P-35

Puerto de Alicante

Autoridad Portuaria de Alicante

SEGUNDA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL PUERTO DE ALICANTE

EQUIPO REDACTOR:

EL DIRECTOR DE LA AUTORIDAD PORTUARIA DE ALICANTE
D. SERGIO CAMPOS FERRERA, Dr. Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

EL JEFE DEL DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN Y EXPLOTACIÓN
D. JUAN ANTONIO FERRERO MOLL, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Alicante, Marzo de 2.000

INDICE

	Página
MEMORIA	
1. ANTECEDENTES	1
2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN	1
3. HOTEL MELIÁ	3
3.1. Antecedentes	3
3.2. Justificación	5
3.3. Propuesta	5
3.4. Ordenanzas y usos actuales	6
3.4.1. Ordenanzas vigentes	6
3.4.2. Usos permitidos	7
3.5. Ordenanzas y usos propuestos	8
3.5.1. Ordenanzas propuestas	8
3.5.2. Usos propuestos	9
4. APARCAMIENTO JUNTO AL PARQUE DE CANALEJAS	10
4.1. Antecedentes	10
4.2. Justificación	11
4.2.Propuesta	11
4.4. Ordenanzas y usos actuales	12
4.4.1. Ordenanzas vigentes	12
4.4.2. Usos permitidos	13
4.5. Ordenanzas y usos propuestos	14
4.5.1. Ordenanzas propuestas	14
4.5.2. Usos propuestos	15
5. APARCAMIENTO EN ALTURA EN EL SECTOR 3MP	16
5.1. Antecedentes	16
5.2. Justificación	16
5.3. Propuesta	17
5.4. Ordenanzas y usos actuales	18
5.4.1. Ordenanzas vigentes	18
5.4.2. Usos permitidos	19
5.5. Ordenanzas y usos propuestos	20
5.5.1. Ordenanzas propuestas	20
5.5.2. Usos propuestos	21
6. NUEVA DÁRSENA PESQUERA. AMPLIACIÓN DE LA OI/3 PUERTO	22
6.1. Antecedentes	22
6.2. Justificación	22
6.3. Propuesta	23

Página

6.4. Ordenanzas y usos propuestos 24
6.4.1. Ordenanzas propuestas 24
6.4.2. Usos propuestos 25

7. SUPERFICIES BRUTAS RESULTANTES 26

8. TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN 27

PLANOS INFORMATIVOS

PLANO Nº1: ZONIFICACIÓN OI/3 PROPUESTA

PLANO Nº2: DETALLE HOTEL MELIÁ

PLANO Nº3: DETALLE APARCAMIENTO CANALEJAS

PLANO Nº4: DETALLE PARKING PÚBLICO EN ALTURA

PLANO Nº5: DETALLE DÁRSENA PESQUERA

ANEXO

EXPEDIENTE DE HOMOLOGACIÓN

MEMORIA

1. ANTECEDENTES

La Junta del Puerto de Alicante finalizó la redacción del Plan Especial del Puerto (PE) en agosto de 1.989, aprobándose definitivamente el 4 de diciembre de 1.992. 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 1.987) para desarrollar lo previsto en la Operación Integrada/3-Puerto (OI/3-Puerto), cuyo objetivo principal es *"compatibilizar el desarrollo y funcionamiento del Puerto"* con *"su emplazamiento en una situación estratégica de la ciudad"*.

En marzo de 1.998 se redactó la Modificación del Plan Especial del Puerto de Alicante-Sector 6 que fue aprobada por resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes con fecha 21 de mayo de 1.998, publicada en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana el 17 de julio de 1.998.

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

2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El objeto de esta Segunda Modificación Puntual es resolver cuatro aspectos muy concretos del Plan Especial vigente. En este sentido se pretende adecuar algunos de los criterios que constituyen las determinaciones reguladoras de ordenación, edificación y usos para permitir las siguientes actuaciones a desarrollar en el Puerto en un futuro inmediato:

- Introducir en el texto refundido del Plan Especial la modificación necesaria que permita la realización de obras de conservación, reparación, reforma y mejora que posibiliten 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 va a construir en semisótano con una plaza pública sobre su cubierta, se considera 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.

- Permitir 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 pretende construir en la parcela de 4.000 m^2 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 han incrementado 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 hace 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 permitirá la correcta regulación urbanística de los mismos.

Se ha redactado 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.

Se ha aprovechado esta modificación puntual del Plan Especial para mejorar la calidad de la cartografía del documento, rehaciéndose los planos del Plan Especial sobre

la cartografía actualizada del Puerto, en la que figuran las obras ejecutadas hasta la fecha..

Cuando se aprueben definitivamente las modificaciones puntuales se redactará el documento de refundición a que hace referencia el artº 79 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana que desarrolla la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

A continuación, se recogen y desarrollan los puntos objeto de la presente modificación.

3. HOTEL MELIÁ

3.1. ANTECEDENTES

Por Orden Ministerial de 11 de mayo de 1.965 se autoriza a Urbanismo y Construcciones Turísticas, S.A. (URBATUSA), la construcción de una explanada adosada al dique de Levante del Puerto de Alicante, por su parte exterior, ganando terrenos al mar, para la instalación sobre dicha explanada de un hotel-balneario.

Una vez finalizadas las obras, la Dirección del Puerto de Alicante eleva el acta de reconocimiento a la Dirección General de Puertos y Señales Marítimas para su aprobación, haciendo constar los terrenos ganados al mar para la ejecución de las citadas obras que no son necesarios para la zona de servicio del Puerto.

Posteriormente, el 29 de abril de 1.967, la Dirección General de Puertos y Señales Marítimas dicta resolución por la que se aprueba el acta de reconocimiento de las obras y modifica las condiciones de otorgamiento de la concesión, permitiendo que los terrenos afectados por las obras que no son necesarios para la zona de servicio del Puerto, exceptuando la superficie destinada a vigilancia litoral que será de dominio y uso público, pasen a ser propiedad del concesionario.

Como complemento y aclaración del acta de reconocimiento de las obras, se firma el 15 de Junio de 1.967 un acta de distribución de terrenos que clarifica perfectamente la situación, quedando divididos los 13.172'8 m^2 de superficie total

construida en tres zonas:

- Zona A: 2.076'48 m^2de terrenos ganados al mar que se exceptúan de la propiedad de URBATUSA por estar considerados de dominio y uso público: Zona de vigilancia litoral.

- Zona B: 8.778'20 m^2 de terrenos ganados al mar no necesarios para la zona de servicio del Puerto, propiedad de URBATUSA, que corresponden a la explanada donde se ubica el hotel-balneario.

- Zona C: 2.318'12 m^2de terrenos de dominio público portuario en régimen de concesión, que corresponden al vial de acceso al edificio.

El 3 de marzo de 1.997, el Consejo de Administración acuerda autorizar el ofrecimiento oficial del inmueble de la Tercera Fase del Apartotel Meliá adquirido por la Autoridad Portuaria al Ayuntamiento de Alicante y a la Generalitat Valenciana para la adquisición con destino a oficinas y dependencias de dichas entidades, autorizando también el ofrecimiento a la iniciativa privada.

Con fecha 25 de enero de 1.999 se firma el contrato de compraventa suscrito entre la Autoridad Portuaria de Alicante y la mercantil Plaza Puerta del Mar, S.A., siendo esta la situación hasta la fecha.

En el Plan Especial vigente se menciona la previsión de dar continuidad al Paseo Marítimo del Postiguet en los terrenos actualmente ocupados por el Hotel Meliá, que queda fuera de ordenación, situado en el sector 7 PDDP con usos de dotaciones portuarias y espacios libres en los accesos de levante. Esto sucederá cuando sea demolido, lo que ocurrirá, según menciona el citado Plan Especial cuando puedan establecerse los pertinentes acuerdos con los propietarios de este edificio.

3.2. JUSTIFICACIÓN

El Hotel Meliá de Alicante está consolidado como uno de los hoteles de la ciudad de mayor categoría y que más servicios ofrece. Además de su amplia oferta hostelera, dispone de grandes salones que en los últimos años vienen siendo utilizados para conferencias, reuniones de empresas, debates y como centro de congresos.

3.3. PROPUESTA

A la vista de lo expuesto, se reconsidera la demolición prevista del Hotel Meliá, determinando su continuidad.

La situación urbanística queda de la siguiente forma:

- El vial de acceso al Hotel Meliá, en régimen de concesión, permanece en la misma situación, es decir, formando parte de la zona de accesos a la unidad de levante, Sector 7 PDDP.

- El Hotel Meliá queda excluido del Sector 7 PDDP, incorporándose al Sector 1 PDDP con el mismo uso actual e histórico. Se podrán realizar aquellas obras de conservación, reparación, decoración y reformas interiores que no cambien la volumetría exterior, salvo aquellas instalaciones exteriores comunes necesarias para mejorar la funcionalidad del edificio, tales como ascensores panorámicos exteriores y otras, que podrán incidir en un aumento de la volumetría actual no pudiendo superar la altura del edificio y la superficie total de la parcela, esto es, 10.855 m^2.

La superficie total resultante del Sector 1 con la incorporación de la parcela donde se ubica el Hotel Meliá es de 37.355 m^2. Este Sector se subdivide en dos zonas claramente diferenciadas:

ZONA I: Corresponde a los muelles 6 y 8 donde se ubican las instalaciones de apoyo en tierra, antiguo Sector 1, alcanzando una superficie bruta de 26.500 m^2.

ZONA II: Corresponde a la parcela donde se ubica el edificio del Hotel Meliá, con una superficie bruta de 10.855 m^2.

3.4. ORDENANZAS Y USOS ACTUALES

3.4.1. ORDENANZAS VIGENTES

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)
SUPERFICIE BRUTA	26.500 m^2
SUPERFICIE NETA	16.000 m^2
OCUPACION EN PLANTA En sótano Sobre rasante	 16.000 m^2 7.500 m^2
SUPERFICIE CONSTRUIDA En sótano Sobre rasante	 0´8 a intradós 7 metros
NÚMERO DE PLANTAS	PB + 1
RETRANQUEOS A linderos A cantiles	 10 metros 10 metros
SEPARACION ENTRE EDIFICIOS	Su altura
USO PRINCIPAL	Terciario
TIPOLOGIA	Abierta
PLAZAS DE APARCAMIENTO	150
OBSERVACIONES	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. Las alturas sobre rasante se computarán desde el exterior del trasdós del techo del sótano hasta el intradós del forjado de cubierta. El retranqueo situado al Norte se utilizará como vial de servicio.

3.4.2. USOS PERMITIDOS

USOS PERMITIDOS
ACCESOS A LA UNIDAD DE LEVANTE
Instalaciones de apoyo en tierra de levante (Sector 1 PDDP)
• 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 este sector.
• 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 este sector.
• 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.

3.5. ORDENANZAS Y USOS PROPUESTOS

3.5.1. ORDENANZAS PROPUESTAS

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	ZONA II
SUPERFICIE BRUTA	26.500 m^2	10.855 m^2
SUPERFICIE NETA	16.000 m^2	10.855
OCUPACION EN PLANTA En sótano Sobre rasante	 16.000 m^2 7.500 m^2	 10.855 m^2
SUPERFICIE CONSTRUIDA En sótano Sobre rasante	 16.000 m^2 7.500 m^2	 La existente *
NÚMERO DE PLANTAS	PB + 1	Las existentes
RETRANQUEOS A linderos A cantiles	 10 metros 10 metros	 Ocupación existente Ocupación existente
SEPARACION ENTRE EDIFICIOS	Su altura	La existente
USO PRINCIPAL	Terciario	Hostelero
TIPOLOGIA	Abierta	La existente
PLAZAS DE APARCAMIENTO	150	Las existentes
OBSERVACIONES	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. Las alturas sobre rasante se computarán desde el exterior del trasdós del techo del sótano hasta el intradós del forjado de cubierta. El retranqueo situado al Norte se utilizará como vial de servicio.	* En este edificio se podrán realizar aquellas obras de conservación, reparación, decoración y reformas interiores siempre que no se modifique su volumetría, salvo aquellas instalaciones exteriores comunes necesarias para mejorar la funcionalidad del edificio, que podrán incidir en un aumento de la volumetría actual no pudiendo superar la altura del edificio y la superficie total de la parcela, esto es, 10.855 m^2. **

** El Hotel Meliá, es un edifico ya existente. La construcción de la Tercera y última fase finalizó en 1.976.

3.5.2. USOS PROPUESTOS

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 este sector.
• 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 este sector.
• 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.

USOS PERMITIDOS
ACCESOS A LA UNIDAD DE LEVANTE
Instalaciones de apoyo en tierra de levante (Sector 1 PDDP, Zona II: Hotel Meliá)
• ESTACIONAMIENTOS. En superficie
• HOSTELERO. En cualquiera de sus tipos, incluido hotelero y apartamentos turísticos.
• 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 10% de la total edificada en este sector.
• 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....

4. APARCAMIENTO JUNTO AL PARQUE DE CANALEJAS

4.1. ANTECEDENTES

En la zona de servicio del Puerto de Alicante existe una parcela ubicada entre el Paseo del muelle de costa del Dr. Pedro Herrero y el Parque de Canalejas destinada desde hace años a aparcamiento descubierto de vehículos ligeros, conocida como Aparcamiento de Canalejas.

El Plan Especial del Puerto de Alicante contemplaba que el desplazamiento de este aparcamiento se llevara a cabo cuando se acometieran las obras de traslado de la Avenida del Almirante Guillén Tato al emplazamiento previsto en el propio Plan, actuaciones ya ejecutadas.

En las ordenanzas aplicables del Plan Especial referidas a la zona de Dotaciones y Servicios Complementarios-Paseo Marítimo del Sector 9, donde está ubicado el aparcamiento, se especifica que una vez ejecutados los desplazamientos descritos en el párrafo anterior se plantará un árbol por cada una de las plazas de aparcamiento resultantes.

El Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria, en sesión celebrada el 20 de diciembre de 1995, acordó otorgar concesión administra a la mercantil Hispana de Ingeniería y Servicios, S.A., para la explotación del aparcamiento.

De acuerdo con el epígrafe 1.3.3.8 del Plan Especial, la Autoridad portuaria estudió alternativas que pudieran evitar el negativo impacto visual que producen las grandes playas de aparcamiento, especialmente en la zona que nos ocupa, haciendo caso a las recomendaciones del citado Plan en cuanto a la preferencia de construir aparcamientos en semisótano. En este sentido, se estimó como mejor solución la de un aparcamiento construido en semisótano con plaza de uso público en superficie que daría una aspecto mucho más acorde con el entorno, además de ofrecer una mayor permeabilidad al visitante del Puerto.

El Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria Alicante, en sesión del día 26 de febrero de 1.999, acordó autorizar la convocatoria de concurso público para el

otorgamiento de concesión administrativa para la construcción y explotación de un aparcamiento en semisótano con plaza para uso público.

En sesión celebrada el 25 de octubre de 1999, el Consejo de Administración adjudicó el concurso público convocado conforme a las condiciones establecidas en los Pliegos de Bases, de Condiciones Generales y de Cláusulas de Explotación, de acuerdo con las prescripciones técnicas acordadas por la Autoridad Portuaria.

4.2. JUSTIFICACIÓN

La condición impuesta por el Plan Especial consistente en plantar un árbol por cada plaza de aparcamiento pretendía evitar de alguna forma el impacto visual que supone la playa de aparcamientos en superficie y proporcionar sombra a los vehículos estacionados, medida que conlleva perder parte de las vistas al mar desde el Parque de Canalejas.

Con la nueva concesión otorgada se consigue una mayor permeabilidad en la zona, evitando el impacto actual mediante la creación de una plaza de uso público acorde con el entorno. Por ello, no se considera necesario la medida contemplada en el Plan Especial, al contrario, se estima como más conveniente evitar vegetación de altura que suponga una pantalla visual desde la ciudad.

4.3. PROPUESTA

Teniendo en cuenta la modificación de la tipología del aparcamiento existente por la solución del aparcamiento proyectado se considera oportuno excluir de las ordenanzas del Plan Especial la obligación de plantar un árbol por cada una de las plazas de estacionamiento resultantes.

4.4. ORDENANZAS Y USOS ACTUALES

4.4.1. ORDENANZAS VIGENTES

ORDENANZAS APLICABLES AL PLAN ESPECIAL DEL PUERTO DE ALICANTE. CONDICIONES GENERALES.	
CONCEPTOS	PASEO MARÍTIMO DOTACIONES Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS (Sector 7 PDDP)
SUPERFICIE BRUTA	29.360 m^2
SUPERFICIE NETA	6.080 m^2
OCUPACION EN PLANTA En sótano Sobre rasante	Existente
SUPERFICIE CONSTRUIDA En sótano Sobre rasante	3.850 m^2
ALTURAS MÁXIMAS En sótano Sobre rasante	Existente
NÚMERO DE PLANTAS	PB + 2
RETRANQUEOS A linderos A cantiles	Ocupación existente
SEPARACION ENTRE EDIFICIOS	Existente
USO	Dotacional Lúdico y de ocio
TIPOLOGIA	Aislada
PLAZAS DE APARCAMIENTO	300
OBSERVACIONES	Se permite la demolición de todos los edificios existentes salvo el de la Lonja. En el caso del Varadero se podrá sustituir por otra construcción con los mismos parámetros edificatorios. Los edificios Madre e Hijo y Club de Jubilados no podrán ser sustituidos por ningún otro. *

* En la superficie que ocupa el aparcamiento en superficie situado en esta zona, una vez sea trasladado a su emplazamiento definitivo, deberá plantarse un árbol por cada una de las plazas de aparcamiento resultantes

4.4.2. USOS PERMITIDOS

USOS PERMITIDOS
ACCESOS A LA UNIDAD DE LEVANTE
Zona de Dotaciones Portuarias y Espacios Libres en los Accesos de Levante (Sector 7 PDDP, Manzana 1)
• ESTACIONAMIENTOS. En superficie.
• DOTACIONALES LIGADOS A LA ACTIVIDAD PORTUARIA. Servicios y dependencias destinados a ubicar centros de gestión y control de las actividades portuarias.

4.5. ORDENANZAS Y USOS PROPUESTOS

4.5.1. ORDENANZAS PROPUESTAS

ORDENANZAS APLICABLES AL PLAN ESPECIAL DEL PUERTO DE ALICANTE. CONDICIONES GENERALES.	
CONCEPTOS	PASEO MARÍTIMO DOTACIONES Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS (Sector 7 PDDP)
SUPERFICIE BRUTA	29.360 m^2
SUPERFICIE NETA	6.080 m^2
OCUPACION EN PLANTA En sótano Sobre rasante	 Existente
SUPERFICIE CONSTRUIDA En sótano Sobre rasante	 3.850 m^2
ALTURAS MÁXIMAS En sótano Sobre rasante	 0,80 m a intradós Existente
NÚMERO DE PLANTAS	PB + 2
RETRANQUEOS A linderos A cantiles	 Ocupación existente
SEPARACION ENTRE EDIFICIOS	Existente
USO	Dotacional lúdico y de ocio
TIPOLOGIA	Aislada
PLAZAS DE APARCAMIENTO	300
OBSERVACIONES	Se permite la demolición de todos los edificios existentes salvo el de la Lonja. En el caso del Varadero se podrá sustituir por otra construcción con los mismos parámetros edificatorios. Los edificios Madre e Hijo y Club de Jubilados no podrán ser sustituidos por ningún otro.

4.5.2. USOS PROPUESTOS

USOS PERMITIDOS
ACCESOS A LA UNIDAD DE LEVANTE
Zona de Dotaciones Portuarias y Espacios Libres en los Accesos de Levante (Sector 7 PDDP, Manzana 1)
• ESTACIONAMIENTOS. En semisótano y en superficie.
• DOTACIONALES LIGADOS A LA ACTIVIDAD PORTUARIA. Servicios y dependencias destinados a ubicar centros de gestión y control de las actividades portuarias.

5. APARCAMIENTO EN ALTURA EN EL SECTOR 3MP

5.1. ANTECEDENTES

El Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria Alicante, en sesión del día 30 de junio de 1.999 acordó autorizar la convocatoria de concurso público para el otorgamiento de concesión administrativa para la construcción y explotación de un aparcamiento público de vehículos en una parcela de aproximadamente 4.000 m^2 situada frente a la fachada sur del edificio de oficinas de la Autoridad Portuaria de Alicante, aprobándose para ello los correspondientes Pliegos de Bases, Condiciones Generales y Cláusulas de Explotación que regirán el mismo.

La parcela pertenece al Sector 3MP del vigente Plan Especial del Puerto de Alicante, dentro de la zona de concesiones para usos industriales y de almacenaje.

Las Ordenanzas aplicables para este sector según el vigente Plan Especial establecen 12 metros como altura máxima sobre rasante para el edificio a construir, fijando con carácter general un número de plantas de PB + 1; si bien en las "Observaciones" de la tabla de Ordenanzas correspondientes al Sector se dice textualmente: *"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 que nos ocupa es evidente que si se construyese el edificio de aparcamientos solamente con el parámetro en cuanto al número de alturas establecido con carácter general de PB + 1 se desaprovecharían de forma lamentable las posibilidades que el propio Plan Especial otorga.

5.2. JUSTIFICACIÓN

Con este equipamiento se pretende mejorar de forma sustancial la situación respecto al problema de estacionamiento de vehículos ligeros que ya existe en esta zona donde hay edificios de oficinas con gran afluencia de visitantes, especialmente durante el día, como el de la Autoridad Portuaria Alicante, la Sociedad Estatal de Estiba y Desestiba de Alicante, el Instituto Politécnico Nacional Marítimo-Pesquero del Mediterráneo, el edificio "Casa del Mar" ocupado actualmente por oficinas del Instituto

Social de la Marina, de la Consellería de Sanidad, de la Federación Provincial de Cofradías de Pesacadores, de la Cofradía de Pescadores, un bar-restaurante y una peluquería, y demás instalaciones de concesionarios, como el nuevo edificio del Real Club de Regatas y otros de próxima inauguración actualmente en construcción como la nueva Capitanía Marítima, Servicios Médicos de Empresa de la Autoridad Portuaria, Sala de Exposiciones del Ayuntamiento en los antiguos Talleres del Puerto, Pabellón de Servicios del antiguo Varadero o el nuevo complejo lúdico "Panoramis" de Marina de Poniente, S.A., además de los edificios con viviendas y oficinas ubicados en el área urbana próxima a esta zona portuaria. Todo ello incrementará en breve la demanda de plazas de estacionamiento tanto durante el día como por la noche.

Por ello se considera conveniente obtener el máximo aprovechamiento posible de la parcela destinada a la referida construcción para poder ofrecer al uso público un elevado número de plazas de aparcamiento.

Así pues, se justifica que para un edificio de aparcamiento en altura como el que se pretende deberían construirse en la parcela el número de plantas necesarias para el ejercicio de la actividad, es decir, todas las que técnicamente fueran viables respetando las prescripciones del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Alicante en cuanto a altura libre por planta, y no superando en ningún caso la limitación de 12 metros de altura máxima sobre rasante, que establece el Plan Especial y que es la que tienen los edificios del entorno en las manzanas de concesiones para usos industriales y de almacenaje.

5.3. PROPUESTA

Por todo lo expuesto anteriormente, se propone considerar como excepción la parcela situada frente a la fachada sur del edificio de oficinas de la Autoridad Portuaria de Alicante donde se pretende la construcción y explotación de un aparcamiento público de vehículos, eximiéndola del parámetro de PB+1 de las ordenanzas del Sector 3MP del vigente Plan Especial, pudiendo realizarse el máximo número de plantas de estacionamiento técnicamente posible respetando siempre estrictamente la limitación de altura máxima establecida de 12 metros, además de incorporar el uso de estacionamiento en superficie, semisótano y altura en dicho sector.

5.4. ORDENANZAS Y USOS ACTUALES

5.4.1. 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	188.874 m^2
SUPERFICIE NETA	148.873 m^2
OCUPACIÓN EN PLANTA En sótano Sobre rasante	 100% 80%
SUPERFICIE CONSTRUIDA S/NETA En sótano Sobre rasante	 100% de ocupación 1'20 m^2/ m^2
ALTURAS MÁXIMAS En sótano Sobre rasante	 0'8 a intradós 12 metros
SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS	3 metros
NÚMERO DE PLANTAS	PB + 1
USO	Industrial y de almacenaje permitidos en las AI, grado 1º, nivel B de PGMO.
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.

5.4.2. USOS PERMITIDOS

USOS PERMITIDOS
SERVICIOS DE PONIENTE
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 los Ordenanzas del PGMO (art. 97).
• PRODUCCIÓN ARTESANAL. Según viene definido en los Ordenanzas del PGMO (art. 97).

5.4.ORDENANZAS Y USOS PROPUESTOS

5.5.1. 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
OCUPACIÓN EN PLANTA En sótano Sobre rasante	 100% 80%
SUPERFICIE CONSTRUIDA S/NETA En sótano Sobre rasante	 100% de ocupación 1'20 m^2/m^2
ALTURAS MÁXIMAS En sótano Sobre rasante	 0'8 a intradós 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	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 m^2 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.

5.5.2. USOS PROPUESTOS

USOS PERMITIDOS
SERVICIOS DE PONIENTE
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. 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).
• ESTACIONAMIENTO. En semisótano, en altura y en superficie.

6. NUEVA DÁRSENA PESQUERA (AMPLIACIÓN DE LA OI/3 PUERTO)

6.1. ANTECEDENTES

La Operación Integrada 3 "Puerto" (en adelante OI/3) contempla el Puerto como Suelo Urbano a desarrollar por un Plan Especial promovido por la Autoridad Portuaria de Alicante. La OI/3 abarca la parte de la Zona de Servicio del Puerto comprendida entre el Apartotel Meliá por el Este y la prolongación de la calle Méjico por el Oeste.

El objetivo principal de la OI/3 es ordenar la zona de borde, contacto entre ciudad y puerto, haciendo compatible *"el desarrollo y funcionamiento del Puerto con su emplazamiento en una situación urbana estratégica y con el propio funcionamiento del resto de las actividades urbanas"*.

El Plan Especial del Puerto de Alicante (PE) que desarrolló la OI/3 fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Alicante el 4 de Diciembre de 1.992.

El Plan General Municipal de Ordenación de Alicante (PGMO) no consideraba la Zona de Servicio del Puerto como un sistema General Portuario al ser su redacción anterior a la actual Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

6.2. JUSTIFICACIÓN

La parte de la Zona de Servicio contemplada en la OI/3 abarca hasta la prolongación de la calle México, por donde actualmente se accede al Puerto desde la Autovía de Madrid. Esta Operación Integrada no contemplaba la parte de la Zona de Servicio existente entre la prolongación de la calle México y el Barranco de las Ovejas, que pertenece a la Operación Integrada 7 "Litoral". Esta es la zona de futuras expansiones del Puerto, que únicamente serán posibles hacia Poniente.

Refiriéndose al ámbito espacial integrable en el Plan Especial vigente parecía admisible el señalado en la OI/3 Puerto. No obstante, en la página 5 del texto refundido del PE queda claro que *"la sujeción de un PE a un ámbito determinado no debe implicar que no puedan abordarse en el futuro obras de ampliación que resulten necesarias o simplemente convenientes a la mejor funcionalidad del Puerto"*.

El Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria de Alicante acordó en la sesión celebrada el 2 de septiembre de 1.998 la adjudicación para la ejecución de las obras del proyecto de construcción de una nueva dársena pesquera en la unidad portuaria de poniente en unos terrenos ganados al mar que se apoyan sobre el espigón de encauzamiento del Barranco de las Ovejas, con el objetivo de concentrar y modernizar las instalaciones pesqueras actuales, además de permitir el desarrollo de las actividades propias del tráfico de contenedores en la actual dársena pesquera.

Así pues, la nueva Dársena Pesquera ya ejecutada tiene previsto albergar una nueva Lonja de Pescados, casetas para almacenar enseres y pertrechos propios de la actividad pesquera y el Mercado de Mayoristas, el traslado de la fábrica de hielo que actualmente se encuentra lejos de las actuales instalaciones pesqueras, la concentración de astilleros que a la vez den servicio a la actual flota pesquera, una zona de uso hostelero que permita disfrutar a los visitantes del puerto de la actividad pesquera y una superficie de zona de aparcamientos que de cabida a los vehículos que accedan a la nueva dársena.

6.3. PROPUESTA

Se propone ampliar el ámbito de la OI/3 Puerto hasta el Barranco de las Ovejas a costa de una disminución análoga de la OI/7 Litoral, considerando incluidos en esta Operación los terrenos ganados al mar con una superficie de 115.930 m^2 de la nueva Dársena Pesquera y los 83.156 m^2 de los terrenos colindantes.

La nueva Dársena Pesquera, que se incorpora al sector 3MP por la principal naturaleza de las actividades que en ella se van a desarrollar, esto es, servicios portuarios, estará sujeta a unos usos específicos que permitan las actividades propias del sector pesquero, complementadas con usos que permitan desarrollar las actividades descritas.

6.4. ORDENANZAS Y USOS PROPUESTOS

6.4.1. ORDENANZAS PROPUESTAS

ORDENANZAS APLICABLES AL PLAN ESPECIAL DEL PUERTO DE ALICANTE. CONDICIONES GENERALES.	
CONCEPTOS	INSTALACIONES DE APOYO EN TIERRA DE LA DÁRSENA PESQUERA.
SUPERFICIE BRUTA	115.930 m^2
OCUPACIÓN EN PLANTA En sótano Sobre rasante	 100% 80%
SUPERFICIE CONSTRUIDA S/NETA En sótano Sobre rasante	 100% de ocupación 1'20 m^2/m^2
ALTURAS MÁXIMAS En sótano Sobre rasante	 0'8 a intradós 12 metros
SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS	Su altura
NÚMERO DE PLANTAS	PB + 1
RETRANQUEOS A linderos A cantiles	 10 m 10 m *
USO	Industrial, dotacional y servicios terciarios.
TIPOLOGÍA	Abierta
OBSERVACIONES	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. * El parámetro de retranqueo a cantiles no se aplicará sobre edificio de la Lonja de Pescado.

6.4.2. USOS PROPUESTOS

USOS PERMITIDOS
DARSENA PESQUERA
Instalaciones de apoyo en tierra de la dársena pesquera. (Sector 3MP)
• INDUSTRIALES. Astilleros, talleres de reparación y mantenimiento de embarcaciones.
• COMERCIAL. Subasta de pescado, compra-venta al por mayor y 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 este sector.
• HOSTELEROS. En cualquiera de sus tipos, salvo el de alojamieto.
• ESTACIONAMIENTOS. En superficie y en semisótano

7. SUPERFICIES BRUTAS RESULTANTES

Teniendo en cuenta las modificaciones propuestas se han revisado las zonas integradas en el Plan Especial y que son objeto de regulación urbanística.

En la siguiente tabla se muestran las superficies correspondientes a los diferentes Sectores (numerados de forma análoga a como se hace en el PDDP) según la documentación actual del Plan Especial así como las superficies resultantes con las modificaciones propuestas, esto es, la incorporación al Sector 1 de los 10.855 m^2 de la parcela del Hotel Meliá, y el incremento del Sector 3MP en 199.086 m^2 correspondientes a la Dársena Pesquera y los terrenos colindantes ganados al mar.

MAGNITUDES GENERALES. PLAN ESPECIAL DEL PUERTO DE ALICANTE AREAS SOMETIDAS A REGULACIÓN URBANÍSTICA		
AREA	SUPERFICIE BRUTA ACTUAL S/ P.E. (m^2)	SUPERFICIE BRUTA S/ MODIFICACIÓN PROPUESTA (m^2)
Instalaciones de apoyo en tierra de Levante (Sector 1 PDDP)	26.500	37.355
Zona de Dotaciones Portuarias y Espacios Libres en los Accesos de Levante (Sector 7 PDDP)	47.425	47.425
Servicio de Transporte Local (Sector 8 PDDP)	4.000	4.000
Dotaciones y Servicios Complementarios-Paseo Marítimo (Sector 9 PDDP)	29.360	29.360
Instalaciones de apoyo en tierra de Poniente (Sector 6 PDDP)	30.543	30.543
Manzana de Concesiones para usos industriales y de almacenaje – Uso Pesquero y Dotacional (Sector 3MP PDDP)	188.874	386.655
Manzana de Servicios Terciarios (Sector 2 PDDP)	72.811	72.811
Estación Ferroviaria para el Tren Lanzadera (Sector 5 PDDP)	7.440	7.440
Nuevas Instalaciones Ferroviarias (Sector 4 PDDP)	87.740	87.740
Servicios Terciarios y Dotacionales de la Estación de Benalúa-Parque Lineal	31.426	31.426
Zona ajardinada-Parque Lineal	16.534	16.534
Paseos peatonales y zonas intersticiales-Parque Lineal	9.184	9.184
Viales no computados en otros sectores	44.598	44.598
TOTAL REGULADO	**596.435**	**805.071**

8. TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La tramitación para la aprobación de la Segunda Modificación del Plan Especial del Puerto se llevará a cabo siguiendo el procedimiento legal establecido en los artículos 175 y 168 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana que desarrolla la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

Cuando se aprueben definitivamente las modificaciones puntuales propuestas se redactará el documento de refundición a que hace referencia el artº 79 del citado Reglamento.

Alicante, marzo de 2.000.

Equipo redactor:

El Director de la Autoridad Portuaria de Alicante,

SERGIO CAMPOS FERRERA
Dr. Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

El Jefe del Departamento de Planificación y Explotación,

JUAN ANTONIO FERRERO MOLL
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Puerto de Alicante

Autoridad Portuaria de Alicante

PLANOS INFORMATIVOS