciones en continuidad con las existentes. Para ello se emplea una tipología

edificatoria de Bloque Abierto (EDA), permitida en la Ficha de Planeamiento y Gestión del PGOU. Se prevé, con carácter excepcional que, en esta parcela, los bloques abiertos puedan adosarse a las medianeras ciegas de las edificaciones colindantes, planteándose que, tanto alineaciones, como retranqueos y líneas de fachada en sentido longitudinal, queden en continuidad con las que definen los volúmenes preexistentes.

La superficie de la parcela destinada a uso residencial según tipología de bloque abierto (tipo b) asciende a 1.081,71 m<sup>2</sup> a la cual se le asigna una edificabilidad de 1.732,34 m<sup>2</sup>t, correspondiente a un índice de edificabilidad neta de 1,60 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>

3) Se reserva de un área residencial de carácter extensivo, según unas tipologías de vivienda unifamiliar aislada con jardín privado en parcelas mínimas de 800 m<sup>2</sup> (tipo a) y 500 m<sup>2</sup> (tipo b), respectivamente. Por tanto, se plantea la menor densidad edificatoria del Sector en la zona más cercana al monte de Pego, situada en el extremo occidental del Sector, cumpliendo las condiciones generales del artículo 197, Título IX<sup>o</sup>, uso residencial extensivo, de las N.N.U.U. del Plan General, compatible, con su integración en la trama colindante, con un control riguroso de la imagen final a través de unas Ordenanzas precisas y minuciosas.

La superficie total de las parcelas destinadas a uso residencial según tipología unifamiliar aislada asciende a 56.057,43 m<sup>2</sup> a las cuales se les asigna una edificabilidad de 16.817,23 m<sup>2</sup>t, correspondiente a un índice de edificabilidad neta de 0,30 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>

4) Se crea un área de uso terciario en el entorno del área residencial intensiva situada junto al casco urbano de Pego, perfectamente integrada en la escena urbana por su inmediatez y su compatibilidad con la estructura urbana.

La superficie de la parcela terciaria asciende a 7.644,95 m<sup>2</sup> a la cual se le asigna una edificabilidad de 2.993,09 m<sup>2</sup>t.

5) Se plantea la recuperación de la casa de huerta situada al final del carrer dels Masers como elemento significativo para el que se destina uso terciario.

La superficie de la parcela terciaria asciende a 4.862,78 m<sup>2</sup> a la cual se le asigna una edificabilidad de 2.141,48 m<sup>2</sup>t.

### **Ordenación Viaria**

El esquema viario propuesto en el modificado de Plan Parcial no altera el originalmente aprobado, el cual definía completamente la red viaria del sector, que se estructuraba a partir de un sistema longitudinal de dos avenidas paralelas laterales, con pendiente ascendente, representado por el ya existente Passeig del Calvari y por un vial de nueva creación con máxima jerarquía- para el que se prevé 16 metros de sección- que, partiendo de la ronda Oeste de Pego, recorre longitudinalmente el borde Sur del Sector, girando hacia al Norte, hasta entroncar con la zona final del Passeig del Calvari.

Se mantiene la sección de 16 metros de anchura para el Carrer dels Masers que accede a la casa tradicional que se plantea recuperar. La dimensión de la sección no responde al planteamiento de una capacidad viaria máxima, al no preverse grandes intensidades de tráfico en este tramo; sino que se justifica con el diseño de la misma: una calzada central de firme adoquinado y aceras laterales para peatones a nivel, que es compatible con la conservación del arbolado existente a ambos lados del camino actual, por reunir interesantes valores ambientales y paisajísticos.

A un segundo nivel jerárquico, se mantiene el vial transversal principal, perpendicular a los dos trazados generadores de la malla. Sin apenas desnivel, al

desarrollarse en el sentido de las curvas de nivel, separa el ámbito de uso residencial intensivo del ámbito de uso residencial más disperso.

A un tercer nivel, se mantiene los dos trazados parciales perimetrales que, recorriendo el Sur y el Oeste del sector, dan continuidad a los caminos existentes que salen del Sector (camí de Les Coves, camí al Replanell de les Monges). Asimismo, se plantea un vial de igual sección que entronca y da continuidad, en el ámbito del sector destinado a uso terciario, a la calle la Verdala, que proviene del casco urbano de Pego.

Por último, se mantiene igualmente las cinco vías de nueva creación correspondientes a trazados transversales respecto a la vialidad principal, desarrollados, por tanto, en el sentido de las curvas de nivel. Se destinan al tráfico local, y con ellos se permite acceder a todas las parcelas del sector y se completa la red viaria existente.

Asimismo se mantiene la senda central, paralela al Passeig del Calvari, que continua la traza de la calle la Verdala, reservada exclusivamente para tránsito peatonal. De este modo, se reducen las distancias de recorrido perimetral de las manzanas de uso residencial a unos términos más adecuados para el peatón.

Los encuentros y cruces de viales se resuelven con carácter general, mediante chaflanes a 45° o cubillos redondeados, por considerar que se trata de soluciones óptimas en cuanto a la visualización de flujos de tráfico y a la recogida de aguas. Obviamente los encuentros correspondientes a viales de mayor jerarquía tienen mayores distancias y aperturas que los propios de los viales de inferior rango.

La superficie de la red viaria asciende a 34.704,02 m<sup>2</sup>, que comprende una superficie de 2.619,77 m<sup>2</sup> con destino a plazas de aparcamiento público que, aplicando el ratio de 10,00 m<sup>2</sup> por plaza, representan 261 plazas.

La superficie de la red viaria correspondiente a secciones viarias menores de 10 m es de 7.905,94 m<sup>2</sup>, lo que representa un 22,46% del total de la red viaria.

La superficie de la red viaria correspondiente a secciones viarias iguales o mayores de 10 m es de 27.298,19 m<sup>2</sup>, lo que representa un 77,54% del total de la red viaria.

### **Sistema de Espacios Libres y Dotaciones**

Al respecto, cabría señalar que el P.G.O.U. de Pego reserva dos áreas periféricas, dentro de los límites del Sector, donde define usos correspondientes a la red estructural de dotaciones: la zona del Panteón, clasificada como equipamiento, y la zona del Replanell de les Monges, clasificada como zona verde.

A efectos del cumplimiento de los estándares mínimos exigibles para la Red Secundaria, se está a lo dispuesto en el artículo 36 y en las disposiciones del anexo IV de la L.O.T.U.P. A este menester cabe la consideración del presente como una "Modificación de Plan" por lo que se ajustará a lo determinado en el apartado 8 del punto III *Estándares funcionales y de calidad de las dotaciones públicas* del anexo IV de la L.O.T.U.P.

Conforme al mismo, se indica que las reglas de aplicación de los estándares urbanísticos a las modificaciones de los planes son las establecidas en el apartado III.8.

En ese sentido, como regla general, se determina que la ordenación modificada tendrá un estándar dotacional global igual o superior al de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación.



La presente modificación puntual de Plan Parcial no cambia el uso dominante del ámbito modificado por lo que no es de aplicación el segundo supuesto del apartado III.8.2 del anexo IV de la L.O.T.U.P.

La presente modificación puntual de Plan Parcial no comporta un incremento poblacional, tal como se justifica en el apartado 3.5.1. del presente documento, por lo que no es de aplicación el apartado III.8.3 del anexo IV de la L.O.T.U.P. y, por tanto, no procede suplementar la dotación de parque público de red primaria del Plan Parcial originario.

En la ordenación vigente (Plan Parcial aprobado en 2003), el estándar dotacional global está constituido por las áreas de reserva dotacional previstas, cuyas superficies son de 13.964,98 m<sup>2</sup> para zonas verdes y 8.443,88 m<sup>2</sup> para equipamientos; por lo que el previsto en la presente modificación deberá ser igual o superior a éstos y cumplir con los estándares conforme al artículo 4 de la Sección II del Anexo IV de la L.O.T.U.P.

### 3.3. FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

Por su evidente sentido práctico, se vuelve a reproducir la correspondiente Ficha de Planeamiento y Gestión del Sector, básicamente coincidente con a la reseñada en el P.G.O.U., aunque introduciendo ciertos matices, tal como se ha argumentado en el capítulo de objetivos del presente documento:

<i>NOMBRE</i>		<i>CALVARI II</i>
<i>ÁREA DE REPARTO</i>		2
<i>USO</i>	<i>PRINCIPAL</i>	<i>Residencial</i>
	<i>TOLERADO</i>	<i>Compatibles con residencial</i>
<i>TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS</i>		<i>Unifamiliar aislada</i>
		<i>Edificación abierta</i>
<i>SUPERFICIE TOTAL</i>		138.618,68 m <sup>2</sup>
<i>APROVECHAMIENTO</i>		
	• <i>OBJETIVO DEL SECTOR</i>	27.723,74 m <sup>2</sup> t
	• <i>SUBJETIVO DEL SECTOR</i>	22.964,88 m <sup>2</sup> t
	• <i>TIPO DEL ÁREA DE REPARTO</i>	0,18407719 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	• <i>COEFICIENTE APROV. DEL SECTOR</i>	0,20000000 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	• <i>EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO</i>	2.207,20 m <sup>2</sup> t
<i>RED PRIMARIA A ABSORBER</i>		
	• <i>RED PRIMARIA SANT JOAN</i>	11.990,62 m <sup>2</sup>
<i>CONDICIONES DE DESARROLLO</i>		
	• <i>UNIDADES DE EJECUCIÓN</i>	<i>El Sector 1 se desarrollará en una única Unidad de Ejecución.</i>
	• <i>CONEXIÓN A SERVICIOS URBANÍSTICOS</i>	<i>Todos los servicios urbanísticos se ejecutarán como una prolongación de los servicios urbanísticos existentes.</i>
	• <i>OTRAS CONDICIONES</i>	<i>Se deberán desviar las redes aéreas de energía eléctrica existentes a subterráneas.</i>

### **3.4. CONTENIDO DE LA PROPUESTA RESPECTO DE LA ORDENACIÓN VIGENTE**

Se hace constar en esta memoria justificativa atendiendo a la procedencia legal de especificar qué determinaciones de los artículos 21 y 35 de la L.O.T.U.P. pretenden ser modificadas, que no se altera ninguna de las determinaciones referentes al artículo 21 "Ordenación estructural".

Con referencia al artículo 35 "Ordenación pormenorizada", no se altera en modo alguno los siguientes parámetros originales

- la infraestructura verde urbana.
- el establecimiento de la red secundaria de reservas de suelo dotacional público.
- asignación de usos y tipos pormenorizados en desarrollo de las previstas por la ordenación estructural.
- las ordenanzas generales de edificación de las subzonas correspondientes.
- la delimitación de las áreas de reparto y la fijación del aprovechamiento tipo de acuerdo con los criterios y condiciones establecidos en la ordenación estructural;
- la delimitación de las Unidades de Ejecución;

Tal como se ha justificado anteriormente, las modificaciones introducidas en el Plan Parcial vigente motivan la alteración de los siguientes parámetros originales, en los términos que se expresan en el presente documento:

- se fijan alineaciones y rasantes diferentes a las originales en determinados enclaves puntuales.
- se modifica el régimen de parcelación de terrenos respecto a la ordenación vigente, donde se fijan parcelas mínimas más ajustadas a las dinámicas socioeconómicas actuales de los tipos edificatorios previstos.
- se regula las condiciones de la edificación plurifamiliar, no contemplada inicialmente aunque admitida en la ficha de planeamiento del Sector; y se modifica puntualmente las propias del terciario, sobre todo en lo que respecta a la regulación de usos y la edificabilidad sobre y bajo rasante.

Finalmente, se hace constar la no procedencia en el caso que nos ocupa de la identificación de las parcelas que han de quedar afectas a la promoción de viviendas sociales en suelo residencial.

### 3.5. CONTENIDO JUSTIFICATIVO MÍNIMO DE LA PROPUESTA

#### 3.5.1. Justificación de que la modificación del Plan propuesta no implica incremento alguno del consumo de agua.

Tal como se señala, la nueva ordenación propuesta incrementa la proporción del uso residencial respecto al terciario; sin embargo, atendiendo a los planteamientos expuestos en el Plan Parcial ya aprobado, pretendemos demostrar que no lleva implícita de una previsión de un incremento poblacional respecto al inicialmente previsto, considerando al menos, la adición tanto los parámetros de residencia permanente como los de ocupación máxima estacional en periodo punta; que fue tenida en cuenta en aquel momento.

El **Plan Parcial original** preveía un total de 116 viviendas en tipología extensiva más una edificabilidad terciaria de 10.534,58 m<sup>2</sup> que se destinaba a residencia estacional; así que, a los únicos efectos de cálculo poblacional, se considera una unidad equivalente a la vivienda por cada 100 m<sup>2</sup> materializables de techo para este uso, resultando en total 116 viviendas en tipología extensiva más 106 unidades equivalentes de vivienda en tipología intensiva; lo cual totaliza 222 unidades. Estimando 3,2 habitantes tanto por cada unidad de vivienda como por cada 100 m<sup>2</sup> de techo con destino a terciario para residencia estacional, que reflejaría un cómputo en un momento de demanda máxima de servicios, resultaría una población equivalente de **711 habitantes**

El **Modificado de Plan Parcial** plantea una superficie de 7.979,14 m<sup>2</sup> de techo residencial de tipologías de vivienda plurifamiliar. A los únicos efectos de cálculo, se ha considerado una unidad equivalente a la vivienda por cada 100 m<sup>2</sup> materializables de techo residencial, según lo cual, considerando este ratio, resultan **80** viviendas en edificación abierta.

Además, plantea una superficie de 5.134,57 m<sup>2</sup> de techo terciario, del cual, el 40% puede ser materializable como alojamientos turísticos; esto es, un techo de 2.053,83 m<sup>2</sup>. A los únicos efectos de cálculo, se ha considerado una unidad equivalente a la vivienda por cada 100 m<sup>2</sup> de terciario materializable en alojamiento turístico, según lo cual, considerando este ratio, resultan **20** viviendas.

A ambas habría que añadir las **90** viviendas unifamiliares incluidas en el Plan Parcial, con lo que, a los solos efectos del cálculo solicitado, se totaliza 190 viviendas en el Sector. Estimando el mismo número de habitantes que en el caso anterior para cada unidad de vivienda, la población equivalente asciende a **608 habitantes**

Por tanto, habiendo comprobado que la situación derivada de las pretendidas modificaciones que se introducen en el Plan Parcial no supone un incremento de población en la hipótesis de máxima ocupación del Plan Parcial originalmente aprobado, sino todo lo contrario, entendemos que no se va a producir incremento alguno de consumo de agua respecto del supuesto más desfavorable ya contemplado.

#### 3.5.2. Garantía en la suficiencia de abastecimiento de servicios urbanísticos básicos.

En el Plan Parcial originalmente aprobado, las previsiones tenidas en cuenta relativas a la dotación, tanto de los servicios de suministro de agua, electricidad y saneamiento, de los cuales se justificaba su dimensionado efectuando una previsión por habitante, en el caso de las viviendas, como por unidad de superficie, en el caso del uso terciario de carácter de residencia estacional.

Entendemos justificada la dotación de servicios en la situación modificada, en primer lugar, porque en el conjunto del Programa de Actuación Integrada se incluía en

Proyecto de Obras de Urbanización, que ha sido oportunamente modificado para reflejar la situación del Plan Parcial modificado, donde en su memoria escrita se justificaba los criterios de dimensionado y de suficiencia de las instalaciones afectadas.

### **3.5.3. Cómputo y justificación del cumplimiento de los estándares urbanísticos**

A continuación se pasa a justificar el cumplimiento del nivel de dotaciones existentes, pasando a referir el cumplimiento de estándares urbanísticos a la L.O.T.U.P., en lugar de a la L.R.A.U. y al R.P.C.V., que es como figuraba en el documento vigente:

- a) Estándar global de zonas verdes.

No se prevé un incremento poblacional en la situación pretendida, por lo que entendemos que no ha lugar la revisión de la dotación de parques públicos de la red primaria contemplados en la ordenación vigente.

- b) Estándares dotacionales

#### Determinaciones de la L.O.T.U.P.

Según el artículo 4 de la Sección II del Anexo IV, la reserva de suelo con destino a zonas verdes y equipamientos, ambos públicos, debe superar los 35 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso residencial.

De la reserva anterior, un mínimo de 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso residencial se destinará a zonas verdes públicas. El resto se destinará a equipamientos públicos.

La reserva de zonas verdes públicas derivada de la edificabilidad terciaria e industrial será de 4 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de edificabilidad de dichos usos. Esta reserva es adicional a las anteriores.

#### Justificación de cumplimiento

Como quiera que el techo potencialmente edificable de uso residencial es de 24.978,76 m<sup>2</sup>t y el techo potencialmente edificable de uso terciario es de 5.134,57 m<sup>2</sup>t, las reservas requeridas serán:

#### Zonas verdes y equipamientos

Se exige un mínimo de  
 $0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{t} \times 24.796,37 \text{ m}^2\text{t} + 0,04 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{t} \times 5.134,57 \text{ m}^2\text{t} = 8.884,11 \text{ m}^2$  y  
la reserva prevista en el Modificado de Plan Parcial es de 22.408,86 m<sup>2</sup>

**22.408,86 m<sup>2</sup> > 8.884,11 m<sup>2</sup> Cumple**

#### Zonas verdes públicas

Se exige un mínimo de  
 $0,15 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{t} \times 24.796,37 \text{ m}^2\text{t} + 0,04 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{t} \times 5.134,57 \text{ m}^2\text{t} = 3.924,84 \text{ m}^2$  y la  
reserva prevista en el Modificado de Plan Parcial es de 13.964,98 m<sup>2</sup>

**13.964,98 m<sup>2</sup> > 3.924,84 m<sup>2</sup> Cumple**

c) Reserva de aparcamientos

A continuación se hace constar de forma expresa la justificación del cumplimiento de la dotación de aparcamientos. Respecto a la misma, y conforme a lo dispuesto por el apartado III.4 del anexo IV de la L.O.T.U.P., se prevé estima una población equivalente a 608 habitantes, tal como se ha justificado en el apartado 3.5.1.

En parcela privada, se destina 0,5 plazas por habitante, luego debe haber 304 plazas de aparcamiento privado en las parcelas.

En las Normas Urbanísticas del presente Modificado de Plan Parcial, artículo 9 Aparcamientos se determina que, “en los usos residenciales; por cada 100 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad residencial se exigirá, como mínimo, 1 plaza de aparcamiento privada.”

El Plan Parcial ordena parcelas de vivienda unifamiliar, distinguiendo áreas de parcela mínima de 500 m<sup>2</sup> (63 viviendas) y de 800 m<sup>2</sup> (27 viviendas) a las que otorga una edificabilidad de 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Así mismo, ordena 4 parcelas de Edificación Abierta, con superficies de techo materializable de 1.949,28 m<sup>2</sup> (parcela 12), 2.793,14 m<sup>2</sup> (parcela 13), 1.504,38 m<sup>2</sup> (parcela 14a) y 1.732,34 m<sup>2</sup> (parcela 14b)

Aplicando el criterio de las Normas Urbanísticas, se establece el siguiente cómputo:

Parcelas de 500 m<sup>2</sup> de superficie mínima x 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> = 150 m<sup>2</sup>t.  
Será preceptivo al menos, la reserva de 2 plazas privadas en cada una. En total 63 parcelas x 2 = 126 plazas privadas

Parcelas de 800 m<sup>2</sup> de superficie mínima x 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> = 240 m<sup>2</sup>t.  
Será preceptivo al menos, la reserva de 3 plazas privadas en cada una. En total 27 parcelas x 3 = 81 plazas privadas.

Parcela 12. Edificabilidad de 1.949,28 m<sup>2</sup> de techo. Aplicando el ratio, en total 20 plazas privadas.

Parcela 13. Edificabilidad de 2.793,14 m<sup>2</sup> de techo. Aplicando el ratio, en total 28 plazas privadas.

Parcela 14a. Edificabilidad de 1.504,38 m<sup>2</sup> de techo. Aplicando el ratio, en total 16 plazas privadas.

Parcela 14b. Edificabilidad de 1.732,34 m<sup>2</sup> de techo. Aplicando el ratio, en total 18 plazas privadas.

En las Normas Urbanísticas del presente Modificado de Plan Parcial, artículo 9 Aparcamientos se determina que, “en usos terciarios, la reserva de plazas de aparcamiento en parcela privada está en función del uso concreto al que, en desarrollo del Plan, destinen las parcelas, conforme a los siguientes estándares: (...) b) Para usos hosteleros y similares, 1 plaza por cada 50 metros cuadrados construidos.”

Aplicando el criterio de las Normas Urbanísticas, se establece el siguiente cómputo adicional:

Parcelas uso terciario. Edificabilidad de 5.134,57 m<sup>2</sup> de techo. Se determina que el 40% es materializable para alojamientos turísticos. Edificabilidad materializable en apartamentos turísticos de 2.053,83 m<sup>2</sup> de techo. Aplicando el ratio de 1 plaza cada 50 m<sup>2</sup>, será preceptivo la reserva de 41 plazas privadas

$126 + 81 + 20 + 28 + 16 + 18 + 41 = 330 \text{ plazas} > 304 \text{ plazas Cumple}$

Cuantificando tanto las plazas vinculadas a usos residenciales como a terciarios destinados a alojamientos turísticos se totaliza 330 plazas de aparcamiento privado, las cuales ya satisfacen la exigencia sin haber incorporado en el cómputo la reserva del resto del uso terciario, con lo que el estándar se cumple adecuadamente.

d) Edificabilidad terciaria

Se hace constar de forma expresa que la edificabilidad terciaria es de 5.134,57 m<sup>2</sup>. Se limita al 40 % de la misma la admisible con destino al uso de alojamientos turísticos sujetos a su reglamentación administrativa sectorial.

El presente modificado de Plan Parcial incide, no sólo en la posición o en la cantidad del suelo dotacional, sino también en la calidad del diseño del sistema de las zonas verdes públicas, valorando las que se vinculan a la zona del monte de Pego, donde se preserva el entorno natural y las condiciones de la flora autóctona existente; y la de los equipamientos públicos, destacando un elemento monumental como el Panteón. Esta integración entre usos públicos y privados dentro del propio Sector genera unos elevados registros en la calidad de vida.

### 3.6. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

En el presente Plan Parcial se delimita una única Unidad de Ejecución; cuyo ámbito coincide con el del sector Calvari II definido por el P.G.O.U. de Pego, con una superficie de 138.618,68 m<sup>2</sup>. Esta decisión recoge la determinación del P.G.O.U. para las condiciones de desarrollo del sector en una única Unidad.

**En la Unidad de Ejecución se propone una ordenación que incluye suelo con destino dotacional, espacios libres, terciario y residencial cumpliendo de forma adecuada los estándares que marca la L.O.T.U.P.**

Valencia, diciembre de 2021  
Los Arquitectos:



D. Jaime S. Mira Franco



D. José Tarín Sastre

## CAPITULO 4. ANEXO DE CUADROS RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS Y USOS DEL PLAN PARCIAL.

### 4.1. INFORMACIÓN GENERAL.

#### 4.1.a. Plan Parcial aprobado en 9/4/2003

- Superficie total Plan Parcial	138.618,68 m <sup>2</sup>
- Coeficiente de aprovechamiento del Sector	0,2000 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup>
- Edificabilidad total	27.723,74 m <sup>2</sup> t
- Derecho de los propietarios (90% del total)	22.964,88 m <sup>2</sup> t
- Coeficiente de edificabilidad uso Residencial: IER	0,1145 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup>
- Coeficiente de edificabilidad uso Terciario: IET	0,0855 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup>
- Red Primaria St. Joan a absorber	11.990,62 m <sup>2</sup>
- Exceso de aprovechamiento Red Primaria St. Joan	2.207,20 m <sup>2</sup> t
- Exceso de aprovechamiento a adjudicar (90%)	1.986,48 m <sup>2</sup> t

#### 4.1.b. Presente Propuesta de Modificación

- Superficie total Plan Parcial	138.618,68 m <sup>2</sup>
- Coeficiente de aprovechamiento del Sector	0,2000 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup>
- Edificabilidad total	27.723,74 m <sup>2</sup> t
- Derecho de los propietarios (90% del total)	22.964,88 m <sup>2</sup> t
- Edificabilidad uso Residencial: IER	24.796,37 m <sup>2</sup> t
- Edificabilidad uso Terciario: IET	5.134,57 m <sup>2</sup> t
- Red Primaria St. Joan a absorber	11.990,62 m <sup>2</sup>
- Exceso de aprovechamiento Red Primaria St. Joan	2.207,20 m <sup>2</sup> t
- Exceso de aprovechamiento a adjudicar (90%)	1.986,48 m <sup>2</sup> t

### 4.2. RESERVA DE DOTACIONES MÍNIMAS

	Según L.O.T.U.P.	Según Plan Parcial aprobado 9/4/2003	Según Modificación Plan Parcial
Zonas verdes públicas y equipamientos	8.884,11 m <sup>2</sup> s	22.408,86 m <sup>2</sup> s	22.408,86 m <sup>2</sup> s
Zonas verdes públicas	3.924,84 m <sup>2</sup> s	13.964,98 m <sup>2</sup> s	13.964,98 m <sup>2</sup> s

Conforme al apartado III.8 del Anexo IV de la L.O.T.U.P., se justifica que el estándar dotacional global es igual o superior al de la ordenación vigente.

En la Ordenación Pormenorizada de la presente Modificación de Plan Parcial se realiza una reserva de 13.964,98 m<sup>2</sup> de suelo dotacional de zonas verdes públicas, y de 22.408,86 m<sup>2</sup> de suelo para zonas verdes públicas y equipamientos.

El Panteón se considera equipamiento público, y será cedido a la Administración. Su régimen de uso está estipulado en el Convenio Urbanístico redactado a tales efectos.

Respecto a la justificación del cumplimiento de la dotación de aparcamientos, y conforme a lo dispuesto por el apartado III.4 del anexo IV de la L.O.T.U.P., se prevé una población de 608 habitantes en el Sector.

En el caso de la parcela privada, se dispondrá 0,5 plazas por habitante. Por tanto, el número mínimo de plazas exigido es de 304 plazas de aparcamiento. En el apartado 3.5.3.c) se ha justificado que, en aplicación de las Normas Urbanísticas del Modificado del Plan Parcial, cuantificando únicamente las plazas vinculadas a usos residenciales se totaliza 330 plazas de aparcamiento privado, con lo que el estándar se cumple adecuadamente, sin haber incorporado en el cómputo la reserva de uso terciario.

Respecto al ámbito público, el estándar que se tiene que cumplir es el 50% de la dotación en parcela privada, es decir, 152 plazas. En los planos de ordenación se grafían 2.619,77 m<sup>2</sup> de aparcamiento público que, si consideramos que una plaza ocupa 10,00 m<sup>2</sup> (un rectángulo de 5,00 m x 2,00 m), representan 261 plazas, con lo que el estándar se cumple adecuadamente.

#### 4.3. DATOS RELATIVOS A MANZANAS PRIVADAS

		Según Plan Parcial aprobado 9/4/2003	Según Modificación Plan Parcial
<b>POR TIPOLOGÍA</b>			
<b>Subzona Residencial AIS Tipo a</b>	Parcela edificable	-	<b>23.057,74 m<sup>2</sup></b>
	Edificabilidad media	-	<b>0,3000 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup></b>
	Techo edificable	-	<b>6.917,32 m<sup>2</sup>t</b>
<b>Subzona Residencial AIS Tipo b</b>	Parcela edificable	57.112,73 m <sup>2</sup>	<b>32.999,69 m<sup>2</sup></b>
	Edificabilidad media	0,3000 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup>	<b>0,3000 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup></b>
	Techo edificable	17.133,83 m <sup>2</sup> t	<b>9.899,91 m<sup>2</sup>t</b>
<b>Subzona Edificación Agrupada EDA Tipo a</b>	Parcela edificable	-	<b>11.357,82 m<sup>2</sup></b>
	Edificabilidad media	-	<b>0,5500 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup></b>
	Techo edificable	-	<b>6.246,80 m<sup>2</sup>t</b>
<b>Subzona Edificación Agrupada EDA Tipo b</b>	Parcela edificable	-	<b>1.082,71 m<sup>2</sup></b>
	Edificabilidad media	-	<b>1,6000 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup></b>
	Techo edificable	-	<b>1.732,34 m<sup>2</sup>t</b>
<b>Subzona Terciario TBE Tipo a</b>	Parcela edificable	21.946,94 m <sup>2</sup>	<b>7.644,95 m<sup>2</sup></b>
	Edificabilidad media	0,4800 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup>	<b>0,3915 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup></b>
	Techo edificable	10.534,53 m <sup>2</sup> t	<b>2.993,09 m<sup>2</sup>t</b>
<b>Subzona Terciario TBE Tipo b</b>	Parcela edificable	3.410,00 m <sup>2</sup>	<b>4.862,78 m<sup>2</sup></b>
	Edificabilidad media	0,6635 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup>	<b>0,4404 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup></b>
	Techo edificable	2.262,58 m <sup>2</sup> t	<b>2.141,48 m<sup>2</sup>t</b>



		Según Plan Parcial aprobado 9/4/2003	Según Modificación Plan Parcial
<b>POR USOS</b>			
<b>Total Residencial</b>	Parcela edificable	57.112,73 m <sup>2</sup>	<b>68.497,96 m<sup>2</sup></b>
	Edificabilidad neta	0,3000 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup>	<b>0,3620 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup></b>
	Techo edificable	17.133,83 m <sup>2</sup> t	<b>24.796,37 m<sup>2</sup>t</b>
<b>Total Terciario</b>	Parcela edificable	25.356,94 m <sup>2</sup>	<b>12.507,73 m<sup>2</sup></b>
	Edificabilidad neta	0,5047 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup>	<b>0,4105 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup></b>
	Techo edificable	12.797,11 m <sup>2</sup> t	<b>5.134,57 m<sup>2</sup>t</b>
<b>TOTAL</b>	Parcela edificable	<b>82.469,67 m<sup>2</sup></b>	<b>81.005,69 m<sup>2</sup></b>
	Techo edificable	<b>29.930,94 m<sup>2</sup>t</b>	<b>29.930,94 m<sup>2</sup>t</b>

#### 4.4. RESUMEN DE DATOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

	Según Plan Parcial aprobado 9/4/2003	Según Modificación Plan Parcial
Superficie total	138.618,68 m <sup>2</sup> s	138.618,68 m <sup>2</sup> s
Aprovechamiento medio	0,20 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	0,20 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Edificabilidad total	27.723,74 m <sup>2</sup> t	27.723,74 m <sup>2</sup> t
Superficie total de manzanas de uso Residencial	57.112,73 m <sup>2</sup> s	68.497,96 m <sup>2</sup> s
Superficie total de manzanas de uso Terciario	25.356,94 m <sup>2</sup> s	12.507,73 m <sup>2</sup> s
Superficie red viaria	33.740,15 m <sup>2</sup> s	35.204,13 m <sup>2</sup> s
Superficie zonas verdes	13.964,98 m <sup>2</sup> s	13.964,98 m <sup>2</sup> s
Superficie equipamientos	8.443,88 m <sup>2</sup> s	8.443,88 m <sup>2</sup> s
Red Primaria St. Joan a absorber	11.990,62 m <sup>2</sup>	11.990,62 m <sup>2</sup>
Exceso de aprovechamiento Red Primaria St. Joan	2.207,20 m <sup>2</sup> t	2.207,20 m <sup>2</sup> t

	Según L.O.T.U.P	Según Plan Parcial aprobado 9/4/2003	Según Modificación Plan Parcial
Zonas verdes públicas y equipamientos	8.884,11 m <sup>2</sup> s	22.408,86 m <sup>2</sup> s	22.408,86 m <sup>2</sup> s
Zonas verdes públicas	3.924,84 m <sup>2</sup> s	13.964,98 m <sup>2</sup> s	13.964,98 m <sup>2</sup> s

#### 4.5. RESUMEN DE SUPERFICIES POR USOS DEL PLAN PARCIAL

DISTRIBUCIÓN DE USOS DEL SUELO.				
	Plan Parcial aprobado en 9/4/2003		Presente Modificación de Plan Parcial	
Residencial	57.112,73 m <sup>2</sup>	41,20 %	68.497,96 m <sup>2</sup>	49,42 %
Terciario	25.356,94 m <sup>2</sup>	18,29 %	12.507,73 m <sup>2</sup>	9,02 %
<b>Total parcelas uso privado</b>	<b>82.469,67 m<sup>2</sup></b>	<b>59,49 %</b>	<b>81.005,69 m<sup>2</sup></b>	<b>58,44 %</b>
Zona verde	13.964,98 m <sup>2</sup>	10,07 %	13.964,98 m <sup>2</sup>	10,07 %
Equipamientos	8.443,88 m <sup>2</sup>	6,09 %	8.443,88 m <sup>2</sup>	6,09 %
Red Viaria	33.740,15 m <sup>2</sup>	24,34 %	35.204,13 m <sup>2</sup>	25,40 %
<b>Total dotacional</b>	<b>56.149,01 m<sup>2</sup></b>	<b>40,51 %</b>	<b>57.612,99 m<sup>2</sup></b>	<b>41,56 %</b>
<b>Superficie del Plan Parcial</b>	<b>138.618,68 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>	<b>138.618,68 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>

Valencia, diciembre de 2021  
Los Arquitectos:

D. Jaime S. Mira Franco

D. José Tarín Sastre

# **NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL**

## **CAPITULO 5. NORMAS URBANÍSTICAS.**

### **5.1. SECTOR CALVARI II**

#### **Art.1. Delimitación**

Constituye el sector de suelo urbanizable no pormenorizado delimitado en los planos de ordenación.

#### **Art.2. Tipologías**

En el sector Calvari II, se admite las siguientes tipologías de edificación, según la definición establecida en el artículo 93 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. vigente:

Intensiva

- a) Tipología de vivienda plurifamiliar abierta
- b) Tipología de terciario en bloque abierto

Extensiva

- c) Tipología de vivienda unifamiliar aislada

#### **Art.3. 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 :

Zona	Tipo de edificación	Subzona	Plantas	Fachada	Solar
Intensiva	Plurifamiliar abierta	EDA	I-III	12 m	800 m <sup>2</sup>
	Bloque abierto	TBE	I-III	12 m	800 m <sup>2</sup>
Extensiva	Unifamiliar aislada	AIS a	I-II	12 m	800 m <sup>2</sup>
		AIS b	I-II	12 m	500 m <sup>2</sup>

##### **Parcela máxima**

No se considera

### Edificabilidad

Zona	Tipo de edificación	Subzona	Coeficiente edificabilidad neto	Ocupación máxima de parcela
Intensiva	Plurifamiliar abierta	EDA.a	0,5500 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup>	45 %
		EDA.b	1,6000 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup>	55 %
	Bloque abierto	TBE.a	0,3915 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup>	45 %
		TBE.b	0,4404 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup>	45 %
Extensiva	Unifamiliar aislada	AIS a	0,3000 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup>	45 %
		AIS b	0,3000 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup>	45 %

### Alturas

Zona	Tipo de edificación	Subzona	Nº de plantas		Alturas	
			Máx.	Mín.	Máx.	Mín.
Intensiva	Plurifamiliar abierta	EDA a	III	I	10,00 m	3,00 m
		EDA b	III	II	10,00 m	6,50 m
	Bloque abierto	TBE a	III	I	10,00 m	3,00 m
		TBE b	III	I	10,00 m	3,00 m
Extensiva	Unifamiliar aislada	AIS a	II	I	7,00 m	3,00 m
		AIS b	II	I	7,00 m	3,00 m

### Sótanos

Se admiten según las condiciones establecidas en el artículo 123 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Pego.

### Semisótanos

Se admiten según las condiciones establecidas en el artículo 124 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Pego.

### **Art.4. Distancias a lindes**

Para los tipos de edificación de vivienda unifamiliar, vivienda plurifamiliar y terciario en bloque abierto deberán mantenerse las siguientes distancias a lindes:

Linde frontal	4,00 metros
Linde lateral	3,00 metros
Linde testero	3,00 metros

según las definiciones de lindes establecidas en el artículo 102 y 103 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Pego.

En el caso particular y excepcional de la zona destinada a edificación plurifamiliar abierta EDA b, que es colindante con medianeras ciegas de bloques de edificación, éstas edificaciones podrán adosarse únicamente a estos lindes, manteniendo en todo caso la correspondencia volumétrica con la geometría de la medianera existente, ajustándose a las alineaciones frontales del bloque colindante, todo ello con el fin de dar una respuesta unitaria al frente de fachada del espacio urbano al que recaen las dos edificaciones situadas a ambos lados de la medianera.

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

#### **Art.5. Edificaciones auxiliares**

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

##### *1. Edificaciones por encima de la rasante*

Son las edificaciones auxiliares destinadas a depósitos de herramientas, maquinarias de piscinas, paellers, pérgolas, etc.

Podrán adosarse a lindes laterales y testeros siempre que su altura no supere los 2,00 metros respecto de la rasante y siempre con autorización expresa del colinadante. Respecto del linde frontal, la separación será la misma que la de la edificación principal.

##### *2. Piscinas o balsas de riego*

Deberán separarse de los lindes frontales, laterales y testeros al menos 2,00 metros, siempre que la línea de coronación no sobrepase los 80 cm.

Cuando la altura de coronación supere los 80 cm respecto de la rasante, deberán respetarse las distancias a lindes de la edificación principal.

#### **Art.6. Cierres de parcela**

Deberán disponerse siguiendo las alineaciones de viales, con una altura máxima de 2,00 metros permitiéndose como máximo una altura de 1,20 metros opaco y el resto permeable.

Se permitirá la construcción de portales de entrada a la parcela, que podrán tener una altura máxima de 3,50 metros y ocupar como máximo un 25% del linde frontal de parcela, con posibilidad de retranqueo respecto a la alineación oficial. Las puertas podrán ser batientes o correderas pero nunca invadirán el espacio público de la acera.

#### **Art.7. Terraplenados de parcela**

Podrán realizarse terraplenados de parcelas para la construcción de jardines o terrazas con pavimento, pudiendo ocupar la totalidad de la parcela siempre que no sobrepasen la cota de 60 cm por encima de la rasante de la acera y siempre que se aporten soluciones de drenaje del mismo y se impermeabilicen adecuadamente los cerramientos de la parcela.

Cuando se sobrepase la cota de 80 cm, deberán respetarse las separaciones a lindes especificadas para las edificaciones principales.

## **Art.8. Condiciones estéticas**

### **A) SUBZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR –AIS-**

#### **Aleros y cornisas**

En edificaciones unifamiliares aisladas, 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.

#### **Cubiertas:**

Se admite las cubiertas planas, pudiéndose rematar los edificios con antepechos de terraza siempre que se resuelva adecuadamente el encuentro entre los diferentes paramentos.

En caso de cubiertas inclinadas, éstas tendrán una pendiente máxima del 35%, serán 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.

#### **Marquesinas:**

Se admiten según las condiciones establecidas en el artículo 174 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Pego.

#### **Toldos, muestras y vallas publicitarias:**

Se admiten según las condiciones establecidas en el artículo 175 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Pego.

### **B) SUBZONA DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR ABIERTA –EDA-**

#### **Condiciones generales.**

Será siempre de aplicación lo especificado en el artículo 165 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Pego.

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 admitirán aleros y cornisas cuyo saliente no exceda de 40 cm.

### 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. 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 Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Pego 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:

Se admite las cubiertas planas, pudiéndose rematar los edificios con antepechos de terraza siempre que se resuelva adecuadamente el encuentro entre los diferentes paramentos.

Las cubiertas inclinadas, tendrán una pendiente máxima del 35%, serán 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 4,00 metros de altura respecto de la línea de cornisa realmente ejecutada.

### Marquesinas:

Se admiten según las condiciones establecidas en el artículo 174 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Pego.

### Toldos, muestras y vallas publicitarias:

Se admiten según las condiciones establecidas en el artículo 175 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Pego.

### **C) SUBZONA DE TERCIARIO –TBE–**

#### Condiciones generales.

Si el edificio formase parte del patrimonio protegido, le será de aplicación lo especificado en el artículo 163 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Pego.

Será siempre de aplicación lo especificado en el artículo 165 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Pego.

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 admitirán aleros y cornisas cuyo saliente no exceda de 40 cm.

#### Cubiertas:

Se admite las cubiertas planas, pudiéndose rematar los edificios con antepechos de terraza siempre que se resuelva adecuadamente el encuentro entre los diferentes paramentos.

Las cubiertas inclinadas, tendrán una pendiente máxima del 35%, serán 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 4,00 metros de altura respecto de la línea de cornisa realmente ejecutada.

#### Marquesinas:

Se admiten según las condiciones establecidas en el artículo 174 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Pego.

#### Toldos, muestras y vallas publicitarias:

Se admiten según las condiciones establecidas en el artículo 175 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Pego.

#### **Art.9. Aparcamientos:**

Serán de aplicación las condiciones generales del uso de aparcamiento establecidas en el artículo 193 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Pego; así como los dispuesto al efecto en el Anexo IV de la L.O.T.U.P.

En los usos residenciales; por cada 100 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad residencial se exigirá, como mínimo, 1 plaza de aparcamiento privada.



En usos terciarios, la reserva de plazas de aparcamiento en parcela privada estará en función del uso concreto al que, en desarrollo del Plan, se destinen las parcelas, conforme a los siguientes estándares:

a) Para usos comerciales o recreativos, 1 plaza por cada 25 metros cuadrados construidos.

b) Para usos hosteleros y similares, 1 plaza por cada 50 metros cuadrados construidos.

c) Para otros usos terciarios distintos a los anteriormente regulados, 1 plaza por cada 100 metros cuadrados.

d) En complejos terciarios que ocupen manzanas completas, en los que no sea posible determinar de modo exacto las diferentes proporciones de usos por tratarse de locales polivalentes, la reserva exigible será de una plaza de aparcamiento por cada 40 metros cuadrados construidos.

#### **Art.10.Condiciones de uso:**

##### **A) SUBZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR –AIS-**

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

2. Serán usos **compatibles** los siguientes: oficinas, viviendas de uso turístico y aparcamientos de uso privado.

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

4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes **condiciones de compatibilidad** (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

##### **a) Terciario.**

- Oficinas. Se admite en planta baja o primera.

##### **b) Aparcamientos de uso privado.**

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja.

- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre.

##### **c) Viviendas de uso turístico.**

Se admiten bajo las condiciones reguladas por el Título II, Capítulo III del Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell o disposición que la sustituya.

## **B) SUBZONA DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR ABIERTA –EDA-**

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

2. Serán usos **compatibles** los siguientes: comercial y oficinas en planta baja y primera y hostelero, viviendas de uso turístico, socio-cultural, taller y artesanía, docente, sanitario asistencial, deportivo, garaje y aparcamiento, y recreativo sólo en planta baja, 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. Se **prohíben** expresamente los usos no dominantes ni compatibles.

4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes **condiciones de compatibilidad** (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

**a) Terciario.**

- Oficinas. Se admite en planta baja o primera.

**b) Aparcamientos de uso privado.**

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja.

- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre.

**c) Bloques, conjuntos y viviendas de uso turístico.**

Los bloques de viviendas turísticos se admiten en edificio de uso exclusivo bajo las condiciones reguladas por el Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell o disposición que la sustituya.

Los conjuntos de viviendas turísticos, por no constituirse como la totalidad del bloque pero sí superar el cincuenta por ciento del total de los alojamientos del edificio, se admiten en edificio de uso mixto bajo las condiciones reguladas por el Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, o disposición que la sustituya. En este caso, las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales.

Las viviendas turísticas que no constituyan conjuntos o bloques, por no superar el cincuenta por ciento del total de los alojamientos del edificio, se admiten en edificio de uso mixto bajo las condiciones reguladas por el Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, o disposición que la sustituya. En este caso, las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales.

## **C) SUBZONA DE TERCIARIO –TBE-**

1. El uso **global** o dominante en esta Zona es el **Terciario**.

2. Se **prohíben** expresamente los siguientes usos:

**a) Residenciales:**

- Residencial Plurifamiliar y Residencial Unifamiliar.

**b) Terciarios:**

- Residencial móvil (cámping, campamentos, almacén de caravanas, etc.)

- Comercial concentrado (grandes instalaciones de venta, almacenistas y asentadores) con superficies de venta superiores a 1500 m<sup>2</sup>.

- Recreativos, cuando el aforo exceda 300 personas y cuando se trate de actividades calificadas con un índice medio o alto de molestia por ruidos y vibraciones, según el Nomenclátor de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, que correspondería a:

-Actividades que, para transmitir menos de 35 db(A) a las viviendas colindantes tengan que aislar acústicamente los cerramientos que limitan la actividad, además de dotar de sistemas antivibratorios

-Actividades que, aunque se aislaran acústicamente, sean incompatibles con viviendas y otras actividades por ruidos, por transmitir más de 35 db(A)

-Actividades incompatibles no sólo por ruidos sino por vibraciones.

**d) Dotacionales:**

- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a Defensa y fuerzas de seguridad.

**e) Industriales.**

- Edificios, locales e instalaciones industriales.

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante Terciario asignado a esta zona.

4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes **condiciones de compatibilidad** (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

**a) Bloques, conjuntos y viviendas de uso turístico.**

Los bloques de viviendas turísticos se admiten en edificio de uso exclusivo bajo las condiciones reguladas por el Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell o disposición que la sustituya.

Los conjuntos de viviendas turísticos, por no constituirse como la totalidad del bloque pero sí superar el cincuenta por ciento del total de los alojamientos del edificio, se admiten en edificio de uso mixto bajo las condiciones reguladas por el Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, o disposición que la sustituya. En este caso, las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales.

Las viviendas turísticas que no constituyan conjuntos o bloques, por no superar el cincuenta por ciento del total de los alojamientos del edificio, se admiten en edificio de uso mixto bajo las condiciones reguladas por el Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, o disposición que la sustituya. En este caso, las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales.

La edificabilidad destinada a alojamientos turísticos será como máximo del 40% de la edificabilidad de terciario. En este cómputo cabe incluir tanto el uso terciario de bloques, conjuntos y viviendas turísticas como el terciario hotelero.

#### **b) Terciario.**

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

- Comercial. Se admite en edificio de uso exclusivo, siempre que no se trate de uso comercial concentrado con superficies de venta superiores a 1500 m<sup>2</sup>. Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública.

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

#### **- Recreativos.**

Se admiten cuando el aforo no supere 300 personas y cuando se trate de actividades calificadas con un índice bajo de molestia por ruidos y vibraciones, según el Nomenclátor de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas (para transmitir menos de 35 db(A) a los espacios habitables colindantes será suficiente emplear como única medida correctora contra ruidos la simple absorción del mismo por sus paramentos y cubierta, o bien, adoptar algún sistema localizado de insonorización y antivibratorio para elementos o instalaciones de la actividad). Se admiten en edificio de uso exclusivo. Si se ubican en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán en planta baja y siempre por debajo de las destinadas a usos hoteleros u otros terciarios. Deberán contar con accesos desde la vía pública.

Las distintas agregaciones de los usos terciarios descritos en el presente párrafo 4.b) podrán, con las limitaciones establecidas, situarse en edificio de uso exclusivo terciario.

#### **c) Dotacionales.**

Se admiten en planta baja y plantas superiores. Se admiten asimismo en edificio de uso exclusivo.

**d) Taller y Artesanía.**

Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales, en cuyo caso no será admisible). Deberán contar con accesos desde la vía pública diferenciados de los de los usos terciarios o residenciales. No podrán superar los 200 m<sup>2</sup> de superficie construida.

**e) Aparcamientos de uso público o privado.**

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja.
- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos.
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre. Se admitirá tan sólo en parcelas y/o edificios no protegidos, y no podrán tener el carácter de estacionamiento de acceso público.

**Art.11. Condiciones generales de la edificación y los usos en áreas de equipamiento y servicios**

La edificación en las áreas de equipamiento y servicios se ajustará, en general, a sus necesidades funcionales, al paisaje y a las condiciones ambientales, garantizando la integración en la zona en que se halle.

La ejecución de equipamientos de titularidad pública se realizará a través de planes especiales o proyectos conjuntos.

**Art.12. Infraestructuras básicas**

El desarrollo de las infraestructuras básicas de servicios y el destino de las reservas de suelo necesarias se concretarán de acuerdo con los organismos pertinentes mediante la redacción de Planes Especiales o Proyectos, fijando la situación, trazado y características de sus elementos.

Los Planes Especiales y Proyectos de Urbanización que desarrollen las indicaciones contenidas en el Plan Parcial, deberán seguir los criterios de diseño y los límites dimensionales siguientes:

**Abastecimiento de agua potable:**

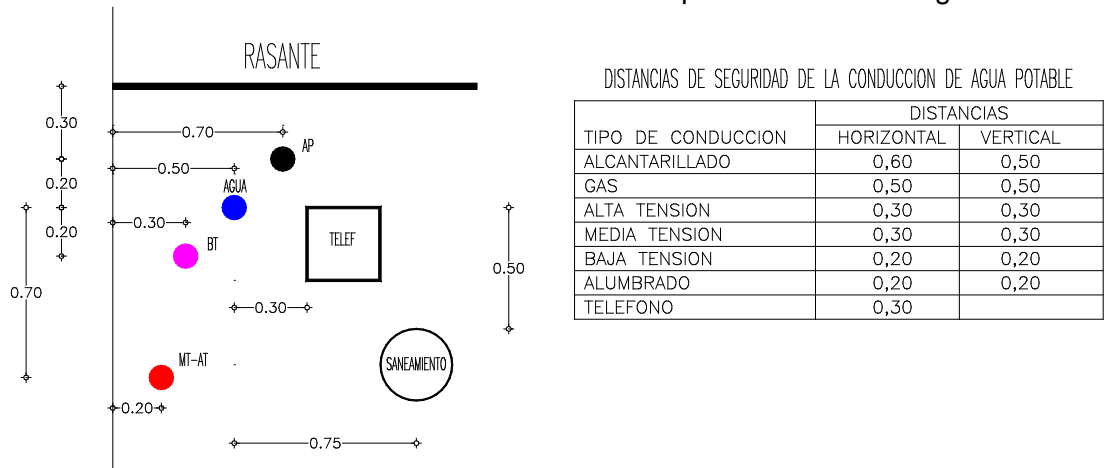
La red de distribución será mallada con llaves de paso para poder aislar los diversos anillos de la trama para reparaciones y mantenimiento.

Se completará con conducciones para riego, de dimensión mínima de 80 mm. que no contarán con más de tres bocas por ramal.

La dotación de agua se calculará con los siguientes indicadores:

- 500 l/vivienda y día.
- Equivalencia con otros según NTE.IFA.
- Estimación de caudal global aproximado de 200 l/habitante y día.

- El margen de presiones en la red:
- Presión máxima: 6 Kg/cm<sup>2</sup>.
- Presión residual para tomas de edificios de cuatro plantas 3,5 Atm.
- Presión admisible en tuberías: 15 Kg/m<sup>2</sup>.
- Para la conservación de la potabilidad del agua, se cumplirá lo dispuesto en el R.D. 1423/82 de 18 de Junio sobre Reglamentación Técnico-Sanitaria para el abastecimiento y control de calidad de las aguas potables de consumo público (BOE 29 de Junio) y las separaciones verticales y horizontales con otras redes deberán cumplir las distancias siguientes:



Estableciendo un tiempo máximo de renovación de agua en depósito: 2 días.

### **Saneamiento:**

Se aplicará la siguiente regulación para todos los suelos edificables, excepto para aquellos en los que no se prevea su conexión a la EDAR.

La velocidad de los fluidos será:

- Máxima 5 m/s
- Mínima 0,30 m/s
- De cálculo 3 m/s

Los vertidos se ajustarán a las condiciones establecidas en la Reglamentación del vertido de aguas residuales vigente, estando totalmente prohibidos los pozos ciegos, balsas de sedimentación, fosas sépticas y pozos filtrantes.

Se solicitará licencia municipal para efectuar las obras de vertido.

Los vertidos se ajustarán a la capacidad de depuración de la EDAR y de los colectores generales. Esta capacidad queda establecida por los siguientes parámetros:

- $DBO_5 \leq 349$  mg/l (Demanda Biológica de Oxígeno)
- $DQO \leq 600$  mg/l (Demanda Química de Oxígeno)
- $SS \leq 422$  mg/l (Sólidos en Suspensión)

Se controlará la naturaleza de los vertidos, y en caso de que se realice algún vertido que supere los parámetros anteriores, se realizara un tratamiento previo, a cargo de la propiedad.

Las aguas pluviales podrán verter a cauces públicos.

### **Energía Eléctrica y Telefonía.**

Los coeficientes básicos para el cálculo de la carga serán:

- 9.200 W/Vivienda.
- 100 W/m<sup>2</sup> comercial.
- 16 W/ml. de vial o espacio libre iluminado.
- Coeficiente de simultaneidad: 0,55
- Factor de potencia: 0,85.

La conducción será subterránea en todas las zonas sujetas a planes de ordenación y deben seguir las indicaciones del Plan General. Se cumplirá la normativa técnica de carácter general y la propia de la compañía instaladora.

Los transformadores en zonas intensivas tenderán a colocarse integrados en las edificaciones. Cuando se sitúen aislados en parcelas particulares se respetarán las siguientes condiciones: 2 m de distancia a lindes en edificación intensiva y 5 m en extensiva. En terrenos en pendiente se ubicarán con respecto al vial en la zona de desmonte y nunca en la zona de terraplén.

### **Otras consideraciones.**

Las infraestructuras desarrolladas en el presente Plan Parcial, requerirán autorización previa del Ayuntamiento, independiente de las correspondientes a otros organismos competentes.

La solicitud de licencia será acompañada por un proyecto técnico con indicación de características del trazado y localización, objetivos, planos a escala adecuada y estimación de presupuesto.

Las obras permitidas no podrán destinarse a servir edificaciones o usos disconformes con el planeamiento vigente, debiendo las instalaciones adaptarse a los trazados previstos en el Plan, estableciéndose en canalizaciones subterráneas, salvo cuando se demuestre su imposibilidad o inconveniencia por motivos de interés público en que podrán efectuarse excepcionalmente según otras modalidades de tendido o en trazados provisionales.

Para conceder autorización a instalaciones provisionales se exigirá un compromiso previo por parte de la Empresa solicitante para su adaptación a las alineaciones futuras o su modificación a solicitud del Ayuntamiento, en base al Plan, renunciando expresamente a cualquier tipo de indemnización por las obras provisionalmente efectuadas.

El Ayuntamiento podrá aprobar la correspondiente normativa complementaria para regular pormenorizadamente las características a las que deberá ceñirse el proyecto de urbanización tanto de iniciativa pública como privada.



**Art.13. Edificaciones existentes**

En los edificios existentes se admiten las obras de conservación, consolidación, reparación, modernización y mejora. Las obras de mejora se ajustarán a las disposiciones alusivas a la edificabilidad contenidas en el presente documento.

Se permite las obras de demolición en todos aquellos edificios existentes que no estén afectados de ningún nivel de protección. Asimismo, en los restantes, se permitirá la demolición de los elementos constructivos que no sean definitorios de dicho nivel de protección.

Valencia, diciembre de 2021  
Los Arquitectos:



D. Jaime S. Mira Franco



D. José Tarín Sastre

## **CAPÍTULO 6. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.**

Se adjunta series de información y ordenación urbanística del presente Modificado de Plan Parcial, ajustados en todo caso al DECRETO 74/2016, de 10 de junio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento por el que se determina la referenciación cartográfica y los formatos de presentación de los instrumentos de planificación urbanística y territorial de la Comunitat Valenciana.

### **SERIE DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA.**

INF-01A.-	SITUACIÓN SEGÚN CLASIFICACIÓN P.G.O.U.
INF-01B.-	SITUACIÓN SEGÚN ZONIFICACIÓN P.G.O.U..
INF-02.-	ORDENACIÓN DEL P.G.O.U.
INF-02B.-	ORDENACIÓN DEL P.G.O.U. (II)
INF-03.-	DELIMITACIÓN Y TOPOGRAFÍA.
INF-04.-	ESTADO ACTUAL Y AFECCIONES DEL TERRITORIO.
INF-05.-	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.
INF-05B.-	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO (II).
INF-06.	INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.
INF-07.	ORDENACIÓN PORMENORIZADA CON APROBACIÓN MUNICIPAL.

### **SERIE DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

ORD-01.-	PLANO DE CONJUNTO REFUNDIDO. COORDINACIÓN CON LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
ORD-02.-	USOS Y SUPERFICIES DEFINIDOS POR EL PLAN PARCIAL
ORD-03.-	COTAS Y RASANTES DE LOS VIALES
ORD-04.-	DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.
ORD-05.-	TIPOS Y SECCIONES DE LOS VIALES.