

PROYECTO BÁSICO DE MINIMIZACIÓN DE IMPACTO TERRITORIAL DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

PD BENITUBA 64, Suelo Polígono 24 - Parcela 64.
03780 PEGO (Alicante)

PROMOTOR:
CARLOS PASCUAL FELIU SENDRA



PERE JOAN PONS CAMBRILS
ARQUITECTE COL·LEGIAT N°12.689
C/Regueró, 22, 03780, PEGO
NIF: 53216025M
e-mail: estudi@r22arquitectes.com

proyecto		
emplazamiento	nº	municipio
número/s referencia catastral	presupuesto ejecución material	
promotor		
arquitecto/a autor/a		

figuras de planeamiento vigente

planeamiento municipal (PGOU, NNSS, PDSU, otros)	fecha aprobación definitiva
planeamiento complementario (PP, PRI, DIC, ED, PATRICOVA, otros)	

régimen urbanístico

clasificación y uso del suelo	zona de ordenación
-------------------------------	--------------------

normativa urbanística

		planeamiento	en proyecto
parcelación del suelo	1. superficie parcela mínima		
	2. ancho fachada mínimo		
usos del suelo	3. uso global / predominante		
	4. usos compatibles		
	5. usos complementarios		
alturas de la edificación	6. altura máxima de cornisa		
	7. áticos retranqueados	SI ☐ NO ☐ BORRAR	SI ☐ NO ☐ BORRAR
	8. altillos / entreplantas	SI ☐ NO ☐ BORRAR	SI ☐ NO ☐ BORRAR
	9. altura planta semisótano s/rasante		
volumen de la edificación	10. altura máxima de cumbrera		
	11. sótanos / semisótanos	SI ☐ NO ☐ BORRAR	SI ☐ NO ☐ BORRAR
	12. número máximo de plantas		
situación de la edificación	13. coeficiente de edificabilidad		
	14. profundidad edificable		
	15. separación a linde fachada		
	16. separación a lindes laterales / traseros		
	17. retranqueo de fachada		
	18. separación mínima entre edificaciones		
	19. máxima ocupación en planta		

rellenar en los casos de derribo ó reforma, además de los parámetros urbanísticos que resulten afectados en cada caso *

* proyectos de derribo proyectos de reforma / rehabilitación	intervención total o parcial en edificación catalogada o con algún tipo de protección afectando a partes o elementos protegidos	SI ☐ NO ☐ BORRAR
	cambio de algún uso de los existentes en el edificio	SI ☐ NO ☐ BORRAR
	el edificio está fuera de ordenación	SI ☐ NO ☐ BORRAR

observaciones

--

Este proyecto SI ☐ NO ☐ CUMPLE la normativa urbanística vigente de aplicación, a los efectos establecidos en el Libro III de Disciplina Urbanística del Decreto Legislativo 1/2021, del Consell, que aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana. Declaración que efectúan los abajo firmantes, bajo su responsabilidad.

, a de de

 El/los arquitecto/s	El/ los Promotor/es
--	---------------------

ÍNDICE

I. MEMORIA.

- 1. MEMORIA DESCRIPTIVA**
- 2. MEMORIA CONSTRUCTIVA**
- 3. CUMPLIMIENTO CTE**
- 4. ANEJOS A LA MEMORIA**

II. PLANOS.

III. PRESUPUESTO APROXIMADO.

I. MEMORIA

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

Proyecto: Proyecto básico de minimización de impacto territorial de vivienda unifamiliar aislada.
Situación: PD BENITUBA 64, Suelo Polígono 24 - Parcela 64. 03780 PEGO (Alicante)
Promotor: Carlos Pascual Feliu Sendra

I. Memoria
1. Memoria descriptiva

ÍNDICE

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. Identificación y objeto del proyecto

1.2. Agentes

- 1.2.1. Promotor.
- 1.2.2. Projectista.
- 1.2.3. Otros técnicos.

1.3. Información previa: antecedentes y condicionantes de partida

- 1.3.1. Antecedentes del expediente
- 1.3.2. Clasificación y calificación del suelo
- 1.3.3. Afecciones territoriales y ambientales
- 1.3.4. Marco legal aplicable
- 1.3.5. Condiciones edificatorias de la Declaración de Situación Individualizada y justificación de cumplimiento
- 1.3.6. Cuadro de Superficies de la parcela

1.4. Descripción del proyecto

- 1.4.1. Descripción general de las edificaciones existentes.
- 1.4.2. Estado actual y previsión de los servicios urbanísticos.
- 1.4.3. Descripción de la geometría del edificio, volumen, superficies útiles y construidas, accesos y evacuación.
- 1.4.4. Descripción de las medidas de adecuación y minimización.
- 1.4.5. Cumplimiento del Código Técnico de la Edificación
- 1.4.6. Justificación del cumplimiento de la normativa urbanística, ordenanzas municipales y otras normativas.
- 1.4.7. Afección al PORN del Marjal de Pego-Oliva y cumplimiento del régimen de protección.

1.5. Prestaciones del edificio

- 1.5.1. Condiciones actuales de habitabilidad (DC-09 y CTE DB-SU/HS).
- 1.5.2. Suficiencia de servicios urbanísticos básicos (art. 190 TRLOTUP).
- 1.5.3. Medidas de minimización del impacto territorial.
- 1.5.4. Prestaciones producto del cumplimiento de los requisitos básicos del CTE
- 1.5.5. Prestaciones en relación con los requisitos funcionales del edificio
- 1.5.6. Prestaciones que superan los umbrales establecidos en el CTE
- 1.5.7. Limitaciones de uso del edificio

Proyecto: Proyecto básico de minimización de impacto territorial de vivienda unifamiliar aislada.
Situación: PD BENITUBA 64, Suelo Polígono 24 - Parcela 64. 03780 PEGO (Alicante)
Promotor: Carlos Pascual Feliu Sendra

I. Memoria
1. Memoria descriptiva

1.1. Identificación y objeto del proyecto

Título del proyecto Proyecto básico de minimización de impacto territorial de vivienda unifamiliar aislada.

Objeto del proyecto El objetivo del proyecto es regularizar la vivienda existente mediante la tramitación de la licencia de minimización de impacto territorial, incorporando las medidas necesarias de adecuación y mejora ambiental de las instalaciones. El presente proyecto no contempla en ningún caso ampliación de edificabilidad, ocupación ni volumen respecto de la edificación existente, limitándose exclusivamente a actuaciones de adecuación y mejora de los servicios e instalaciones necesarias para la minimización de su impacto territorial.

Situación PD BENITUBA 64, Suelo Polígono 24 - Parcela 64. 03780 PEGO (Alicante)

1.2. Agentes

1.2.1. Promotor.

Carlos Pascual Feliu Sendra
CIF/NIF: DNI.: 74084657-R
Dirección: C/ Partida Benituba, Parcela 24, Polígono 24. 03780 Pego (Alicante)

1.2.2. Projectista.

Pere Joan Pons Cambrils, Arquitecto, Nº Colegiado: 12689, Colegio: COACV
CIF/NIF: 53216025M; Dirección: C/Ramón y Cajal nº28, Pego (Alacant).

Director de Obra La dirección de las obras, en su caso, se designará en el momento de la ejecución, conforme al alcance real de las actuaciones autorizadas.

1.3. Información previa: antecedentes y condicionantes de partida

Emplazamiento PD BENITUBA 64, Suelo Polígono 24 - Parcela 64. 03780 PEGO (Alicante)

Referencia catastral 03102A024000640001FK

Datos del solar La parcela sobre la que se asienta la edificación, situada en la Partida Benituba, Polígono 24, Parcela 64 del término municipal de Pego (Alicante), cuenta con una superficie de 1.991 m² según los datos obrantes en el Catastro.

No obstante, de acuerdo con la medición topográfica realizada por Carlos Bañuls Pastor, Ingeniero Agrónomo (Col. 1.378), la superficie real de la parcela asciende a 2.035,88 m², diferencia atribuible a los criterios de medición y representación gráfica propios de la cartografía catastral.

Según el Plan General de Ordenación Urbana de Pego, la parcela se encuentra clasificada como Suelo No Urbanizable Común y calificada como Zona V (asimilable a Zona X), dentro del ámbito de suelo rústico agrario sin protección específica.

Proyecto: Proyecto básico de minimización de impacto territorial de vivienda unifamiliar aislada.
Situación: PD BENITUBA 64, Suelo Polígono 24 - Parcela 64. 03780 PEGO (Alicante)
Promotor: Carlos Pascual Feliu Sendra

I. Memoria
1. Memoria descriptiva

1.3.1. Antecedentes del expediente

El presente Proyecto Básico de Minimización de Impacto Territorial se redacta en desarrollo de la Declaración de Situación Individualizada aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de Pego en sesión celebrada el 4 de septiembre de 2025, correspondiente al expediente municipal G/1081/2024 (Libro SIMIT 2/2024).

La declaración tiene por objeto la vivienda unifamiliar aislada con piscina y terrazas complementarias, ubicada en la Partida Benituba, Polígono 24, Parcela 64, del término municipal de Pego (Alicante), con referencia catastral 03102A024000640001FK.

La resolución plenaria se adopta a partir del informe técnico municipal favorable emitido el 11 de agosto de 2025, en el que se constata que las edificaciones existentes se encuentran completamente finalizadas con anterioridad al 20 de agosto de 2014, cumpliendo lo dispuesto en el artículo 230 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana.

El informe establece las condiciones edificatorias y ambientales a las que debe ajustarse la posterior licencia de minimización, entre ellas la no ampliación de la edificabilidad existente, la limitación de la ocupación del suelo y la obligación de justificar la suficiencia de servicios básicos en materia de abastecimiento de agua potable, saneamiento, gestión de residuos y suministro energético.

1.3.2. Clasificación y calificación del suelo

De acuerdo con el Plan General de Ordenación Urbana de Pego y con el informe técnico municipal emitido en el marco del procedimiento de Declaración de Situación Individualizada, la edificación existente objeto del presente Proyecto Básico se considera ubicada en Suelo No Urbanizable Común, con calificación urbanística Zona V, asimilable a Zona X.

Esta es la clasificación urbanística aplicable a los efectos del presente procedimiento de declaración y posterior licencia de minimización de impacto territorial.

Asimismo, en virtud del Decreto 280/2004, de 17 de diciembre, del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Natural del Marjal de Pego-Oliva, la parcela se encuentra incluida dentro de la zona de amortiguación de impactos, circunstancia que se tiene en cuenta en el análisis de afecciones y en la definición de las medidas correctoras correspondientes.

1.3.3. Afecciones territoriales y ambientales

La parcela objeto del presente proyecto se ubica en la Partida Benituba, Polígono 24, Parcela 64, dentro del término municipal de Pego (Alicante). De acuerdo con el informe técnico municipal y su Anexo I, incorporado a la Declaración de Situación Individualizada, se han identificado las afecciones territoriales y ambientales que resultan de aplicación conforme al visor territorial GUIA-T.

Según dicho informe, la parcela no se encuentra afectada por Red Natura 2000, espacios naturales protegidos, zonas de especial protección para las aves ni otras figuras de protección ambiental de carácter sectorial. No obstante, se identifica afección por las siguientes determinaciones territoriales:

- Red de Carreteras.
- Red de Ferrocarriles.
- Paisaje (PATRICOVA).
- Movilidad Urbana Sostenible.

Asimismo, el informe técnico municipal indica que la parcela se encuentra situada a menos de 500 metros de suelo forestal y dentro de la zona de amortiguación de impactos definida por el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Natural del Marjal de Pego-Oliva, aprobado por Decreto 280/2004, de 17 de diciembre.

Proyecto: Proyecto básico de minimización de impacto territorial de vivienda unifamiliar aislada.
Situación: PD BENITUBA 64, Suelo Polígono 24 - Parcela 64. 03780 PEGO (Alicante)
Promotor: Carlos Pascual Feliu Sendra

I. Memoria
1. Memoria descriptiva

Las afecciones detectadas en el informe GUIA-T deberán ser justificadas en el proyecto básico, sin perjuicio de otras que pudieran resultar del estudio más detallado de la parcela y su entorno, y serán objeto de desarrollo específico en el documento de Análisis de las afecciones y riesgos ambientales y medidas correctoras propuestas para evitarlos, que se presenta junto con el presente Proyecto Básico, conforme a lo exigido en el Anexo I del informe municipal.

1.3.4. Marco legal aplicable (TRLOTUP, DC-09, CTE, Decretos paisajísticos, normativa sanitaria y ambiental).

El presente Proyecto Básico se redacta en el marco del procedimiento de licencia de minimización de impacto territorial, de acuerdo con la legislación urbanística, territorial, ambiental y técnica vigente en la Comunitat Valenciana, aplicable a edificaciones existentes en suelo no urbanizable, así como con el Plan General de Ordenación Urbana de Pego y con las condiciones establecidas en la Declaración de Situación Individualizada.

Normativa autonómica

En el ámbito urbanístico y territorial resulta de aplicación, entre otra, la siguiente normativa:

– Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (TRLOTUP), y en particular:

- El artículo 190, relativo a la dotación de servicios urbanísticos básicos.
- El artículo 228, referido a las viviendas aisladas en suelo no urbanizable.
- El artículo 230, que regula el procedimiento de declaración de situación individualizada y la licencia de minimización de impacto territorial para edificaciones existentes.

– Decreto 280/2004, de 17 de diciembre, del Consell, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Natural del Marjal de Pego-Oliva, que sitúa la parcela dentro de la zona de amortiguación de impactos, circunstancia considerada en el análisis de afecciones y en la definición de las medidas correctoras.

– Plan de Acción Territorial sobre el Riesgo de Inundación en la Comunitat Valenciana (PATRICOVA), que identifica el ámbito como zona afectada por riesgo geomorfológico, condicionando la adopción de medidas preventivas frente a la inundabilidad, sin que se prevea incremento de la vulnerabilidad existente.

– Manual de Minimización de Impacto Territorial (2022), publicado por la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio, que establece el contenido, metodología y alcance de los proyectos y estudios que integran este tipo de procedimiento.

– Decreto 151/2009, de 2 de octubre, del Consell (DC-09), sobre condiciones de diseño y calidad en viviendas, considerado como marco normativo de referencia en materia de habitabilidad. En el presente Proyecto Básico, y atendiendo al carácter de edificación existente y al alcance de las actuaciones previstas, dicho marco se tiene en cuenta sin que proceda una comprobación detallada de las condiciones de habitabilidad, que serán objeto, en su caso, del procedimiento administrativo que legalmente corresponda.

– Código Técnico de la Edificación (CTE), de aplicación parcial y proporcionada, exclusivamente en aquellos aspectos que resulten exigibles en relación con la adecuación de las instalaciones y servicios urbanísticos básicos de la edificación existente, sin que se proyecten intervenciones constructivas ni modificaciones de sus condiciones edificatorias.

Normativa sectorial complementaria

– Decreto 58/2006, del Consell, sobre abastecimiento de agua potable.

– Real Decreto Legislativo 1/2001, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.

– Ley 7/2022, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.

– Real Decreto 244/2019, sobre autoconsumo de energía eléctrica.

Proyecto: Proyecto básico de minimización de impacto territorial de vivienda unifamiliar aislada.

Situación: PD BENITUBA 64, Suelo Polígono 24 - Parcela 64. 03780 PEGO (Alicante)

Promotor: Carlos Pascual Feliu Sendra

I. Memoria

1. Memoria descriptiva

Normativa local

– Plan General de Ordenación Urbana de Pego, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante el 16 de noviembre de 1998, que constituye el marco urbanístico de referencia para el suelo no urbanizable:

- Artículo 287, régimen general del suelo no urbanizable.
- Artículo 292, condiciones del suelo no urbanizable común.

– Declaración de Situación Individualizada de Minimización de Impacto Territorial (expediente G/1081/2024), aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de Pego, y su correspondiente informe técnico municipal, que establecen las condiciones edificatorias, ambientales y funcionales a las que deberá ajustarse la licencia de minimización.

1.3.5. Condiciones edificatorias de la Declaración de Situación Individualizada y justificación de cumplimiento

La Declaración de Situación Individualizada de Minimización de Impacto Territorial aprobada por el Ayuntamiento de Pego establece las condiciones edificatorias a las que debe ajustarse la edificación existente situada en la Partida Benituba, Polígono 24, Parcela 64, con referencia catastral 03102A024000640001FK.

De acuerdo con el informe técnico municipal y con el acuerdo plenario de aprobación, se determinan las siguientes condiciones edificatorias y funcionales:

- No podrá autorizarse ninguna obra o uso que implique ampliación de la edificabilidad patrimonializada ni incremento de la ocupación del suelo, debiendo mantenerse las superficies construidas existentes correspondientes a la vivienda y a la piscina.
- Únicamente podrán ejecutarse obras de reforma, conservación o adecuación funcional, así como la implantación de pequeños elementos auxiliares, siempre que no supongan incremento de edificabilidad ni una alteración negativa de los efectos paisajísticos y ambientales alcanzados con la minimización.
- Se deberá justificar la previsión suficiente de abastecimiento de agua potable, conforme a la Directiva (UE) 2020/2184 y al Decreto 58/2006, garantizando su calidad sanitaria.
- Deberá garantizarse el tratamiento y la adecuada gestión de las aguas residuales de forma que se evite cualquier vertido incontrolado al terreno y se asegure la protección del suelo y del medio hídrico, conforme a la normativa sectorial de aplicación.
- El suministro de energía eléctrica se garantiza mediante contrato con la empresa distribuidora, complementado con una instalación existente de autoconsumo fotovoltaico, conforme al criterio indicado en el informe municipal.
- La gestión de los residuos domésticos se realizará a través del servicio municipal de recogida.

El presente Proyecto Básico se ajusta a las condiciones establecidas en la Declaración de Situación Individualizada, en la medida en que:

- La edificación existente mantiene íntegramente su volumetría, ocupación y superficie construida, no previéndose ampliaciones ni nuevas edificaciones auxiliares.
- Se conserva el carácter compacto y equilibrado del volumen edificado, coherente con el entorno rural en el que se inserta, sin introducir alteraciones apreciables en la percepción paisajística.
- El abastecimiento de agua potable se resuelve mediante un sistema de potabilización doméstico, que permite el tratamiento del agua disponible hasta alcanzar condiciones aptas para el consumo humano, garantizando la calidad sanitaria exigida conforme a la normativa vigente.
- La evacuación y tratamiento de las aguas residuales se realiza mediante un sistema autónomo de depuración biológica, que asegura la eliminación de la carga contaminante y evita vertidos al terreno, sin afección al suelo ni al medio hídrico.

Proyecto: Proyecto básico de minimización de impacto territorial de vivienda unifamiliar aislada.
Situación: PD BENITUBA 64, Suelo Polígono 24 - Parcela 64. 03780 PEGO (Alicante)
Promotor: Carlos Pascual Feliu Sendra

I. Memoria
1. Memoria descriptiva

- El suministro eléctrico se mantiene en servicio mediante contrato en vigor con la empresa distribuidora, complementado con una instalación existente de autoconsumo fotovoltaico.
- La gestión de los residuos se integra en el sistema municipal de recogida existente.

En consecuencia, las actuaciones previstas resultan compatibles con las condiciones edificatorias y ambientales fijadas en la Declaración de Situación Individualizada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 230 del TRLOTUP y con el régimen aplicable al suelo no urbanizable común según el PGOU de Pego.

1.3.6. Cuadro de superficies de la parcela

A continuación, se incorpora el cuadro de superficies de la parcela, en el que se detallan la superficie total, la superficie ocupada por la edificación existente y las superficies correspondientes a pavimentos exteriores, indicando su porcentaje respecto del total.

Las superficies indicadas se han obtenido a partir de medición topográfica georreferenciada, por lo que reflejan con precisión la realidad física de la parcela.

- **Relación de superficies de la parcela**

Las superficies indicadas se han obtenido a partir de la medición topográfica de la parcela, georreferenciada en el sistema oficial, por lo que reflejan con precisión la realidad física del ámbito.

Concepto	Superficie (m ²)	
Superficie total de parcela	2.035,88	m²
Huella de la edificación	139,39	m ²
Piscina	38,47	m ²
Zona pavimentada entorno de la piscina y laterales	251,14	m ²
Zona destinada a accesos y aparcamiento	167,20	m ²
Zona ajardinada	585,55	m ²
Superficie libre de la parcela	854,13	m ²
Superficie transformada por edificación, piscina y pavimentos exteriores	429,00	m²
Superficie libre no edificada ni pavimentada	1.606,88	m²

De la superficie total de la parcela, 429,00 m², equivalentes al 21,07 %, corresponden a la huella de la edificación, la piscina y las zonas pavimentadas exteriores. El resto, 1.606,88 m², equivalente al 78,93 %, se mantiene como superficie libre no edificada ni pavimentada, incluyendo áreas ajardinadas, espacios libres vinculados al acceso y uso exterior y superficie libre de parcela, preservándose así el carácter rural y permeable de la finca.

La superficie ocupada por la edificación, la piscina y las zonas pavimentadas representa el 34,27 % de la superficie total de la parcela, mientras que la zona libre no pavimentada de la parcela el 65,73 %.

Esta distribución evidencia una ocupación contenida del suelo y una elevada proporción de superficie permeable, coherente con el carácter rural del entorno y con los criterios de minimización del impacto territorial.

El presente cuadro complementa la información gráfica y descriptiva del estado actual de la parcela y sirve de base para la valoración urbanística y territorial de la actuación.

Proyecto: Proyecto básico de minimización de impacto territorial de vivienda unifamiliar aislada.
Situación: PD BENITUBA 64, Suelo Polígono 24 - Parcela 64. 03780 PEGO (Alicante)
Promotor: Carlos Pascual Feliu Sendra

I. Memoria
1. Memoria descriptiva

1.4. Descripción del Proyecto

1.4.1. Descripción general de las construcciones existentes.

Antecedentes de proyecto DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA EDIFICACIÓN.

Se trata de una vivienda unifamiliar aislada existente con piscina, situada en PD Benituba 64, Suelo Polígono 24 - Parcela 64, 03780 Pego (Alicante), identificada con la referencia catastral 03102A024000640001FK. La parcela cuenta con una superficie de 1.991,00 m², según la información obrante en la Sede Electrónica del Catastro.

La edificación corresponde a una vivienda unifamiliar aislada que, según se acredita en la escritura notarial de Ampliación y Rehabilitación de obra nueva de fecha 18 de abril de 2000, fue objeto de una reforma integral y ampliación que definieron su configuración actual. Dicha intervención consolidó la volumetría y el estado constructivo existentes, conforme a la documentación registral aportada por el promotor.

Descripción de las construcciones existentes en la parcela.

La parcela alberga una vivienda unifamiliar aislada desarrollada en tres niveles, parcialmente sobre rasante, con una superficie construida total de 325,78 m², distribuida del siguiente modo:

- Planta semisótano: 142,02 m², destinada a aparcamiento y almacén, con acceso independiente desde el exterior.
- Planta baja: 120,60 m², donde se ubican las estancias principales de la vivienda, incluyendo salón-comedor, cocina, baño y porche cubierto.
- Planta primera: 63,16 m², destinada a dormitorios y dependencias de descanso.

La edificación se completa con terrazas descubiertas que amplían las zonas de estancia exterior: una terraza de acceso en planta baja con una superficie útil de 18,46 m² y otra en planta primera de 21,94 m².

En el exterior de la parcela se dispone una piscina de 32,00 m² de lámina de agua, elemento auxiliar y complementario al uso residencial de la vivienda, situada junto al espacio ajardinado.

Todas las edificaciones existentes vivienda principal, piscina y terrazas descubiertas se incluyen en la presente Declaración de Situación Individualizada de Minimización de Impacto Territorial, al tratarse de construcciones de uso complementario, funcionalmente vinculadas entre sí y ejecutadas en su totalidad con anterioridad al 20 de agosto de 2014.

Uso característico del edificio Residencial unifamiliar aislado.

Otros usos previstos No se prevén otros usos.

Relación con el entorno El edificio se integra correctamente en el entorno y el objeto del presente proyecto consiste en la mejora, en la medida de lo posible, de su relación con el entorno.

Proyecto: Proyecto básico de minimización de impacto territorial de vivienda unifamiliar aislada.
Situación: PD BENITUBA 64, Suelo Polígono 24 - Parcela 64. 03780 PEGO (Alicante)
Promotor: Carlos Pascual Feliu Sendra

I. Memoria
1. Memoria descriptiva

Espacios exteriores adscritos La vivienda cuenta con un jardín exterior con piscina. También cuenta con espacios libres ajardinados que rodean la vivienda sobre las que se pretende realizar pequeñas obras de reparación y mantenimiento que no son objeto de este proyecto.

1.4.2. Estado actual y previsión de los servicios urbanísticos.

La parcela dispone de los servicios básicos necesarios para el uso residencial, algunos de ellos actualmente en funcionamiento y otros previstos para su adecuación y mejora dentro del marco de la licencia de minimización de impacto territorial, con el objetivo de garantizar condiciones adecuadas de salubridad, seguridad y protección ambiental.

Suministro de agua En la actualidad, la parcela dispone de suministro de agua a través de la S.A.T. 3795 Riegos Bullentó de Pego, mediante derechos de riego agrícola autorizados por la Confederación Hidrográfica del Júcar para el pozo situado en la Partida Bullentó. Este suministro tiene carácter exclusivamente agrícola y no cuenta con autorización para uso doméstico ni para consumo humano.

De acuerdo con la normativa vigente (Directiva (UE) 2020/2184 y Real Decreto 3/2023, de 10 de enero), el abastecimiento de agua potable deberá realizarse mediante un sistema independiente que garantice la calidad sanitaria y la trazabilidad del suministro.

A tal efecto, se prevé la instalación de un depósito estanco de almacenamiento de agua potable, abastecido periódicamente por empresa suministradora de agua potable, cumpliendo con los criterios sanitarios establecidos en la legislación aplicable y asegurando la disponibilidad continua de agua apta para el consumo humano.

Evacuación de aguas La evacuación y tratamiento de las aguas residuales domésticas generadas por la vivienda se resolverá mediante la instalación de una **Depuradora biológica prefabricada de oxidación total, marca AUGUST IR KO, modelo AT8 K**, dimensionada para un máximo de 6 habitantes equivalentes.

El equipo tendrá una capacidad de tratamiento de hasta 0,90 m³/día y una carga orgánica máxima de 0,36 kg DBO5/día. El sistema funcionará mediante aireación prolongada y oxidación total, con reactor biológico, soplante, alojamiento para el soplante y unidad de control.

El efluente depurado se conducirá a una arqueta de toma de muestras y, posteriormente, se evacuará mediante filtración en el terreno dentro de la propia parcela, a través de pozo filtrante. La instalación quedará compuesta por arqueta previa a depuradora, depuradora biológica, arqueta de toma de muestras y pozo filtrante.

La instalación funcionará de forma automática y continua, debiendo mantenerse conforme a las condiciones de uso y mantenimiento del equipo y a las que establezca la autorización de vertido correspondiente.

Suministro eléctrico El suministro eléctrico existente se mantiene mediante contrato activo con la compañía distribuidora Iberdrola. La parcela cuenta además con una instalación fotovoltaica de autoconsumo, cuya aportación reduce la demanda energética procedente de la red y supone una mejora ambiental compatible con los criterios de sostenibilidad y minimización de impacto territorial establecidos en el artículo 190 del TRLOTUP y en el Manual MIT 2022.

Proyecto: Proyecto básico de minimización de impacto territorial de vivienda unifamiliar aislada.
Situación: PD BENITUBA 64, Suelo Polígono 24 - Parcela 64. 03780 PEGO (Alicante)
Promotor: Carlos Pascual Feliu Sendra

I. Memoria
1. Memoria descriptiva

Telefonía y TV Existe acceso al servicio de telefonía disponible al público, ofertado por los principales operadores.

Telecomunicaciones Se dispone infraestructura externa necesaria para el acceso a los servicios de telecomunicación regulados por la normativa vigente.

Recogida de residuos Por la proximidad de la parcela al núcleo urbano de Pego, la vivienda dispone de acceso directo al sistema municipal de recogida de residuos, con puntos de depósito ubicados a escasa distancia del emplazamiento. Esta circunstancia permite integrarse fácilmente en el servicio ordinario de recogida y tratamiento gestionado por el Ayuntamiento de Pego, garantizando una correcta gestión de los residuos domésticos generados.

1.4.3. Descripción de la geometría del edificio, volumen, superficies útiles y construidas, accesos y evacuación.

Descripción de la geometría del edificio Edificio de forma poligonal formado por una única pieza compacta.

Volumen La edificación presenta una volumetría compacta, se compone de un semisótano y dos plantas sobre rasante, con cubierta inclinada a cuatro aguas sobre el conjunto del edificio, ejecutadas mediante tabiquillos conejeros sobre forjado de hormigón armado, con acabado exterior de teja cerámica.

Superficies útiles y construidas

SUPERFICIES CONSTRUIDAS	
	Superficies
01, Planta semisótano	139,39 m ²
02, Planta baja	118,80 m ²
03, Planta primera	62,64 m ²
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA	320,83 m²

CUADRO DE SUPERFICIES ÚTILES	
Planta sótano	Superficies
1. Garaje	91,76 m ²
2. Almacén 1	23,14 m ²
3. Almacén 2	3,13 m ²
Total Superficie Útil	114,9 m²
Planta baja	Superficies
4. Salón	24,31 m ²
5. Cocina	10,55 m ²
6. Estar - comedor	26,18 m ²
7. Despacho	11,27 m ²
8. Baño 1	3,96 m ²

Proyecto: Proyecto básico de minimización de impacto territorial de vivienda unifamiliar aislada.
Situación: PD BENITUBA 64, Suelo Polígono 24 - Parcela 64. 03780 PEGO (Alicante)
Promotor: Carlos Pascual Feliu Sendra

I. Memoria
1. Memoria descriptiva

9. Comunicación vertical	12,94 m2
10. Pérgola	18,34 m2
11. Pasillo	5,01 m2
Total Superficie Útil	112,56 m2
Planta segunda	Superficies
12. Habitación 1	17,19 m2
13. Habitación 2	16,3 m2
14. Baño 2	5,22 m2
15. Pasillo	5,21 m2
16. Terraza	21,62 m2
17. Caja escalera	6,29 m2
Total Superficie Útil	71,83 m2
TOTAL SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDA	299,29 m2

Accesos El acceso peatonal y de vehículos de la vivienda se realiza a través del Camino Benituba.

Evacuación La evacuación y el tratamiento de las aguas residuales se realiza mediante un sistema autónomo de depuración biológica, implantado en el ámbito de la parcela, que garantiza la adecuada gestión de las aguas residuales y evita vertidos incontrolados al terreno.

1.4.4. Descripción de las medidas de adecuación y minimización.

Las actuaciones proyectadas tienen por objeto adecuar la vivienda existente a las condiciones establecidas en la Declaración de Situación Individualizada y dar respuesta a las afecciones ambientales y territoriales identificadas en el informe Guía-T, sin incremento de la edificación ni modificación de las condiciones existentes, garantizando la minimización del impacto territorial.

Afecciones detectadas

De acuerdo con el informe Guía-T incorporado al expediente municipal, la parcela se encuentra afectada por la Red de Carreteras, la Red de Ferrocarriles, el Paisaje (PATRICOVA), el Riesgo de Inundación (PATRICOVA) y la Movilidad Urbana Sostenible, así como por su proximidad a suelo con uso forestal, sin afección directa por el Plan de Acción Territorial Forestal.

Las afecciones indicadas tienen carácter territorial o ambiental y no comportan servidumbres directas sobre la parcela, siendo objeto de tratamiento específico en los apartados correspondientes del presente Proyecto Básico.

Medidas de adecuación y minimización

- Riesgo de inundabilidad (PATRICOVA): se mantienen las condiciones actuales de implantación de la edificación, sin movimientos de tierra ni alteración de la topografía existente. La justificación detallada se recoge en el apartado específico de análisis de riesgos y medidas correctoras.
- Proximidad a suelo forestal: la parcela no se encuentra afectada por el PATFOR. Las consideraciones relativas a esta afección se abordan en el apartado de análisis territorial y ambiental, no previéndose actuaciones adicionales.

Proyecto: Proyecto básico de minimización de impacto territorial de vivienda unifamiliar aislada.

Situación: PD BENITUBA 64, Suelo Polígono 24 - Parcela 64. 03780 PEGO (Alicante)

Promotor: Carlos Pascual Feliu Sendra

I. Memoria

1. Memoria descriptiva

- Paisaje: la edificación mantiene su configuración arquitectónica y volumétrica actual. Los criterios de integración paisajística se desarrollan en el Estudio de Integración Paisajística que acompaña al presente proyecto.
- Red de Carreteras y Red de Ferrocarriles: se trata de afecciones de carácter informativo derivadas de la proximidad a infraestructuras lineales, sin servidumbres ni afección directa sobre la edificación existente, según se detalla en el análisis de afecciones territoriales.
- Movilidad urbana sostenible: se mantiene el acceso rodado y peatonal existente desde el camino rural, sin apertura de nuevos viales ni incremento de la ocupación del suelo, conforme a lo descrito en la memoria descriptiva.
- Servicios urbanísticos básicos: las medidas relativas al abastecimiento de agua potable, evacuación y gestión de las aguas residuales, suministro eléctrico y gestión de residuos se describen en el apartado 1.4.2 del presente Proyecto Básico.

En conjunto, las actuaciones previstas se ajustan a las condiciones establecidas en la Declaración de Situación Individualizada y permiten dar respuesta a las afecciones identificadas, en el marco del procedimiento de minimización de impacto territorial previsto en el artículo 230 del TRLOTUP.

1.4.5. Aplicación del Código Técnico de la Edificación

El presente Proyecto Básico de Minimización de Impacto Territorial no tiene por objeto la ejecución de una obra de edificación en los términos definidos en el artículo 2 de la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación, al no proyectarse actuaciones de nueva planta, ampliación, reforma ni modificación que afecten a la estructura, a la configuración arquitectónica ni a las condiciones de habitabilidad de la edificación existente.

En atención al alcance limitado de las actuaciones previstas, el Código Técnico de la Edificación se considera como marco normativo de referencia, siendo su aplicación parcial y proporcionada, exclusivamente en aquellos aspectos que resulten exigibles en relación con la adecuación de las instalaciones y servicios urbanísticos básicos necesarios para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 190 del TRLOTUP.

En este sentido, y sin perjuicio de las comprobaciones que legalmente correspondan en fases posteriores, se tienen en cuenta los criterios generales de salubridad vinculados a las instalaciones de abastecimiento de agua potable y a la evacuación y gestión de las aguas residuales, sin que ello implique una verificación exhaustiva del conjunto de las exigencias del Documento Básico DB-HS del CTE, al tratarse de una edificación existente y no preverse intervenciones constructivas en la misma.

Los elementos auxiliares exteriores necesarios para la implantación de dichas instalaciones, tales como bases o apoyos, no tienen la consideración de elementos constructivos de la edificación ni de soleras en el sentido del Código Técnico de la Edificación, quedando fuera de su ámbito de aplicación.

El resto de Documentos Básicos del Código Técnico de la Edificación no resultan exigibles en el presente Proyecto Básico, al no contemplarse actuaciones materiales en la edificación que afecten a la seguridad estructural, a la seguridad en caso de incendio, a la seguridad de utilización y accesibilidad, al ahorro de energía o a la protección frente al ruido.

En relación con la eficiencia energética, y sin que ello suponga una exigencia derivada del Código Técnico de la Edificación en el ámbito del presente procedimiento, la vivienda dispone de una instalación existente de autoconsumo fotovoltaico integrada en cubierta, circunstancia que contribuye a la reducción de la demanda energética procedente de la red y resulta coherente con los objetivos de sostenibilidad y minimización del impacto territorial establecidos en el artículo 190 del TRLOTUP y en el Manual de Minimización de Impacto Territorial.

1.4.6. Justificación del cumplimiento de la normativa urbanística, ordenanzas municipales y otras normativas.

Normas de disciplina urbanística

Categorización, clasificación y régimen del suelo

Proyecto: Proyecto básico de minimización de impacto territorial de vivienda unifamiliar aislada.
Situación: PD BENITUBA 64, Suelo Polígono 24 - Parcela 64. 03780 PEGO (Alicante)
Promotor: Carlos Pascual Feliu Sendra

I. Memoria
1. Memoria descriptiva

Concepto	PGOU Pego
Planeamiento de aplicación	PGOU de Pego (aprobación definitiva 16/11/1998)
Clasificación del suelo	Suelo No Urbanizable Común / Zona V (asimilable a Zona X)
Régimen normativo	Artículos 287 y 292 de las NN.UU. del PGOU
Situación administrativa	Edificación existente con DSI otorgada expediente G/1081/2024 y Libro SIMIT 2/2024.
Tipo de actuaciones admisibles	Obras de conservación, adecuación y mejora sin incremento de edificabilidad ni alteración de la volumetría
Marco habilitante	Declaración de Situación Individualizada (art. 230 TRLOTUP)

Normativa urbanística	PGOU Pego	PROPUESTA
Clasificación del suelo	Suelo no Urbanizable Común	Suelo no Urbanizable Común
Zona de ordenación	Zona V (asimilable a Zona X)	Zona V (asimilable a Zona X)
Superficie de parcela mínima	10.000,00 m ²	2.035,88 m ² (EXISTENTE)
Ocupación máxima	2%	6,85% (EXISTENTE)
Nº de plantas	II plantas	II plantas
Altura reguladora máxima	7,00 m	6,85 m
Tipo de edificación	Aislada	Aislada
Linde a vía pública o camino	10,00 m	25,00 m
Lindes	5,00 m	5,30 m y 4,67 m (EXISTENTE)

La edificación objeto del presente Proyecto Básico se emplaza en suelo clasificado como Suelo No Urbanizable Común y calificado como Zona V, asimilable a Zona X a efectos del presente expediente, conforme a lo establecido en los artículos 287 y 292 del Plan General de Ordenación Urbana de Pego, aprobado definitivamente el 16 de noviembre de 1998.

La parcela no reúne las condiciones de parcela mínima exigidas por el planeamiento para la obtención de licencia urbanística ordinaria, circunstancia que motivó la tramitación y aprobación de la Declaración de Situación Individualizada de minimización de impacto territorial, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 230 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

En relación con los parámetros urbanísticos establecidos por el PGOU, la edificación existente no se ajusta a determinadas condiciones como la superficie mínima de parcela, la ocupación máxima o los retranqueos a linderos. No obstante, dichas circunstancias derivan de su carácter preexistente y consolidado, habiendo sido expresamente reconocidas y asumidas en la Declaración de Situación Individualizada aprobada por el Ayuntamiento de Pego.

La edificación mantiene su volumetría preexistente y consolidada, no planteándose incremento de superficie construida, ocupación ni volumen. Las condiciones geométricas y de implantación derivan de su ejecución original, anterior a la normativa urbanística vigente, y no son objeto de modificación en el presente proyecto, al no resultar viable su alteración sin afectar a la configuración estructural y a la implantación del edificio.

Asimismo, la edificación responde en lo esencial al modelo tipológico previsto por el planeamiento para el suelo no urbanizable, al tratarse de una vivienda unifamiliar aislada, de volumetría compacta, con cubierta inclinada y acabados acordes con la arquitectura tradicional del entorno rural, manteniendo una adecuada relación con el paisaje en el que se inserta.

El presente proyecto se limita a documentar la situación actual de la edificación existente y a definir actuaciones de conservación, adecuación y mejora de los servicios urbanísticos básicos, en los términos

Proyecto: Proyecto básico de minimización de impacto territorial de vivienda unifamiliar aislada.
Situación: PD BENITUBA 64, Suelo Polígono 24 - Parcela 64. 03780 PEGO (Alicante)
Promotor: Carlos Pascual Feliu Sendra

I. Memoria
1. Memoria descriptiva

permitidos por el artículo 292 del PGOU, sin alteración de la volumetría ni del uso residencial existente, el cual se mantiene conforme a las condiciones establecidas en la Declaración de Situación Individualizada y a la normativa sectorial de aplicación en materia de habitabilidad y edificación, en función del alcance de las actuaciones previstas.

1.4.7. Afección al PORN del Marjal de Pego-Oliva y cumplimiento del régimen de protección

La parcela objeto del presente proyecto se encuentra incluida en la zona de amortiguación de impactos del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Marjal de Pego-Oliva (PORN), aprobado mediante Decreto 280/2004, conforme a la delimitación establecida en sus planos de ordenación.

Según su artículo 86, el régimen de protección en esta zona se centra en la necesidad de evaluación ambiental únicamente para aquellas actuaciones que puedan afectar al régimen hídrico del marjal, tales como transformaciones agrícolas de secano a regadío, nuevas captaciones de agua o modificaciones sustanciales de caudales. Ninguna de estas actuaciones se plantea en este proyecto.

El presente Proyecto Básico se limita a documentar el estado actual de la edificación existente y a definir las actuaciones necesarias para la adecuación de los servicios urbanísticos básicos, sin incremento de edificabilidad, sin ampliación de superficie impermeable y sin afección al régimen hídrico del espacio protegido, de acuerdo con la Declaración de Situación Individualizada aprobada por el Ayuntamiento de Pego.

El Estudio de Integración Paisajística, que acompaña a este proyecto, analiza expresamente la relación de la edificación con el entorno del marjal, así como la percepción visual y la integración paisajística de la vivienda en el paisaje agrario exterior al Parque Natural, concluyendo que las actuaciones previstas resultan compatibles con la normativa del PORN y no generan impactos significativos sobre sus valores ambientales.

En consecuencia, el proyecto cumple con el régimen de protección establecido para la zona de amortiguación del PORN del Marjal de Pego-Oliva, sin que resulte necesaria la tramitación de evaluación ambiental conforme al artículo 86 del Decreto 280/2004.

1.5. Prestaciones del edificio.

1.5.1. Condiciones actuales de habitabilidad (DC-09 y CTE DB-SU/HS).

En relación con las condiciones de habitabilidad, la vivienda objeto del presente Proyecto Básico fue construida en el año 2003, con anterioridad a la entrada en vigor del Decreto 151/2009, de 2 de octubre, del Consell (DC-09).

De acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda del citado Decreto, las viviendas existentes se consideran conformes en materia de habitabilidad cuando mantienen las condiciones exigibles conforme a la normativa vigente en el momento de su construcción y no se produce un empeoramiento de dichas condiciones.

En este sentido, la vivienda se proyectó y ejecutó conforme a las condiciones de habitabilidad establecidas en la Orden de 22 de abril de 1991 (HD-91), normativa aplicable en el momento de su edificación, manteniéndose dichas condiciones en la actualidad, sin que las actuaciones previstas en el presente Proyecto Básico supongan modificación alguna de la distribución, superficies, iluminación, ventilación ni condiciones funcionales de las estancias.

La comprobación detallada de las condiciones de habitabilidad será, en su caso, objeto del procedimiento administrativo correspondiente en la fase de tramitación de la licencia de ocupación.

1.5.2. Suficiencia de servicios urbanísticos básicos (art. 190 TRLOTUP).

Proyecto: Proyecto básico de minimización de impacto territorial de vivienda unifamiliar aislada.
Situación: PD BENITUBA 64, Suelo Polígono 24 - Parcela 64. 03780 PEGO (Alicante)
Promotor: Carlos Pascual Feliu Sendra

I. Memoria
1. Memoria descriptiva

De conformidad con lo establecido en el artículo 190 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (TRLOTUP), la vivienda dispone de los servicios urbanísticos básicos necesarios para garantizar su habitabilidad y funcionalidad.

El abastecimiento de agua potable se realizará mediante un sistema independiente que garantiza la calidad sanitaria del agua y la trazabilidad del suministro, conforme a la normativa vigente en materia de agua de consumo humano.

La evacuación y el tratamiento de las aguas residuales se resuelven mediante un sistema autónomo de tratamiento, implantado en el ámbito de la parcela, que evita cualquier vertido incontrolado al terreno y asegura la protección del suelo y del medio hídrico.

El suministro eléctrico se mantiene mediante contrato activo con la compañía distribuidora Iberdrola, con previsión de instalación fotovoltaica de autoconsumo.

La gestión de residuos domésticos se integra en el servicio municipal de recogida, facilitada por la proximidad al núcleo urbano de Pego.

En conjunto, los servicios disponibles aseguran el cumplimiento de las condiciones de suficiencia establecidas en el artículo 190 del TRLOTUP, garantizando la autosuficiencia funcional y ambiental de la vivienda en su estado actual.

1.5.3. Medidas de minimización del impacto territorial.

Las medidas de adecuación y minimización adoptadas para la vivienda existente se describen en el apartado 1.4.4 de esta memoria y se desarrollan con detalle en el documento específico de medidas correctoras y de seguimiento ambiental que acompaña al proyecto. Dichas actuaciones garantizan el cumplimiento de los objetivos establecidos en el artículo 230 del TRLOTUP y en el Manual de Minimización de Impacto Territorial.

1.5.4. Prestaciones producto del cumplimiento de los requisitos básicos del CTE

La edificación mantiene unas prestaciones acordes con su antigüedad, tipología y uso residencial consolidado, sin que las actuaciones previstas supongan un empeoramiento de las condiciones existentes en relación con los requisitos básicos definidos en el Código Técnico de la Edificación.

1.5.5 Prestaciones en relación con los requisitos funcionales del edificio

La vivienda mantiene su uso residencial unifamiliar, con una distribución y configuración funcional acordes a dicho uso, sin que se establezcan exigencias adicionales derivadas del presente proyecto.

1.5.6. Prestaciones que superan los umbrales establecidos en el CTE

El presente proyecto no contempla la incorporación de prestaciones que superen los niveles de referencia establecidos en la normativa técnica aplicable.

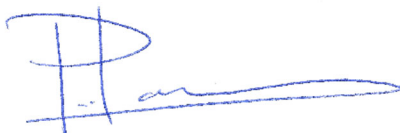
1.5.7. Limitaciones de uso del edificio

No se establecen limitaciones de uso distintas de las inherentes al uso residencial existente y a las propias del régimen del suelo no urbanizable y de la Declaración de Situación Individualizada otorgada.

Proyecto: Proyecto básico de minimización de impacto territorial de vivienda unifamiliar aislada.
Situación: PD BENITUBA 64, Suelo Polígono 24 - Parcela 64. 03780 PEGO (Alicante)
Promotor: Carlos Pascual Feliu Sendra

I. Memoria
1. Memoria descriptiva

En Pego, diciembre de 2025



Fdo.: PERE JOAN PONS CAMBRILS
ARQUITECTO

2. MEMORIA CONSTRUCTIVA

Proyecto: Proyecto básico de minimización de impacto territorial de vivienda unifamiliar aislada.

Situación: PD BENITUBA 64, Suelo Polígono 24 - Parcela 64. 03780 PEGO (Alicante)

Promotor: Carlos Pascual Feliu Sendra

I. Memoria

2. Memoria constructiva

ÍNDICE

2. MEMORIA CONSTRUCTIVA

2.1. Condiciones del terreno y criterios de apoyo

2.2. Implantación constructiva de las instalaciones

2.3. Acabados y reposiciones

Proyecto: Proyecto básico de minimización de impacto territorial de vivienda unifamiliar aislada.

Situación: PD BENITUBA 64, Suelo Polígono 24 - Parcela 64. 03780 PEGO (Alicante)

Promotor: Carlos Pascual Feliu Sendra

I. Memoria

2. Memoria constructiva

2.1. Condiciones del terreno y criterios de apoyo.

Las actuaciones previstas no implican intervención alguna en la cimentación ni en el sistema estructural de la edificación existente, limitándose a la ejecución de soleras y apoyos puntuales de pequeña entidad destinados a la implantación de instalaciones y elementos auxiliares.

Dichas soleras se integran en el terreno natural sin generar volumen edificatorio ni alterar la configuración topográfica existente, previéndose la reposición de las zonas intervenidas con materiales permeables que permitan mantener el drenaje superficial natural de la parcela.

No se modifican las cotas del terreno ni los recorridos naturales de escorrentía, y las instalaciones enterradas proyectadas, incluidos los depósitos y conducciones, no generan barreras al flujo superficial del agua, garantizando la compatibilidad de la actuación con el riesgo geomorfológico identificado en el ámbito conforme al PATRICOVA.

En consecuencia, las obras proyectadas se consideran de baja incidencia sobre el terreno y el régimen hidráulico superficial, en coherencia con lo establecido en la Declaración de Situación Individualizada y con el alcance propio del procedimiento de minimización de impacto territorial.

2.2. Implantación constructiva de las instalaciones

Las instalaciones previstas en el presente Proyecto Básico se implantan de forma puntual y localizada, sin afección a la edificación existente ni a las condiciones físicas del terreno, y se corresponden exclusivamente con la adecuación de los servicios urbanísticos básicos exigidos en el marco del procedimiento de minimización de impacto territorial.

La descripción funcional y normativa de los sistemas de abastecimiento de agua potable, evacuación y tratamiento de las aguas residuales y suministro eléctrico se desarrolla en el apartado 1.4.2 de la Memoria Descriptiva, al que se remite expresamente el presente documento. En el presente apartado se definen únicamente los criterios constructivos de implantación de dichas instalaciones.

La implantación del sistema de abastecimiento de agua potable se resuelve mediante la colocación del correspondiente equipamiento y depósitos asociados sobre apoyos superficiales de escasa entidad, ejecutados sobre el terreno existente, sin necesidad de modificar cotas ni realizar actuaciones que afecten a la estabilidad del terreno o a la edificación.

El sistema de evacuación y tratamiento de las aguas residuales se implanta mediante excavaciones puntuales y localizadas para la colocación del elemento de tratamiento previsto y sus conducciones, garantizando en todo momento la estanqueidad del sistema y la ausencia de filtraciones al terreno. Las excavaciones se reponen tras la instalación, manteniendo la permeabilidad superficial y el drenaje natural de la parcela.

El suministro eléctrico existente se mantiene sin modificaciones sustanciales, limitándose las actuaciones a la conservación y, en su caso, adaptación puntual de los elementos necesarios para el correcto funcionamiento de las instalaciones previstas. La instalación fotovoltaica de autoconsumo existente se integra en la edificación sin incremento de volumen ni afección a la envolvente.

En todos los casos, las instalaciones se disponen de forma que no generan barreras al flujo superficial del agua ni alteran los recorridos naturales de escorrentía, resultando compatibles con el nivel de riesgo geomorfológico identificado en el ámbito conforme al PATRICOVA.

Proyecto: Proyecto básico de minimización de impacto territorial de vivienda unifamiliar aislada.

Situación: PD BENITUBA 64, Suelo Polígono 24 - Parcela 64. 03780 PEGO (Alicante)

Promotor: Carlos Pascual Feliu Sendra

I. Memoria

2. Memoria constructiva

2.3. Acabados y reposiciones

Las reposiciones de las zonas puntualmente afectadas por la implantación de las instalaciones se ejecutarán con materiales compatibles con el entorno rural existente, manteniendo la coherencia cromática y material con la edificación y la parcela.

Los pavimentos exteriores que deban reponerse como consecuencia de las excavaciones puntuales se resolverán, preferentemente, mediante soluciones permeables o de baja impermeabilización, de forma que se preserve el comportamiento natural del drenaje superficial del terreno y no se incremente la escorrentía.

Los acabados exteriores no introducirán elementos discordantes desde el punto de vista paisajístico, manteniéndose las características formales y constructivas de la edificación existente. No se prevén actuaciones sobre fachadas, cubiertas ni elementos visibles que alteren la imagen consolidada de la vivienda.

Con estas reposiciones se garantiza la correcta integración de las actuaciones en el entorno, sin afecciones paisajísticas ni territoriales adicionales, en coherencia con las conclusiones del Estudio de Integración Paisajística.

En Pego diciembre de 2025



Fdo.: PERE JOAN PONS CAMBRILS
ARQUITECTO

3. CUMPLIMIENTO DEL CTE

Proyecto: Proyecto básico de minimización de impacto territorial de vivienda unifamiliar aislada.
Situación: PD BENITUBA 64, Suelo Polígono 24 - Parcela 64. 03780 PEGO (Alicante)
Promotor: Carlos Pascual Feliu Sendra

3.1. Introducción: Aplicación del CTE en proyectos de Minimización de Impacto Territorial

Las actuaciones previstas en el presente Proyecto Básico de Minimización de Impacto Territorial se desarrollan en los términos definidos por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, tratándose de una edificación existente en la que no se interviene sobre la estructura, la envolvente ni la configuración arquitectónica, ni se realizan actuaciones que afecten a las condiciones generales de habitabilidad, seguridad o uso del edificio.

Las obras proyectadas se limitan a la adecuación de los servicios urbanísticos básicos necesarios para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 190 del TRLOTUP, concretamente en materia de abastecimiento de agua potable, evacuación y tratamiento de aguas residuales, gestión de residuos y suministro energético.

En este contexto, el Código Técnico de la Edificación se considera como marco normativo de referencia, con una aplicación parcial y proporcional, limitada a aquellos Documentos Básicos y aspectos que resultan exigibles en función del alcance real de las actuaciones previstas, sin que resulte de aplicación el régimen completo propio de las obras de nueva edificación, ampliación, reforma o modificación sustancial.

3.2. Documentos Básicos del CTE aplicables a las obras proyectadas

Dado que las actuaciones previstas afectan exclusivamente a instalaciones exteriores y a elementos auxiliares vinculados a los servicios urbanísticos básicos, resulta de aplicación al presente Proyecto Básico únicamente el Documento Básico DB-HS del Código Técnico de la Edificación, en aquellos apartados relativos al suministro de agua (DB-HS 4) y a la evacuación de aguas residuales (DB-HS 5), en la medida en que resultan compatibles con el carácter de edificación existente y con las soluciones adoptadas.

No resulta de aplicación el resto de Documentos Básicos del CTE, ni otros apartados del DB-HS distintos de los indicados, al no contemplarse actuaciones constructivas sobre la edificación existente ni sobre elementos habitables regulados por dicha normativa.

DB-HS 4 — Suministro de agua

El abastecimiento de agua potable de la vivienda se resuelve mediante un sistema independiente compuesto por un depósito estanco de almacenamiento de agua potable, abastecido periódicamente mediante empresa suministradora autorizada de agua potable. La solución adoptada garantiza la disponibilidad de agua apta para consumo humano y uso doméstico, sin contemplarse la potabilización del agua de riego existente.

Las conducciones y elementos asociados al sistema de abastecimiento se dispondrán de forma accesible para su mantenimiento, sin afectar a la edificación existente ni a su configuración arquitectónica.

DB-HS 5 — Evacuación de aguas

La evacuación y el tratamiento de las aguas residuales domésticas se realizan mediante un sistema autónomo de depuración, implantado en el ámbito de la parcela, que asegura la adecuada gestión de las aguas residuales y evita vertidos incontrolados al terreno, de conformidad con los criterios generales de salubridad y protección ambiental establecidos en el Documento Básico DB-HS 5.

Las conducciones enterradas se dimensionan y disponen conforme a criterios de funcionalidad y seguridad sanitaria, compatibles con el carácter de edificación existente y con el alcance limitado de las actuaciones previstas, sin que se proyecten actuaciones constructivas sobre la edificación ni modificaciones de sus condiciones arquitectónicas.

El sistema de tratamiento funciona de forma continua y automática, con operaciones de mantenimiento ordinario de carácter reducido, conforme a las especificaciones del fabricante, sin que dichas operaciones tengan la consideración de actuaciones constructivas sujetas a verificación normativa del Código Técnico de la Edificación.

Instalación fotovoltaica existente (medida favorable no sujeta a DB-HE)

El Documento Básico DB-HE 5 "Generación mínima de energía eléctrica procedente de fuentes renovables" no resulta exigible en el presente expediente al tratarse de una edificación existente, sin ampliación, reforma ni intervención que active las exigencias propias de la obra nueva o de una actuación equiparable, de acuerdo con el ámbito de aplicación definido en el Código Técnico de la Edificación.

Proyecto: Proyecto básico de minimización de impacto territorial de vivienda unifamiliar aislada.

Situación: PD BENITUBA 64, Suelo Polígono 24 - Parcela 64. 03780 PEGO (Alicante)

Promotor: Carlos Pascual Feliu Sendra

3. Cumplimiento del CTE

No obstante, la vivienda dispone de una instalación fotovoltaica de autoconsumo existente, integrada en la cubierta, cuya permanencia constituye una medida favorable de minimización del impacto territorial y energético, contribuyendo a la reducción de la demanda de energía procedente de la red y resultando coherente con los objetivos establecidos en el artículo 190 del TRLOTUP, el Manual de Minimización de Impacto Territorial 2022 y la normativa autonómica en materia de transición energética y cambio climático.

3.3. Síntesis del cumplimiento normativo

En consecuencia, el presente Proyecto Básico aplica el Código Técnico de la Edificación de forma parcial y proporcionada, exclusivamente en aquellos aspectos que resultan exigibles en relación con la adecuación de los servicios urbanísticos básicos, sin que se proyecten actuaciones constructivas que activen la aplicación íntegra de sus Documentos Básicos.

El proyecto se desarrolla en coherencia con la Declaración de Situación Individualizada aprobada por el Ayuntamiento de Pego, garantizando la compatibilidad de la edificación existente con su uso residencial en el marco específico del procedimiento de minimización de impacto territorial.

En Pego, diciembre de 2025



Fdo.: PERE JOAN PONS CAMBRILS
ARQUITECTO

4. ANEJOS A LA MEMORIA

4. ANEJOS A LA MEMORIA

- 4.1. Estudio de gestión de residuos de construcción y demolición.
- 4.2. Justificación del Real Decreto 201/2015, de 29 de octubre). Justificación del PATRICOVA.
- 4.3. Justificación de las condiciones de habitabilidad de la edificación existente
- 4.4. Ficha técnica del sistema de depuración autónoma de aguas residuales.
- 4.5 Ficha técnica del sistema de tratamiento y desinfección de agua para consumo humano.

4.1. ESTUDIO DE GESTIÓN DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN

Proyecto: Proyecto básico de minimización de impacto territorial de vivienda unifamiliar aislada.
Situación: PD BENITUBA 64, Suelo Polígono 24 - Parcela 64. 03780 PEGO (Alicante)
Promotor: Carlos Pascual Feliu Sendra

Anejos a la Memoria

4.1 Estudio de gestión de residuos de construcción y demolición

ESTUDIO DE GESTIÓN DE RESIDUOS, SEGÚN RD 105/2008

TESTIMONIO DE APORTACIÓN DE DOCUMENTACIÓN:

ESTUDIO DE GESTIÓN DE RESIDUOS

El arquitecto redactor del presente proyecto de minimización de impacto territorial de vivienda unifamiliar aislada, PD BENITUBA 64, Suelo Polígono 24 - Parcela 64. 03780 PEGO (Alicante) hace constar que, **Carlos Pascual Feliu Sendra**, con **DNI.: 74084657-R** como Promotor de las obras, aporta el Estudio de Gestión y Residuos de la obra, suscrito por el Promotor con cumplimiento de su obligación como generadores de los mismos, para su inclusión como anejo al presente proyecto, como cumplimiento del Art. 4 del RD 105/2008 de 1 de febrero.

Y para que así quede constancia, a los efectos únicos de testimoniar que se le ha otorgado por parte del promotor la mencionada documentación.

En Pego, diciembre de 2025



Fdo.: PERE JOAN PONS CAMBRILS
ARQUITECTO

**4.2. JUSTIFICACIÓN DEL REAL DECRETO 201/2015, DE 29 OCTUBRE
JUSTIFICACIÓN DEL PATRICOVA**

Proyecto: Proyecto básico de minimización de impacto territorial de vivienda unifamiliar aislada.
Situación: PD BENITUBA 64, Suelo Polígono 24 - Parcela 64. 03780 PEGO (Alicante)
Promotor: Carlos Pascual Feliu Sendra

Anejos a la Memoria
4.2 Justificación de PATRICOVA

Plan de Acción Territorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación (PATRICOVA)

De acuerdo con la cartografía oficial del Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunitat Valenciana (PATRICOVA), aprobado mediante Decreto 201/2015, de 29 de octubre, del Consell, y conforme a lo identificado en el informe técnico municipal incorporado a la Declaración de Situación Individualizada, la parcela objeto del presente proyecto se encuentra afectada por peligrosidad de inundación de tipo geomorfológico.

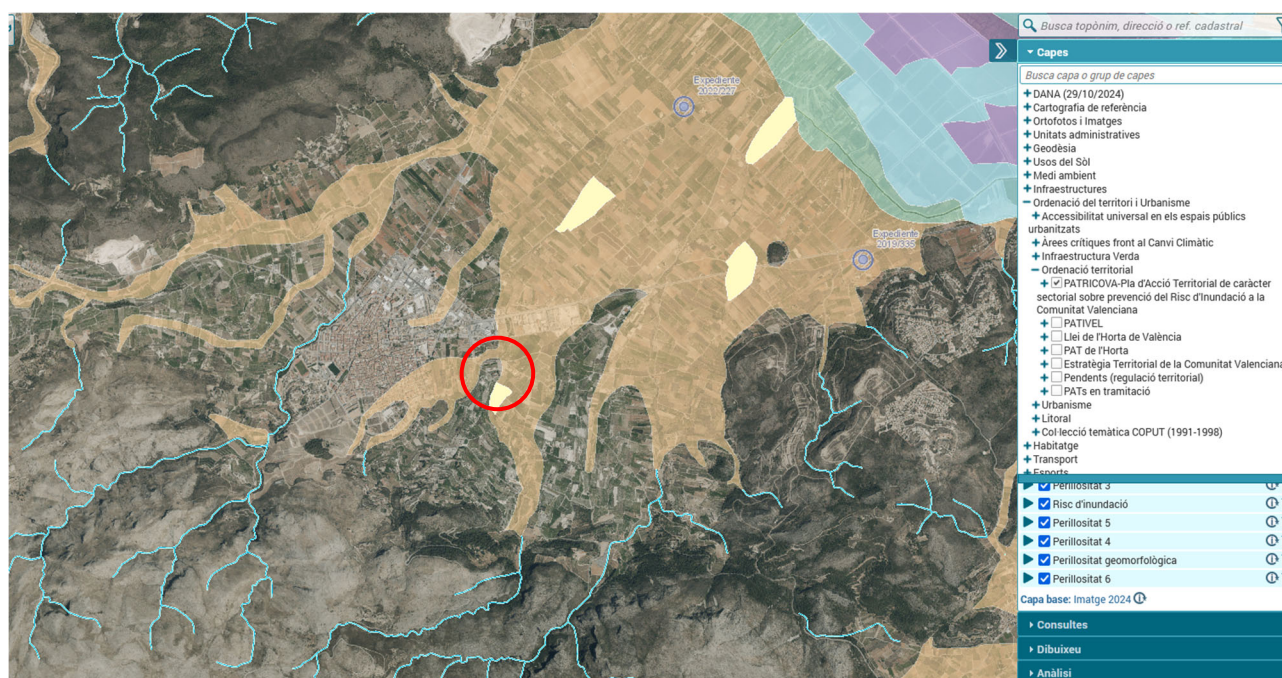


Figura 1: ubicación y clasificación por peligrosidad por inundación fluvial en la cartografía del SNCZI

El artículo 19 de la normativa del PATRICOVA establece las limitaciones de uso en suelo no urbanizable afectado por peligrosidad de inundación, incluyendo la prohibición general del uso residencial en determinados niveles de peligrosidad, así como la posibilidad de eximir justificadamente dicha prohibición en ámbitos afectados por peligrosidad geomorfológica, siempre que se acredite la escasa incidencia del riesgo en relación con la actividad existente, mediante un estudio específico y detallado de la zona.

En el presente caso, la edificación corresponde a una vivienda preexistente, cuya situación urbanística ha sido regularizada mediante Declaración de Situación Individualizada aprobada por el Ayuntamiento de Pegu, no tratándose de la implantación de un nuevo uso ni de una edificación de nueva planta. El Proyecto Básico de

Proyecto: Proyecto básico de minimización de impacto territorial de vivienda unifamiliar aislada.
Situación: PD BENITUBA 64, Suelo Polígono 24 - Parcela 64. 03780 PEGO (Alicante)
Promotor: Carlos Pascual Feliu Sendra

Anejos a la Memoria
4.2 Justificación de PATRICOVA

Minimización de Impacto Territorial no contempla ampliaciones, incrementos de volumetría, cambios de uso ni modificaciones de la implantación, limitándose a la adecuación de los servicios urbanísticos básicos conforme al artículo 190 del TRLOTUP.

Desde el punto de vista físico y territorial, la vivienda se encuentra implantada a una cota superior respecto del terreno natural circundante, sin afección directa a cauces públicos ni al Dominio Público Hidráulico. El proyecto no modifica las cotas del terreno, la topografía ni los recorridos naturales de escorrentía, ni incorpora elementos que puedan actuar como barreras al flujo superficial del agua. Las actuaciones previstas se integran en el terreno natural mediante soluciones puntuales y de pequeña entidad, con reposición permeable de las zonas intervenidas.

Asimismo, la edificación dispone de un espacio de semisótano/garaje preexistente, reconocido en la DSI, sobre el que no se proyectan actuaciones que puedan agravar el riesgo existente, manteniéndose su configuración actual. Se consideran adecuadas, desde un criterio de prudencia, medidas preventivas compatibles con la situación existente, tales como la correcta evacuación de aguas, la disposición elevada de elementos eléctricos sensibles y el uso de materiales resistentes a la humedad en la franja inferior.

Atendiendo a la tipología de peligrosidad geomorfológica identificada, al carácter preexistente y consolidado del uso residencial, y al alcance limitado de las actuaciones proyectadas, se justifica que la edificación no incrementa la peligrosidad ni la vulnerabilidad frente al riesgo de inundación, resultando compatible con lo dispuesto en el artículo 19.4 del PATRICOVA, sin necesidad de implantar nuevos usos ni alterar las condiciones territoriales existentes.

En consecuencia, la actuación proyectada se considera compatible con las determinaciones del PATRICOVA y con las condiciones establecidas en la Declaración de Situación Individualizada aprobada por el Ayuntamiento de Pego, no suponiendo un incremento del riesgo ni una afección negativa sobre la seguridad de las personas o los bienes.

En Pego, diciembre de 2025



Fdo.: PERE JOAN PONS CAMBRILS
ARQUITECTO

4.3. JUSTIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE

Proyecto: Proyecto básico de minimización de impacto territorial de vivienda unifamiliar aislada.

Situación: PD BENITUBA 64, Suelo Polígono 24 - Parcela 64. 03780 PEGO (Alicante)

Promotor: Carlos Pascual Feliu Sendra

Anejos a la Memoria

4.3 Justificación de las condiciones de habitabilidad de la edificación existente

1. Objeto del anejo

El presente anejo tiene por objeto justificar el régimen de aplicación de la normativa de habitabilidad a la vivienda unifamiliar existente objeto del Proyecto Básico de Minimización de Impacto Territorial, así como definir el marco normativo aplicable en función de su antigüedad, tipología y alcance de las actuaciones previstas.

La finalidad de este documento es dejar constancia expresa de que las actuaciones incluidas en el Proyecto Básico no suponen en ningún caso un empeoramiento de las condiciones de habitabilidad existentes, ni implican la obligación de adaptación íntegra de la edificación a la normativa de habitabilidad vigente para viviendas de nueva planta.

2. Identificación de la edificación y antecedentes

La vivienda objeto del presente proyecto corresponde a una edificación existente de uso residencial unifamiliar, construida en el año 2000, con anterioridad a la entrada en vigor del Decreto 151/2009, de 2 de octubre, del Consell, por el que se aprueban las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento (DC-09).

La edificación presenta un uso residencial consolidado y se encuentra incluida en un procedimiento de minimización de impacto territorial conforme a lo dispuesto en el artículo 230 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (TRLOTUP).

Las actuaciones previstas en el Proyecto Básico se limitan exclusivamente a la adecuación de instalaciones y servicios urbanísticos básicos, sin ampliación de superficie construida, sin incremento de ocupación, sin modificación de la distribución interior ni intervención estructural, y sin cambio de uso.

3. Marco normativo de aplicación en materia de habitabilidad

3.1. Decreto 151/2009 (DC-09)

El Decreto 151/2009 establece las exigencias básicas de diseño y calidad aplicables a los edificios de vivienda y alojamiento en la Comunitat Valenciana.

No obstante, su Disposición Adicional Segunda regula expresamente el régimen aplicable a las viviendas existentes, estableciendo que dichas viviendas no están obligadas a adaptarse íntegramente a las exigencias del Decreto cuando no se produzcan ampliaciones, cambios de uso o rehabilitaciones integrales, siempre que se mantengan las condiciones de habitabilidad exigibles conforme a la normativa vigente en el momento de su construcción y no se empeoren dichas condiciones.

3.2. Normativa de habitabilidad vigente en el momento de construcción

En el año 2003, fecha de construcción de la vivienda, la normativa de referencia en materia de habitabilidad en la Comunitat Valenciana era la Orden de 22 de abril de 1991, por la que se aprueban las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunitat Valenciana (HD-91).

Dicha normativa establecía las condiciones mínimas de habitabilidad aplicables a las viviendas de nueva planta en ese momento, sirviendo como marco de referencia para la ejecución y legalización de la edificación existente.

Proyecto: Proyecto básico de minimización de impacto territorial de vivienda unifamiliar aislada.

Situación: PD BENITUBA 64, Suelo Polígono 24 - Parcela 64. 03780 PEGO (Alicante)

Promotor: Carlos Pascual Feliu Sendra

Anejos a la Memoria

4.3 Justificación de las condiciones de habitabilidad de la edificación existente

4. Criterio de aplicación de la normativa de habitabilidad en el presente proyecto

De acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda del Decreto 151/2009, el criterio aplicable a la vivienda objeto del presente Proyecto Básico es el siguiente:

- La vivienda se considera edificación existente a efectos de habitabilidad.
- No resulta exigible la adaptación íntegra a las condiciones establecidas en el DC-09 para viviendas de nueva planta.
- Las condiciones de habitabilidad se consideran válidas en la medida en que se correspondan con las exigibles conforme a la normativa vigente en el momento de su construcción (HD-91).
- Las actuaciones previstas no deben suponer, en ningún caso, un empeoramiento de las condiciones de habitabilidad existentes.

Este criterio es coherente con el alcance del procedimiento de minimización de impacto territorial, que no tiene por objeto la regularización integral de las condiciones interiores de la vivienda, sino la adecuación de los servicios urbanísticos básicos y la corrección de afecciones territoriales y ambientales.

5. Alcance de las actuaciones previstas y su relación con la habitabilidad

Las actuaciones incluidas en el Proyecto Básico se limitan a:

- Adecuación del sistema de abastecimiento de agua potable.
- Adecuación del sistema de evacuación y tratamiento de las aguas residuales.
- Mantenimiento del suministro eléctrico existente y de la instalación de autoconsumo fotovoltaico.
- Actuaciones puntuales de implantación de instalaciones, sin modificación de la edificación.

No se proyectan actuaciones que afecten a:

- La distribución interior de la vivienda.
- Las superficies útiles o construidas de las estancias.
- Las alturas libres interiores.
- Las condiciones de iluminación natural o ventilación.
- La funcionalidad de los espacios habitables.

En consecuencia, las condiciones de habitabilidad existentes se mantienen inalteradas y no se produce empeoramiento alguno derivado de las actuaciones proyectadas.

6. Relación con la fase de licencia de ocupación

La comprobación detallada y específica de las condiciones de habitabilidad, a los efectos de la obtención de la licencia o autorización de ocupación, constituye un procedimiento administrativo independiente, que se

Proyecto: Proyecto básico de minimización de impacto territorial de vivienda unifamiliar aislada.

Situación: PD BENITUBA 64, Suelo Polígono 24 - Parcela 64. 03780 PEGO (Alicante)

Promotor: Carlos Pascual Feliu Sendra

Anejos a la Memoria

4.3 Justificación de las condiciones de habitabilidad de la edificación existente

tramitará en la fase correspondiente y conforme a los criterios y documentación que resulten exigibles en ese momento.

El presente anejo no sustituye ni anticipa dicha comprobación, limitándose a establecer el marco normativo de referencia y a justificar que el Proyecto Básico de minimización de impacto territorial no activa la obligación de adaptación íntegra de la vivienda a la normativa de habitabilidad vigente para viviendas de nueva planta.

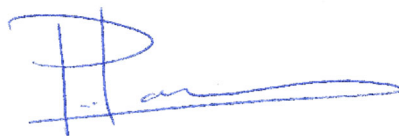
7. Conclusión

De acuerdo con todo lo expuesto, se concluye que:

- La vivienda existente, construida en el año 2003, se rige en materia de habitabilidad por la normativa vigente en el momento de su ejecución (HD-91), conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Decreto 151/2009.
- Las actuaciones previstas en el Proyecto Básico no implican ampliación, cambio de uso ni rehabilitación integral, ni suponen empeoramiento de las condiciones de habitabilidad existentes.
- No resulta exigible en esta fase la verificación detallada del cumplimiento de las exigencias del DC-09, sin perjuicio de lo que proceda en la fase de tramitación de la licencia de ocupación.

En consecuencia, el presente Proyecto Básico resulta compatible con el régimen de habitabilidad aplicable a la edificación existente en el marco del procedimiento de minimización de impacto territorial.

En Pego, diciembre de 2025



Fdo.: PERE JOAN PONS CAMBRILS
ARQUITECTO

4.4. FICHA TÉCNICA DEL SISTEMA DE DEPURACIÓN AUTÓNOMA DE AGUAS RESIDUALES

El presente anejo describe el sistema autónomo de depuración de aguas residuales previsto en el Proyecto Básico, consistente en la instalación de una depuradora biológica prefabricada de oxidación total, marca AUGUST IR KO, modelo AT8 K, dimensionada para un máximo de 6 habitantes equivalentes.

La instalación se integrará dentro de las actuaciones de adecuación de los servicios básicos previstas en el procedimiento de minimización de impacto territorial, sin afección a la edificación existente, sin modificación de cotas y sin alteración del drenaje natural del terreno.

El sistema quedará compuesto por arqueta previa a depuradora, depuradora biológica de oxidación total, arqueta de toma de muestras y pozo filtrante para la evacuación final del efluente depurado mediante filtración en el terreno dentro de la propia parcela.

La implantación y puesta en funcionamiento del sistema quedará condicionada al cumplimiento de la normativa sectorial aplicable y a la obtención de las autorizaciones administrativas exigibles, en particular la autorización de vertido de la Confederación Hidrográfica del Júcar (CHJ).

Proyecto: Proyecto básico de minimización de impacto territorial de vivienda unifamiliar aislada.
Situación: PD BENITUBA 64, Suelo Polígono 24 - Parcela 64. 03780 PEGO (Alicante)
Promotor: Carlos Pascual Feliu Sendra

Anejos a la Memoria

4.2 Ficha técnica del sistema de depuración autónoma de aguas residuales

Depuradora biológica de aguas residuales AUGUST AT8 K



Datos técnicos

Habitantes equivalentes (máx.)	6
Caudal diario de agua (m3/d)	0,90
Carga media diaria (kg DBO5)	0,36
Servicio de mantenimiento (veces/año)	1-2
Garantía del tanque (años)	10

Equipamiento

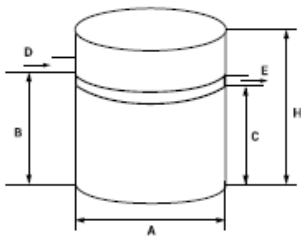
- Reactor biológico completo.
- Bomba soplante EL-S 60.
- Depósito para el soplante.
- Unidad de control.

Rendimiento depurativo

Parámetro	Porcentaje (%)
DBO5	98,20%
DQO	94,40%
SS	97,20%
NH4-N	99,50%
Ntotal*	93,20%
Ptotal*	93,30%

Características

- Comparte las características de la serie AT, incluyendo un adaptador para reducir el diámetro de la tapa exterior de la depuradora.
- Tanque fabricado en polipropileno de alta calidad.
- Certificación europea.
- Supera los requerimientos de vertido más exigentes de la Unión Europea. Incluso para zonas medioambientalmente sensibles.
- El agua tratada puede ser reutilizada como agua de riego.



MOD.	HABITANTES EQUIVALENTES	CARGA MÁXIMA AL DÍA (kg DBO5)	UNIDAD RENDIMIENTO (m3/d)	PRODUCCIÓN MÁXIMA DE FANGOS SOBREPANTES (m3/año)	CONSUMO ELÉCTRICO MEDIO (kWh/día)	PARÁMETROS TÉCNICOS						PESO Kg
						H (mm)	A (mm)	B (mm)	C (mm)	D (mm)	E (mm)	
AT8 K	6	0,36	0,90	1,50	0,80	2520	1410	1700	1500	125	125	145



AUGUST
ESPAÑA



EN 12566-3+A2

Proyecto: Proyecto básico de minimización de impacto territorial de vivienda unifamiliar aislada.
Situación: PD BENITUBA 64, Suelo Polígono 24 - Parcela 64. 03780 PEGO (Alicante)
Promotor: Carlos Pascual Feliu Sendra

Anejos a la Memoria

4.2 Ficha técnica del sistema de depuración autónoma de aguas residuales



AUGUST

EU-Declaration of conformity

Nr. _____

1. Unique identification code of the product type:	Domestic wastewater treatment plants AUGUSTAT6, capacity 4 PT; AUGUSTAT8, capacity 6 PT; AUGUSTAT10, capacity 8 PT; AUGUSTAT12, capacity 10 PT; AUGUSTAT15, capacity 12 PT; AUGUSTAT20, capacity 18 PT		
2. Intended use:	Devices for treating domestic wastewater		
3. Manufacturer:	„August ir Ko“, JSC, Mėilakalnio k. 1, Jasnėlinų sen. LT-19154 Širvintų r., Lithuania; www.august.lt		
4. Authorised representative:	Not relevant		
5. System of AVCP:	3		
6a. Harmonised standard: Notified bodies:	EN 12566-2: 2005 + A2: 2013 Small wastewater treatment systems for up to 50 PT. Part 2: Packaged and/or site assembled domestic wastewater treatment plants Prüfstüt für Abwassertechnik GmbH, Hangerath Weg 30, 52074 Aachen, Germany, NB No. 1729 TS05, s. o. Staudas 3, 821 04 Bratislava, Slovakia, NB No. 1301		

2. Declared performances:

ESSENTIAL CHARACTERISTICS	PERFORMANCE	TEST METHOD
Efficiency performance:	Based on initial type test with daily organic load during the test (BOD ₅): 0,35 kg/d	EN 12566-2:2005 +A2: 2013, clause 6.3
BOD ₅	98,2 % 2,0 mg/l	
SS	97,2 % 12,0 mg/l	
COD	94,4 % 45,0 mg/l	
NH ₄ -N	99,5 % 0,2 mg/l	
N tot*	93,2 % 5,6 mg/l	
P tot	93,3 % 0,6 mg/l	
* determined for temperatures 12°C in the bioreactor		
	AT6 - 0,60 m ³ /d AT12 - 1,50 m ³ /d AT8 - 0,90 m ³ /d AT15 - 1,80 m ³ /d AT10 - 1,20 m ³ /d AT20 - 2,70 m ³ /d	EN 12566-2:2005 +A2: 2013, clause 5
Treatment capacity: Nominal organic daily load	AT6 - 0,24 kg BOD ₅ /d AT12 - 0,60 kg BOD ₅ /d AT8 - 0,36 kg BOD ₅ /d AT15 - 0,72 kg BOD ₅ /d AT10 - 0,48 kg BOD ₅ /d AT20 - 1,08 kg BOD ₅ /d	EN 12566-2:2005 +A2: 2013, clause 5
Watertightness:	Pass	EN 12566-2:2005 +A2: 2013, clause 6.4
Crushing resistance:	Max. allowed height of backfill 0 m Wet install : max. height of water: regarding the technical documentation	EN 12566-2:2005 +A2: 2013, clause 6.2
Durability:	Pass - Material PP: MFR (230/2,16) : 0,5 g/10 min ±0,1 g/10 min Density : >908 kg/m ³ Tensile strength at yield >30 MPa	EN 12566-2:2005 +A2: 2013, clause 6.5
Reaction to fire	E	EN 12566-2:2005 +A2: 2013, clause 6.6
Dangerous substance:	SN	—

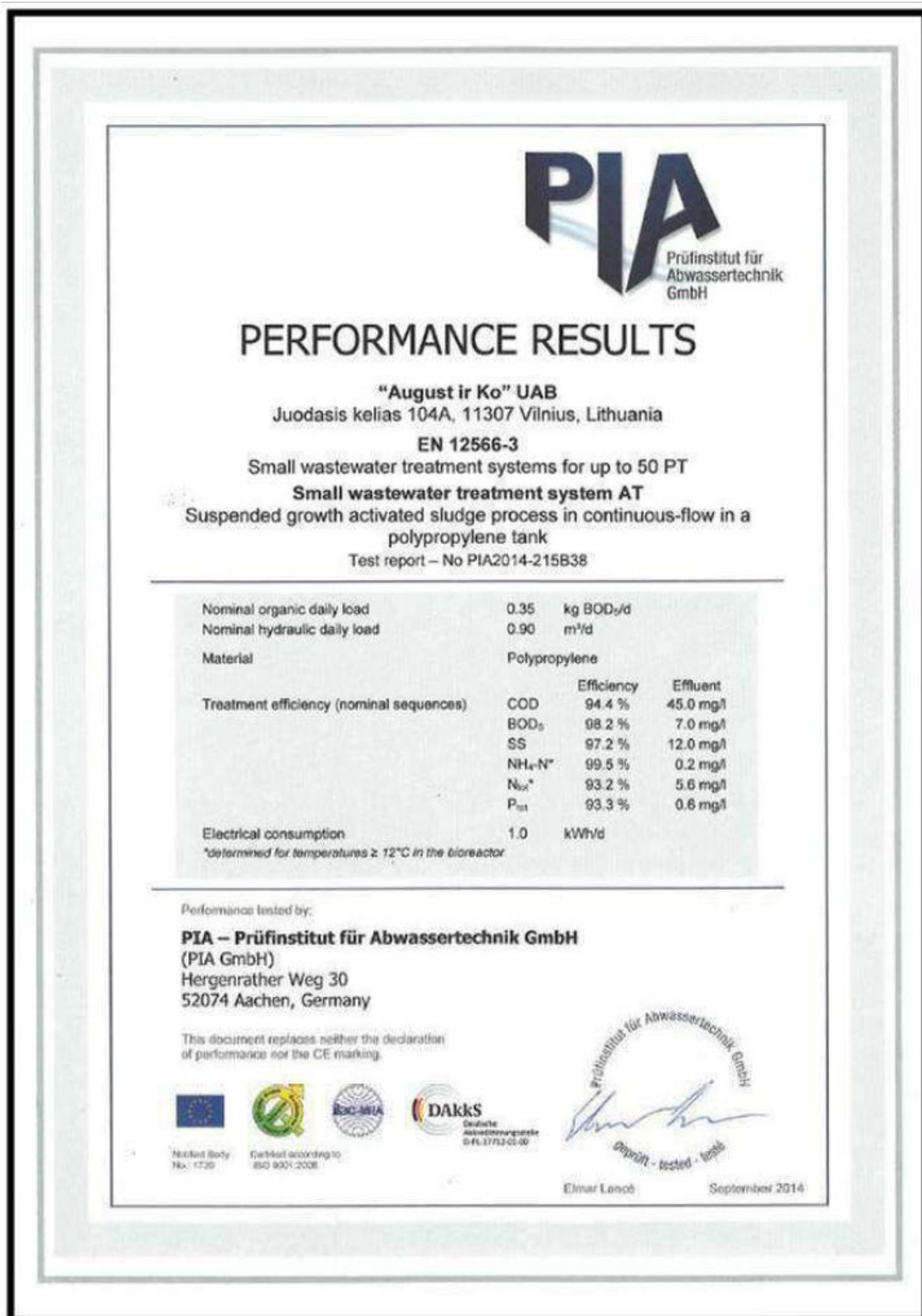
The performance of the product identified above is in conformity with the set of declared performance(s).
This declaration of performance is issued in accordance with Regulation (EU) No 2015/2203, under the sole responsibility of the manufacturer identified above.



Proyecto: Proyecto básico de minimización de impacto territorial de vivienda unifamiliar aislada.
Situación: PD BENITUBA 64, Suelo Polígono 24 - Parcela 64. 03780 PEGO (Alicante)
Promotor: Carlos Pascual Feliu Sendra

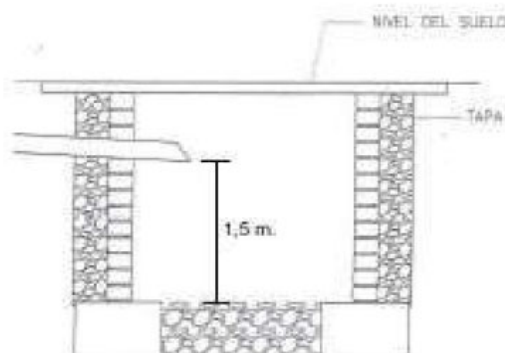
Anejos a la Memoria

4.2 Ficha técnica del sistema de depuración autónoma de aguas residuales



Anejos a la Memoria

A diagram of a circular well. The well has a central circular opening with a diameter labeled as 1,5 m. The opening is surrounded by a thick, textured ring representing the well's structure. The entire well is shown in a top-down view.



4.5. FICHA TÉCNICA DEL SISTEMA DE TRATAMIENTO Y DESINFECCION DE AGUA PARA CONSUMO HUMANO

El presente anejo tiene por objeto describir, a nivel de Proyecto Básico de minimización de impacto territorial, la solución prevista para el abastecimiento de agua potable de la vivienda unifamiliar existente objeto del presente expediente.

La solución adoptada consiste en la instalación de un depósito estanco de almacenamiento de agua potable, abastecido periódicamente mediante empresa suministradora autorizada de agua potable, garantizando la disponibilidad de agua apta para consumo humano y uso doméstico.

La instalación quedará compuesta por depósito estanco de almacenamiento, conexión de llenado, red interior de distribución y elementos auxiliares necesarios para su correcto funcionamiento.

A efectos descriptivos se incorpora la ficha técnica correspondiente al depósito estanco previsto para la instalación.

Proyecto: Proyecto básico de minimización de impacto territorial de vivienda unifamiliar aislada.
Situación: PD BENITUBA 64, Suelo Polígono 24 - Parcela 64. 03780 PEGO (Alicante)
Promotor: Carlos Pascual Feliu Sendra

Anejos a la Memoria

4.2 Ficha técnica del sistema de tratamiento y desinfección de agua para consumo humano

– Ficha del depósito estanco de almacenamiento de agua.

Depósito Vertical Aéreo

Código	Vol. (l.)	Med. (mm.) Ø Altura	Brida PRFV
DVA-10	1.000	1000 1300	DN 50
DVA-20	2.000	1200 1750	DN 50
DVA-30	3.000	1200 2600	DN 50
		1400 2000	
DVA-40	4.000	1400 2600	DN 50
		1800 1600	
DVA-50	5.000	1800 2000	DN 65
		2000 1600	
DVA-60	6.000	2000 1900	DN 65
		2400 1300	
DVA-70	7.000	2000 2200	DN 65
		2400 1550	
DVA-80	8.000	2000 2550	DN 65
		2400 1750	
DVA-90	9.000	2400 2000	DN 65
		2800 1450	
DVA-100	10.000	2400 2200	DN 65
		2800 1650	
DVA-120	12.000	2400 2600	DN 65
		2800 1900	
DVA-150	15.000	2400 3300	DN 65
		2800 2450	
DVA-180	18.000	2400 4000	DN 65
		2800 2950	
DVA-200	20.000	2400 4400	DN 80
		2800 3250	
DVA-220	22.000	2800 3600	DN 80
		3000 3000	
DVA-250	25.000	2800 4200	DN 80
		3000 3600	
DVA-300	30.000	2800 4900	DN 80
		3000 4400	
DVA-350	35.000	3000 5200	DN 80
DVA-400	40.000	3000 6200	DN 80
DVA-450	45.000	3000 6600	DN 80
DVA-500	50.000	3000 7600	DN 80

* Consultar para depósitos de mayor capacidad.



Depósitos fabricados en Poliéster Reforzado con Fibra de Vidrio (PRFV) para instalación en superficie.

Aplicaciones:

- Almacenamiento de **Agua Potable**.
- Almacenamiento de vino o productos alimenticios.
- Almacenamiento de abonos líquidos y productos químicos.(Consultar)

Características:

Alta resistencia química y mecánica.
Alta resistencia a la corrosión y a la intemperie. Larga durabilidad.
No necesitan mantenimiento.
Ligeros y fáciles de transportar.
Posibilidad de fabricación a medida.

Accesorios incluidos:

- 1 Boca de hombre superior DN450.
- 1 Brida de aspiración PRFV.
- Rebosadero, refuerzo para flotador y franja de nivel.
- Top Coat color blanco con tratamiento anti-UV.
- Opcional: Boca hermética lateral.

II. PLANOS

Proyecto: Proyecto básico de minimización de impacto territorial de vivienda unifamiliar aislada.

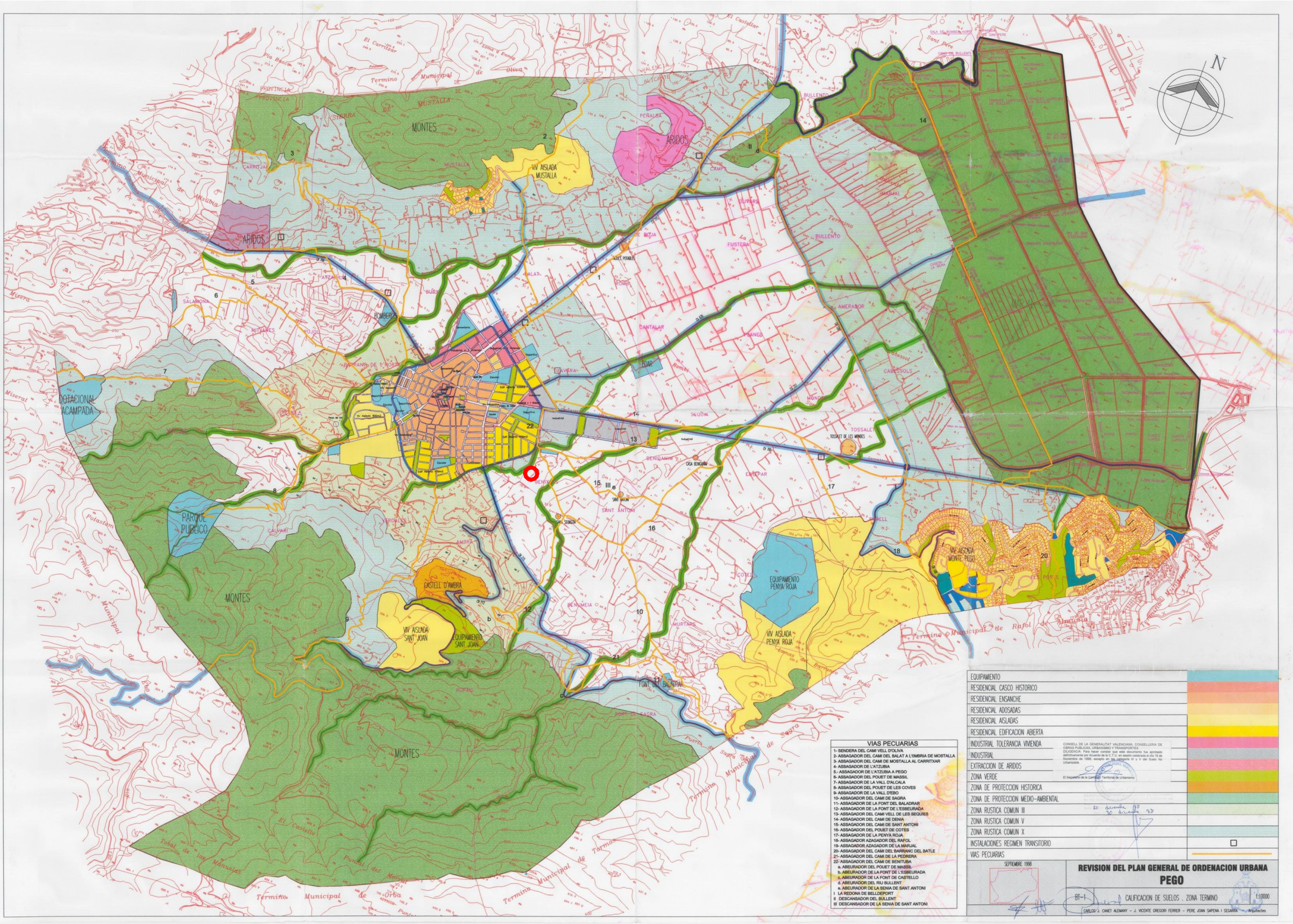
Situación: PD BENITUBA 64, Suelo Polígono 24 - Parcela 64. 03780 PEGO (Alicante)

Promotor: Carlos Pascual Feliu Sendra

II. Planos

ÍNDICE DE PLANOS

P01		SITUACIÓN - PGOU	E: S/E
P02	P02.1	URBANIZACIÓN DE LA PARCELA	E: 1/200
P03	P03.1	PLANTA SÓTANO. DISTRIBUCIÓN.	E: 1/50
	P03.2	PLANTA BAJA. DISTRIBUCIÓN.	E: 1/50
	P03.3	PLANTA PRIMERA. DISTRIBUCIÓN.	E: 1/50
P04	P04.1	PLANTA SÓTANO. COTAS Y SUPERFICIES.	E: 1/50
	P04.2	PLANTA BAJA. COTAS Y SUPERFICIES.	E: 1/50
	P04.3	PLANTA PRIMERA. COTAS Y SUPERFICIES	E: 1/50
	P04.4	PLANTA CUBIERTA. COTAS Y SUPERFICIES	E: 1/50
P05	P05.1	ALZADOS	E: 1/100
	P05.2	SECCIONES	E: 1/100



ORTOFOTO SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (PGOU)

Classificación suelo: Suelo rústico
Calificación: Suelo rústico agrario
Ref. Catastral: 03102A024000640001FK

PROYECTO BÁSICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

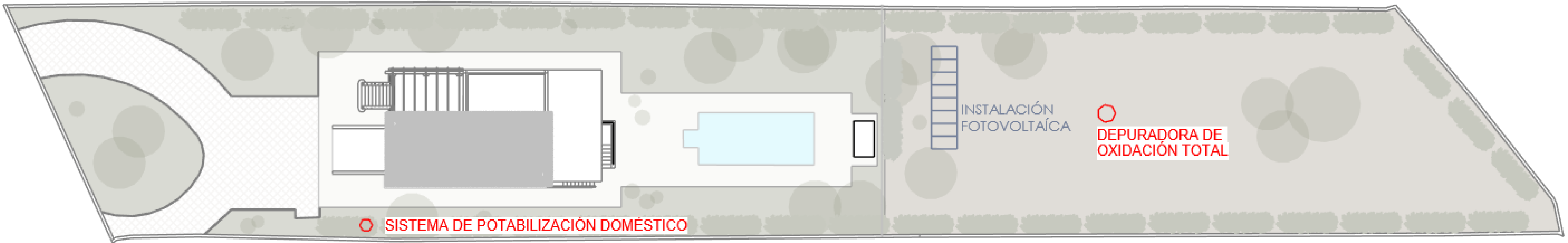
Promotor:
CARLOS PASCUAL FELIU SENDRA
Situació:
C. PARTIDA BENITUBA, 64 24

Escala:
SIN ESCALA
Fecha:
11/2025

Plano:
SITUACIÓN - PGOU

PERE-JOAN PONS
R22 ARQUITECTES

Arquitecte:
Pere Joan Pons Cambrils



PROYECTO BÁSICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

Promotor:
CARLOS PASCUAL FELIU SENDRA
Situació:
C. PARTIDA BENITUBA, 64 24

Escala:
1:200
Fecha:
11/2025

Plano:
EMPLAZAMIENTO Y URBANIZACIÓN DE LA PARCELA

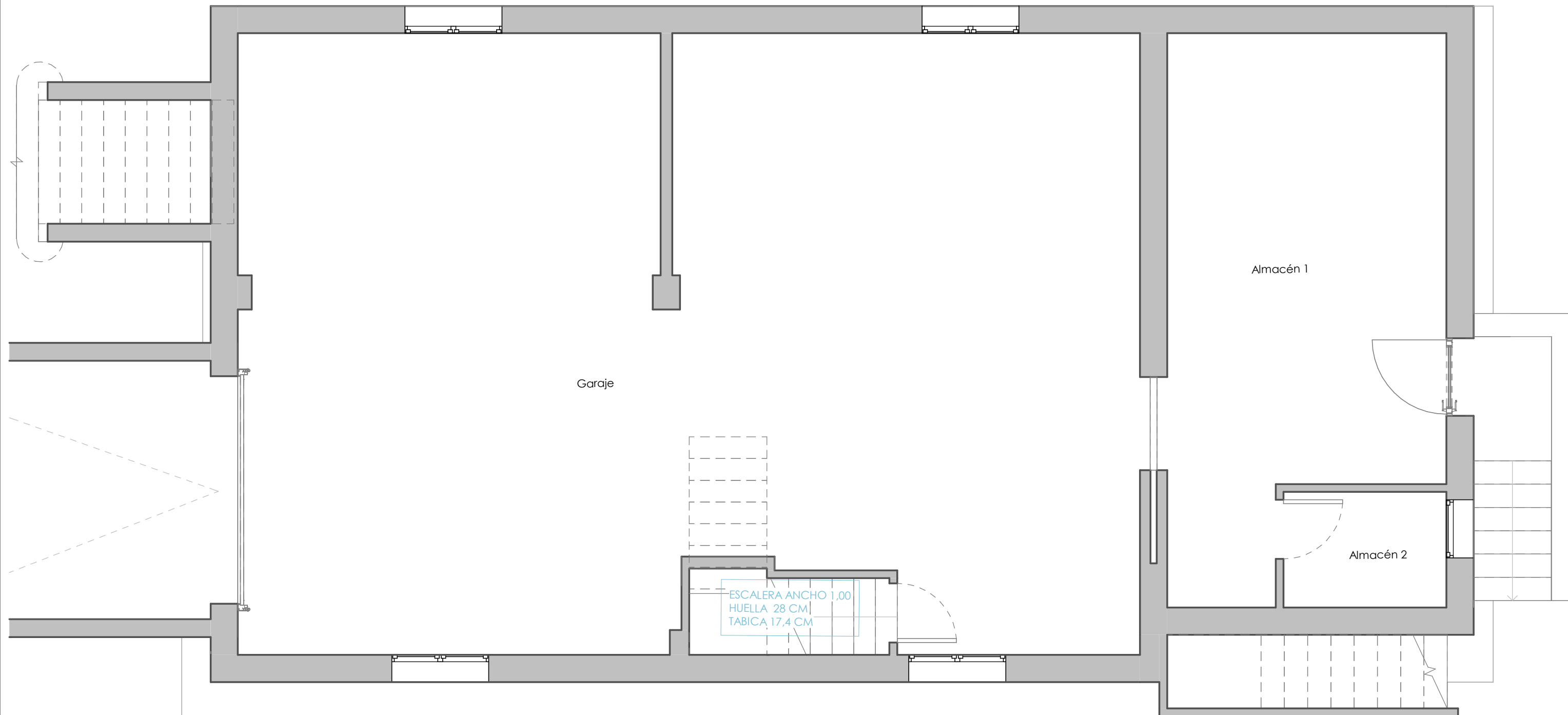
PERE-JOAN PONS
R22 ARQUITECTES

Arquitecte:
Pere Joan Pons Cambrils


c/ramón y cajal 28, PEGO tlf. 639007864 - perejoan@r22arquitectes.com - www.r22arquitectes.com



P02



PROYECTO BÁSICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

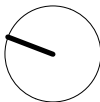
Promotor:
CARLOS PASCUAL FELIU SENDRA
Situació:
C. PARTIDA BENITUBA, 64 24

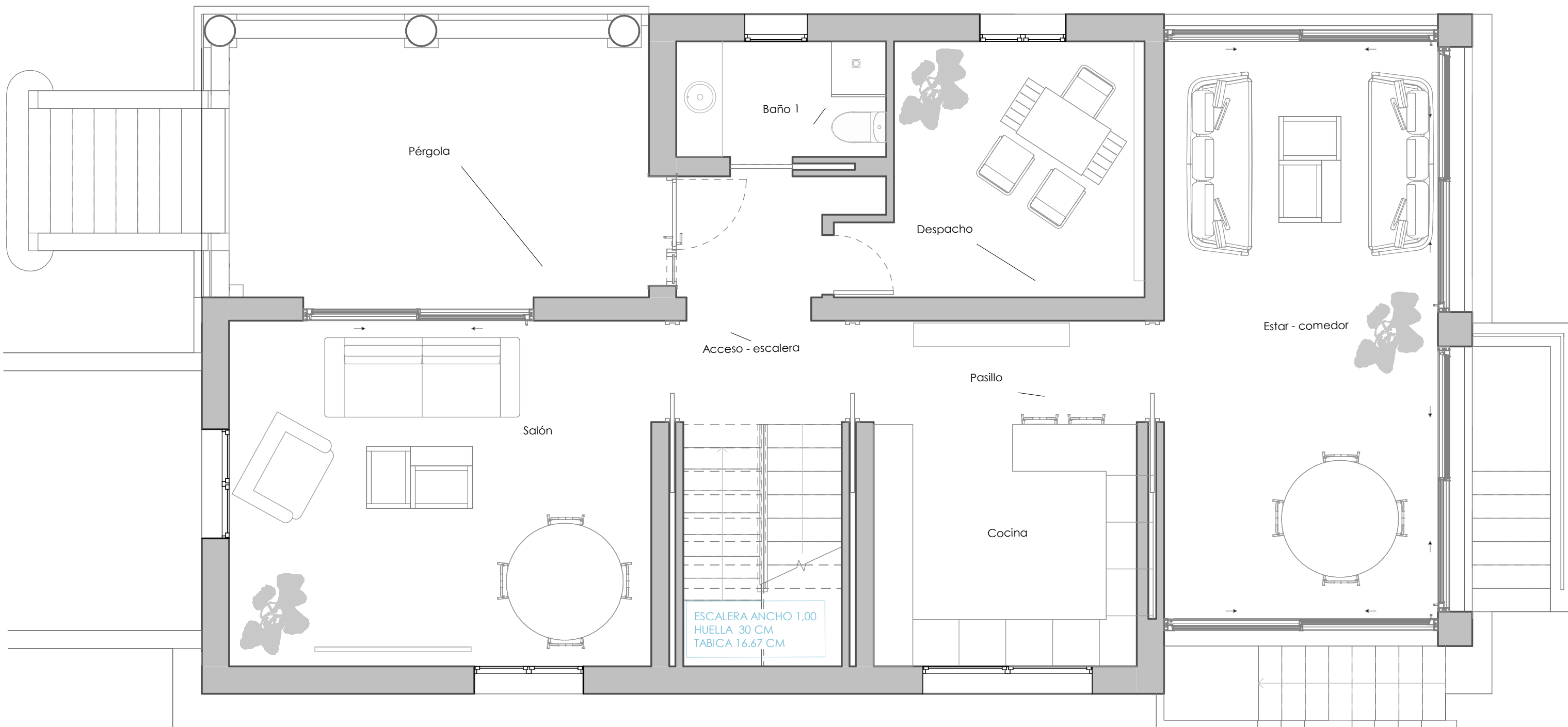
Escala:
1:50
Fecha:
11/2025

Plano:
PLANTA SEMISÓTANO. DISTRIBUCIÓN

PERE-JOAN PONS
R22 ARQUITECTES

Arquitecte:
Pere Joan Pons Cambrils





PROYECTO BÁSICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

Promotor:
CARLOS PASCUAL FELIU SENDRA
Situació:
C. PARTIDA BENITUBA, 64 24

Escala:
1:50
Fecha:
11/2025

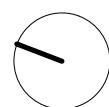
Plano:
PLANTA BAJA. DISTRIBUCIÓN

PERE-JOAN PONS
R22 ARQUITECTES

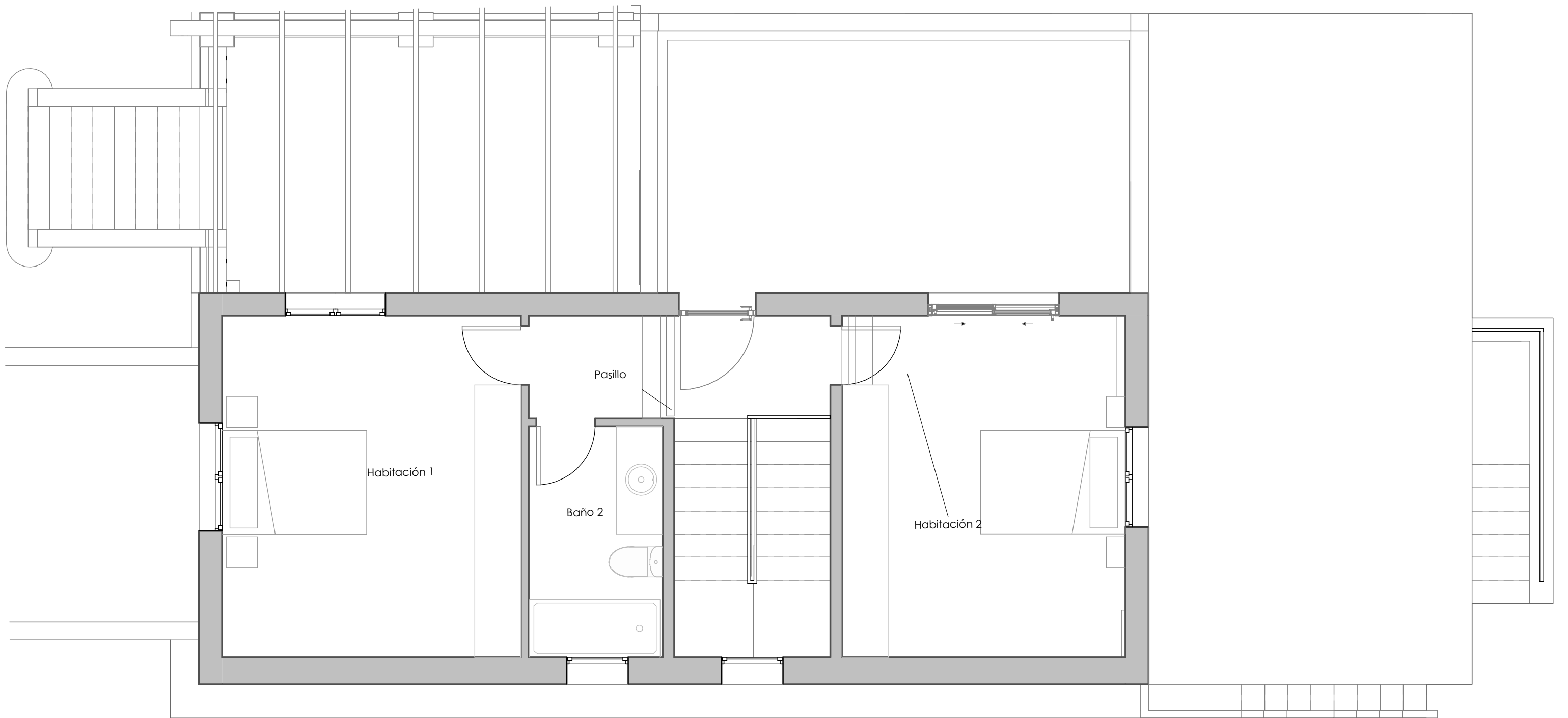
Arquitecte:
Pere Joan Pons Cambrils

c/ramón y cajal 28, PEGO

tlf. 639007864 - perejoan@r22arquitectes.com - www.r22arquitectes.com



P03.2



PROYECTO BÁSICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

Promotor:
CARLOS PASCUAL FELIU SENDRA
Situació:
C. PARTIDA BENITUBA, 64 24

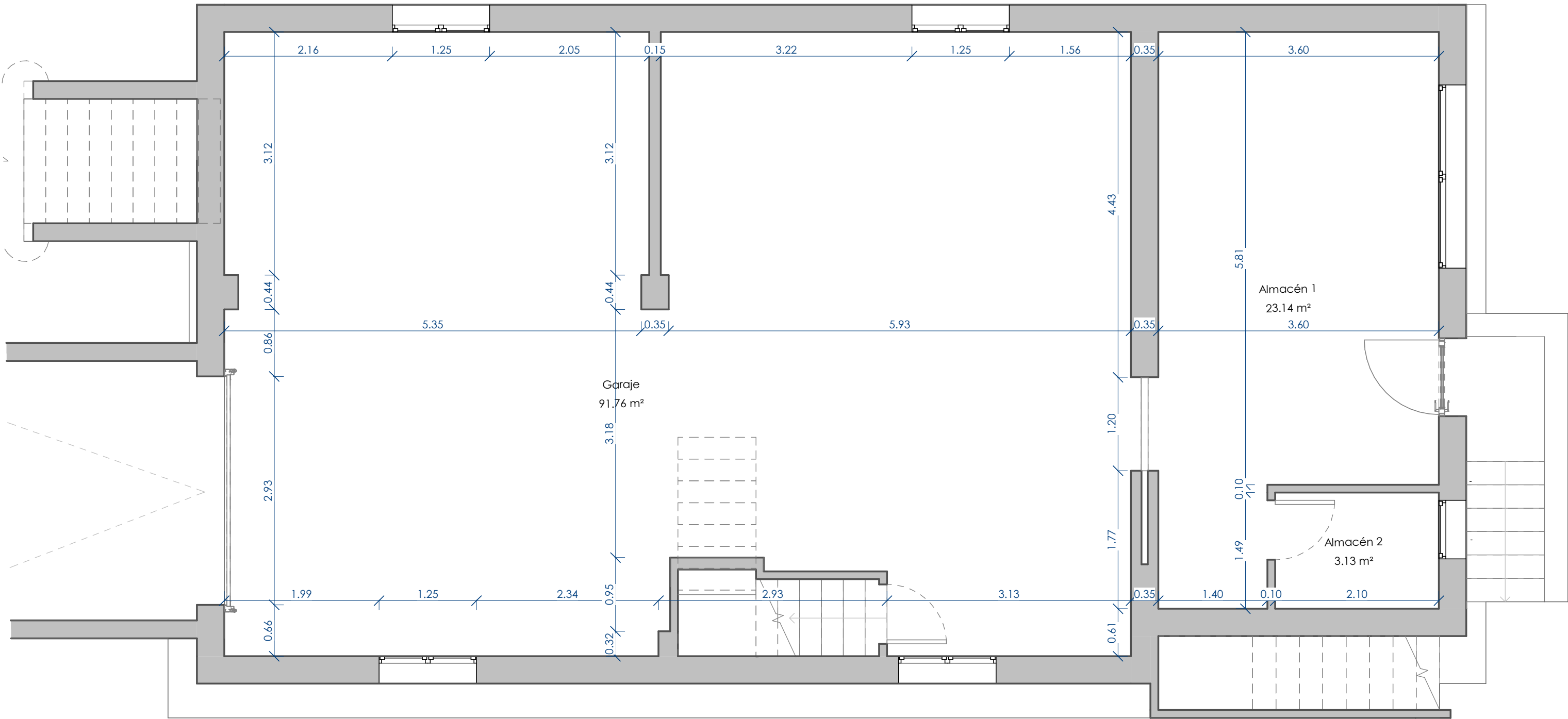
Escala:
1:50
Fecha:
11/2025

Plano:
PLANTA PRIMERA. DISTRIBUCIÓN

PERE-JOAN PONS
R22 ARQUITECTES

Arquitecte:
Pere Joan Pons Cambrils





Superficie construída		Superficies útiles p. sótano	
Nivel	Área	Nombre	Área
01. Planta semisótano	139.39 m²	Garaje	91.76 m²
02. Planta baja	118.80 m²	Almacén 1	23.14 m²
03. Planta primera	62.64 m²	Almacén 2	3.13 m²
	320.83 m²		118.03 m²

PROYECTO BÁSICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

Promotor:
CARLOS PASCUAL FELIU SENDRA

Situació:
C. PARTIDA BENITUBA, 64 24

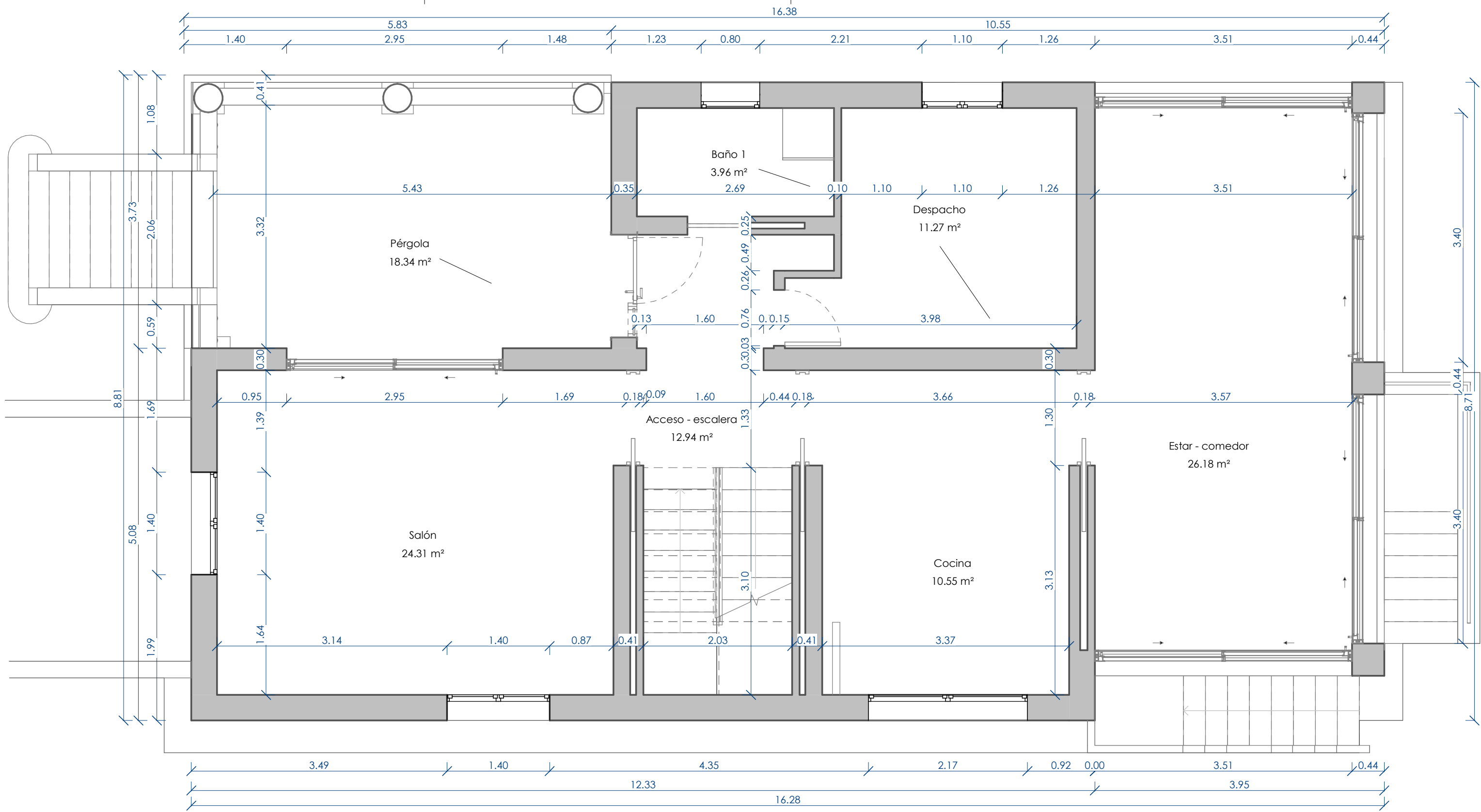
Escala:
1:50

Fecha:
11/2025

Plano:
PLANTA SEMISÓTANO. COTAS Y SUPERFICIES

PERE-JOAN PONS
R22 ARQUITECTES

Arquitecte:
Pere Joan Pons Cambrils



Superficie construída		Superficies útiles p. baja	
Nivel	Área	Nombre	Área
01. Planta semisótano	139.39 m²	Salón	24.31 m²
02. Planta baja	118.80 m²	Cocina	10.55 m²
03. Planta primera	62.64 m²	Estar - comedor	26.18 m²
	320.83 m²	Despacho	11.27 m²
		Baño 1	3.96 m²
		Acceso - escalera	12.94 m²
		Pérgola	18.34 m²
		Pasillo	5.01 m²
			112.54 m²

PROYECTO BÁSICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

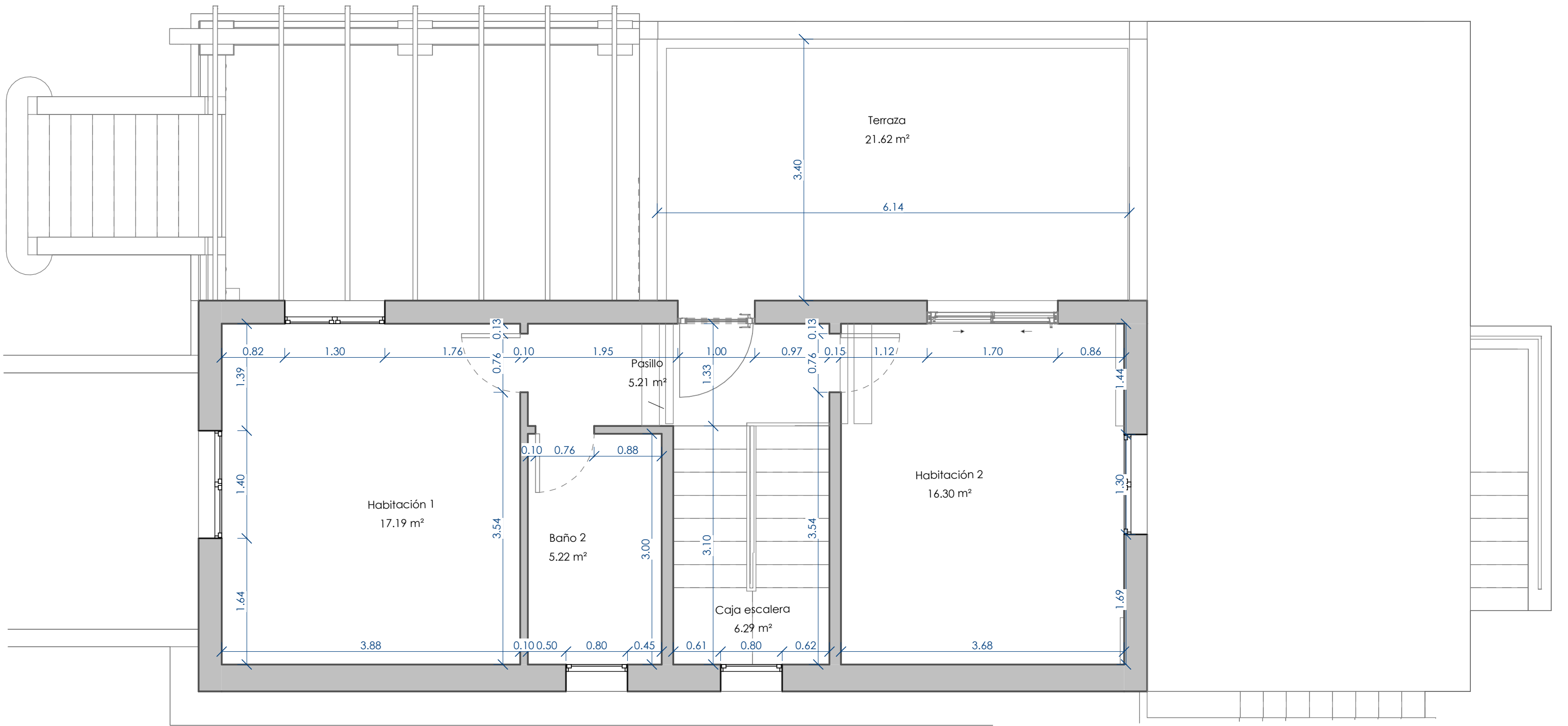
Promotor:
CARLOS PASCUAL FELIU SENDRA
Situació:
C. PARTIDA BENITUBA, 64 24

Escala:
1:50
Fecha:
11/2025

Plano:
PLANTA BAJA. COTAS Y SUPERFICIE

PERE-JOAN PONS
R22 ARQUITECTES

Arquitecte:
Pere Joan Pons Cambrils



Superficie construída		Superficies útiles p. primera	
Nivel	Área	Nombre	Área
01. Planta semisótano	139.39 m²	Habitación 1	17.19 m²
02. Planta baja	118.80 m²	Habitación 2	16.30 m²
03. Planta primera	62.64 m²	Baño 2	5.22 m²
	320.83 m²	Pasillo	5.21 m²
		Terraza	21.62 m²
		Caja escalera	6.29 m²
			71.83 m²

PROYECTO BÁSICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

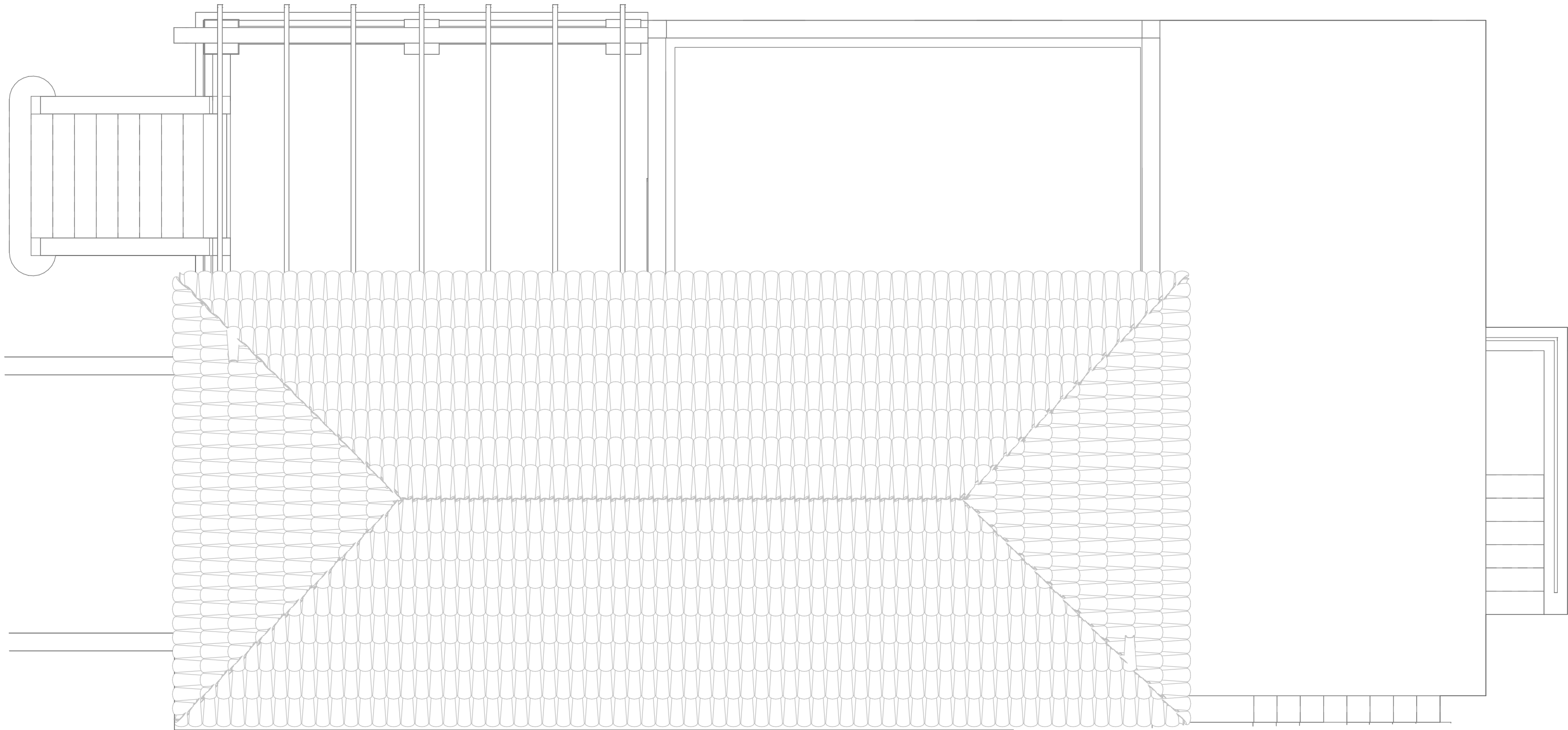
Promotor:
CARLOS PASCUAL FELIU SENDRA
Situació:
C. PARTIDA BENITUBA, 64 24

Escala:
1:50
Fecha:
11/2025

Plano:
PLANTA PRIMERA. COTAS Y SUPERFICIES

PERE-JOAN PONS
R22 ARQUITECTES

Arquitecte:
Pere Joan Pons Cambrils



Superficie construída		
Nivel	Área	
01. Planta semisótano	139.39 m²	
02. Planta baja	118.80 m²	
03. Planta primera	62.64 m²	
	320.83 m²	

PROYECTO BÁSICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

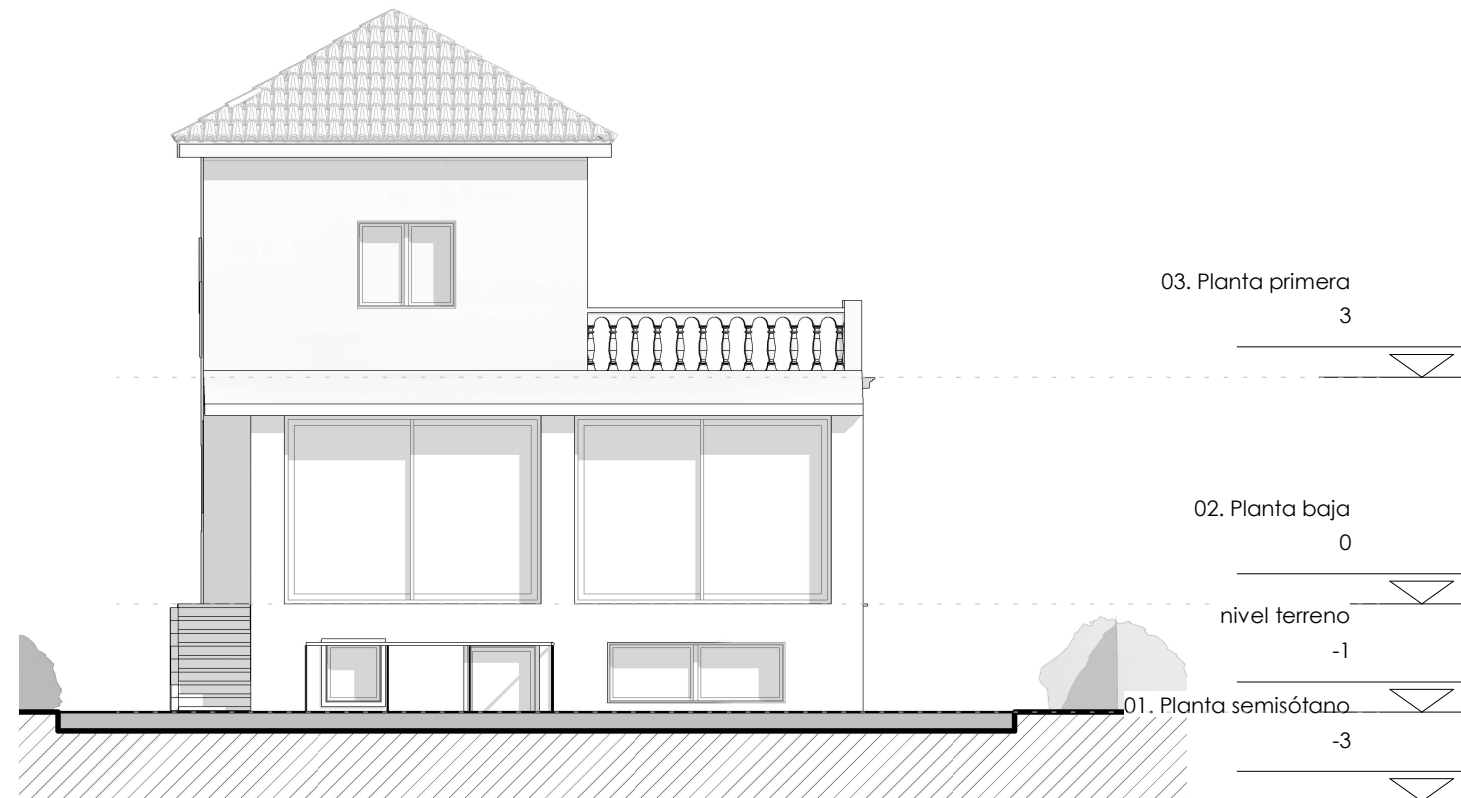
Promotor:
CARLOS PASCUAL FELIU SENDRA
Situació:
C. PARTIDA BENITUBA, 64 24

Escala:
1:50
Fecha:
11/2025

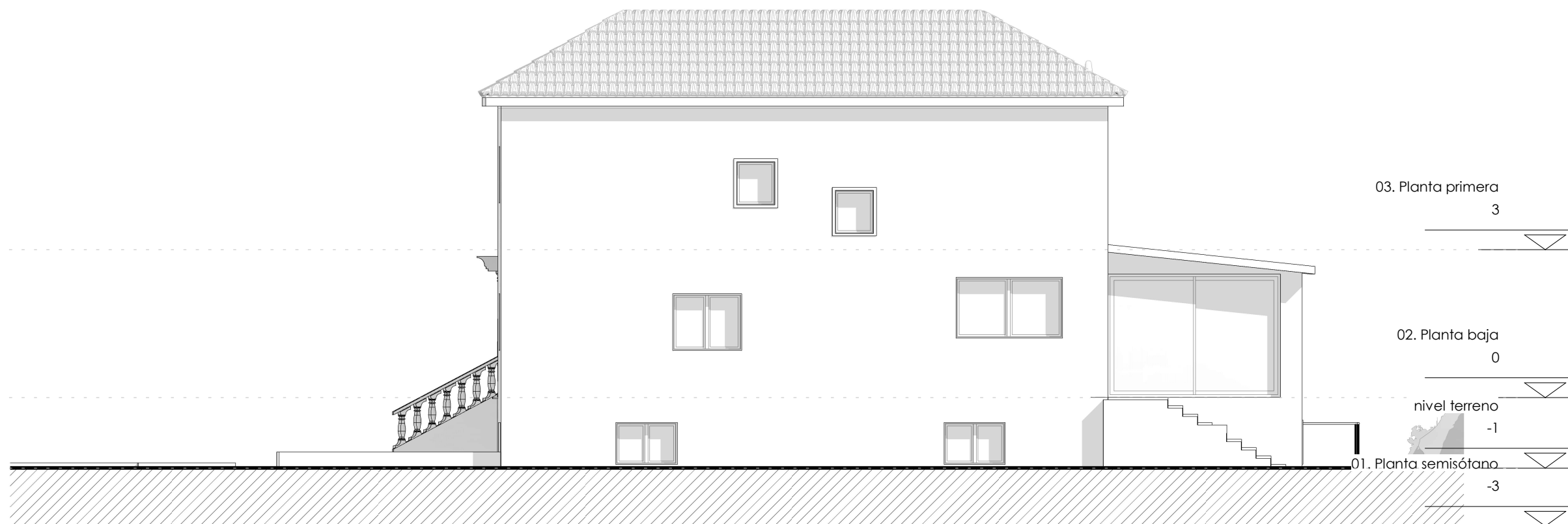
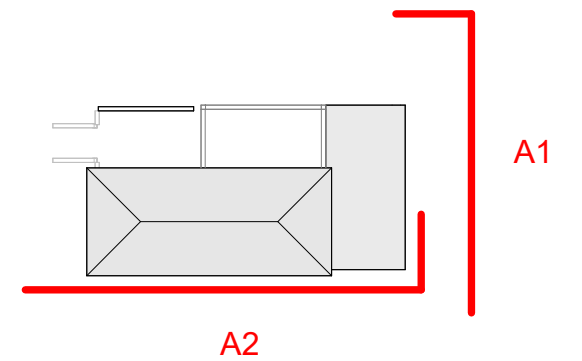
Plano:
PLANTA CUBIERTA. COTAS Y SUPERFICIES

PERE-JOAN PONS
R22 ARQUITECTES

Arquitecte:
Pere Joan Pons Cambrils

A1 - ALZADO SUR



A2 - ALZADO OESTE

PROYECTO BÁSICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

Promotor:
CARLOS PASCUAL FELIU SENDRA
Situació:
C. PARTIDA BENITUBA, 64 24

Escala:
1:50
Fecha:
11/2025

Plano:
ALZADOS SUR - OESTE

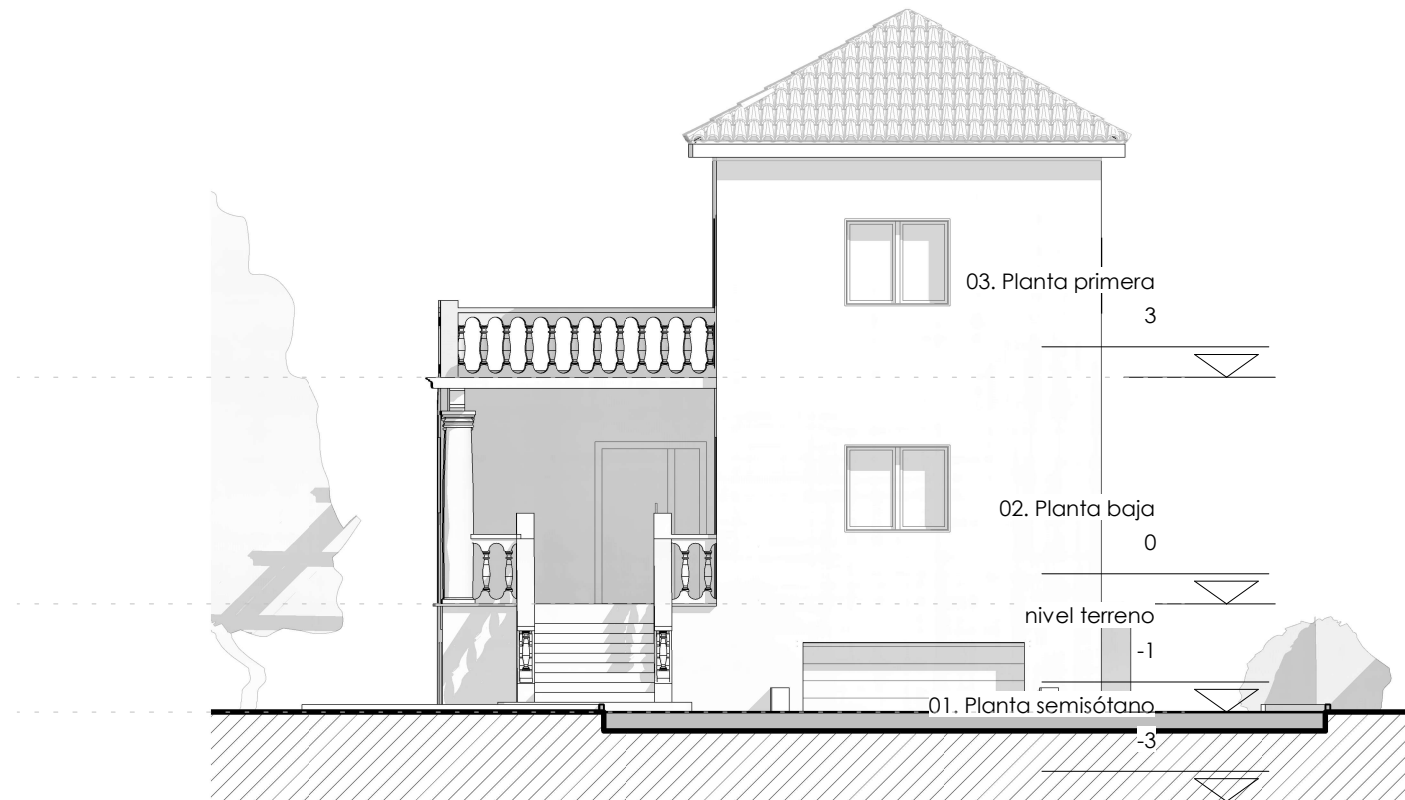
PERE-JOAN PONS
R22 ARQUITECTES

Arquitecte:
Pere Joan Pons Cambrils

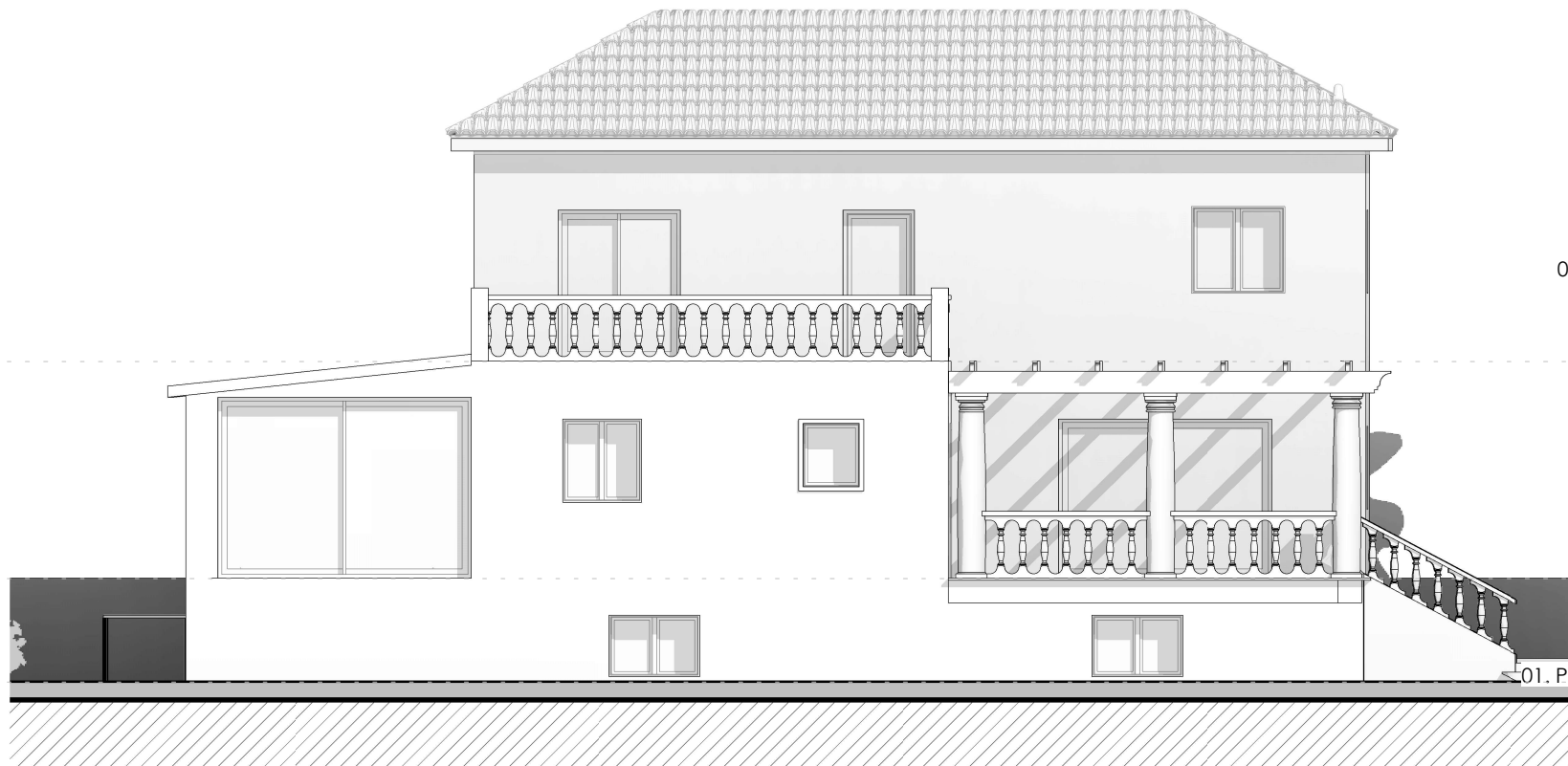
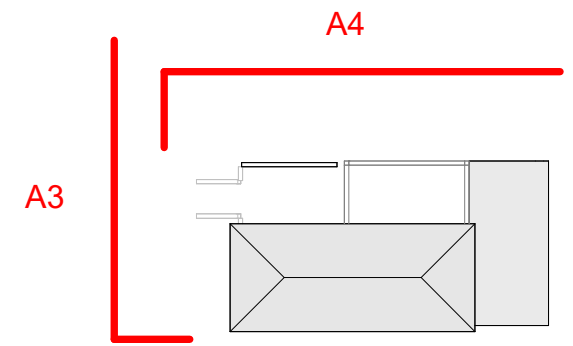
c/ramón y cajal 28, PEGO

tlf. 639007864 - perejoan@r22arquitectes.com - www.r22arquitectes.com

P05.1



A3 - ALZADO NORTE



A4 - ALZADO ESTE

PROYECTO BÁSICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

Promotor:
CARLOS PASCUAL FELIU SENDRA
Situació:
C. PARTIDA BENITUBA, 64 24

Escala:
1:50
Fecha:
11/2025

Plano:
ALZADOS NORTE - ESTE

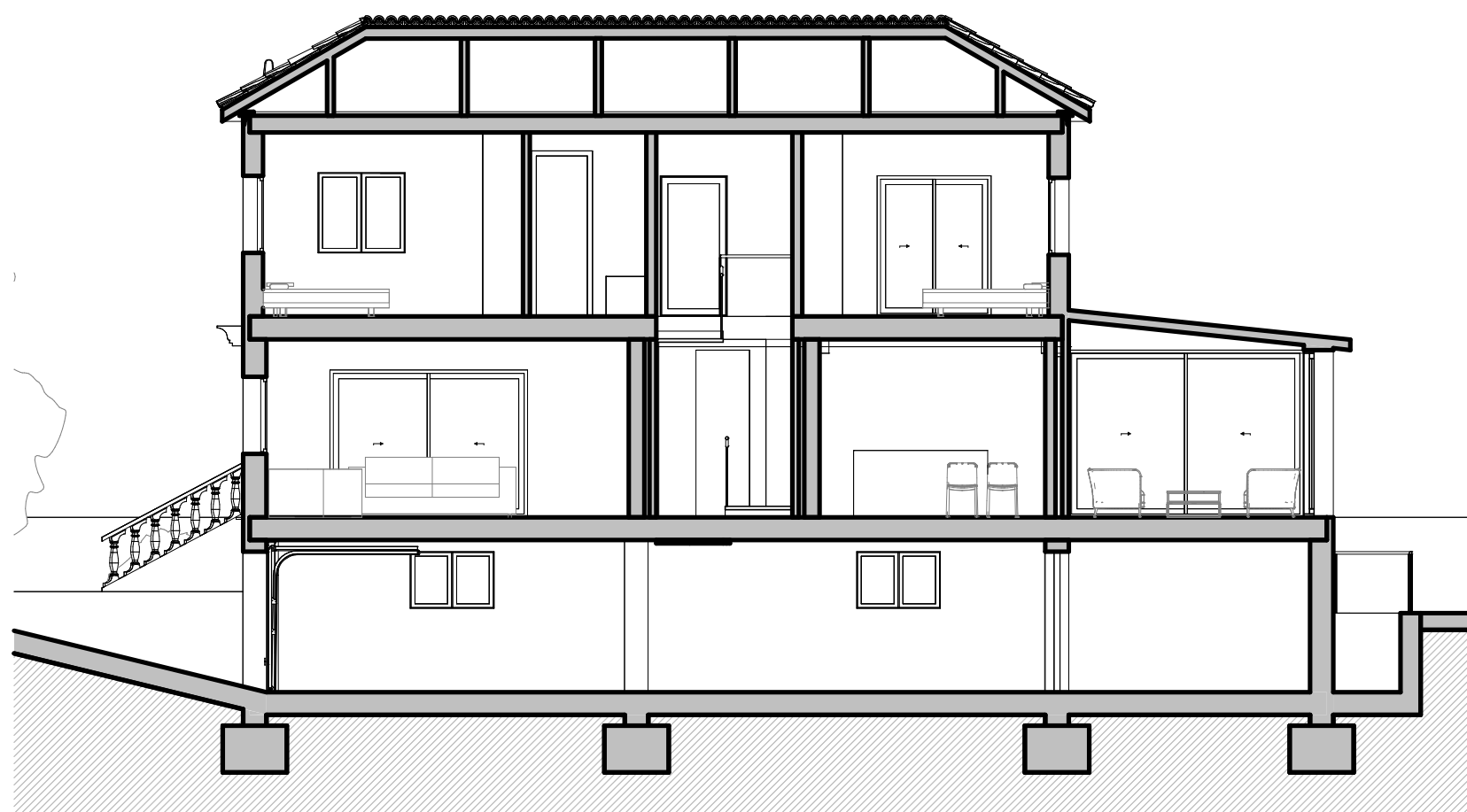
PERE-JOAN PONS
R22 ARQUITECTES

Arquitecte:
Pere Joan Pons Cambrils

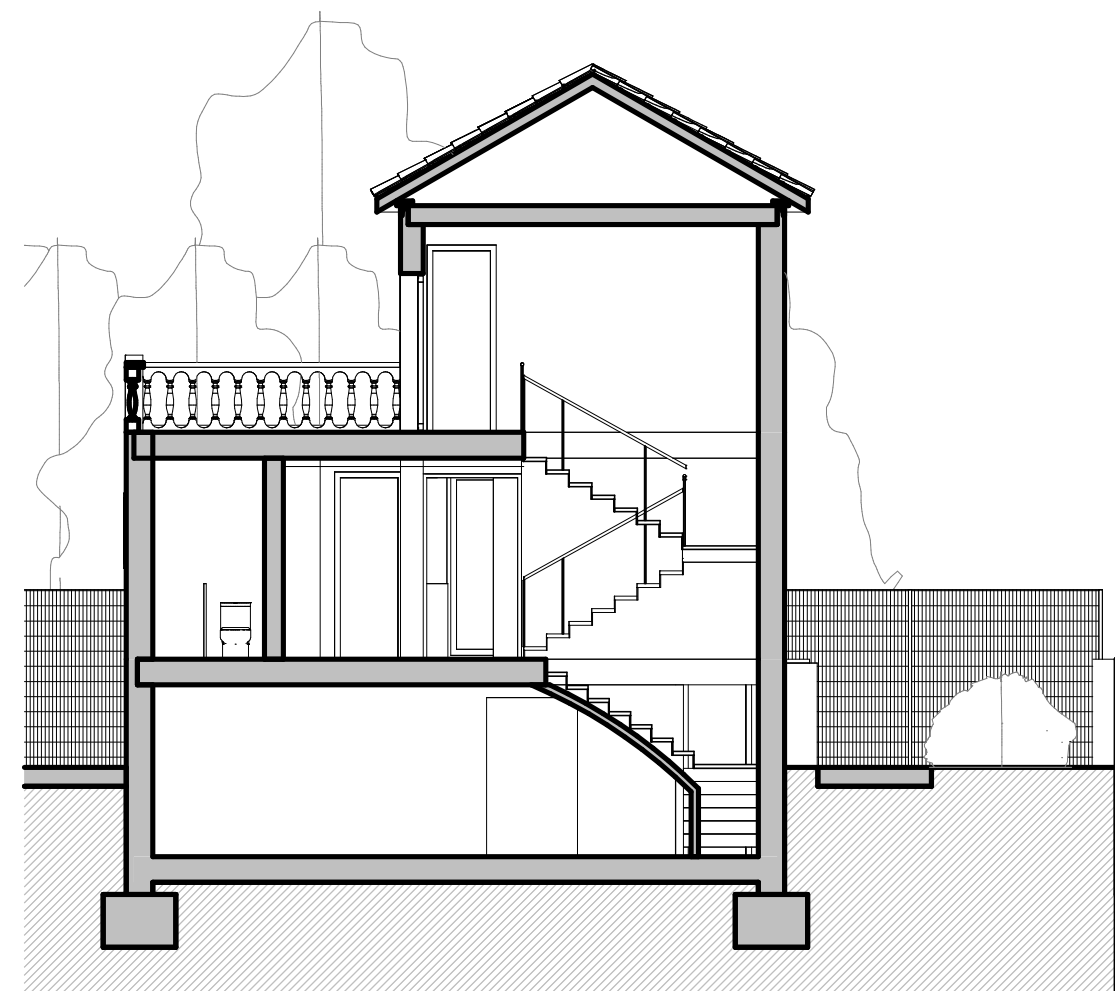
c/ramón y cajal 28, PEGO

tlf. 639007864 - perejoan@r22arquitectes.com - www.r22arquitectes.com

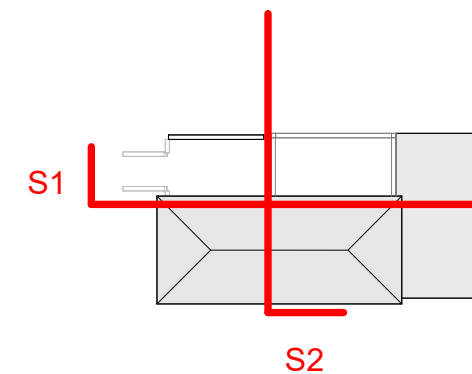
P05.2



S1 - SECCIÓN LONGITUDINAL



S2 - SECCIÓN TRANSVERSAL



PROYECTO BÁSICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

Promotor:
CARLOS PASCUAL FELIU SENDRA
Situació:
C. PARTIDA BENITUBA, 64 24

Escala:
1:50
Fecha:
11/2025

Plano:
SECCIONES

PERE-JOAN PONS
R22 ARQUITECTES

Arquitecte:
Pere Joan Pons Cambrils

c/ramón y cajal 28, PEGO

tlf. 639007864 - perejoan@r22arquitectes.com - www.r22arquitectes.com

P05.3

III. PRESUPUESTO APROXIMADO

Para el presente proyecto BÁSICO, sin perjuicio de lo que pueda variarse y ajustarse en el proyecto de EJECUCIÓN, se estima aproximadamente el PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL de las obras de referencia, según lo recogido en el siguiente cuadro:

Proyecto: Proyecto básico de minimización de impacto territorial de vivienda unifamiliar aislada.
Situación: PD BENITUBA 64, Suelo Polígono 24 - Parcela 64. 03780 PEGO (Alicante)
Promotor: Carlos Pascual Feliu Sendra

III. Presupuesto

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL

1 Acondicionamiento del terreno	2.236,08
1.1.- Movimiento de tierras en edificación	335,36
1.2.- Red de saneamiento horizontal	1.378,62
1.3.- Nivelación	522,10
2 Instalaciones de fontanería y saneamiento	10.503,84
3 Remates y ayudas	244,00
3.1.- Ayudas de albañilería	244,00
4 Seguridad y salud	646,73
Total	13.630,65

Asciende el presupuesto de ejecución material a la expresada cantidad de TRECE MIL SEISCIENTOS TREINTA EUROS CON SESENTA Y CINCO CÉNTIMOS.

PEM	13.630,65 €
13% GASTOS GENERALES	1.771,98 €
6% BENEFICIO INDUSTRIAL	817,84 €
PEC	16.220,47 €
21% DE IVA	3.406,30 €
PEC + IVA	19.626,77 €

Promotor: Carlos Pascual Feliu Sendra

Presupuesto parcial nº 1 Acondicionamiento del terreno

Página 3 - 8

Proyecto: Proyecto básico de minimización de impacto territorial de vivienda unifamiliar aislada.
Situación: PD BENITUBA 64, Suelo Polígono 24 - Parcela 64. 03780 PEGO (Alicante)
Promotor: Carlos Pascual Feliu Sendra

III. Presupuesto

1.2.- Red de saneamiento horizontal

1.2.1	M	Suministro y montaje de colector enterrado de red horizontal de saneamiento, con arquetas (no incluidas en este precio), con una pendiente mínima del 2%, para la evacuación de aguas residuales y/o pluviales, formado por tubo de PVC liso, serie SN-4, rigidez anular nominal 4 kN/m², de 160 mm de diámetro exterior, pegado mediante adhesivo, colocado sobre cama o lecho de arena de 10 cm de espesor, debidamente compactada y nivelada con pisón vibrante de guiado manual, relleno lateral compactando hasta los riñones y posterior relleno con la misma arena hasta 30 cm por encima de la generatriz superior de la tubería. Incluso líquido limpiador y adhesivo, sin incluir la excavación ni el posterior relleno principal de las zanjas. Totalmente montado, conexonado y probado mediante las correspondientes pruebas de servicio (incluidas en este precio). Incluye: Replanteo y trazado del conducto en planta y pendientes. Eliminación de las tierras sueltas del fondo de la excavación. Presentación en seco de tubos y piezas especiales. Vertido de la arena en el fondo de la zanja. Descenso y colocación de los colectores en el fondo de la zanja. Montaje de la instalación, comenzando por el extremo de cabecera. Limpieza de la zona a unir con el líquido limpiador, aplicación del adhesivo y encaje de piezas. Ejecución del relleno envolvente. Realización de pruebas de servicio. Criterio de medición de proyecto: Longitud medida en proyección horizontal, según documentación gráfica de Proyecto, entre caras interiores de arquetas. Criterio de medición de obra: Se medirá, en proyección horizontal, la longitud realmente ejecutada según especificaciones de Proyecto, entre caras interiores de arquetas, incluyendo los tramos ocupados por piezas especiales.	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Conexión depósito enterrado con vivienda		15,00			15,00	
						15,00		15,00
		Total m:		15,00		21,43		321,45
1.2.2	Ud	Arqueta de paso enterrada, prefabricada de hormigón, de dimensiones interiores 40x40x50 cm, sobre solera de hormigón en masa HM-20/B/20/X0 de 20 cm de espesor, con marco y tapa prefabricados de hormigón armado y cierre hermético al paso de los olores mefíticos. Criterio de valoración económica: El precio no incluye la excavación ni el relleno del trasdós. Incluye: Replanteo. Vertido y compactación del hormigón en formación de solera. Colocación de la arqueta prefabricada. Ejecución de taladros para el conexonado de los colectores a la arqueta. Empalme y rejuntado de los colectores a la arqueta. Colocación de la tapa y los accesorios. Comprobación de su correcto funcionamiento. Criterio de medición de proyecto: Número de unidades previstas, según documentación gráfica de Proyecto. Criterio de medición de obra: Se medirá el número de unidades realmente ejecutadas según especificaciones de Proyecto.	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Arqueta prefabricada para toma de muestras en instalación de depuración	1,00				1,00	
						1,00		1,00
		Total Ud:		1,00		77,62		77,62
1.2.3	Ud	Ejecución de pozo filtrante para evacuación del efluente depurado mediante infiltración al terreno, formado por excavación, anillos prefabricados perforados de hormigón o sistema equivalente, relleno perimetral de grava drenante, geotextil separador, tapa registrable y conexión a la arqueta de toma de muestras, totalmente terminado y en funcionamiento.	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Pozo filtrante para infiltración de efluente depurado en terreno	1,00				1,00	
						1,00		1,00
		Total Ud:		1,00		979,55		979,55

Promotor: Carlos Pascual Feliu Sendra

Total subcapítulo 1.2.- Red de saneamiento horizontal:	1.378,62
---	-----------------

1.3.1	M ²	Formación de enchachado de 20 cm de espesor en caja para base de solera, mediante relleno y extendido en tongadas de espesor no superior a 20 cm de gravillas procedentes de cantera granítica de 20/40 mm; y posterior compactación mediante equipo manual con bandeja vibrante, sobre la explanada homogénea y nivelada (no incluida en este precio). Incluso rebaje y cajeado en terreno sin clasificar, con empleo de medios mecánicos, y carga mecánica sobre camión, carga, transporte y descarga a pie de tajo de los áridos a utilizar en los trabajos de relleno y regado de los mismos. Incluye: Rebaje y cajeado de suelos para alojamiento del enchachado. Carga mecánica sobre camión del suelo excavado. Transporte y descarga del material a pie de tajo. Extendido del material de relleno en tongadas de espesor uniforme. Riego de la capa. Compactación y nivelación. Criterio de medición de proyecto: Superficie medida según documentación gráfica de Proyecto. Criterio de medición de obra: Se medirá la superficie realmente ejecutada según especificaciones de Proyecto.
-------	----------------	---

1.3.2	M ²	Solera de hormigón con malla electrosoldada de 30 cm de espesor, realizada con hormigón HA-25/F/20/XC2 fabricado en central, con malla electrosoldada superior como armadura de reparto, ME 20x20 Ø 10-10 B 500 T 6x2,20 UNE-EN 10080 y con malla electrosoldada inferior, ME 20x20 Ø 10-10 B 500 T 6x2,20 UNE-EN 10080, extendido y vibrado manual mediante regla vibrante, sin tratamiento de su superficie; con juntas de retracción de 5 mm de espesor, mediante corte con disco de diamante. Incluso panel de poliestireno expandido de 3 cm de espesor, para la ejecución de juntas de dilatación. Criterio de valoración económica: El precio no incluye la base de la solera. Incluye: Preparación de la superficie de apoyo del hormigón. Replanteo de las juntas de construcción y de dilatación. Tendido de niveles mediante toques, maestras de hormigón o reglas. Riego de la superficie base. Formación de juntas de construcción y de juntas perimetrales de dilatación. Colocación de la malla electrosoldada con separadores homologados. Conexionado, anclaje y emboquillado de las redes de instalaciones proyectadas. Vertido, extendido y vibrado del hormigón. Curado del hormigón. Replanteo de las juntas de retracción. Corte del hormigón. Limpieza final de las juntas de retracción. Criterio de medición de proyecto: Superficie medida según documentación gráfica de Proyecto. Criterio de medición de obra: Se medirá la superficie realmente ejecutada según especificaciones de Proyecto, sin deducir la superficie ocupada por los pilares situados dentro de su perímetro.
-------	----------------	---

Total subcapítulo 1.3.- Nivelación:	522,10
--	---------------

Página 5 - 8

Proyecto: Proyecto básico de minimización de impacto territorial de vivienda unifamiliar aislada.
Situación: PD BENITUBA 64, Suelo Polígono 24 - Parcela 64. 03780 PEGO (Alicante)
Promotor: Carlos Pascual Feliu Sendra

III. Presupuesto

Presupuesto parcial nº 2 Instalaciones de fontanería y saneamiento

Nº	Ud	Descripción	Medición				Precio	Importe
2.1	Ud	Suministro e instalación de depósito estanco vertical aéreo de almacenamiento de agua potable, fabricado en poliéster reforzado con fibra de vidrio (PRFV), modelo DVA-10 o equivalente, con capacidad de 1.000 litros, destinado al abastecimiento doméstico de la vivienda mediante suministro periódico por empresa suministradora autorizada de agua potable. El depósito incluirá boca de hombre superior, brida de aspiración, rebosadero, refuerzo para flotador y franja de nivel, conforme a las especificaciones del fabricante. Incluye transporte, colocación sobre base previamente ejecutada, conexión de llenado, conexión a la red interior de distribución, accesorios hidráulicos necesarios, pruebas de estanqueidad y comprobación de funcionamiento. No incluye obra civil, solera de apoyo, arquetas, excavaciones, grupo de presión ni reposición de terrenos, que se medirán y valorarán en partidas independientes.	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		DEPÓSITO DE AGUA POTABLE	1,00				1,00	
							1,00	1,00
		Total Ud:	1,00				4.733,80	4.733,80
2.2	Ud	Suministro, instalación y puesta en marcha de sistema autónomo de depuración biológica de aguas residuales domésticas por oxidación total, marca AUGUST IR KO, modelo AT8 K o equivalente, con capacidad para 6 habitantes equivalentes y un caudal máximo de tratamiento de 0,90 m³/día, conforme a la norma UNE-EN 12566-3+A2. El sistema estará compuesto por reactor biológico de tratamiento completo mediante aireación prolongada y oxidación total, incluyendo bomba soplante, alojamiento para soplante, unidad de control y los elementos necesarios para el correcto desarrollo del proceso depurativo, conforme a las especificaciones del fabricante. Incluye el suministro y colocación del equipo sobre la base previamente ejecutada, la conexión a la red interior de saneamiento de la vivienda, la conexión a arqueta de toma de muestras y al sistema final de evacuación previsto, el conexionado eléctrico, ajustes iniciales, puesta en marcha y comprobación del correcto funcionamiento de la instalación. No incluye excavación, solera de apoyo, encachado de grava, rellenos, arquetas ni obra civil auxiliar, que se medirán y valorarán en partidas independientes.	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		DEPURADORA DE OXIDACIÓN TOTAL	1,00				1,00	
							1,00	1,00
		Total Ud:	1,00				5.770,04	5.770,04
Total presupuesto parcial nº 2 Instalaciones de fontanería y saneamiento :								10.503,84

Proyecto: Proyecto básico de minimización de impacto territorial de vivienda unifamiliar aislada.
Situación: PD BENITUBA 64, Suelo Polígono 24 - Parcela 64. 03780 PEGO (Alicante)
Promotor: Carlos Pascual Feliu Sendra

III. Presupuesto

Presupuesto parcial nº 3 Remates y ayudas

Nº	Ud	Descripción	Medición				Precio	Importe
3.1.- Ayudas de albañilería								
3.1.1	M²	Repercusión por m² de superficie construida de obra, de ayudas de cualquier trabajo de albañilería, necesarias para la correcta ejecución de la instalación de fontanería formada por: acometida, tubo de alimentación, contador individual, grupo de presión, depósito, montantes, instalación interior, cualquier otro elemento componente de la instalación, accesorios y piezas especiales, con un grado de complejidad medio, en edificio de vivienda unifamiliar. Incluso material auxiliar para realizar todos aquellos trabajos de apertura y tapado de rozas, apertura de huecos en tabiquería, muros, forjados y losas, para paso de instalaciones, fijación de soportes, recibidos y remates precisos para el correcto montaje de la instalación. Incluye: Trabajos de apertura y tapado de rozas. Apertura de agujeros en paramentos, muros, forjados y losas, para el paso de instalaciones. Colocación de pasatubos. Colocación y recibido de cajas para elementos empotrados. Sellado de agujeros y huecos de paso de instalaciones. Criterio de medición de proyecto: Superficie construida, medida según documentación gráfica de Proyecto. Criterio de medición de obra: Se medirá la superficie realmente ejecutada según especificaciones de Proyecto.	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
AYUDAS DE ALBAÑILERÍA		10,00					10,00	
INSTALACIÓN FONTANERÍA		10,00					10,00	
							20,00	20,00
</								

Proyecto: Proyecto básico de minimización de impacto territorial de vivienda unifamiliar aislada.
Situación: PD BENITUBA 64, Suelo Polígono 24 - Parcela 64. 03780 PEGO (Alicante)
Promotor: Carlos Pascual Feliu Sendra

III. Presupuesto

Presupuesto parcial nº 4 Seguridad y salud

Nº	Ud	Descripción	Medición				Precio	Importe	
4.1	Ud	Conjunto de sistemas de protección colectiva, necesarios para el cumplimiento de la normativa vigente en materia de Seguridad y Salud en el Trabajo. Incluso mantenimiento en condiciones seguras durante todo el periodo de tiempo que se requiera, reparación o reposición y transporte hasta el lugar de almacenaje o retirada a contenedor. Incluye: Nada. Criterio de medición de proyecto: Número de unidades previstas, según Estudio o Estudio Básico de Seguridad y Salud. Criterio de medición de obra: Se medirá el número de unidades realmente colocadas según especificaciones de Estudio o Estudio Básico de Seguridad y Salud.							
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal	
			1,00				1,00		
							1,00	1,00	
			Total Ud:				1,00	646,73	646,73
			Total presupuesto parcial nº 4 Seguridad y salud :					646,73	

En Pego noviembre de 2025



Fdo.: PERE JOAN PONS CAMBRILS
ARQUITECTO