



ALICANTE PORT

Autoridad Portuaria de Alicante

EL SECRETARIO GENERAL DE LA AUTORIDAD PORTUARIA DE ALICANTE CERTIFICA QUE EL PRESENTE DOCUMENTO CORRESPONDE CON LA VERSIÓN FINAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº5 DEL PLAN ESPECIAL DEL PUERTO DE ALICANTE, VALIDADA POR ACUERDO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE ESTA AUTORIDAD PORTUARIA, EN SESIÓN CELEBRADA EL 25 DE JULIO DE 2019.

FDO.: CASIMIRO PEÑARRUBIA JIMÉNEZ.

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº5 DEL PLAN ESPECIAL DEL PUERTO DE ALICANTE

PROMOTOR:
AUTORIDAD PORTUARIA DE ALICANTE

Versión 01 | Revisión 02
Julio 2019



ÍNDICE

1.- MEMORIA	3
2.- DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA	22
3.- DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA	31
ANEXO I – ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA	
ANEXO II – MEMORIA DE IMPACTO PATRIMONIAL	

MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚM. 5 DEL PLAN ESPECIAL DE PUERTO DE ALICANTE

PROMOTOR: AUTORIDAD PORTUARIA DE ALICANTE:		
Versión:	26 NOV. 2019	01
Revisión:	el día	02
Fecha:		Julio 2019

MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚM. 5 DEL PLAN ESPECIAL DEL PUERTO DE ALICANTE

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

1.- MEMORIA

1.1.- ANTECEDENTES

1.2.- OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO Y ÁMBITO DEL MISMO

1.2.1.- DÁRSENA EXTERIOR ESTE.

1.2.2.- MANZANAS DE CONCESIONES PARA USOS INDUSTRIALES Y DE ALMACENAJE.

1.3.- MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL PUERTO DE ALICANTE

1.3.1.- DÁRSENA EXTERIOR ESTE

1.3.2.- MANZANAS DE CONCESIONES PARA USOS INDUSTRIALES Y DE ALMACENAJE

1.4.- DETERMINACIONES INTRODUCIDAS EN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº5 DEL PLAN ESPECIAL COMO CONSECUENCIA DEL INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO, EL PROCESO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA Y LAS CONSULTAS A LOS ORGANISMOS AFECTADOS.

1.5.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

PROMOTOR/AUTORIDAD PORTUARIA DE ALICANTE:		
Versión:	et día	26 NOV. 2019
Revisión:		02
Fecha		Julio 2019

1.1.- ANTECEDENTES

La Junta del Puerto de Alicante finalizó la redacción del Plan Especial del puerto en agosto de 1989, aprobándose definitivamente el 4 de diciembre de 1992. Este Plan es el instrumento de ordenación señalado en el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Alicante (PGMOU), aprobado definitivamente el 27 de marzo de 1987, para desarrollar lo previsto en la Operación Integrada/3-Puerto (OI/3), cuyo objetivo principal es compatibilizar el desarrollo y funcionamiento del puerto con su emplazamiento en una situación estratégica de la ciudad.

En marzo de 1998 se redactó la primera modificación del Plan Especial del puerto, dentro del ámbito del sector 6, que fue aprobada por resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes el 21 de mayo del mismo año, y publicada en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana el 17 de julio. El objeto de la modificación consistió en aplicar una tipología de volumetría específica a las edificaciones proyectadas en dicho sector, diferenciando el muelle 3 (zona I) del muelle 5 (Zona II). En la zona I se estableció una ordenación volumétrica con un mayor índice de edificabilidad y ocupación que en la zona II.

Posteriormente, en diciembre del año 2000, se redactó la segunda modificación puntual del Plan Especial del puerto y su anexo de homologación del PGMOU, que tuvo por objeto hacer coherente la regulación urbanística del citado Plan con la realidad existente y prevista. Los aspectos principales tratados en dicha modificación se centraron en la incorporación de la nueva dársena pesquera, la tercera fase del hotel Meliá, el aparcamiento de Canalejas y el máximo número de plantas permitidas del aparcamiento en altura que se construyó en la parcela situada junto a la fachada suroeste del edificio de oficinas de la Autoridad Portuaria de Alicante.

Dicha modificación fue aprobada por resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes el 21 de junio de 2001, y publicada en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana el 8 de noviembre.

La tercera modificación del Plan Especial se inició en el año 2003 con la adjudicación de las obras de construcción y explotación de la ampliación sur del puerto, y su finalidad fue la de incluir los terrenos ganados al mar como consecuencia de la ejecución de dichas obras. Se aprobó por resolución del Conseller de Territorio y Vivienda el 22 de febrero de 2006, publicándose en el Diario Oficial de la Provincia de Alicante el 24 de abril del mismo año.

Finalmente, la cuarta y última modificación del Plan Especial se inició en el año 2008, a petición de la Dirección General de la Marina Mercante, con el objeto de adecuar los aspectos urbanísticos necesarios para posibilitar la ampliación de la sede de la Capitanía Marítima de Alicante y permitir, al mismo tiempo, ampliar el uso de oficinas a todo el sector 3MP (manzanas para usos industriales y de almacenaje). Se aprobó por resolución del Conseller

de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda el 11 de junio de 2009, y se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante el 13 de octubre.

La tramitación de la presente modificación puntual nº5 del Plan Especial está sujeta a lo dispuesto en el artículo 56 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante (en adelante TRLPEMM), aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de Septiembre, y a la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (en adelante LOTUP), modificada por la Ley 1/2019, de 5 de febrero.

Para la redacción de esta modificación del Plan Especial, se ha tenido en cuenta el informe ambiental y territorial estratégico emitido por la Comisión de Evaluación Ambiental de la Consellería de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural de la Generalitat Valenciana, recibido en esta Autoridad Portuaria el 31 de octubre de 2018, así como el resultado del proceso de información pública (participación pública) y de consultas a los organismos afectados.

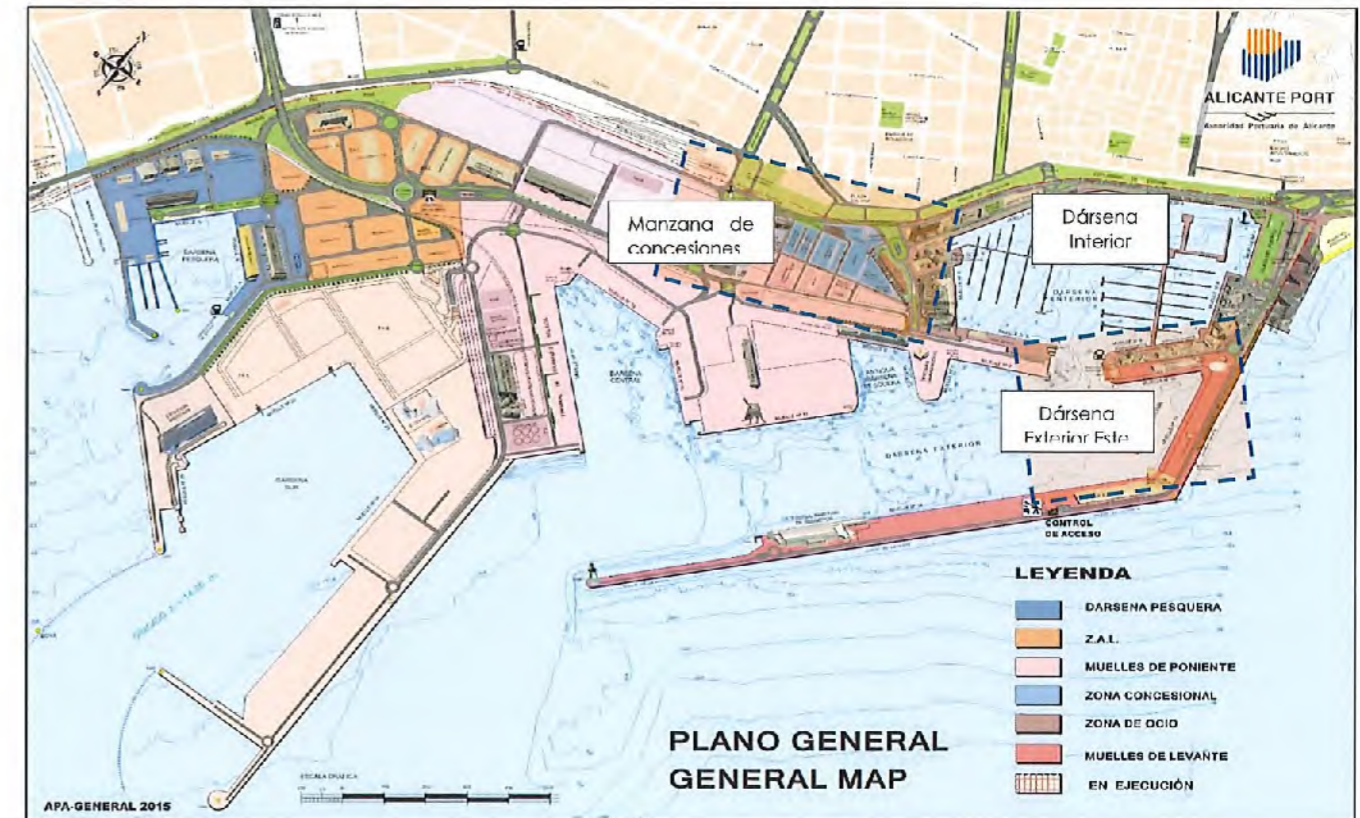
1.2.- OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO Y ÁMBITO DEL MISMO

El desarrollo esta modificación puntual del Plan Especial del puerto de Alicante viene regulado por el TRLEPM. Su artículo 56 recoge, entre otros aspectos, lo siguiente:

- Los planes generales y demás instrumentos de ordenación urbanística deberán calificar la zona de servicio de los puertos estatales, así como el dominio público afecto al servicio de señalización marítima, como sistema general portuario y no podrán incluir determinaciones que supongan una interferencia o perturbación en el ejercicio de las competencias de explotación portuaria y señalización marítima.
- Dicho sistema general portuario se desarrollará a través de un plan especial o instrumento equivalente.
- La Autoridad Portuaria formulará dicho plan especial.
- Con carácter previo a la formulación del plan especial deberá encontrarse delimitada la zona de servicio del puerto mediante la aprobación de la Delimitación de Espacios y Usos Portuarios de dicho puerto (anteriormente denominado Plan de Utilización de los Espacios Portuarios).

La modificación del Plan Especial que se tramita pretende actualizar los usos de dos zonas concretas del puerto de Alicante: la dársena exterior, en su extremo este, y una parte de la manzana de concesiones para usos industriales y de almacenaje de la unidad de poniente. Con ello, se busca dinamizar estas superficies que, en estos momentos, presentan una manifiesta falta de actividad y atractivo para la iniciativa privada, debido a la obsolescencia de los usos que les asigna el Plan Especial vigente.

Dado que se trata de dos zonas claramente diferenciados, se abordarán de forma separada a lo largo del presente documento.



Plano general del puerto de Alicante

PROMOTOR: AUTORIDAD PORTUARIA DE ALICANTE		
Versión:	el día	26 NOV. 2019
Revisión:		02
Fecha		Julio 2019

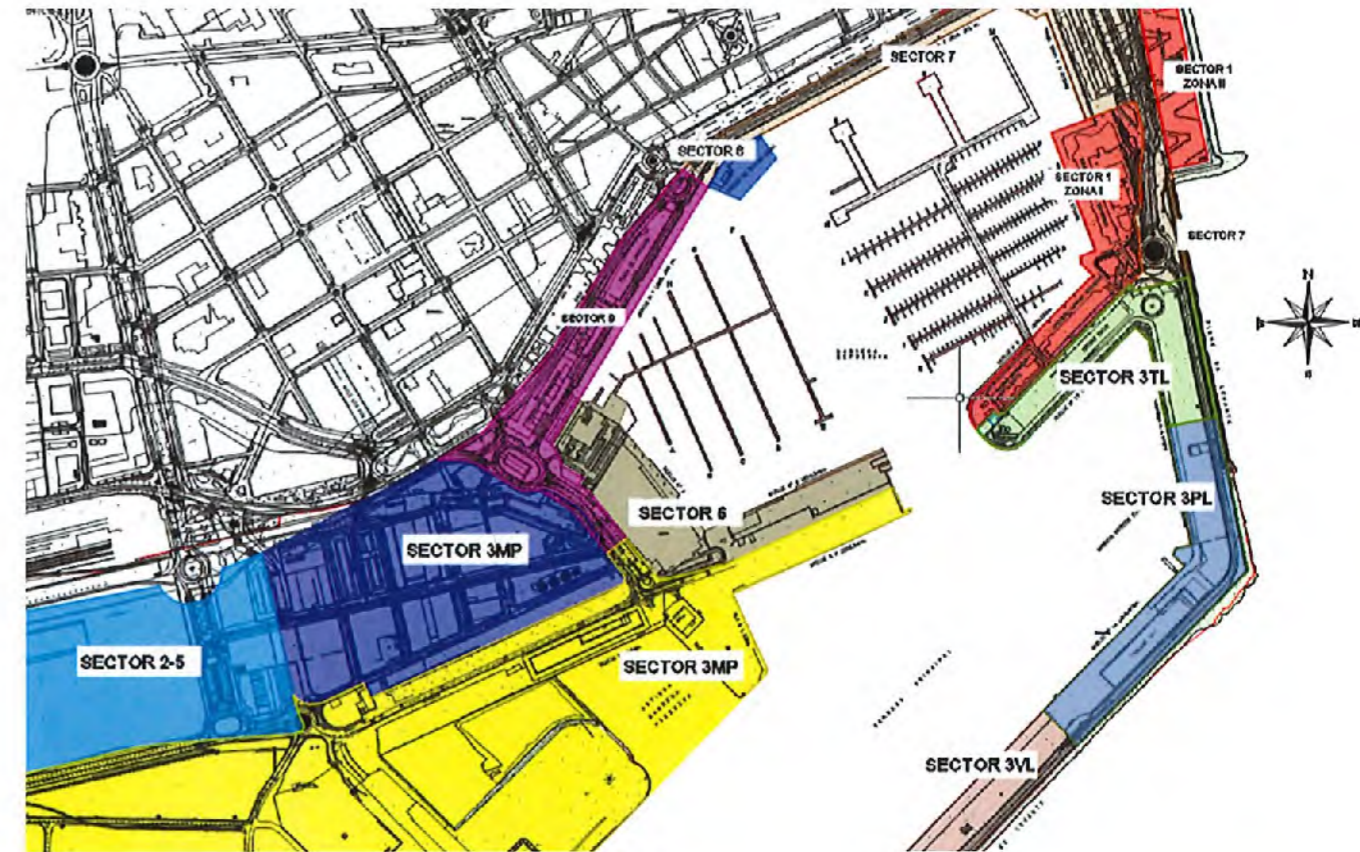
1.2.1. DÁRSENA EXTERIOR ESTE.

El Plan Especial establece dos grandes unidades geográficas dentro del puerto: la unidad portuaria de levante y la de poniente.

El ámbito de la unidad de levante contempla la dársena interior y la zona este de la dársena exterior. Mientras que la primera dársena, la interior, dispone de usos muy consolidados con un alto grado de ocupación mediante concesiones administrativas, la segunda, la dársena conformada por los muelles 10, 12 y primer tramo del muelle 14, ha experimentado una actualización importante en cuanto a su uso principal. En un principio, el Plan Especial aprobado en el año 1992 destinó dicha dársena al tráfico de pasajeros y como posible instalación pesquera, mientras que, posteriormente, el Plan de Utilización de Espacios Portuarios (PUEP), aprobado en el año 2006, le asignó el uso náutico-deportivo, junto con los usos complementarios o auxiliares de este.

Por consiguiente, esta propuesta de modificación del Plan Especial pretende, entre otras cuestiones, actualizar los usos y establecer las correspondientes ordenanzas urbanísticas –actualmente inexistentes, aplicándose las generales que establece el Plan Especial para edificaciones realizadas por particulares– de los sectores donde se ubica la mencionada dársena náutico-deportiva.

Los sectores de la unidad de levante sobre los que se pretende actuar corresponden al 3TL y 3PL, quedando este último separado del 3VL, que es donde se desarrolla el tráfico de cruceros turísticos, principalmente. La distribución de sectores en la unidad de levante del Plan Especial vigente es la que se refleja en la figura de la derecha.



Sectores de la unidad de levante del Plan Especial



Vista de la dársena exterior este

PROMOTOR: AUTORIDAD PORTUARIA DE ALICANTE:		
Versión:	el día	26 NOV. 2019
Revisión:		02
Fecha:		Julio 2019

El **sector 3TL** se localiza en los muelles 10 y un primer tramo del muelle 12, y tiene asignado en el Plan Especial vigente el uso de terminal de pasajeros y de transbordadores, mientras que los sectores **3PL** (continuación del muelle 12 y primer tramo del muelle 14) y **3VL** (segundo tramo del muelle 14), tienen signado el uso de posible dársena pesquera y de muelle de visitantes, respectivamente. Por consiguiente, para el desarrollo urbanístico de los usos de la dársena náutico-deportiva es necesario actualizar el Plan Especial en los sectores 3TL Y 3PL, no siendo preciso actuar en el tramo del muelle 14 correspondiente al sector 3VL al estar destinado a otros usos –principalmente, al tráfico de cruceros turísticos–.

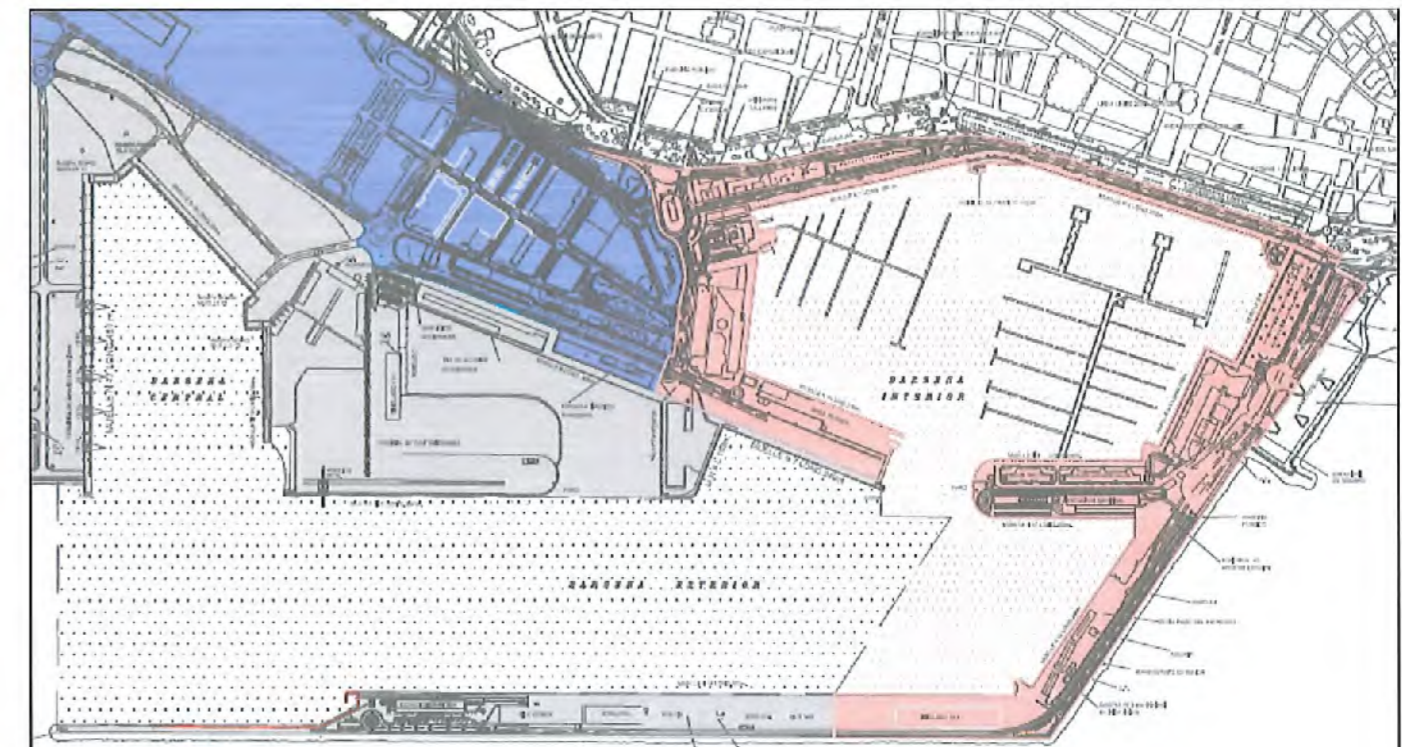
zona II a la estrictamente necesaria para las operaciones portuarias, y se propuso la definición de usos y su asignación a las diferentes áreas de la zona de servicio.

Las razones por las que el PUEP actualizó el uso inicial previsto en la dársena donde se ubican los sectores 3TL (terminal de pasajeros) y 3PL (posible dársena pesquera) del Plan Especial, asignándoles el uso náutico-deportivo y sus complementarios o auxiliares, se deben a la finalización de la nueva dársena pesquera en el año 2003 –en una ubicación distinta a la inicialmente prevista en el Plan Especial–, y a la previsión de traslado de la terminal de pasajeros con el norte de África del muelle 10 a la nueva dársena sur –que en el momento de redactar el PUEP, estaba finalizando su ejecución–.



Sectores 3TL y 3PL-3VL en el Plan Especial

Como se ha citado anteriormente, mediante la Orden FOM/2491/2006, de 19 de julio, se aprobó el Plan de Utilización de los Espacios Portuarios del puerto de Alicante (PUEP). Dicho plan actualizó la zona de servicio establecida hasta ese momento por la Orden Ministerial de 28 de mayo de 1974 que aprobó el "Segundo Proyecto Reformado de la Zona de Servicio", incorporando un tramo de unos 1.600 metros de longitud destinado a espacio de reserva. Además excluyó los terrenos correspondientes a la Playa del Postiguet, el Paseo de Gómiz y el vial de servicio que llega hasta la zona del Cocó, así como los terrenos correspondientes al área denominada "La Cantera" y colindantes. Asimismo, se modificó la delimitación de las aguas reduciendo la extensión de la



ÁREAS DE UTILIZACIÓN	USOS (Art. 94.1 de la Ley 48/2003)
ÁREA NAUTICO-DEPORTIVA	SUBAREA DE USO NAUTICO-DEPORTIVO SUBAREA DE USO COMPLEMENTARIO SUBAREA DE USO NO PORTUARIO SUBAREA DE USO COMERCIAL
ÁREA PESQUERA	SUBAREA DE USO PESQUERO SUBAREA DE USO COMPLEMENTARIO
ÁREA COMERCIAL	SUBAREA DE USO COMERCIAL SUBAREA DE USO COMPLEMENTARIO
ÁREA SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	SUBAREA DE USO COMPLEMENTARIO

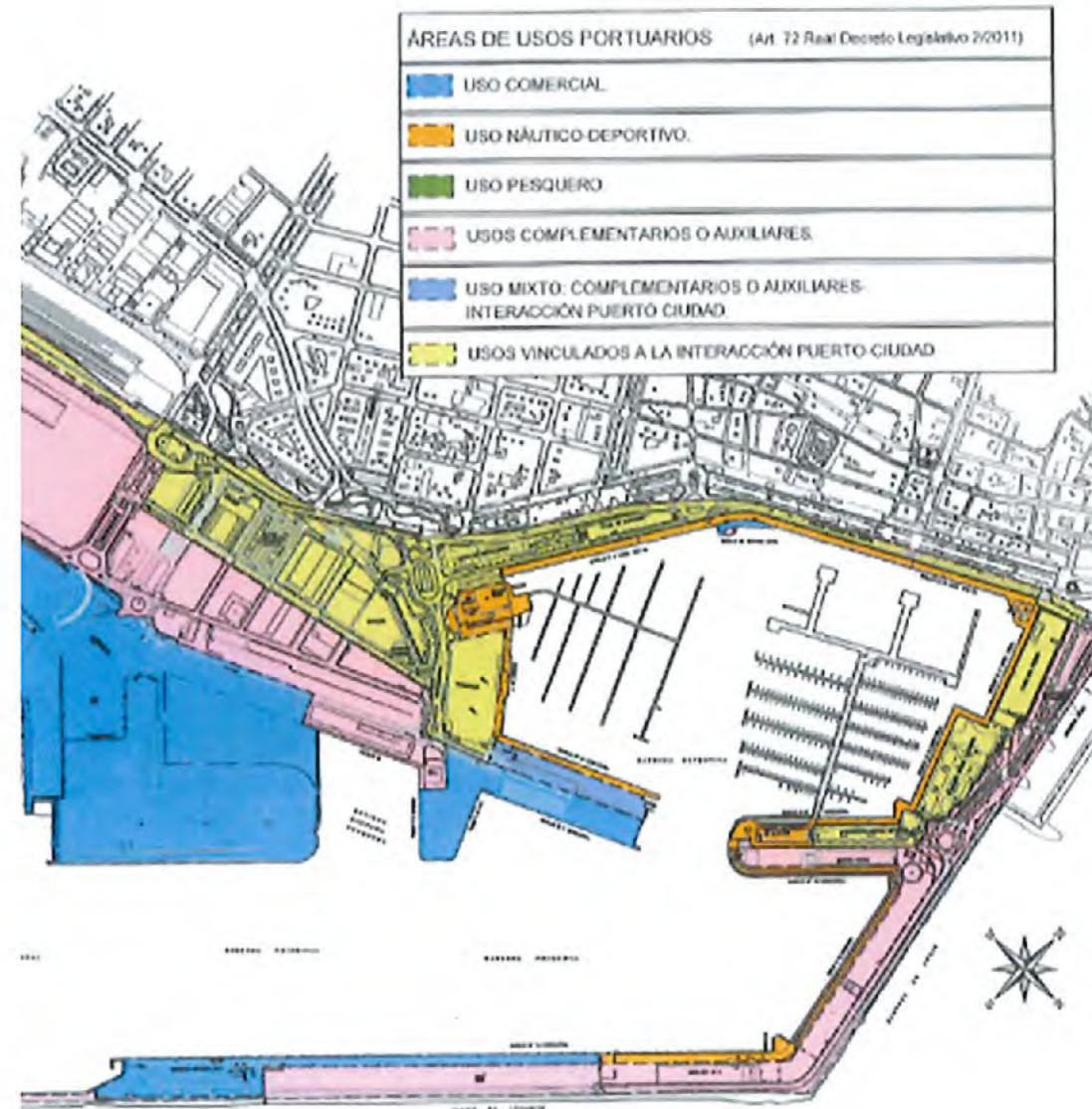
Plano de usos del vigente PUEP

PROMOTOR: AUTORIDAD PORTUARIA DE ALICANTE		
Versión:	el día	26 NOV. 2019
Revisión:		02
Fecha:		Julio 2019

Desde la aprobación del PUEP, el puerto ha sufrido una importante transformación basada, principalmente, en la puesta en servicio de la nueva dársena sur en el año 2007. Esta dársena ha acogido tráficos relevantes para el puerto de Alicante, como es el de contenedores, el de pasajeros con el norte de África y el de cemento por instalación especial (en silos), lo cual ha permitido especializar los muelles y reordenar los espacios, adecuando las infraestructuras e instalaciones portuarias a los nuevos retos.

Estos cambios, posteriores a la aprobación del PUEP, han motivado la tramitación de una nueva Delimitación de los Espacios y Usos Portuarios (DEUP) –nueva denominación del PUEP en la actual legislación portuaria–, con la que se pretende actualizar los usos portuarios a los que se refiere el artículo 72.1 del Texto Refundido de la Ley de Puertos y de la Marina Mercante (TRLPEMM), y definir los espacios que puedan destinarse a usos vinculados a la interacción puerto-ciudad, todo ello dentro de la actual zona de servicio del puerto.

La tramitación de la Delimitación de Espacios y Usos Portuarios del Puerto de Alicante (DEUP) se encuentra en su fase final de aprobación y contempla, en la misma línea que el vigente PUEP, el uso náutico-deportivo para la dársena objeto de la presente modificación puntual, y el uso complementario o auxiliar para las explanadas de los muelles que conforman dicha dársena.



Delimitación de Espacios y Usos Portuarios del Puerto de Alicante (DEUP)



Vista desde el Castillo Santa Bárbara de la zona de levante del puerto de Alicante

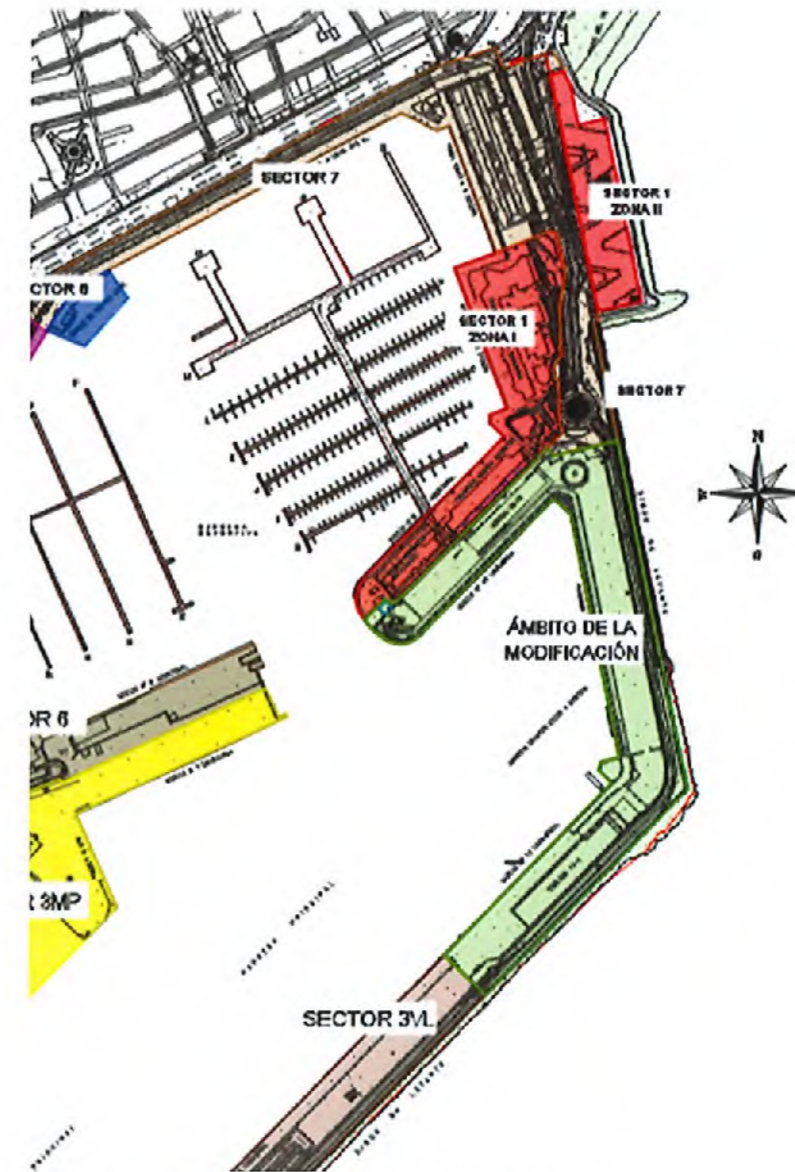
PROMOTOR: AUTORIDAD PORTUARIA DE ALICANTE:		
Versión:	el día	26 NOV. 2019
Revisión:		02
Fecha		Julio 2019

Con la aprobación del PUEP y en consonancia con los nuevos usos asignados, se han venido celebrando, en la citada dársena, eventos náutico-deportivos y sus complementarios o auxiliares, como es el caso de la celebración de las salidas de la regata Volvo Ocean Race (VOR) en sus ediciones de los años 2008, 2011, 2014 y 2017, estando previstas las de los años 2021 y 2025.

En definitiva, el **ámbito de actuación en la unidad de levante** del Plan Especial del puerto es el que se refleja en las figuras siguientes:



Distribución de espacios de la Volvo Ocean Race en la dársena objeto de modificación del Plan Especial



Ámbito de la modificación en la unidad de levante

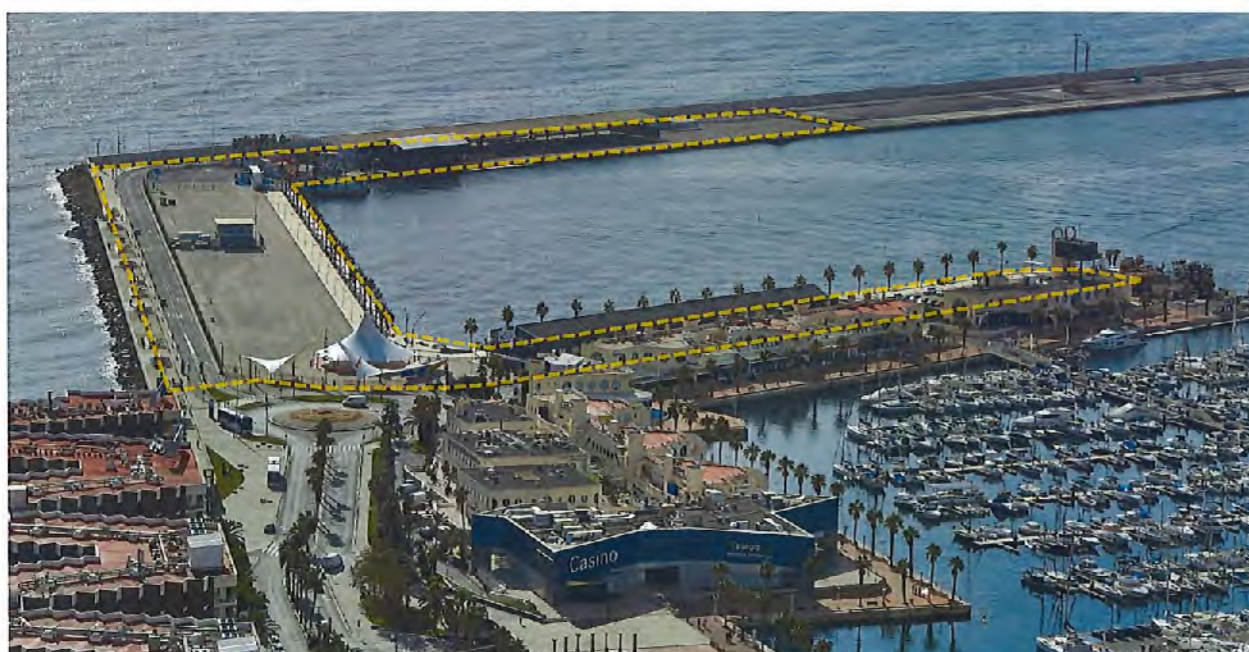


Salida de la Volvo Ocean Race en el puerto de Alicante

PROMOTOR/AUTORIDAD PORTUARIA DE ALICANTE:		
Versión:	el día 26 NOV. 2019	01
Revisión:		02
Fecha		Julio 2019



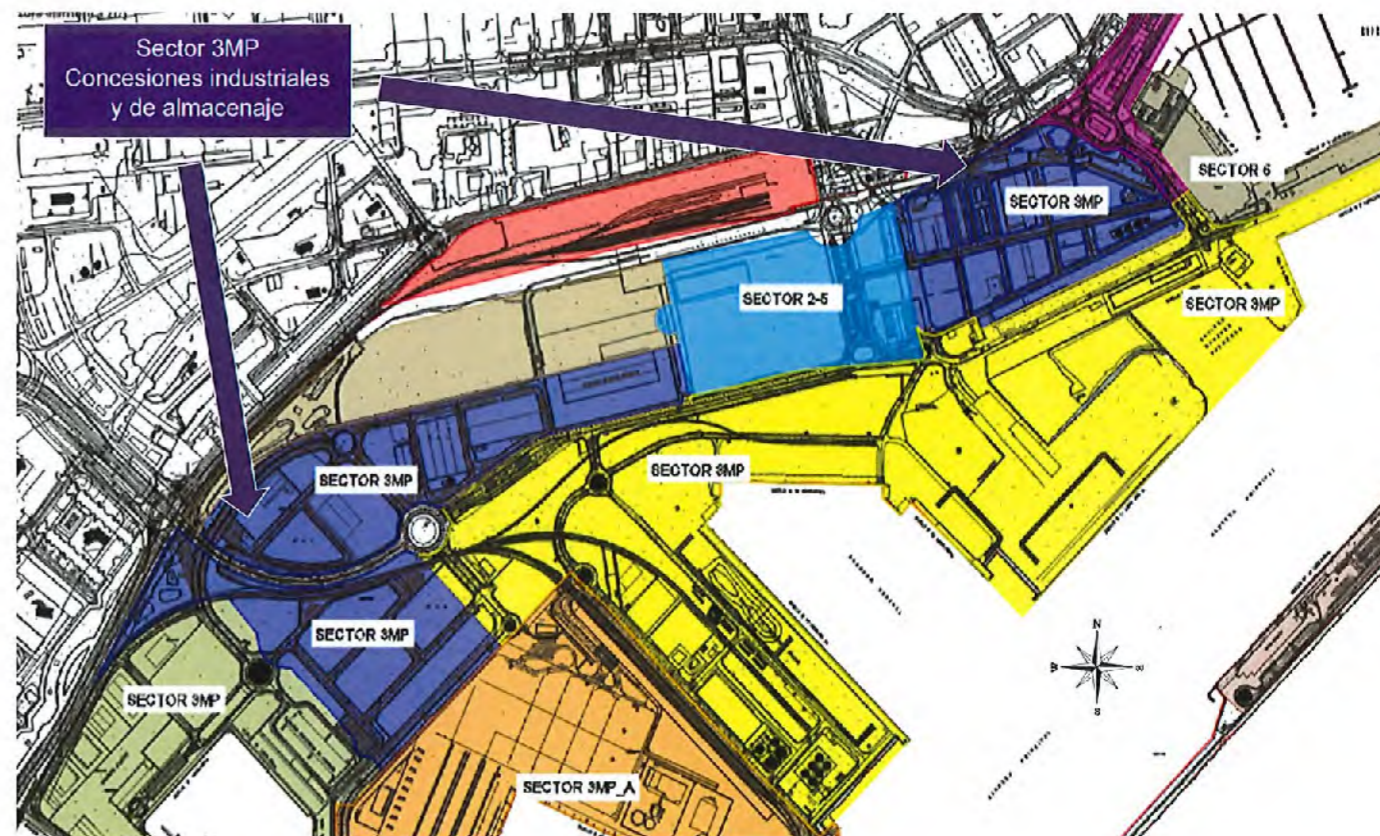
Ámbito de la modificación en la unidad de levante



Vista desde el Castillo Santa Bárbara del ámbito de la modificación en la unidad de levante

1.2.2. MANZANAS DE CONCESIONES PARA USOS INDUSTRIALES Y DE ALMACENAJE.

La otra zona donde se pretende actuar se encuentra en un extremo de la unidad portuaria de poniente, junto a la dársena interior náutico-deportiva de levante. Se trata de una parcela a la que la Delimitación de Espacios y Usos Portuarios del Puerto de Alicante (DEUP) que se está tramitando asigna usos vinculados a la interacción puerto-ciudad, y se ubica dentro de la zona más al este de las dos que conforman el "sector 3MP manzanas de concesiones para usos industriales y de almacenaje".



Plano de ordenación del Plan Especial

PROMOTOR: AUTORIDAD PORTUARIA DE ALICANTE		
Versión:	el día	26 NOV. 2019
Revisión:		02
Fecha:		Julio 2019

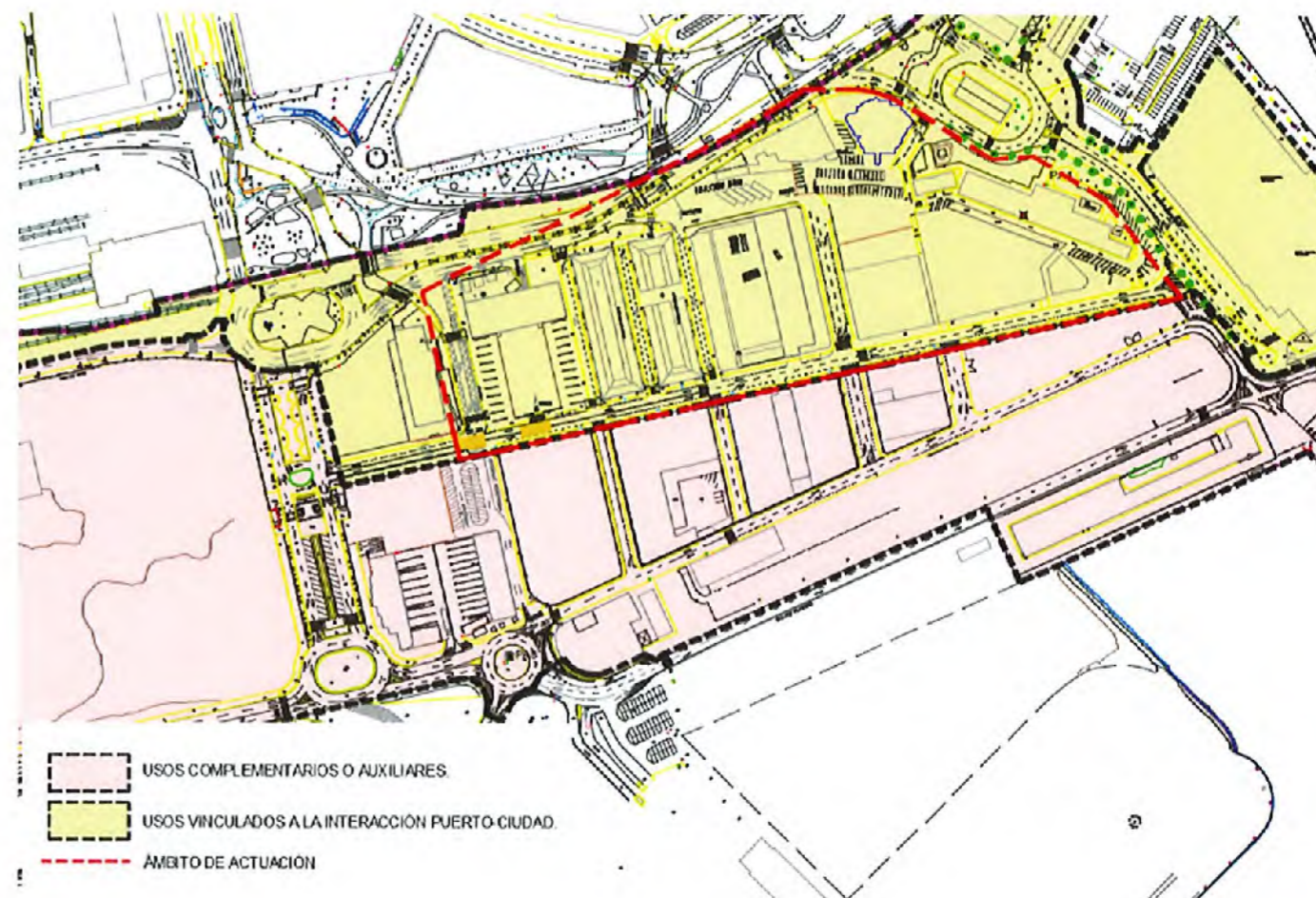
Efectivamente, dentro de este sector se distinguen dos zonas, claramente diferenciadas:

La primera, ubicada en el borde puerto-ciudad, frente a la Avenida de Loring (zona noreste), dispone de instalaciones industriales pertenecientes a concesionarios del puerto, edificios administrativos, como es el caso de las oficinas de la propia Autoridad Portuaria y la sede de la Capitanía Marítima, el barrio Heliodoro Madrona, un parking en altura y la estación de autobuses que da servicio a la ciudad de Alicante. Una parte de esta zona conforma el ámbito sobre el que se pretende actuar.

La segunda, más hacia el suroeste, junto a la dársena pesquera y cercana al barranco de las Ovejas, es un espacio en el que se concentran instalaciones con usos relacionados, directamente, con las actividades logísticas del puerto (Zona de Actividades Logísticas). Las naves que se ubican en esta zona mantienen una estrecha relación con la actividad portuaria propiamente dicha. Su puesta en servicio fue posterior a la primera zona anteriormente descrita, y forma parte del desarrollo del puerto hacia el sur.

La parcela de este sector descrita en primer lugar, es decir, la más próxima a la dársena interior de levante donde se ubican las instalaciones náutico-deportivas, tiene asignados unos usos que fueron establecidos hace más de 25 años, cuando fue aprobado el Plan Especial en el año 1992. Únicamente, se introdujo un nuevo uso, el de oficinas, con motivo de la cuarta modificación del Plan Especial aprobada en el año 2008.

La manzana en cuestión se encuentra dentro de la primera zona descrita, coincidiendo con la superficie del sector a la que la Delimitación de Espacios y Usos Portuarios del Puerto de Alicante (DEUP) asigna el uso vinculado a la interacción puerto-ciudad.



Uso asignado por la DEUP al ámbito de actuación

Imagen del sector 3MP manzanas de concesiones industriales y de almacenaje del Plan Especial

PROMOTOR/AUTORIDAD PORTUARIA DE ALICANTE:		
Versión:	el día	26 NOV. 2019
Revisión:		02
Fecha:		Julio 2019

Durante la última década, el puerto ha ido desplazando hacia el sur el centro de gravedad de la actividad portuaria, fruto de la puesta en servicio de la Zona de Actividades Logísticas (ZAL) y de la nueva dársena sur como ampliación del puerto. Como consecuencia de ello, la zona sobre la que se pretende actuar ha ido perdiendo la funcionalidad para la que fue diseñada, esto es, albergar concesiones con usos más industriales que pudieran complementar la actividad logística del puerto.

De hecho, en los últimos años se han ido extinguiendo concesiones con carácter industrial sin que haya habido demanda de nuevas ocupaciones con usos similares. La ubicación de esta zona ha dejado de ser idónea, en gran medida, para los usos que en su momento se establecieron.

Por consiguiente, el objetivo que se persigue en esta parcela de libre acceso ciudadano, consiste en ampliar los usos con el fin de adecuarla a la nueva realidad del puerto. Al mismo tiempo, se propone mantener los usos actuales para que pueda conservar su funcionalidad actual durante un periodo de transición, aunque limitando el uso de producción industrial a la única parcela donde se desarrolla actualmente (Hierros Tolón) y en tanto mantenga su vigencia la concesión que lo sustenta.

El ámbito de actuación de la modificación del Plan, que se centra en una parte de la parcela más al este de las dos que conforman el "sector 3MP manzanas de concesiones para usos industriales y de almacenaje", requiere diferenciar ambas zonas: por un lado, la zona I (el ámbito de actuación), dentro del área más al este, y, por otro lado, la zona II, compuesta por el resto de superficies del sector, que mantienen la asignación de usos actual.



Ámbito de actuación. Zona I y Zona II del sector 3MP concesiones usos industriales y de almacenaje



Sector 3MP ZONA I (al frente), junto a la ciudad (fondo derecha)

PROMOTOR: AUTORIDAD PORTUARIA DE ALICANTE:		
Versión:	el día 26 NOV. 2019	01
Revisión:		02
Fecha:		Julio 2019

1.3. MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL PUERTO DE ALICANTE

A continuación se abordan los usos y ordenanzas urbanísticas de ambas zonas, de forma pormenorizada, teniendo en cuenta que el Plan Especial no debe ser excesivamente rígido con el fin de evitar la pérdida de oportunidades en las zonas que en la actualidad carecen de actividad.

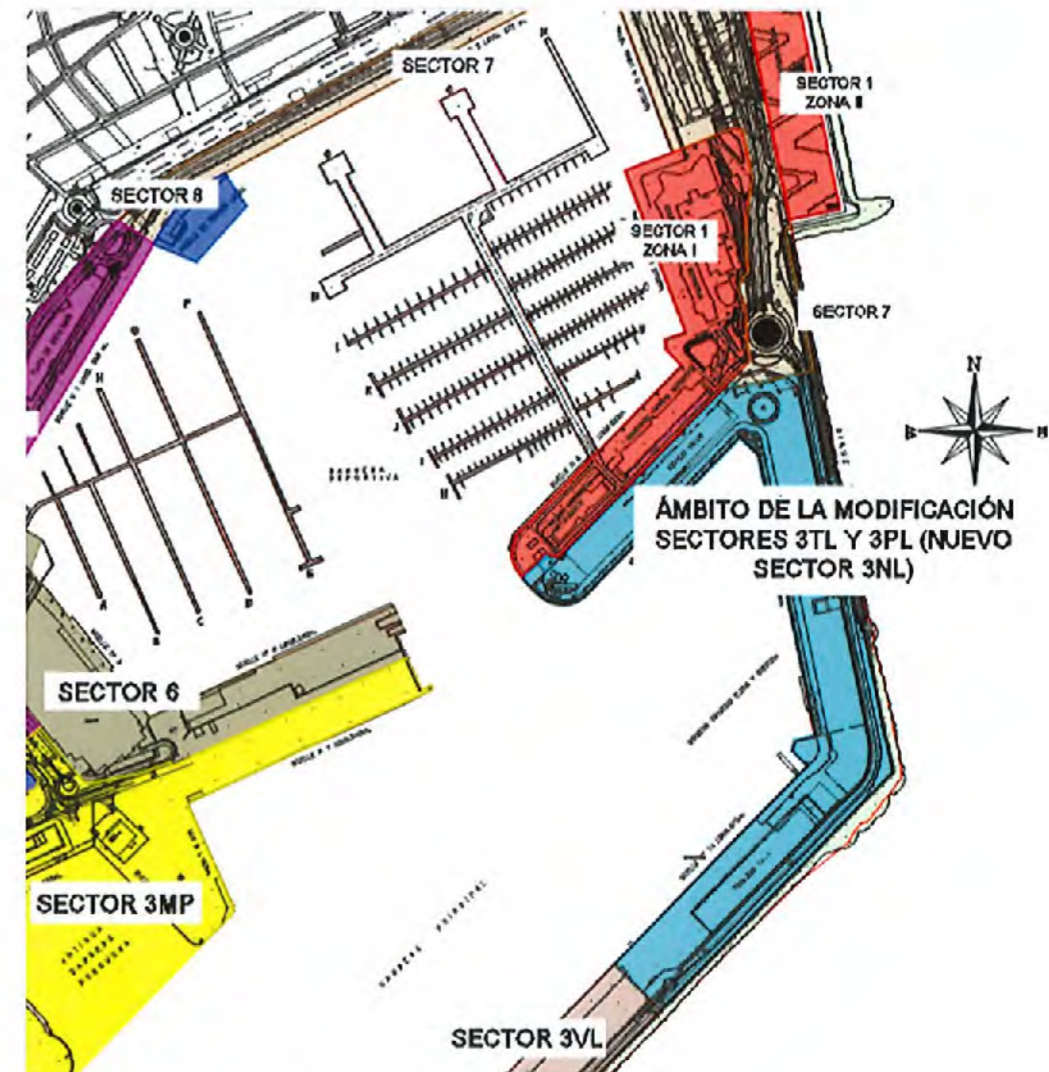
1.3.1. DÁRSENA EXTERIOR ESTE

Como continuación a lo expuesto en el apartado anterior, lo que se plantea en esta modificación puntual del Plan Especial es fusionar los sectores 3TL y el 3PL, en un único sector que pasará a denominarse 3NL con el uso náutico-deportivo y sus complementarios o auxiliares que les asigna el PUEP, y en consonancia con la Delimitación de Espacios y Usos Portuarios del Puerto de Alicante (DEUP) que se haya en su fase final de tramitación.

Asimismo, se pretende pormenorizar los usos y ordenanzas urbanísticas –actualmente inexistentes, aplicándose las generales del Plan Especial para edificaciones realizadas por particulares– de la superficie actual de la dársena en cuestión, con el fin de permitir el desarrollo de proyectos, principalmente por la iniciativa privada en régimen de concesión o autorización administrativa.

Con el objeto de que el desarrollo de la dársena náutico-deportiva sea homogéneo con otras zonas del puerto con similares usos, se han planteado distintas alternativas a la hora de definir los usos y ordenanzas urbanísticas. Para ello, se han tenido en cuenta aquellos sectores a los que el PUEP asigna el uso náutico-deportivo.

Estas alternativas ya han sido estudiadas en el documento inicial estratégico que sirvió para la tramitación de la evaluación ambiental y territorial estratégica, considerando el sector 1, zona I, como de referencia, ya que dispone de instalaciones náutico-deportivas y edificios de apoyo en tierra que complementan la actividad principal, y es colindante con la dársena exterior objeto de la modificación, lo que asegura una mayor homogeneidad paisajística e integración con el entorno. No obstante, no se tendrán en consideración dentro del sector 1, zona I, aquellos usos que el artículo 72 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante (TRLPEMM) permite en espacios vinculados a la interacción puerto-ciudad, dado que la dársena objeto de la presente modificación no está catalogada de esta forma por la DEUP en tramitación, sino que mantiene, como en la actualidad, los usos náutico-deportivo y sus complementarios o auxiliares tal como se definen en el citado artículo 72 del TRLPEMM.



Ámbito del sector 3NL y del sector 1- Zona I

PROMOCIÓN DE PUERTO DE ALICANTE		
Versión:	el día	26 NOV. 2019
Revisión:		02
Fecha:		Julio 2019

Los usos y ordenanzas que asigna el vigente Plan especial al **sector 1, zona I**, como zona **de referencia**, son los siguientes:

USOS PERMITIDOS
ACCESOS A LA UNIDAD DE LEVANTE Instalaciones de apoyo en tierra de levante (Sector 1 PDDP, Zona I)
ESTACIONAMIENTOS. Obligatorios en semisótano con un mínimo de 150 plazas de nueva construcción. Opcionales en superficie.
ARTESANÍA. Se permiten actividades de los siguientes tipos: - Talleres domésticos o de explotación familiar sin carácter industrial y siempre que estén vinculados a la planta baja. Podrán tener servicio al público. - Talleres de artesanía.
HOSTELERO. En cualquiera de sus tipos, incluido hotelero, siempre que éste último no rebase el 25% del total de la superficie edificada en esta zona.
COMERCIAL. Se define como uso comercial el que corresponde a locales de servicio al público o destinados a la compraventa al por menor.
OFICINAS. Incluidos en este uso aquellos donde predominen las actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado, vinculadas a la actividad comercial autorizada. La superficie asignada a este uso no podrá rebasar el 25% de la total edificada en esta zona.
ESPECTÁCULOS. Se incluyen en esta categoría los locales destinados al público con fines recreativos y culturales de cualquier tipo.
DEPORTIVO. Permitidas actividades como gimnasios, saunas, etc.
NÁUTICO-DEPORTIVO. La edificación de apoyo en tierra necesaria para las actividades náutico-deportivas a ubicar en la correspondiente zona de la dársena interior de Levante, incluyendo clubes sociales para las sociedades deportivas. Locales para la instalación de escuelas náuticas, incluyendo dependencias federativas.

ORDENANZAS APLICABLES AL PLAN ESPECIAL DEL PUERTO DE ALICANTE	
CONDICIONES GENERALES	
CONCEPTOS	ACCESOS A LA UNIDAD DE LEVANTE
	INSTALACIONES DE APOYO EN TIERRA DE LEVANTE (SECTOR 1 PDDP)
	ZONA I
SUPERFICIE BRUTA	26.500 m ²
SUPERFICIE NETA	16.000 m ²
OCUPACION EN PLANTA	
En sótano	16.000 m ²
Sobre rasante	7.500 m ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA	
En sótano	16.000 m ²
Sobre rasante	15.000 m ²
ALTURAS MÁXIMAS	
En sótano	0,8 a intradós
Sobre rasante	7 metros
NUMERO DE PLANTAS	PB + 1
REIRANQUEOS	
A linderos	10 metros
A canchales	10 metros
SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS	Su altura
TIPOLOGÍA	Abierta
PLAZAS DE APARCAMIENTO	150
	<p>Requiere un proyecto que contemple la totalidad de la parcela, o bien, un anteproyecto que defina unitariamente la disposición volumétrica, si el desarrollo futuro se previera realizar mediante más de un proyecto.</p> <p>Las alturas sobre rasante se computarán desde el exterior del trasdós del techo del sótano hasta el intradós del forjado de cubierta.</p> <p>El retranqueo situado al norte se utilizará como vial de servicio.</p>

Los **usos y ordenanzas que se proponen para el sector 3NL**, como unión de los sectores 3TL y 3PL, son similares a los establecidos en sector 1, zona I, con excepción de los usos vinculados a la interacción puerto-ciudad. Para su confección se ha actualizado la nomenclatura y se han tenido en cuenta el informe ambiental y territorial estratégico, el estudio de integración paisajística (anexo II), la memoria de impacto patrimonial (anexo III) y el proceso de información pública (participación pública) y de consultas a los organismos afectados.

USOS
UNIDAD PORTUARIA DE LEVANTE DÁRSENA EXTERIOR NÁUTICO-DEPORTIVA (SECTOR 3NL)
ESTACIONAMIENTOS. En semisótano y en superficie.
PRODUCCIÓN ARTESANAL. Incluidas las actividades de obtención y/o transformación de productos mediante procesos no industriales.
COMERCIO. Por la naturaleza de la actividad, se incluyen: <ul style="list-style-type: none"> Comercial: compraventa al detalle. Servicios personales y de hostelería. Salas de reunión de cualquier tipo, incluso con ambientación o amenización musical.
OFICINAS: incluidas en este uso, principalmente, la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de asesoramiento, gestión y similares, de carácter público o privado.
NÁUTICO-DEPORTIVO: Edificaciones de apoyo en tierra necesarias para las actividades náutico-deportivas, incluyendo clubes sociales para las sociedades deportivas, y locales para la instalación de escuelas náuticas, incluyendo dependencias federativas.

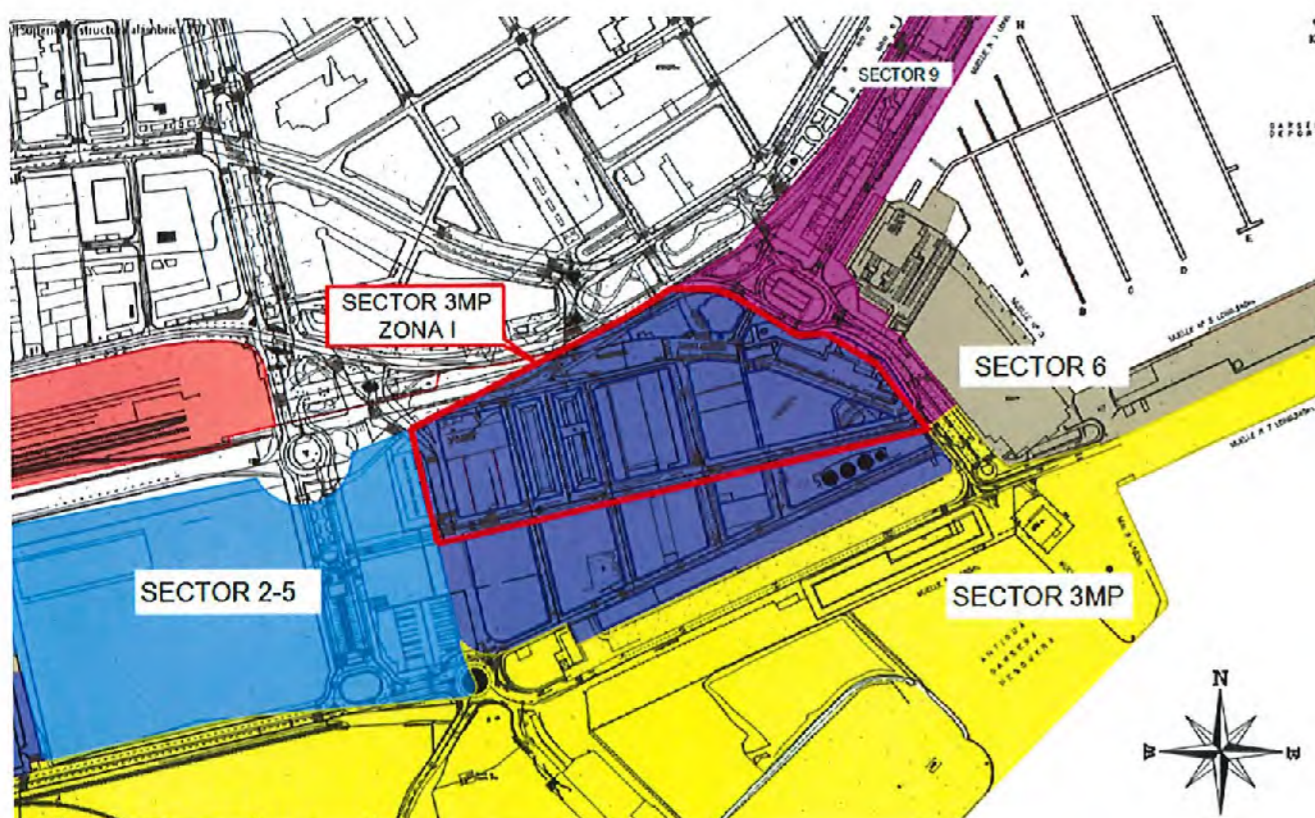
ORDENANZAS URBANÍSTICAS	
CONCEPTOS	UNIDAD PORTUARIA DE LEVANTE DÁRSENA EXTERIOR NÁUTICO-DEPORTIVA (SECTOR 3NL)
SUPERFICIE BRUTA	53.891 m ²
SUPERFICIE NETA	42.619 m ²
OCUPACION EN PLANTA	
En sótano	100%
Sobre rasante	70%
SUPERFICIE CONSTRUIDA S/NETA	
En sótano	100%
Sobre rasante	1 m ² /m ²
ALTURAS MÁXIMAS	
En sótano	0,8 a intradós
Sobre rasante	7 metros
NUMERO DE PLANTAS	PB + 1
RETRANQUEOS	
A linderos	3 metros*
A cantiles	10 metros
SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS	Su altura
TIPOLOGÍA	Abierta
Las alturas sobre rasante se computarán desde el pavimento de la planta baja hasta el intradós del forjado de cubierta.	
*Se exceptúan del retranqueo a linderos los edificios existentes: mareógrafo, edificio del muelle 10 y tinglado del muelle 14.	
Ninguna construcción e instalación (incluidos todos sus elementos), así como modificaciones del terreno, podrán sobrepasar las alturas indicadas en los planos de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Alicante-Elche vigentes en cada momento.	
Deberá mantenerse acceso público a las instalaciones del mareógrafo situadas en el muelles 10 y en el primer tramo del dique de abrigo de levante, paralelo al muelle 12.	
Se deberán preservar las principales vistas hacia el Castillo Santa Bárbara, actuando la dársena exterior, en su extremo este, como puerta de acceso visual principal desde el mar.	
Deberá mantenerse el paseo volado que discurre sobre el espaldón del primer tramo del dique de abrigo de levante, paralelo al muelle 12.	

PROMOTOR:	AUTORIDAD PORTUARIA DE ALICANTE:	
Versión:	el día	26 NOV. 2019
Revisión:		02
Fecha:		Julio 2019

1.3.2. MANZANAS DE CONCESIONES PARA USOS INDUSTRIALES Y DE ALMACENAJE

Como ya se ha mencionado anteriormente, los usos actuales que el Plan Especial establece para la zona I del sector 3MP que conforma el ámbito de actuación, no fomentan la suficiente demanda de ocupación de las parcelas debido a que la actividad portuaria propiamente dicha se ha desplazado hacia el sur, generando nuevos espacios logísticos. Por consiguiente, se pretende introducir nuevos usos que dinamicen la zona y sean más acordes con la realidad actual del puerto.

Para la fijación de los nuevos usos a incorporar, junto con los actuales, se han considerado dos sectores que presentan una gran similitud con la zona en cuestión: el sector 6, ubicado en la dársena interior de levante, y los sectores 2 y 5 que en su conjunto pretendían albergar las instalaciones de un tren lanzadera que, finalmente, no se realizó. Ambos sectores se encuentran en el borde puerto-ciudad, disponen de parcelas con libre acceso ciudadano y permiten usos terciarios que fomentan su integración con la ciudad.



Sector 3MP, Zona I, de la unidad de poniente

Los **usos y ordenanzas actuales** que asigna el vigente Plan Especial al Sector 3MP de Concesiones Industriales y de Almacenaje, son los siguientes:

USOS PERMITIDOS
Manzanas de concesiones para usos industriales y de almacenaje (Sector 3MP del PDDP)
PRODUCCIÓN INDUSTRIAL. Según viene definido en las Ordenanzas del PGMO (art. 97).
ALMACENAJE Y COMERCIO MAYORISTA. Según viene definido en las Ordenanzas del PGMO (art. 97).
TALLERES DE REPARACIÓN. Según viene definido en las Ordenanzas del PGMO (art. 97).
PRODUCCIÓN ARTESANAL. Según viene definido en las Ordenanzas del PGMO (art. 97).
ESTACIONAMIENTO. EN SEMISÓTANO, EN ALTURA Y EN SUPERFICIE.
USOS TERCIARIOS DE OFICINAS. Según viene definido en las Ordenanzas del PGMO (art. 96).



Estación de autobuses en la Zona I del Sector 3MP (ámbito de actuación)

ORDENANZAS APLICABLES AL PLAN ESPECIAL DEL PUERTO DE ALICANTE.

CONCEPTOS	MANZANAS DE CONCESIONES PARA USOS INDUSTRIALES Y DE ALMACENAJE (SECTOR 3MP DEL PDDP)
SUPERFICIE BRUTA	270.633 m ²
SUPERFICIE NETA	213.317 m ²
OCUPACION EN PLANTA	
En sótano	100%
Sobre rasante	80%
SUPERFICIE CONSTRUIDA S/NETA	
En sótano	100% de ocupación
Sobre rasante	1,20 m ² / m ² (**)
ALTURAS MÁXIMAS	
En sótano	0,8 a intradós
Sobre rasante	12 metros (**)
SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS	3 metros (**)
NUMERO DE PLANTAS	PB + 1 (*) (**)
TIPOLOGÍA	Abierta (**)

OBSERVACIONES: El exceso de edificabilidad de los 2 edificios que se conservan no disminuye la que corresponde a la aplicación del parámetro en el resto del suelo edificable. Se exceptúan de los límites de alturas y número de plantas las instalaciones técnicas que se requiriesen para el ejercicio de la actividad, que podrán superar los parámetros indicados en lo que fuere necesario.

(*) En el caso concreto del edificio de aparcamiento en altura a ejecutar en la parcela de 4.000 m² situada frente a la fachada SW del edificio de la APA, con el fin de obtener el máximo aprovechamiento de la parcela para la actividad a desarrollar, se permitirá construir el nº de plantas que técnicamente fuera viable respetando las prescripciones del PGMO de Alicante en cuanto a altura libre por planta, y no superando en ningún caso la limitación de 12 metros de altura máxima.

(**) En el caso concreto de la parcela ocupada por la sede de la Capitanía Marítima, las ordenanzas de aplicación serán las siguientes:

- Superficie construida sobre rasante: 1,75 m²/ m²s.
- Altura máxima sobre rasante: 16 m.
- Separación entre edificios: 0 m.
- Número de plantas: PB + 2.
- Tipología: Abierta, variedad adosada.
- Altura de Alero: 14,00 m.
- Se permitirán Elementos Salientes de hasta 1,50 m sobre el acerado, situados a una altura superior a 8,00 m, quedando siempre a una distancia del bordillo del acerado mayor de 0,30 m.
- Se permitirán Aleros sobre acerado de hasta 2,50 m, quedando siempre a una distancia del bordillo del acerado mayor de 0,30 m.

En las observaciones que acompañan a las ordenanzas, se hace mención a dos edificios que deben mantenerse. Tal como se recoge en el vigente Plan Especial del puerto, estos edificios corresponden a la antigua "Casa del Mar" (actualmente, centro de negocios) y el edificio de la "Junta del Puerto" (actualmente, Autoridad Portuaria), los cuales mantienen su excepcionalidad en cuanto a los parámetros urbanísticos establecidos.

Las ordenanzas no son objeto de modificación, dado que se consideran adecuadas para los usos propuestos. No obstante, teniendo en cuenta el informe ambiental y territorial estratégico, el estudio de integración paisajística (anexo II) y la memoria de impacto patrimonial (anexo III), se propone incorporar al capítulo de "observaciones" las determinaciones relativas a las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto Alicante-Elche y la necesidad de realizar un seguimiento arqueológico de los trabajos de excavación que pudieran realizarse en las parcelas donde se ubican la estación de autobuses, el barrio de Heliodoro Madrona y la concesión otorgada a Hierros Tolón, con el objeto de detectar la posible presencia de un refugio de la Guerra Civil.

Además, como resultado del periodo de información pública (participación pública) del documento, se ha limitado el uso de "producción industrial" en el sector 3MP-zona I, que podrá desarrollarse, únicamente, en la parcela correspondiente a la concesión otorgada a Hierros Tolón, en tanto se mantenga vigente la concesión actual.

Por consiguiente, los **usos que se proponen para la Zona I del Sector 3MP**, actualizando la nomenclatura de los usos actuales, quedan de la siguiente forma:

USOS	
UNIDAD DE PONIENTE	
MANZANAS DE CONCESIONES PARA USOS INDUSTRIALES Y DE ALMACENAJE (SECTOR 3MP DEL PDDP)	
ZONA I	ZONA II
PRODUCCIÓN INDUSTRIAL*. Obtención y/o transformación de productos mediante procesos industriales.	PRODUCCIÓN INDUSTRIAL. Obtención y/o transformación de productos mediante procesos industriales.
ALMACENAJE Y COMERCIO MAYORISTA. Guarda y depósito de bienes y productos, así como su venta y distribución a terceros.	ALMACENAJE Y COMERCIO MAYORISTA. Guarda y depósito de bienes y productos, así como su venta y distribución a terceros.
TALLERES DE REPARACIÓN. Reparación o restauración de objetos, máquinas y equipo.	TALLERES DE REPARACIÓN. Reparación o restauración de objetos, máquinas y equipo.
PRODUCCIÓN ARTESANAL. Obtención y/o transformación de productos mediante procesos no industriales.	PRODUCCIÓN ARTESANAL. Obtención y/o transformación de productos mediante procesos no industriales.
ESTACIONAMIENTO. En semisótano, en altura y en superficie.	ESTACIONAMIENTO. En semisótano, en altura y en superficie.
OFICINAS. Principalmente, la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de asesoramiento, gestión y similares, de carácter público o privado.	OFICINAS. Principalmente, la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de asesoramiento, gestión y similares, de carácter público o privado.
COMERCIO. Por la naturaleza de la actividad, se incluyen: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Comercial: compraventa al detalle. ▪ Servicios personales y de hostelería. ▪ Salas de reunión de cualquier tipo, incluso con ambientación o amenización musical. ▪ Salas de cine, teatros, salas de conferencias, salas de exposiciones y otras análogas. 	
DEPORTIVO: actividades deportivas relacionadas con el ocio y bienestar, como gimnasios y pistas deportivas, balnearios, etc.	
DOTACIONAL DE TRANSPORTES: Instalaciones destinadas a estación de autobuses.	

Las **ordenanzas aplicables**, son las siguientes:

ORDENANZAS URBANÍSTICAS	
UNIDAD DE PONIENTE	
CONCEPTOS	MANZANAS DE CONCESIONES PARA USOS INDUSTRIALES Y DE ALMACENAJE (SECTOR 3MP DEL PDDP). ZONAS I y II
SUPERFICIE BRUTA	270.633 m ²
SUPERFICIE NETA	213.317 m ²
OCUPACION EN PLANTA	
En sótano	100%
Sobre rasante	80%
SUPERFICIE CONSTRUIDA S/NETA	
En sótano	100% de ocupación
Sobre rasante	1,20 m ² / m ² (**)
ALTURAS MÁXIMAS	
En sótano	0,8 a iniradós
Sobre rasante	12 metros (**)
SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS	3 metros (**)
NUMERO DE PLANTAS	PB + 1 (*) (**)
TIPOLOGÍA	Abierta (**)

* Dentro del **sector 3MP-zona I** se limita el uso de "producción industrial", que podrá desarrollarse, exclusivamente, en la parcela donde se ubica la actual concesión otorgada a Hierros Tolón, en tanto mantenga su vigencia.

PROMOTOR: AUTORIDAD PORTUARIA DE ALICANTE		
Versión:	el día 26 NOV. 2019	01
Revisión:		02
Fecha:		Julio 2019

OBSERVACIONES: El exceso de edificabilidad de los edificios singulares que se conservan (edificio de oficinas de la Autoridad Portuaria y "Centro de Negocios") no disminuye la que corresponde a la aplicación del parámetro en el resto del suelo edificable. Se exceptúan de los límites de alturas y número de plantas las instalaciones técnicas que se requiriesen para el ejercicio de la actividad, que podrán superar los parámetros indicados en lo que fuere necesario.

(*) En el caso concreto del edificio de aparcamiento en altura a ejecutar en la parcela de 4.000 m² situada frente a la fachada SW del edificio de la APA, con el fin de obtener el máximo aprovechamiento de la parcela para la actividad a desarrollar, se permitirá construir el nº de plantas que técnicamente fuera viable respetando las prescripciones del PGM de Alicante en cuanto a altura libre por planta, y no superando en ningún caso la limitación de 12 metros de altura máxima.

(**) En el caso concreto de la parcela ocupada por la sede de la Capitanía Marítima, las ordenanzas de aplicación serán las siguientes:

- Superficie construida sobre rasante: 1,75 m² / m²s.
- Altura máxima sobre rasante: 16 m.
- Separación entre edificios: 0 m.
- Número de plantas: PB + 2.
- Tipología: Abierta, variedad Adosada.
- Altura de Alero: 14,00 m.
- Se permitirán Elementos Salientes de hasta 1,50 m sobre el acerado, situados a una altura superior a 8,00 m, quedando siempre a una distancia del bordillo del acerado mayor de 0,30 m.
- Se permitirán Aleros sobre acerado de hasta 2,50 m, quedando siempre a una distancia del bordillo del acerado mayor de 0,30 m.

Ninguna construcción e instalación (incluidos todos sus elementos), así como modificaciones del terreno, podrán sobrepasar las alturas indicadas en los planos de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Alicante-Elche vigentes en cada momento.

Los proyectos que contemplen movimiento de tierras en las parcelas situadas al oeste del Sector 3MP Zona I, donde se ubican la estación de autobuses, el barrio de Heliodoro Madrona y la concesión otorgada a Hierros Tolón, deberán incorporar la realización de un seguimiento arqueológico de los trabajos de excavación que conlleven las obras, con el objeto de detectar la posible presencia de un refugio de la Guerra Civil. En el caso de que se compruebe la existencia de esta construcción o se halle algún resto arqueológico de cualquier otro tipo, se comunicará su hallazgo a la administración competente para que establezca las actuaciones y medidas correctoras que estime oportunas.

1.4 DETERMINACIONES INTRODUCIDAS EN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº5 DEL PLAN ESPECIAL COMO CONSECUENCIA DEL INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO, EL PROCESO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA Y LAS CONSULTAS A LOS ORGANISMOS AFECTADOS.

Como consecuencia del informe ambiental y territorial estratégico, el proceso de información pública y las consultas a los organismos afectados, se han introducido en el documento de modificación puntual nº5 del Plan Especial los siguientes estudios y determinaciones, con carácter normativo:

Con relación al informe ambiental y territorial estratégico.

- Se ha introducido en la documentación con eficacia normativa los planos de **Servidumbres Aeronáuticas** del Aeropuerto de Alicante-Elche que afectan al puerto de Alicante, estableciendo en las ordenanzas de ambos Sectores 3NL y 3MP Zona I, que ninguna construcción e instalación (incluidos todos sus elementos), así como modificaciones del terreno, podrán sobrepasar las alturas indicadas en los planos de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Alicante-Elche vigentes en cada momento.
- Se ha realizado el **Estudio de Integración Paisajística**, y solicitado informe al Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje.
- Se ha realizado la **Memoria de Impacto Patrimonial**, y solicitado informe a la Administración competente en materia de patrimonio cultural.

Con relación a las alegaciones presentadas en el proceso de información pública.

- Se incorpora una determinación en el Sector 3MP Zona I, por la que se limita el uso de "**producción Industrial**", que podrá desarrollarse, exclusivamente, en la parcela donde se ubica la actual concesión otorgada a Hierros Tolón, en tanto mantenga su vigencia.

Con relación al informe recibido de la Dirección General de Cultura y Patrimonio de la Generalitat Valenciana.

- En el Sector 3NL, se fija la obligación de mantener acceso público a las instalaciones del **mareógrafo** situadas en el muelle 10 y en el primer tramo del dique de abrigo de levante, paralelo al muelle 12.
- Asimismo, dentro de las observaciones de las ordenanzas del Sector 3MP Zona I, se establece que los proyectos que contemplen movimiento de tierras en las parcelas situadas al oeste del Sector 3MP Zona I, donde se ubican la estación de autobuses, el barrio de Heliodoro Madrona y la concesión otorgada a Hierros Tolón, deberán incorporar la realización de un **seguimiento arqueológico** de los trabajos de excavación que conlleven las obras, con el objeto de detectar la posible presencia de un refugio de la Guerra Civil. En el caso de que se compruebe la existencia de esta construcción o se halle algún resto arqueológico de cualquier otro tipo, se comunicará su hallazgo a la administración competente para que establezca las actuaciones y medidas correctoras que estime oportunas.

Como consecuencia del informe recibido de la Subdirección General de Ordenación del Territorio y Paisaje de la Generalitat Valenciana (Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje), por el que informa favorablemente a la modificación puntual que se propone, siempre que se incluyan, con eficacia normativa, las determinaciones contempladas en el propio estudio de integración paisajística.

- De igual forma en que se ha tenido en cuenta el mencionado informe de la Dirección General de Cultura y Patrimonio de la Generalitat Valenciana, en el Sector 3NL se fija la obligación de mantener acceso público a las instalaciones del **mareógrafo** situadas en el muelle 10 y en el primer tramo del dique de abrigo de levante, paralelo al muelle 12.
- Como ya se describe en el apartado 1.3.1 del presente documento, a la hora de definir los usos y ordenanzas del Sector 3NL ya se ha tenido en cuenta el Sector 1 Zona 1 donde se ubican las **instalaciones náutico-deportivas** y sus edificios de apoyo en tierra de la dársena interior (deportiva), con el fin de asegurar una mayor homogeneidad paisajística e integración con el entorno, favoreciendo una **continuidad hacia la terminal de cruceros**.
- En el mismo Sector 3NL, se ha introducido una determinación en sus ordenanzas por la que deberá mantenerse el **paseo volado** que discurre sobre el espaldón del primer tramo del dique de abrigo de levante, paralelo al muelle 12.
- De igual forma, se ha introducido en las ordenanzas del mismo Sector 3NL la obligación de preservar las principales vistas hacia el **Castillo Santa Bárbara**, actuando la dársena exterior, en su extremo este, como puerta de acceso visual principal desde el mar.
- En cuanto a la **reducción de las alturas** de las edificaciones y **aumento de la permeabilidad al reducir la ocupación máxima sobre parcela** en el Sector 3NL, la ocupación en planta sobre rasante, la edificabilidad (superficie construida sobre superficie neta) y la altura máxima sobre rasante de las ordenanzas urbanísticas propuestas para el sector 3NL, se fijan en el 70%, 1 m²/m² y 7 metros, respectivamente. Estos valores son más restrictivos que los que son de aplicación, actualmente, en este sector.

Efectivamente, el Plan Especial establece unas ordenanzas aplicables a las edificaciones realizadas por particulares en el interior del dominio público portuario cuando no haya ordenanzas específicas establecidas en el sector donde se ubican, como es el caso del sector 3NL. En la actualidad, es de aplicación una ocupación en planta sobre rasante del 100%, una edificabilidad del 1,2 m²/m² y una altura máxima sobre rasante de 12 metros, valores superiores a los propuestos para el sector 3NL en la modificación del Plan Especial.

- Además, con relación al mismo Sector 3NL, las ordenanzas fijan un **retranqueo a cantiles** de 10 metros, lo que ayuda a preservar un **pasillo visual** hacia el Castillo Santa Bárbara desde la dársena exterior este.

- Por otro lado, dentro de las observaciones de las ordenanzas del Sector 3MP Zona I, se establece la **singularidad** de los dos edificios que se conservan, esto es, el **edificio de oficinas de la Autoridad Portuaria** y el **"Centro de Negocios"**.
- Finalmente, la **infraestructura verde** se recoge en los planos con eficacia normativa.

Con relación al informe recibido de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar del Ministerio para la Transición Ecológica (Servicio Provincial de Costas de Alicante).

- Se representan en los planos del documento con eficacia normativa el límite de la zona de servicio del puerto de Alicante (Orden FOM/2491/2006, de 19 de julio), coincidente en el tramo del ámbito de actuación con la **línea de deslinde del dominio público marítimo-terrestre** (O.M. de 27 de abril de 2016), y la **línea de ribera del mar**.

Finalmente, recibido el escrito del Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante, se han tenido en cuenta las **consideraciones reflejadas en el mismo**.

- Se ha incorporado a la memoria del documento el presente apartado sobre las **determinaciones introducidas** en la modificación puntual nº5 del Plan Especial como consecuencia del informe ambiental y territorial estratégico, el proceso de participación pública y las consultas a los organismos afectados (**Informes sectoriales**).
- Se ha incluido en la memoria del documento un nuevo apartado sobre el **estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica**.
- Se ha completado la **documentación con carácter informativo** con los **planos** del Plan Especial y PUEP vigentes, y la DEUP en tramitación. Además, se han incorporado las fichas de **usos y ordenanzas** vigentes de los **Sectores 3TL y 3PL**, objeto de modificación.
- Finalmente, se han incorporado a la documentación con carácter normativo el **plano general modificado de los sectores del Plan Especial**, y sus planos de detalle.

1.5 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

El Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante, mediante escrito recibido el 12 de julio de 2019, insta a incorporar en el documento de modificación del Plan Especial un apartado sobre el estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica.

El artículo 43 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (LOTUP), modificada por la Ley 1/2019, de 5 de febrero, establece que el estudio de viabilidad económica y la memoria de sostenibilidad económica se realizarán "si fueren necesarios a la luz de los realizados en el plan general estructural". El puerto de Alicante no dispone de plan general estructural, dado que no está contemplado en la normativa portuaria.

Por otro lado, en esta modificación puntual del Plan Especial, únicamente, se establecen usos y ordenanzas, sin plantear la ejecución de obras o instalaciones concretas que requieran estudiar su viabilidad y sostenibilidad económica. En cualquier caso, de conformidad con el artículo 84 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante (TRLPEMM), aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de Septiembre, las solicitudes que se presenten por la iniciativa pública o privada para la ejecución de las obras o instalaciones, en régimen de concesión o autorización administrativa para la ocupación del dominio público portuario, deberán ir acompañadas una memoria económico-financiera de la actividad a desarrollar. En ese momento, se podrá evaluar la viabilidad y sostenibilidad económica de las distintas actividades que se planteen.

Por consiguiente, no se considera necesario incorporar a la modificación puntual nº5 del Plan Especial, el estudio de viabilidad económica y la memoria de sostenibilidad económica a los que hace referencia el artículo 43 de la LOTUP.

En Alicante, julio de 2019.

Equipo Redactor.-



Dpto. Planificación
Juan Antonio Ferrero Moll



Ud. Planificación
Sergio Rodríguez Roselló



VEBº
 El Director
 Carlos J. Eleno Carretero

2.- DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

2.1.- USOS Y ORDENANZAS VIGENTES

2.2.- PLANOS

PLANO DEL PLAN ESPECIAL DEL PUERTO DE ALICANTE

PLANO DEL PLAN DE UTILIZACIÓN DE ESPACIOS PORTUARIOS DEL PUERTO DE ALICANTE (PUEP) - ÁREAS DE UTILIZACIÓN

PLANO DEL PLAN DE UTILIZACIÓN DE ESPACIOS PORTUARIOS DEL PUERTO DE ALICANTE (PUEP) - ÁREA DE UTILIZACIÓN NÁUTICO DEPORTIVA - SUBÁREA USO NÁUTICO-DEPORTIVO

PLANO DEL PLAN DE UTILIZACIÓN DE ESPACIOS PORTUARIOS DEL PUERTO DE ALICANTE (PUEP) - ÁREA DE UTILIZACIÓN NÁUTICO DEPORTIVA - SUBÁREA USO COMPLEMENTARIO

PLANO DEL PLAN DE UTILIZACIÓN DE ESPACIOS PORTUARIOS DEL PUERTO DE ALICANTE (PUEP) - ÁREA DE UTILIZACIÓN COMPLEMENTARIA - SUBÁREA USO COMPLEMENTARIO

PLANO DE DELIMITACIÓN DE ESPACIOS Y USOS PORTUARIOS (DEUP) - GENERAL

2.1.- USOS Y ORDENANZAS VIGENTES

Los usos y ordenanzas actuales que asigna el vigente Plan Especial al Sector 3MP de Concesiones Industriales y de Almacenaje, son los siguientes:

USOS PERMITIDOS
Manzanas de concesiones para usos industriales y de almacenaje (Sector 3MP del PDDP)
PRODUCCIÓN INDUSTRIAL. Según viene definido en las Ordenanzas del PGMO (art. 97).
ALMACENAJE Y COMERCIO MAYORISTA. Según viene definido en las Ordenanzas del PGMO (art. 97).
TALLERES DE REPARACIÓN. Según viene definido en las Ordenanzas del PGMO (art. 97).
PRODUCCIÓN ARTESANAL. Según viene definido en las Ordenanzas del PGMO (art. 97).
ESTACIONAMIENTO. EN SEMISÓTANO, EN ALTURA Y EN SUPERFICIE.
USOS TERCIARIOS DE OFICINAS. Según viene definido en las Ordenanzas del PGMO (art. 96).

ORDENANZAS APLICABLES AL PLAN ESPECIAL DEL PUERTO DE ALICANTE.	
CONCEPTOS	MANZANAS DE CONCESIONES PARA USOS INDUSTRIALES Y DE ALMACENAJE (SECTOR 3MP DEL PDDP)
SUPERFICIE BRUTA	270.633 m ²
SUPERFICIE NETA	213.317 m ²
OCUPACION EN PLANTA	
En sótano	100%
Sobre rasante	80%
SUPERFICIE CONSTRUIDA S/NETA	
En sótano	100% de ocupación
Sobre rasante	1,20 m ² / m ² (**)
ALTURAS MÁXIMAS	
En sótano	0,8 a intradós
Sobre rasante	12 metros (**)
SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS	3 metros (**)
NUMERO DE PLANTAS	PB + 1 (*) (**)
TIPOLOGÍA	Abierta (**)
<p>OBSERVACIONES: El exceso de edificabilidad de los 2 edificios que se conservan no disminuye la que corresponde a la aplicación del parámetro en el resto del suelo edificable. Se exceptúan de los límites de alturas y número de plantas las instalaciones técnicas que se requiriesen para el ejercicio de la actividad, que podrán superar los parámetros indicados en lo que fuere necesario.</p> <p>(*) En el caso concreto del edificio de aparcamiento en altura a ejecutar en la parcela de 4.000 m² situada frente a la fachada SW del edificio de la APA, con el fin de obtener el máximo aprovechamiento de la parcela para la actividad a desarrollar, se permitirá construir el nº de plantas que técnicamente fuera viable respetando las prescripciones del PGMO de Alicante en cuanto a altura libre por planta, y no superando en ningún caso la limitación de 12 metros de altura máxima.</p> <p>(**) En el caso concreto de la parcela ocupada por la sede de la Capitanía Marítima, las ordenanzas de aplicación serán las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> · Superficie construida sobre rasante: 1,75 m² / m²s. · Altura máxima sobre rasante: 16 m. · Separación entre edificios: 0 m. · Número de plantas: PB + 2. · Tipología: Abierta, variedad adosada. · Altura de Alero: 14,00 m. · Se permitirán Elementos Salientes de hasta 1,50 m sobre el acerado, situados a una altura superior a 8,00 m, quedando siempre a una distancia del bordillo del acerado mayor de 0,30 m. · Se permitirán Aleros sobre acerado de hasta 2,50 m, quedando siempre a una distancia del bordillo del acerado mayor de 0,30 m. 	

Los **usos y ordenanzas actuales** que asigna el vigente Plan Especial a los **sectores 3TL y 3PL** de la unidad de Levante del Puerto de Alicante, son los siguientes:

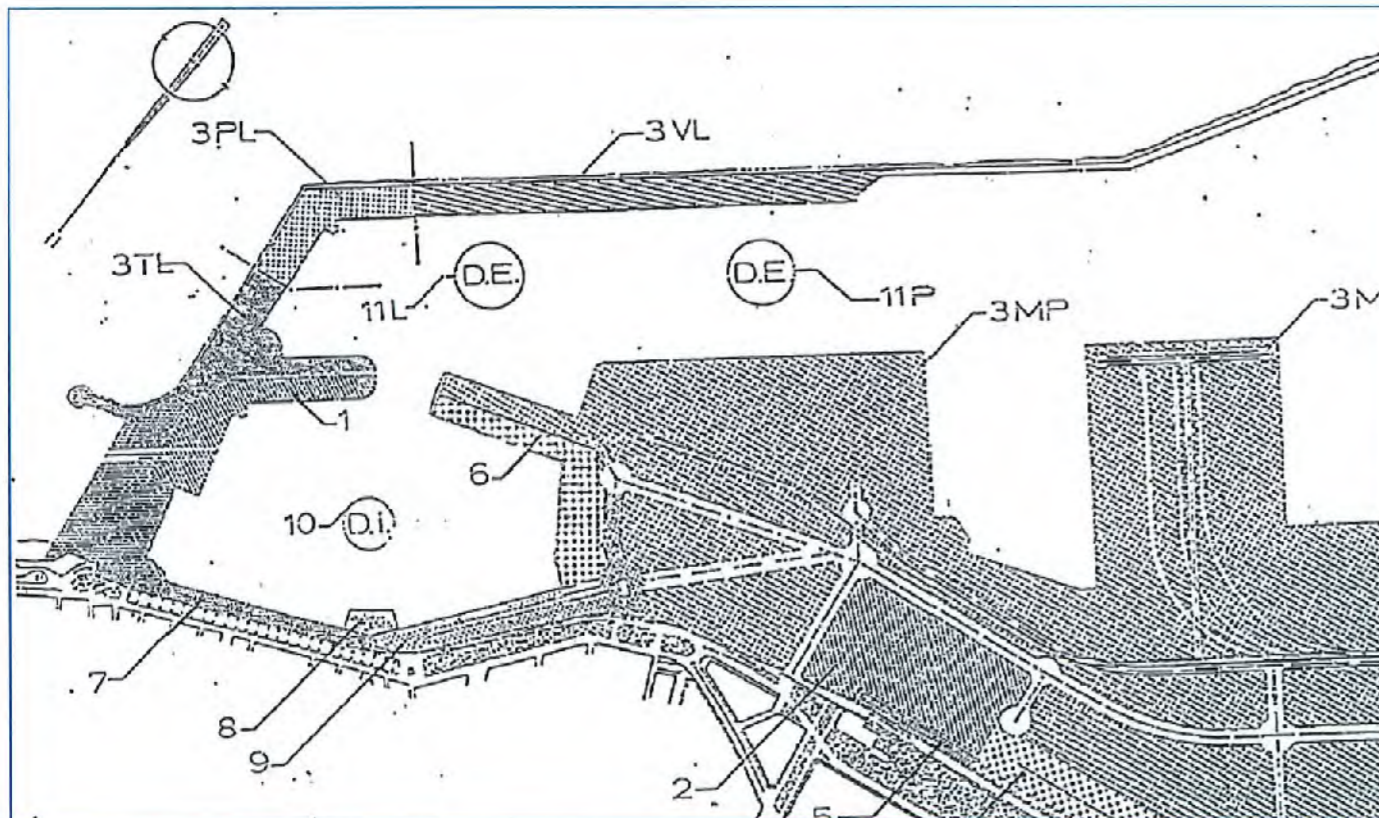
USOS PERMITIDOS
Sector 3TL (Muelles 10 y 12)
ESTACIÓN TERMINAL DE PASAJEROS Y TERMINAL DE TRANSBORDADORES
Sector 3PL (Muelles 12 y 14)
POSIBLE DÁRSENA PESQUERA EN LA DÁRSENA EXTERIOR

ORDENANZAS APLICABLES A LAS EDIFICACIONES REALIZADAS POR PARTICULARES EN EL INTERIOR DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO DEL PLAN ESPECIAL DEL PUERTO DE ALICANTE - Texto refundido del año 1998, página 136.

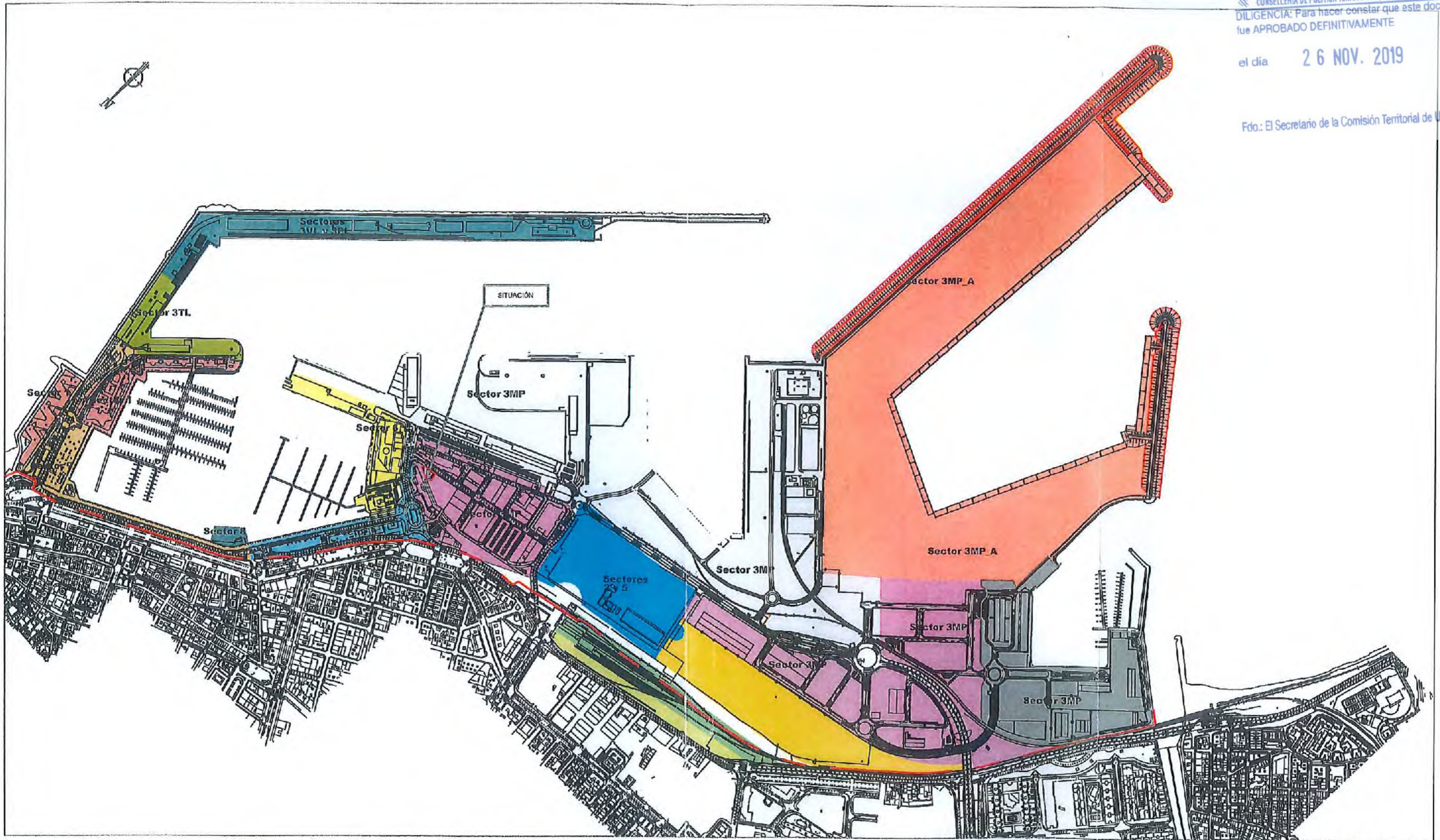
Sector 3TL (Muelles 10 y 12) y Sector 3PL (Muelles 12 y 14)

CONCEPTOS	
OCUPACION EN PLANTA	
Sobre parcela neta	100% de ocupación
SUPERFICIE CONSTRUIDA	
Sobre parcela neta	1,20 m ² / m ²
ALTURAS MÁXIMAS	
Sobre rasante	12 metros (*)
NUMERO DE PLANTAS	PB + 1

(*) Salvo en aquellos supuestos en que, por necesidades técnicas, se haya de superar, en el todo o en una parte, la cifra.

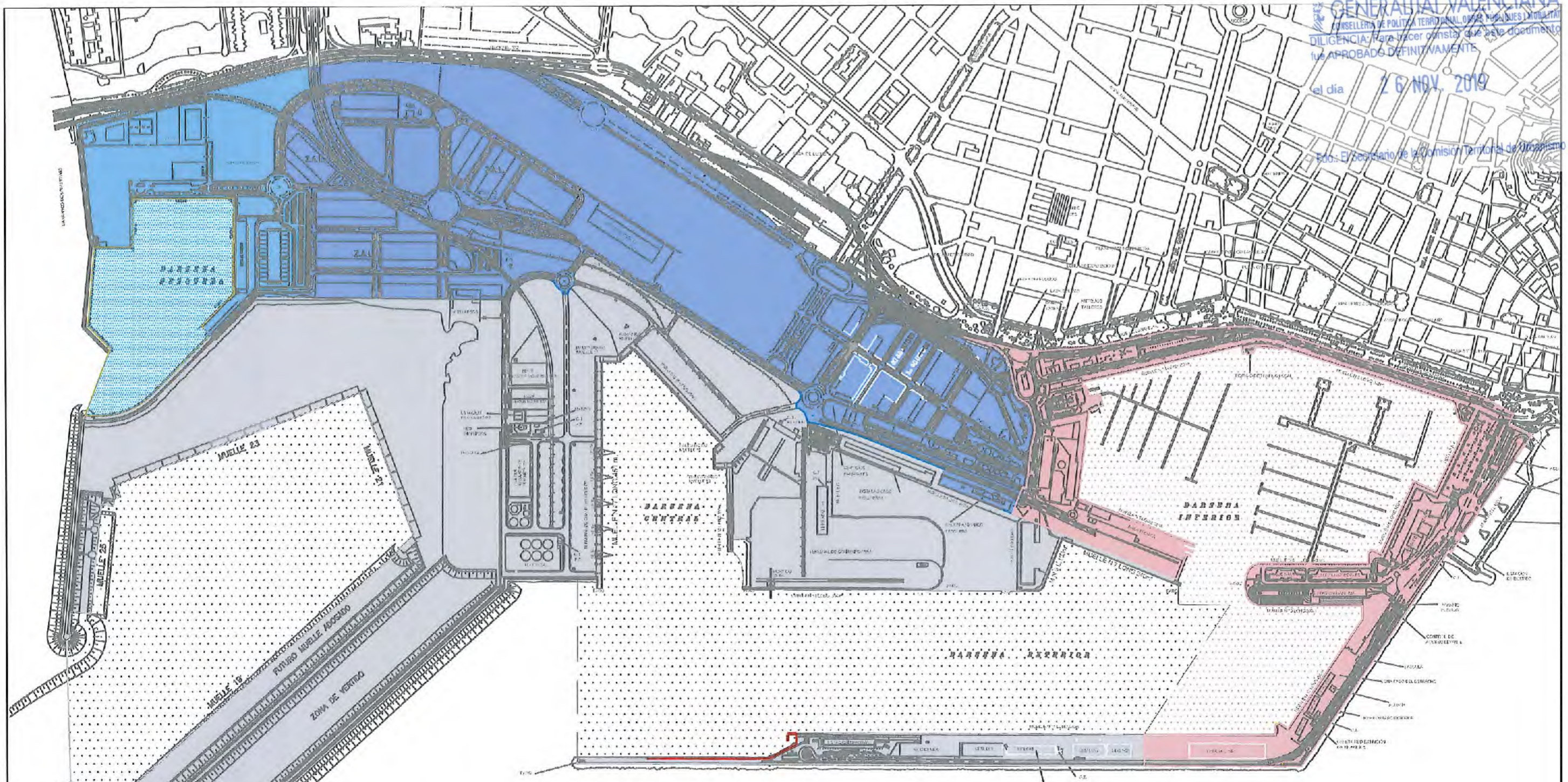


Plano descriptivo de los sectores del Plan Especial del Puerto de Alicante (Texto refundido del año 1998 – página 83)

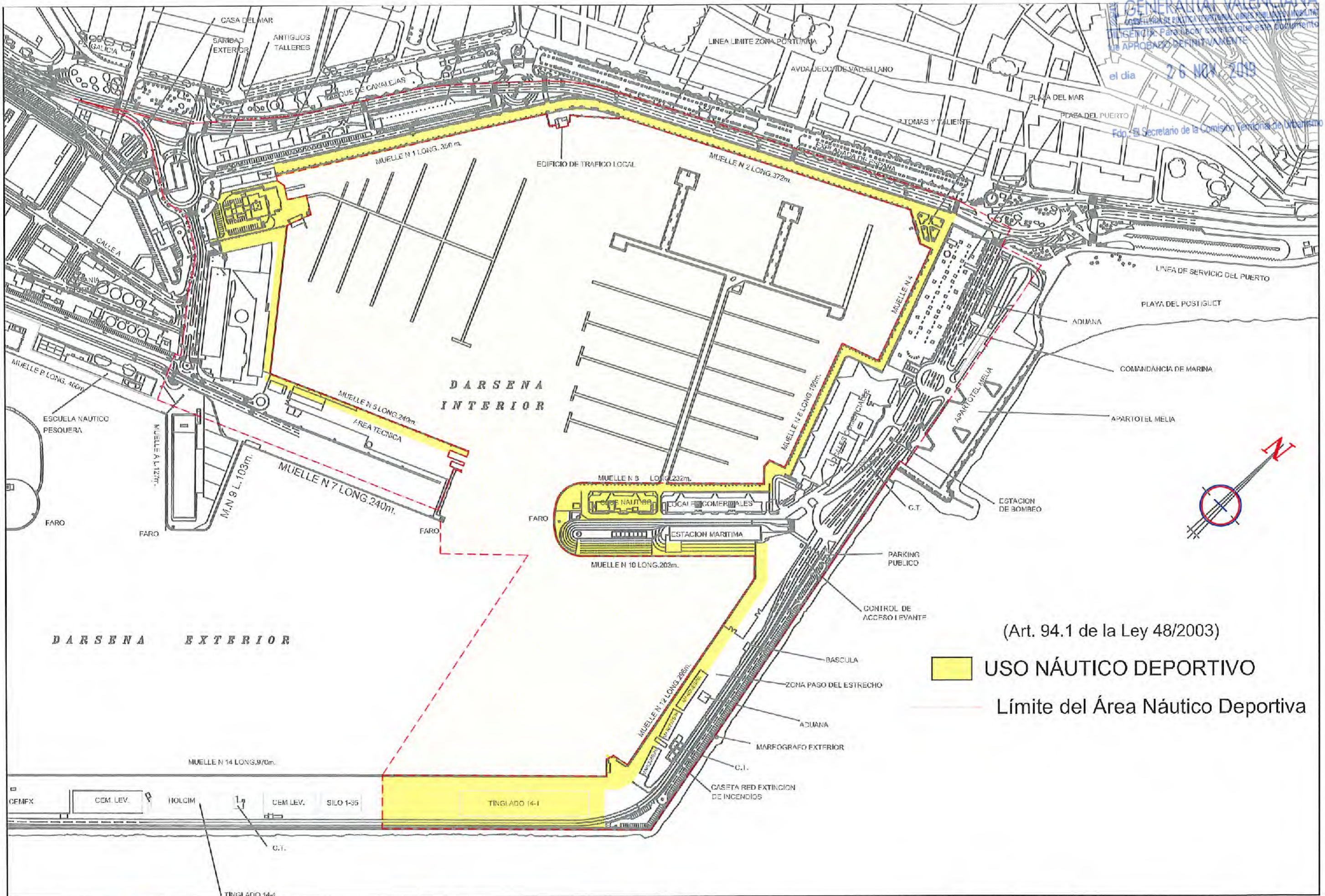


LEYENDA:

- | | | | |
|-------------------------------------|--|--|--------------------------------------|
| UNIDAD PORTUARIA DE LEVANTE: | UNIDAD PORTUARIA DE PONIENTE: | PASEO MARÍTIMO: | AMPLIACIÓN: |
| USOS PORTUARIOS | PORTUARIOS | ACCESO Y DOTACIONES LEVANTE | AMPLIACIÓN DE PASAJEROS Y MERCANCIAS |
| TERMINAL DE PASAJEROS | ALMACENES | ACCESO Y DOTACIONES PONIENTE | LINEA DE SERVICIO |
| NAUTICO DEPORTIVO Y DOTACIONES (D) | SERVICIOS Y DOTACIONES ESTACION TREN LANZADERA | | |
| NAUTICO DEPORTIVO Y DOTACIONES (E) | USO FERROVIARIO | | |
| | USO RESIDENCIAL Y DOTACIONAL | | |
| | | PARKING UNICAL: | |
| | | SERVICIOS REFORMAS Y DOTACIONALES | |
| | | ZONA AJORNADA DE LA ESTACION DE BARRIA | |


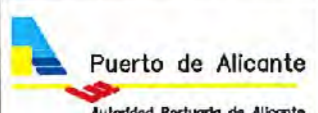
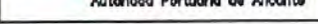


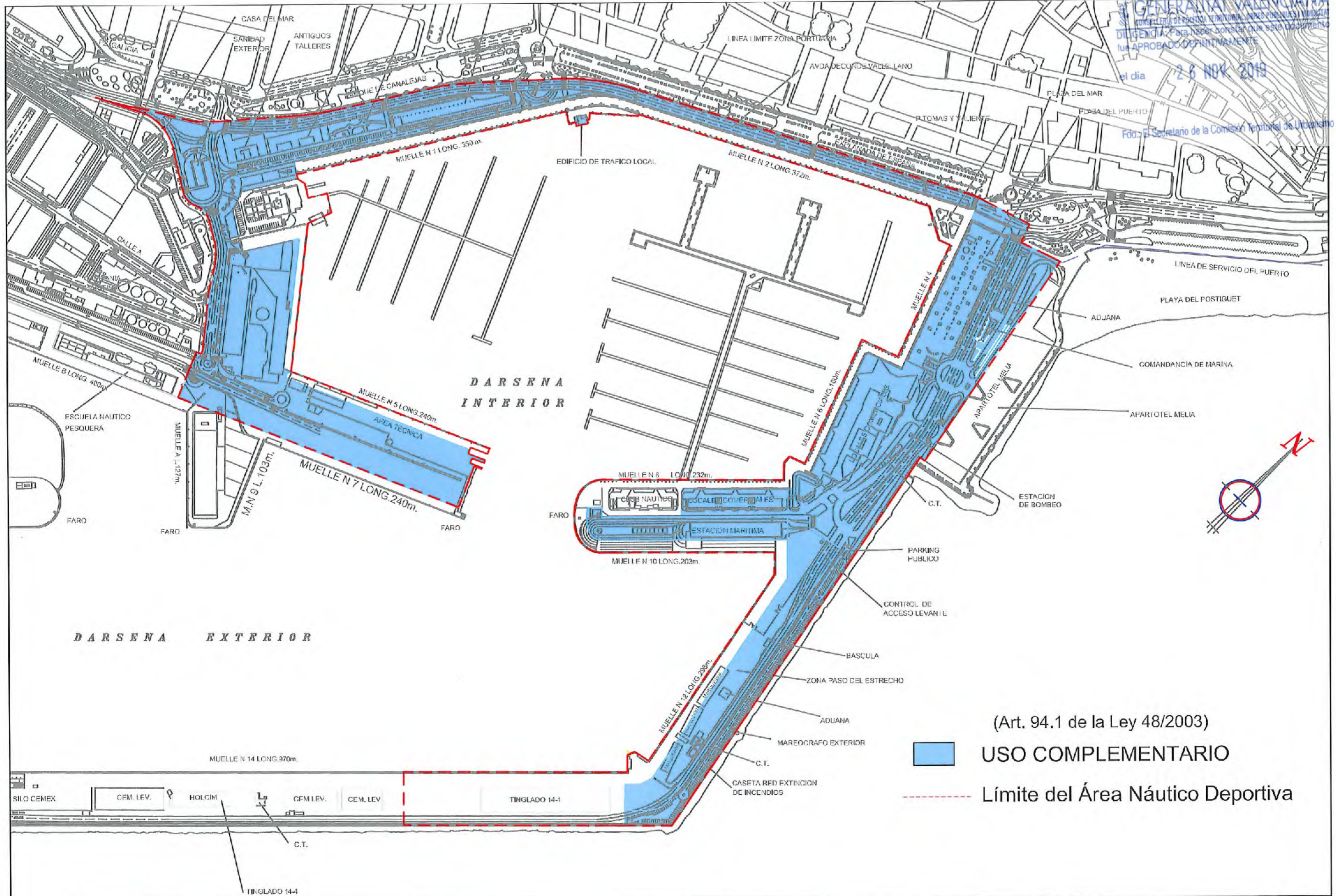
ÁREAS DE UTILIZACIÓN	USOS (Art. 94.1 de la Ley 48/2003)
ÁREA NAUTICO DEPORTIVA	SUBAREA DE USO NÁUTICO-DEPORTIVO SUBAREA DE USO COMPLEMENTARIO SUBAREA DE USO NO PORTUARIO SUBAREA DE USO COMERCIAL
ÁREA PESQUERA	SUBAREA DE USO PESQUERO SUBAREA DE USO COMPLEMENTARIO
ÁREA COMERCIAL	SUBAREA DE USO COMERCIAL SUBAREA DE USO COMPLEMENTARIO
ÁREA SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	SUBAREA DE USO COMPLEMENTARIO




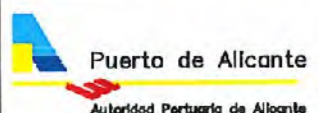
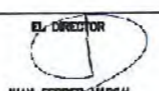
(Art. 94.1 de la Ley 48/2003)

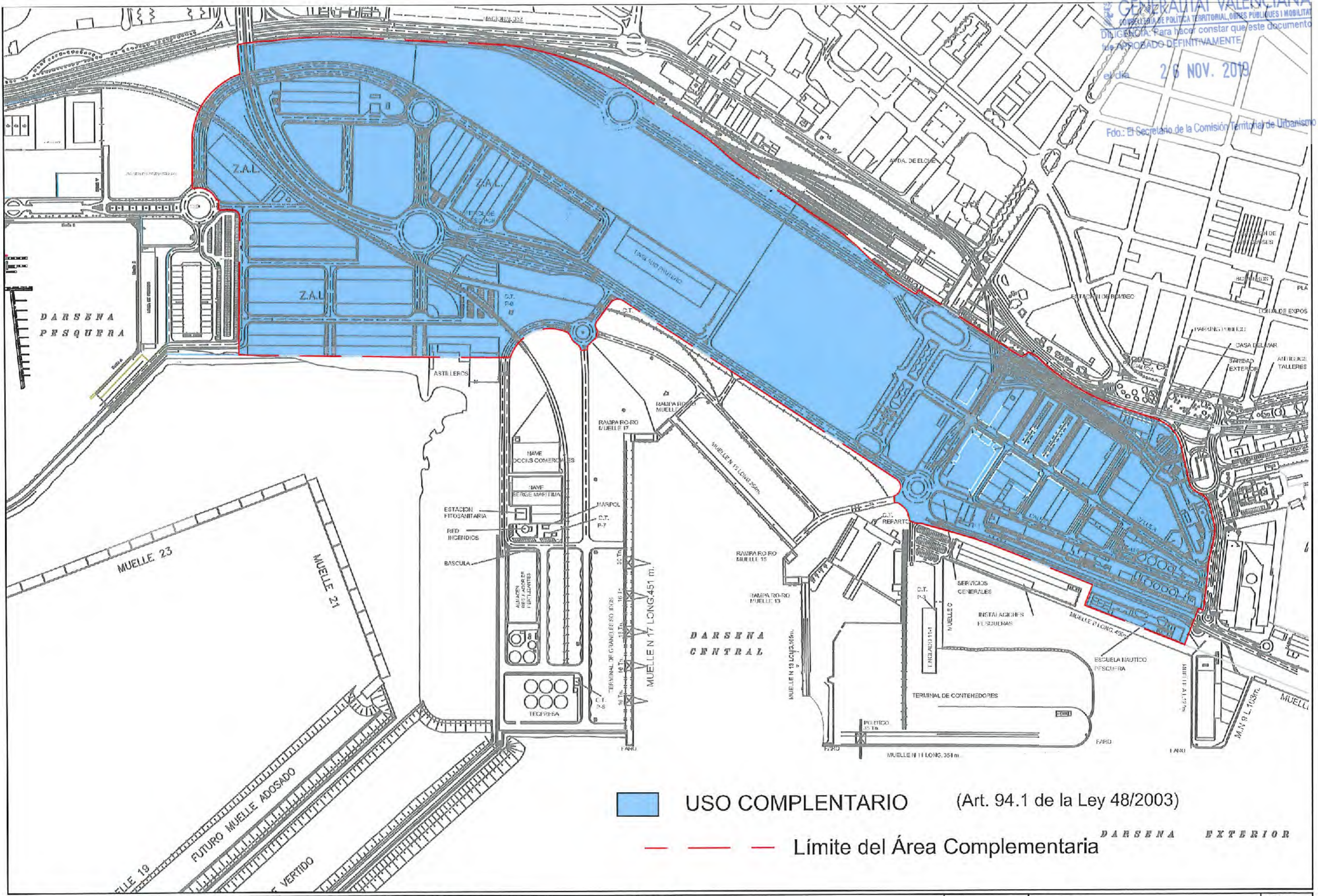
USO NAUTICO DEPORTIVO
 Límite del Área Náutico Deportiva

 MINISTERIO DE FOMENTO	 Puerto de Alicante Autoridad Portuaria de Alicante	EQUIPO REDACTOR JEFE DEPARTAMENTO DE EXPLOTACIÓN Y PLANIFICACIÓN <i>Sergio Rodríguez Roselló</i> SERGIO RODRÍGUEZ ROSELLÓ INGENIERO TÉCNICO DE O.P.	EL DIRECTOR  JUAN FERRER MARSAL ING. CAMINOS, CANALES Y PUERTOS	TÍTULO DEL PROYECTO: PLAN DE UTILIZACIÓN ESPACIOS PORTUARIOS	FECHA: SEPTIEMBRE 2005 ESCALA: 1/5.000	TÍTULO DEL PLANO: PLANO DEL ÁREA DE UTILIZACIÓN NAUTICO DEPORTIVA-SUBAREA DE USO NAUTICO DEPORTIVO	Nº PLANO: 8.2.1 FOLIO: 1 DE 1
				TÍTULO DEL PROYECTO: PLAN DE UTILIZACIÓN ESPACIOS PORTUARIOS		TÍTULO DEL PLANO: PLANO DEL ÁREA DE UTILIZACIÓN NAUTICO DEPORTIVA-SUBAREA DE USO NAUTICO DEPORTIVO	






(Art. 94.1 de la Ley 48/2003)
 USO COMPLEMENTARIO
 - - - - - Límite del Área Náutico Deportiva







 MINISTERIO DE FOMENTO	 Puerto de Alicante Autoridad Portuaria de Alicante	EQUIPO REDACTOR JEFE DEPARTAMENTO DE EXPLOTACIÓN Y PLANIFICACIÓN <i>Sergio Rodríguez Roselló</i> SERGIO RODRIGUEZ ROSELLÓ INGENIERO TÉCNICO DE O.P.	EL DIRECTOR  JUAN FERRER MARSAL ING. CAMINOS CANALES Y PUERTOS	TÍTULO DEL PROYECTO: PLAN DE UTILIZACIÓN ESPACIOS PORTUARIOS	FECHA: SEPTIEMBRE 2005 ESCALA: 1/5.000	TÍTULO DEL PLANO: PLANO DEL ÁREA DE UTILIZACIÓN NAUTICO DEPORTIVA-SUBAREA DE USO COMPLEMENTARIO.	Nº PLANO: 8.2.3 FOLIO: 1 DE 1
--	---	--	---	---	---	--	--

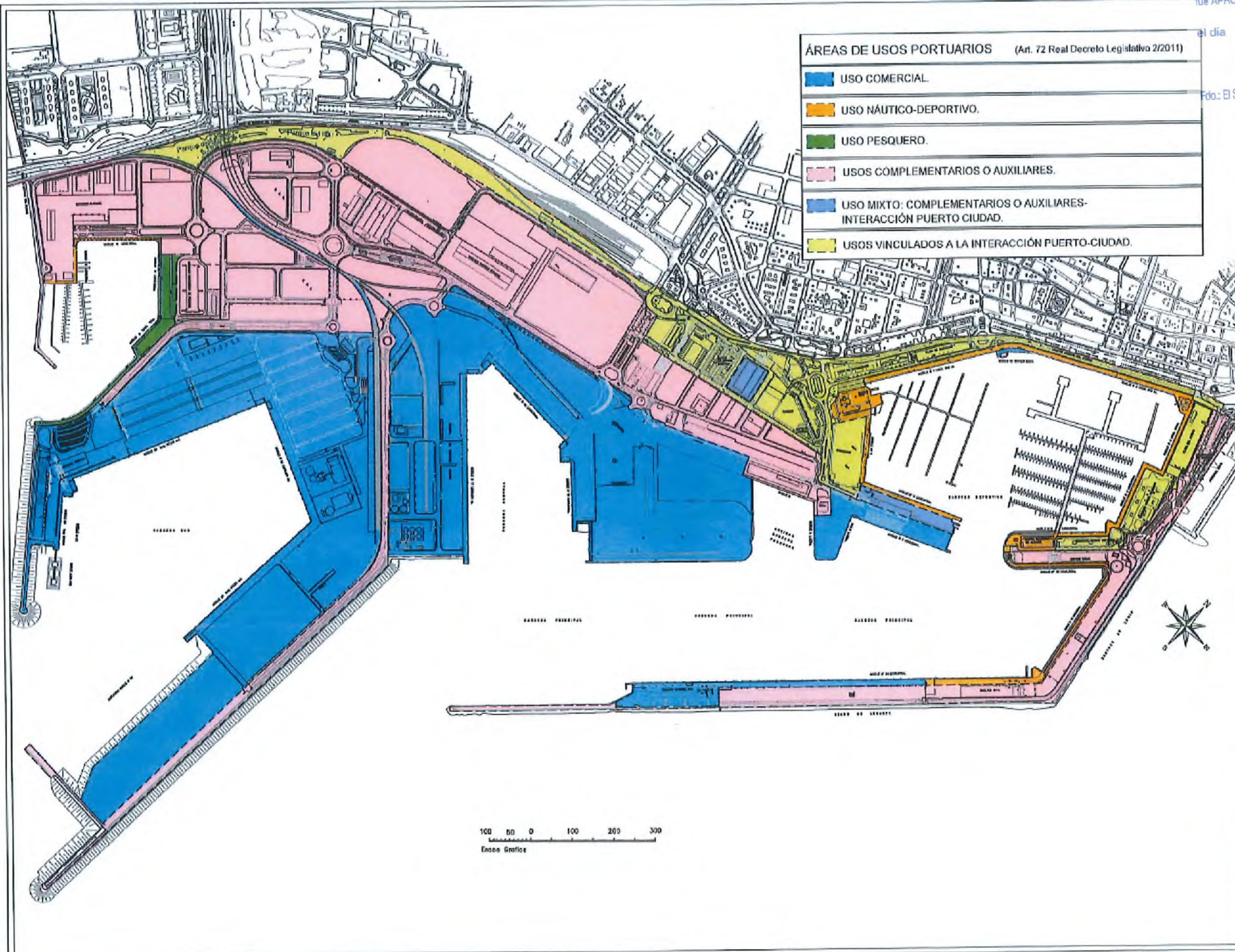


USO COMPLEMENTARIO (Art. 94.1 de la Ley 48/2003)
 Límite del Área Complementaria

 MINISTERIO DE FOMENTO	 Puerto de Alicante Autoridad Portuaria de Alicante	EQUIPO REDACTOR JEFE DEPARTAMENTO DE EXPLOTACIÓN Y PLANIFICACIÓN <i>Juan Rodríguez Roselló</i> SEÑOR RODRÍGUEZ ROSELLÓ INGENIERO TÉCNICO DE O.P.	EL DIRECTOR  JUAN FERRER MARSAL ING. OBRAS CANALES Y PUERTOS	TÍTULO DEL PROYECTO: PLAN DE UTILIZACIÓN ESPACIOS PORTUARIOS	FECHA: SEPTIEMBRE 2005 ESCALA: 1/5.000	TÍTULO DEL PLANO: PLANO DEL ÁREA DE UTILIZACIÓN COMPLEMENTARIA-SUBÁREA DE USO COMPLEMENTARIO	Nº PLANO: 8.4.1 Hoja: 1 DE 1
		DARSENA EXTERIOR					

ÁREAS DE USOS PORTUARIOS (Art. 72 Real Decreto Legislativo 2/2011)

	USO COMERCIAL.
	USO NAUTICO-DEPORTIVO.
	USO PESQUERO.
	USOS COMPLEMENTARIOS O AUXILIARES.
	USO MIXTO: COMPLEMENTARIOS O AUXILIARES- INTERACCIÓN PUERTO CIUDAD.
	USOS VINCULADOS A LA INTERACCIÓN PUERTO-CIUDAD.



TITULO:
DELIMITACIÓN DE ESPACIOS Y USOS PORTUARIOS (DEUP)
 PLANO:
PROPUESTA DELIMITACIÓN DE LOS ESPACIOS NECESARIOS PARA EL DESARROLLO DE LOS USOS PORTUARIOS CON LA CONCESIÓN DE HIERROS TOLÓN S.A. EN VIGOR

AUTOS DEL PROYECTO
 EL JEFE DEL DEPARTAMENTO TÉCNICO:

 Dña. SARA GARCÍA IBERNÁNCEZ
 Vº EL DIRECTOR GENERAL:

 D. CARLOS J. ELENO-CARRETERO

FECHA:
OCTUBRE 2017
 ESCALA:
1 : 8.000
 Nº PLANO:
5.3 FOLIO:
1 de 2

3.- DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA

3.1.- USOS Y ORDENANZAS

3.1.1.- USOS Y ORDENANZAS ZONA I SECTOR 3MP

3.1.2.- USOS Y ORDENANZAS SECTOR 3NL

3.2.- PLANOS DE ORDENACIÓN

3.2.1.- PLANO DE SITUACIÓN DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

3.2.2.- PLANO DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

3.2.3.- PLANO DE DELIMITACIÓN DE INFRAESTRUCTURA VERDE EN EL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN (I)

3.2.4.- PLANO DE DELIMITACIÓN DE INFRAESTRUCTURA VERDE EN EL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN (II)

3.2.5.- PLANO DE ORDENACIÓN - GENERAL

3.2.6.- PLANO DE ORDENACIÓN DETALLE -UNIDAD DE LEVANTE

3.2.7.- PLANO DE ORDENACIÓN DETALLE -UNIDAD DE PONIENTE (1/2)

3.2.8.- PLANO DE ORDENACIÓN DETALLE -UNIDAD DE PONIENTE (2/2)

3.2.9.- PLANO DE TERMINOS MUNICIPALES AFECTADOS POR LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

3.2.10.- SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE AERONAVES - HOJA 2

PROMOTOR: AUTORIDAD PORTUARIA DE ALICANTE:		
Versión:	el día	26 NOV. 2019
Revisión:		02
Fecha:		Julio 2019

3.1.-USOS Y ORDENANZAS

3.1.1.-USOS Y ORDENANZAS ZONA I SECTOR 3MP

USOS	
UNIDAD DE PONIENTE	
MANZANAS DE CONCESIONES PARA USOS INDUSTRIALES Y DE ALMACENAJE (SECTOR 3MP DEL PDDP)	
ZONA I	ZONA II
PRODUCCIÓN INDUSTRIAL*. Obtención y/o transformación de productos mediante procesos industriales.	PRODUCCIÓN INDUSTRIAL. Obtención y/o transformación de productos mediante procesos industriales.
ALMACENAJE Y COMERCIO MAYORISTA. Guarda y depósito de bienes y productos, así como su venta y distribución a terceros.	ALMACENAJE Y COMERCIO MAYORISTA. Guarda y depósito de bienes y productos, así como su venta y distribución a terceros.
TALLERES DE REPARACIÓN. Reparación o restauración de objetos, máquinas y equipo.	TALLERES DE REPARACIÓN. Reparación o restauración de objetos, máquinas y equipo.
PRODUCCIÓN ARTESANAL. Obtención y/o transformación de productos mediante procesos no industriales.	PRODUCCIÓN ARTESANAL. Obtención y/o transformación de productos mediante procesos no industriales.
ESTACIONAMIENTO. En semisótano, en altura y en superficie.	ESTACIONAMIENTO. En semisótano, en altura y en superficie.
OFICINAS. Principalmente, la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de asesoramiento, gestión y similares, de carácter público o privado.	OFICINAS. Principalmente, la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de asesoramiento, gestión y similares, de carácter público o privado.
COMERCIO. Por la naturaleza de la actividad, se incluyen: <ul style="list-style-type: none"> Comercial: compraventa al detalle. Servicios personales y de hostelería. Salas de reunión de cualquier tipo, incluso con ambientación o amenización musical. Salas de cine, teatros, salas de conferencias, salas de exposiciones y otras análogas. 	
DEPORTIVO: actividades deportivas relacionadas con el ocio y bienestar, como gimnasios y pistas deportivas, balnearios, etc.	
DOTACIONAL DE TRANSPORTES: Instalaciones destinadas a estación de autobuses.	

ORDENANZAS URBANÍSTICAS	
UNIDAD DE PONIENTE	
CONCEPTOS	MANZANAS DE CONCESIONES PARA USOS INDUSTRIALES Y DE ALMACENAJE (SECTOR 3MP DEL PDDP). ZONAS I y II
SUPERFICIE BRUTA	270.633 m ²
SUPERFICIE NETA	213.317 m ²
OCUPACION EN PLANTA	
En sótano	100%
Sobre rasante	80%
SUPERFICIE CONSTRUIDA S/NETA	
En sótano	100% de ocupación
Sobre rasante	1,20 m ² / m ² (**)
ALTURAS MÁXIMAS	
En sótano	0,8 a intradós
Sobre rasante	12 metros (**)
SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS	3 metros (**)
NUMERO DE PLANTAS	PB + 1 (*) (**)
TIPOLOGÍA	Abierta (**)

* Dentro del sector 3MP-zona I se limita el uso de "producción industrial", que podrá desarrollarse, exclusivamente, en la parcela donde se ubica la actual concesión otorgada a Hierros Tolón, en tanto mantenga su vigencia.

PROMOTOR/AUTORIDAD PORTUARIA DE ALICANTE:		
Versión:	el día	26 NOV. 2019
Revisión:		02
Fecha:		Julio 2019

OBSERVACIONES: El exceso de edificabilidad de los edificios singulares que se conservan (edificio de oficinas de la Autoridad Portuaria y "Centro de Negocios") no disminuye la que corresponde a la aplicación del parámetro en el resto del suelo edificable. Se exceptúan de los límites de alturas y número de plantas las instalaciones técnicas que se requiriesen para el ejercicio de la actividad, que podrán superar los parámetros indicados en lo que fuere necesario.

(*) En el caso concreto del edificio de aparcamiento en altura a ejecutar en la parcela de 4.000 m² situada frente a la fachada SW del edificio de la APA, con el fin de obtener el máximo aprovechamiento de la parcela para la actividad a desarrollar, se permitirá construir el nº de plantas que técnicamente fuera viable respetando las prescripciones del PGMO de Alicante en cuanto a altura libre por planta, y no superando en ningún caso la limitación de 12 metros de altura máxima.

(**) En el caso concreto de la parcela ocupada por la sede de la Capitanía Marítima, las ordenanzas de aplicación serán las siguientes:

- Superficie construida sobre rasante: 1,75 m² / m²s.
- Altura máxima sobre rasante: 16 m.
- Separación entre edificios: 0 m.
- Número de plantas: PB + 2.
- Tipología: Abierta, variedad Adosada.
- Altura de Alero: 14,00 m.
- Se permitirán Elementos Salientes de hasta 1,50 m sobre el acerado, situados a una altura superior a 8,00 m, quedando siempre a una distancia del bordillo del acerado mayor de 0,30 m.
- Se permitirán Aleros sobre acerado de hasta 2,50 m, quedando siempre a una distancia del bordillo del acerado mayor de 0,30 m.

Ninguna construcción e instalación (incluidos todos sus elementos), así como modificaciones del terreno, podrán sobrepasar las alturas indicadas en los planos de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Alicante-Elche vigentes en cada momento.

Los proyectos que contemplen movimiento de tierras en las parcelas situadas al oeste del Sector 3MP Zona I, donde se ubican la estación de autobuses, el barrio de Heliodoro Madrona y la concesión otorgada a Hierros Tolón, deberán incorporar la realización de un seguimiento arqueológico de los trabajos de excavación que conlleven las obras, con el objeto de detectar la posible presencia de un refugio de la Guerra Civil. En el caso de que se compruebe la existencia de esta construcción o se halle algún resto arqueológico de cualquier otro tipo, se comunicará su hallazgo a la administración competente para que establezca las actuaciones y medidas correctoras que estime oportunas.

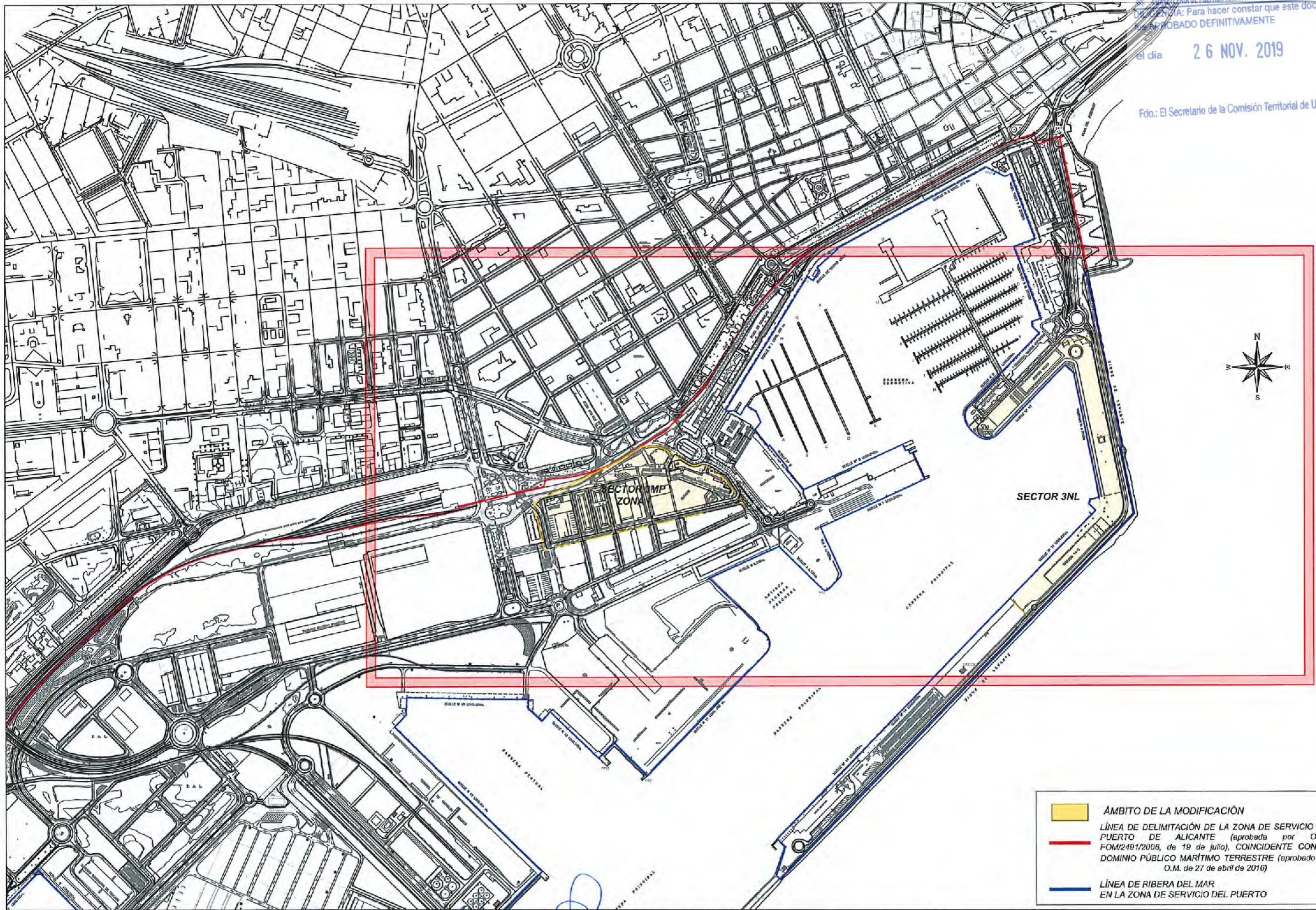
3.1.2.-USOS Y ORDENANZAS SECTOR 3NL

USOS
UNIDAD PORTUARIA DE LEVANTE DÁRSENA EXTERIOR NÁUTICO-DEPORTIVA (SECTOR 3NL)
ESTACIONAMIENTOS. En semisótano y en superficie.
PRODUCCIÓN ARTESANAL. Incluidas las actividades de obtención y/o transformación de productos mediante procesos no industriales.
COMERCIO. Por la naturaleza de la actividad, se incluyen: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Comercial: compraventa al detalle. ▪ Servicios personales y de hostelería. ▪ Salas de reunión de cualquier tipo, incluso con ambientación o amenización musical.
OFICINAS: incluidas en este uso, principalmente, la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de asesoramiento, gestión y similares, de carácter público o privado.
NÁUTICO-DEPORTIVO: Edificaciones de apoyo en tierra necesarias para las actividades náutico-deportivas, incluyendo clubes sociales para las sociedades deportivas, y locales para la instalación de escuelas náuticas, incluyendo dependencias federativas.

ORDENANZAS URBANÍSTICAS	
CONCEPTOS	UNIDAD PORTUARIA DE LEVANTE DÁRSENA EXTERIOR NÁUTICO-DEPORTIVA (SECTOR 3NL)
SUPERFICIE BRUTA	53.891 m ²
SUPERFICIE NETA	42.619 m ²
OCUPACION EN PLANTA	
En sótano	100%
Sobre rasante	70%
SUPERFICIE CONSTRUIDA S/NETA	
En sótano	100%
Sobre rasante	1 m ² /m ²
ALTURAS MÁXIMAS	
En sótano	0,8 a intradós
Sobre rasante	7 metros
NUMERO DE PLANTAS	PB + 1
RETRANQUEOS	
A linderos	3 metros*
A cantiles	10 metros
SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS	Su altura
TIPOLOGÍA	Abierta
Las alturas sobre rasante se computarán desde el pavimento de la planta baja hasta el intradós del forjado de cubierta.	
*Se exceptúan del retranqueo a linderos los edificios existentes: mareógrafo, edificio del muelle 10 y linglado del muelle 14.	
Ninguna construcción e instalación (incluidos todos sus elementos), así como modificaciones del terreno, podrán sobrepasar las alturas indicadas en los planos de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Alicante-Elche vigentes en cada momento.	
Deberá mantenerse acceso público a las instalaciones del mareógrafo situadas en el muelles 10 y en el primer tramo del dique de abrigo de levante, paralelo al muelle 12.	
Se deberán preservar las principales vistas hacia el Castillo Santa Bárbara, actuando la dársena exterior, en su extremo este, como puerta de acceso visual principal desde el mar.	
Deberá mantenerse el paseo volado que discurre sobre el espaldón del primer tramo del dique de abrigo de levante, paralelo al muelle 12.	

el día 26 NOV. 2019

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo



ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE LA ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE ALICANTE (aprobada por Orden FOM/2491/2008, de 19 de julio), COINCIDENTE CON EL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE (aprobado por O.M. de 27 de abril de 2016)

LÍNEA DE RIBERA DEL MAR EN LA ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO



JEFE UNIDAD DE PLANIFICACIÓN
 SERGIO RODRIGUEZ ROSELLÓ

EQUIPO REDACTOR
 JEFE DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN
 J.A. FERRERO MOLL

VP/ EL DIRECTOR
 CARLOS ELENO CARRETERO

TÍTULO DEL PROYECTO:
 MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5 DEL PLAN ESPECIAL DEL PUERTO DE ALICANTE

FECHA:
 JULIO 2019
 ESCALA:
 Sin Escala

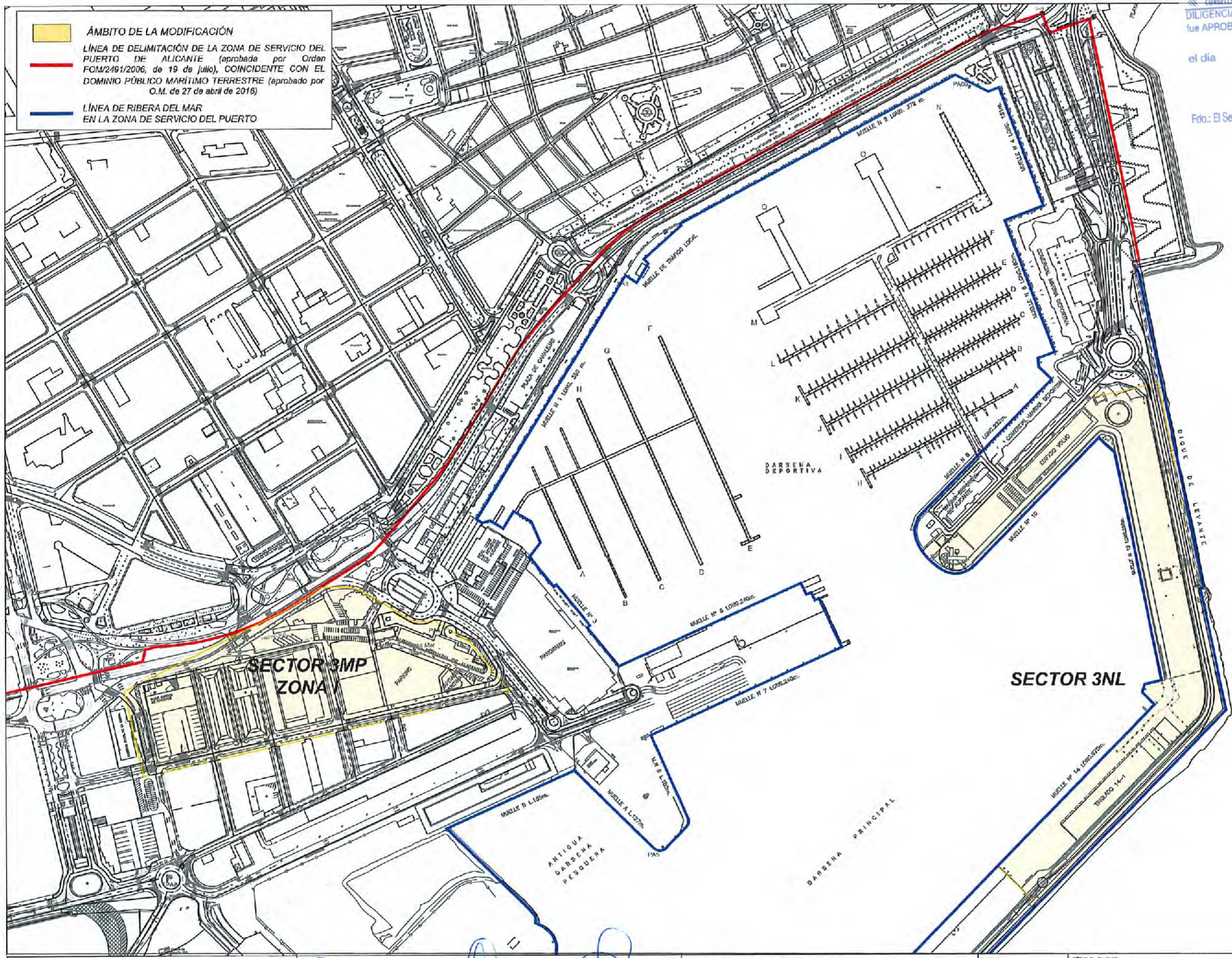
TÍTULO PLANO:
 PLANO DE SITUACIÓN DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

Nº PLANO:
 3.2.1
 HOJA:

ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE LA ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE ALICANTE (aprobada por Orden FOM/2491/2006, de 19 de julio), COINCIDENTE CON EL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE (aprobado por O.M. de 27 de abril de 2016)

LÍNEA DE RIBERA DEL MAR EN LA ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO



EQUIPO REDACTOR
 JEFE UNIDAD DE PLANIFICACIÓN
 SERGIO RODRIGUEZ ROSELLÓ

JEFE DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN
 J.A. FERRER MOLL

EL DIRECTOR
 CARLOS EMILO GARRETERO

TÍTULO DEL PROYECTO:
 MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5 DEL PLAN ESPECIAL DEL PUERTO DE ALICANTE

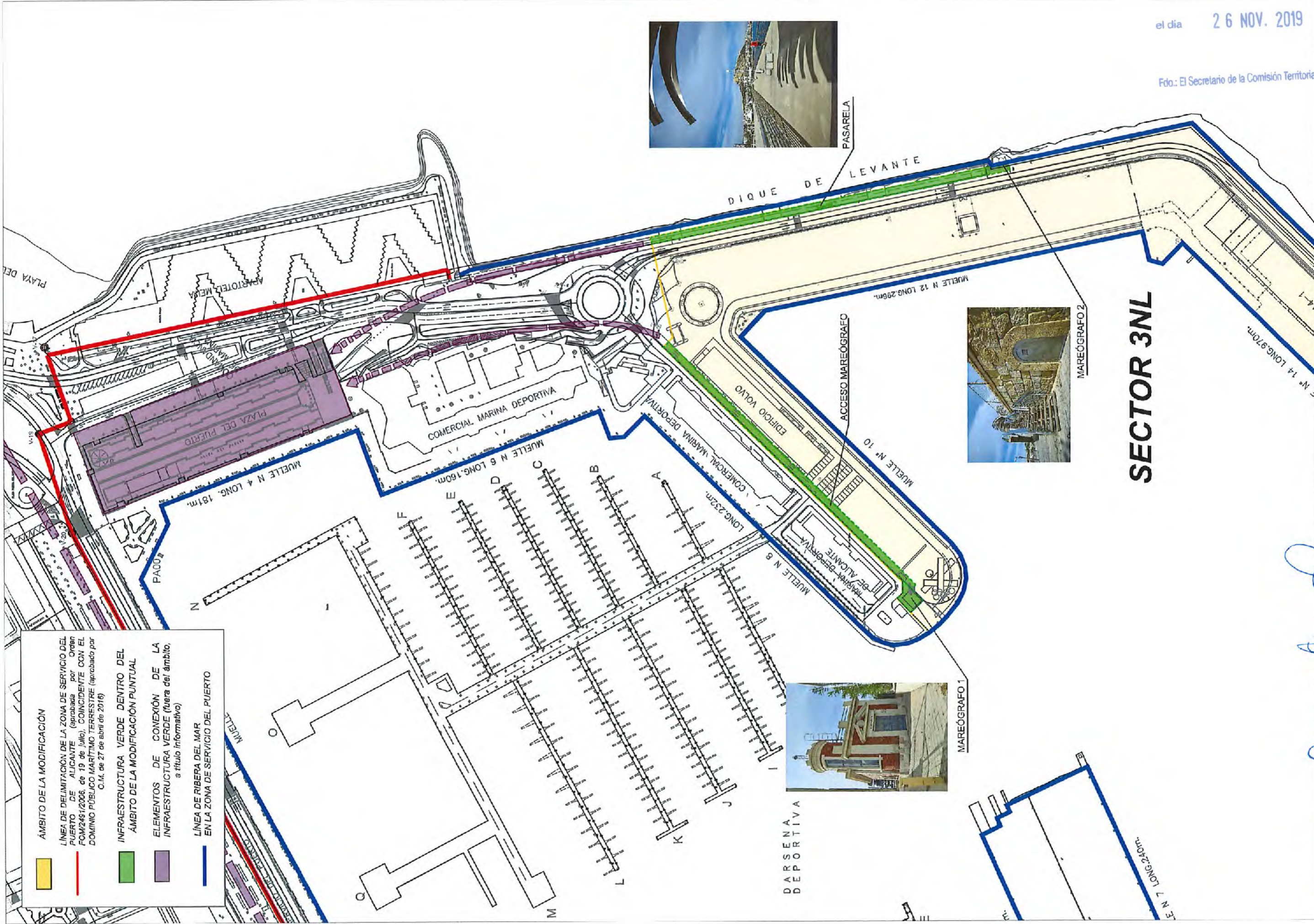
FECHA:
 JULIO 2019
 ESCALA:
 Sin Escala

TÍTULO PLANO:
 PLANO DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

Nº PLANO:
 3.2.2
 HOJA:

el día **26 NOV. 2019**

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo



SECTOR 3NL

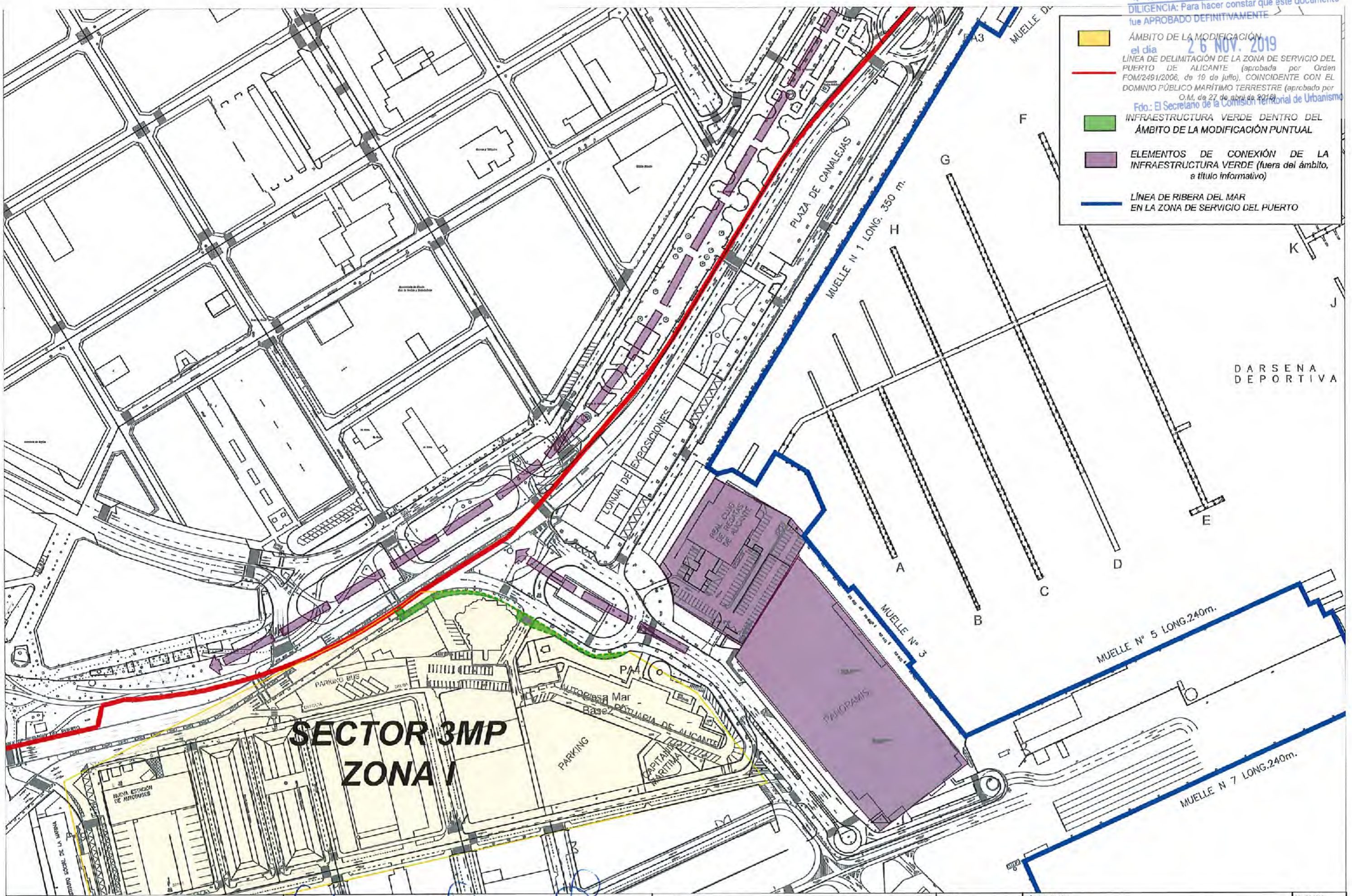
- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN**
- LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE LA ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE ALICANTE** (aprobada por Orden FOM/2451/2006, de 19 de julio), COINCIDENTE CON EL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE (aprobado por O.M. de 27 de abril de 2016)
- INFRAESTRUCTURA VERDE DENTRO DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL**
- ELEMENTOS DE CONEXIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE** (fuera del ámbito, a título informativo)
- LÍNEA DE RIBERA DEL MAR EN LA ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO**

 MINISTERIO DE FOMENTO	 ALICANTE PORT	JEFE UNIDAD DE PLANEACIÓN ESCOPO BERNABÉ ROSELLÓ	JEFE REDACTOR JEFE DESARROLLO DE PLANEACIÓN JA. PÉREZ JOLL	JEFE UNIDAD DE PLANEACIÓN EL DIRECTOR CARLOS BLANCO CABREDO	TÍTULO DEL PROYECTO: MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5 DEL PLAN ESPECIAL DEL PUERTO DE ALICANTE	FECHA: JULIO 2019 ESCALA: Sin Escala	TÍTULO PLANO: PLANO DE DELIMITACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE EN EL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN	Nº PLANO: 3.2.3 FOLIO:
		el día 26 NOV. 2019						

26 NOV. 2019

- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN
- LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE LA ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE ALICANTE (aprobada por Orden FOM/2491/2006, de 19 de julio), COINCIDENTE CON EL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE (aprobado por O.M. de 27 de abril de 2016)
- INFRAESTRUCTURA VERDE DENTRO DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
- ELEMENTOS DE CONEXIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE (fuera del ámbito, a título informativo)
- LÍNEA DE RIBERA DEL MAR EN LA ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO

Fdo: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo



**SECTOR 3MP
ZONA I**



EQUIPO REDACTOR
 JEFE UNIDAD DE PLANIFICACIÓN: **SERGIO RODRÍGUEZ ROSELLÓ**
 JEFE DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN: **J.A. FERRERO MOLL**
 V.P. EL DIRECTOR: **CARLOS ELENO GARRETERO**

TÍTULO DEL PROYECTO:
 MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5 DEL PLAN ESPECIAL DEL PUERTO DE ALICANTE

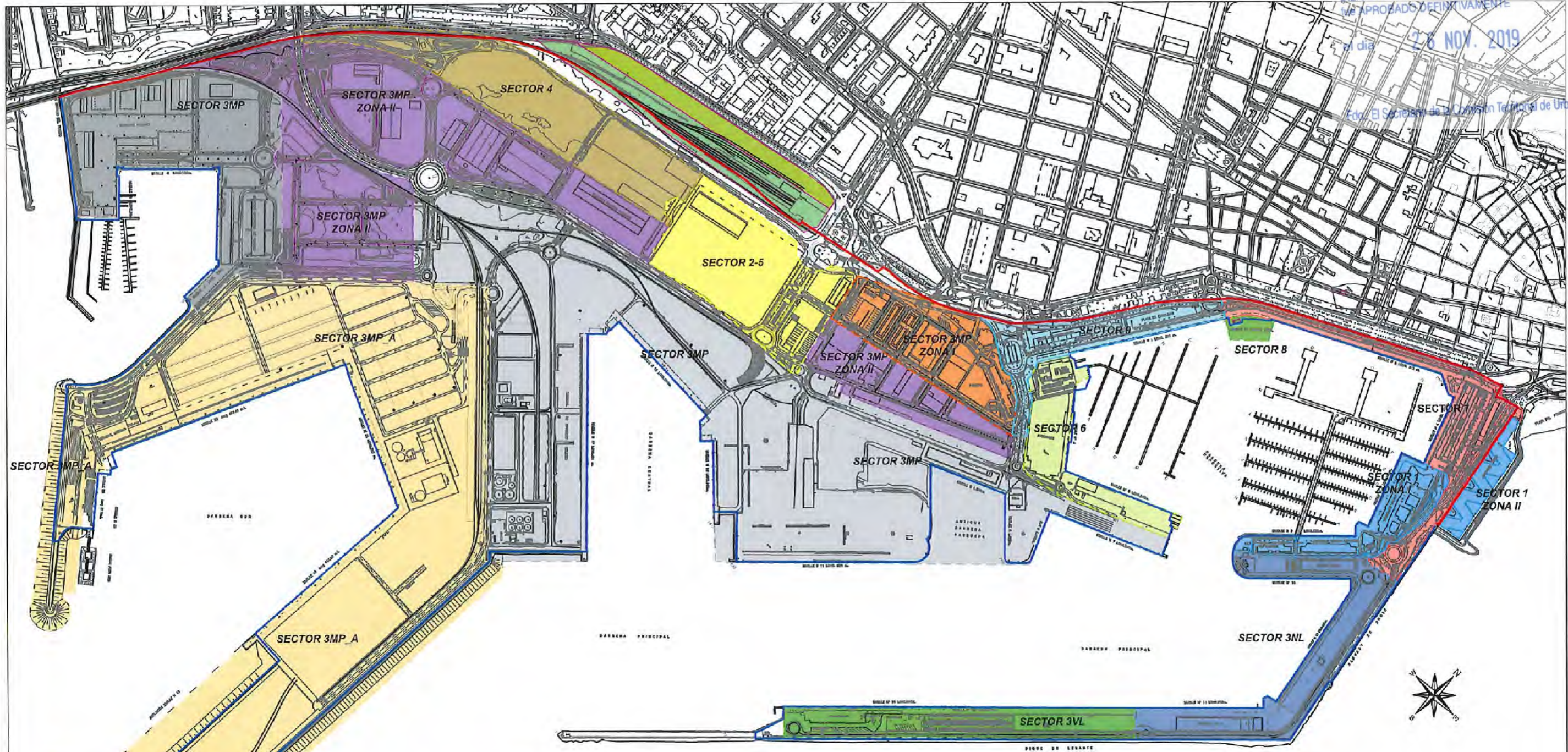
FECHA:
 JULIO 2019
ESCALA:
 Sin Escala

TÍTULO PLANO:
 PLANO DE DELIMITACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE EN EL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

Nº PLANO:
 3.2.4
HOJA:

26 NOV. 2019

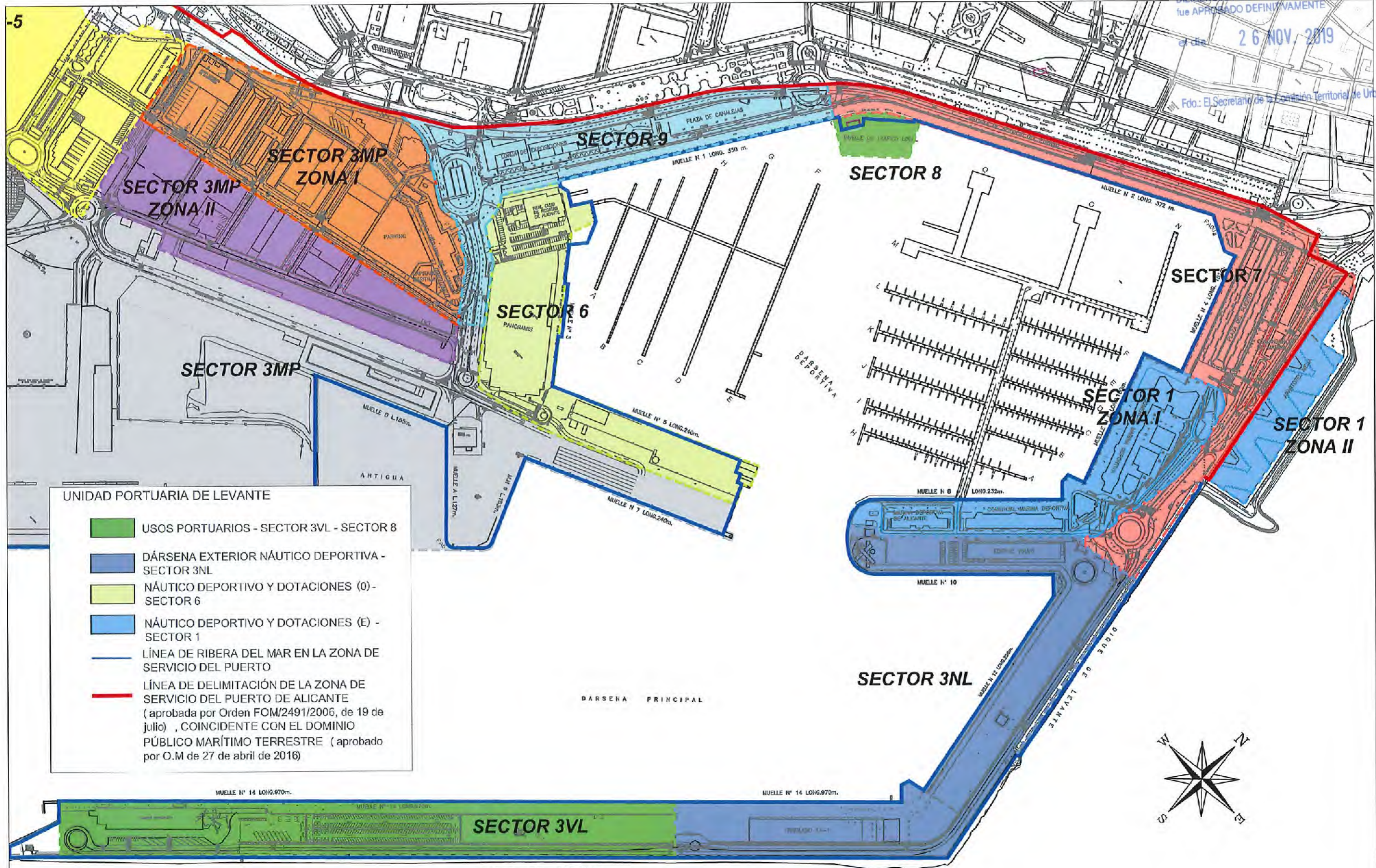
Foto: El Sector de la Comisión Técnica de Urbanismo



UNIDAD PORTUARIA DE LEVANTE	UNIDAD PORTUARIA DE PONIENTE	PARQUE LINEAL
USOS PORTUARIOS - SECTOR 3VL - SECTOR 8	USOS PORTUARIOS - SECTOR 3MP	SERVICIOS TERCIARIOS Y DOTACIONALES
DÁRSENA EXTERIOR NAÚTICO DEPORTIVA - SECTOR 3NL	ALMACENES CONCESIONES - SECTOR 3MP ZONA II	ZONA AJARDINADA DE LA ESTACIÓN DE BENALUA
NAÚTICO DEPORTIVO Y DOTACIONES (O) - SECTOR 6	MANZANAS DE USOS INDUSTRIALES Y DE ALMACENAJE - SECTOR 3MP ZONA I	PASEO MARÍTIMO
NAÚTICO DEPORTIVO Y DOTACIONES (E) - SECTOR 1	SERVICIOS Y DOTACIONES ESTACIÓN TREN LANZADERA - SECTORES 2 Y 5	ACCESO Y DOTACIONES LEVANTE - SECTOR 7
LÍNEA DE RIBERA DEL MAR EN LA ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO	USO FERROVIARIO - SECTOR 4	ACCESO Y DOTACIONES PONIENTE - SECTOR 9
LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE LA ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE ALICANTE (aprobada por Orden FOM/2491/2006, de 19 de julio) , COINCIDENTE CON EL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE (aprobado por O.M de 27 de abril de 2016)	USO PESQUERO Y DOTACIONAL - SECTOR 3MP	
	AMPLIACIÓN SUR	
	TERMINAL DE PASAJEROS Y MERCANCIAS - SECTOR 3MP_A	

el día 26 NOV 2019

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo



- UNIDAD PORTUARIA DE LEVANTE**
- USOS PORTUARIOS - SECTOR 3VL - SECTOR 8
 - DARSENA EXTERIOR NÁUTICO DEPORTIVA - SECTOR 3NL
 - NÁUTICO DEPORTIVO Y DOTACIONES (O) - SECTOR 6
 - NÁUTICO DEPORTIVO Y DOTACIONES (E) - SECTOR 1
 - LÍNEA DE RIBERA DEL MAR EN LA ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO
 - LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE LA ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE ALICANTE (aprobada por Orden FOM/2491/2006, de 19 de julio) , COINCIDENTE CON EL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE (aprobado por O.M de 27 de abril de 2016)