

MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE INTEGRACION CON EL ENTORNO DEL SECTOR "PEGO GOLF"



PROMOTOR:

CONSTRUCCIONES HISPANO GERMANAS, S.A.U

EQUIPO REDACTOR:

ACTUA GESTIONDE ACTIVOS, S.L.

TALLER DE PAISAJE Y TERRITORIO, S.L.



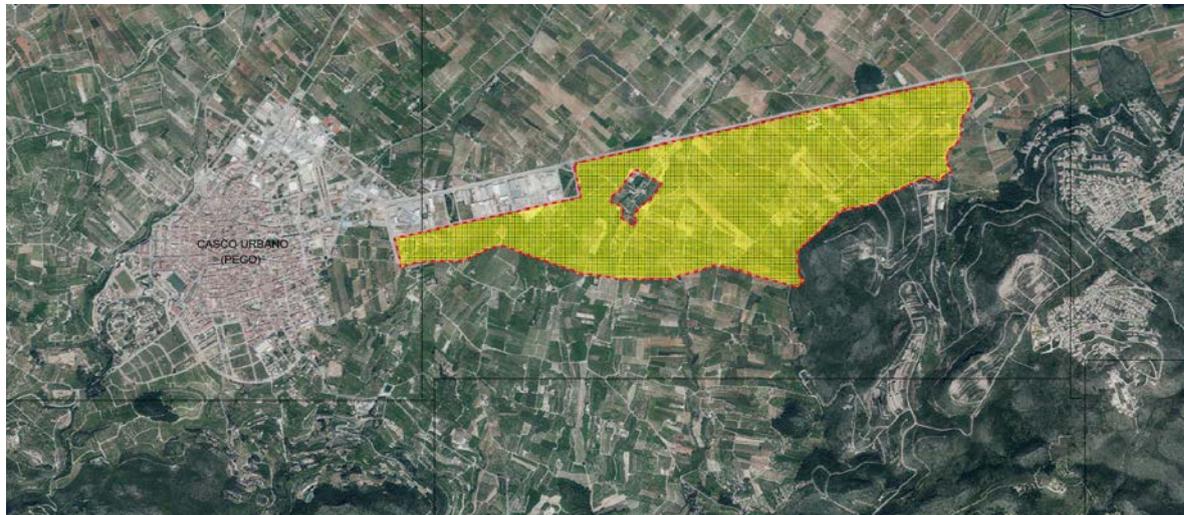
FEBRERO 2023

MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE INTEGRACION CON EL ENTORNO.

1.- EN CUANTO A LA ORDENACION:

El Programa cuya Alternativa Técnica se presenta, modifica y ejecuta la ordenación prevista en el Plan Parcial "Pego Golf" de Pego, que fue aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 6 de noviembre de 2012 (BOP de 5 de abril de 2013).

La presente modificación de Plan Parcial, al igual que hacia el plan parcial aprobado, garantiza las condiciones de conexión del sector con su entorno, conectando con el casco urbano a través de la parte posterior del polígono industrial (sin interferir en el mismo) y conectando con una rotonda de importantes dimensiones con la carretera CV-700 "El Verger – Pego" carretera considerada como el acceso principal al municipio de Pego.



Por otra parte, como se observa en la imagen anterior, el Sector llena el vacío urbanístico entre las urbanizaciones existentes y el casco urbano, permitiendo una mejor integración y conexión entre las urbanizaciones de "Monte Pego" y "Peña Roja" con el casco urbano de Pego, de manera que dinamice la colmatación de estas urbanizaciones y les facilite su integración funcional con el resto del municipio.

Modificación Puntual del Plan Parcial "Pego Golf"
JUSTIFICACION INTEGRACION CON EL ENTORNO



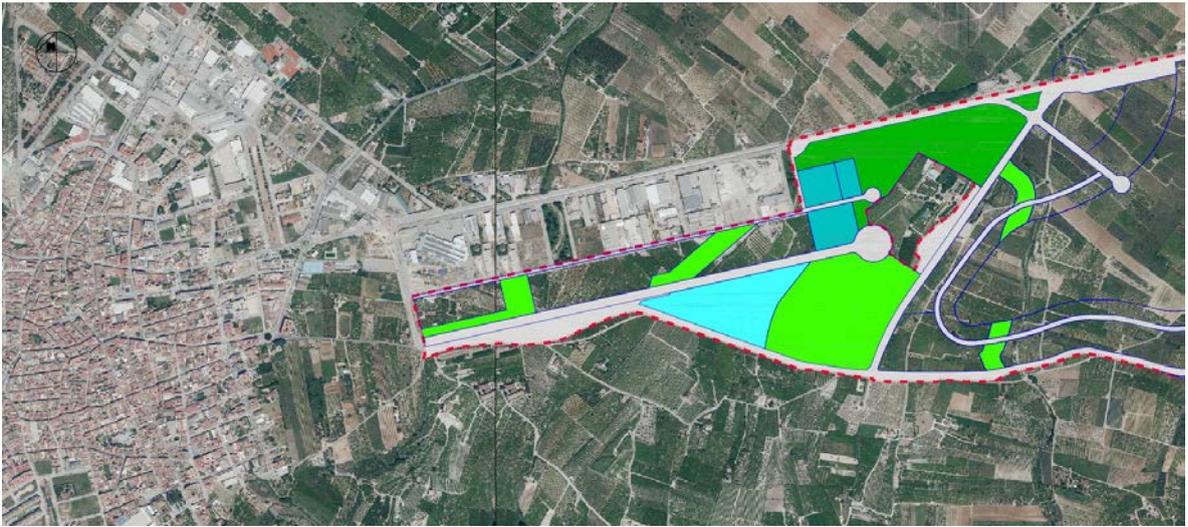
La ordenación pormenorizada del Sector permite su acceso fácil y rápido tanto al casco urbano como a la CV-700 (carretera de diputación) la cual permite conectar rápido y fácilmente con todos los municipios vecinos, así como con la Autovía AP-7.

El Sector resuelve prácticamente todo su acceso principal con un solo pinchazo con la CV-700, ejecutando una rotonda de dimensión mas que suficiente para absorber el trafico que se va a generar, y evitando asi mas enganches del Sector a la CV-700. Además como entradas/salidas secundarias se proponen conexiones tanto al este a través de la rotonda ya existente en la CV-700 y al oeste directamente al casco urbano por la parte posterior del polígono industrial. A partir de la rotonda de acceso principal sale un eje viario principal que se encarga de distribuir el trafico y acceso a las diferentes zonas. Zonas que se distribuyen de manera que se integren poco a poco con su entorno, situando todo el residencial al oeste de este eje vertebrador, y las dotaciones (zonas verdes/equipamientos), junto con los usos terciarios, al oeste del mencionado eje principal.

Otro tema que ha tenido en cuenta la ordenación para su integración en el entorno ha sido la situación del residencial. El residencial se sitúa alejándolo de la marjal Pego-Oliva, en la zona de menos valor paisajístico, hacia la parte mas alta y colocando el campo de golf como espacio que sirva de calchón y transición entre el residencial y la marjal.

Modificación Puntual del Plan Parcial "Pego Golf"
JUSTIFICACION INTEGRACION CON EL ENTORNO

El sector sitúa las manzanas dotacionales públicas (equipamientos y zonas verdes) contiguos al casco urbano, de forma que dotan de servicios tanto al Sector como al casco urbano de Pego. Además de conectar y amalgamar, esta ubicación crea una transición equilibrada entre las diferentes zonas: el residencial propuesto, el polígono industrial y el casco urbano.



2.- EN CUANTO A LA RED VIARIA Y LOS SERVICIOS URBANÍSTICOS:

La presente modificación de Plan Parcial, al igual que hacia el plan parcial aprobado, garantiza las condiciones de conexión del sector con su entorno, tanto en cuanto a la red viaria como a los servicios urbanísticos.

2.1.- RED VIARIA:

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

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

Los accesos a la actuación urbanística se producen por un lado por la ronda que perimetra el casco urbano y por la carretera C-3311, a través de tres glorietas, una de las cuales ya existen para dar acceso al Sector 2.

Se adoptarán las medidas adecuadas para impedir que la escorrentía afecte en cualquier medida a la carretera CV-728.

Todas las obras necesarias para cumplir las condiciones anteriores, no se realizarán hasta que cuenten previamente con la preceptiva autorización del área de carreteras de Diputación Provincial de Alicante.

Todas las obras a realizar a lo largo de todo el frente de la actuación urbanística, coincidente con la CV-700 se realizarán con cargo a la urbanización del Sector y las obras a lo largo de todo el frente de la actuación urbanística coincidente con la CV-728, incluso la conexión entre ambas, se realizarán por quien corresponda, al tratarse de una infraestructura que no articula y da acceso al mismo.

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

2.2.- REDES DE SERVICIOS:

El plan establece para las distintas redes de servicios unas determinaciones para



Modificación Puntual del Plan Parcial "Pego Golf"

JUSTIFICACION INTEGRACION CON EL ENTORNO

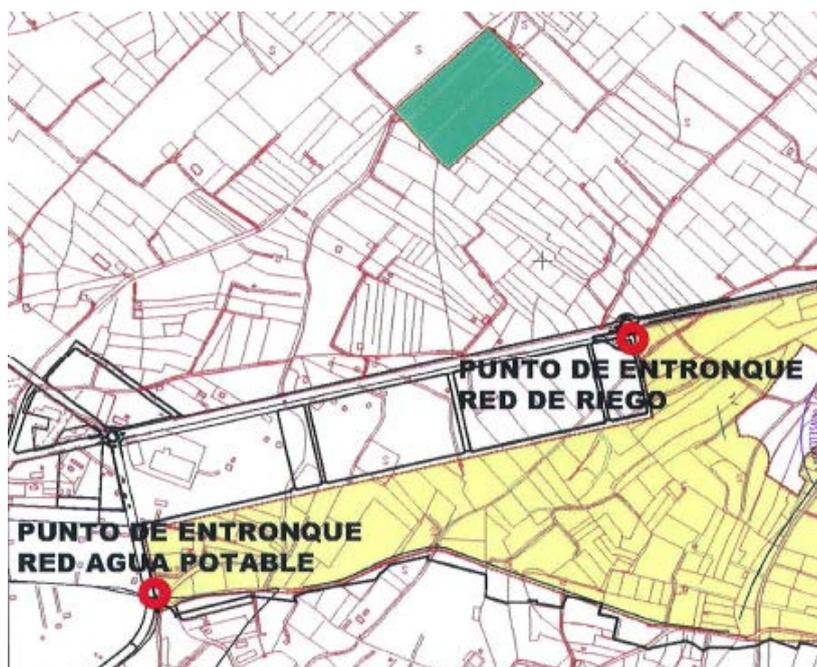
que su implantación en el ámbito municipal tenga las condiciones de calidad y funcionalidad necesarias para el fin a las que van destinadas.

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

Abastecimiento de agua

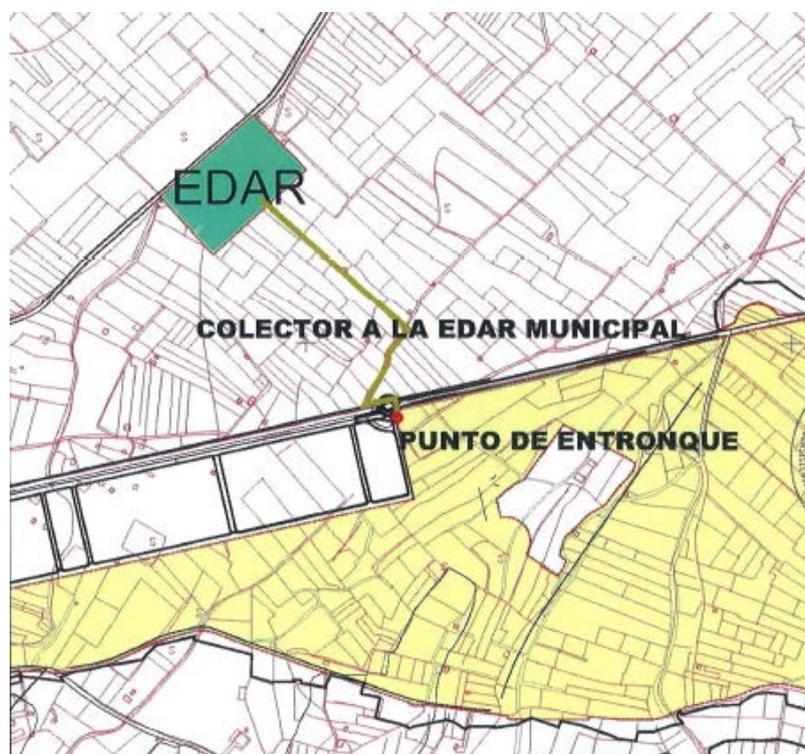
Actualmente la red existente en el casco urbano es ramificada, por lo que tanto para nuevas ordenaciones como cuando se produzcan reformas o mejoras en la red, se ejecutarán redes malladas al objeto de tener un mayor control del servicio, así como una mayor compensación de las presiones de la red. El servicio llega hasta el Sector 2 (Polígono Industrial), el cual tiene prevista una tubería de impulsión de 250 mm de presión para suministrar la Urbanización Monte Pego y el Sector Peña Roja. Dicha tubería deberá suministrar agua a unos depósitos enterrados a construir en las partes altas de la urbanización para de estos depósitos suministrar las parcelas resultantes.

Será preceptiva la ejecución de una doble red de abastecimiento de agua al Sector, una destinada a agua potable y otra destinada a agua para riego.



Saneamiento

Tras la construcción de la EDAR y la red de colectores, las aguas residuales del municipio de Pego tienen un tratamiento adecuado. Dentro de las obras de la urbanización del Sector, deberá ejecutarse un colector de conexión desde el Sector "Pego-Golf" hasta la EDAR municipal, debiendo cumplir el vertido generado por el desarrollo urbanístico con los límites de vertido establecidos en la Ordenanza Municipal de Vertidos o, en su defecto, en el Modelo de Ordenanza de Vertidos de la Entidad de Saneamiento de aguas al objeto de preservar la integridad del sistema de saneamiento y la calidad de efluente. También deberá preverse antes del punto de conexión de una arqueta de registro de la misma tipología que la que figura en el Modelo de Ordenanzas de Vertidos a la red municipal de alcantarillado editado por la EPSAR, dotada además de las guías para la instalación de una tajadera que permita la desconexión del vertido. Bajo ningún concepto se producirán vertidos a los cauces de barrancos.



Energía eléctrica

La correcta integración del sistema de distribución eléctrica exige la eliminación de los tendidos aéreos y su sustitución por tendidos subterráneos. En este Plan Parcial transcurre una línea aérea de Media Tensión que discurre de Este a Oeste del Sector, línea que deberá modificarse su tendido pasando de aérea a subterránea y alimentando a su vez los centros de transformación a realizar en la urbanización, que suministrarán energía eléctrica en baja tensión a toda la urbanización.

Telefonía y comunicaciones

Las compañías suministradoras deberán proponer planes de demanda con el fin de establecer si las redes existentes son suficientes o deben mejorarse o en su caso realizar nuevas implantaciones. El Sector se alimentará de las líneas aéreas existentes en la carretera de acceso El Verger-Pego (CV-700) que dentro del Sector de "Pego- Golf" serán subterráneas.

Recogida de residuos sólidos

La recogida de residuos sólidos del Sector se realizará por la misma empresa que recoge la del casco urbano y de las urbanizaciones, que funciona correctamente, pero que deberá incrementarse con el desarrollo previsto por el Plan Parcial "Pego Golf"

Obras en cauces y barrancos

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



Modificación Puntual del Plan Parcial "Pego Golf"
JUSTIFICACION INTEGRACION CON EL ENTORNO

Febrero del 2023.

POR EL EQUIPO REDACTOR

Fdo. Jorge Marco Aguilar
Abogado Urbanista

Fdo. José Luis Melchor Ibáñez
Ingeniero Técnico de Obras Públicas

Fdo. Pablo Sapiña Alcañiz
Arquitecto

