

ESTUDIO DE DETALLE

**MANZANA C/ ROSA, C/ CAMELIAS Y C/ VIOLETAS
URBANIZACION MONTE PEGO**

DEL P.G.O.U. DE PEGO

PROMOTOR: “HIRA COMPANY S.A.”

ARQUITECTO: JOSE SALA SENDRA

1. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

1.1. DATOS DEL ENCARGO.

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto la definición de alineaciones y rasantes de la manzana comprendida entre las calles Rosa, C/ Camelias y C/ Violeta del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Pego.

La entidad promotora del mismo es HIRA COMPANY S.A.

Los datos del técnico redactor del presente Documento son los siguientes:

Técnico Redactor: José Sala Sendra. Arquitecto.

Domicilio: Paseo Reina Sofia, 3, 1º B. Pego (Alicante)

1.2. PLANEAMIENTO VIGENTE.

El municipio de Pego cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 16 de noviembre de 1998 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante de fecha 2 de marzo de 1999.

Este planeamiento recoge la Normativa Urbanística correspondiente al Plan Parcial de Monte Pego, afectado por la Modificación Puntual Nº 1 del Suelo Urbano denominado "Sector Monte Pego" por adaptación a la realidad física, calificación del suelo y normativa de la zona intensiva-bloque-vivienda, aprobada por el C.T.U. de 03/10/2002 y publicado en el B.O.P. DE 26/11/2002.

1.3. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE SU FORMULACIÓN.

La Manzana objeto del presente Estudio de Detalle se encuentra en suelo clasificado como "urbano" por el planeamiento vigente de Pego.

El cumplimiento de los objetivos de consolidación urbana contemplados en el vigente P.G.O.U. con carácter general y, en particular, las circunstancias actuales de la orografía del terreno en la manzana descrita, y para un mejor aprovechamiento del permitido por el vigente planeamiento, justifican sobradamente la formulación del presente Estudio de Detalle como paso previo a la redacción de los correspondientes proyectos de Edificación para, finalmente, conseguir tales objetivos.

1.4. PROMOCIÓN DEL PLAN.

La mercantil, HIRA COMPANY S.A., ejerce las potestades definidas en el art. 2 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (TRLOTUP).

Artículo 2. Competencias administrativas

1. Corresponde a la Generalitat y a los municipios ejercer las potestades de planeamiento, gestión y disciplina, referidas a las ordenaciones territorial y urbanística, de acuerdo con lo establecido en el presente texto refundido. Las diputaciones provinciales prestarán asistencia y colaboración a los municipios de menor capacidad económica y de gestión en sus competencias urbanísticas en los términos establecidos en la legislación reguladora de las bases del régimen local.

2. Las competencias territoriales y urbanísticas se ejercerán en coordinación con las atribuidas por la ley relativas a intereses públicos sectoriales relacionados con los procesos de conservación, transformación y uso del suelo.

3. En el ejercicio de estas competencias administrativas, la ley garantiza:

- a) La dirección pública de los procesos territoriales y urbanísticos.*
- b) La participación de la comunidad en las plusvalías generadas por las acciones de los entes públicos.*
- c) La información y participación ciudadana en los procesos territoriales y urbanísticos.*
- d) La participación de la iniciativa pública y privada en la ordenación y la gestión territorial y urbanística.**
- e) La incorporación de los principios del desarrollo sostenible.*
- f) La cohesión social.*

1.5. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

1.5.1. DESCRIPCIÓN GENERAL.

La manzana objeto de ordenación limita al Sur con la C/ Violeta, al Norte con la C/ Rosa y C/ Camelia, al Este con la C/ Camelia y al Oeste con la confluencia de las calles Rosa y Violeta.

Dicha manzana, además de un vial perimetral consta de un vial interior que acaba en “cul de sac”.

La manzana consta de un terreno del cual parte esta clasificado como uso terciario y el resto de manzana de uso residencial intensiva.

El entorno urbano, está constituido por un tejido urbano heterogéneo formado por diversos viales y edificaciones residenciales, desarrollado fundamentalmente a través de sucesivas actuaciones de construcción de nuevas edificaciones, y caracterizado por los rasgos de configuración típicos de la zona.

Topográficamente, la zona a ordenar presenta una superficie del terreno sensiblemente nivelada en la que se desarrolla el viario perimetral existente, y las cotas altimétricas relativas obtenidas en los distintos puntos de medición se representan en la correspondiente documentación planimétrica de estado actual (Plano 03).

La documentación planimétrica de la manzana representada en los planos del Estudio de Detalle se ha realizado a partir de un levantamiento taquimétrico específico realizado por encargo del promotor, completados con numerosas comprobaciones y mediciones complementarias realizadas sobre el terreno.

El área de la manzana delimitada en la cartografía de las Normas Y Planos del vigente Plan General, apoyándonos según la documentación planimétrica del presente Estudio de Detalle, cuenta con una superficie total de 30.550,30 m² incluyendo el suelo de uso residencial intensivo, suelo de uso terciario y el suelo correspondiente al vial interior.

1.5.2. EDIFICACIONES Y USOS EXISTENTES.

Las edificaciones existentes en su entorno son en su mayor parte de carácter residencial, de altura variable según los casos. Toda la manzana es propiedad de HIRA COMPANY S.A. que presenta el presente Estudio de Detalle. En general, las edificaciones son de características constructivas similares y están constituidas por estructura de hormigón o con muros de carga de hormigón y cubiertas inclinadas de teja árabe.

1.5.3. PARCELARIO EXISTENTE, PROPIETARIOS Y SUPERFICIES.

De acuerdo con las mediciones y levantamientos planimétricos realizados, la superficie de la manzana propiedad de HIRA COMPANY S.A., tiene una superficie total del conjunto delimitado de 30.357,80 m².

1.6. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

Las determinaciones del Plan General Vigente para esta Actuación Urbanística se definen en las Normas Urbanísticas, más concretamente en el capítulo de normativa del Plan Parcial “Monte Pego”.

OBJETIVOS Y CONDICIONES:

A - Objetivos: Obtener un mejor aprovechamiento atribuido por el planeamiento vigente, dando una mejor calidad a las edificaciones resultantes así como al entorno urbano, pues la ordenación prevista en el vigente P.G.O.U. da lugar a un vial público que aunque parezca confluir en la cota más alta de la parcela, en realidad, al hacerse el levantamiento topográfico se ha visto que éste “cul de sac” no se corresponde con dicho punto, y por tanto, con este Estudio de Detalle se podrán ordenar mucho mejor las futuras edificaciones.

B - Condiciones de Ordenación:

B1- Se consideran vinculantes los retranqueos para las nuevas edificaciones, las establecidas en la normativa urbanística específicas.

B2- El Estudio de Detalle ordenará el volumen edificable con la misma altura prevista en el planeamiento vigente, arbitrando las ocupaciones en plantas que considere más adecuadas, sin alterar los parámetros de las Normas Generales de Edificación del Plan Parcial Monte Pego y ajustando el parámetro de edificabilidad para que ésta se adecue al planeamiento vigente.

1.7. MEMORIA DE VIABILIDAD E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

El presente análisis se ha elaborado de conformidad con las prescripciones del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (TRLOTUP) y en particular con su Anexo XIII que recoge el “Contenido de la memoria de viabilidad económica, del informe de sostenibilidad económica y complejo inmobiliario”.

Asimismo, los apartados 4 y 5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana) requieren de dicha memoria e informe en aquellas actuaciones de transformación urbanística según están estas definidas en el artículo 7.1.a) de la misma Ley.

1.7.1. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

Pues bien, lo cierto es que la actuación que propone este Estudio de Detalle consiste simplemente en ajustar a la realidad topográfica las alineaciones de un vial interno que no conlleva una actuación aislada o modificación del planeamiento, por lo que no debe calificarse como una “actuación de transformación urbanística”:

1. No se produce un incremento de la densidad ni de la edificabilidad en la manzana CL/ROSAS-CL/VIOLETAS-CL/CAMELIAS de la Urbanización de Monte Pego, tampoco se incluyen nuevos usos, manteniendo la utilización del suelo, vuelo y subsuelo permitidos por el P.G.O.U. y el Plan Parcial de Monte Pego.
2. Tampoco se proponen usos urbanísticos nuevos.
3. No resulta necesario, ningún horizonte temporal para garantizar la amortización de las inversiones no existiendo financiación de la operación.
4. La única actuación que afectará a la Hacienda Pública, será la relativa al mantenimiento de los viales cedidos en su momento.

En este sentido, es más que justificable la innecesariedad de dicha memoria económica y del informe de sostenibilidad y en este sentido se pronuncia asentada jurisprudencia. Vale por todas, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Navarra de fecha 30 de diciembre de 2019 (rec. 297/2018) que recalca:

Es cierto que el estudio de detalle impugnado no recoge memoria de viabilidad económica para los propietarios afectados pero ello no conlleva nulidad en este caso, puesto que nos encontramos ante una actuación que no innova, no altera usos ni incrementa aprovechamientos, siendo así que se puede edificar lo mismo que con anterioridad, por lo que se puede afirmar que el presente estudio de detalle no tiene significado económico alguno.

De ello se desprende que no se omite trámite que tenga trascendencia alguna sin que por tanto se incurra en causa de nulidad [...].

En el mismo sentido, se pronuncia también la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León de fecha 9 de octubre de 2019 (rec. 72/2018) que reza:

No se vulnera el precepto alegado por la actora por el hecho de que no se analice la viabilidad económica que para los propietarios afectados implica la actuación, puesto que nos encontramos ante una actuación que sólo y exclusivamente afecta a un propietario y que es este propietario el promotor de esta actuación urbanística de este Estudio de Detalle.

Así pues, dicha memoria de viabilidad económica no es exigible a los ED.

1.7.2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

El informe de sostenibilidad económica es un documento cuya finalidad es la de evaluar el impacto económico de la actuación urbanística sobre las haciendas públicas afectadas y garantizar la sostenibilidad financiera a medio y largo plazo.

El Anexo XIII TRLOTUP en su apartado segundo, plantea la sostenibilidad económica desde la ponderación del impacto de la actuación urbanizadora en la Hacienda Pública, en los siguientes términos:

El informe de sostenibilidad económica ponderará el impacto de las actuaciones urbanizadoras en las haciendas públicas afectadas mediante un análisis comparado entre los costes ocasionados por la implantación y el mantenimiento de los suelos dotacionales públicos, las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes con relación a los ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria que las actuaciones proporcionan, así como la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos.

Como ha sido expuesto, la actuación que aquí se propone consiste en ajustar a la realidad topográfica las alineaciones de un vial interno por lo que no conlleva la alteración de la superficie del ámbito, de la edificabilidad o de la calificación del suelo.

Por tanto, no tiene lugar ni un crecimiento urbano ni una actuación urbanística que suponga o pueda suponer un impacto económico en la Hacienda Pública, más allá de los gastos relativos al mantenimiento del referido vial.

Que los costes que puede demandar el mantenimiento de las nuevas zonas que forman parte de la trama urbana son sostenibles con los ingresos públicos que se obtienen con la recaudación municipal.

1.8. DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA ORDENACION PROPUESTA.

Para la modificación que se propone la figura de planeamiento apropiada es el Estudio de Detalle, según el art. 41.1 del TRLOTUP:

Artículo 41. Estudios de detalle.

1. Los estudios de detalle definen o remodelan volúmenes y alineaciones, sin que puedan modificar otras determinaciones propias del plan que desarrolla.

2. Se formularán para las áreas delimitadas o en los supuestos definidos por los planes de rango superior, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.

3. Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, o ampliarlos, pero sin alterar la funcionalidad de los previstos en el plan que desarrollen.

4. Contendrán la documentación informativa y normativa propia que sea adecuada a sus fines e incluirán un análisis de su integración en el paisaje urbano.

Efectivamente este ED remodela la alineación de un vial interior de la manzana, sin alterar, como veremos a continuación, el resto de parámetros.

En cuanto al art. 41.2 en relación a los supuestos de los planes de rango superior, la figura del Estudio de Detalle está recogida en las Normas Urbanísticas el vigente PGOU de Pego, en su Artículo 37 en el que se establece que:

Artículo 37 ESTUDIOS DE DETALLE

Los Estudios de Detalle podrán desarrollar el plan general en el suelo urbano y en el urbanizable pormenorizado, así como en el urbanizable desarrollado por planes parciales, reajustando o estableciendo alineaciones y redistribuyendo la edificabilidad asignada por el plan sin aumentarla en ningún caso.

1.8.1. ORDENACION DE ALINEACIONES Y RASANTES.

La definición y el trazado de las alineaciones de fachada de la nueva edificación están claramente condicionadas por las propias determinaciones de las Normas del PGOU que las representa en su documentación gráfica más las alineaciones resultantes del vial previsto.

En cuanto a las rasantes, en la ordenación propuesta se mantienen las derivadas del mantenimiento en su cota actual.

La ordenación de volúmenes se corresponderá también con las propias determinaciones de las Normas del PGOU. La determinación dimensional y formal de las plantas deberá resolverse con la redacción de los correspondientes Proyectos de Edificación en función de los requerimientos estructurales, tipológicos, funcionales, compositivos, etc., que se planteen en su caso y estarán únicamente sometidas a las limitaciones de ocupación en plantas y de superficie de techo máximo edificable establecidas.

1.8.2. ORDENANZAS REGULADORAS.

Las Ordenanzas Reguladoras de las condiciones de ordenación, edificación y uso, serán con carácter general las correspondientes a la Zona de Ordenación Intensiva, y de aplicación en su totalidad los parámetros establecidos en las Normas Generales de edificación del P.G.O.U. y en la Modificación Puntual nº 1.

Debido a las discrepancias existentes entre la realidad física detallada en este Estudio de Detalle y las del P.G.O.U. y de la Modificación Puntual nº 1, para la totalidad de la parcela edificable resultante de la ordenación, se fija una superficie de techo edificable que viene dada por el coeficiente de 0'50423 m²t/m²s para uso residencial y de 0'5465 m²t/m²s para uso terciario.

1.8.3. URBANIZACIÓN DEL SUELO DE CESIÓN DESTINADO A VIARIO PÚBLICO.

La urbanización, en cuanto al trazado y dimensionado de los distintos elementos básicos del viario (acerados, carriles, calzadas, zonas de aparcamiento, etc.), se describirán en el correspondiente Proyecto de Urbanización, para cuya redacción se tendrán en cuenta los datos y características de las distintas redes de servicios urbanísticos existentes en el entorno, así como todas aquellas recomendaciones técnicas que la Gerencia Municipal de Urbanismo considere oportunas para su adecuada ejecución.

En el citado Proyecto, al tratarse de una Actuación Urbanística en "Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización", no es necesario incluirse la urbanización de la superficie externa al perímetro de delimitación al estar ya urbanizado.

1.9. INTEGRACION PAISAJÍSTICA.

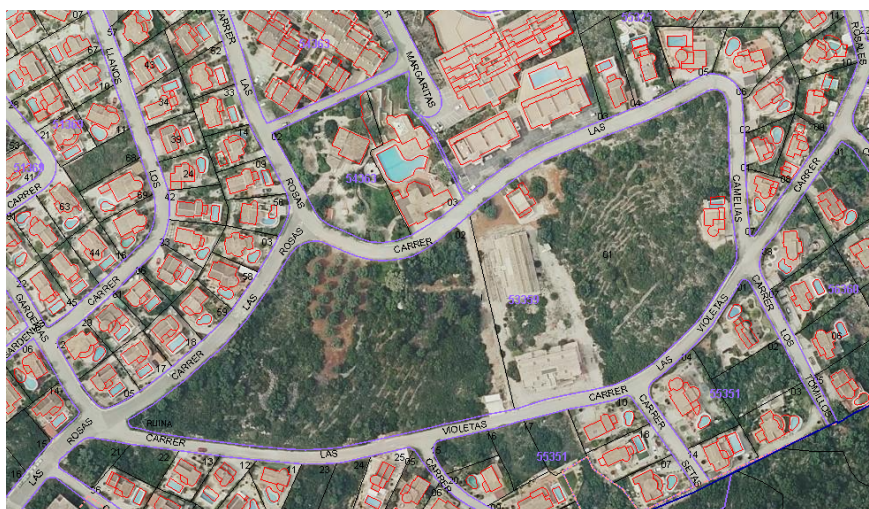
1.9.1. ESTUDIO DE PAISAJE.

El asunto que nos ocupa contempla el ajuste a la realidad ajuste a la realidad topográfica las alineaciones de un vial interno en la manzana que limita al sur con la C/ Violeta, al Norte con la C/ Rosa, al Este con la C/ Camelia y al Oeste con la confluencia de las calles Rosa y Violeta.

La manzana afectada se encuentra integrada en al ámbito correspondiente al Plan Parcial de Monte Pego, afectado por la Modificación Puntual n.º 1 del Suelo Urbano denominado "Sector Monte Pego".

Conforme al artículo 41.4 del TRLOTUP se procede al estudio de la integración paisajística del ámbito de actuación.

El entorno está constituido por el “Sector Monte Pego” profusamente urbanizado y que se identifica principalmente por un uso residencial con construcciones de 2 alturas. El grado de ejecución del Sector es elevado, lo que permite sostener que el ámbito de la actuación se constituye como un ámbito urbanizado, aún no consolidado por la edificación, que tiene continuidad con otras áreas urbanizadas del término municipal.



La calle de las Rosas, límite Norte y Oeste de la actuación propuesta, articula en su lado Norte una trama urbana ya consolidada, que aparece definida por la edificación existente. Los elementos constitutivos son, viviendas unifamiliares de 2 alturas, alineadas a vial, aunque retranqueadas del linde frontal.



A su vez, la calle Violetas, límite Sur y Oeste de la actuación, que se caracteriza por un tejido residencial, que se percibe como un conjunto de pequeñas edificaciones aisladas.



Por su parte, la calle Camelias, límite Norte y Este de la actuación, del mismo modo que la calle Rosas, se identifica por viviendas unifamiliares de 2 alturas, alineadas a vial, aunque retranqueadas del linde frontal.



El ámbito ordenado se encuentra en un Sector –“Sector Monte Pego” desarrollado por un Plan Parcial ya aprobado, donde se han ejecutado numerosas obras de urbanización. La manzana afectada limita en su mayoría en todas sus vertientes con parcelas urbanizadas y construidas.

Desde el punto de vista ambiental y paisajístico, en el área la vegetación mayoritaria es de tipo matorral. El paisaje donde se encuentra el ámbito es un paisaje antropizado, es una zona que linda con numerosas edificaciones de carácter residencial, por lo que con la actuación descrita no se afectará en modo alguno a la calidad ambiental ni paisajística de la zona.

1.9.2. ESTUDIO DE AFECCIONES SECTORIALES.

Por otro lado, en cumplimiento de la legalidad urbanística se procede a analizar el influjo de las afecciones sectoriales sobre el ámbito de la actuación descrita. Ciertamente el entorno en que se va a desarrollar la actuación descrita se encuentra aislado de cualquier paisaje con valores ambientales y, a su vez, del casco urbano de Pego, por lo que la afección que este puede tener sobre el medio y su entorno es mínima.

A efectos prácticos y para mejor comprensión de su naturaleza y alcance, se desarrolla a continuación una tabla de afecciones sectoriales que recoge datos extraídos de la herramienta “Guía T”.

Posibles afecciones	Afectado/No afectado
Suelo forestal	No afectado
Vías Pecuarias	No afectado
Red Natura 200	No afectado
Parque Natural	No afectado
Zona de Influencia de Parques Naturales	No afectado
Reserva Natural	No procede
Monumento Natural	No afectado
Paisaje Protegido	No afectado
Paraje Natural Municipal	No afectado

Zonas Húmedas Catalogadas	No afectado
Área de influencia de las zonas húmedas catalogadas	No afectado
Cuevas	No afectado
Microrreservas	No afectado
Patrimonio Cultural	Afectado
Riesgo de Inundación (PATRICOVA)	No afectado
Paisaje	Afectado
Red de Carreteras	Afectado
Red de Ferrocarriles	Afectado
Movilidad Urbana Sostenible	Afectado

Los datos aportados sostienen la mínima afección de la actuación sobre el medio y su entorno, únicamente se afectan, supuestamente, patrimonio cultural, el paisaje, la Red de Ferrocarriles, la Red de Carreteras y la Movilidad Urbana Sostenible. Se trata de elementos que en modo alguno impiden el desarrollo de la actuación propuesta.

Respecto del patrimonio cultural, si bien “Guía T” valora que se afecta a este aspecto, una valoración pormenorizada evidencia la irrelevancia del patrimonio cultural en la actuación propuesta.

De conformidad con la herramienta expuesta, el ámbito en que se ubica la actuación propuesta no se encuentra ni en una zona de bienes de interés cultural, ni se encuentra patrimonio de la Guerra Civil y tampoco encontramos piedra en seco digna de conservación.

Es más, de conformidad con la herramienta administrativa descrita, la actuación se ubica en un área de bajo potencial paleontológico.



LEYENDA

Emplazamientos

■ Símbolo por defecto

Áreas de bajo potencial paleontológico

■ Símbolo por defecto

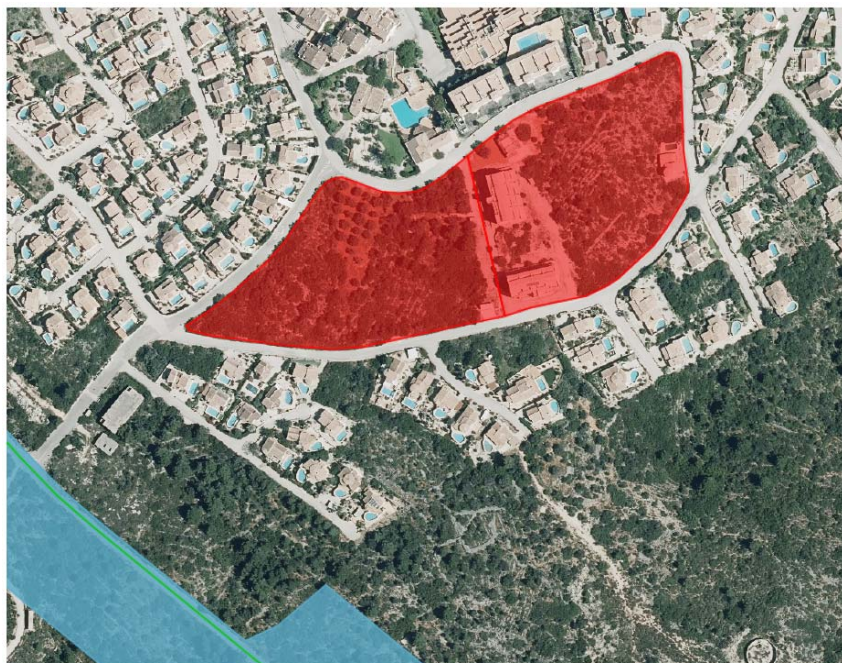
Por tanto, no se produce afección relevante en el patrimonio cultural.

En cuanto a la afección sobre el paisaje, ya se ha acreditado el bajo valor paisajístico de la zona, siendo que se encuentra principalmente urbanizada y construida, por lo que no hay ningún aspecto paisajístico que merezca una especial conservación.

Por último, ni la Red de Ferrocarriles ni de Carreteras se ven directamente afectadas por la actuación propuesta, siendo que se trata de un mero ajuste de alineaciones. . Y, en cualquier caso, tanto la Red de Ferrocarriles como la de Carreteras no se encuentran ubicadas en el entorno inmediato del ámbito de actuación.

ESTUDIO DE ARQUITECTURA

ARQUITECTO | JOSE SALA SENDRA



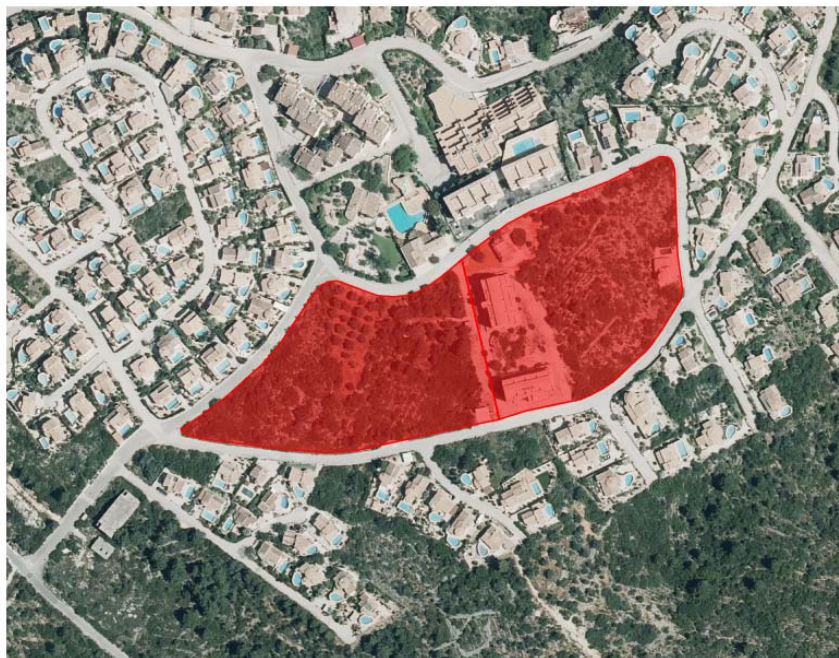
LEYENDA

Red de Carreteras

- Carreteras - Área de Influencia
- Simbolo por defecto
- Carreteras - Área de Influencia
- Autopista / Autovía del Ministerio
- Autopista / Autovía de la Generalitat
- Red Básica del Ministerio
- Red Básica de la Generalitat
- Red Local del Ministerio
- Red Local de la Generalitat
- Red Local de la Diputación
- Red Local
- Redes Urbanitarias
- Carreteras de Bomberos Públicos y Vías Municipales
- Vías Auxiliares y de Servicio del Ministerio
- Vías Auxiliares y de Servicio de la Generalitat
- Vías Auxiliares y de Servicio de la Diputación
- Vías Auxiliares y de Servicio Municipales o sin Tránsito Asignado
- Vías en Proyecto o en Construcción

Emplazamientos

- Simbolo por defecto



LEYENDA

Redes Ferroviarias

- Redes Ferroviarias
- Simbolo por defecto

Emplazamientos

- Simbolo por defecto

Una vez analizados y valorados los efectos de la actuación propuesta sobre el paisaje existente, se concluye que la actuación aquí propuesta no produce impactos o efectos negativos en el entorno, desde el punto de vista de su integración paisajística

1.9.3. EFECTOS PREVISIBLES DEL PLAN. NO SOMETIMIENTO A EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.

En aplicación del artículo 46.4 del TRLOTUP, el presente Estudio de Detalle (ED) no se encuentra sometido a evaluación ambiental estratégica porque, por su escasa entidad y casi nula capacidad innovadora, carece de efectos significativos sobre el medio ambiente; de acuerdo con las previsiones del art. 3.5 de la Directiva 2001/42 CE.

Como el ED se tramita se limita exclusivamente a ajustar a la realidad topográfica las alineaciones de un vial interno, encaja plenamente en el supuesto de "nula capacidad innovadora" que menciona el artículo. Consecuentemente, su tramitación queda fuera del ámbito de la Evaluación Ambiental Estratégica (EAE), sin que sea preciso siquiera acudir al procedimiento simplificado.

Tomando como referencia los criterios del Anexo VIII del TRLOTUP, el presente ED no supera ninguno de los umbrales que obligarían a someterse a una EAE: no establece marco para proyectos sometidos a EIA, no incide en otros planes jerarquizados, no genera problemas ambientales significativos ni afecta a áreas vulnerables y su ámbito espacial es muy reducido.

En conclusión, el ED no altera la ordenación estructural, ni modifica las determinaciones de los planes de superior jerarquía, como el P.G.O.U de Pego o el Plan Parcial de Monte Pego, de modo que, sumado a su escasa entidad y falta de innovación, no debe someterse a EAE.

Se ajusta este apartado así a lo requerido por el Ayuntamiento en su informe jurídico de fecha 9/4/2025.

1.9.4. ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA E INCIDENCIA EN OTROS PLANES

Dado el carácter puntual del Estudio de Detalle propuesto su aplicación exclusiva en un ámbito de suelo urbano perfectamente delimitado, la incidencia sobre otros planes de rango superior como el Plan General de Ordenación Urbana de Pego, el Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA) o el Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunidad Valenciana es NULA.

1.10. EFECTOS ACÚSTICOS DE LA ACTUACIÓN.

Un estudio acústico es un análisis técnico que evalúa los niveles de ruido y la contaminación acústica en la zona específica objeto de una actuación urbanística. Su

objetivo principal es determinar cómo los sonidos existentes o generados por nuevas actividades o infraestructuras afectan a los receptores (habitantes, usuarios) en esa zona y, en su caso, proponer medidas correctoras para controlar y reducir el impacto acústico.

La actuación propuesta, ajustar alineaciones de un vial interno, no tiene incidencia alguna a nivel acústico ya que no aumenta los sonidos existentes ni genera nuevos, de modo que no se altera la ni la calidad de vida de los receptores y ni se vulnera la normativa vigente en materia de ruidos y contaminación acústica.

En consecuencia, la escasa incidencia de la actuación evidencia lo innecesario de un estudio acústico. Si bien es cierto que existe normativa que regula la previsión de estudios acústicos, como son la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de protección contra la contaminación acústica o el Decreto 104/2066, de 14 de julio del Consell, estos se refieren a la existencia de Planes Acústicos Municipales (PAM). No obstante, el municipio de Pego no cuenta con un PAM por lo que, además de que no procede este estudio por la escasa incidencia de la actuación, no pueden reflejarse en el ED unos datos, previsiones y medidas correctoras en relación con un Plan Acústico que no existe.

Por tanto, la actuación propuesta no supone, desde el punto de vista acústico, incidencia alguna sobre la ordenación vigente (P.G.O.U y Plan Parcial Monte Pego) ni sobre la calidad de vida de los receptores. Tampoco existe en el municipio un PAM que permita reflejar datos, previsiones y medidas correctoras en el documento, por lo que, en cualquier caso, el ED no requiere la incorporación de un Estudio Acústico.

1.11. INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO Y EVALUACIÓN DE IMPACTO EN LA INFANCIA, ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA.

1.11.1 INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO.

Este Informe de impacto de género, se redacta según lo indicado en el Anexo XII del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.

Dada la índole y el objeto del ED, no se considera pertinente la observación en el mismo de consideraciones de género ni relativas a la infancia o a la adolescencia (recordemos que se trata simple y llanamente de desviar mínimamente la alineación de un vial interno). No obstante, lo anterior, a continuación, el informe que justifica la nula incidencia del objeto del ED en estos sectores.

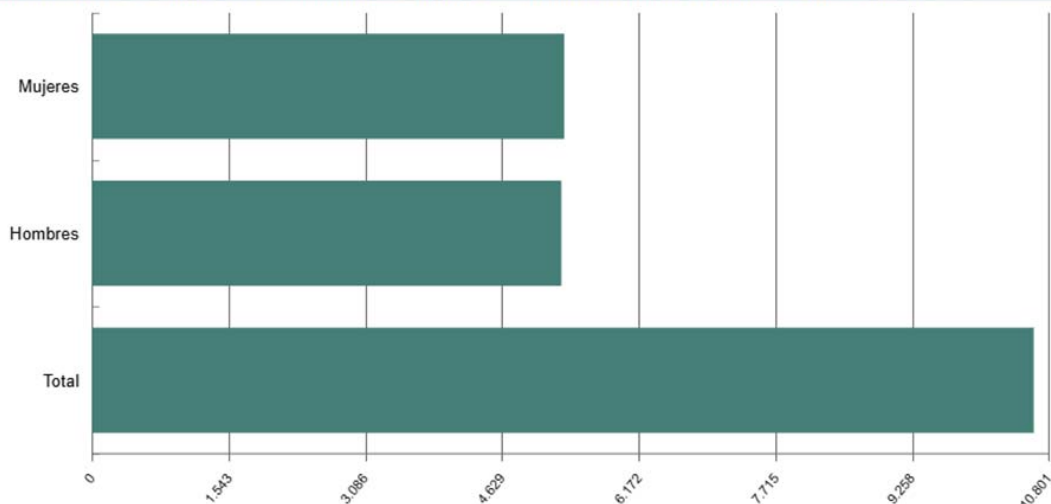
Análisis cuantitativo.

(I) Evolución de la Población.

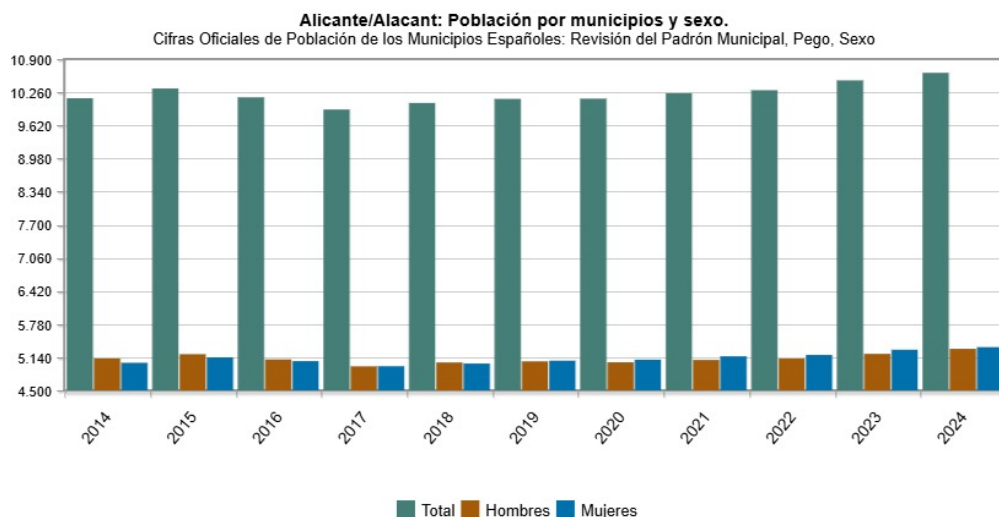
Según los datos del INE, la población empadronada en el municipio de Pego en el año 2024 es de 10.632, lo que supone una densidad de 187,76 hab/km². Siendo del ese total, 5.300 hombres y 5.332 mujeres, por lo que se puede apreciar el número de mujeres es ligeramente superior al de los hombres.

DATOS	
PERIODO	VALOR
2024	10.632

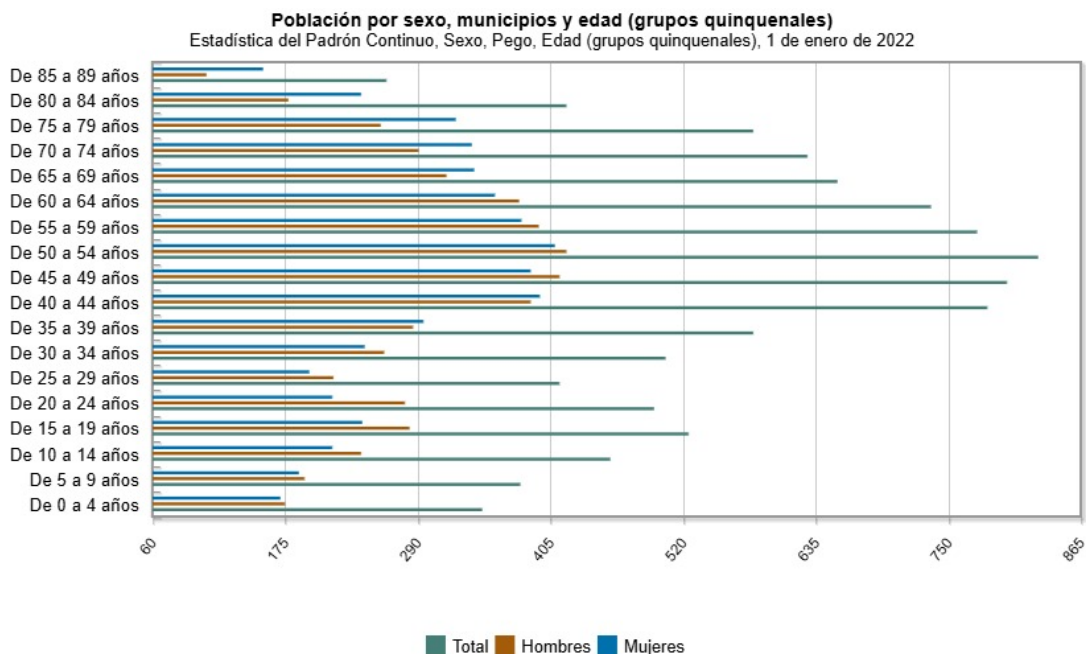
Cifras Oficiales de Población de los Municipios Españoles: Revisión del Padrón Municipal, Pego, Sexo, 2024



A continuación, se analizan los datos generales disponibles de la población actual del municipio de Pego y se detalla la evolución de la población, discriminando entre hombres y mujeres.



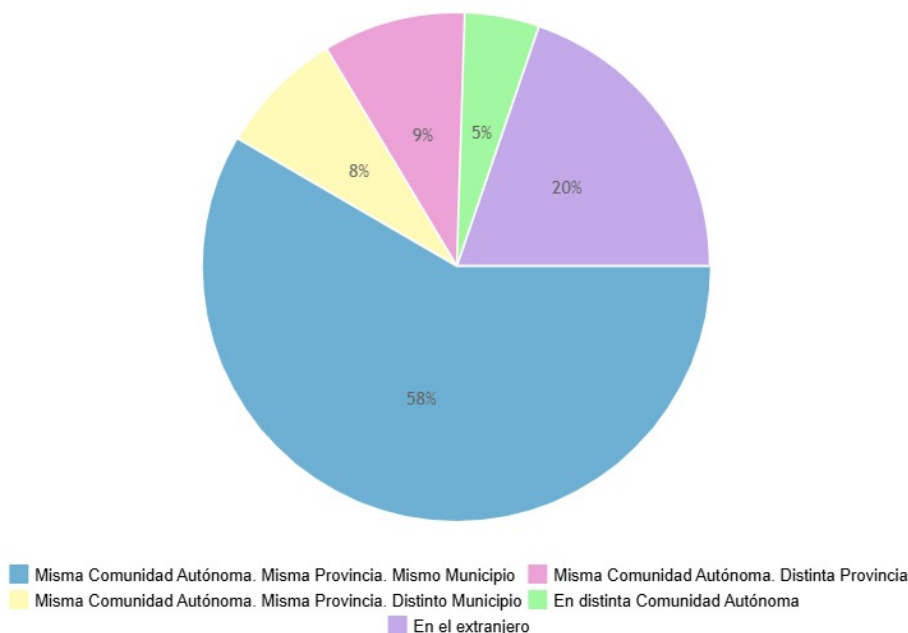
En el gráfico y tabla siguiente se representa la distribución de la población entre sexos por franjas quinquenales de edad, en la que se puede ver que actualmente el número de nacimientos es mayor en hombres que en mujeres. A partir de los 35 años la población de mujeres empieza a ser mayor a la de los hombres, diferencia que aumenta progresivamente hasta resultar elevada a partir de los 65 años.



(II) Procedencia de la Población.

Según los datos publicados por el INE procedentes del padrón municipal de 2022 el 58% (6.010) de los habitantes empadronados en el Pego han nacido en el propio municipio, el 8% (825) desde otros municipios de la provincia de Alicante, el 9% (938) desde las otras provincias de la Comunidad Valenciana, el 5% (489) desde otras comunidades autónomas y el 20% (2.033) han emigrado a Pego desde el extranjero.

Población por sexo, municipios y relación lugar de nacimiento y de residencia
Estadística del Padrón Continuo, Total, Pego, Relación entre lugar de nacimiento y residencia, 1 de enero de 2022



(III) Datos económicos, empleo y paro.

En la gráfica siguiente se puede apreciar el paro registrado por sexo y edad para la provincia de Alicante en el mes de abril de 2025. Datos extraídos de LABORA (Servei Valencià d'Ocupació i Formació).

PROVINCIA	< 25			25-44			> 44		
	Hombre	Mujer	Total	Hombre	Mujer	Total	Hombre	Mujer	Total
Alicante/Alacant	3.560	3.138	6.698	15.368	24.830	40.198	29.272	46.525	75.797
Castellón/Castelló	1.153	1.095	2.248	4.071	7.156	11.227	7.313	12.033	19.346
Valencia/València	4.713	4.143	8.856	19.221	31.422	50.643	32.455	54.863	87.318
Total:	9.426	8.376	17.802	38.660	63.408	102.068	69.040	113.421	182.461

En particular para el municipio de Pego, datos extraídos del SEPE sobre paro registrado por sexo y edad.

MUNICIPIOS		TOTAL	SEXO Y EDAD						SECTORES				
			HOMBRES			MUJERES			AGRI- CULTURA	INDUS- TRIA	CONS- TRUCCIÓN	SERVICIOS	E AF
			<25	25 - 44	>=45	<25	25 - 44	>=45					
PEGO	460	20	71	115	19	95	140	34	35	39	336	16	

Por lo que a los datos de paro según los datos publicados por el SEPE en el pasado mes de abril el número de parados en el municipio de Pego era de 460, de los cuales 206 son hombres y 254 mujeres, lo que representa el 55,22% del total de parados.

Las personas mayores de 45 años con 255 parados son el grupo de edad que se encuentra más afectado por el paro, seguido de los que se encuentran entre 25 y 44 años con 166 parados, el grupo menos numeroso son los menores de 25 años con 39 parados.

Por sectores vemos que en el sector servicios es donde mayor número de parados existe en el municipio con 336 personas, seguido de la construcción con 39 parados, la industria con 35 parados, la agricultura con 34 parados y por último las personas sin empleo anterior con 16 parados.

Análisis cualitativo.

Los parámetros que se utilizarán para evaluar los efectos previsibles sobre la igualdad de género de una propuesta de planeamiento se recogen actualmente en el Anexo XII del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.

A efectos prácticos y para mejor comprensión de su naturaleza y alcance, se desarrollan en el presente informe en forma de tablas de datos. En las tablas se incluyen todos los aspectos requeridos por el Anexo XII, indicando entre paréntesis una referencia al artículo concreto y, específicamente, citando aquellas cuestiones que no se abordan en el ED por no ser objeto del mismo o que deben ser tratadas en otro tipo de instrumento.

- Tabla 1: Modelo de ocupación
- Tabla 2: Red de espacios comunes
- Tabla 3: Espacios de relación
- Tabla 4: Equipamientos y comercios

- Tabla 5: Conectores viarios
- Tabla 6: Vivienda
- Tabla 7: Normas urbanísticas y ordenanzas

Tabla 1: MODELO DE OCUPACIÓN	SI	NO	No es objeto del ED	Observaciones
El modelo urbanístico es el de ciudad compacta con un tejido denso definido (3.1.)			X	El ámbito de la actuación se localiza en un entorno de ciudad consolidada.
Se limita el crecimiento disperso (3.1.)			X	El ámbito de la actuación se localiza en un entorno de ciudad consolidada.
Se propicia la combinación de usos (4.1.)			X	Se incluyen usos dotacionales en un tejido residencial.
Se evitan las zonificaciones con usos exclusivos (4.1.)			X	No se zonifica.
Se evita la disposición concentrada de viviendas de un mismo perfil familiar y económico (4.1.)			X	No se trata esta cuestión.
Se fomenta la distribución equitativa de los equipamientos y servicios (4.1.)			X	No se trata esta cuestión.

Se contempla la presencia de diferentes formas de desplazamiento y transporte (4.3.)			X	No se trata esta cuestión, propia de un plan de movilidad.
Se favorece el transporte público, la movilidad a pie y en bicicleta, sin reducir el espacio de peatones (9.1)			X	No se trata esta cuestión, propia de un plan de movilidad.

Tabla 2: RED DE ESPACIOS COMUNES	SI	NO	No es objeto del ED	Observaciones
Se delimita en el ámbito la red de espacios comunes y los elementos de conexión entre los espacios que la constituyen (2.3)	X			En la localización de los usos se ha tenido en cuenta la planificación urbanística vigente en el ámbito del barrio y sus necesidades
El ámbito de planificación es el barrio o una unidad morfológica y poblacional de características particulares (2.2)			X	El ámbito de la actuación es demasiado reducido para definir una red de estas características.
Se permite el acceso a cada espacio desde una distancia máxima de diez minutos caminando sin dificultad desde cualquier punto del barrio (3.2)			X	El ámbito de la actuación es demasiado reducido para valorar esto.
Se disponen espacios de estar y de relación vinculados a la red de peatones cada 300 metros (3.2)			X	El ámbito de la actuación es demasiado reducido para valorar esto.
Se contempla la ubicación de espacios para las actividades comunes. (4.3.)			X	El ámbito de la actuación es demasiado reducido para valorar

				esto.
Es una red de espacios comunes continua (5.3)			X	El ámbito de la actuación es demasiado reducido para diseñar una red de espacios comunes.
Es una red de espacios comunes jerarquizada (5.3)			X	El ámbito de la actuación es demasiado reducido para diseñar una red de espacios comunes.
Se introducen hitos que facilitan la orientación, así como la identificación, lectura y apropiación del espacio. (5.3)			X	El ámbito de la actuación es demasiado reducido para diseñar una red de espacios comunes.
Se evita la monotonía y la uniformidad de los espacios públicos para mejorar la diferenciación visual de los mismos. (5.3)			X	El ámbito de la actuación es demasiado reducido para valorar esto.
Se facilita la visibilidad de los espacios públicos desde los edificios limítrofes. (5.3)			X	El ámbito de la actuación es demasiado reducido para valorar esto.
Incluye jardines (2.1)			X	El ámbito de la actuación es demasiado reducido para valorar esto.
Incluye plazas (2.1)			X	El ámbito de la actuación es demasiado reducido para valorar esto.

Tabla 3: ESPACIOS DE RELACIÓN	SI	NO	No es objeto del ED	Observaciones
Los espacios públicos están bien señalados. Las señales o los hitos incluyen la información necesaria para encontrarlos en la red de espacios comunes, y relacionarlos con los otros espacios de la red y con los puntos de emergencia. (5.4.)			X	No se trata esta cuestión, propia de proyectos de señalización.
Se garantizan espacios de recreo y de relaciones sociales que permitan la buena convivencia intergeneracional (5.6)			X	El ámbito de la actuación es demasiado reducido para contemplar esto.
Se proporcionan superficies para realizar actividades de relación social, de estar, de reunión y de recreo. (6.1.)			X	El ámbito de la actuación es demasiado reducido para contemplar esto.
Se garantiza la calidad, seguridad, mantenimiento y limpieza de los espacios de recreo y de relaciones sociales (5.6.).			X	No se trata esta cuestión, competencia del servicio municipal de gestión de residuos.
Los espacios de peatones son anchos, seguros y libres de conflictos con el tráfico de vehículos. (6.1.)			X	El ámbito de la actuación es demasiado reducido para contemplar esto.

Tabla 4: EQUIPAMIENTOS Y COMERCIOS	SI	NO	No es objeto del ED	Observaciones
Se localizan favoreciendo la proximidad entre las actividades diarias (3.1.)			X	El ámbito de actuación es demasiado reducido para considerar esto.
Se procuran usos dotacionales, de equipamientos y servicios en las proximidades de las estaciones de transporte público, especialmente en las estaciones intermodales. (4.4.)			X	El ámbito de actuación es demasiado reducido para considerar esto.
Se incorpora el criterio de seguridad en la localización y el diseño de los edificios públicos. (5.7.)			X	El ámbito de actuación es demasiado reducido para considerar esto.
Se establecen reservas de suelo para la edificación de equipamientos y centros destinados a la atención de las personas que necesiten espacios especializados. (7)			X	El ámbito de actuación es demasiado reducido para considerar esto.
Los servicios, equipamientos y comercios ubicados en plantas bajas que abran al espacio público no reducen el espacio de peatones en más del 50 % de la anchura destinada en el vial de peatones ni del 30 % de la superficie del espacio público de uso de peatones. En superficies menores se asegura como mínimo el doble paso de peatones con equipaje, silla de ruedas o semejante. (6.3.)			X	No se trata esta cuestión, competencia del servicio municipal de ocupación en la vía pública, que regula estas cuestiones en una ordenanza específica.

Tabla 5: CONECTORES VIARIOS	SI	NO	No es objeto del ED	Observaciones
Se facilita las conexiones con los espacios y equipamientos adyacentes al casco urbano, localizados en la periferia (3.1.)			X	El ámbito de la actuación es demasiado reducido para considerar esto.
Se fomentan los recorridos a pie y se fortalece la red de peatones.(2.1)			X	El ámbito de la actuación es demasiado reducido para considerar esto.
La red de peatones es accesible, dispone de bancos para el descanso, la iluminación y visibilidad es la necesaria y no aparecen barreras físicas que condicionen la seguridad (5.1.)			X	No se trata esta cuestión, propia de proyectos de urbanización.
Se fomenta la autonomía de movilidad de la infancia mediante caminos escolares (5.1.)			X	No se trata esta cuestión, competencia del servicio municipal de movilidad.
Se eliminan los puntos conflictivos entre los itinerarios de peatones, vehículos y bicicletas. (5.2.)			X	No se han detectado conflictos de este tipo en el ámbito de la actuación.
Los carriles de bicicletas están físicamente separados de los itinerarios de peatones y del tráfico de vehículos a motor. (5.2.)			X	No se han detectado conflictos de este tipo en el ámbito de la actuación.
Los itinerarios de peatones son seguros frente a cualquier tipo de incidencia (se				Se ha tenido en cuenta

evitan los espacios escondidos donde se puedan favorecer las agresiones) (5.7.)	X			
La red de los espacios comunes llega a todas las zonas residenciales y espacios adyacentes en el entorno del casco urbano, a las zonas de grandes actividades y a los grandes equipamientos, mediante transporte público (5.7.)			X	El ámbito de la actuación es demasiado reducido para diseñar una red de espacios comunes. Por otro lado, las cuestiones relativas al transporte público son propias de los planes de movilidad.
Se identifican los sitios inseguros (5.8.)	X			Se ha tenido en cuenta.
Como mínimo, el 75 % de la superficie viaria que conforma la red de espacios para la vida cotidiana son viales de peatones (6.2.)			X	Este requisito se cumple en el ámbito de actuación que no se limita a la parcela objeto del ED.
El 60 % de la superficie de viales del barrio o de la unidad de referencia es peatonal (6.2)			X	Este requisito se cumple en el ámbito de actuación que no se limita a la parcela objeto del ED.
Se favorece el transporte público, la movilidad a pie y en bicicleta, sin reducir el espacio de peatones destinado a las actividades de relación, estar, reunión y recreo (9.1)			X	El ámbito de la actuación es demasiado reducido para considerar esto. Asimismo, las cuestiones relativas al transporte público son propias de los planes de movilidad.
Se fomenta el transporte público para garantizar la seguridad en los itinerarios nocturnos (9.3.)			X	No es objeto de un plan urbanístico, sino de un plan de movilidad.
Los itinerarios son seguros, con iluminación adecuada y ausencia de			X	No se trata esta cuestión, propia de

barreras físicas y visuales para garantizar la seguridad en los itinerarios nocturnos (9.3.)				proyectos de urbanización
Las paradas de transporte público son seguras, accesibles y visibles desde su entorno (5.5.)			X	El ámbito de la actuación es demasiado reducido para considerar esto.

Tabla 6: VIVIENDA	SI	NO	No es objeto del ED	Observaciones
Se impulsa la creación de viviendas que faciliten la presencia de la diversidad familiar actual y de la relación entre ellas. (4.1.)			X	Dentro de las posibilidades de la norma autonómica, la norma municipal otorga plena libertad para proyectar el tipo de vivienda que se necesite.
Se fomenta la presencia de diferentes tipos de viviendas (8.1.)			X	Dentro de las posibilidades de la norma autonómica, la norma municipal otorga plena libertad para proyectar el tipo de vivienda que se necesite.
Se procura la funcionalidad y la adecuación de las viviendas para los diferentes tipos de núcleos familiares que hay en la actualidad, para una respuesta diversa y multifuncional a la demanda. (8.1.)			X	Dentro de las posibilidades de la norma autonómica, la norma municipal otorga plena libertad para proyectar el tipo de vivienda que se necesite.

Tabla 7: NORMAS URBANÍSTICAS/ORDENANZAS	SI	NO	No es objeto del ED	Observaciones
Se fijan las condiciones mínimas aplicables a los proyectos de urbanización y de obra pública que se desarrollen en el ámbito de la red de espacios comunes (2.3.)			X	En Pego, estas condiciones se regulan en ordenanzas municipales específicas.
Se regula la realización de actividades remuneradas en la vivienda, estableciendo las limitaciones necesarias para garantizar la buena convivencia entre los diferentes usos permitidos y entre la diversidad vecinal. (4.2.)			X	Vienen ya reguladas en la norma municipal de aplicación.
Se establecen las superficies del espacio público que pueden ser ocupadas por actividades comerciales y que, en cualquier caso, no podrán reducir el espacio de peatones en más del 50 % de la anchura destinada en el vial de peatones ni del 30 % de la superficie del espacio público de uso de peatones. En superficies menores habrá que asegurar como mínimo el doble paso de peatones con equipaje, silla de ruedas o semejante. (6.3.)			X	En Pego, estas condiciones se regulan en ordenanzas municipales específicas.
Se fomenta la flexibilidad en el uso de las viviendas de manera que se facilite la diversidad de las nuevas estructuras familiares y puedan adaptarse a los ciclos evolutivos y vitales de quien los			X	Dentro de las posibilidades de la norma autonómica, la norma municipal otorga plena libertad para proyectar el tipo de vivienda que se

habe. (8.2.)				necesite.
Se establece la obligación de diseñar los vestíbulos y otros elementos comunes del edificio con perspectiva de género, garantizando la seguridad. (visibilidad desde el exterior, eliminación de rincones, iluminación adecuada, alarmas, etc.). (8.3.)			X	Estas cuestiones se regulan en la normativa autonómica.
En el diseño de los espacios comunes se consideran los distintos vehículos que son de acceso doméstico (bicicletas, carritos de la compra, de criaturas, de personas con movilidad reducida, etc.). (8.3.)			X	Estas cuestiones se regulan en la normativa autonómica.

Conclusiones

En lo referente a la evaluación del impacto de género, se deduce abiertamente que el ED no afecta ni perjudica en ningún caso los requerimientos legales en materia de igualdad que han sido íntegramente respetados. El planteamiento urbanístico propuesto considera adecuadamente las demandas tanto de mujeres como de hombres en el municipio, y fomenta, a través de la planificación urbana, un modelo de sociedad sostenible, corresponsable, equitativo, seguro y accesible para toda la población.

Por tanto, se emite una valoración positiva del Impacto de Género en aquello residual que pueda considerarse, pero siempre teniendo en cuenta que los parámetros de identificación de afección al impacto de género no quedan afectados por el ED.

1.11.2. EVALUACIÓN DE IMPACTO EN LA INFANCIA, ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA.

La exigibilidad de los informes de impacto en la familia, infancia y adolescencia deriva de la Disposición adicional decima de la Ley 40/2003 de 18 de noviembre de Protección de las Familias Numerosas, y en el artículo 22, apartado quinto, de la Ley Organiza 1/1996 de 15 de enero, de Protección jurídica del menor, en la redacción dada a ambas por la Ley 26/2015 de 28 de julio de modificación del sistema de Protección a la Infancia y a la Adolescencia.

Concepto

La evaluación del impacto de las actuaciones urbanísticas, en la infancia y adolescencia y en la familia, supone un estudio del impacto que genera la actuación en este colectivo vulnerable, advirtiéndolo a los que las promueven de cuáles pueden ser las consecuencias deseadas y no deseadas.

Evaluación

El conjunto de actuaciones que configuran el ED contemplan una modificación en un aspecto muy parcial y particular -ajuste alineaciones de un vial interno-, por lo que, dentro de su reducido ámbito, no cabe duda de que la actuación propuesta responde a las necesidades básicas de todas las personas teniendo en cuenta su diversidad de género, edad y unidad familiar.

De los objetivos genéricos de la actuación que se propone resulta:

- La actuación propuesta no altera el equilibrio de las dotaciones públicas ni incrementa el aprovechamiento del P.G.O.U. ni del Plan Parcial de Monte Pego.

- La modificación propuesta no conlleva diferente calificación urbanística de zonas verdes o espacios libres y no afecta la calificación de las parcelas de uso dotacional docente o sanitario.

En conclusión, la modificación propuesta no incide directamente en el régimen de la infancia, la adolescencia o la familia, si bien sus efectos indirectos han de considerarse favorables para todos esos grupos sociales considerados especialmente vulnerables.

1.12. APROVECHAMIENTOS Y CESIONES. RESUMEN DE SUPERFICIES

Dentro del ámbito del Estudio de Detalle existen diversas edificaciones que ya poseen su edificabilidad según el cómputo establecido por la Normativa urbanística. Marcado. Estas edificaciones y su edificabilidad correspondiente son:

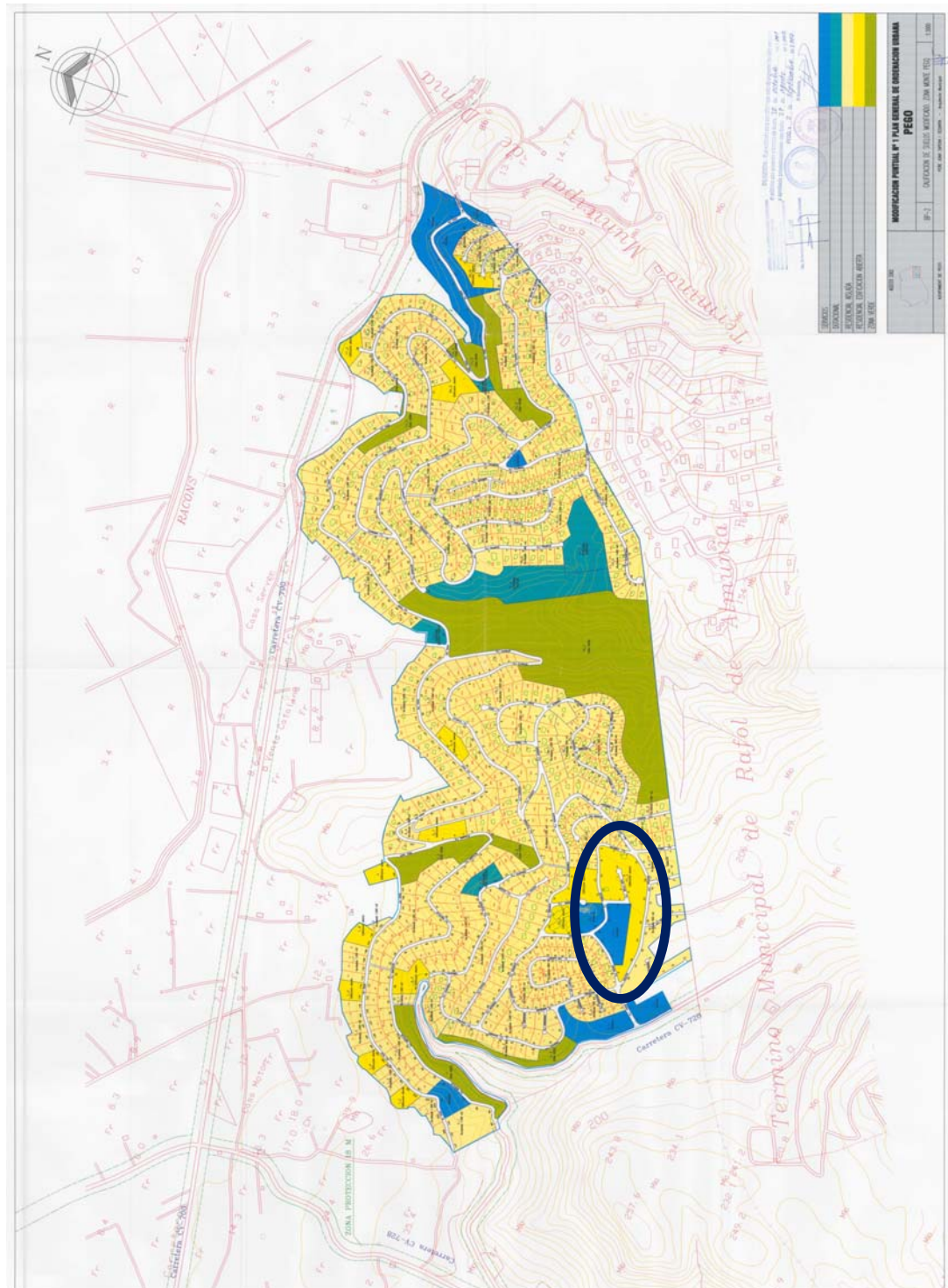
1 - BLOQUE DE 12 VIVIENDAS I	1.110,57 m ^{2t}
2 - BLOQUE DE 12 VIVIENDAS II	1.110,57 m ^{2t}
3 - VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA I	120,73 m ^{2t}
4 - VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA II	198,18 m ^{2t}
5 - ALMACEN (a demoler por quedar dentro de vial público)	0,00 m ^{2t}
TOTAL	2.540,05 m^{2t}

La edificabilidad permitida por el planeamiento vigente en la parcela de Uso Residencial es de 10.386,40 m^{2t}, de los cuales tendremos que descontar los 2.520,14 m^{2t} ya edificados, quedando por tanto 7.876,26 m^{2t}. No obstante, cuando se proceda a la demolición del almacén o si en un futuro se decide la demolición de alguna de las viviendas unifamiliares existentes, la edificabilidad correspondiente a éstas se sumará a los 7.876,26 m^{2t} previstos.

Esta edificabilidad surge de la modificación nº 1 al Plan General de Ordenación Urbana de Pego, aprobada definitivamente el 03/10/2002 y publicada en el BOP el 26/11/2002 y en el DOGV del 06/03/2003. Las parcelas incluidas en el estudio de detalles, según dicha modificación puntual nº 1, corresponden a la 37_1 de Uso Terciario (Servicios) con una superficie de 9.159,18 m², y a la 37_1 de Uso Residencial con una superficie de 20.772,80 m².

ESTUDIO DE ARQUITECTURA

ARQUITECTO ■ JOSE SALA SENDRA



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PGOU DE PEGO

MEMORIA

		20_9	3.262,54	500	0,35	VIVIENDA	1.141,89	4
		20_10	5.353,31	500	0,35	VIVIENDA	1.873,66	7
		20_11	3.802,92	500	0,35	VIVIENDA	1.331,02	5
21	17.339,44	21	17.339,44	1000	0,25	VIVIENDA	4.334,86	16
22	15.047,57	22	15.047,57	1000	0,25	VIVIENDA	3.761,89	14
23	20.529,07	23	20.529,07	1000	0,25	VIVIENDA	5.132,27	19
24	16.757,08	24	16.757,08	500	0,35	VIVIENDA	5.864,98	22
25	25.956,53	25	25.956,53	500	0,35	VIVIENDA	9.084,79	34
26	38.801,20	26_2	38.801,20	1000	0,25	VIVIENDA	9.700,30	37
27	6.901,58	27	6.901,58	1000	0,25	VIVIENDA	1.725,39	6
28	2.016,73	28	2.016,73	1000	0,25	VIVIENDA	504,18	2
29	2.101,52	29	2.101,52	1000	0,25	VIVIENDA	525,38	2
32	16.301,36	32	16.301,36	1000	0,25	VIVIENDA	4.075,34	15
33	25.409,37	33	25.409,37	500	0,35	VIVIENDA	8.893,28	33
34	10.072,46	34	10.072,46	500	0,35	VIVIENDA	3.525,36	13
35	12.154,98	35_1	4.897,22	1000	0,5	VIVIENDA	2.448,61	9
		35_3	7.257,76	1000	0,5	VIVIENDA	3.628,88	14
36	18.095,45	36	18.095,45	500	0,35	VIVIENDA	6.333,41	24
37	20.772,80	37_2	20.772,80	1000	0,5	VIVIENDA	10.386,40	39
38	30.612,20	38_1	16.450,57	1000	0,25	VIVIENDA	4.112,64	15
		38_2	14.161,63	500	0,35	VIVIENDA	4.956,57	19
Total			974.041,60				282.330,54	1063
RV			173.915,31			RED VIARIA		
4	14.383,02	4	13.583,02			ZONA VERDE		
5	7.990,02	5_3	7.891,59			ZONA VERDE		
		5_5	4.766,50			ZONA VERDE		
7	12.424,60	7_2	12.424,60			ZONA VERDE		
17	13.766,67	17_1	763,62			ZONA VERDE		
		17_4	12.403,05			ZONA VERDE		
18	142.181,59	18_1	139.401,61			ZONA VERDE		
19	7.305,13	19_2	6.065,18			ZONA VERDE		
		19_4	1.239,95			ZONA VERDE		
20	15.729,58	20_5	15.729,58			ZONA VERDE		
Total			214.268,70					
3	5.356,51	3_2	5.356,51			SERVICIOS		
5	10.140,91	5_5	10.140,91			SERVICIOS		
17	24.190,46	17_5	4.229,06			SERVICIOS		
		17_6	19.961,40			SERVICIOS		
20	9.816,08	20_7	9.816,08			SERVICIOS		
26	1.497,45	26_1	1.497,45			SERVICIOS		
30	2.199,53	30	2.199,53			SERVICIOS		
31	5.489,81	31	5.489,81			SERVICIOS		
35	5.580,49	35_2	5.580,49			SERVICIOS		
37	9.159,16	37_1	9.159,16			SERVICIOS		
Total			73.430,42					
6	4.370,16	6_4	4.370,16			DOTACIONAL		
16	3.507,07	16_1	3.507,07			DOTACIONAL		
18	48.183,00	18_4	48.183,00			DOTACIONAL		
20	1.257,74	20_4	1.257,74			DOTACIONAL		
Total			57.317,97					
Total			1.492.974,00					

Por tanto, el resumen comparativo entre los datos establecidos en el Planeamiento y los propuestos por el presente Estudio de Detalle, que describe el cumplimiento de las previsiones del PGOU, son los siguientes:

La Modificación número 1 al PGOU establece los siguientes parámetros:

- SUPERFICIE TOTAL USO PRIVATIVO	29.931,98 m ²
- SUPERFICIE DE PARCELA USO TERCIARIO	9.159,18 m ²
- SUPERFICIE DE PARCELA USO RESIDENCIAL	20.772,80 m ²
- SUPERFICIE DE TECHO MÁXIMA EDIFICABLE	
- EDIFICABILIDAD USO TERCIARIO	4.579,59 m ²
- EDIFICABILIDAD USO RESIDENCIAL	10.386,40 m ²

El ESTUDIO DE DETALLE propone los siguientes parámetros:

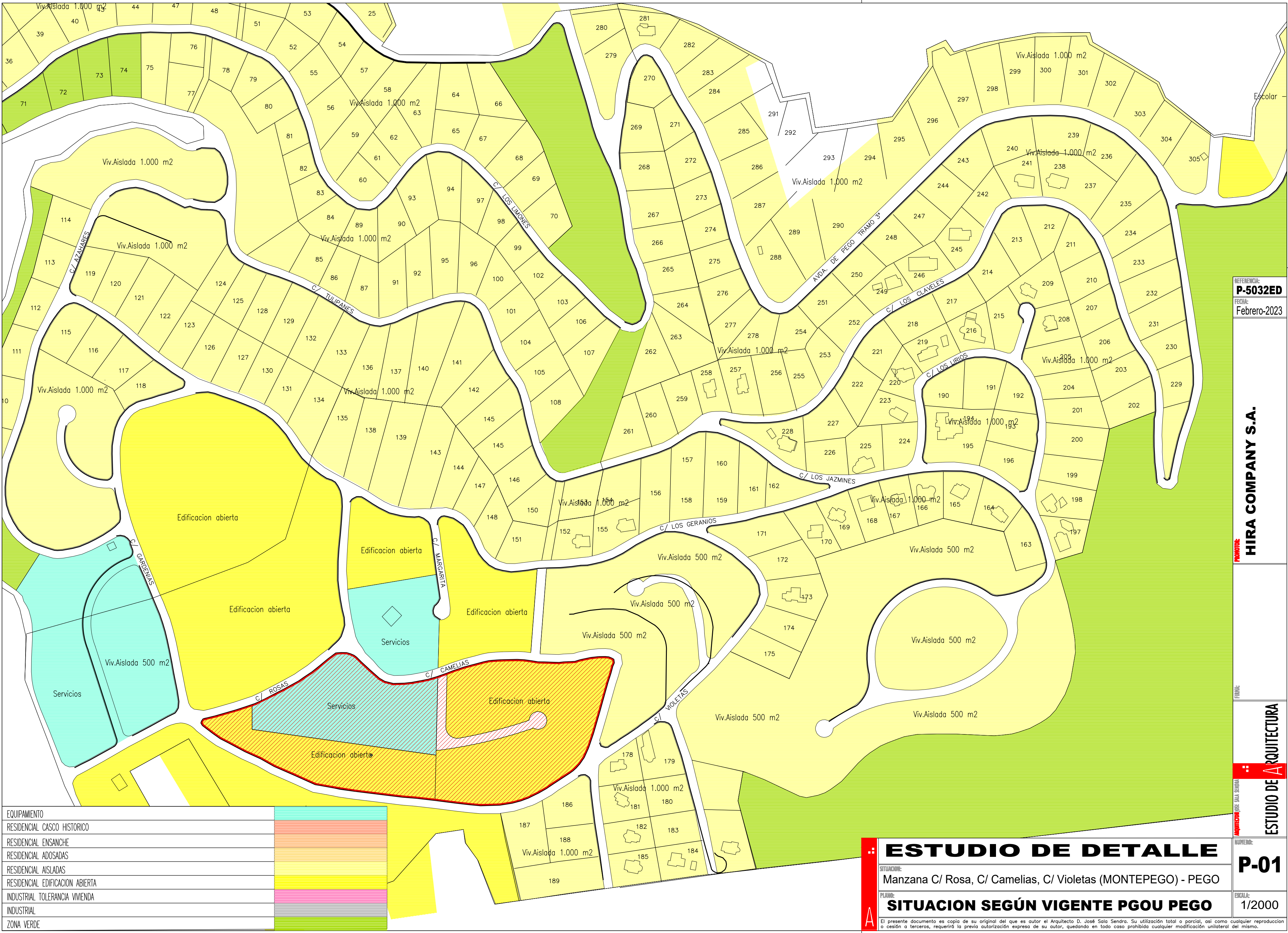
- SUPERFICIE TOTAL INICIAL	30.357,80 m ²
- SUPERFICIE TOTAL USO PRIVATIVO	28.978,95 m ²
- SUPERFICIE DE PARCELA USO TERCIARIO	8.380,30 m ²
- SUPERFICIE DE PARCELA USO RESIDENCIAL	20.598,65 m ²
- SUPERFICIE DE TECHO MÁXIMA EDIFICABLE	
- EDIFICABILIDAD USO TERCIARIO	4.579,59 m ²
- EDIFICABILIDAD USO RESIDENCIAL	10.386,40 m ²
- SUPERFICIE VIAL INTERIOR	1.378,85 m ²

USO	PARCELA	ESTUDIO DETALLE		EDIFICABILIDAD
		Superficie	Edificabilidad	RESULTANTE
RESIDENCIAL	37_2	20.598,65 m2	10.386,40 m2t	0,5042 m2t/m2s
SERVICIOS (TERCIARIO)	37_1	8.380,30 m2	4.579,59 m2t	0,5465 m2t/m2s
VIAL PUBLICO		1.378,85 m2	0,00 m2t	0,0000 m2t/m2s
TOTALES		30.357,80 m2	14.965,99 m2t	

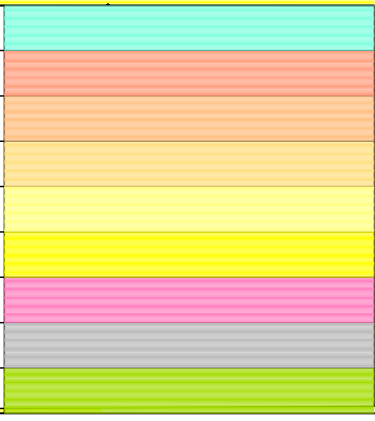
PEGO, MAYO DE 2025

EL ARQUITECTO

FDO: JOSE SALA SENDRA



EQUIPAMIENTO
RESIDENCIAL CASCO HISTORICO
RESIDENCIAL ENSANCHE
RESIDENCIAL ADOSADAS
RESIDENCIAL AISLADAS
RESIDENCIAL EDIFICACION ABIERTA
INDUSTRIAL TOLERANCIA VIVIENDA
INDUSTRIAL
ZONA VERDE



ESTUDIO DE DETALLE

SITUACION: Manzana C/ Rosa, C/ Camelias, C/ Violetas (MONTEPEGO) - PEGO

PLANO: SITUACION SEGÚN VIGENTE PGOU PEGO

El presente documento es copia de su original del que es autor el Arquitecto D. José Sala Sendra. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

REFERENCIA: P-5032ED

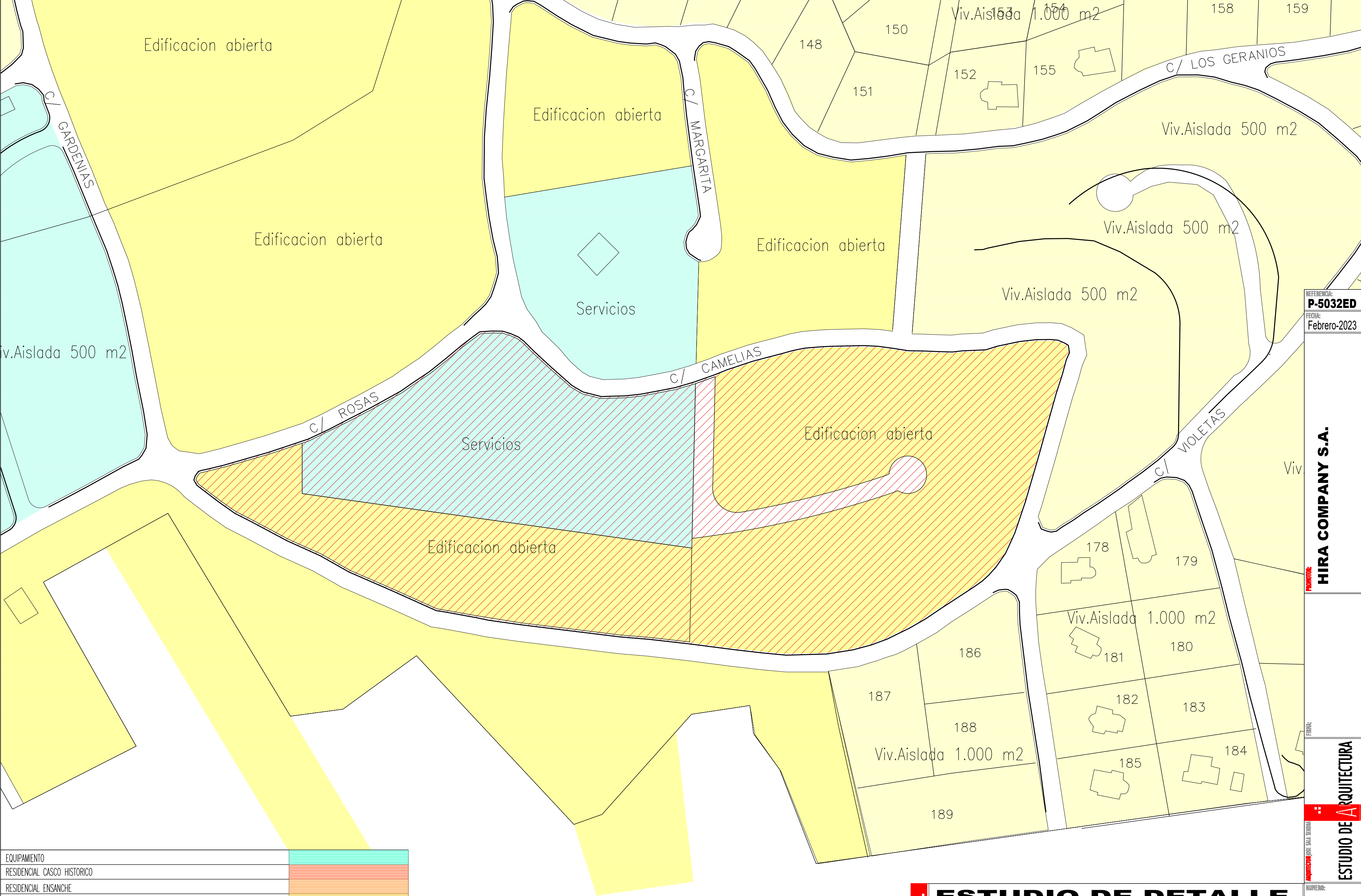
FECHA: Febrero-2023

HIRA COMPANY S.A.

ESTUDIO DE ARQUITECTURA

NUMERO: P-01

ESCALA: 1/2000



EQUIPAMIENTO	
RESIDENCIAL CASCO HISTORICO	
RESIDENCIAL ENSANCHE	
RESIDENCIAL ADOSADAS	
RESIDENCIAL AISLADAS	
RESIDENCIAL EDIFICACION ABIERTA	
INDUSTRIAL TOLERANCIA VIVIENDA	
INDUSTRIAL	
ZONA VERDE	

ESTUDIO DE DETALLE

SITUACION:

Manzana C/ Rosa, C/ Camelias, C/ Violetas (MONTEPEGO) - PEGO

PLANO:

ORDENACION SEGÚN VIGENTE PGOU PEGO

El presente documento es copia de su original del que es autor el Arquitecto D. José Sala Sendra. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

REFERENCIA:
P-5032ED

FECHA:
Febrero-2023

PROYECTO

HIRA COMPANY S.A.

PROYECTO

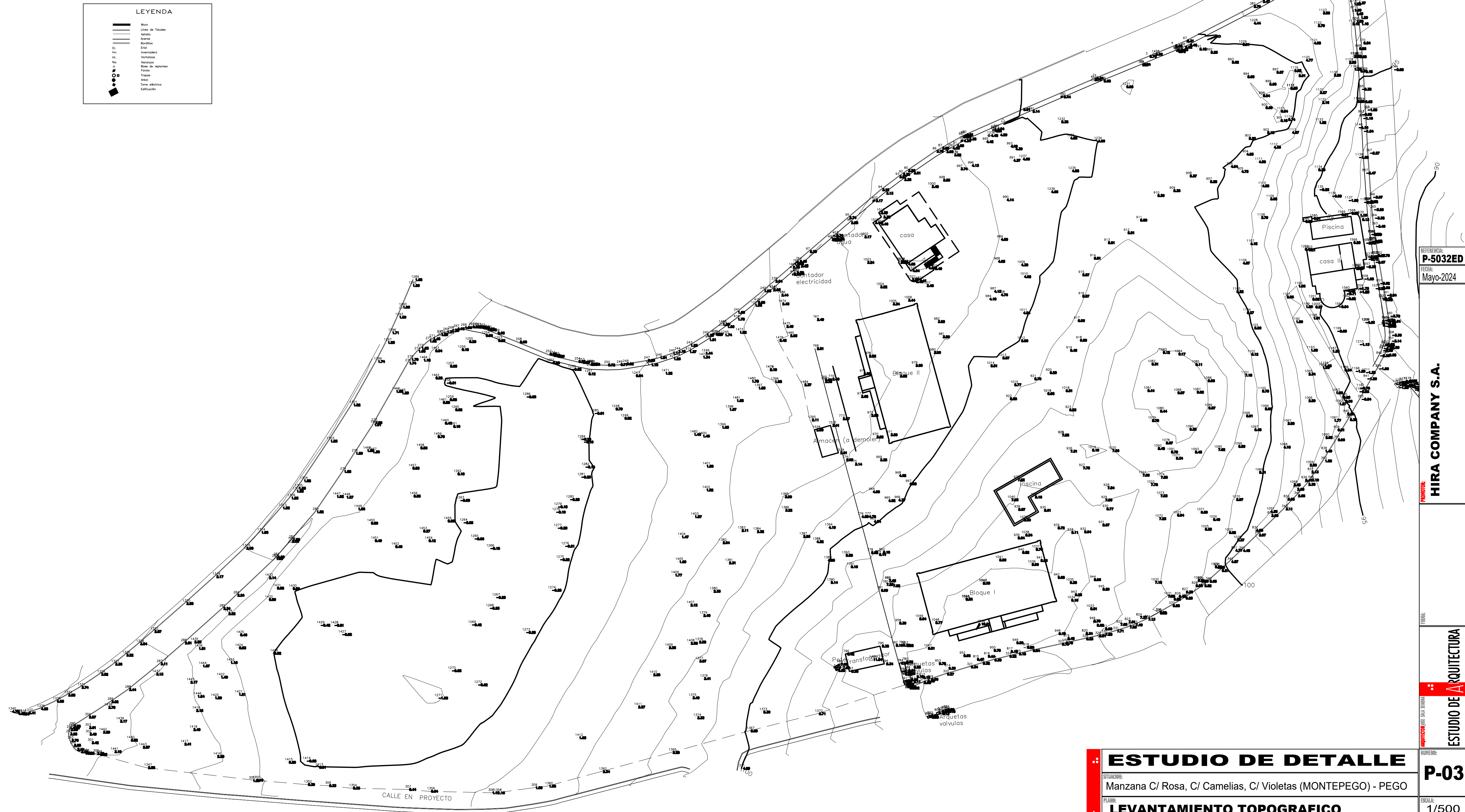
ESTUDIO DE ARQUITECTURA

NUMERO:

P-02

ESCALA:

1/1000



REFERENCIA:
P-5032ED

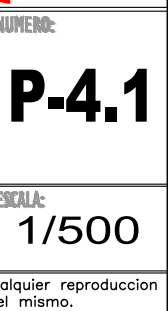
FECHA:
Mayo-2024

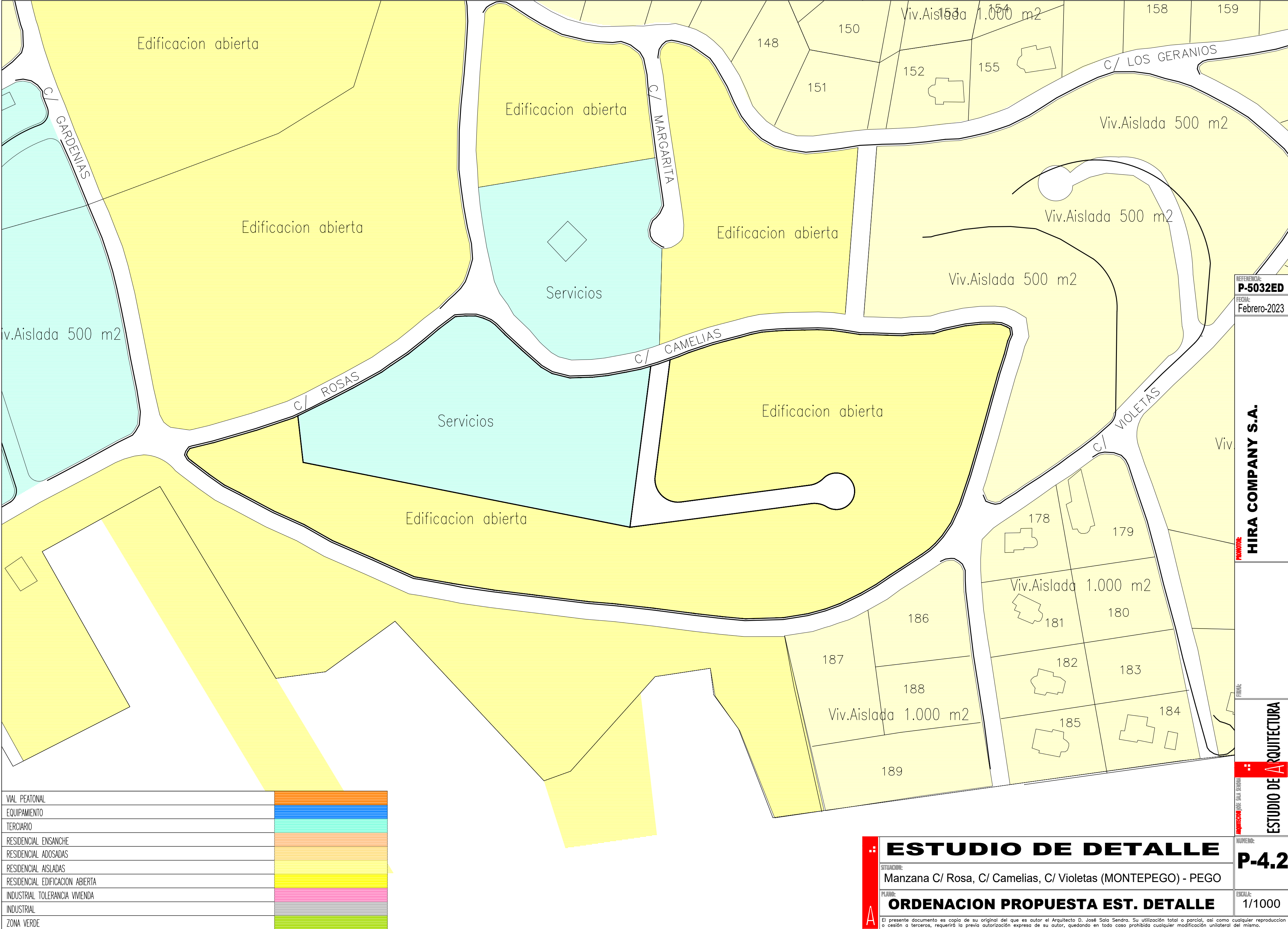
OMOTEC

HIRA COMPANY S.A.

arquitectos JANE SALLA SERRANO

NUMERO:	P-03
ESCALA:	1/500





REFERENCIA:
P-5032ED
FECHA:
Febrero-2023

HIRA COMPANY S.A.

ESTUDIO DE ARQUITECTURA

NUMERO:
P-4.2

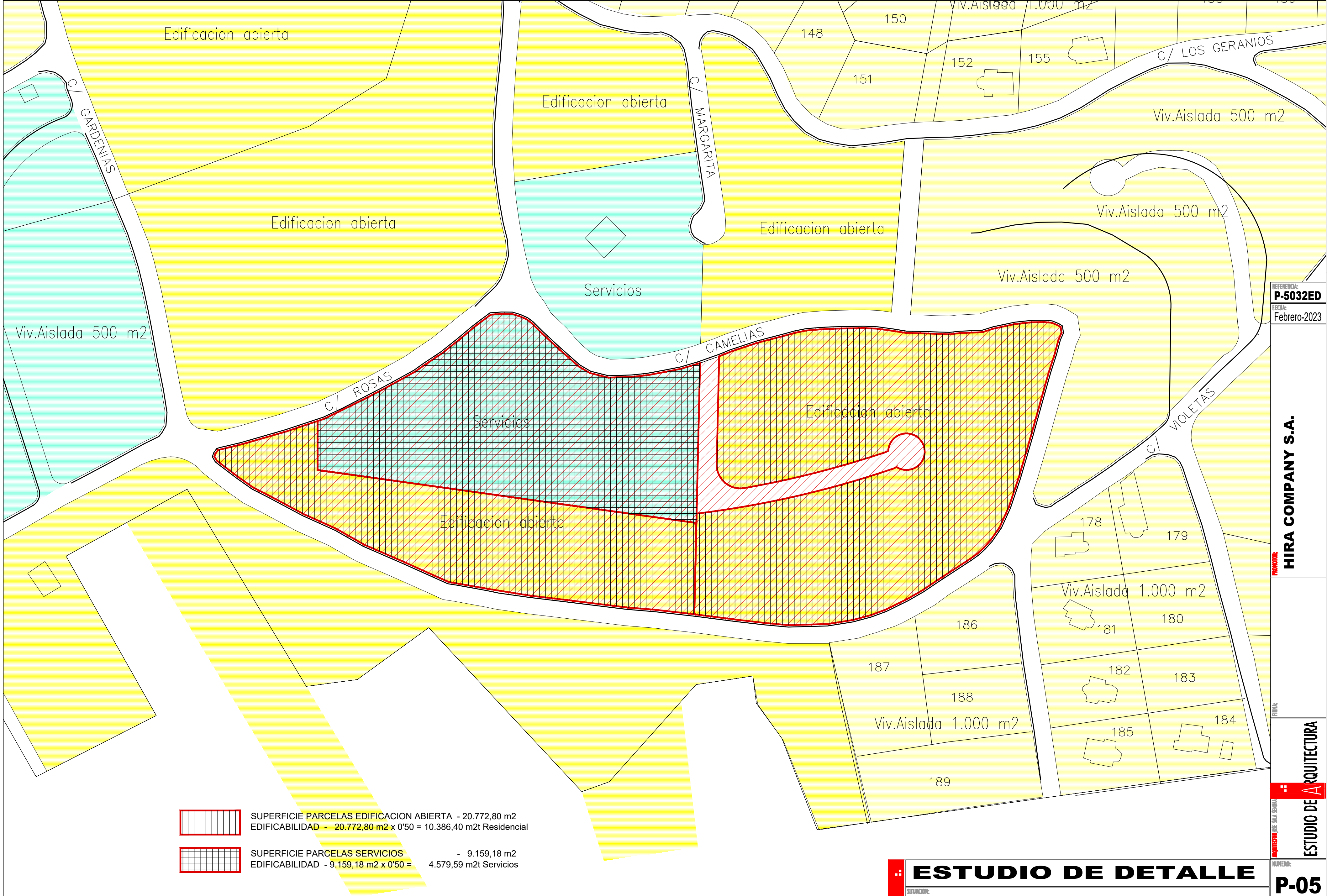
ESCALA:
1/1000

ESTUDIO DE DETALLE

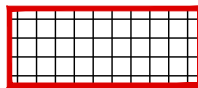
SITUACION:
Manzana C/ Rosa, C/ Camelias, C/ Violetas (MONTEPEGO) - PEGO

PLANO:
ORDENACION PROPUESTA EST. DETALLE

El presente documento es copia de su original del que es autor el Arquitecto D. José Sala Sendra. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



 SUPERFICIE PARCELAS EDIFICACION ABIERTA - 20.772,80 m2
EDIFICABILIDAD - 20.772,80 m2 x 0'50 = 10.386,40 m2t Residencial

 SUPERFICIE PARCELAS SERVICIOS - 9.159,18 m2
EDIFICABILIDAD - 9.159,18 m2 x 0'50 = 4.579,59 m2t Servicios

ESTUDIO DE DETALLE

SITUACION: Manzana C/ Rosa, C/ Camelias, C/ Violetas (MONTEPEGO) - PEGO

PLANO: APROVECHAM. SEGUN MOD.1 PGOU PEGO

El presente documento es copia de su original del que es autor el Arquitecto D. José Sala Sendra. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

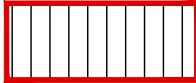
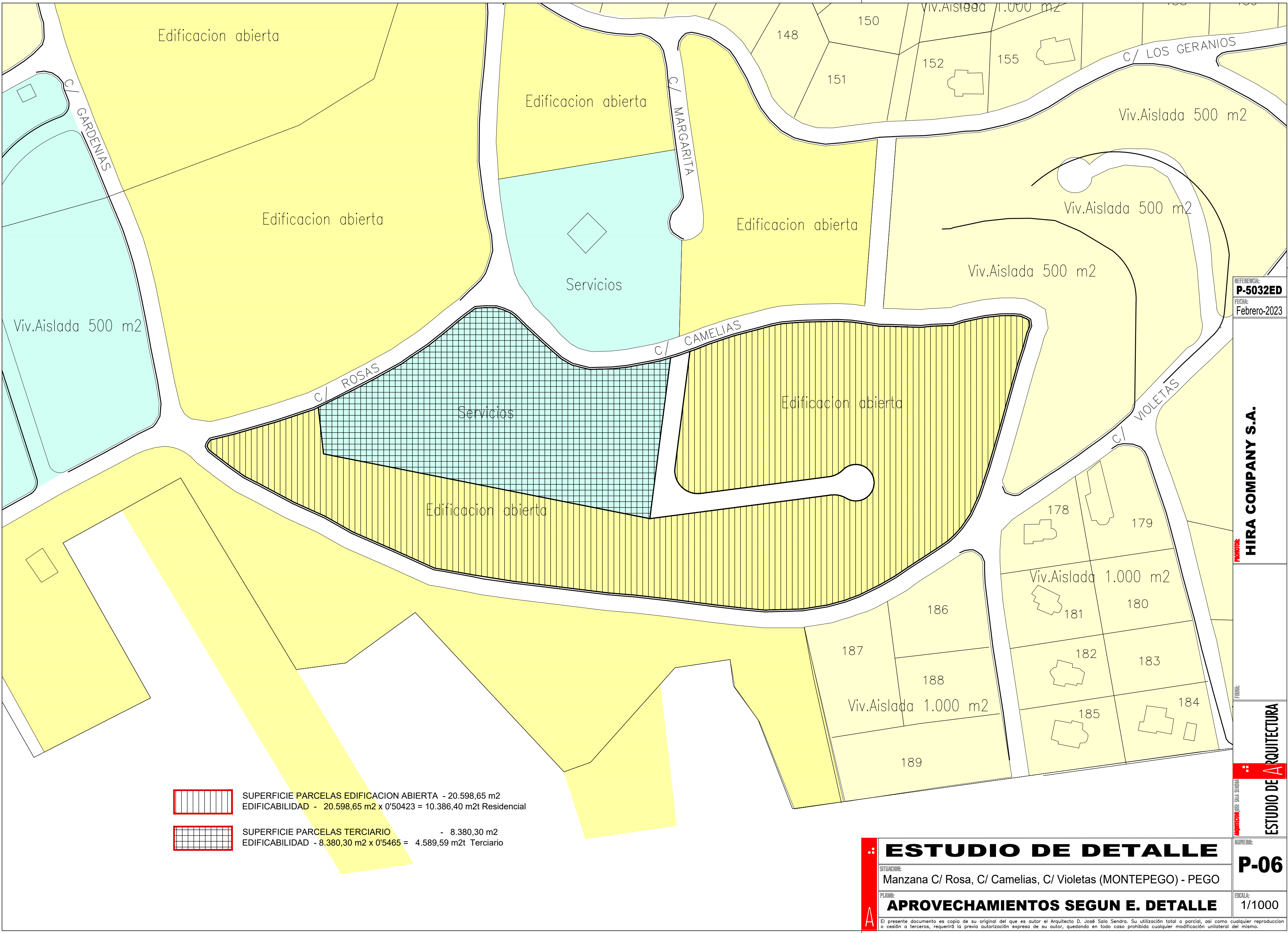
NUMERO: P-05

ESCALA: 1/1000

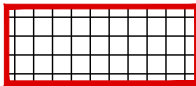
REFERENCIA: P-5032ED
FECHA: Febrero-2023

HIRA COMPANY S.A.

ESTUDIO DE ARQUITECTURA



SUPERFICIE PARCELAS EDIFICACION ABIERTA - 20.598,65 m2
EDIFICABILIDAD - 20.598,65 m2 x 0'50423 = 10.386,40 m2t Residencial



SUPERFICIE PARCELAS TERCIARIO - 8.380,30 m2
EDIFICABILIDAD - 8.380,30 m2 x 0'5465 = 4.589,59 m2t Terciario

ESTUDIO DE DETALLE

SITUACION:
Manzana C/ Rosa, C/ Camelias, C/ Violetas (MONTEPEGO) - PEGO

PLANO:
APROVECHAMIENTOS SEGUN E. DETALLE

El presente documento es copia de su original del que es autor el Arquitecto D. José Sala Sendra. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

REFERENCIA:
P-5032ED

FECHA:
Febrero-2023

HIRA COMPANY S.A.

ESTUDIO DE ARQUITECTURA

NUMERO:
P-06

ESCALA:
1/1000

