

PLAN ESPECIAL DEL SECTOR 01/2 DE ALICANTE



DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL NORMAS URBANÍSTICAS

ALTA VELOCIDAD ALICANTE. NODO DE TRANSPORTE S.A.
DICIEMBRE 2014

REDACTORES

Borja de Madaria Escudero. Arquitecto
Esmeralda Martínez Salvador. Arquitecta

ÍNDICE

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo 1. Objeto del Plan Especial
- Artículo 2. Ámbito de aplicación
- Artículo 3. Contenido del Plan Especial
- Artículo 4. Obligatoriedad e interpretación

CAPÍTULO 2. DESARROLLO Y EJECUCIÓN

- Artículo 5. Iniciativa y sistema de actuación
- Artículo 6. Fases y Unidades de Ejecución
- Artículo 7. Desarrollo del Plan y obras de urbanización
- Artículo 8. Estudios de Detalle

CAPÍTULO 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

- Artículo 9. Aprovechamiento urbanístico
- Artículo 10. Calificación del suelo
- Artículo 11. Superposición horizontal de calificaciones de suelo
- Artículo 12. Parcelaciones

CAPÍTULO 4. CONDICIONES Y REGULACIÓN DE LOS USOS

- Artículo 13. Condiciones generales de los usos
- Artículo 14. Definición y características del uso residencial
- Artículo 15. Definición y características del uso terciario
- Artículo 16. Definición y características del uso dotacional

CAPÍTULO 5. CONCEPTOS Y DEFINICIÓN DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS

- Artículo 17. Definición de altura reguladora
- Artículo 18. Definición de coeficiente de ocupación
- Artículo 19. Definición de edificabilidad
- Artículo 20. Definición de coeficiente de edificabilidad
- Artículo 21. Definición de área de posición de la edificación

CAPÍTULO 6. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

- Artículo 22. Sistemas de ordenación
- Artículo 23. Fachadas
- Artículo 24. Plantas por debajo de la rasante del terreno
- Artículo 25. Número de plantas y altura máxima reguladora
- Artículo 26. Ruidos y vibraciones
- Artículo 27. Medidas de protección ante el riesgo de inundación

CAPÍTULO 7. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS MANZANAS LUCRATIVAS

- Artículo 28. Manzana 1
- Artículo 29. Manzana 2
- Artículo 30. Manzana 3
- Artículo 31. Manzana 4
- Artículo 32. Manzanas 5
- Artículo 33. Manzanas 6
- Artículo 34. Manzanas 7
- Artículo 35. Manzana 8
- Artículo 36. Manzanas 9
- Artículo 37. Manzana 10

| | |
|--------------|------------------|
| Artículo 38. | Manzana 11 |
| Artículo 39. | Manzana 12 |
| Artículo 40. | Manzana 13 |
| Artículo 41. | Manzana 14 |
| Artículo 42. | Manzana 15 |
| Artículo 43. | Manzana 16 |
| Artículo 44. | Manzana 17 |
| Artículo 45. | Manzanas 18 y 19 |
| Artículo 46. | Manzanas 20 |
| Artículo 47. | Manzanas 21 a 25 |

CAPÍTULO 8. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DOTACIONALES

| | |
|--------------|---------------------|
| Artículo 48. | Dotacional ED |
| Artículo 49. | Dotacional DM |
| Artículo 50. | Dotacional DM* |
| Artículo 51. | Dotacional PSF |
| Artículo 52. | Zonas Verdes AL, JL |

CAPÍTULO 9. CONDICIONES PARTICULARES DE LA SUPERPOSICIÓN DE CALIFICACIONES

| | |
|--------------|-------------------------|
| Artículo 53. | Compatibilidad de usos. |
|--------------|-------------------------|

CAPÍTULO 10. ELEMENTOS INCOMPATIBLES CON LA ORDENACIÓN Y LA URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 11. CONDICIONES DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

| | |
|--------------|---|
| Artículo 55. | Condiciones de sostenibilidad y ecoeficiencia de las edificaciones. |
| Artículo 56. | Condiciones de sostenibilidad y ecoeficiencia de la urbanización. |

CAPÍTULO 12. CONDICIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL EN MATERIA DE FERROCARRILES.

| | |
|--------------|---|
| Artículo 57. | Limitaciones a la propiedad. |
| Artículo 58. | Prevalencia del proyecto ferroviario. |
| Artículo 59. | Normas relativas a la ejecución y puesta en servicio de las obras que afecten al dominio público ferroviario. |

capítulo 13.- IDENTIFICACIÓN DEL CARÁCTER ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADO DE LAS PRESENTES NORMAS Y DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL.

| | |
|--------------|--|
| Artículo 60. | Distinción entre determinaciones de carácter estructural y normas de carácter pormenorizado. |
|--------------|--|

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto del Plan Especial

El presente Plan Especial tiene por objeto establecer la ordenación pormenorizada del ámbito definido por el Plan General de Alicante como Operación Integrada 2 (OI/2), cuyo desarrollo se prevé mediante la figura de Plan Especial, con la función principal de compatibilizar las infraestructuras ferroviarias con la ordenación urbana de este ámbito de la ciudad.

Tal y como establece el artículo 38 de la Ley 16/2005 Urbanística Valenciana (en adelante LUV), entre las funciones de los Planes Especiales figura la de *“en desarrollo, complemento o incluso modificación del planeamiento general y parcial (...) definir las condiciones de urbanización y edificación de ámbitos concretos sujetos a actuaciones urbanísticas singulares; concretar el funcionamiento de las redes de infraestructuras (...)”*

En virtud de las posibilidades que la legislación urbanística permite a la figura de Plan Especial, el sector definido por el Plan General se reajusta a las condiciones actuales, tal y como se describe en la memoria que acompaña a este documento.

Artículo 2. Ámbito de aplicación

Estas Normas Urbanísticas regulan las actividades de edificación y uso del suelo en el sector OI/2, definido en este Plan Especial.

El sector OI/2 abarca unos terrenos situados dentro del término municipal de Alicante de 468.406 m² de superficie, cuyo ámbito está definido en los planos de ordenación del presente Plan Especial.

Artículo 3. Contenido del Plan Especial

El contenido del Plan Especial de ordenación del sector es el definido en el artículo 76 de LUV y está compuesto de los siguientes documentos:

1. DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA
 - MEMORIA INFORMATIVA
 - MEMORIA JUSTIFICATIVA
 - PLANOS DE INFORMACIÓN
2. DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA
 - NORMAS URBANÍSTICAS
 - PLANOS DE ORDENACIÓN
 - CATÁLOGO
3. ANEXOS

Artículo 4. Obligatoriedad e interpretación

1. Estas normas urbanísticas, junto con los planos de ordenación y el catálogo, constituyen el cuerpo normativo específico del Plan Especial de ordenación del sector OI/2 y prevalecen sobre el resto de los documentos del Plan. Para todo aquello no previsto por estas normas será de aplicación el Plan General vigente y la legislación urbanística y de ordenación del territorio aplicable a cada caso.

2. En el caso de que exista imprecisión o contradicción en las determinaciones de documentos vinculantes de este Plan, se tendrá en cuenta el siguiente orden de prelación:

- Normas Urbanísticas.
- Planos de ordenación y, dentro de éstos:
 - Definición geométrica de los trazados.
 - Cotas.

CAPÍTULO 2. DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Artículo 5. Iniciativa y sistema de actuación

El presente Plan Especial es de iniciativa pública, siendo su gestión directa por la Administración o empresa de capital íntegramente público..

El sistema de actuación previsto es el de reparcelación, que podrá ser forzosa o voluntaria, admitiéndose la expropiación, en su caso, para la ejecución de condiciones de conexión e integración externas al Plan Especial, o para el supuesto de que así lo solicite el propietario afectado por el Plan.

Artículo 6. Gestión urbanística del Plan Especial

1. El Plan Especial (Plano 6.- Ámbitos de gestión urbanística) delimita dos ámbitos de gestión, que se desarrollarán a través de dos Programas de Actuación Integrada.

- La Unidad de Ejecución A está conformada por la totalidad de los terrenos comprendidos en la fase A de ordenación del Plan Especial, excepto la superficie calificada como Sistema General Ferroviario. Este ámbito tiene la misma ordenación en los planos de las Fases A y B del Plan Especial.
- La Unidad de Ejecución B está conformada por la superficie calificada como Sistema General Ferroviario en la fase A de ordenación del Plan Especial. Este ámbito incorpora el estado sobre rasante del acceso ferroviario a Alicante vigente en el momento de redactarse el presente Plan Especial, y está llamado a sustituirse por la ordenación prevista en los planos de la Fase B, una vez se ultime el proyecto de accesos ferroviarios y el soterramiento del mismo.

2. Cada Unidad de Ejecución será objeto de programación autónoma, en régimen de gestión directa, mediante reparcelación, que podrá ser voluntaria o forzosa. El Programa concretará las determinaciones del presente Plan Especial, pudiendo redelimitarlas, las unidades de ejecución cuando sea preciso para facilitar su desarrollo..

3. En cualquier caso, las fases de ejecución se adaptarán tanto al grado de desarrollo del proyecto de soterramiento, como al proceso de desafectación de terrenos de su condición de dominio público, circunstancia ésta que en última instancia permitirá la transformación urbanística material de gran parte del suelo afectado por la actuación.

4. Condiciones de gestión de la Unidad de Ejecución A:

- a.- El Programa de Actuación Integrada, junto con el Proyecto de Urbanización, establecerán detalladamente las condiciones de urbanización del Sector, y a tal efecto, podrá redelimitar la Unidad de Ejecución para facilitar su desarrollo, Excepcionalmente podrá proponer la ejecución de ámbitos concretos del Plan mediante Actuaciones Aisladas, cuando se den los requisitos legales para ello.

b- El aprovechamiento tipo aplicable es el mismo para todo el ámbito del sector, y así será considerado en cada área reparcelable de cada Proyecto de Reparcelación.

c.- En relación al Sistema Ferroviario, cuando, de conformidad con lo previsto en el artículo 17.4 del Real Decreto Legislativo 8/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, se constituyan superficies superpuestas de titularidad municipal sobre rasante y Dominio Público Ferroviario bajo rasante, aquella infraestructura (muros y losas) que soporta los usos públicos municipales (viales, zonas verdes, espacios libres, etc...) y cubre el Sistema General Ferroviario tendrá la consideración de obras de urbanización especial, no siendo consideradas cargas urbanísticas de los titulares del ámbito sino que su ejecución y financiación correrá a cargo del urbanizador y la sociedad gestora en virtud del Convenio para la Remodelación de la Red Arterial Ferroviaria de la Ciudad de Alicante.

Como obras de urbanización, serán recepcionadas por el Ayuntamiento de Alicante, estableciéndose posteriormente, vía Convenio, el oportuno régimen de gestión, reparación y mantenimiento a cargo de ADIF, sin perjuicio de que se articulen los correspondientes acuerdos entre ambas Administraciones.

5. Condiciones de gestión de la Unidad de Ejecución B.

a.- El Subsector B será objeto de programación urbanística también en régimen de gestión directa, una vez ejecutado definitivamente el proyecto de accesos ferroviarios y, con ello, el soterramiento de las vías.

b. El Programa y su gestión urbanística permitirá la creación del suelo dotacional viario y de espacios libres SJL-1 y SAL-1, así como las parcelas lucrativas residenciales (manzanas 1, 2 y 3). El resto del suelo tendrá la condición de Sistema Ferroviario, que deberá cumplir las condiciones urbanísticas previstas en las Normas del presente Plan Especial en cuanto a usos característicos y complementarios, e intensidades edificatorias, además de las relacionadas con la ordenación de volúmenes y el sistema de espacios abiertos y conectividad peatonal con el entorno.

Artículo 7. Desarrollo del Plan y obras de urbanización

1. Para el desarrollo del Plan Especial se redactará uno o varios proyectos de urbanización..

2. El proyecto de urbanización podrá reajustar las rasantes, de forma justificada, en razón de las pendientes de la red de alcantarillado u otras circunstancias que se estimen. Asimismo, podrá reajustar las alineaciones al objeto de respetar el arbolado de gran porte existente en el sector.

3. La urbanización del sector se extenderá a las remodelaciones necesarias de los espacios públicos colindantes y a las conexiones de infraestructuras que fueran precisas para el correcto funcionamiento de las contenidas en el ámbito de la actuación.

Artículo 8. Estudios de Detalle

1. La ordenación de las manzanas PSF, definida en los planos de ordenación, requerirá obligatoriamente la redacción de un Estudio de Detalle previo a la tramitación de las licencias y permisos necesarios para la materialización de su aprovechamiento. Estos Estudios de Detalle estarán sujetos a las condiciones establecidas en los artículos correspondientes de estas normas urbanísticas.

2. Para el resto de las manzanas definidas en este Plan Especial, las alineaciones y la ordenación volumétrica es la definida en el Capítulo 7 y no se podrá modificar mediante Estudio de Detalle.

CAPÍTULO 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 9. Aprovechamiento urbanístico

1. De conformidad con el artículo 34 de la Ley Urbanística Valenciana, son de aplicación los siguientes conceptos al presente Plan Especial:

a) Aprovechamiento objetivo: aprovechamiento objetivo, o aprovechamiento real, es la cantidad de metros cuadrados de construcción de destino privado cuya materialización permite o exige el planeamiento en un terreno dado.

b) Aprovechamiento subjetivo: aprovechamiento subjetivo, o aprovechamiento susceptible de apropiación, es la cantidad de metros cuadrados edificables que expresan el contenido urbanístico lucrativo del derecho de propiedad de un terreno, al que su dueño tendrá derecho sufragando el coste de las obras de urbanización que le correspondan. El aprovechamiento subjetivo es lo que resulta de restar del aprovechamiento tipo el porcentaje de aprovechamiento del excedente cuando ésta proceda..

c) Aprovechamiento tipo: aprovechamiento tipo es la edificabilidad unitaria ponderada con los correspondientes coeficientes correctores que el planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en una misma área de reparto, delimitada conforme a lo dispuesto en los artículos 55 y 56, a fin de que a sus propietarios les corresponda, en régimen de igualdad, un aprovechamiento subjetivo idéntico o similar, con independencia de los diferentes aprovechamientos objetivos que el plan permita construir en sus fincas.

d) Excedente de aprovechamiento: excedente de aprovechamiento es la diferencia positiva que resulta al restar del aprovechamiento objetivo de un terreno el aprovechamiento subjetivo que corresponde a la propiedad del mismo.

2. El aprovechamiento tipo provisional previsto en el presente Plan Especial para el conjunto del ámbito objeto de ordenación es 0,4777 m²t/m²s, resultante de dividir la totalidad del aprovechamiento objetivo del sector por la superficie total del mismo. Conforme a los artículos 119 y 394 del ROGTU, podrá ser objeto de revisión en los expedientes reparcelatorios, en función de las siguientes circunstancias:

a) Medición más exhaustiva de la superficie del área reparcelable y de la superficie de dominio público incluido que esté afectado a uso o servicio público.

b) Fijación de coeficientes correctores de uso y tipología, si se justifican rendimientos o valoraciones diferenciadas para cada uno de estos elementos previstos en el Plan Especial.

3. En el presente caso, dada la condición de suelo urbano no consolidado del ámbito objeto de ordenación, se contempla una cesión a la Administración actuante del 5% del aprovechamiento tipo, por lo que el aprovechamiento subjetivo será el 95% del aprovechamiento tipo.

Artículo 10. Calificación del suelo

El presente Plan Especial establece la ordenación pormenorizada del sector fijando la calificación de suelo de cada una de las zonas, asignándoles los distintos usos urbanísticos.

Todo el ámbito del Plan Especial queda calificado en alguna de las siguientes zonas:

- ZONAS DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO
 - ZONAS DE USO RESIDENCIAL
 - Residencial RES
 - ZONAS DE USO TERCIARIO
 - Terciario TER
- ZONAS DOTACIONALES
 - ZONAS VERDES
 - Áreas de Juego SAL
 - Jardines PQL/SJL
 - EQUIPAMIENTOS
 - Educativo-Cultural SED
 - Uso Múltiple SMD
 - RED VIARIA
 - VIARIO DE TRÁNSITO SRV
 - VÍA PECUARIA PVP
 - SISTEMA GENERAL FERROVIARIO PSF
 - SISTEMA GENERAL TRANVIARIO PST

Artículo 11. Superposición horizontal de calificaciones de suelo

1. Por las características propias del Sistema General Ferroviario, el presente Plan Especial prevé la posibilidad de que se superpongan, en el plano horizontal y en distintas cotas, las siguientes calificaciones de suelo:

- Redes de servicio y transporte público.
- Redes de servicio, transporte público, suelos dotacionales (tanto públicos como privados) y suelos residenciales privados vinculados a la construcción de aparcamientos.

2. Las condiciones específicas de esta superposición de calificaciones se regulan en el Capítulo 9.

Artículo 12. Parcelaciones

1. En desarrollo del presente Plan Especial se redactará uno o varios Proyectos de Reparcelación. El área reparcelable, que formará parte de la Unidad de Ejecución, incluirá los terrenos que en su caso se vayan desafectando de su condición de dominio público, junto a aquellos necesarios para conformar parcelas debidamente urbanizadas.

2. Las parcelas resultantes se corresponderán con las parcelas lucrativas grafiadas en los planos de ordenación de este Plan Especial. Con carácter general, estas parcelas tendrán la consideración de parcela mínima, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos que regulan las condiciones de uso y volumen específico de cada manzana. En todo caso, el Proyecto de Reparcelación podrá concretar la parcela mínima para cada manzana, en función de la estructura de propiedad y de las condiciones funcionales y de volumetría exigibles conforme a la normativa técnica en materia de edificación.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES Y REGULACIÓN DE LOS USOS

Artículo 13. Condiciones generales de los usos

1. El presente Plan Especial establece, para cada zona de ordenación, la determinación de aquellos usos permitidos con carácter global y de aquellos otros considerados como compatibles y prohibidos, según las definiciones y características establecidas en los artículos siguientes.
2. El uso global del sector es el residencial.
3. Como usos compatibles se permiten el terciario y el dotacional, público o privado.
4. Como uso incompatible se establece el industrial.

Artículo 14. Definición y características del uso residencial

Se incluye en este uso la vivienda. Las zonas calificadas como residenciales por el Plan Especial se destinarán a vivienda colectiva. Solo se permitirá la vivienda unifamiliar vinculada al uso dotacional.

La reserva mínima de aparcamiento será de 1 plaza cada 100 m², o fracción, de edificabilidad.

Artículo 15. Definición y características del uso terciario

Se incluye en este uso:

- **El comercial:** locales destinados a la venta al por mayor o al por menor, edificios exclusivamente comerciales y locales destinados a la prestación de servicios privados al público.

Se distinguen las siguientes clases de usos y establecimientos comerciales:

A) Por la naturaleza de la actividad:

- a) Comercial propiamente dicho, que a su vez puede dedicarse a la venta predominantemente de productos de alimentación y cotidianos, de productos de consumo ocasional, o a la mezcla de ambas gamas de productos. A estos efectos se considera gama predominante, aquella cuyos productos ocupen una mayor superficie de venta. Se considerará que predomina la gama de productos de alimentación cuando se destine al menos el 25% de la superficie de venta de un local a tales productos, o cuando la superficie destinada a la venta de productos alimentarios en un establecimiento sea superior a 2.500 m²
- b) Servicios: personales y hostelería.
- c) Salas de reunión: espectáculos, casinos, bingos, discotecas, pubs, bares con música, etc.

B) Por su tamaño:

- a) Pequeño comercio: local independiente, cuya superficie de venta sea inferior a 120 m² si se trata de productos de alimentación y cotidianos, ó inferior a 200 m² si se trata de productos de consumo ocasional.
- b) Mediano comercio: local independiente, cuya superficie de venta esté

comprendida entre 120 m² y 399 m² si se trata de productos de alimentación y cotidianos, ó entre 200 m² y 999 m² si se trata de productos de consumo ocasional.

c) Supermercado: establecimiento polivalente, que ofrece en régimen de libre servicio productos de alimentación y consumo cotidiano. Dentro de esta categoría se distingue entre Gran Supermercado cuando la superficie de venta esté comprendida entre 1.000 m² y 2.499 m², y Supermercado propiamente dicho, cuando la superficie de venta esté comprendida entre 400 m² y 999 m².

d) Gran Comercio: establecimiento de venta detallista, con una superficie de ventas de 1.000 m² o superior, que ofrece al público predominantemente diversos productos de consumo ocasional, especializado o no.

e) Centro Comercial: conjunto de establecimientos independientes, concebido y realizado como una unidad en edificio exclusivo o integrado en otro edificio destinado a otros usos, o compuesto por varios edificios relacionados por espacios y servicios comunes. Se distinguen las siguientes categorías de centros comerciales, en función del tamaño de los mismos y del tipo de establecimientos que lo integran.

-1^a Categoría: Conjunto de establecimientos independientes, calificables como pequeños y/o medianos comercios, cuya superficie de venta total es inferior a 2.500 m²

-2^a Categoría: Conjunto de establecimientos independientes, calificables como pequeños y/o medianos comercios, cuya superficie de venta total es igual o superior a 2.500 m²

-3^a Categoría: Conjunto de establecimientos independientes entre los que se encuentra al menos un Supermercado (pequeño o grande), o un Gran Comercio, o un Hipermercado.

A los efectos de la regulación por esta norma, se asimilan a este grupo una gran diversidad de modalidades de locales comerciales agrupados (mercados, agrupaciones comerciales, galerías de alimentación, galerías comerciales, etc.), cuyas características incurran en la definición establecida para centro comercial.

f) Hipermercado: establecimiento polivalente de venta detallista que ofrece en régimen de libre servicio, sobre una superficie de venta mínima de 2.500 m², un amplio conjunto de productos alimentarios y no alimentarios, y que dispone de una amplia área de estacionamiento.

Se admiten como usos complementarios del comercial los de almacenaje de mercancías propias de la actividad y las oficinas propias de la administración del propio establecimiento y, en los grandes comercios e hipermercados, además, los talleres de reparación de los medios mecánicos, equipo de las instalaciones y una vivienda del guarda.

La superficie útil de estos usos complementarios, excepto el almacenaje, no superará la quinta parte de la superficie de venta del establecimiento.

A los efectos de la cuantificación de la superficie de venta a que se refieren los apartados anteriores, se entiende como tal la superficie destinada a la venta de los locales comerciales, independientes o agrupados, de las áreas o locales donde se exponen los productos con carácter habitual y permanente o eventual, a los cuales tenga libre acceso el cliente, así como los escaparates y los espacios internos destinados al tránsito de las

personas y a la presentación o dispensación de los productos; por tanto, quedan excluidas de este cómputo las superficies destinadas a instalaciones, almacenaje, zonas de cargas y descargas, aparcamientos de vehículos, oficinas y, en general, las dependencias cuyo acceso está restringido al público.

La reserva mínima de aparcamiento será de 25 plazas cada 100 m², o fracción, de edificabilidad.

- **El hotelero:** edificios destinados a alojamiento temporal de transeúntes tales como hoteles, apartahoteles, moteles etc. Este uso es incompatible con el residencial y solo se permitirá cuando se implante en edificio exclusivo.

La reserva mínima de aparcamiento será de 1 plaza cada 50 m², o fracción, de edificabilidad.

- **El de oficinas:** actividades administrativas cuya función principal es la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de asesoramiento, gestión y similares, realizados a partir del manejo y transmisión de información y documentos con diferente soporte. Se incluyen en esta categoría tanto las oficinas como los despachos profesionales.

La reserva mínima de aparcamiento será de 1 plaza cada 100 m², o fracción, de edificabilidad.

Artículo 16. Definición y características del uso dotacional

Es el uso cuya función es la de proveer a los ciudadanos en general de las instalaciones y edificaciones que hagan posible su educación, progreso cultural, atención a su salud, ocio y bienestar, así como la de proporcionar los servicios propios de la vida urbana. Puede ser docente, cultural (teatros, salas de exposiciones, museos, bibliotecas, auditorios, etc.), sanitario (hospitales, clínicas, ambulatorios, centros de salud, etc.), social (servicios sociales, etc.), asistencial (guarderías, asilos, centros de asistencia a disminuidos, clubes de ancianos, etc.), y religioso (iglesias, edificios o locales destinados al culto, etc.).

Dentro del uso dotacional y en lo relativo a la manzana calificada como Sistema General Ferroviario PSF, se prevé su uso como sistema ferroviario de transportes, admitiéndose en su ámbito el uso terciario, conforme a las determinaciones establecidas en los artículos correspondientes de estas normas urbanísticas.

CAPÍTULO 5. CONCEPTOS Y DEFINICIÓN DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS**Artículo 17. Definición de altura reguladora**

1. La altura reguladora es la distancia en metros desde la rasante del terreno donde se apoya la edificación, una vez urbanizado, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de su última planta, medida en el punto medio de la fachada, en la calle de mayor cota altimétrica.

2. Por encima de la altura máxima reguladora se permiten cajas de ascensores y escaleras y otras instalaciones. La altura máxima de estos elementos no podrá exceder de 3 metros por encima de la altura reguladora de la edificación. Las instalaciones no podrán quedar vistas y los elementos construidos se integrarán compositivamente con el resto de la edificación. Su ubicación y tratamiento formal se detallará convenientemente en el proyecto que se presente para la solicitud de licencia.

Artículo 18. Definición de coeficiente de ocupación

El coeficiente de ocupación es la relación existente entre la superficie ocupada por la edificación y la superficie neta de parcela. Se entiende por superficie ocupada de una parcela la superficie de la proyección horizontal de la edificación, incluyendo todos sus elementos, incluso los cuerpos volados.

La ocupación permitida en plantas sótano será, en todos los casos, del 100%.

Artículo 19. Definición de edificabilidad

La edificabilidad es la superficie construida total de una determinada parcela, es decir, la suma de las superficies construidas de cada planta que componen las edificaciones existentes sobre ella.

Se entiende por superficie construida la superficie comprendida en el perímetro definido por la cara exterior de los cerramientos de la edificación con el exterior o con otras edificaciones.

No computará a efectos de este parámetro la superficie construida de los sótanos ni de los soportales.

Computará a efectos de este parámetro la superficie de las entreplantas, áticos y aprovechamientos bajo cubierta (respecto a estos últimos, computarán aquellas áreas que tengan una altura libre superior a 1,50 m).

Así mismo computará la superficie de los cuerpos volados cuando estén cerrados en todo su perímetro. En caso contrario, computará sólo el 50% de su superficie.

Artículo 20. Definición de coeficiente de edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad neta es la relación entre la edificabilidad de un parcela y la superficie neta de la misma.

Artículo 21. Definición de área de posición de la edificación

Para algunas de las parcelas dotacionales, la posición de la edificación se establece mediante el concepto de “área de posición de la edificación” que se define como la superficie en la que se deberán ubicar las construcciones, sin obligación de alinearse a la línea que define esta área.

CAPÍTULO 6. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 22. Sistemas de ordenación

El Plan Especial define dos sistemas de ordenación:

- Por Edificación Aislada, para algunas de las parcelas dotacionales y para las parcelas residenciales 24 a 28, siendo la tipología de todas las edificaciones la de Bloque Exento.
- Por alineación de calle, para el resto de las edificaciones, siendo la tipología de todas las edificaciones la de Manzana Cerrada. Este sistema de ordenación se define de manera gráfica, siendo las alineaciones de la edificación las que se determinan en los esquemas que figuran en estas normas y los planos de ordenación.

Artículo 23. Fachadas

1. Los huecos de las fachadas orientadas a sur, sur oeste y oeste dispondrán de protecciones solares exteriores a partir de la primera planta que garanticen un factor de sombra adecuado. En las fachadas sur se recomiendan los voladizos calculados para evitar la incidencia directa del sol en los meses de verano. En el resto de fachadas se recomiendan los sistemas pasivos móviles.

2. Se prohíbe la colocación de instalaciones vistas en fachada: aires acondicionados, antenas, paneles solares y cualquier elemento que pueda distorsionar la imagen del edificio. Los proyectos que se presenten para la solicitud de licencia contemplarán la ubicación detallada de cada uno de estos elementos.

3. Salvo en los casos en que se prohíbe expresamente en las Condiciones Particulares de cada manzana, se permiten los cuerpos volados en fachada con las siguientes condiciones:

- Vuelo máximo sobre la alineación: 1m
- Longitud máxima de los vuelos cerrados: 30% de la longitud de la fachada sobre la que vuela (no de la totalidad de la longitud de la fachada de la edificación)
- No se permiten vuelos abiertos corridos. Éstos se ajustarán a los huecos de la edificación, no pudiendo exceder su longitud.

Artículo 24. Plantas por debajo de la rasante del terreno

1. Se permiten plantas de sótano que podrán ocupar el 100% de la parcela.

2. No se permiten plantas semisótano salvo que, a causa de la diferencia de rasante de los viarios, la planta de sótano adquiera esta condición en alguna parte de las fachadas de la edificación. En cualquier caso, el acceso a la edificación se situará a cota de la rasante del terreno.

Artículo 25. Número de plantas y altura máxima reguladora

El número de plantas que deberán tener las edificaciones es el regulado en las Condiciones Particulares de cada zona. Salvo en el caso de las zonas

dotacionales, no podrá construirse un número menor de plantas al determinado en estas normas urbanísticas.

La altura máxima reguladora es la regulada en las Condiciones Particulares de cada zona y tiene carácter de máximo, pudiéndose tolerar una altura menor siempre que la edificación tenga el número de plantas indicado.

Artículo 26. Ruidos y vibraciones

1. Para la obtención de la oportuna licencia de obras, los proyectos de edificación comprendidos en una franja de 70 metros contados desde el trasdós del muro de contención del terreno, o bien desde la arista exterior de la plataforma del ferrocarril en su caso, deberán incluir un estudio de impacto acústico y de vibración producida por este y las correspondientes medidas correctoras adoptadas por dichos proyectos edificatorios, que aseguren que los niveles sonoros y las vibraciones están dentro de los niveles permitidos por la normativa específica.

2. Los contenidos específicos de este estudio son:

- Establecimiento de las medidas correctoras que sean necesarias para garantizar los niveles límite de inmisión de vibraciones y de inmisión de ruido inducido por vibraciones.
- Descripción de la ejecución y el control de la puesta en obra de las medidas que se determinen.
- Las mediciones se realizarán por laboratorios de ensayo acreditados en acústica ambiental en edificios.

3. En la documentación de terminación de las obras de edificación se incluirá el certificado de ejecución de las medidas establecidas en el estudio de ruidos y vibraciones, por técnico o empresa competente.

Artículo 27. Medidas de protección ante el riesgo de inundación

1. En las parcelas lindantes a viarios o espacios libres sujetos a riesgo de inundación, identificadas en el Capítulo 7, serán de aplicación las siguientes condiciones:

- Las rampas para acceso a garajes se realizaran superando una cota mínima de 25 cm sobre la rasante que tenga la calzada en la línea del bordillo.
- El sistema de saneamiento de los edificios será siempre separativo
- El saneamiento de las plantas que se encuentren por debajo de la rasante de la acera, será independiente del saneamiento del resto del edificio, y deberá estar conectado a la red de alcantarillado mediante un sistema de bombeo independiente.
- La cota de la generatriz inferior de las conducciones de la red horizontal de saneamiento del interior del edificio, nunca será inferior a 1,0 metro respecto a la cota de la rasante de la acera en el punto de acometida.
- Las conducciones de pluviales de los edificios deberán ser estancas frente a las presiones producidas en caso de inundación (mínimo una atmosfera).
- Los patios en planta baja, evacuaran sus pluviales mediante red independiente de la del resto del edificio

- Los elementos más sensibles de la instalación eléctrica, tales como centro de transformación, caja general de protección, cuadro de mando de la instalación de bombeo, se situarán a una cota mínima de 50 cm por encima de la cota de la rasante de la acera en línea de fachada.
2. En el proyecto de urbanización, a ambos lados de la calle Luis Sánchez Octavio Toledo, junto al bordillo, se incluirá una red secundaria de aguas pluviales para conexión directa de acometidas de pluviales domiciliarias e imbornales.

CAPÍTULO 7. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS MANZANAS LUCRATIVAS

Artículo 28. Manzana 1

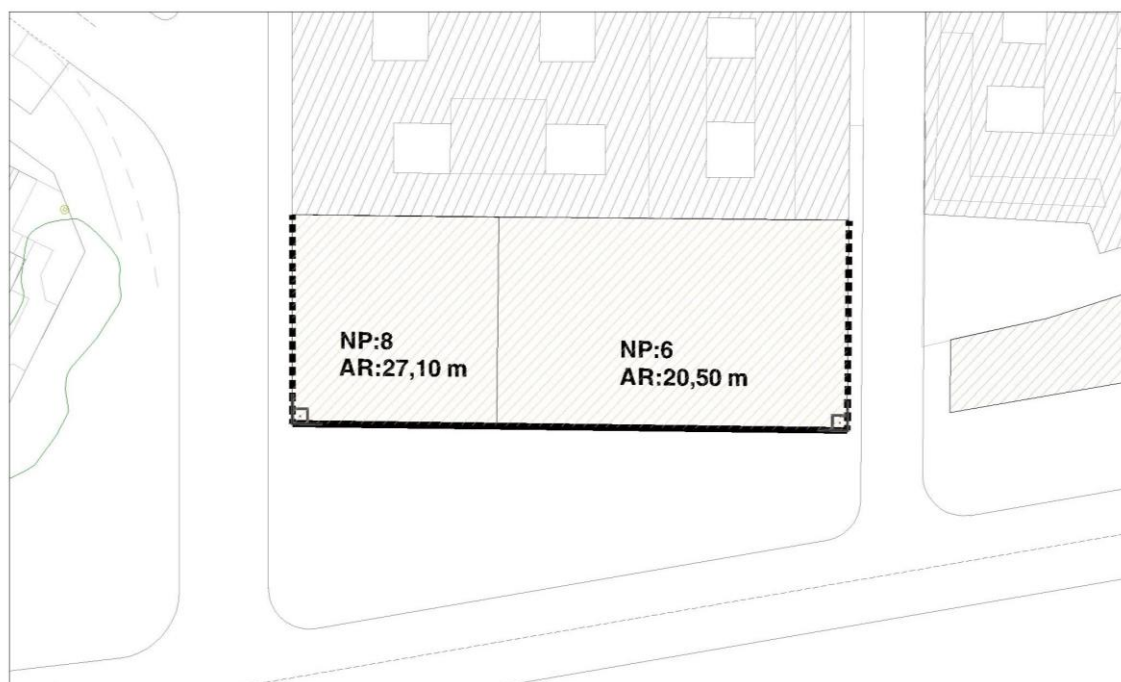
1. Usos:

- Característico: residencial y terciario, en el siguiente modo.
 - Planta baja: terciario, en todas sus clases, y dotacional. Se prohíbe el uso residencial.
 - Plantas de piso: residencial y terciario oficinas servicios profesionales.
- Compatible: en edificio exclusivo, terciario en todas sus clases y dotacional en cualquiera de sus opciones.
- Prohibido: industrial.

2. Edificabilidad: 3.045 m² techo.

3. No se permiten vuelos en la fachada norte de la edificación.

4. Condiciones de la edificación: la posición de la edificación, la altura máxima y el número de plantas son los definidos en el siguiente esquema:



- Prolongación de alineación existente
- Alineación definida por el proyecto de urbanización
- ⊥ Alineación perpendicular a la definida gráficamente
- NP:-- Número de plantas
- AR:-- m Altura máxima reguladora

Otras condiciones:

1.- Los proyectos de edificación comprendidos en una franja de 70 metros contados desde el trasdós del muro de contención del terreno, o bien, en su caso, desde la arista exterior de la plataforma del ferrocarril, deberán incluir un estudio de impacto acústico y de vibración producida por la actividad ferroviaria, justificando la adopción, cuando procedan, de las correspondientes medidas correctoras. A tal efecto, en la documentación de terminación de las obras de edificación se incluirá el certificado de ejecución de las medidas establecidas en el estudio de ruidos y vibraciones, por técnico o empresa competente.

2.- El proyecto de edificación justificará adecuadamente que el diseño de los edificios se ha llevado a cabo con criterios de sostenibilidad ambiental y eficiencia energética. Para ello, justificarán que el diseño adoptado y los materiales escogidos garantizan la eficiencia energética de la edificación, incluyendo un estudio de la demanda energética del edificio y un análisis comparativo de las alternativas posibles en cuanto a las características de los materiales y de orientación de los elementos de la edificación. De este modo, deberá quedar garantizado que la alternativa escogida es la óptima desde el punto de vista del ahorro energético.

3. En general, cuando la tipología lo permita, los proyectos procuraran garantizar las ventilaciones cruzadas de las distintas estancias. Esta condición será obligatoria en las dependencias destinadas a oficinas.

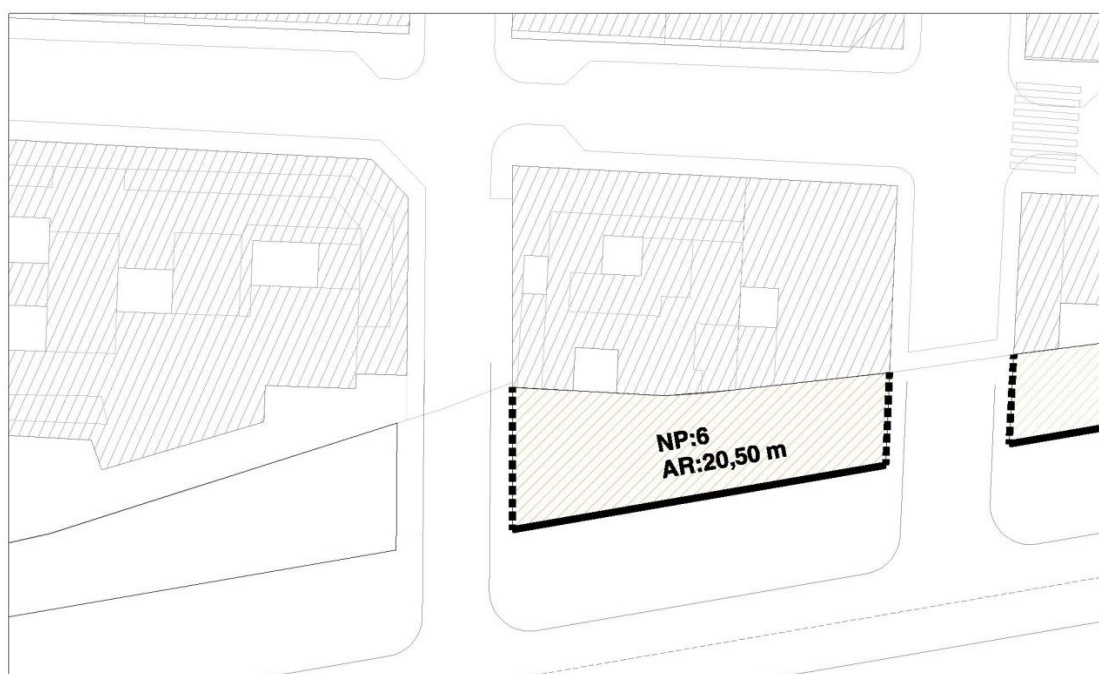
Artículo 29. Manzana 2

1. Usos:

- Característico: residencial y terciario, en el siguiente modo.
 - Planta baja: terciario en todas sus clases y dotacional. Se prohíbe el uso residencial.
 - Plantas de piso: residencial y terciario oficinas servicios profesionales.
- Compatible: en edificio exclusivo, terciario en todas sus clases y dotacional en cualquiera de sus opciones.
- Prohibido: industrial.

2. Edificabilidad: 1.320 m2 techo.

3. Condiciones de la edificación: la posición de la edificación, la altura máxima y el número de plantas son los definidos en el siguiente esquema:



- Prolongación de alineación existente
- Alineación definida por el proyecto de urbanización
- ┌┐ Alineación perpendicular a la definida gráficamente
- NP:-- Número de plantas
- AR:-- m Altura máxima reguladora

Otras condiciones:

1.- Los proyectos de edificación comprendidos en una franja de 70 metros contados desde el trasdós del muro de contención del terreno, o bien, en su caso, desde la arista exterior de la plataforma del ferrocarril, deberán incluir un estudio de impacto acústico y de vibración producida por la actividad ferroviaria, justificando la adopción, cuando procedan, de las correspondientes medidas correctoras. A tal efecto, en la documentación de terminación de las obras de edificación se incluirá el certificado de ejecución de las medidas establecidas en el estudio de ruidos y vibraciones, por técnico o empresa competente.

2.- El proyecto de edificación justificará adecuadamente que el diseño de los edificios se ha llevado a cabo con criterios de sostenibilidad ambiental y eficiencia energética. Para ello, justificarán que el diseño adoptado y los materiales escogidos garantizan la eficiencia energética de la edificación, incluyendo un estudio de la demanda energética del edificio y un análisis comparativo de las alternativas posibles en cuanto a las características de los materiales y de orientación de los elementos de la edificación. De este modo, deberá quedar garantizado que la alternativa escogida es la óptima desde el punto de vista del ahorro energético.

3. En general, cuando la tipología lo permita, los proyectos procuraran garantizar las ventilaciones cruzadas de las distintas estancias. Esta condición será obligatoria en las dependencias destinadas a oficinas.

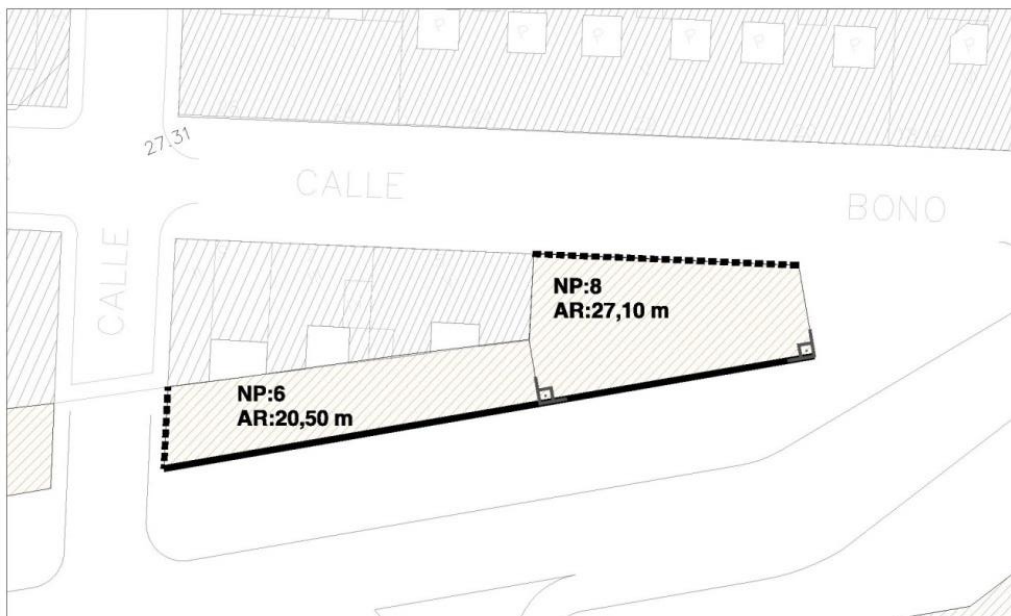
Artículo 30. Manzana 3

1. Usos:

- Característico: residencial y terciario, en el siguiente modo.
 - Planta baja: terciario en todas sus clases y dotacional. Se prohíbe el uso residencial.
 - Plantas de piso: residencial y terciario oficinas servicios profesionales.
- Compatible: en edificio exclusivo, terciario en todas sus clases y dotacional en cualquiera de sus opciones.
- Prohibido: industrial.

2. Edificabilidad: 2.660 m2 techo.

3. Condiciones de la edificación: la posición de la edificación, la altura máxima y el número de plantas son los definidos en el siguiente esquema:



- Prolongación de alineación existente
- Alineación definida por el proyecto de urbanización
- ⊥ Alineación perpendicular a la definida gráficamente
- NP:6** Número de plantas
- AR:20,50 m** Altura máxima reguladora

Otras condiciones:

1.- Los proyectos de edificación comprendidos en una franja de 70 metros contados desde el trasdós del muro de contención del terreno, o bien, en su caso, desde la arista exterior de la plataforma del ferrocarril, deberán incluir un estudio de impacto acústico y de vibración producida por la actividad ferroviaria, justificando la adopción, cuando procedan, de las correspondientes medidas correctoras. A tal efecto, en la documentación de terminación de las obras de edificación se incluirá el certificado de ejecución de las medidas establecidas en el estudio de ruidos y vibraciones, por técnico o empresa competente.

2.- El proyecto de edificación justificará adecuadamente que el diseño de los edificios se ha llevado a cabo con criterios de sostenibilidad ambiental y eficiencia energética. Para ello, justificarán que el diseño adoptado y los materiales escogidos garantizan la eficiencia energética de la edificación, incluyendo un estudio de la demanda energética del edificio y un análisis comparativo de las alternativas posibles en cuanto a las características de los materiales y de orientación de los elementos de la edificación. De este modo, deberá quedar garantizado que la alternativa escogida es la óptima desde el punto de vista del ahorro energético.

3. En general, cuando la tipología lo permita, los proyectos procuraran garantizar las ventilaciones cruzadas de las distintas estancias. Esta condición será obligatoria en las dependencias destinadas a oficinas.

Artículo 31. Manzana 4

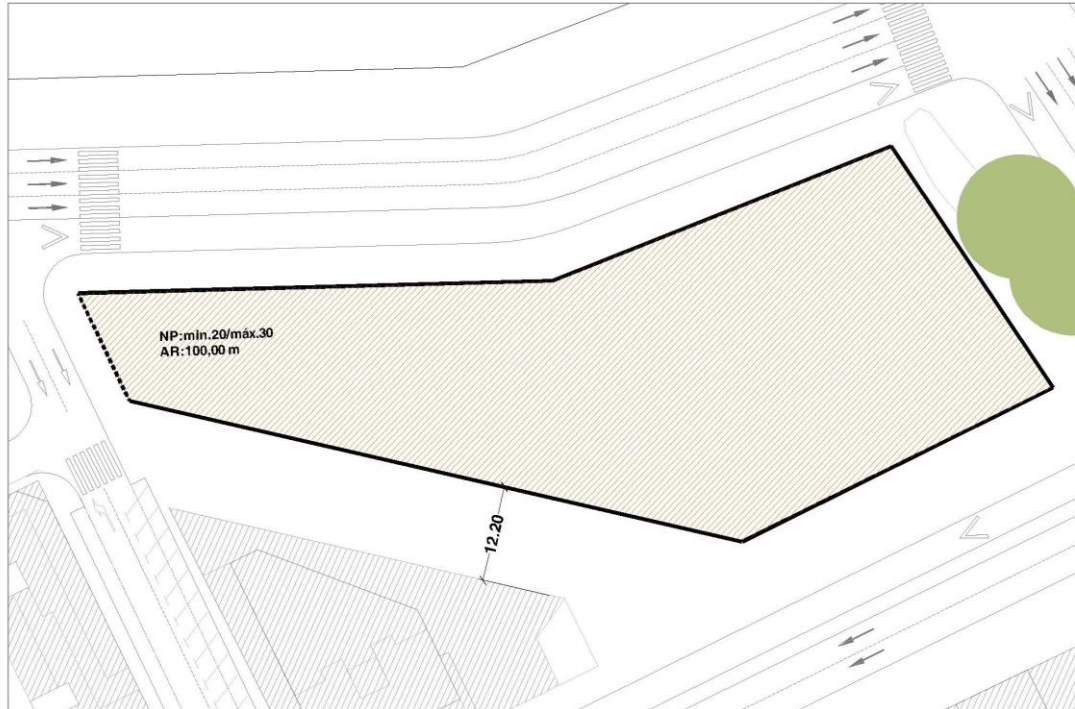
1. Usos: terciario en todas sus clases y dotacional. Se prohíbe el uso residencial.

2. Para garantizar el acceso a la infraestructura hidráulica existente bajo la parcela, en el espacio limitado por los planos verticales paralelos a los bordes de la conducción existente y a 3 metros de los mismos, existirá una altura libre mínima de 4 metros y un pavimento capaz de soportar tráfico pesado, estableciéndose una servidumbre para la entrada de maquinaria en las labores de mantenimiento e inspección de los colectores. La estructura del edificio deberá garantizar su no afección a las instalaciones hidráulicas existentes, que tendrán un perímetro mínimo de protección de 3 metros

3. Como protección antes los riesgos de inundación, serán de aplicación las condiciones reguladas en el artículo 27.

4. La edificación cumplirá las siguientes condiciones:

- Edificabilidad máxima: 33.218 m²t
- Número mínimo de plantas: 20
- Número máximo de plantas: 30
- Ocupación de parcela:
 - Planta baja, primera, segunda y tercera: hasta el 90% de la parcela
 - Resto libre, con la condición que determina tener que cumplir con la altura mínima de 25 plantas



- Prolongación de alineación existente
- Alineación definida por el proyecto de urbanización
- ⊥ Alineación perpendicular a la definida gráficamente
- NP:6 Número de plantas
- AR:20,50 m Altura máxima reguladora

Otras condiciones:

1.- Los proyectos de edificación comprendidos en una franja de 70 metros contados desde el trasdós del muro de contención del terreno, o bien, en su caso, desde la arista exterior de la plataforma del ferrocarril, deberán incluir un estudio de impacto acústico y de vibración producida por la actividad ferroviaria, justificando la adopción, cuando procedan, de las correspondientes medidas correctoras. A tal efecto, en la documentación de terminación de las obras de edificación se incluirá el certificado de ejecución de las medidas establecidas en el estudio de ruidos y vibraciones, por técnico o empresa competente.

2.- El proyecto de edificación justificará adecuadamente que el diseño de los edificios se ha llevado a cabo con criterios de sostenibilidad ambiental y eficiencia energética. Para ello, justificarán que el diseño adoptado y los materiales escogidos garantizan la eficiencia energética de la edificación, incluyendo un estudio de la demanda energética del edificio y un análisis comparativo de las alternativas posibles en cuanto a las características de los materiales y de orientación de los elementos de la edificación. De este modo, deberá quedar garantizado que la alternativa escogida es la óptima desde el punto de vista del ahorro energético.

3. En general, cuando la tipología lo permita, los proyectos procuraran garantizar las ventilaciones cruzadas de las distintas estancias. Esta condición será obligatoria en las dependencias destinadas a oficinas.

Artículo 32. Manzana 5

1. Usos:

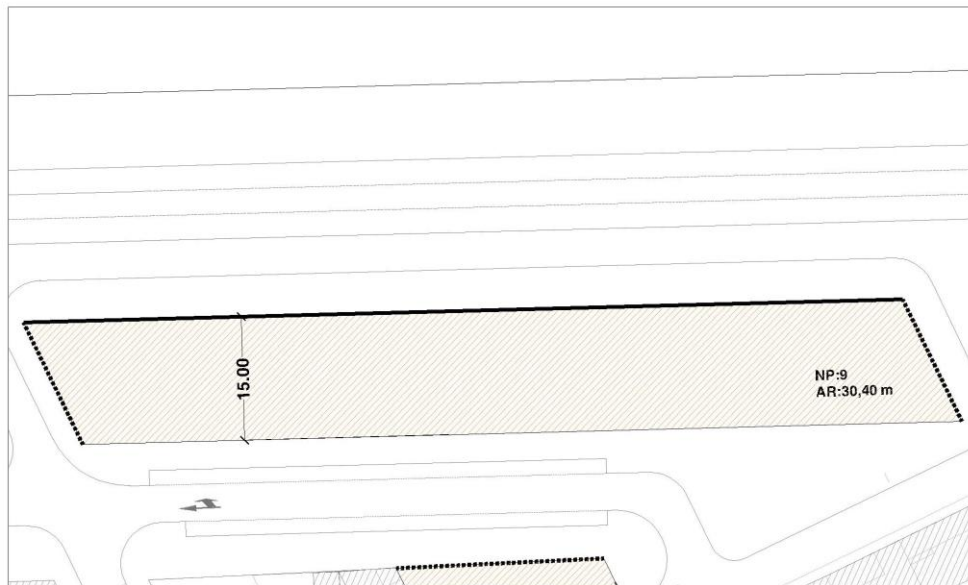
- Característico: residencial y terciario, en el siguiente modo.
 - Planta baja: terciario en todas sus clases y dotacional. Se prohíbe el uso residencial.
 - Plantas de piso: residencial y terciario oficinas servicios profesionales.
- Compatible: en edificio exclusivo, terciario en todas sus clases y dotacional en cualquiera de sus opciones.
- Prohibido: industrial.

2. Edificabilidad: 14.391 m² techo.

3. Como protección antes los riesgos de inundación, serán de aplicación las condiciones reguladas en el artículo 27.

4. Con excepción de aquellos elementos que sirvan exclusivamente para la protección solar, no se permiten vuelos en la fachada sur de la edificación.

5. Condiciones de la edificación: la posición de la edificación, la altura máxima y el número de plantas son los definidos en el siguiente esquema:



- Prolongación de alineación existente
- Alineación definida por el proyecto de urbanización
- ⊥ Alineación perpendicular a la definida gráficamente
- NP:-- Número de plantas
- AR:-- m Altura máxima reguladora

Otras condiciones:

1.- Los proyectos de edificación comprendidos en una franja de 70 metros contados desde el trasdós del muro de contención del terreno, o bien, en su caso, desde la arista exterior de la plataforma del ferrocarril, deberán incluir un estudio de impacto acústico y de vibración producida por la actividad ferroviaria, justificando la adopción, cuando procedan, de las correspondientes medidas correctoras. A tal efecto, en la documentación de terminación de las obras de edificación se incluirá el certificado de ejecución de las medidas establecidas en el estudio de ruidos y vibraciones, por técnico o empresa competente.

2.- El proyecto de edificación justificará adecuadamente que el diseño de los edificios se ha llevado a cabo con criterios de sostenibilidad ambiental y eficiencia energética. Para ello, justificarán que el diseño adoptado y los materiales escogidos garantizan la eficiencia energética de la edificación, incluyendo un estudio de la demanda energética del edificio y un análisis comparativo de las alternativas posibles en cuanto a las características de los materiales y de orientación de los elementos de la edificación. De este modo, deberá quedar garantizado que la alternativa escogida es la óptima desde el punto de vista del ahorro energético.

3. En general, cuando la tipología lo permita, los proyectos procuraran garantizar las ventilaciones cruzadas de las distintas estancias. Esta condición será obligatoria en las dependencias destinadas a oficinas.

Artículo 33. Manzana 6

1. Usos:

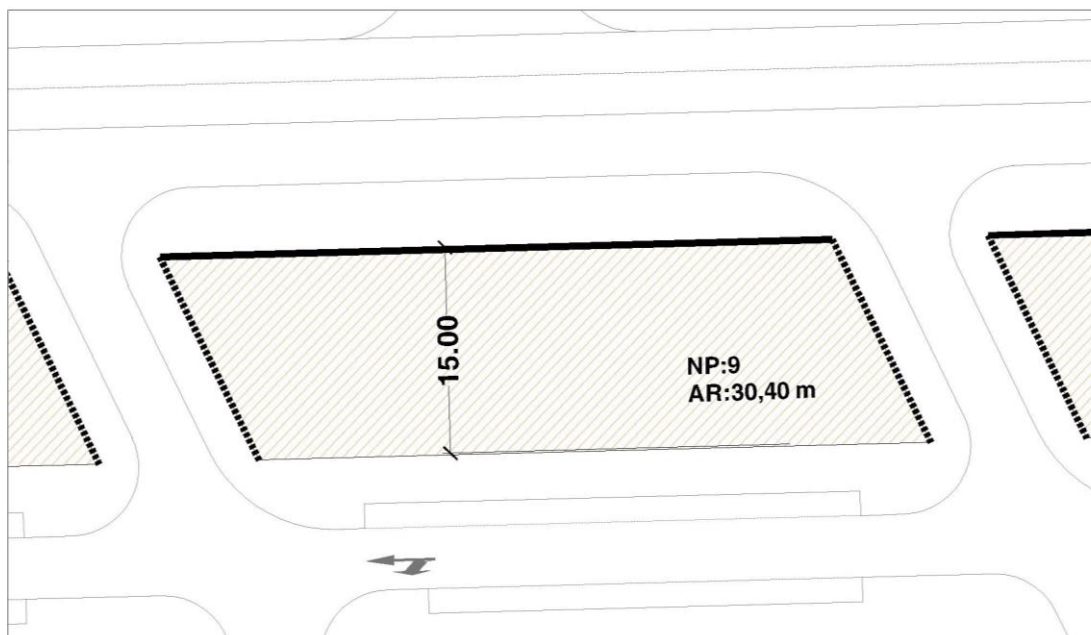
- Característico: residencial y terciario, en el siguiente modo.
 - Planta baja: terciario en todas sus clases y dotacional. Se prohíbe el uso residencial.
 - Plantas de piso: residencial y terciario oficinas servicios profesionales.
- Compatible: en edificio exclusivo, terciario en todas sus clases y dotacional en cualquiera de sus opciones.
- Prohibido: industrial.

2. Edificabilidad: 6.615 m² techo.

3. Como protección antes los riesgos de inundación, serán de aplicación las condiciones reguladas en el artículo 27.

4. Con excepción de aquellos elementos que sirvan exclusivamente para la protección solar, no se permiten vuelos en la fachada sur de la edificación.

5. Condiciones de la edificación: la posición de la edificación, la altura máxima y el número de plantas son los definidos en el siguiente esquema:



| | |
|------------|---|
| | Prolongación de alineación existente |
| ———— | Alineación definida por el proyecto de urbanización |
| └┘ | Alineación perpendicular a la definida gráficamente |
| NP:6 | Número de plantas |
| AR:20,50 m | Altura máxima reguladora |

Otras condiciones:

1.- Los proyectos de edificación comprendidos en una franja de 70 metros contados desde el trasdós del muro de contención del terreno, o bien, en su caso, desde la arista exterior de la plataforma del ferrocarril, deberán incluir un estudio de impacto acústico y de vibración producida por la actividad ferroviaria, justificando la adopción, cuando procedan, de las correspondientes medidas correctoras. A tal efecto, en la documentación de terminación de las obras de edificación se incluirá el certificado de ejecución de las medidas establecidas en el estudio de ruidos y vibraciones, por técnico o empresa competente.

2.- El proyecto de edificación justificará adecuadamente que el diseño de los edificios se ha llevado a cabo con criterios de sostenibilidad ambiental y eficiencia energética. Para ello, justificarán que el diseño adoptado y los materiales escogidos garantizan la eficiencia energética de la edificación, incluyendo un estudio de la demanda energética del edificio y un análisis comparativo de las alternativas posibles en cuanto a las características de los materiales y de orientación de los elementos de la edificación. De este modo, deberá quedar garantizado que la alternativa escogida es la óptima desde el punto de vista del ahorro energético.

3. En general, cuando la tipología lo permita, los proyectos procuraran garantizar las ventilaciones cruzadas de las distintas estancias. Esta condición será obligatoria en las dependencias destinadas a oficinas.

Artículo 34. Manzana 7

1. Usos:

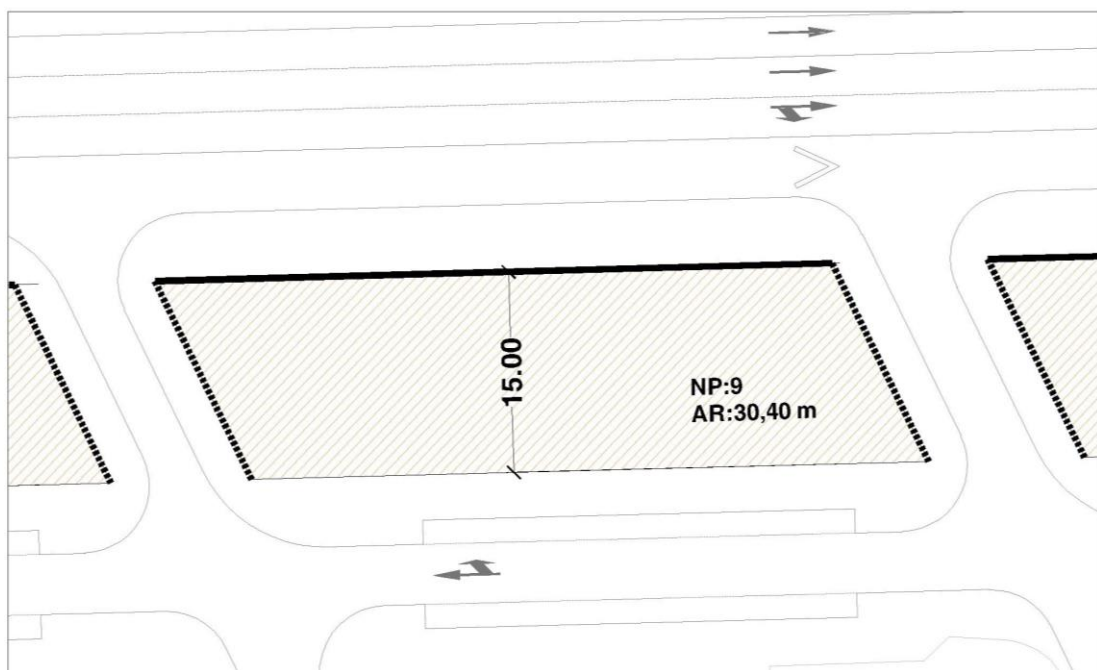
- Característico: residencial y terciario, en el siguiente modo.
 - Planta baja: terciario en todas sus clases y dotacional. Se prohíbe el uso residencial.
 - Plantas de piso: residencial y terciario oficinas servicios profesionales.
- Compatible: en edificio exclusivo, terciario en todas sus clases y dotacional en cualquiera de sus opciones.
- Prohibido: industrial.

2. Edificabilidad: 6.831 m² techo.

3. Como protección antes los riesgos de inundación, serán de aplicación las condiciones reguladas en el artículo 27.

4. Con excepción de aquellos elementos que sirvan exclusivamente para la protección solar, no se permiten vuelos en la fachada sur de la edificación.

5. Condiciones de la edificación: la posición de la edificación, la altura máxima y el número de plantas son los definidos en el siguiente esquema:



| | |
|---------|---|
| | Prolongación de alineación existente |
| ———— | Alineación definida por el proyecto de urbanización |
| └┘ | Alineación perpendicular a la definida gráficamente |
| NP:-- | Número de plantas |
| AR:-- m | Altura máxima reguladora |

Otras condiciones:

1.- Los proyectos de edificación comprendidos en una franja de 70 metros contados desde el trasdós del muro de contención del terreno, o bien, en su caso, desde la arista exterior de la plataforma del ferrocarril, deberán incluir un estudio de impacto acústico y de vibración producida por la actividad ferroviaria, justificando la adopción, cuando procedan, de las correspondientes medidas correctoras. A tal efecto, en la documentación de terminación de las obras de edificación se incluirá el certificado de ejecución de las medidas establecidas en el estudio de ruidos y vibraciones, por técnico o empresa competente.

2.- El proyecto de edificación justificará adecuadamente que el diseño de los edificios se ha llevado a cabo con criterios de sostenibilidad ambiental y eficiencia energética. Para ello, justificarán que el diseño adoptado y los materiales escogidos garantizan la eficiencia energética de la edificación, incluyendo un estudio de la demanda energética del edificio y un análisis comparativo de las alternativas posibles en cuanto a las características de los materiales y de orientación de los elementos de la edificación. De este modo, deberá quedar garantizado que la alternativa escogida es la óptima desde el punto de vista del ahorro energético.

3. En general, cuando la tipología lo permita, los proyectos procuraran garantizar las ventilaciones cruzadas de las distintas estancias. Esta condición será obligatoria en las dependencias destinadas a oficinas.

Artículo 35. Manzana 8

1. Usos:

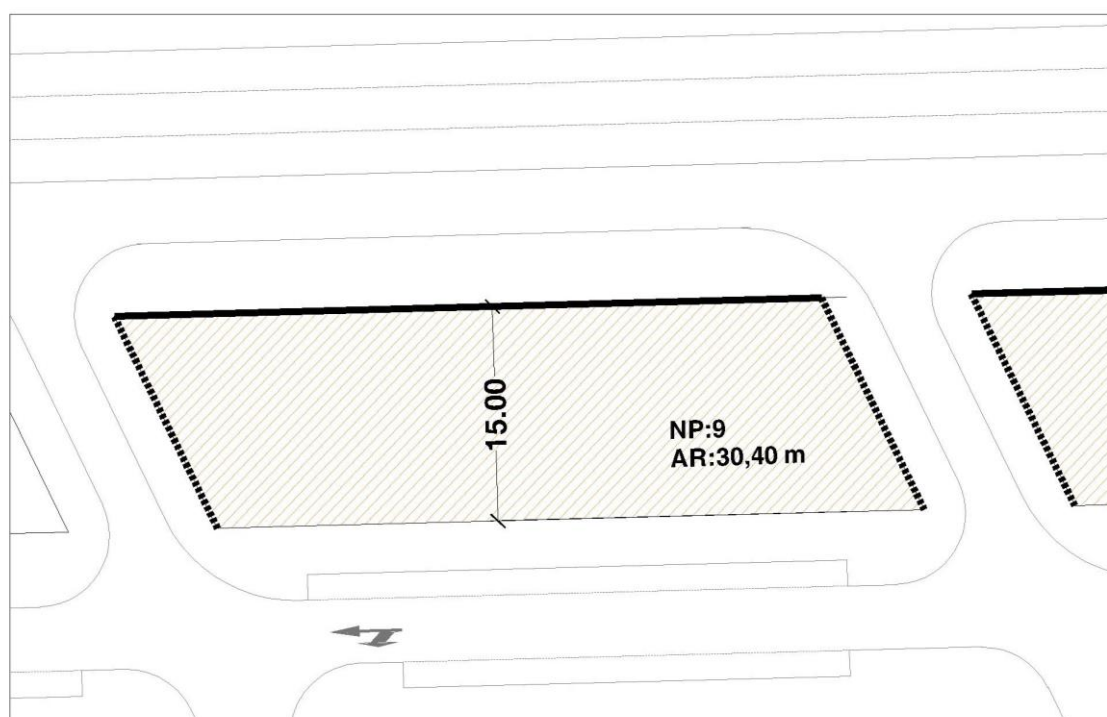
- Característico: residencial y terciario, en el siguiente modo.
 - Planta baja: terciario en todas sus clases y dotacional. Se prohíbe el uso residencial.
 - Plantas de piso: residencial y terciario oficinas servicios profesionales.
- Compatible: en edificio exclusivo, terciario en todas sus clases y dotacional en cualquiera de sus opciones.
- Prohibido: industrial.

2. Edificabilidad: 6.669 m² techo.

3. Como protección antes los riesgos de inundación, serán de aplicación las condiciones reguladas en el artículo 27.

4. Con excepción de aquellos elementos que sirvan exclusivamente para la protección solar, no se permiten vuelos en la fachada sur de la edificación.

5. Condiciones de la edificación: la posición de la edificación, la altura máxima y el número de plantas son los definidos en el siguiente esquema:



- Prolongación de alineación existente
- Alineación definida por el proyecto de urbanización
- ⊥ Alineación perpendicular a la definida gráficamente
- NP:6 Número de plantas
- AR:20,50 m Altura máxima reguladora

Otras condiciones:

1.- Los proyectos de edificación comprendidos en una franja de 70 metros contados desde el trasdós del muro de contención del terreno, o bien, en su caso, desde la arista exterior de la plataforma del ferrocarril, deberán incluir un estudio de impacto acústico y de vibración producida por la actividad ferroviaria, justificando la adopción, cuando procedan, de las correspondientes medidas correctoras. A tal efecto, en la documentación de terminación de las obras de edificación se incluirá el certificado de ejecución de las medidas establecidas en el estudio de ruidos y vibraciones, por técnico o empresa competente.

2.- El proyecto de edificación justificará adecuadamente que el diseño de los edificios se ha llevado a cabo con criterios de sostenibilidad ambiental y eficiencia energética. Para ello, justificarán que el diseño adoptado y los materiales escogidos garantizan la eficiencia energética de la edificación, incluyendo un estudio de la demanda energética del edificio y un análisis comparativo de las alternativas posibles en cuanto a las características de los materiales y de orientación de los elementos de la edificación. De este modo, deberá quedar garantizado que la alternativa escogida es la óptima desde el punto de vista del ahorro energético.

3. En general, cuando la tipología lo permita, los proyectos procuraran garantizar las ventilaciones cruzadas de las distintas estancias. Esta condición será obligatoria en las dependencias destinadas a oficinas.

Artículo 36. Manzana 9

1. Usos:

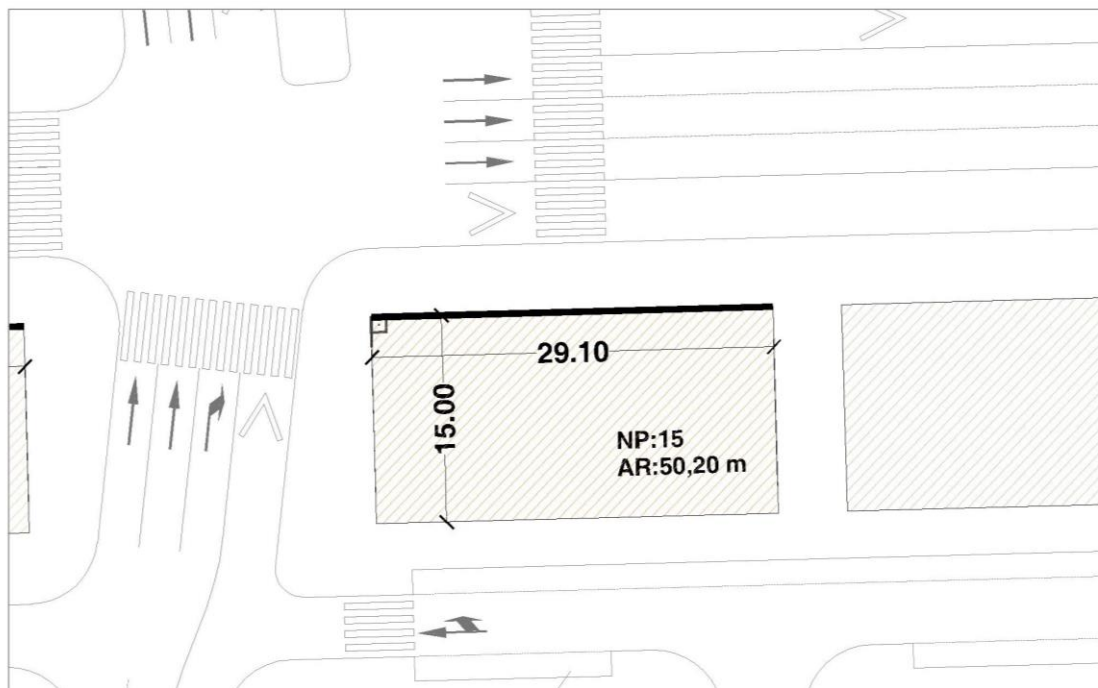
- Característico: residencial y terciario, en el siguiente modo.
 - Planta baja: terciario en todas sus clases y dotacional. Se prohíbe el uso residencial.
 - Plantas de piso: residencial y terciario oficinas servicios profesionales.
- Compatible: en edificio exclusivo, terciario en todas sus clases y dotacional en cualquiera de sus opciones.
- Prohibido: industrial.

2. Edificabilidad: 6.555 m² techo.

3. Como protección antes los riesgos de inundación, serán de aplicación las condiciones reguladas en el artículo 27.

4. Con excepción de aquellos elementos que sirvan exclusivamente para la protección solar, no se permiten vuelos en la fachada sur de la edificación.

5. Condiciones de la edificación: la posición de la edificación, la altura máxima y el número de plantas son los definidos en el siguiente esquema:



- Prolongación de alineación existente
- Alineación definida por el proyecto de urbanización
- ⊥ Alineación perpendicular a la definida gráficamente
- NP:6 Número de plantas
- AR:20,50 m Altura máxima reguladora

Otras condiciones:

1.- Los proyectos de edificación comprendidos en una franja de 70 metros contados desde el trasdós del muro de contención del terreno, o bien, en su caso, desde la arista exterior de la plataforma del ferrocarril, deberán incluir un estudio de impacto acústico y de vibración producida por la actividad ferroviaria, justificando la adopción, cuando procedan, de las correspondientes medidas correctoras. A tal efecto, en la documentación de terminación de las obras de edificación se incluirá el certificado de ejecución de las medidas establecidas en el estudio de ruidos y vibraciones, por técnico o empresa competente.

2.- El proyecto de edificación justificará adecuadamente que el diseño de los edificios se ha llevado a cabo con criterios de sostenibilidad ambiental y eficiencia energética. Para ello, justificarán que el diseño adoptado y los materiales escogidos garantizan la eficiencia energética de la edificación, incluyendo un estudio de la demanda energética del edificio y un análisis comparativo de las alternativas posibles en cuanto a las características de los materiales y de orientación de los elementos de la edificación. De este modo, deberá quedar garantizado que la alternativa escogida es la óptima desde el punto de vista del ahorro energético.

3. En general, cuando la tipología lo permita, los proyectos procuraran garantizar las ventilaciones cruzadas de las distintas estancias. Esta condición será obligatoria en las dependencias destinadas a oficinas.

Artículo 37. Manzana 10

1. Usos:

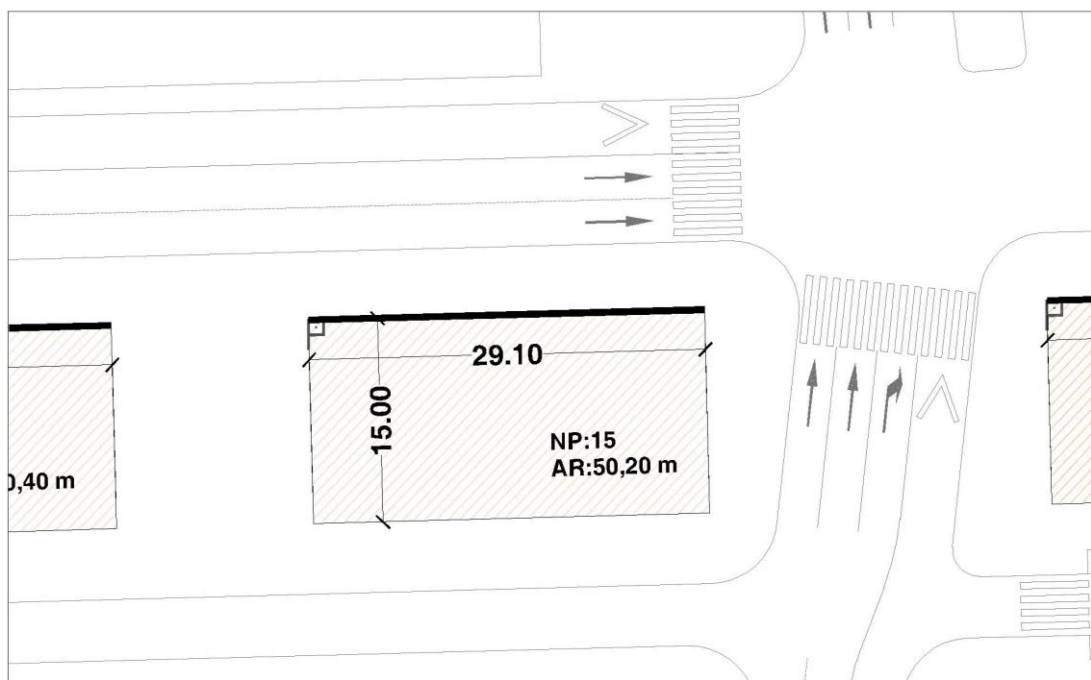
- Característico: residencial y terciario, en el siguiente modo.
 - Planta baja: terciario en todas sus clases y dotacional. Se prohíbe el uso residencial.
 - Plantas de piso: residencial y terciario oficinas servicios profesionales.
- Compatible: en edificio exclusivo, terciario en todas sus clases y dotacional en cualquiera de sus opciones.
- Prohibido: industrial.

2. Edificabilidad: 6.555 m2 techo.

3. Como protección antes los riesgos de inundación, serán de aplicación las condiciones reguladas en el artículo 27.

4. Con excepción de aquellos elementos que sirvan exclusivamente para la protección solar, no se permiten vuelos en la fachada sur de la edificación.

5. Condiciones de la edificación: la posición de la edificación, la altura máxima y el número de plantas son los definidos en el siguiente esquema:



- Prolongación de alineación existente
- Alineación definida por el proyecto de urbanización
- ┌┐ Alineación perpendicular a la definida gráficamente
- NP:6 Número de plantas
- AR:20,50 m Altura máxima reguladora

Otras condiciones:

1.- Los proyectos de edificación comprendidos en una franja de 70 metros contados desde el trasdós del muro de contención del terreno, o bien, en su caso, desde la arista exterior de la plataforma del ferrocarril, deberán incluir un estudio de impacto acústico y de vibración producida por la actividad ferroviaria, justificando la adopción, cuando procedan, de las correspondientes medidas correctoras. A tal efecto, en la documentación de terminación de las obras de edificación se incluirá el certificado de ejecución de las medidas establecidas en el estudio de ruidos y vibraciones, por técnico o empresa competente.

2.- El proyecto de edificación justificará adecuadamente que el diseño de los edificios se ha llevado a cabo con criterios de sostenibilidad ambiental y eficiencia energética. Para ello, justificarán que el diseño adoptado y los materiales escogidos garantizan la eficiencia energética de la edificación, incluyendo un estudio de la demanda energética del edificio y un análisis comparativo de las alternativas posibles en cuanto a las características de los materiales y de orientación de los elementos de la edificación. De este modo, deberá quedar garantizado que la alternativa escogida es la óptima desde el punto de vista del ahorro energético.

3. En general, cuando la tipología lo permita, los proyectos procuraran garantizar las ventilaciones cruzadas de las distintas estancias. Esta condición será obligatoria en las dependencias destinadas a oficinas.

Artículo 38. Manzana 11

1. Usos:

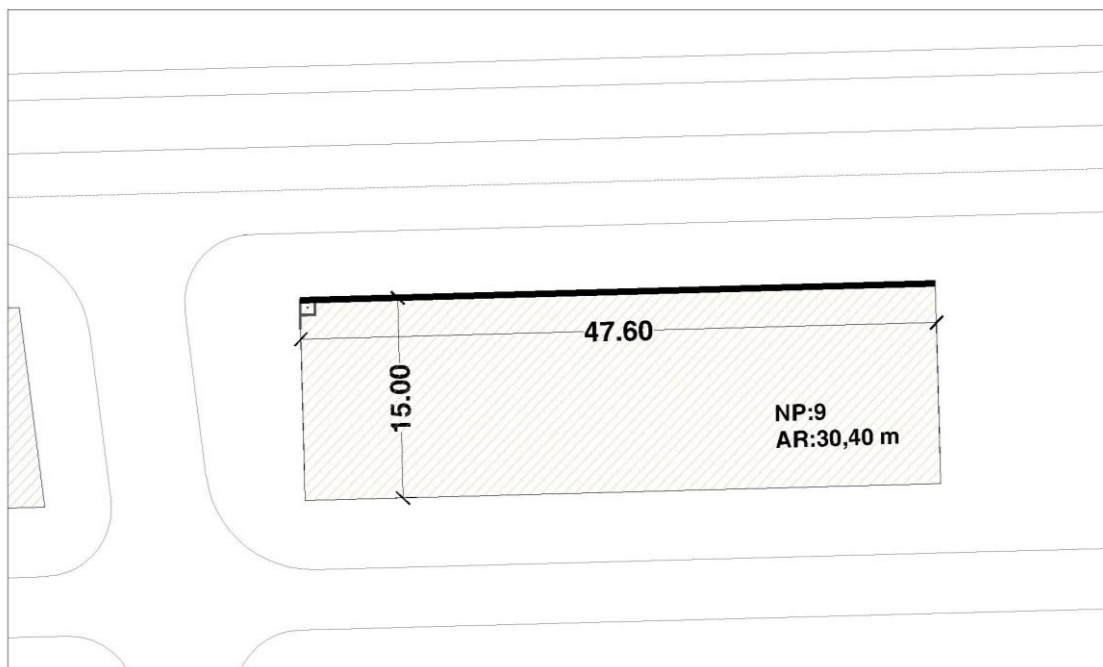
- Característico: residencial y terciario, en el siguiente modo.
 - Planta baja: terciario en todas sus clases y dotacional. Se prohíbe el uso residencial.
 - Plantas de piso: residencial y terciario oficinas servicios profesionales.
- Compatible: en edificio exclusivo, terciario en todas sus clases y dotacional en cualquiera de sus opciones.
- Prohibido: industrial.

2. Edificabilidad: 6.426 m² techo.

3. Como protección antes los riesgos de inundación, en la manzana 11, serán de aplicación las condiciones reguladas en el artículo 27.

4. Con excepción de aquellos elementos que sirvan exclusivamente para la protección solar, no se permiten vuelos en la fachada sur de la edificación.

5. Condiciones de la edificación: la posición de la edificación, la altura máxima y el número de plantas son los definidos en el siguiente esquema:



| | |
|------------|---|
| ----- | Prolongación de alineación existente |
| ————— | Alineación definida por el proyecto de urbanización |
| ┌┐ | Alineación perpendicular a la definida gráficamente |
| NP:6 | Número de plantas |
| AR:20,50 m | Altura máxima reguladora |

Otras condiciones:

1.- Los proyectos de edificación comprendidos en una franja de 70 metros contados desde el trasdós del muro de contención del terreno, o bien, en su caso, desde la arista exterior de la plataforma del ferrocarril, deberán incluir un estudio de impacto acústico y de vibración producida por la actividad ferroviaria, justificando la adopción, cuando procedan, de las correspondientes medidas correctoras. A tal efecto, en la documentación de terminación de las obras de edificación se incluirá el certificado de ejecución de las medidas establecidas en el estudio de ruidos y vibraciones, por técnico o empresa competente.

2.- El proyecto de edificación justificará adecuadamente que el diseño de los edificios se ha llevado a cabo con criterios de sostenibilidad ambiental y eficiencia energética. Para ello, justificarán que el diseño adoptado y los materiales escogidos garantizan la eficiencia energética de la edificación, incluyendo un estudio de la demanda energética del edificio y un análisis comparativo de las alternativas posibles en cuanto a las características de los materiales y de orientación de los elementos de la edificación. De este modo, deberá quedar garantizado que la alternativa escogida es la óptima desde el punto de vista del ahorro energético.

3. En general, cuando la tipología lo permita, los proyectos procuraran garantizar las ventilaciones cruzadas de las distintas estancias. Esta condición será obligatoria en las dependencias destinadas a oficinas.

Artículo 39. Manzana 12

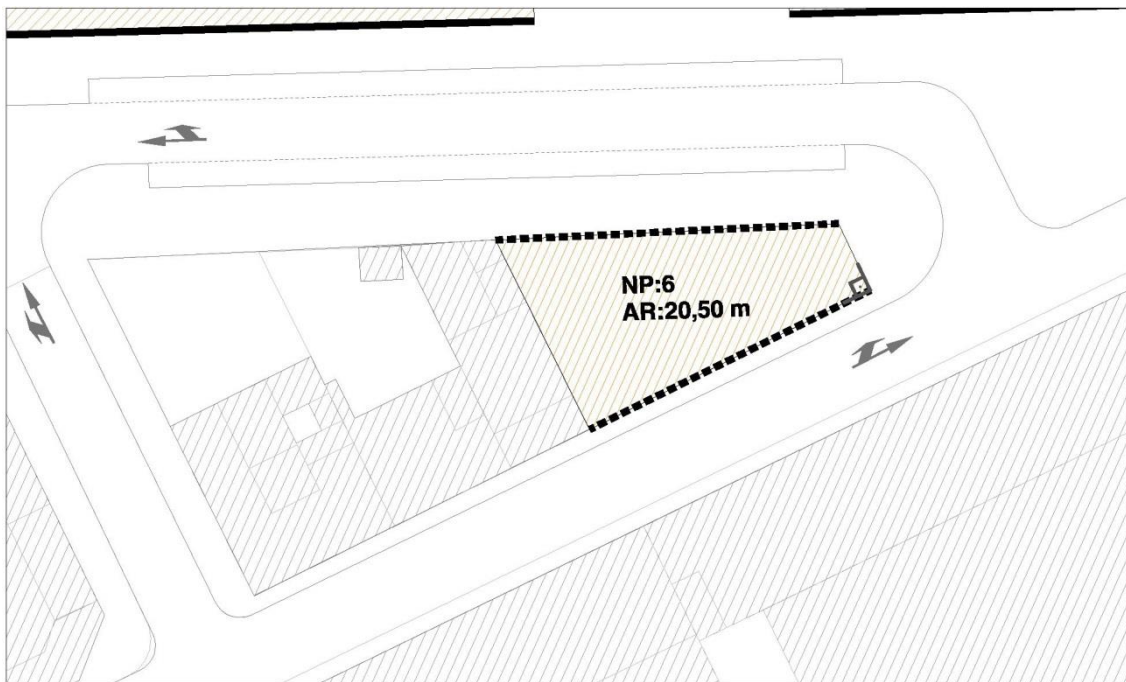
1. Usos:

- Característico: residencial y terciario, en el siguiente modo.
 - Planta baja: terciario en todas sus clases y dotacional. Se prohíbe el uso residencial.
 - Plantas de piso: residencial y terciario oficinas servicios profesionales.
- Compatible: en edificio exclusivo, terciario en todas sus clases y dotacional en cualquiera de sus opciones.
- Prohibido: industrial.

2. Edificabilidad: 1.446 m2 techo.

3. Como protección antes los riesgos de inundación, serán de aplicación las condiciones reguladas en el artículo 27.

4. Condiciones de la edificación: la posición de la edificación, la altura máxima y el número de plantas son los definidos en el siguiente esquema:



- Prolongación de alineación existente
- Alineación definida por el proyecto de urbanización
- ⊥ Alineación perpendicular a la definida gráficamente
- NP:-- Número de plantas
- AR:-- m Altura máxima reguladora

Otras condiciones:

1.- Los proyectos de edificación comprendidos en una franja de 70 metros contados desde el trasdós del muro de contención del terreno, o bien, en su caso, desde la arista exterior de la plataforma del ferrocarril, deberán incluir un estudio de impacto acústico y de vibración producida por la actividad ferroviaria, justificando la adopción, cuando procedan, de las correspondientes medidas correctoras. A tal efecto, en la documentación de terminación de las obras de edificación se incluirá el certificado de ejecución de las medidas establecidas en el estudio de ruidos y vibraciones, por técnico o empresa competente.

2.- El proyecto de edificación justificará adecuadamente que el diseño de los edificios se ha llevado a cabo con criterios de sostenibilidad ambiental y eficiencia energética. Para ello, justificarán que el diseño adoptado y los materiales escogidos garantizan la eficiencia energética de la edificación, incluyendo un estudio de la demanda energética del edificio y un análisis comparativo de las alternativas posibles en cuanto a las características de los materiales y de orientación de los elementos de la edificación. De este modo, deberá quedar garantizado que la alternativa escogida es la óptima desde el punto de vista del ahorro energético.

3. En general, cuando la tipología lo permita, los proyectos procuraran garantizar las ventilaciones cruzadas de las distintas estancias. Esta condición será obligatoria en las dependencias destinadas a oficinas.

Artículo 40. Manzana 13

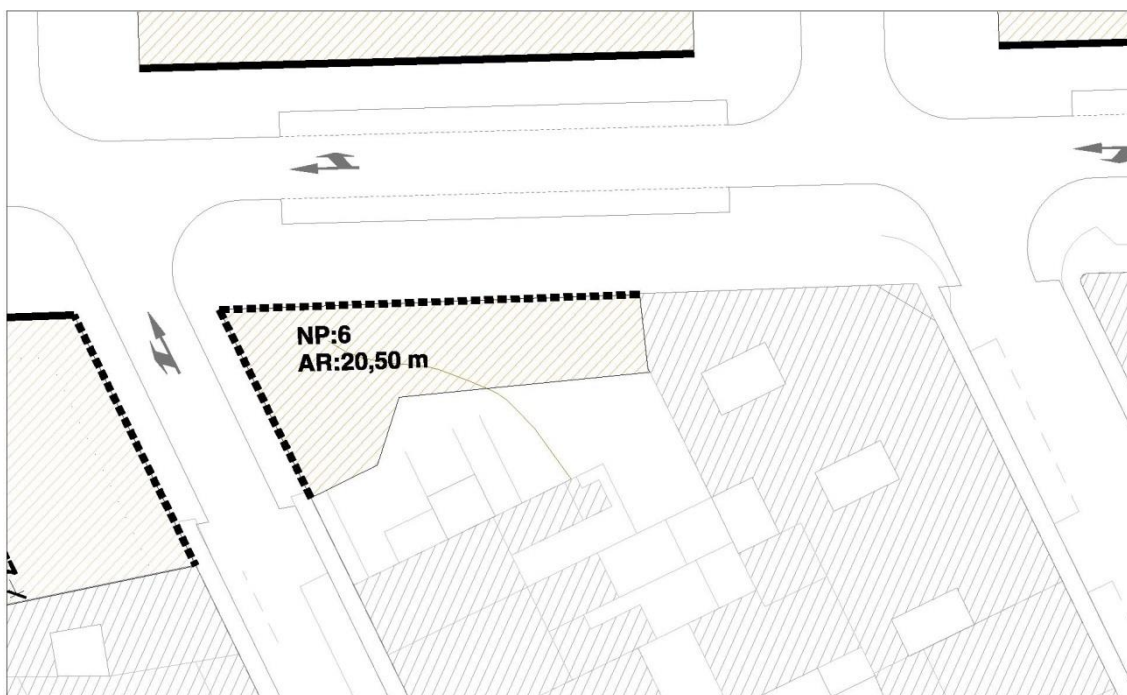
1. Usos:

- Característico: residencial y terciario, en el siguiente modo.
 - Planta baja: terciario en todas sus clases y dotacional. Se prohíbe el uso residencial.
 - Plantas de piso: residencial y terciario oficinas servicios profesionales.
- Compatible: en edificio exclusivo, terciario en todas sus clases y dotacional en cualquiera de sus opciones.
- Prohibido: industrial.

2. Edificabilidad: 1.397 m2 techo.

3. Como protección antes los riesgos de inundación, serán de aplicación las condiciones reguladas en el artículo 27.

4. Condiciones de la edificación: la posición de la edificación, la altura máxima y el número de plantas son los definidos en el siguiente esquema:



- Prolongación de alineación existente
- Alineación definida por el proyecto de urbanización
- ⊥ Alineación perpendicular a la definida gráficamente
- NP:-- Número de plantas
- AR:-- m Altura máxima reguladora

Otras condiciones:

1.- Los proyectos de edificación comprendidos en una franja de 70 metros contados desde el trasdós del muro de contención del terreno, o bien, en su caso, desde la arista exterior de la plataforma del ferrocarril, deberán incluir un estudio de impacto acústico y de vibración producida por la actividad ferroviaria, justificando la adopción, cuando procedan, de las correspondientes medidas correctoras. A tal efecto, en la documentación de terminación de las obras de edificación se incluirá el certificado de ejecución de las medidas establecidas en el estudio de ruidos y vibraciones, por técnico o empresa competente.

2.- El proyecto de edificación justificará adecuadamente que el diseño de los edificios se ha llevado a cabo con criterios de sostenibilidad ambiental y eficiencia energética. Para ello, justificarán que el diseño adoptado y los materiales escogidos garantizan la eficiencia energética de la edificación, incluyendo un estudio de la demanda energética del edificio y un análisis comparativo de las alternativas posibles en cuanto a las características de los materiales y de orientación de los elementos de la edificación. De este modo, deberá quedar garantizado que la alternativa escogida es la óptima desde el punto de vista del ahorro energético.

3. En general, cuando la tipología lo permita, los proyectos procuraran garantizar las ventilaciones cruzadas de las distintas estancias. Esta condición será obligatoria en las dependencias destinadas a oficinas.

Artículo 41. Manzana 14

1. Usos:

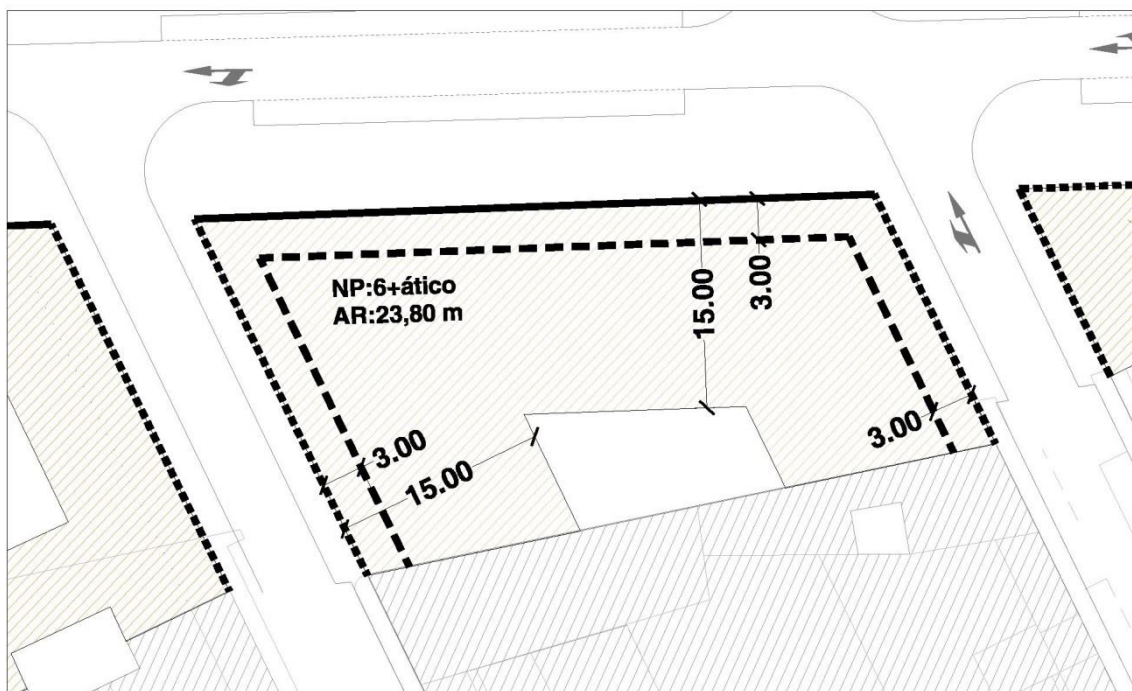
- Característico: residencial y terciario, en el siguiente modo.
 - Planta baja: terciario en todas sus clases y dotacional. Se prohíbe el uso residencial.
 - Plantas de piso: residencial y terciario oficinas servicios profesionales.
- Compatible: en edificio exclusivo, terciario en todas sus clases y dotacional en cualquiera de sus opciones.
- Prohibido: industrial.

2. Edificabilidad: 5.842 m2 techo.

3. Como protección antes los riesgos de inundación, serán de aplicación las condiciones reguladas en el artículo 27.

4. La planta baja podrá ocuparse al 100%

5. Condiciones de la edificación: la posición de la edificación, la altura máxima y el número de plantas son los definidos en el siguiente esquema:



- Prolongación de alineación existente
- Alineación definida por el proyecto de urbanización
- - - - - Alineación de última planta
- ⊥ Alineación perpendicular a la definida gráficamente
- NP:-- Número de plantas
- AR:-- m Altura máxima reguladora

Otras condiciones:

1.- Los proyectos de edificación comprendidos en una franja de 70 metros contados desde el trasdós del muro de contención del terreno, o bien, en su caso, desde la arista exterior de la plataforma del ferrocarril, deberán incluir un estudio de impacto acústico y de vibración producida por la actividad ferroviaria, justificando la adopción, cuando procedan, de las correspondientes medidas correctoras. A tal efecto, en la documentación de terminación de las obras de edificación se incluirá el certificado de ejecución de las medidas establecidas en el estudio de ruidos y vibraciones, por técnico o empresa competente.

2.- El proyecto de edificación justificará adecuadamente que el diseño de los edificios se ha llevado a cabo con criterios de sostenibilidad ambiental y eficiencia energética. Para ello, justificarán que el diseño adoptado y los materiales escogidos garantizan la eficiencia energética de la edificación, incluyendo un estudio de la demanda energética del edificio y un análisis comparativo de las alternativas posibles en cuanto a las características de los materiales y de orientación de los elementos de la edificación. De este modo, deberá quedar garantizado que la alternativa escogida es la óptima desde el punto de vista del ahorro energético.

3. En general, cuando la tipología lo permita, los proyectos procuraran garantizar las ventilaciones cruzadas de las distintas estancias. Esta condición será obligatoria en las dependencias destinadas a oficinas.

Artículo 42. Manzana 15

1. Usos:

- Característico: residencial y terciario, en el siguiente modo.
 - Planta baja: terciario en todas sus clases y dotacional. Se prohíbe el uso residencial.
 - Plantas de piso: residencial y terciario oficinas servicios profesionales.
- Compatible: en edificio exclusivo, terciario en todas sus clases y dotacional en cualquiera de sus opciones.
- Prohibido: industrial.

2. Edificabilidad: 5.186 m² techo.

3. Como protección antes los riesgos de inundación, serán de aplicación las condiciones reguladas en el artículo 27.

4. La planta baja podrá ocuparse al 100%

5. Condiciones de la edificación: la posición de la edificación, la altura máxima y el número de plantas son los definidos en el siguiente esquema:



- Prolongación de alineación existente
- Alineación definida por el proyecto de urbanización
- - - - - Alineación de última planta
- ⊥ Alineación perpendicular a la definida gráficamente
- NP:-- Número de plantas
- AR:-- m Altura máxima reguladora

Otras condiciones:

1.- Los proyectos de edificación comprendidos en una franja de 70 metros contados desde el trasdós del muro de contención del terreno, o bien, en su caso, desde la arista exterior de la plataforma del ferrocarril, deberán incluir un estudio de impacto acústico y de vibración producida por la actividad ferroviaria, justificando la adopción, cuando procedan, de las correspondientes medidas correctoras. A tal efecto, en la documentación de terminación de las obras de edificación se incluirá el certificado de ejecución de las medidas establecidas en el estudio de ruidos y vibraciones, por técnico o empresa competente.

2.- El proyecto de edificación justificará adecuadamente que el diseño de los edificios se ha llevado a cabo con criterios de sostenibilidad ambiental y eficiencia energética. Para ello, justificarán que el diseño adoptado y los materiales escogidos garantizan la eficiencia energética de la edificación, incluyendo un estudio de la demanda energética del edificio y un análisis comparativo de las alternativas posibles en cuanto a las características de los materiales y de orientación de los elementos de la edificación. De este modo, deberá quedar garantizado que la alternativa escogida es la óptima desde el punto de vista del ahorro energético.

3. En general, cuando la tipología lo permita, los proyectos procuraran garantizar las ventilaciones cruzadas de las distintas estancias. Esta condición será obligatoria en las dependencias destinadas a oficinas.

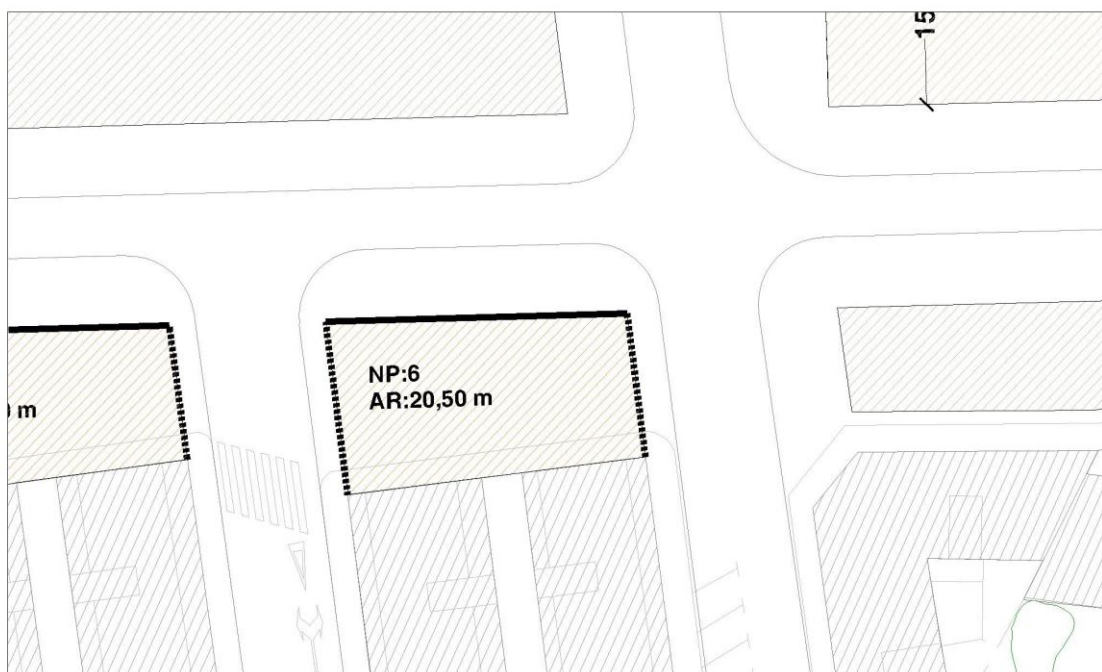
Artículo 43. Manzana 16

1. Usos:

- Característico: residencial y terciario, en el siguiente modo.
 - Planta baja: terciario en todas sus clases y dotacional. Se prohíbe el uso residencial.
 - Plantas de piso: residencial y terciario oficinas servicios profesionales.
- Compatible: en edificio exclusivo, terciario en todas sus clases y dotacional en cualquiera de sus opciones.
- Prohibido: industrial.

2. Edificabilidad: 1.602 m2 techo.

3. Condiciones de la edificación: la posición de la edificación, la altura máxima y el número de plantas son los definidos en el siguiente esquema:



- Prolongación de alineación existente
- Alineación definida por el proyecto de urbanización
- ⊥ Alineación perpendicular a la definida gráficamente
- NP:-- Número de plantas
- AR:-- m Altura máxima reguladora

Otras condiciones:

1.- Los proyectos de edificación comprendidos en una franja de 70 metros contados desde el trasdós del muro de contención del terreno, o bien, en su caso, desde la arista exterior de la plataforma del ferrocarril, deberán incluir un estudio de impacto acústico y de vibración producida por la actividad ferroviaria, justificando la adopción, cuando procedan, de las correspondientes medidas correctoras. A tal efecto, en la documentación de terminación de las obras de edificación se incluirá el certificado de ejecución de las medidas establecidas en el estudio de ruidos y vibraciones, por técnico o empresa competente.

2.- El proyecto de edificación justificará adecuadamente que el diseño de los edificios se ha llevado a cabo con criterios de sostenibilidad ambiental y eficiencia energética. Para ello, justificarán que el diseño adoptado y los materiales escogidos garantizan la eficiencia energética de la edificación, incluyendo un estudio de la demanda energética del edificio y un análisis comparativo de las alternativas posibles en cuanto a las características de los materiales y de orientación de los elementos de la edificación. De este modo, deberá quedar garantizado que la alternativa escogida es la óptima desde el punto de vista del ahorro energético.

3. En general, cuando la tipología lo permita, los proyectos procuraran garantizar las ventilaciones cruzadas de las distintas estancias. Esta condición será obligatoria en las dependencias destinadas a oficinas.

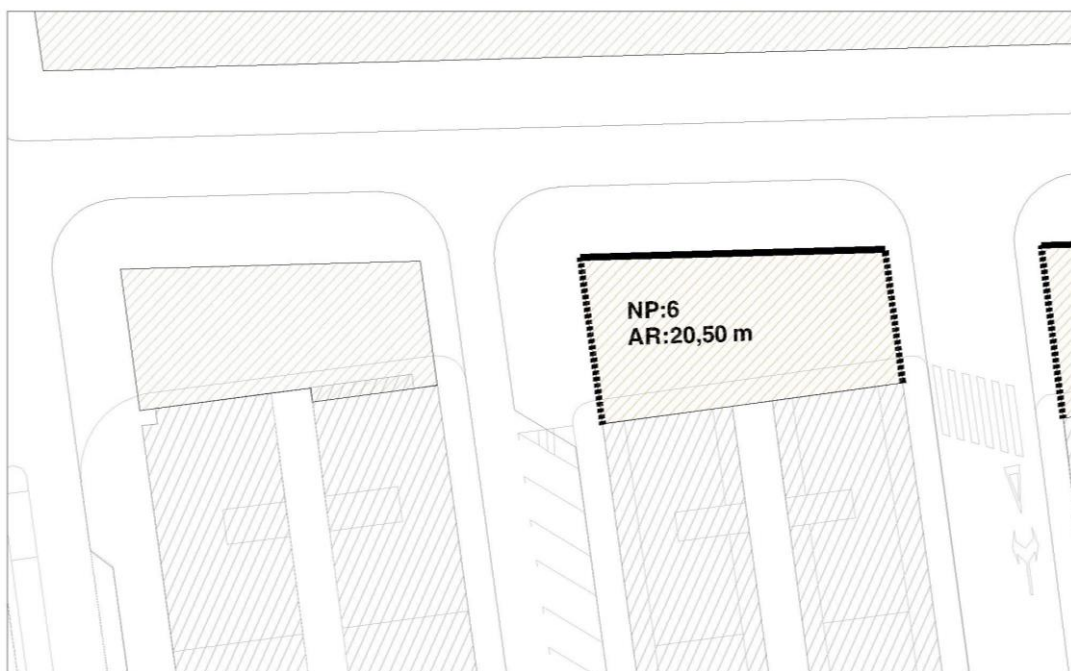
Artículo 44. Manzana 17

1. Usos:

- Característico: residencial y terciario, en el siguiente modo.
 - Planta baja: terciario en todas sus clases y dotacional. Se prohíbe el uso residencial.
 - Plantas de piso: residencial y terciario oficinas servicios profesionales.
- Compatible: en edificio exclusivo, terciario en todas sus clases y dotacional en cualquiera de sus opciones.
- Prohibido: industrial.

2. Edificabilidad: 1.542 m2 techo.

3. Condiciones de la edificación: la posición de la edificación, la altura máxima y el número de plantas son los definidos en el siguiente esquema:



- Prolongación de alineación existente
- Alineación definida por el proyecto de urbanización
- ⊥ Alineación perpendicular a la definida gráficamente
- NP:-- Número de plantas
- AR:-- m Altura máxima reguladora

Otras condiciones:

1.- Los proyectos de edificación comprendidos en una franja de 70 metros contados desde el trasdós del muro de contención del terreno, o bien, en su caso, desde la arista exterior de la plataforma del ferrocarril, deberán incluir un estudio de impacto acústico y de vibración producida por la actividad ferroviaria, justificando la adopción, cuando procedan, de las correspondientes medidas correctoras. A tal efecto, en la documentación de terminación de las obras de edificación se incluirá el certificado de ejecución de las medidas establecidas en el estudio de ruidos y vibraciones, por técnico o empresa competente.

2.- El proyecto de edificación justificará adecuadamente que el diseño de los edificios se ha llevado a cabo con criterios de sostenibilidad ambiental y eficiencia energética. Para ello, justificarán que el diseño adoptado y los materiales escogidos garantizan la eficiencia energética de la edificación, incluyendo un estudio de la demanda energética del edificio y un análisis comparativo de las alternativas posibles en cuanto a las características de los materiales y de orientación de los elementos de la edificación. De este modo, deberá quedar garantizado que la alternativa escogida es la óptima desde el punto de vista del ahorro energético.

3. En general, cuando la tipología lo permita, los proyectos procuraran garantizar las ventilaciones cruzadas de las distintas estancias. Esta condición será obligatoria en las dependencias destinadas a oficinas.

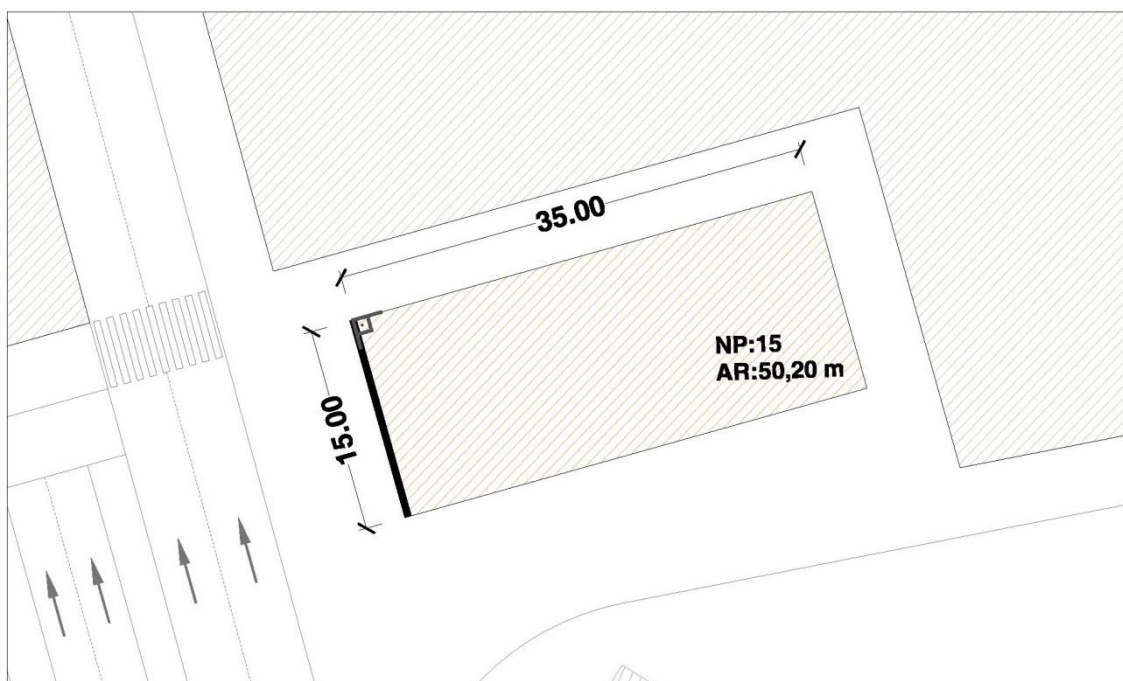
Artículo 45. Manzana 18 y 19

1. Usos:

- Característico: residencial y terciario, en el siguiente modo.
 - Planta baja: terciario en todas sus clases y dotacional. Se prohíbe el uso residencial.
 - Plantas de piso: residencial y terciario oficinas servicios profesionales.
- Compatible: en edificio exclusivo, terciario en todas sus clases y dotacional en cualquiera de sus opciones.
- Prohibido: industrial.

2. Edificabilidad: 7.875 m² techo.

3. Condiciones de la edificación: la posición de la edificación, la altura máxima y el número de plantas son los definidos en el siguiente esquema:



| | |
|---------|---|
| ----- | Prolongación de alineación existente |
| ————— | Alineación definida por el proyecto de urbanización |
| ┌┐ | Alineación perpendicular a la definida gráficamente |
| NP:-- | Número de plantas |
| AR:-- m | Altura máxima reguladora |

Otras condiciones:

1.- Los proyectos de edificación comprendidos en una franja de 70 metros contados desde el trasdós del muro de contención del terreno, o bien, en su caso, desde la arista exterior de la plataforma del ferrocarril, deberán incluir un estudio de impacto acústico y de vibración producida por la actividad ferroviaria, justificando la adopción, cuando procedan, de las correspondientes medidas correctoras. A tal efecto, en la documentación de terminación de las obras de edificación se incluirá el certificado de ejecución de las medidas establecidas en el estudio de ruidos y vibraciones, por técnico o empresa competente.

2.- El proyecto de edificación justificará adecuadamente que el diseño de los edificios se ha llevado a cabo con criterios de sostenibilidad ambiental y eficiencia energética. Para ello, justificarán que el diseño adoptado y los materiales escogidos garantizan la eficiencia energética de la edificación, incluyendo un estudio de la demanda energética del edificio y un análisis comparativo de las alternativas posibles en cuanto a las características de los materiales y de orientación de los elementos de la edificación. De este modo, deberá quedar garantizado que la alternativa escogida es la óptima desde el punto de vista del ahorro energético.

3. En general, cuando la tipología lo permita, los proyectos procuraran garantizar las ventilaciones cruzadas de las distintas estancias. Esta condición será obligatoria en las dependencias destinadas a oficinas.

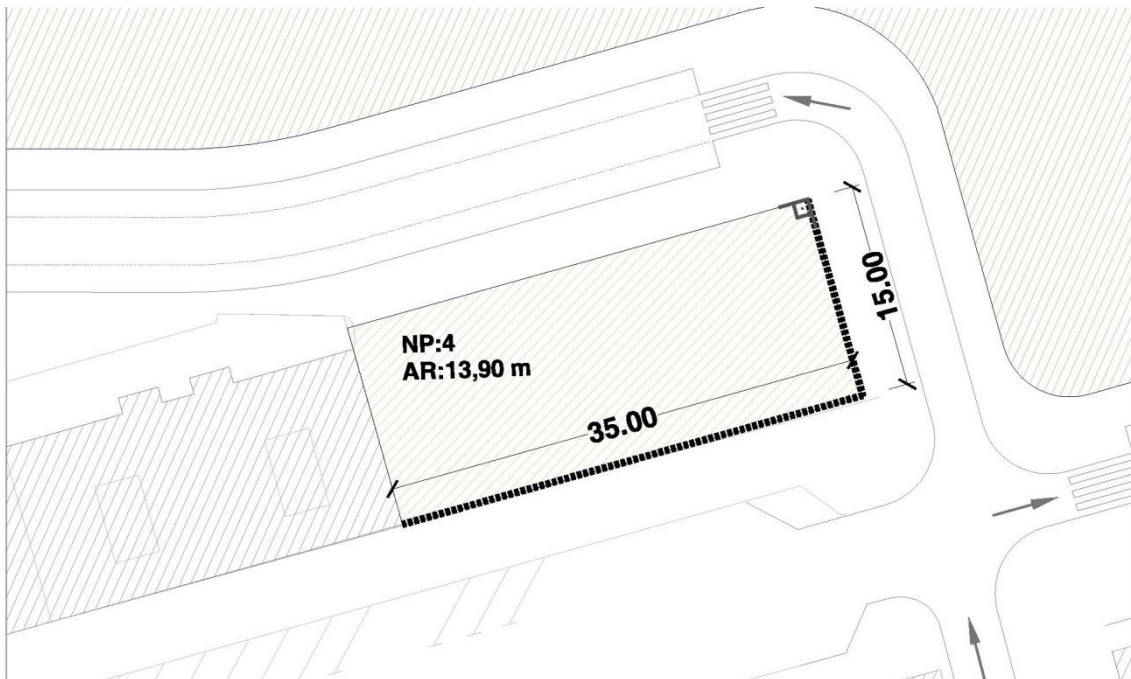
Artículo 46. Manzana 20

1. Usos:

- Característico: residencial y terciario, en el siguiente modo.
 - Planta baja: terciario en todas sus clases y dotacional. Se prohíbe el uso residencial.
 - Plantas de piso: residencial y terciario oficinas servicios profesionales.
- Compatible: dotacional en cualquiera de sus opciones.
- Prohibido: industrial.

2. Edificabilidad: 2.100 m² techo.

3. Condiciones de la edificación: la posición de la edificación, la altura máxima y el número de plantas son los definidos en el siguiente esquema:



- Prolongación de alineación existente
- Alineación definida por el proyecto de urbanización
- ⊥ Alineación perpendicular a la definida gráficamente
- NP:-- Número de plantas
- AR:-- m Altura máxima reguladora

Otras condiciones:

1.- Los proyectos de edificación comprendidos en una franja de 70 metros contados desde el trasdós del muro de contención del terreno, o bien, en su caso, desde la arista exterior de la plataforma del ferrocarril, deberán incluir un estudio de impacto acústico y de vibración producida por la actividad ferroviaria, justificando la adopción, cuando procedan, de las correspondientes medidas correctoras. A tal efecto, en la documentación de terminación de las obras de edificación se incluirá el certificado de ejecución de las medidas establecidas en el estudio de ruidos y vibraciones, por técnico o empresa competente.

2.- El proyecto de edificación justificará adecuadamente que el diseño de los edificios se ha llevado a cabo con criterios de sostenibilidad ambiental y eficiencia energética. Para ello, justificarán que el diseño adoptado y los materiales escogidos garantizan la eficiencia energética de la edificación, incluyendo un estudio de la demanda energética del edificio y un análisis comparativo de las alternativas posibles en cuanto a las características de los materiales y de orientación de los elementos de la edificación. De este modo, deberá quedar garantizado que la alternativa escogida es la óptima desde el punto de vista del ahorro energético.

3. En general, cuando la tipología lo permita, los proyectos procuraran garantizar las ventilaciones cruzadas de las distintas estancias. Esta condición será obligatoria en las dependencias destinadas a oficinas.

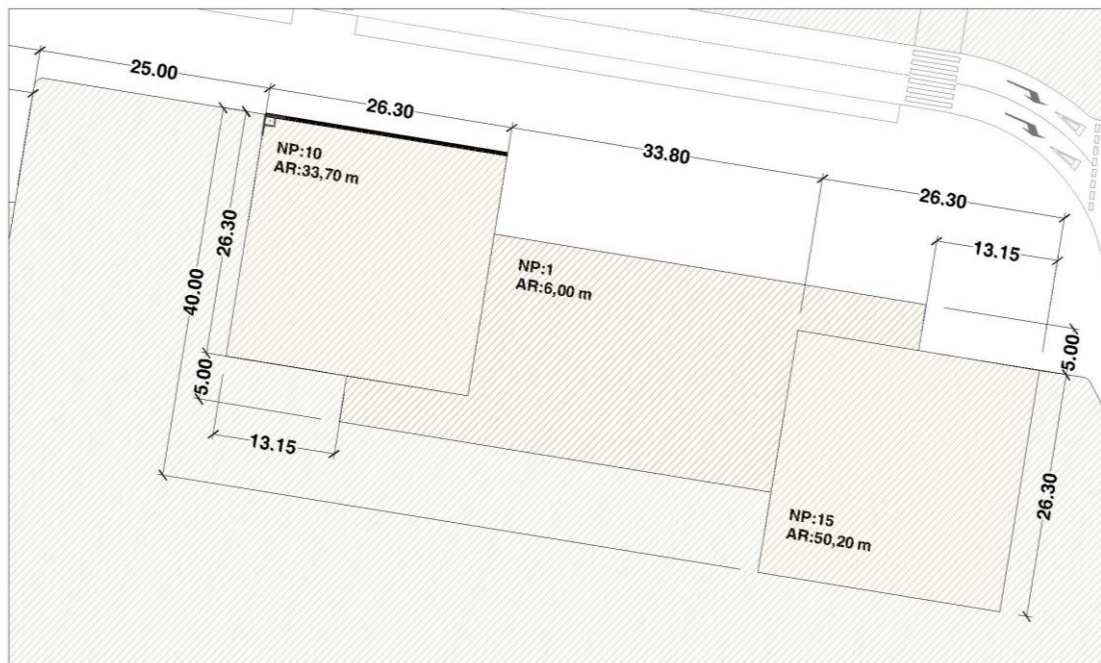
Artículo 47. Manzanas 21 a 25

1. Usos:

- Característico: residencial y terciario, en el siguiente modo.
 - Planta baja: terciario en todas sus clases y dotacional. Se prohíbe el uso residencial. Las cubiertas de esta planta podrán destinarse a uso residencial comunitario, permitiéndose instalaciones recreativas tales como piscinas o zonas de juego siempre que no supongan edificación por encima de la cota del forjado de estas cubiertas.
 - Plantas de piso: residencial y terciario oficinas servicios profesionales.
- Compatible: en edificio exclusivo, terciario en todas sus clases y dotacional en cualquiera de sus opciones.
- Prohibido: industrial.

2. Edificabilidad: 18.170 m² techo.

3. Condiciones de la edificación: la posición de la edificación, la altura máxima y el número de plantas son los definidos en el siguiente esquema:



- Prolongación de alineación existente
- Alineación definida por el proyecto de urbanización
- ⊥ Alineación perpendicular a la definida gráficamente
- NP:-- Número de plantas
- AR:-- m Altura máxima reguladora

Otras condiciones:

1.- Los proyectos de edificación comprendidos en una franja de 70 metros contados desde el trasdós del muro de contención del terreno, o bien, en su caso, desde la arista exterior de la plataforma del ferrocarril, deberán incluir un estudio de impacto acústico y de vibración producida por la actividad ferroviaria, justificando la adopción, cuando procedan, de las correspondientes medidas correctoras. A tal efecto, en la documentación de terminación de las obras de edificación se incluirá el certificado de ejecución de las medidas establecidas en el estudio de ruidos y vibraciones, por técnico o empresa competente.

2.- El proyecto de edificación justificará adecuadamente que el diseño de los edificios se ha llevado a cabo con criterios de sostenibilidad ambiental y eficiencia energética. Para ello, justificarán que el diseño adoptado y los materiales escogidos garantizan la eficiencia energética de la edificación, incluyendo un estudio de la demanda energética del edificio y un análisis comparativo de las alternativas posibles en cuanto a las características de los materiales y de orientación de los elementos de la edificación. De este modo, deberá quedar garantizado que la alternativa escogida es la óptima desde el punto de vista del ahorro energético.

3. En general, cuando la tipología lo permita, los proyectos procuraran garantizar las ventilaciones cruzadas de las distintas estancias. Esta condición será obligatoria en las dependencias destinadas a oficinas.

CAPÍTULO 8. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DOTACIONALES

Artículo 48. Dotacional ED

1. Uso: educativo cultural

2. Condiciones de la edificación:

- Coeficiente de edificabilidad: 1 m²/m².
- Coeficiente de ocupación de parcela: 50%.
- Retranqueos: sin limitación.
- Número de plantas: 3.
- Altura reguladora: 12 metros.
- Formas de los edificios y sus cubiertas: sin limitación.
- Número de plazas de aparcamiento: Igual al número de unidades docentes.
- La posición de los edificios en la parcela y especialmente en el lindero sur colindante a la vía pecuaria así como sus cerramientos, vallados y aparcamientos colindante con dicha vía deberán disponerse de manera tal que no obstaculicen el conjunto integrado, continuo y libre de edificación de los espacios de interés paisajístico recogidos en el documento de Plan Especial.
- **Otras condiciones:**
 - 1.- Los proyectos de edificación comprendidos en una franja de 70 metros contados desde el trasdós del muro de contención del terreno, o bien, en su caso, desde la arista exterior de la plataforma del ferrocarril, deberán incluir un estudio de impacto acústico y de vibración producida por la actividad ferroviaria, justificando la adopción, cuando procedan, de las correspondientes medidas correctoras. A tal efecto, en la documentación de terminación de las obras de edificación se incluirá el certificado de ejecución de las medidas establecidas en el estudio de ruidos y vibraciones, por técnico o empresa competente.
 - 2.- El proyecto de edificación justificará adecuadamente que el diseño de los edificios se ha llevado a cabo con criterios de sostenibilidad ambiental y eficiencia energética. Para ello, justificarán que el diseño adoptado y los materiales escogidos garantizan la eficiencia energética de la edificación, incluyendo un estudio de la demanda energética del edificio y un análisis comparativo de las alternativas posibles en cuanto a las características de los materiales y de orientación de los elementos de la edificación. De este modo, deberá quedar garantizado que la alternativa escogida es la óptima desde el punto de vista del ahorro energético.
 3. En general, cuando la tipología lo permita, los proyectos procuraran garantizar las ventilaciones cruzadas de las distintas estancias. Esta condición será obligatoria en las dependencias destinadas a oficinas.

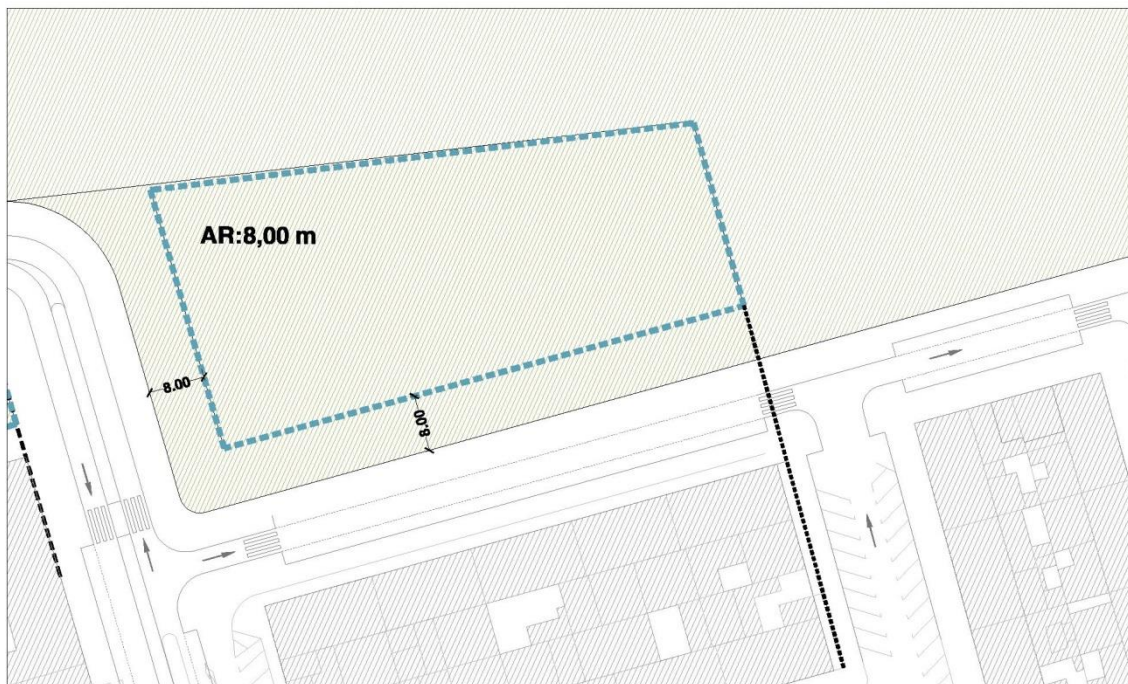
Artículo 49. Dotacional DM

1. Uso: dotacional múltiple.

2. No se establece un número máximo de plantas. La posición de la edificación y la altura máxima son las definidas en los siguientes esquemas.



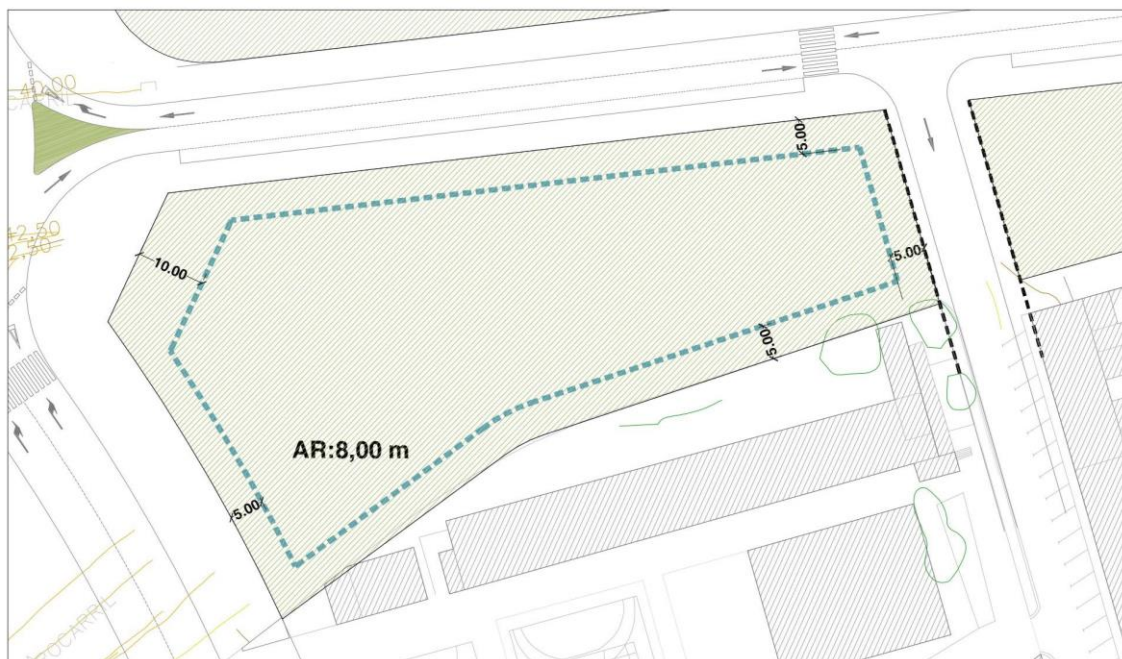
- Prolongación de alineación existente
- Alineación definida por el proyecto de urbanización
- └┘ Alineación perpendicular a la definida gráficamente
- NP:6 Número de plantas
- AR:20,50 m Altura máxima reguladora



- Prolongación de alineación existente
- Área de posición de la edificación
- AR:----- m Altura máxima reguladora



- Prolongación de alineación existente
- Área de posición de la edificación
- AR:----- m Altura máxima reguladora



----- Prolongación de alineación existente

----- Área de posición de la edificación

AR:----- m Altura máxima reguladora

Otras condiciones:

1.- Los proyectos de edificación comprendidos en una franja de 70 metros contados desde el trasdós del muro de contención del terreno, o bien, en su caso, desde la arista exterior de la plataforma del ferrocarril, deberán incluir un estudio de impacto acústico y de vibración producida por la actividad ferroviaria, justificando la adopción, cuando procedan, de las correspondientes medidas correctoras. A tal efecto, en la documentación de terminación de las obras de edificación se incluirá el certificado de ejecución de las medidas establecidas en el estudio de ruidos y vibraciones, por técnico o empresa competente.

2.- El proyecto de edificación justificará adecuadamente que el diseño de los edificios se ha llevado a cabo con criterios de sostenibilidad ambiental y eficiencia energética. Para ello, justificarán que el diseño adoptado y los materiales escogidos garantizan la eficiencia energética de la edificación, incluyendo un estudio de la demanda energética del edificio y un análisis comparativo de las alternativas posibles en cuanto a las características de los materiales y de orientación de los elementos de la edificación. De este modo, deberá quedar garantizado que la alternativa escogida es la óptima desde el punto de vista del ahorro energético.

3. En general, cuando la tipología lo permita, los proyectos procuraran garantizar las ventilaciones cruzadas de las distintas estancias. Esta condición será obligatoria en las dependencias destinadas a oficinas.

Artículo 50. Dotacional DM *

1. Esta parcela alberga instalaciones y edificaciones vinculadas actualmente al suministro de energía eléctrica para la Infraestructura Ferroviaria. Se establece como uso por tanto el dotacional privado, en la condición de múltiple, para facilitar un uso versátil de las instalaciones mientras estas se mantengan en actividad.

2. Usos:

a) Uso característico: dotacional múltiple privado, vinculado especialmente a la prestación de servicios ligados al mantenimiento y conservación de la Infraestructura Ferroviaria. Este uso tiene un carácter transitorio, mientras se mantengan las instalaciones existentes en las parcelas.

b) Uso compatible: residencial-terciario, previo Plan de Reforma Interior con las condiciones establecidas en el apartado 3 de este artículo.

2. Condiciones urbanísticas del uso característico: la posición de la edificación y la altura máxima son las que mantiene en la actualidad la construcción existente, admitiéndose ampliaciones de la misma sólo en planta, siempre que no superen el 20% de la ocupación actual..

3. -Condiciones urbanísticas del uso compatible: el uso compatible residencial sólo será posible una vez desmantelada la totalidad de los usos e instalaciones que se prestan en esta parcela. Previamente a la edificación será necesaria la aprobación de un Plan de Reforma Interior, que deberá verificar las siguientes condiciones:

a) La posición de la edificación deberá situarse fuera de la proyección de la Avenida José Jornet Navarro, con el objeto de garantizar la permeabilidad visual y peatonal en relación al Parque Público.

b) No se establece una edificabilidad residencial ni terciaria predefinida, sino que ésta será fruto de las siguientes variables:

1) El uso residencial-terciario no superará una ocupación en superficie superior al 30% de la totalidad de la parcela, y la altura de la edificación será como máximo de 10 plantas (B+9).

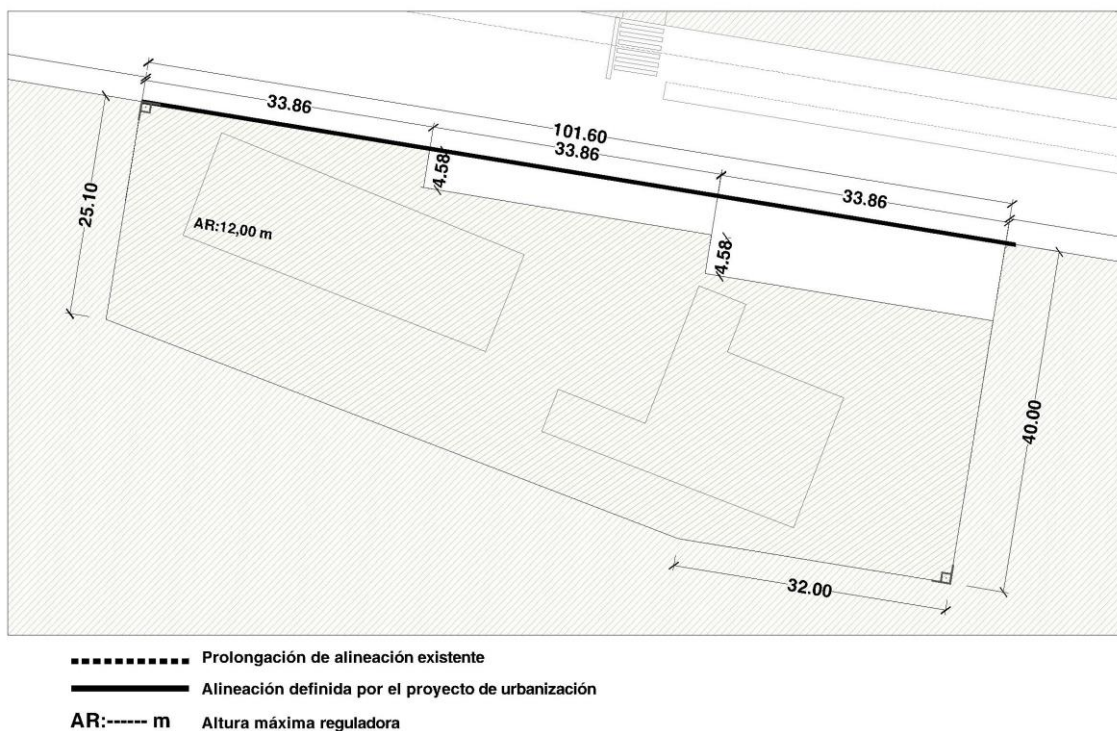
2) El resto de la parcela se destinará a espacios libres públicos (zonas verdes) y equipamientos públicos. En cualquier caso, esta superficie de espacio libre público será como mínimo equivalente al resultado de multiplicar 15 metros de zona verde por cada metros cuadrado de techo residencial-terciario. La superficie de equipamiento público será de 10 metros cuadrados por cada metro cuadrado de techo residencial-terciario.

La superficie de espacios libres públicos (zona verde) se localizará a partir de la prolongación del espacio de proyección visual de la Avenida José Jornet Navarro, integrándose en el Parque Público.

c) El uso terciario-comercial se ubicará en planta baja, destinándose a residencial las plantas superiores, admitiéndose en ellas el uso terciario-oficinas. Sin perjuicio de ello, podrá destinarse a uso terciario la totalidad de la edificación en régimen de edificio exclusivo.

d) La gestión de la transformación se realizará mediante Actuación Aislada, en la que se verificará la cesión a la Administración actuante del porcentaje de cesión de

excedente de aprovechamiento legalmente aplicable, que en la actualidad se establece en un 5%.



Artículo 51. Dotacional PSF

1.Dotacional PSF. Ordenación Fase A.

Durante el tiempo que transcurra desde la aprobación definitiva de este Plan Especial hasta la aprobación del Proyecto de Nueva Estación, se permitirán los siguientes usos y aprovechamientos para garantizar un nivel de servicio adecuado:

a. Usos ferroviarios.

Se permiten las infraestructuras e instalaciones necesarias para el correcto funcionamiento de las instalaciones ferroviarias.

b. Edificaciones existentes.

Se permite la implantación en ellas de usos ferroviarios y terciarios (pequeño comercio, restauración y oficinas) al servicio de los pasajeros.

Se permiten las obras de mantenimiento y reforma, sin que implique ampliación ni obra nueva.

En tanto que no se desarrolle el Estudio de Detalle de la Estación, previsto en el Plan Especial del Sector OI/2, se establece un régimen específico que posibilita el mantenimiento del ejercicio de los usos asociados y autorizables (comerciales, de ocio, alquiler de vehículos, etc.) que actualmente se vienen desarrollando en la Estación de Alicante, así como su adaptación a los

requerimientos de los nuevos servicios existentes o que se vayan implantando, correspondientes a los operadores (venta de billetes, información, consigna, vestuarios, almacenes, cuartos de limpieza, naves de catering para trenes, etc)

c. Nuevas edificaciones

Se permiten:

- Edificaciones destinadas a usos ferroviarios
- Edificaciones destinadas a uso aparcamiento en altura
- Edificaciones destinadas a uso terciario (pequeño y mediano comercio, restauración y oficinas) al servicio de los pasajeros.

La edificabilidad máxima para las nuevas edificaciones que se construyan durante este periodo transitorio, sean del uso que fueren, no excederá en total de 4.000 m²_t. Tales edificaciones se plasmarán en los correspondientes proyectos que se someterán a licencia o a informe municipal, según lo establecido por la legislación ferroviaria.

Deberán poder integrarse en la ordenación que plasme el Estudio de Detalle o, alternativamente, se sujetarán al régimen de usos y obras provisionales establecido en la legislación urbanística.

En cualquier caso, tanto las obras de mantenimiento de edificios existentes, como las obras de nueva planta admitidas, como los usos que se implanten en unas y otras deberán colaborar a la mejora de la imagen y estética urbanas, procurando la mayor permeabilidad visual posible.

2. Dotacional PSF. Ordenación Fase B.

Los usos y aprovechamientos asignados a esta zona van ligados a la construcción de la Nueva Estación y se justificará su necesidad y procedencia en el Proyecto de desarrollo de la misma.

Si la construcción de ésta, una vez aprobado el proyecto correspondiente, se iniciara con anterioridad a la culminación del soterramiento, su ubicación, diseño y estructura, estarán coordinados de forma que se garantice la viabilidad de dicho soterramiento.

Los usos y aprovechamientos ligados a la fase B podrán materializarse con independencia de la ejecución del soterramiento, siempre que Adif se comprometa a coordinar el proyecto de estación con el del soterramiento, para garantizar la viabilidad de ambos.

Los parámetros de uso y edificación admisibles como magnitudes máximas en la ordenación definitiva de esta zona en la Fase B son:

- Uso: Sistema general ferroviario. Se permite el uso oficinas, hotelero y comercial en todas sus modalidades, exceptuando la actividad comercial de uso alimentario superior a 400m². Se prohíbe el uso residencial.
- Edificabilidad máxima: 68.000 m²_t repartidos del siguiente modo
 - Hotelero: 11.000 m²_t
 - Oficinas: 10.000 m²_t
 - Comercial: 25.000 m²_t
 - Ferroviario: 22.000 m²_t

De ellos se detraerá la edificabilidad consumida, en su caso, en la Fase A.

- Condiciones funcionales: la ordenación garantizará la conexión peatonal y funcional, entre la manzana calificada como JL, situada al oeste de la manzana y la Avenida de Salamanca, y entre la calle Bono Guarner y la nueva avenida situada al sur de la manzana.
 - Número de plantas: 10
 - Altura reguladora: 40 m
 - Ocupación parcela: 40%

Artículo 52. Zonas Verdes AL y JL

1. Usos: Además del propio de parque, zona de recreo y expansión, se permiten pequeñas edificaciones dotacionales, hosteleras, deportivas y recreativas.

2. Coeficiente de edificabilidad: 0,05m²/m²s. El Proyecto de Diseño y Ejecución del Parque Urbano y del Sistema de Espacios Libres en su totalidad podrá concentrar esta edificabilidad dotacional en una o varias de las manzanas previstas, según el programa funcional que se estime más adecuado al interés público.

3. Los ámbitos que ocupan superficies de afección de la infraestructura ferroviaria estará sujetos a lo dispuesto en el Capítulo 9. Condiciones particulares de la superposición de calificaciones.

4. La vía pecuaria se integrará en el parque. Su tratamiento superficial será el propio de una vía peatonal, pudiendo incorporar arbolado y mobiliario urbano. No se permitirá la construcción de ningún tipo de edificación sobre la superficie clasificada con tal (PVP) por el Plan Especial.

5.- En todo caso, y dada la singularidad de este sector, todos los elementos e instalaciones que puedan ser necesarios para el servicio ferroviario, como pueden ser lucernarios, ventilaciones, extracciones, salidas de emergencia, pozos de bombeo, así como el acceso del personal y de los vehículos necesarios para el mantenimiento de estos elementos, existentes o que en el futuro puedan constituirse como consecuencia de nuevos proyectos ferroviarios serán compatibles con los usos públicos donde se encuentre ubicados.

CAPÍTULO 9. CONDICIONES PARTICULARES DE LA SUPERPOSICIÓN DE CALIFICACIONES

Artículo 53. Compatibilidad de usos.

1.- Compatibilidad entre suelos dotacionales públicos.

La ordenación urbanística contempla la posibilidad de que existan diferentes categorías de suelo dotacional público a diferente cota. De forma específica, hay diversas situaciones previstas:

(a) Dominio público ferroviario bajo rasante y suelo dotacional público municipal sobre rasante: en este supuesto, el Plan Especial define una ordenación concreta bajo rasante, en la que se identifican los terrenos ocupados por el denominado cajón ferroviario, por el que discurre la infraestructura de acceso ferroviario a la ciudad de Alicante. Sobre esta superficie se prevé suelo dotacional público de cesión municipal, destinado a zonas verdes, equipamientos públicos y viario. En este sentido, el Proyecto de Urbanización deberá atender las condiciones previstas en la legislación ferroviaria, así como las que se establezcan en el informe, que deberá ser favorable, a emitir por el órgano competente en materia ferroviaria del Ministerio de Fomento y por la entidad gestora de la infraestructura ferroviaria.

(b) Dominio público municipal con diferentes usos sobre y bajo rasante: el Plan Especial contempla también espacios que están ocupados bajo rasante por una serie de infraestructuras públicas, diferentes de los usos previstos sobre rasante. En principio, se prevé la compatibilidad de cualquier uso público bajo la rasante de suelos también públicos en superficie. De forma específica, se prevé el uso de infraestructuras vinculadas a reducción del riesgo de inundación, como colectores de pluviales, que discurrirán soterradas, bajo viario y zonas verdes, a lo largo del Sector.

(c) Dominio público municipal bajo rasante y suelo privado de usos lucrativos sobre rasante: finalmente, el Plan Especial contempla también que determinadas infraestructuras, específicamente las relativas al colector de pluviales antirriadas, que discurren soterradas bajo rasante, se encuentran afectadas en superficie por edificaciones lucrativas de uso privado (manzanas 4, 5 y 6), siendo por tanto compatibles dichos usos sobre y bajo rasante.

d) Bajo rasante dominio público ferroviario y sobre rasante dotacional público uso múltiple, que se contempla en la parcela SDM4 con el nuevo ramal de Benalúa.

2.- En cualquier caso, el proyecto de reparcelación tendrá en consideración estas cuestiones, pudiendo adjudicar como lotes independientes de uso público y privado las fincas situadas bajo rasante que tengan diferentes usos.

CAPÍTULO 10. ELEMENTOS INCOMPATIBLES CON LA ORDENACIÓN Y LA URBANIZACIÓN.

Artículo 54

Las edificaciones, construcciones e instalaciones, y los derechos de todo tipo, que resulten incompatibles con la ordenación y urbanización y explotación ferroviaria del presente Plan Especial serán objeto de indemnización en el Proyecto de Reparcelación, conforme a los criterios previstos en la legislación urbanística y patrimonial que resulte aplicable en ese trámite.

CAPÍTULO 11.- CONDICIONES DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL Y URBANIZACIÓN.**Artículo 55. Condiciones de sostenibilidad y ecoeficiencia de las edificaciones**

1. Los proyectos presentados para la solicitud de licencia de las edificaciones justificarán adecuadamente que el diseño de los edificios se ha llevado a cabo con criterios de sostenibilidad ambiental y eficiencia energética. Para ello, justificarán que el diseño adoptado y los materiales escogidos garantizan la eficiencia energética de la edificación, incluyendo un estudio de la demanda energética del edificio y un análisis comparativo de las alternativas posibles en cuanto a las características de los materiales y de orientación de los elementos de la edificación. De este modo, deberá quedar garantizado que la alternativa escogida es la óptima desde el punto de vista del ahorro energético.
2. Los huecos de las fachadas orientadas a sur, sur oeste y oeste dispondrán de protecciones solares exteriores a partir de la primera planta que garanticen un factor de sombra adecuado. En las fachadas sur se recomiendan los voladizos calculados para evitar la incidencia directa del sol en los meses de verano. En el resto de fachadas se recomiendan los sistemas pasivos móviles.
3. Se procurará que los materiales empleados en la urbanización dispongan de etiquetado ambiental. Se recomienda utilizar productos con declaraciones medioambientales verificadas (Tipo III). Asimismo, se promoverá el empleo de materiales autóctonos o disponibles en las comarcas próximas.
4. En las edificaciones donde los espacios climatizados superen los 3.000 m² será obligatorio disponer de sistemas de reducción del consumo energético mediante la captación de aire exterior (free-cooling).
5. En general, los proyectos procuraran garantizar las ventilaciones cruzadas de las distintas estancias. Esta condición será obligatoria en las dependencias destinadas a oficinas.
6. Será obligatorio sectorizar la climatización de los distintos espacios de tal modo que se evite que espacios con demanda muy dispar de climatización estén en un mismo sector (dependencias con distinta orientación, distinta ocupación etc).
7. El sistema de producción de energía renovable de Agua Caliente Sanitaria cubrirá, como mínimo, el 80% de la demanda. Asimismo, los edificios tenderán a la autosuficiencia energética, instalando las placas fotovoltaicas necesarias para ello. Las instalaciones de energía renovable quedarán integradas en la arquitectura y no podrán aparecer como añadidos o elementos ajenos a la composición de la edificación o de la urbanización. Las redes de conexión entre las instalaciones y los lugares de consumo o entre las distintas partes de las instalaciones quedarán ocultas o integradas en la arquitectura o la urbanización.
8. Los sistemas de alumbrado cumplirán los siguientes requisitos:

En los espacios comunes de uso esporádico los interruptores serán temporizados o con detección de presencia

Será obligatorio sectorizar la iluminación de los espacios amplios con distintos interruptores que permitan adaptar el grado de iluminación en función de las necesidades concretas.

La iluminación exterior vinculada a los edificios dispondrá de dispositivos automáticos para su encendido y apagado en función de la luz natural.

9. Las instalaciones de consumo de agua cumplirán los siguientes requisitos:

Los grifos de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores.

Se dispondrá de sistemas de reutilización de aguas grises. Se podrá eximir del cumplimiento de esta medida cuando se justifique que el consumo es tan pequeño que no garantiza la compensación económica de la inversión realizada en los dispositivos de reciclaje.

Las edificaciones dispondrán de una red separativa de aguas pluviales que se reutilizarán para el riego de las zonas verdes. El proyecto de urbanización del sector contemplará esta cuestión.

10. Para la obtención de la oportuna licencia de obras, los proyectos de edificación comprendidos en una franja de 70 metros contados desde el trasdós del muro de contención del terreno, o bien desde la arista exterior de la plataforma del ferrocarril en su caso, deberán incluir un estudio de impacto acústico y de vibración producida por este y las correspondientes medidas correctoras adoptadas por dichos proyectos edificatorios, que aseguren que los niveles sonoros y las vibraciones están dentro de los niveles permitidos por la normativa específica.

Artículo 56. Condiciones de sostenibilidad y ecoeficiencia de la urbanización

1. Las luminarias de espacios exteriores contarán con un sistema de control y gestión que permita variar la intensidad o el número de luminarias en funcionamiento a lo largo de la noche con el objetivo de ahorrar energía y disminuir la contaminación lumínica.

2. La urbanización dispondrá de una red separativa de aguas pluviales que se empleará para el riego de las zonas verdes y limpieza de calles, por lo que el sector dispondrá de las instalaciones necesarias para su reutilización. Parte del agua acumulada podrá reservarse en depósitos ubicados en las zonas verdes, dentro del Sistema de Drenaje Urbano Sostenible que proponga el Proyecto de Urbanización.

3. Se instalarán separadores de hidrocarburos del efluente proveniente de patios, aparcamientos y viales, antes de la incorporación del efluente a la red pública de drenaje de aguas pluviales.

4. Los proyectos de ajardinamiento emplearán especies vegetales de bajo consumo hídrico. Se procurará la plantación de especies que favorezcan diferentes contrastes cromáticos a lo largo de las estaciones del año.

5. La urbanización de viarios y zonas verdes se realizará procurando reducir al máximo su impermeabilización, mediante bases permeables y pavimentos de acabado poroso y filtrante, tanto en zonas peatonales como rodadas. La

utilización de losas o bases impermeables deberá estar convenientemente justificada y constituir una excepción.

6. Se procurará que los materiales empleados en la urbanización dispongan de etiquetado ambiental. Se recomienda utilizar productos con declaraciones medioambientales verificadas (Tipo III). Asimismo, se promoverá el empleo de materiales autóctonos o disponibles en las comarcas próximas.

7. Se fomentaran acuerdos entre los servicios municipales, empresas suministradoras y operadores para la ubicación y el uso compartido de los tendidos de infraestructuras que posibilite ahorros en ejecución y accesibilidad.

8. El proyecto de urbanización que se redacte para el parque urbano y el resto de zonas verdes será objeto de un concurso público abierto y orientado a obtener su mejor diseño funcional tomando en consideración criterios de sostenibilidad, eficiencia y funcionalidad. Dicho proyecto se realizaría, además, en el contexto de un proceso específico de participación pública, que permita identificar las demandas sociales y otros condicionantes, y enriquecer así el diseño final de este equipamiento público.

9.- En cualquier caso, el proyecto atenderá a las siguientes recomendaciones:

- a) Las zonas cercanas a los barrios se destinarán preferentemente a áreas de juego y zonas de esparcimiento.
- b) El cuerpo central del parque urbano dispondrá de espacios arbolados, que podrán ser discontinuos, a modo de sucesión de pequeñas áreas boscosas, y tendrá un esquema director de itinerarios peatonales, de bici y de práctica de deportes como el *running* y similares, que podrán tener espacios de encuentro en común como áreas recreativas deportivas para la práctica de deportes como el fútbol, baloncesto, rugby, etc... junto a otras zonas para la práctica de actividades como yoga, taichí, etc...
- c) Los itinerarios peatonales y ciclistas plantearán conexiones con los barrios colindantes, y tendrán un pasillo conector que vertebrará el sector en tanto, longitudinal como transversalmente, de manera que las rotondas y viarios incluidos en el sector procurarán la mejor continuidad del Parque Público.
- d) Se dispondrán áreas de equipamiento abierto, tipo anfiteatros, gradas, plazas y similar, para la práctica de eventos colectivos de carácter cultural y social.
- e) Se contemplará la creación de espacios destinados al desarrollo de huertos urbanos con el doble objetivo de fomentar la implicación social y vecinal en el mantenimiento y sostenibilidad del Parque al tiempo que permita desarrollar esta productiva actividad.
- f) Se dispondrán áreas de equipamiento cerrado, para usos predominantemente sociales y culturales, tales como bibliotecas o aulas de la naturaleza, aprovechando el índice de edificabilidad pública dotacional previsto.
- g) El parque dispondrá de hitos paisajísticos y ornamentales.

- h) El parque dispondrá de las medidas oportunas para facilitar la accesibilidad y disfrute efectivo de sus instalaciones a las personas de movilidad reducida.
- i) Se dispondrá de los accesos rodados necesarios para satisfacer las necesidades de uso y mantenimiento de las instalaciones ferroviarias (pozo de bombeo, pozo de ventilación, salidas de emergencia etc.) que se ubican en el parque y zonas verdes.
- j) La urbanización del parque se realizará con criterios de SDUS (sistema de drenaje urbano sostenible), para favorecer la recuperación de las aguas de lluvia y utilizarlas para el riego y mantenimiento del parque. A tal efecto, se dispondrán, en su caso, lagunas y estanques que harán de balsas reguladoras y, a la vez de espacios paisajísticos. En cualquier caso, en modo alguno se situarán sobre la huella de la traza ferroviaria ni a una distancia inferior a 20 metros a ambos lados de ella.
- k) Los accesos al Parque se dispondrán en las inmediaciones de las paradas de transporte público. Asimismo dispondrá de zonas de aparcamiento especiales para bicicleta y vehículos de personas como movilidad reducida.
- l) El parque dispondrá de puntos específicos de control de la fauna silvestre que se integre en el parque.
- m) El Proyecto de Urbanización definirá la sección final del viario público disponiendo las soluciones técnicas adecuadas para integrar fórmulas de movilidad sostenible (itinerarios peatonales, carril bici y transporte público), en coherencia con los criterios y principios del Plan de Movilidad Urbana Sostenible de Alicante. Se procurará que los viarios de mayor capacidad para tráfico rodado tengan una fisonomía tipo bulvar con el objeto de minimizar su impacto paisajístico y ambiental.

10. Para la aprobación del Proyecto de Urbanización por parte del Ayuntamiento sobre losas de cobertura de vías e instalaciones ferroviarias, será requisito indispensable que ADIF haya prestado conformidad previa y por escrito a la solución técnica de la estructura de cobertura e instalaciones de seguridad, ventilación, evacuación, acceso, etc... del sistema general ferroviario afectado.

Todas las obras que afecten al dominio público ferroviario deberán contar con la preceptiva autorización emitida por ADIF, de conformidad con lo dispuesto por la Ley 30/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario, y en los artículos 28 y siguientes de su Reglamento, aprobado por Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, debiendo igualmente recoger los requerimientos y condicionantes que se establezcan por ADIF en dicha autorización.

Se tendrá especial cuidado en el diseño y la ejecución de las redes de instalaciones urbanas (saneamiento, electricidad, suministro de agua, gas, telecomunicaciones, etc...), y en especial a las posibles afecciones que estas

instalaciones puedan generar sobre las ferroviarias, debiendo igualmente recoger los requerimientos y condicionantes a establecer por ADIF para la ejecución de estas redes.

En cualquier caso, sobre la huella del Sistema General Ferroviario queda prohibida la plantación directa de árboles, de cualquier tipo. El arbolado se dispondrá, si procede, en macetas o jardineras. Tampoco podrán disponerse estanques ni laminas de agua sobre esta huella y un área comprendida por el perímetro de la misma y una línea paralela de 20 metros, a ambos lados.

CAPÍTULO 12. CONDICIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL EN MATERIA DE FERROCARRILES.

Artículo 57. Limitaciones a la propiedad.

De forma previa a la aprobación de los proyectos de reparcelación en los que existan parcelas cuyas futuras edificaciones se viesen afectadas por las limitaciones a la propiedad de la Ley 39/2003 del Sector Ferroviario, es decir, por las zonas de Dominio Público Ferroviario, Protección y/o Línea Límite de la Edificación, sus promotores deberán acreditar ante la Administración Municipal, haber obtenido la resolución favorable de reducción de la zona de dominio público y la de protección, así como de la Línea Límite de Edificación, si esta fuese de aplicación, otorgadas por los órganos correspondientes del Ministerio de Fomento y de ADIF, respectivamente, que hagan viable la ejecución de dichas edificaciones conforme a las previsiones del planeamiento vigente.

La Ley 39/2003 del Sector Ferroviario establece en su artículo 15.6 la zona de dominio público en suelo clasificado como urbano consolidado en cinco metros y la línea de protección será de ocho metros, medidas ambas desde las aristas exteriores de la explanación.

Con carácter general, en zonas urbanas, la línea límite de la edificación se sitúa a 20 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma. En los túneles y en las líneas soterradas o cubiertas con losas no será de aplicación la línea límite de la edificación.

Artículo 58. Prevalencia del proyecto ferroviario.

1. Puesto que a la redacción del presente Plan Especial se encuentra sin aprobar el Proyecto Ferroviario que lo posibilita, e incluso durante la ejecución de la obra puede sufrir modificaciones, en caso de existir diferencias entre el planeamiento y el Proyecto Ferroviario se mantendrá la prevalencia de este último.

2. De conformidad con el artículo 7 de la Ley 39/2003 del Sector Ferroviario, todos los terrenos ocupados por infraestructuras ferroviarias serán calificados como Sistema General Ferroviario por el planeamiento municipal.

Artículo 59. Normas relativas a la ejecución y puesta en servicio de las obras que afecten al dominio público ferroviario.

1.- En relación al Proyecto de Urbanización (o proyectos):

a. Para la aprobación del Proyecto de Urbanización por parte del Ayuntamiento sobre losas de cobertura de vías e instalaciones ferroviarias, será requisito indispensable que ADIF haya prestado conformidad previa y por escrito a la solución técnica de la estructura de cobertura e instalaciones de seguridad, ventilación, evacuación, acceso, etc... del sistema general ferroviario afectado.

b. Es necesaria la autorización previa de Adif para cualquier actividad que se pretenda implantar sobre las instalaciones ferroviarias soterradas.

c. Se tendrá especial cuidado en el diseño y la ejecución de las redes de instalaciones urbanas (saneamiento, drenajes, electricidad, suministro de agua, gas, telecomunicaciones, alumbrado, etc.), y en especial a las posibles afecciones que estas instalaciones puedan generar sobre las ferroviarias debiendo igualmente recoger los requerimientos y condicionantes a establecer por ADIF para la ejecución de estas redes. Todas las instalaciones de canalizaciones de las diferentes redes de servicios urbanos no afectarán a la losa de cobertura del ferrocarril, ni deteriorarán el sistema de impermeabilización primaria que reviste la losa en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 30.2 del Reglamento del Sector Ferroviario, sobre medidas de protección respecto a las Líneas ferroviarias, sin afectar, deteriorar o causar incidencias a la infraestructura ferroviaria en explotación. En la medida de lo posible estas instalaciones deberán discurrir fuera del ámbito de las instalaciones ferroviarias soterradas.

d. Al llevarse a cabo arbolados en viales y zonas situadas sobre instalaciones ferroviarias soterradas, deben establecerse limitaciones de la tipología del arbolado siendo obligatorio que estos se encuentren confinados en macetas. En las zonas verdes o espacios libre situados sobre la huella del Sistema General Ferroviario queda prohibida la plantación directa de árboles, de cualquier tipo. En su caso, el arbolado sobre losas de cobertura de vías e instalaciones ferroviarias se dispondrá en macetas o jardineras.

e. Se incluirá en los futuros Proyectos de Urbanización la planta y secciones transversales del soterramiento ferroviario.

f. Se definirán los criterios a adoptar sobre calidades y espesor de suelo necesario, priorizando la limitación de cargas sobre las losas, definiendo la cobertura máxima de tierras sobre las losas de hormigón.

g. En todas las actividades a desarrollar sobre la LAV+LC, se deberán de considerar prescripciones específicas en orden a preservar de toda clase de daños o deterioros de las vías inferiores, elementos del sistema de electrificación y los demás elementos necesarios para la explotación en la LAV+LC. Todo ello para evitar toda clase de daños, riesgos y peligros y la interrupción el libre tránsito ferroviario.

h. Cualquier tipo de obras del futuro Parque Lineal que supongan una afección a la losa del cubrimiento del soterramiento del ferrocarril, deberán de ser previamente informadas al personal de mantenimiento de ADIF (Base de Mantenimiento de Monforte del Cid-Jefatura de Área de Mantenimiento de Alta Velocidad Este y Jefatura de Mantenimiento de Albacete de la Línea Convencional), para establecer una adecuada coordinación de los trabajos y planificación de actividades.

i. Todas las obras que afecten al Dominio Público Ferroviario deberán contar con autorización de ADIF, en cumplimiento de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario (LSF), del Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, del Reglamento del Sector Ferroviario (RSF), y de las competencias atribuidas al ADIF de acuerdo al Real Decreto 810/2007, de 22 de Junio, del Reglamento sobre Seguridad en la Circulación (RSC).

2. Cuando, de conformidad con lo previsto en el artículo 17.4 del Real Decreto Legislativo 8/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, se constituyan superficies superpuestas de titularidad municipal sobre rasante y Dominio Público Ferroviario bajo rasante, aquella infraestructura (muros y losas) que soporta los usos públicos municipales (viales, zonas verdes, espacios libres, equipamientos, etc...) y cubre el Sistema General Ferroviario tendrá la consideración de obras de urbanización especial, no siendo consideradas cargas urbanísticas de los titulares del ámbito sino que su ejecución y financiación correrá a cargo del urbanizador y la sociedad gestora en virtud del Convenio para la Remodelación de la Red Arterial Ferroviaria de la Ciudad de Alicante.

Como obras de urbanización, serán recepcionadas por el Ayuntamiento de Alicante, estableciéndose posteriormente, vía Convenio, el oportuno régimen de gestión, reparación y mantenimiento a cargo de ADIF, sin perjuicio de que se articulen los correspondientes acuerdos entre ambas Administraciones.

3. Para la obtención de la correspondiente licencia de edificación y/o urbanización en parcelas situadas sobre el dominio público ferroviario, será requisito indispensable que ADIF, haya informado favorablemente con carácter previo y por escrito la solución técnica del correspondiente proyecto en lo que respecta a las posibles afecciones, tanto de las edificaciones como de la urbanización. Se presentará solicitud de autorización al ADIF de acuerdo con el artículo 29 del Reglamento del Sector Ferroviario.

4. No se podrán iniciar las obras en los suelos sobre el dominio público ferroviario sin que el ADIF haya extendido un acta de conformidad al replanteo. A estos efectos, el interesado pondrá en su conocimiento la fecha de inicio de las obras con una antelación mínima de diez días. Si ADIF entendiera que las obras en ejecución se desvían del proyecto presentado y autorizado, podrá paralizar las mismas según dispone el artículo 33.2 del Reglamento del Sector Ferroviario.

5. Con una antelación mínima de 10 días a la finalización de las obras, y previamente en su puesta al servicio, se solicitará del ADIF la emisión de un acta de conformidad, de acuerdo con el artículo 33.4 del Reglamento del Sector Ferroviario.

6. En aquellos usos que se puedan situar sobre el Sistema General Ferroviario en compatibilidad con el mismo, (Viaros, Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos) se especificará que no existirán restricciones para la localización de aquellas instalaciones, accesos, salidas de emergencia, elementos de ventilación, extracción, iluminación o señalética, etc. que sean necesarios para la explotación ferroviaria.

7.- En cualquier caso, los Proyectos de Urbanización del Sector adoptarán las medidas oportunas para garantizar la integración de los equipamientos, edificios e instalaciones vinculadas al uso público ferroviario que puedan solaparse con otros usos públicos dotacionales, incluidos los viarios, ajustando, en su caso, las secciones y alineaciones viarias, y garantizando la funcionalidad y coherencia de los usos públicos integrados y evitando afecciones que puedan determinar el desmantelamiento de alto coste y necesarias para el funcionamiento del ferrocarril, por un solapamiento parcial.

8.- Cualquier construcción, estructura o instalación de condición permanente o temporal situada sobre el Sistema General Ferroviario, no prevista en el Proyecto de Urbanización y que transmita cargas, vibraciones o tracciones a las losas de cobertura de las vías o que puedan dañar la impermeabilización, deberá contar con autorización previa y por escrito, emitida por ADIF. Entre otras, y sin carácter exhaustivo, podemos enumerar: pérgolas, marquesinas, kioskos, carpas, casetas, almacenes, puestos de venta, mercadillos, depósitos, fuentes, estanques, piscinas, pistas deportivas, monopostes, pantallas, escenarios, vallas publicitarias, atracciones de feria, etc...

CAPÍTULO 13.- IDENTIFICACIÓN DEL CARÁCTER ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADO DE LAS PRESENTES NORMAS Y DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL.

Artículo 60. Distinción entre determinaciones de carácter estructural y normas de carácter pormenorizado.

A fin de distinguir el carácter estructural o pormenorizado de las presentes normas urbanísticas y de las determinaciones del Plan Especial, se establece la siguiente relación:

- a) Determinaciones pertenecientes a la red estructural.
 - a. La Ficha de Planeamiento y Gestión prevista en el Plan Especial.
 - b. El artículo 13, que establece los usos globales (característico, compatibles y prohibidos) del Plan Especial.
 - c. Los artículos 51 (completo), 52 (sólo los apartados 4 y 5), 53 (sólo apartados 1.a y 1.d), 56 (sólo el apartado 10), y la totalidad del capítulo 12 de las Normas Urbanísticas, al regular y afectar el tratamiento de Bienes de Dominio Público no municipal.
- b) Determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada: el resto del articulado de las presentes Normas Urbanísticas.

En Alicante a 2 de marzo de dos mil quince

Borja de Madaria Escudero. Arquitecto

Esmeralda Martínez Salvador. Arquitecta

PLAN ESPECIAL DEL SECTOR OI/2 DE ALICANTE
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL
ALTA VELOCIDAD ALICANTE. NODO DE TRANSPORTE S.A.
DICIEMBRE 2014