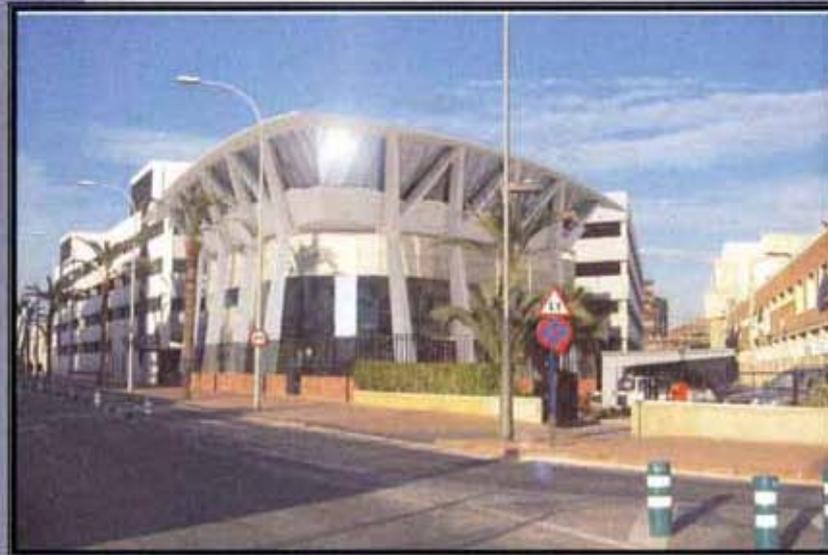




Puerto de Alicante

Autonómico Puerto de Alicante



TÍTULO:

CUARTA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL PUERTO DE ALICANTE

EQUIPO TÉCNICO:

REDACTORES DE PROYECTO:

M^a Dolores Muñoz García

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
JEFE DE DIVISIÓN DE DOMINIO PÚBLICO

Juan Antonio Ferrero Moll

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
JEFE DE DTO. DE EXPLOTACIÓN Y PLANIFICACIÓN

DIRECTOR DE PROYECTO:

Juan Ferrer Marsal.

Ingeniero de Caminos Canales y Puertos.
DIRECTOR GENERAL



FECHA:

JUNIO 2008.

ÍNDICE

1.	MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.	2
1.1.	ANTECEDENTES.	2
1.2.	OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.	3
1.3.	PARCELA DE CAPITANÍA MARÍTIMA Y USOS EN SECTOR 3MP.	4
1.3.1.	ANTECEDENTES Y ESTADO ACTUAL.	4
1.3.2.	JUSTIFICACIÓN.	5
1.3.3.	PROPUESTA.	6
2.	ORDENANZAS Y USOS ACTUALES.	8
3.	ORDENANZAS Y USOS PROPUESTOS.	10
4.	TRAMITACIÓN PROCEDENTE.	13
5.	PLANOS.	14
5.1.	PLANOS DE INFORMACIÓN.	
	PLANO Nº 1: SITUACIÓN DE LA ACTUACIÓN.	
	PLANO Nº 2: DETALLE. PARCELA DE CAPITANÍA MARÍTIMA.	
5.2.	PLANO DE ORDENACIÓN.	
	PLANO Nº 3: (copia del plano de ordenación vigente que no varía).	



1. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

1.1. ANTECEDENTES.

La Junta del Puerto de Alicante finalizó la redacción del Plan Especial del Puerto (PE) en agosto de 1989, aprobándose definitivamente el 4 de diciembre de 1992. Este Plan Especial es el instrumento de ordenación señalado en el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Alicante (P.G.M.O.U.) actualmente vigente (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 Modificación del Plan Especial del Puerto-Sector 6 que fue aprobada por resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes con fecha 21 de mayo de 1998, publicada en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana el 17 de julio de 1998, con el objetivo de aplicar la tipología de volumetría específica a las edificaciones que se proyecten en el sector, diferenciando el muelle 3 (zona I) y muelle 5 (Zona II). En la zona I se establece una ordenación volumétrica con un mayor índice de edificabilidad y ocupación que en la zona II.

Transcurrido el trámite de aprobación definitiva de esta Modificación se refundió en un solo texto la Normativa del Plan especial con modificaciones de ordenanzas y usos correspondientes al sector 6.

En Diciembre de 2000 se redactó la Segunda Modificación Puntual del Plan Especial del Puerto y su Anexo de homologación del P.G.O.U., que tenía por objeto la introducción de cuatro modificaciones con el fin de hacer coherente la regulación urbanística del citado Plan Especial con la realidad existente o prevista. Se citan a continuación los aspectos tratados en dichas modificaciones:

- Se introdujo en el texto refundido del Plan Especial la modificación necesaria que permitía la realización de obras de conservación, reparación, reforma y mejora que posibilitaba la explotación de la Tercera Fase del Hotel Meliá por parte de la Sociedad adquirente para el uso hotelero, igual que el resto del edificio.

- Una vez adjudicado el concurso para la construcción y explotación del Aparcamiento de Canalejas, que se iba a construir en semisótano con una plaza pública sobre su cubierta, se consideró oportuno excluir de las ordenanzas del Plan Especial la obligación de plantar un árbol por cada una de las plazas de estacionamiento resultantes en este aparcamiento, ya que con la nueva solución no tiene sentido tal prescripción.

- Permitía el máximo número de plantas de estacionamiento con arreglo a los parámetros que establece el P.G.M.O.U. de Alicante para este tipo de instalaciones en el diseño del aparcamiento en altura que se pretendía construir en la parcela de 4.000 m²

situada en la fachada suroeste del edificio de la Autoridad Portuaria de Alicante, manteniendo la limitación de altura máxima establecida en el Plan Especial del Puerto.

- Dado que los terrenos de dominio público portuario incluidos en la Zona de Servicio del Puerto en la zona de poniente se incrementaron de forma considerable como consecuencia de las obras realizadas en los últimos años (ampliación del Muelle 17, nueva Dársena Pesquera, etc.) con relación a los que existían al redactarse el P.G.M.O.U. de Alicante y el propio Plan Especial, se hizo coincidir el ámbito de este último con la Zona de Servicio, ampliando el ámbito de la Operación Integrada 3-Puerto hasta el margen izquierdo del Barranco de las Ovejas reduciendo en la misma medida el de la Operación Integrada 7-Litoral, considerando incluidos en esta ampliación los terrenos ganados al mar para la construcción de la nueva Dársena Pesquera, lo que permitía la correcta regulación urbanística de los mismos.

- Se redactó igualmente como Anexo al Plan Especial, como consecuencia de la modificación de los ámbitos de las O.I. 3 y O.I. 7 del Plan General, el preceptivo Expediente de Homologación.

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

La Tercera Modificación del Plan Especial del Puerto de Alicante se inicia en el año 2003 con la adjudicación de las Obras de Construcción y Explotación de la Ampliación del Puerto; el objeto fue la modificación del Plan Especial del Puerto de Alicante a fin de incluir en el mismo los terrenos ganados al mar como consecuencia de la ejecución de dichas obras. Se aprueba por resolución del Conseller de Territorio y Vivienda el 22 de febrero de 2006 y publicada en el Diario Oficial de la Provincia de Alicante el día 24 de abril de 2006.

1.2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

Con fecha 19 de mayo de 2008 la Capitanía Marítima solicita mediante escrito de entrada nº 1223 una Modificación Puntual del Plan Especial del Puerto de Alicante para poder realizar la ampliación de su sede prevista por la Dirección General de la Marina Mercante, dada la imposibilidad de ampliar la parcela destinada a Capitanía Marítima, y, por consiguiente, de realizar el proyecto cumpliendo el planeamiento existente.

Estudiada la propuesta se ha considerado la solicitud justificada por tratarse la Capitanía Marítima de una Administración periférica con importantes funciones en el Puerto de Alicante. Así, la Autoridad Portuaria de Alicante en sesión celebrada el día 23 de mayo de 2008 por el Consejo de Administración autoriza el inicio de la tramitación de la CUARTA MODIFICACIÓN puntual del Plan Especial del Puerto de Alicante.

El objeto de la presente Modificación del Plan Especial del Puerto de Alicante es resolver los aspectos urbanísticos que hagan posible 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.

1.3. PARCELA DE CAPITANÍA MARÍTIMA Y USOS EN SECTOR 3MP.

1.3.1. ANTECEDENTES Y ESTADO ACTUAL.

Con fecha 8 de octubre de 1997 se firma el “Acuerdo entre la Autoridad Portuaria de Alicante y la Dirección General de la Marina Mercante, para la construcción del edificio sede de la Capitanía Marítima en el Puerto de Alicante”.

El edificio de Capitanía Marítima se encuentra dentro del “*Área de utilización de servicios complementarios*” destinada a usos complementarios o auxiliares de acuerdo al “*Plan de Utilización de los Espacios Portuarios del Puerto de Alicante*” aprobado por Orden Ministerial 2491/06, de 19 de julio de 2006.

La Capitanía Marítima se ubica en una parcela de 711 m², perteneciente al sector 3MP: manzanas para usos industriales y de almacenaje del Plan Especial del Puerto de Alicante. La parcela tiene forma rectangular con vértice achaflanado, situándose el edificio exento con uno de los laterales paralelo a la vía pública. La sede actual consiste en un edificio constituido por una planta baja y una planta primera, con una superficie total construida aproximada de 615 m².



VISTA AÉREA DE PARCELA



EDIFICIO ACTUAL

A pesar de los pocos años transcurridos desde la firma del acuerdo de construcción, el edificio se ha quedado pequeño y no cumple las funciones para las que fue diseñado. El archivo es insuficiente utilizándose en estos momentos para dicha función el garaje y no existe una zona específica para la ubicación de oficinas técnicas siendo usada la sala de reuniones como despachos.

La Dirección General de la Marina Mercante ha previsto la ampliación del edificio y a través de la Capitanía Marítima solicita una Modificación Puntual del Plan Especial del Puerto de Alicante para poder ejecutar dicha ampliación de su sede.



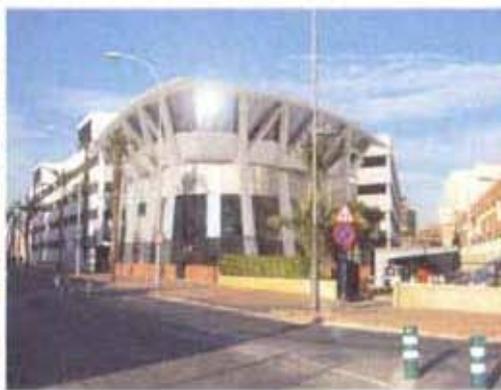
1.3.2. JUSTIFICACIÓN.

La ampliación proyectada prevé realizar en la planta baja un aumento de unos 56 m² y una nueva planta de aproximadamente 328,6 m², que no se apoya directamente sobre la azotea del edificio preexistente, sino sobre 11 pilares exteriores, dejando un espacio libre entre la azotea del edificio actual y la cara inferior del forjado de la planta adicionada que oscila entre 1.80m y 2.10m.

El espacio ganado en la planta baja permitirá la creación de un archivo y unos vestuarios mientras que el nuevo cuerpo suspendido sobre el edificio se destinará a la ubicación de las oficinas técnicas.



EDIFICIO EXISTENTE



EDIFICIO FUTURO

La modificación y diseño del nuevo edificio propuesto viene justificado fundamentalmente por las siguientes razones:

- ampliar las instalaciones de oficinas técnicas con el fin de obtener mayor espacio para la prestación de los servicios propios de la Capitanía Marítima
- mejorar la ordenación de volúmenes que se perdió con la Segunda Modificación Puntual del Plan Especial. De esta forma, con la nueva planta, se pretende ocultar la fachada Este del aparcamiento existente, mejorando sustancialmente la estética de la zona.
- El diseño elegido pretende no afectar a la estructura existente intentando, al mismo tiempo, mantener en uso la sede actual durante la construcción del nuevo cuerpo.

1.3.3. PROPUESTA.

La nueva edificación no es posible de ejecutar si tenemos en cuenta las disposiciones establecidas en las ordenanzas vigentes, por ello, la Capitanía Marítima, mediante su solicitud, propone la modificación puntual del Plan Especial del Puerto de Alicante.

Se relacionan a continuación los diversos aspectos en los que la edificación proyectada excede los parámetros regulados actuales, y que justifican su modificación. Se proponen asimismo nuevos parámetros que podrían tenerse en cuenta en la modificación del Plan Especial.

Ordenación de la edificación.

Este concepto hace referencia a la tipología edificatoria y a la posición del edificio en la parcela. Las ordenanzas vigentes impuestas en la segunda modificación del Plan Especial, de aplicación en la parcela, establecen como tipología la “edificación abierta”, no establecen los retranqueos a linderos, pero sí especifican la separación entre edificios, debiendo ser como mínimo de 3m.

Dado que la nueva edificación necesita estar adosada a la colindante por un lindero se propone que la edificación sea de tipología abierta variedad adosada, desapareciendo la restricción de separación entre edificios.

Edificabilidad.

La propuesta no implica un cambio en la superficie neta de la parcela que seguirá siendo de 711 m², pero sí un aumento en la superficie construida de aproximadamente 435 m², siendo el total estimado de metros construidos 1050 m², distribuidos en planta baja y dos alturas.

En la propuesta presentada por Capitanía Marítima se supera el parámetro 1.20 m²/m² fijándose un valor máximo de 1.75 m²/ m² de acuerdo con las previsiones que, finalmente, quedarán reflejadas en el proyecto constructivo.

Conviene destacar que el incremento de volumen producido no tiene aprovechamiento lucrativo por desempeñarse, en el edificio, las funciones técnicas específicas de la Capitanía, previsto de forma genérica en las vigentes ordenanzas.

Altura.

El número de plantas permitidas en las ordenanzas vigentes es PB+1, proponiéndose en el nuevo proyecto PB+2.

La Capitanía Marítima propone superar el límite de 12 m de altura máxima establecido por ordenanzas y situarlo en 16 m, lo que posibilita ejecutar el proyecto constructivo que finalmente se apruebe.

Voladizos y cuerpos volados.

El novedoso diseño elegido para la segunda planta de la sede es necesario para conseguir una mayor superficie permitiendo, al mismo tiempo, que se cumpliera uno de los requisitos impuestos por Capitanía Marítima de mantener en servicio el edificio existente durante la construcción de la ampliación del mismo.

El nuevo cuerpo añadido obliga por parte de la Capitanía Marítima a una regulación de voladizos y cuerpos volados sobre acera. La propuesta plantea elementos salientes de hasta 1.50 m sobre el acerado, situado a una altura superior a los 8 m, quedando siempre a una distancia del bordillo de acerado mayor de 0.3 m, además también se permitirán aleros sobre acerado de hasta 2.50 m quedando siempre a una distancia del bordillo del acerado mayor de 0.30 m.

Uso.

Adicionalmente, además de adecuar los parámetros de la edificación antes referidos, se pretende aprovechar la modificación del Plan Especial para adecuar el uso realmente desarrollado en dicho edificio a los usos permitidos.

El edificio de la Capitanía Marítima está destinado a un uso de “oficinas”, estimándose que la ubicación en la que se emplaza es la más adecuada para el cumplimiento de las diversas e importantes funciones desempeñadas por la Capitanía Marítima (funciones reguladas en el artículo 88 de la Ley 27/92 de “Puertos del Estado y de la Marina Mercante”).

Lo dicho en el párrafo anterior sugiere una ampliación de los usos previstos en las actuales ordenanzas que rigen la parcela ubicada en el sector 3 MP: manzanas para usos industriales y de almacenaje.

Por tanto, una vez vistos los diversos aspectos de la ampliación del edificio de la Capitanía Marítima que inciden en la modificación de los parámetros urbanísticos, podría ser oportuno, adicionalmente, la ampliación del uso de “oficinas” propuesto para que sea de aplicación tanto a la parcela de la Capitanía Marítima como a todo el sector 3MP: manzanas para usos industriales y de almacenaje. De esta forma, además de recoger los usos desarrollados en los edificios de la Autoridad Portuaria, Sanidad Exterior y Servicios Médicos de Empresa, se podrá disponer de la posibilidad de desarrollar estos usos en otras zonas del Sector 3MP, como la Zona de Actividades Logísticas (Z.A.L).

**2. ORDENANZAS Y USOS ACTUALES.****2.1. ORDENANZAS VIGENTES.**

ORDENANZAS APLICABLES AL PLAN ESPECIAL DEL PUERTO DE ALICANTE. CONDICIONES GENERALES.	
CONCEPTOS	MANZANAS DE CONCESIONES PARA USOS INDUSTRIALES Y DE ALMACENAMIENTO (Sector 3MP del PDDP)
SUPERFICIE BRUTA	270.633 m ²
SUPERFICIE NETA	213.317 m ²
OCUPACIÓN 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
NÚMERO DE PLANTAS	PB + 1 (*)
USO	Industria de almacenaje permitidos en las AI, grado 1º, nivel B de PGMO.
TIPOLOGÍA	Abierta
OBSERVACIONES	<p>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 A.P.A., 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>



2.2. USOS PERMITIDOS.

USOS PERMITIDOS
SERVICIOS DE PONIENTE
Manzanas de concesiones para usos industriales y de Almacenaje (Sector 3MP del PDDP)
<ul style="list-style-type: none">• 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 los Ordenanzas del PGMO (art. 97).• PRODUCCIÓN ARTESANAL. Según viene definido en los Ordenanzas del PGMO (art. 97).



3. ORDENANZAS Y USOS PROPUESTOS.

3.1. ORDENANZAS PROPUESTAS.

ORDENANZAS APLICABLES AL PLAN ESPECIAL DEL PUERTO DE ALICANTE. CONDICIONES GENERALES.	
CONCEPTOS	MANZANAS DE CONCESIONES PARA USOS INDUSTRIALES Y DE ALMACENAMIENTO (Sector 3MP del PDDP)
SUPERFICIE BRUTA	270.633 m ²
SUPERFICIE NETA	213.317 m ²
OCUPACIÓN 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 (**)
NÚMERO DE PLANTAS	PB + 1 (*) (**)
USO	Industria de almacenaje permitidos en las AI, grado 1º, nivel B de PGMO, y uso Terciario de Oficinas según Capítulo 3 del PGMO
TIPOLOGÍA	Abierta (**)
OBSERVACIONES	<p>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 A.P.A., 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 serían las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none">• Superficie construida sobre rasante, 175 m²/v m²s.• Altura máxima sobre rasante, 16m.• Separación entre edificios, 0m.• Número de plantas, PB+2.• Tipología: Abierta, variedad Adosada.• Altura de Alero: +14,00m.• Se permitirán Elementos Salientes de hasta 1.50m sobre el acerado, situado a una altura superior a los 8.00m., quedando siempre a una distancia del bordillo del acerado mayor de 0.30m.• Se permitirán Aleros sobre acerado de hasta 2.50m, quedando siempre a una distancia del bordillo del acerado mayor de 0.30m
--	--

3.2. USOS PROPUESTOS.

USOS PERMITIDOS
SERVICIOS DE PONIENTE
Manzanas de concesiones para usos industriales y de Almacenaje (Sector 3MP del PDDP)
<ul style="list-style-type: none">• 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 los Ordenanzas del PGMO (art. 97).• PRODUCCIÓN ARTESANAL. Según viene definido en los Ordenanzas del PGMO (art. 97).• USOS TERCIARIOS DE OFICINAS. Según viene definido en los Ordenanzas del PGMO (art. 96).

4. TRAMITACIÓN PROCEDENTE.

Con fecha 23 de mayo de 2008 el Consejo de Administración aprueba el inicio de la tramitación del preceptivo expediente para la CUARTA MODIFICACIÓN del Plan Especial de Puerto de Alicante.

Se plantea la CUARTA MODIFICACIÓN del Plan Especial del Puerto de Alicante promovida por la Autoridad Portuaria de Alicante, a instancias de la Dirección General de la Marina Mercante.

Conforme al artículo 96.c de la L.U.V., por parte del solicitante, no consta la declaración de urgencia, puesto que la tramitación de la modificación del Plan Especial lleva implícita la urgencia en la tramitación, sin necesidad de declaración expresa, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 100.2 de la L.U.V.

El contenido del documento presentado cumple lo dispuesto en el artículo 183 del Decreto 67/06, de 19 de mayo, Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística Valenciano (en lo sucesivo Reglamento), en referencia al artículo 76 de la L.U.V.

El procedimiento seguido en la tramitación de la CUARTA MODIFICACIÓN PUNTUAL del Plan Especial del Puerto de Alicante será el establecido para Planes Especiales, en virtud del artículo 94.1 de la L.U.V, cumpliendo las directrices de los artículos 96 y 83 de la misma.

Si bien es cierto que actualmente se está revisando el Plan Especial del Puerto de Alicante, se considera que, por presentar la modificación planteada un carácter puntual y poco relevante para el conjunto urbanístico del Puerto, se puede tramitar sin necesidad de esperar a la citada revisión.

Alicante, junio de 2008.

EQUIPO REDACTOR DE PROYECTO:

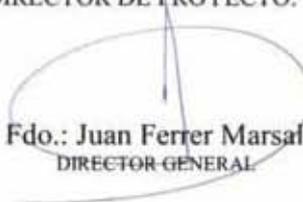


Fdo.: Juan Antonio Ferrero Moll
JEFE DE DTO. DE EXPLOTACIÓN Y PLANIFICACIÓN



Fdo.: Mª Dolores Muñoz García
JEFE DE DIVISIÓN DE DOMINIO PÚBLICO

DIRECTOR DE PROYECTO:



Fdo.: Juan Ferrer Marsal
DIRECTOR GENERAL

5. PLANOS.

5.1. PLANOS DE INFORMACIÓN.

PLANO Nº 1: SITUACIÓN DE LA ACTUACIÓN.

PLANO Nº 2: DETALLE. PARCELA DE CAPITANÍA MARÍTIMA.

5.2. PLANO DE ORDENACIÓN.

PLANO Nº 3: (copia del plano de ordenación vigente que no varía).