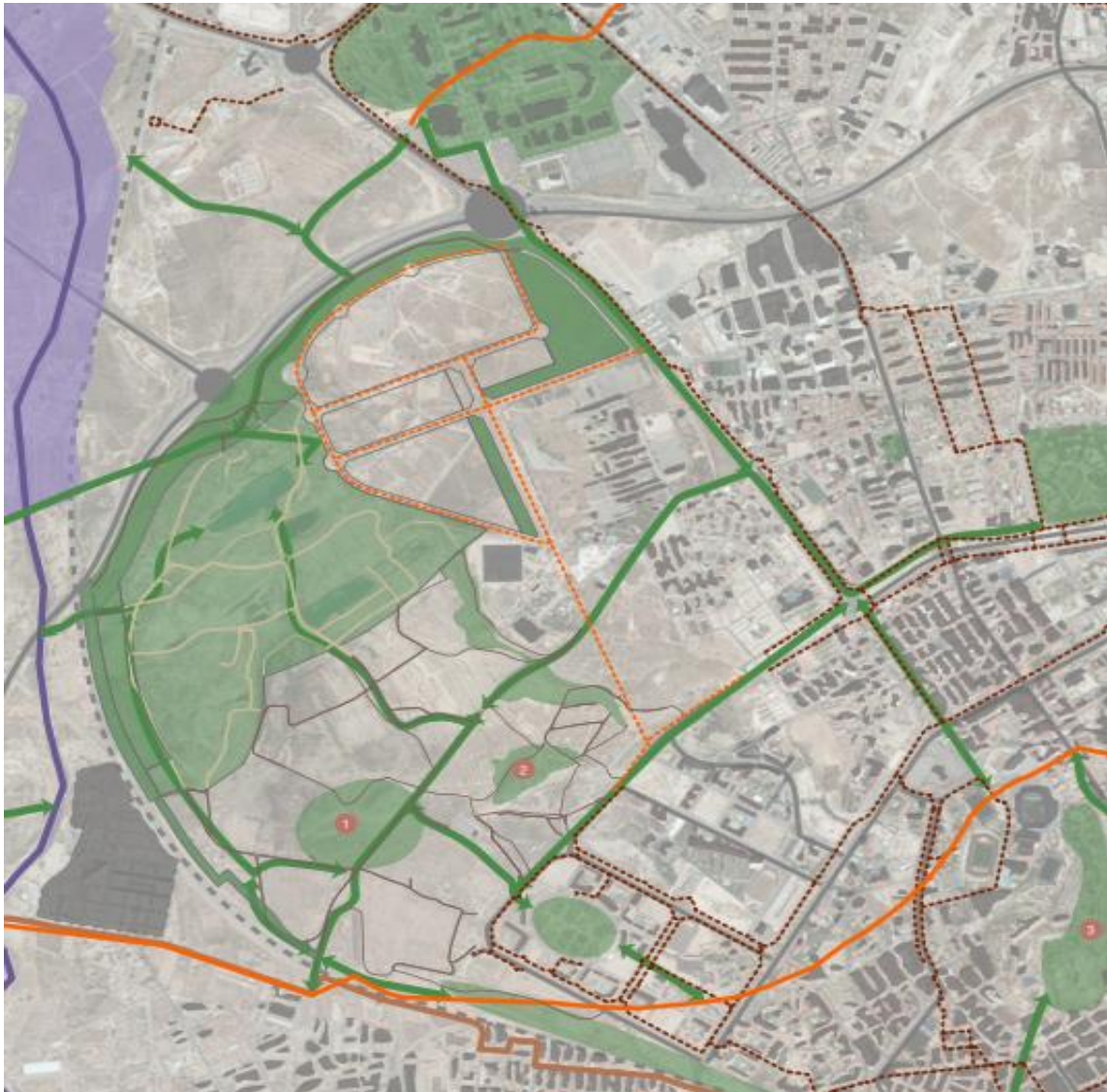


ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA ALICANTE AVANZ@ INNOVATION PARK & SHOPPING CENTER



Plan de Actuación Territorial Estratégica
Versión Preliminar
Normas Urbanísticas

ÍNDICE

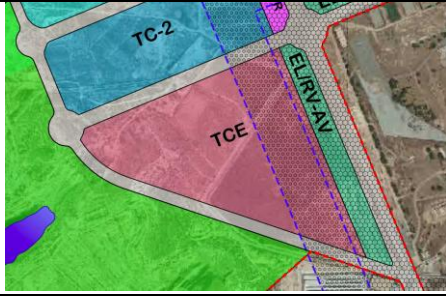
- Artículo 1.- Condiciones de ordenación pormenorizada de las manzanas de uso lucrativo.**
- Artículo 2.- Condiciones de ordenación pormenorizada de las manzanas de uso dotacional público.**
- Artículo 3.- Normativa complementaria.**
- Artículo 4.- Condiciones de urbanización y dotación del Parque Metropolitano de las Lagunas.**
- Artículo 5.- Criterios de sostenibilidad en la edificación y urbanización.**
- Artículo 6.- Normas de Integración Paisajística.**
- Artículo 7.- Criterios relativos al cumplimiento de la legislación sectorial en materia de carreteras.**
- Artículo 8.- Criterios relativos al cumplimiento de la legislación sectorial en materia de ferrocarriles.**
- Artículo 9.- Criterios relativos al cumplimiento de la legislación sectorial en materia de zona de servidumbre militar.**
- Artículo 10.- Disposiciones aplicables durante el proceso de ejecución de las obras de urbanización, relativas a las condiciones de dotación de servicios y a la imposición de servidumbres de ocupación temporal en las parcelas de dominio público y privado.**

Artículo 1.- Condiciones de ordenación pormenorizada de las manzanas de uso lucrativo.

1.1.- Centro Cívico Terciario Comercial (TC1).

Localización y delimitación	
Superficie	287.000 m ²
Función urbana	Centro Cívico Terciario Comercial – Componente principal de la Actuación Territorial Estratégica
Usos previstos	<p>Uso dominante: Terciario Comercial Apto para la construcción de un Centro Comercial de 3ª Categoría e Hipermercado y Grandes Comercios (Art. 95 Normas Urbanísticas Plan General de Alicante)</p> <p>Usos compatibles: hotelero, hostelero, estación de suministro de carburantes, oficinas, despachos profesionales, asistencial, sanitario, dotacional</p>
Edificabilidad prevista	125.000 m ² sobre rasante IEN = 0,4355 m ² /m ² s
Condiciones de parcelación	Parcela única e indivisible en lotes independientes, salvo complejo inmobiliario (Propiedad Horizontal) o Estudio de Detalle
Condiciones de volumetría	<p>Altura: planta baja + 3, con una altura máxima de 30 m, a computar a partir de la rasante resultante del valor medio de todos los viales circundantes hasta la parte baja del último forjado, esto es, viga o techo. Por encima de la planta superior podrá existir una planta de instalaciones cubierta total o parcialmente. Sin perjuicio de lo anterior no existirá limitación de altura para los elementos de señalización en altura, elementos singulares y cuerpos de escaleras y ascensores, rótulos y tótems. En relación a los tótems o elementos de publicidad vertical, se podrán disponer dentro de la parcela un máximo de 3 elementos, cumpliendo, en cualquier caso, lo dispuesto en la normativa sectorial de carreteras.</p> <p>Ocupación bajo y sobre rasante: 100%.</p> <p>Retranqueos: Libre a todos los linderos.</p>
Condiciones específicas	<p>Edificabilidad: se consideran computables todas las superficies edificadas sobre rasante destinadas a uso comercial en salas o locales de venta y almacén unidos a los mismos. No computará, sin embargo, a efectos de edificabilidad:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Las zonas comunes de circulación, tanto cubiertas como descubiertas, comunes a los diferentes locales de la edificación y a los locales destinados a albergar instalaciones técnicas comunes a la edificación. 2. Los aparcamientos bajo y sobre rasante, o en edificio exclusivo no cubierto por todos sus lados. 3. Marquesinas y elementos salientes hasta cinco (5) metros de profundidad. 4. Entreplantas vinculadas a los locales destinados a planta baja. 5. Las superficies situadas bajo rasante, considerando ésta respecto a la cota de referencia de la planta baja, siempre que no se destinen a superficie de venta y exposición directamente. <p>Señalética adicional: en el entorno de la manzana del Centro Cívico se podrá disponer de señalización dinámica para acceso y direccionado al y desde el mismo (mercancías, aparcamientos públicos, accesos y evacuación, etc...). Su concreción se realizará en el Proyecto de Urbanización, sobre red viaria y otros suelos dotacionales.</p> <p>Aparcamiento en parcela privada:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Para usos comerciales o recreativos, 1 plaza por cada 25 metros cuadrados de techo. b) Para usos hosteleros y similares, 1 plaza por cada 50 metros cuadrados de techo. c) Para otros usos terciarios distintos a los anteriormente regulados, 1 plaza por cada 100 metros de techo. d) En complejos terciarios que ocupen manzanas completas, en los que no sea posible determinar de modo exacto las diferentes proporciones de usos por tratarse de locales polivalentes, la reserva exigible será de una plaza de aparcamiento por cada 40 metros cuadrados de techo.

1.2.- Parque Científico Empresarial (TCE).

Localización y delimitación	
Superficie	142.895 m ² s
Función urbana	Segundo componente de la Actuación Territorial Estratégica. Tiene como función la de generar un espacio para la implantación de empresas y entidades vinculadas a la investigación aplicada a productos industriales y tecnológicos.
Usos previstos	<p>Uso dominante: Industrial – Terciario Oficinas Apto para la implantación de empresas vinculadas a la investigación aplicada, desarrollo de productos industriales, laboratorios de innovación, sedes empresariales.</p> <p>Usos complementarios: terciario oficinas.</p> <p>Usos compatibles:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Terciario Comercial Artículo 95 PGOU Alicante (<i>salvo Centro Comercial 2ª y 3ª Categoría, e Hipermercados</i>). La edificabilidad de este uso no podrá superar el 10% de la total prevista para esta manzana, esto es, la edificabilidad máxima comercial no podrá superar una edificabilidad de 26.435,57 m². • Despachos profesionales. • Asistencial. • Dotacional. • Hotelero y alojamiento temporal. • Hostelero. • Residencial vinculado a los usuarios del Parque Científico Empresarial, siempre que no supere una edificabilidad superior al 15% de la total edificabilidad prevista para esta manzana). Se exigirá Estudio de Detalle previo a su edificación. <p>Usos prohibidos: El resto.</p>
Edificabilidad prevista	264.355,75 m ² t IEN = 1,85 m ² t/m ² s para la manzana. El IEN se puede modificar para el caso de que se asignen usos distintos del dominante en algunas de las parcelas que se generen, en función de la tipología del uso que se proponga, a excepción del uso comercial para el que en ningún caso se admitirá modificación al alza del IEN, quedando limitada la edificabilidad máxima de uso comercial de la manzana TCE a 26.435,57 m ² t y el IEN máximo de uso comercial por parcela a 1,85 m ² t/m ² s. Para los supuestos en los que se admita la modificación del IEN, se requerirá un Estudio de Detalle para definir las volumetrías resultantes, salvo que se realice con ocasión de la reparcelación. En ningún caso ello conllevará incremento de la edificabilidad de la manzana en ninguno de los usos admitidos.
Condiciones de parcelación	Parcela mínima: 10.000 m ² s
Condiciones de volumetría	<p>Altura máxima: máxima de 5 plantas (B+4), no superando 30 metros sobre rasante, sin perjuicio de las limitaciones derivadas de la servidumbre de zona de seguridad militar. Las edificaciones comerciales compatibles no superarán una altura de 4 plantas (B+3).</p> <p>Retranqueos: la edificación guardará distancia mínima a linderos y vial de 10 metros.</p> <p>Ocupación máxima: 50%.</p>
Estudio de Detalle	Obligatorio en los siguientes supuestos: <ol style="list-style-type: none"> (a) Cuando se proyecte la implantación de edificios de uso dominante. (b) Cuando se plantee la implantación de usos compatibles terciarios comerciales y residencial. En ambos casos podrá alterarse el IEN y otras condiciones de volumetría y ocupación, en función de las tipologías y diseño de los usos proyectados.
Condiciones específicas	Edificabilidad: se consideran computables todas las superficies edificadas sobre rasante destinadas a

	<p>los usos dominantes, complementarios y compatibles. No computará, sin embargo, a efectos de edificabilidad:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Las zonas comunes de circulación, tanto cubiertas como descubiertas, comunes a los diferentes locales de la edificación y a los locales destinados a albergar instalaciones técnicas comunes a la edificación. 2. Los aparcamientos bajo y sobre rasante, o en edificio exclusivo no cubierto por todos sus lados. 3. Marquesinas y elementos salientes hasta cinco (5) metros de profundidad. 4. Entreplantas vinculadas a los locales destinados a planta baja. 5. Las superficies situadas bajo rasante, considerando ésta respecto a la cota de referencia de la planta baja, siempre que no se destinen a superficie de venta y exposición directamente. <p>Aparcamiento en parcela privada:</p> <p>a) Para usos comerciales o recreativos, 1 plaza por cada 25 metros cuadrados de techo.</p> <p>b) Para usos hosteleros y similares, 1 plaza por cada 50 metros cuadrados de techo.</p> <p>c) Para otros usos terciarios distintos a los anteriormente regulados, 1 plaza por cada 100 metros de techo.</p> <p>d) En complejos terciarios que ocupen manzanas completas, en los que no sea posible determinar de modo exacto las diferentes proporciones de usos por tratarse de locales polivalentes, la reserva exigible será de una plaza de aparcamiento por cada 40 metros cuadrados de techo.</p> <p>Zona de seguridad militar:</p> <p>La parte afectada por la zona de seguridad próxima (100 metros lineales desde el acuartelamiento) estará libre de cualquier edificación, destinándose a espacios libres de parcela, jardines y aparcamiento privado.</p> <p>La parte afectada por la zona de seguridad lejana (tramo desde la línea exterior de la zona de seguridad próxima y una línea paralela situada a 100 metros de ésta, esto es, a 200 metros lineales desde el acuartelamiento), podrá ser edificable conforme a los usos previstos para esta zona, con las siguientes condiciones:</p> <p>a) En primer lugar, la edificación no podrá superar las dos plantas (B + 1) con una altura de máxima de cornisa de 12 metros, en la zona situada a partir de la línea exterior de la zona de seguridad próxima (100 m.l.) hasta una profundidad equivalente (200 m.l. desde el Acuartelamiento).</p> <p>b) La construcción de cualquier instalación requerirá la previa autorización del Ministerio de Defensa, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley 8/75, de Zonas e Instalaciones de Interés para la defensa nacional.</p>
--	--

1.3.- Espacio Terciario Complementario (TC2).

Localización y delimitación	
Superficie	TC2-1 = 86.378 m ² . TC2-2 = 35.432 m ²
Función urbana	Zona complementaria y de transición entre Centro Cívico Terciario Comercial y Parque Científico Empresarial, con la finalidad de que pueda albergar usos terciarios complementarios destinados a edificios de alojamiento temporal, oficinas profesionales y otros servicios, además de comercios específicos (en este caso, se limita cuantitativamente la edificabilidad destinada a usos comerciales, y también las categorías de los mismos, procediéndose a una gradación de los mismos).
Usos previstos	<p>TC2-1:</p> <p>* Usos dominantes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hotelero y alojamiento temporal. • Hostelero. • Oficinas.

	<p>* Usos compatibles:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Terciario comercial Artículo 95 PGOU Alicante (salvo Centro Comercial 2ª y 3ª Categoría e Hipermercado). • Asistencial – dotacional – sanitario. <p>* Usos prohibidos: residencial.</p> <p>TC2-2:</p> <p>* Uso dominante:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hotelero y alojamiento temporal. • Hostelero. • Oficinas. <p>* Usos compatibles:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Terciario comercial Artículo 95 PGOU Alicante (salvo Centro Comercial 2ª y 3ª Categoría, Grandes Comercios con superficie de sala de ventas igual o superior a 2.500 m² e Hipermercado). • Asistencial – dotacional – sanitario. <p>* Usos prohibidos: residencial.</p>
Edificabilidad prevista	<p>TC2-1:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Uso terciario: 0,80 m²t/m²s (69.102,40 m²t). • La edificabilidad de uso comercial compatible no superará para el total de la manzana el 35% de la edificabilidad del uso dominante. • El IEN se puede modificar para el caso de que se asignen usos distintos del dominante en algunas de las parcelas que se generen, en función de la tipología del uso que se proponga, a excepción del uso comercial para el que en ningún caso se admitirá modificación al alza del IEN, quedando limitada la edificabilidad máxima de uso comercial de la manzana TC2-1 a 24.185,84 m²t y el IEN máximo de uso comercial por parcela a 0,80 m²t/m²s. Para los supuestos en los que se admita la modificación del IEN, se requerirá un Estudio de Detalle para definir las volumetrías resultantes, salvo que se realice con ocasión de la reparcelación. En ningún caso ello conllevará incremento de la edificabilidad de la manzana en ninguno de los usos admitidos. <p>TC2-2:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Uso terciario: 0,75 m²t/m²s (26.574 m²t). • La edificabilidad de uso comercial compatible no superará para el total de la manzana el 35% de la edificabilidad del uso dominante. • El IEN se puede modificar para el caso de que se asignen usos distintos del dominante en algunas de las parcelas que se generen, en función de la tipología del uso que se proponga, a excepción del uso comercial para el que en ningún caso se admitirá modificación al alza del IEN, quedando limitada la edificabilidad máxima de uso comercial de la manzana TC2-2 a 9.300,90 m²t y el IEN máximo de uso comercial por parcela a 0,75 m²t/m²s. Para los supuestos en los que se admita la modificación del IEN, se requerirá un Estudio de Detalle para definir las volumetrías resultantes, salvo que se realice con ocasión de la reparcelación. En ningún caso ello conllevará incremento de la edificabilidad de la manzana en ninguno de los usos admitidos. <p>En ningún caso en la manzana TC2-2 se permitirá la atribución de más de 2.500 m²t de uso comercial específico por parcela, lo que se verificará oportunamente en el Proyecto de Reparcelación y, en su caso, las posteriores licencias de segregación que puedan otorgarse.</p>
Condiciones de parcelación	Parcela mínima: 5.000 m²s.
Condiciones de volumetría	<p>Altura máxima:</p> <p>Usos terciarios: máxima de 5 plantas (B+4), no superando 25 metros sobre rasante, salvo en las zonas afectadas por la Zona de Servidumbre Militar, en las que será de aplicación lo previsto más adelante.</p> <p>Uso terciario comercial: máxima de 2 plantas (B+1), no superando 12 metros sobre rasante.</p> <p>Retranqueos: la edificación guardará distancia mínima a linderos y vial de 10 metros.</p> <p>Ocupación máxima: 50%.</p>
Estudio de Detalle	Sí, para posibilitar incremento de alturas para uso hotelero y oficinas, siempre con un máximo de 40 metros sobre rasante y 10 plantas, salvo en las zonas afectadas por la Zona de Servidumbre Militar, donde se deberá respetar la altura fijada en esta ficha más adelante.
Condiciones específicas	<p>Edificabilidad: se consideran computables todas las superficies edificadas sobre rasante destinadas a los usos dominantes y compatibles. No computará, sin embargo, a efectos de edificabilidad:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Las zonas comunes de circulación, tanto cubiertas como descubiertas, comunes a los diferentes locales de la edificación y a los locales destinados a albergar instalaciones técnicas comunes a la edificación. 2. Los aparcamientos bajo y sobre rasante, o en edificio exclusivo no cubierto por todos sus lados. 3. Marquesinas y elementos salientes.

	<p>4. Entreplantas vinculadas a los locales destinados a planta baja.</p> <p>5. Las superficies situadas bajo rasante, considerando ésta respecto a la cota de referencia de la planta baja, siempre que no se destinen a superficie de venta y exposición directamente.</p> <p>Aparcamiento en parcela privada:</p> <p>a) Para usos comerciales o recreativos, 1 plaza por cada 25 metros cuadrados de techo.</p> <p>b) Para usos hosteleros y similares, 1 plaza por cada 50 metros cuadrados de techo.</p> <p>c) Para otros usos terciarios distintos a los anteriormente regulados, 1 plaza por cada 100 metros de techo.</p> <p>d) En complejos terciarios que ocupen manzanas completas, en los que no sea posible determinar de modo exacto las diferentes proporciones de usos por tratarse de locales polivalentes, la reserva exigible será de una plaza de aparcamiento por cada 40 metros cuadrados de techo.</p> <p>Zona de seguridad militar:</p> <p>La parte afectada por la zona de seguridad próxima (100 metros lineales desde el acuartelamiento) estará libre de cualquier edificación, destinándose a espacios libres de parcela, jardines y aparcamiento privado.</p> <p>La parte afectada por la zona de seguridad lejana (tramo desde la línea exterior de la zona de seguridad próxima y una línea paralela situada a 100 metros de ésta, esto es, a 200 metros lineales desde el acuartelamiento), podrá ser edificable conforme a los usos previstos para esta zona, con las siguientes condiciones:</p> <p>a) En primer lugar, la edificación no podrá superar las dos plantas (B + 1) con una altura de máxima de cornisa de 12 metros, en la zona situada a partir de la línea exterior de la zona de seguridad próxima (100 m.l.) hasta una profundidad equivalente (200 m.l. desde el Acuartelamiento).</p> <p>b) La construcción de cualquier instalación requerirá la previa autorización del Ministerio de Defensa, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley 8/75, de Zonas e Instalaciones de Interés para la defensa nacional.</p>
--	---

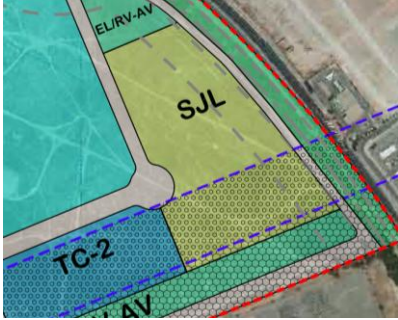
Artículo 2.- Condiciones de ordenación pormenorizada de las manzanas de uso dotacional público.

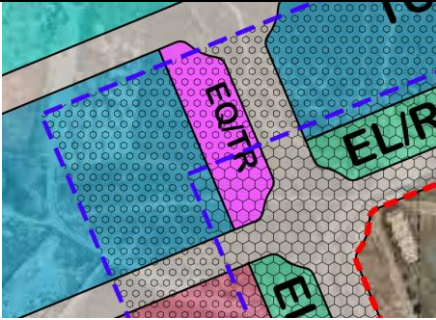
2.1.- Parque Público Metropolitano (PQL).

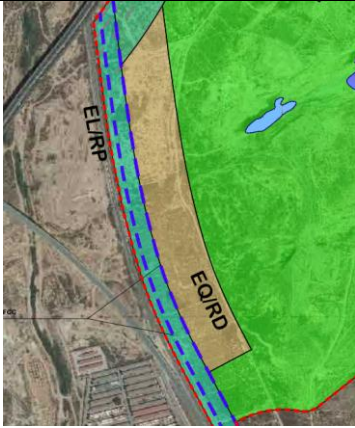
Localización y delimitación	
Superficie	1.018.021 m ²
Función urbana	Elemento de referencia de la Infraestructura Verde Local del Sector, que a su vez se integra como activo relevante de la Infraestructura Verde Global metropolitana. Tiene la doble función de Parque de rango Metropolitano, dada su accesibilidad comarcal y la escasa presencia de espacios públicos de esta naturaleza en dicho contexto, y de Parque de rango ciudad, gracias a su accesibilidad desde el centro urbano, aprovechando los corredores propuestos y la red caminera existente.
Usos previstos	Recreativo, hostelero, turístico, educativo, asistencial, deportivo
Edificabilidad prevista	0,05 m ² /m ² s para usos públicos vinculados al funcionamiento del Parque.
Condiciones de volumetría	Las edificaciones que se construyan no podrán superar las 3 plantas y, en todo caso, 15 metros de altura máxima. El Proyecto técnico del Parque establecerá las zonas más aptas para esta edificación y el resto de condiciones de volumetría que le resulten más útiles (retranqueos, ocupación, etc...).

Condiciones específicas	El Proyecto de Urbanización incorporará un Anexo específico para el diseño y construcción de este Parque Metropolitano.
--------------------------------	---

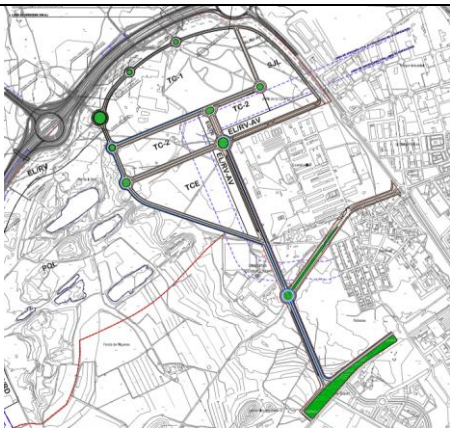
2.2.- Sistema dotacional (JL y EQ).

JL:	
Localización y delimitación	
Superficie	70.000 m ²
Función urbana	Servir de espacio libre de esparcimiento para visitantes del Centro Cívico, a la vez que de elemento de integración paisajística del borde del sector.
Usos previstos	Zona Verde
Edificabilidad prevista	En esta zona verde no se contempla edificación sobre rasante, para facilitar la integración paisajística de los equipamientos comerciales.

EQ-1:	
Localización y delimitación	
Superficie	7.949 m ²
Función urbana	Elemento vinculado al sistema de movilidad, con la finalidad de albergar, en caso necesario, instalaciones de intermodalidad y transporte público.
Usos previstos	Usos relacionados con el transporte público y la movilidad sostenible.
Edificabilidad prevista	0,50 m ² /m ² s
Condiciones de volumetría	Retranqueo libre. La altura máxima de la edificación será de 12 metros.

EQ-2:	
Localización y delimitación	
Superficie	70.039 m ²
Función urbana	Complementar el uso público del Parque Metropolitano, ofreciendo cobertura para la implantación de equipamientos e instalaciones vinculados al mismo, además de otros usos públicos que puedan estimarse oportunos en un futuro.
Usos previstos	Usos recreativos y deportivos, vinculados al Parque Metropolitano.
Edificabilidad prevista	0,50 m ² /m ² s
Condiciones de volumetría	Las edificaciones sobre rasante se retranquearán como mínimo 10 metros a colindantes y viario público. La altura máxima será de 15 metros y 3 plantas.

2.3.- Red viaria (RV+AV – ELRV).

RV:	
Localización y delimitación	
Superficie	290.846 m ²
Usos previstos	Distribución tráfico rodado, transporte público en plataforma reservada, carril bici y movilidad peatonal. Posibilidad de autorizar usos privados de interés general previa concesión o autorización administrativa. Las secciones viarias propuestas en el PATE son ilustrativas de la capacidad portante del viario para atender las demandas de tráfico y movilidad. El Proyecto de Urbanización podrá redefinir dichas secciones viarias para permitir la satisfacción de estos objetivos del modo más funcional posible.

ELRV:	
Localización y delimitación	
Superficie	330.842 m ²
Función urbana	<p>Las zonas ELRV-AV que lindan con las manzanas TCE y TC2-2, tienen como función la de servir de amortiguación paisajística frente al Acuartelamiento militar y espacio abierto vinculado a conectividad peatonal y aparcamiento en vía pública.</p> <p>La zona ELRV-AV sita al norte del JL y enfrente de la manzana TC1 tiene la función de servir de eventual aparcamiento público vinculado al JL.</p> <p>La zona ELRV-AV con fachada a la A7 tiene la función de servir de zona de amortiguación frente a dicha vía, haciendo las veces de corredor funcional vinculado a la Infraestructura Verde (movilidad sostenible), además de servir de soporte para la ejecución del sistema de enlace y conexión con la referida vía. Eventualmente podrá destinarse también a aparcamiento en vía pública.</p>
Usos previstos	Aparcamiento público-movilidad-conexiones viarias-esparcimiento, deportivo y recreo

Artículo 3.- Normativa complementaria.

Se estará a lo dispuesto en el Anexo IV y V de la Ley 5/2014, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje y, en su defecto, en el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Alicante.

Artículo 4.- Condiciones de urbanización y dotación del Parque Metropolitano de las Lagunas.

El Proyecto de Urbanización tendrá un capítulo específico relativo a la dotación del Parque Metropolitano de Las Lagunas, que recogerá las sugerencias establecidas en el Programa de Paisaje relativo a dicha dotación.

Artículo 5.- Criterios de sostenibilidad en la edificación y urbanización.

5.1.- Fase de planeamiento.

MOVILIDAD.

- Cada una de las empresas que se ubiquen en el ámbito del Plan deberá disponer de una zona habilitada para el aparcamiento de bicicletas, salvo justificación expresa de su imposibilidad.
- Se deberán organizar áreas de aparcamiento fuera de los viales, en su caso en los sótanos de los edificios y en el interior de las edificaciones, para reducir el aparcamiento en las calles.
- Se deberá llevar a cabo la instalación de señalización suficiente, clara y visible del acceso a los diferentes servicios, calles y vías de comunicación.

EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS.

- Cada nave o edificio deberá incorporar sistemas de reutilización de aguas grises para WC.
- Cuando sea técnicamente factible, la ejecución de las calles y espacios libres públicos dispondrá de pavimentos filtrantes al objeto de reducir las infraestructuras de drenaje.

- Cada parcela estará dotada de instalación para lucha contra incendios, gas y acometida adecuada de agua.
- En la iluminación interior: para la iluminación del espacio viario, se utilizarán luminarias certificadas de alta eficiencia, que eviten la dispersión de luz y la contaminación del cielo nocturno. Del mismo modo, se utilizarán lámparas de bajo consumo y/o vapor de sodio, o dotadas de sistemas de ahorro de energía quedando prohibidas las lámparas incandescentes y/o de vapor de mercurio.
- En edificios que cuenten servicio de agua caliente se instalarán placas solares térmicas para agua caliente sanitaria y calefacción, o sistemas equivalentes para ahorro de energía.

ZONAS VERDES.

- Se establece la obligatoriedad de diseñar las zonas verdes en atención al uso eficiente del agua, utilizando especies adaptadas a la climatología de bajo requerimiento hídrico y técnicas de xerojardinería. En el caso de que sea factible, se instalará una red de riego por goteo de agua depurada. Como alternativa al césped natural puede utilizarse césped artificial, por ejemplo en las glorietas viarias.
- Se deberá preservar, en la medida de lo posible, el drenaje natural del terreno mediante la utilización de pavimentos filtrantes.

5.2.- Fase de construcción.

En la fase de construcción se establecen las siguientes medidas:

COORDINACIÓN Y GESTIÓN.

- El promotor deberá designar un responsable de medioambiente, que supervise el cumplimiento de las disposiciones normativas medioambientales de la obra, la correcta aplicación de los criterios y medidas indicadas en las fases de diseño y construcción.
- Se deberán instalar contadores de agua y electricidad en las acometidas de obra para conocer los consumos y corregir las pérdidas de agua y el exceso de consumo de energía eléctrica en las instalaciones.
- Todas las empresas contratadas que intervengan en cualquiera de los procesos o actuaciones de obra del PATE deberán contar con un sistema de gestión ambiental..

SERVICIOS Y VESTUARIOS.

- Las zonas de servicios y vestuarios se deberán dotar de sistemas que permitan un uso limpio y eficiente del agua (WC químicos, grifos monomando, aireadores, limitadores de caudal) y la energía (lámparas de bajo consumo, luminarias eficientes).

OCUPACIÓN DEL ESPACIO, MANIOBRAS Y EXCAVACIÓN.

- El Proyecto de Urbanización deberá delimitar un área específica mínima para el acopio de materiales, lejos de las zonas de mayor valor natural.
- El Proyecto de Urbanización deberá establecer itinerarios delimitados para el movimiento de la maquinaria para evitar la compactación del suelo destinado a zonas verdes, minimizando el movimiento de la misma para reducir contaminación acústica y atmosférica y ahorrar combustible.
- La empresa ejecutante de la urbanización deberá separar las tierras excavadas en función de las posibles aplicaciones, realizar acopios de la capa fértil de suelo extraído en las zonas dedicadas a jardines y sembrar la superficie para evitar la erosión.

ACONDICIONAMIENTO DE ZONAS VERDES.

- La plantación y el mantenimiento en jardinería se deberá llevar a cabo por personal cualificado.

- Se deberán aplicar las medidas indicadas en la fase de diseño en relación a la disminución de las necesidades hídricas.
- Se utilizarán productos fitosanitarios no agresivos, ecológicos debidamente certificados según las dosis e instrucciones indicadas por el fabricante.

EDIFICACIÓN.

- Los proyectos de construcción de las dotaciones públicas y de los edificios privados deberán desarrollar soluciones bioclimáticas..
- Los proyectos de construcción deberán diseñar los edificios para potenciar la captación solar y minimizar las pérdidas de calor, propiciando los mecanismos de ventilación y refrigeración natural.
- Los edificios deberán aplicar soluciones constructivas que permitan la reutilización y el reciclaje de los residuos de construcción.
- Los edificios incorporarán criterios ambientales en el aprovisionamiento eligiendo materiales y productos sanos, reciclados y reciclables, así como suministradores con certificación ambiental.
- Los proyectos de construcción deberán justificar el cumplimiento de los niveles acústicos establecidos en la legislación vigente y el Estudio Acústico del PATE.
- Se definirán tipos y materiales a emplear en los cerramientos de las parcelas:

GESTIÓN DE LOS RESIDUOS.

- Se deberá elaborar un plan de gestión de los residuos producidos en la obra en función de las diferentes tipologías y volumen de los residuos a generar, distribuyendo contenedores adecuados para la recogida selectiva de los mismos y atribuyendo responsabilidades en obra para un manejo y una gestión correcta.
- Se deberá contratar con gestores autorizados la retirada de cada tipo de residuo.
- Se prohíbe incineración de residuos de obra y el vertido de sustancias contaminantes a las redes de saneamiento o a cauces públicos.

5.3.- Fase de explotación.

En la fase de funcionamiento del PATE se establecen las siguientes medidas:

GESTIÓN.

- El Ayuntamiento impulsará la constitución de una asociación de propietarios que incluya al propio Ayuntamiento.
- Se potenciará la figura de la asociación de propietarios del PATE como ente colaborador en la gestión del mismo.
- El Ayuntamiento elaborará un programa de información y comunicación ofrecida a las empresas instaladas.
- El Ayuntamiento elaborará un código de buenas prácticas ambientales.
- El Ayuntamiento prestará asesoramiento a las empresas sobre el cumplimiento de los procedimientos legales y la correcta gestión de sus aspectos medioambientales.

MOVILIDAD.

- El Ayuntamiento incorporará medidas de fomento del transporte público frente al uso del vehículo particular.
- El Ayuntamiento pondrá en marcha, por sí mismo o mediante empresas públicas o entidades colaboradoras del PATE, un programa de “coche compartido” (*car sharing, car pooling*).
- Se instalará, en su caso, señalización luminosa que avise del exceso de velocidad.

GESTIÓN DE RESIDUOS.

- El Ayuntamiento asesorará a las empresas sobre procedimientos normativos relacionados con la gestión de los residuos.

CALIDAD DEL AIRE.

- En los suelos edificables de titularidad municipal, se deberán repartir por zonas las empresas emisoras de gases o partículas contaminantes, para evitar problemas de contaminación por acumulación.
- El Ayuntamiento establecerá sistemas de medición periódica de niveles de inmisión de contaminantes y ruidos.

LIMPIEZA DEL ENTORNO.

- Se realizará una distribución suficiente de papeleras en lugares clave.

FORMACIÓN Y SENSIBILIZACIÓN AMBIENTAL.

- El Ayuntamiento impulsará la elaboración, por parte de entidades colaboradoras del PATE, un programa anual de formación ambiental dirigido al personal de las empresas, en función de familias profesionales, categorías, etc.

MEDIDAS DE IMPULSO DE LA IMPLANTACIÓN DE ENERGÍAS RENOVABLES.

- Se establece expresamente que las instalaciones de energías renovables, sean de producción solar térmica, solar fotovoltaica, biomasa, eólica o geotermia, u otras, que excedan las exigencias del Código Técnico de la Edificación, así como las instalaciones de almacenamiento o distribución de energías renovables, como pudieran ser, a modo de ejemplo, instalaciones de recarga de energía de vehículos eléctricos, no computarán a efectos de edificabilidad, en toda su extensión, incluso los espacios bajo cubierta, hasta un 10% de la superficie de techo edificable.

Artículo 6.- Normas de Integración Paisajística.

1. VALLADO Y PUBLICIDAD.

No se permitirá el vallado del frente de las parcelas, debiéndose ajardinar la zona situada entre los viales y la edificación. Excepcionalmente se permitirá el vallado frontal cuando el proyecto de edificación justifique la imposibilidad con la técnica actual de cumplimiento de la normativa acústica sin la existencia de vallado.

En el resto de lindes, se impone el vallado o el adoso de edificaciones a los propios lindes, salvo que el proyecto de edificación justifique la innecesariedad del mismo dado el cumplimiento de la normativa acústica sin la existencia de vallado.

2. EDIFICACIONES.

Respecto a los materiales se tendrán en cuenta las siguientes cuestiones:

- Se primará la utilización de materiales propios de la zona para conseguir una mayor integración de las construcciones en el entorno y, al mismo tiempo, reducir los movimientos y transportes de material.
- Los materiales y sistemas constructivos serán de probada inocuidad para la salud de los usuarios y su bajo impacto ecológico.
- Se utilizarán materiales transpirables para facilitar los intercambios de humedad entre el interior y la atmósfera, evitando los aislamientos y las pinturas de poro cerrado, los plastificados, así como los elementos retenedores de polvo electrostático y como las moquetas..
- Se primará la utilización de pinturas al silicato, al agua, aceite de linaza, colofonia y ceras naturales, y para los elementos decorativos, tratamientos de madera o enfoscados.
- Se utilizarán materiales de alta seguridad contra el fuego, tanto en el aspecto de la no propagación como en el de no emisión de gases tóxicos.
- La carpintería exterior de los edificios tendrá doble acristalamiento, favoreciendo el aislamiento térmico y acústico.

3. ACABADOS DE URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS.

Tanto para los pavimentos peatonales como para los de tránsito de vehículos se utilizarán materiales duraderos y un adecuado ajuste a la diferenciación de funciones. En el caso de los primeros serán del tipo baldosas vibroprensadas prefabricadas que ofrecen hoy en día multitud de acabados, formas y colores, combinadas con otro tipo de pavimentos más específicos en ciertas zonas para diferenciarlas del resto (jardines, zonas de juegos y estanciales, zonas de paseo...). En el caso de los segundos se utilizará aglomerado asfáltico en calzadas para vehículos automóviles al igual que en las zonas de aparcamiento. Los pavimentos de los carriles bici se resolverán con mezcla bituminosa tipo *slurry* o en el caso de discurrir por calzada con marcas viales sobre el pavimento existente.

Para la definición del mobiliario urbano se plantean soluciones de líneas sencillas y materiales y diseños duraderos.

4. INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS.

En el diseño de la urbanización se dispondrán, en la medida de lo posible, todas las infraestructuras bajo tierra en las canalizaciones convenientes.

En el caso de que fuera indispensable la utilización de algún elemento específico de uso individual (por ejemplo placas solares, aire acondicionado, etc.) estos elementos deberán ser elegidos con colores miméticos y mates.

5. ALUMBRADO.

Se elegirá entre los modelos homologados aquellas luminarias que distribuyan la luz hacia el suelo de forma que exista la menor dispersión de luz posible hacia el cielo. La distribución de los puntos de luz se realizará de forma racional, y siempre con la ley de mínimos siguiendo la normativa, y en función de la jerarquización de los diferentes viales.

Se instalará un dispositivo que disminuya la potencia o el número de luminarias encendidas a partir de una determinada hora de la noche.

La iluminación prevista será acorde al Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07, que regula los niveles máximos para evitar la contaminación lumínica y aumentar el ahorro de energía.

Las luminarias irán montadas sobre columnas de líneas sencillas.

6. VEGETACIÓN.

En la fase de proyecto de urbanización el urbanizador contemplará un inventario de los elementos vegetales existentes en el ámbito de actuación para su mantenimiento o traslado de aquellas especies que lo permitan a las nuevas zonas verdes. Se estudiará el traslado de éstos árboles afectados (de forma justificada) teniéndolo en cuenta para su reposición o su valoración.

Aquellos ejemplares que vayan a ser definitivamente conservados deberán ser protegidos adecuadamente para impedir cualquier accidente en la fase de obras, así como tener en cuenta el estrés que supondrá la obra, debiendo estar previsto el riego de la parte aérea para evitar acumulaciones de polvo y cualquier incidencia que pueda afectar a la parte subterránea.

En el proyecto de urbanización deberá existir un apartado específico de revegetación y ajardinamiento de las zonas comunes (viales,...).

Además, en las zonas verdes, en la red viaria y en los espacios libres de edificación, se plantarán jardines que con cuidados, pueden alcanzar un cierto desarrollo relativamente pronto, debiéndose elegir la vegetación adecuada al entorno.

El ajardinamiento se desarrollará con especies autóctonas o especies usadas tradicionalmente en la zona, especialmente las especies perennifolias de hojas mates y oscuras, y procedentes de viveros de la misma región bioclimática (para minimizar la contaminación genética), evitando específicamente aquellas especies que puedan resultar invasoras.

El diseño del ajardinamiento deberá seguir, tanto criterios paisajísticos tales como la mejora de hábitat, evitar incendios, evitar erosión, como criterios estéticos y de calidad de vida para los usuarios de la zona, ahorro de agua, economía en el mantenimiento, intentando además:

- Difuminar las estructuras rígidas de la urbanización (viales, manzanas, ...)
- Crear pantallas vegetales, si resultan inevitables estructuras de un determinado tamaño y que resulten visibles desde lejos, así como para proteger a los edificios y a los espacios de tránsito y de descanso y estancia peatonales del ruido generado por el uso de las infraestructuras viarias exteriores.
- Adecuar los nuevos bordes urbanos con especial consideración hacia los barrios próximos, de forma que no se estructuren zonas estancas, si no que se consiga un continuo tanto en la accesibilidad como en el diseño.

Artículo 7.- Criterios relativos al cumplimiento de la legislación sectorial en materia de carreteras.

Cualquier intervención en zona de servidumbre, de afección o dentro de la línea límite de edificación deberá contar con las autorizaciones establecidas en la Ley de Carreteras y su Reglamento.

Especialmente, la construcción de las obras de conexión con el sistema viario estatal requerirá que el proyecto sea previamente autorizado por el órgano competente del Ministerio de Fomento, y que las obras se desarrollen conforme a sus prescripciones.

Artículo 8.- Criterios relativos al cumplimiento de la legislación sectorial en materia de ferrocarriles.

Cualquier intervención en zona de servidumbre y de afección deberá contar con las autorizaciones establecidas en la Ley del Sector Ferroviario.

Artículo 9.- Criterios relativos al cumplimiento de la legislación sectorial en materia de zona de servidumbre militar.

En relación a los equipamientos y suelos lucrativos situados en el área de afección de servidumbres derivadas de la zona de seguridad del Acuartelamiento “Alférez Rojas Navarrete”, se hacen constar las siguientes determinaciones:

- a) En primer lugar, la altura no podrá superar las dos plantas en la zona situada a partir de la línea exterior de la zona de seguridad próxima (100 m.l.) hasta una profundidad equivalente (200 m.l. desde el Acuartelamiento).
- b) La construcción de cualquier equipamiento o instalación requerirá la previa autorización del Ministerio de Defensa, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley 8/75, de Zonas e Instalaciones de Interés para la defensa nacional.

Artículo 10.- Disposiciones aplicables durante el proceso de ejecución de las obras de urbanización, relativas a las condiciones de dotación de servicios y a la imposición de servidumbres de ocupación temporal en las parcelas de dominio público y privado.

1.- Con carácter general, la urbanización garantizará la dotación de suministro de energía eléctrica a las parcelas en régimen de media tensión, siendo obligación del propietario la dotación del suministro en régimen de baja tensión. Las condiciones de acceso a la red de media tensión desde cada parcela se establecerán en el Proyecto de Urbanización. A tal efecto, cada proyecto de edificación, en el expediente de licencia urbanística, dispondrá del oportuno proyecto de baja tensión y, en su caso, asumirá la ejecución y cesión, al distribuidor autorizado, del Centro de Transformación requerido, sin perjuicio de las compensaciones que la legislación vigente le reconozca. Estos Centros de Transformación no computarán a efectos de edificabilidad, y sus condiciones de ubicación y accesibilidad se establecerán en el Proyecto de Urbanización.

2.- La urbanización podrá ser ejecutada mediante fases, siempre que el Proyecto de Urbanización global disponga del oportuno Plan de Etapas y Fases. Asimismo, ejecutada cada fase, podrá ser objeto de recepción municipal, una vez acreditada su correcta y adecuada ejecución.

3.- Finalmente, se establece expresamente la compatibilidad de usos públicos cuya titularidad corresponda a Administraciones Públicas diferentes, en los espacios públicos del sector. La compatibilidad se establece en cualquier dimensión del espacio público, es decir, bajo rasante o sobre rasante, y podrá ser objeto de inscripción registral independiente, en función del modo de colaboración adoptado entre Administraciones.

Cuando el servicio o uso público se preste por una entidad privada, en régimen de interés general, será también de aplicación lo dispuesto en el anterior apartado.

Cuando sea necesaria la reubicación de infraestructuras actualmente existentes y en uso en el sector, el Proyecto de Reparcelación dispondrá las medidas oportunas para garantizar la continuidad del uso existente hasta tanto se ejecuten las nuevas infraestructuras, posibilitando así la prestación del servicio en las mismas. A tal efecto, se establecerán, cuando sea preciso, las servidumbres legales que procedan, disponiendo, en su caso, las compensaciones económicas oportunas.

Alicante, octubre de 2014

EL EQUIPO REDACTOR


 Pedro Palencia Soriano
 ARQUITECTO SUPERIOR


 Rafael Ballester Cecilia
 ABOGADO URBANISTA