



II. ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA

CONSELLERIA DE POLITICA TERRITORIAL, OBRAS PÚBLICAS Y MOVILIDAD ST DE URBANISMO

238 ALICANTE. ACUERDO CTU 26/11/19 APROBANDO DEFINITIVAMENTE LA M.P. Nº 5 DEL PE DEL
PUERTO DE ALICANTE

ANUNCIO

EXPTE. 38/19.- ALICANTE. Modificación Puntual nº5 del PE del Puerto de Alicante
(Sectores 3TL, 3PL y 3MP). PL-19/0217

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 26 de noviembre de
2019, adoptó por unanimidad de los asistentes el siguiente ACUERDO:

Visto el expediente de referencia y sobre la base de los siguientes antecedentes y
consideraciones técnico-jurídicas

ANTECEDENTES

I.- EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL

La Autoridad Portuaria presentó con fecha 7 de mayo de 2018, solicitud de inicio de la
evaluación ambiental y territorial estratégica señalada en el artículo 50 de la Ley
5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante,
LOTUP).

La Comisión de Evaluación Ambiental con fecha 25 de octubre de 2018, acordó "Emitir
informe ambiental y territorial estratégico favorable en el procedimiento simplificado de
evaluación ambiental y territorial estratégica de la Modificación Puntual nº5 del Plan
Especial del Puerto de Alicante, por considerar que no tiene efectos significativos en el
medio ambiente", si bien estableció las siguientes consideraciones a cumplir
previamente a su aprobación definitiva:



1. De acuerdo con el informe del Servicio de infraestructura Verde y Paisaje, se elaborará un estudio de integración paisajística que deberá ser informado por dicho Servicio, incorporándose, en su caso, las determinaciones que en el mismo se establezcan a la documentación con eficacia normativa de la modificación del Plan Especial, así como las restantes medidas con incidencia sobre la calidad del paisaje.
2. La modificación incorporará entre sus planos normativos, el plano de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Alicante-Elche, debiendo dejar constancia expresa en la normativa de su documentación que ninguna construcción sobrepasará las alturas indicadas en el plano de servidumbres, modificaciones del terreno u objeto fijo, así como el gálibo de viario o vía férrea.
3. Se obtendrá el informe preceptivo y vinculante en materia de costas a la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente.
4. Se solicitará informe de la Subdirección General de Puertos, Aeropuertos y Costas de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio.
5. Se solicitará informe de la administración competente en materia de patrimonio cultural.

El citado Acuerdo fue publicado en el DOGV n.º 8461 de 10 de enero de 2019.

Asimismo, durante la tramitación ambiental se recabaron, entre otros, el Informe sobre el PATIVEL, sobre el PAT Alicante-Elche, el de la Subdirección General de Planificación Ferroviaria del Ministerio de Fomento y el de la Dirección General de Aviación civil del Ministerio de Fomento.

II.- TRAMITACIÓN DEL PROMOTOR.

El proyecto se sometió a información pública durante 45 días insertando anuncios en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana nº 8444 de 14 de diciembre de 2018 y en el diario El Mundo de 17 de diciembre de 2018.

Durante este periodo de información pública se han presentado seis alegaciones que constan resueltas en el expediente. El Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria de Alicante, en sesión celebrada en fecha 12 de abril de 2019, acordó su aprobación provisional.



Con motivo de ciertas modificaciones introducidas en el documento como consecuencia de la tramitación del mismo, se producen nueva aprobación por el Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria de Alicante, en sesión celebrada en fecha 25 de julio de 2019.

III.- DOCUMENTACIÓN.

La documentación presentada se compone de memoria informativa y justificativa, planos de información y de ordenación y normativa urbanística. Se acompaña estudio de integración paisajística.

IV.- CONTENIDO.

El instrumento de planeamiento vigente en el municipio de Alicante es el Plan General aprobado definitivamente por el Conseller con competencias en materia de urbanismo el 27 de marzo de 1987.

El ámbito de los suelos ocupados por el Puerto de Alicante se denomina en el PG como Operación Integrada OI/3, con la previsión de su desarrollo mediante Plan Especial.

El Plan Especial del Puerto de Alicante (PEPA) se aprobó definitivamente el 4 de diciembre de 1992. Hasta la fecha se han producido 4 modificaciones en el ámbito del PEPA en los años 1998, 2001, 2006 y 2009.

La Modificación Puntual nº5 pretende actualizar los usos de dos zonas concretas: la dársena exterior en su tramo este (Sectores 3TL y 3PL) y una parte de la manzana de concesiones para usos industriales de almacenaje de la unidad de poniente (Sector 3MP), con el objeto de dinamizar las superficies que en estos momentos presentan una manifiesta falta de actividad u atractivo para la iniciativa privada, debido a la obsolescencia de los usos asignados en el PEPA vigente.

En concreto en la Dársena Exterior Este se pretende actuar en los sectores 3TL y 3PL de la siguiente forma:

El Sector 3TL se localiza en los muelles 10 y un primer tramo del 12, y tiene asignado el uso de pasajeros y de transbordadores.



El Sector 3PL (continuación del muelle 12 y primer tramo del 14) tiene asignado el uso de dársena pesquera y el Sector 3VL (segundo tramo del muelle 14) el uso de muelle de visitantes, acorde al que se está dando en la actualidad.

El 19 de julio de 2006, mediante la Orden FOM/2491/2006, se aprobó el Plan de Utilización de los Espacios Portuarios (PUEP), que en desarrollo del artículo 96 de la Ley 48/2003 de régimen económico y de prestación de servicios de los puertos de interés general, delimitó la zona de servicio formada por los espacios de tierra y agua necesarios para el desarrollo de los usos portuarios, y definió los usos previstos para las diferentes zonas del puerto, así como la justificación de la necesidad o conveniencia de tales usos.

Las razones por las que el PUEP actualizó el uso inicial previsto en la dársena donde se ubican los sectores 3TL y 3PL del PEPA, asignándoles el uso náutico-deportivo y sus complementarios o auxiliares, se debió a la finalización de la nueva dársena pesquera en el año 2003 y a la previsión de traslado de la terminal de pasajeros del norte de África del muelle 10 a la nueva dársena sur, que en el momento de la redacción del PUEP estaba finalizando.

Asimismo, la puesta en servicio en el año 2007 de la dársena sur ha permitido especializar los muelles y reordenar los espacios para adecuarse a las necesidades futuras, lo que ha motivado una nueva Delimitación de Espacios y Usos Portuarios (DEUP) que, según se deduce del informe de Puertos del Estado del Ministerio de Fomento de fecha 5 de septiembre de 2019, está aprobada por orden ministerial FOM/911/2019 de 7 de agosto, y que contempla, al igual que el PUEP, el uso náutico-deportivo para la dársena objeto de la modificación objeto de este expediente.

Por todo ello, lo que se plantea en esta modificación es fusionar los sectores 3TL y 3PL del PEPA 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 DEUP ya aprobado.

Asimismo se pretende pormenorizar los usos y ordenanzas, actualmente inexistentes en este ámbito, aplicándole las generales definidas en el PEPA para otros ámbitos como es el Sector 1 PDPP, Zona I, pero con algunas limitaciones.

Así pues, las determinaciones finales serían las siguientes:



USOS 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:

- 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 SECTOR 3NL:

OCUPACIÓN EN PLANTA:

- En Sótano: 100%
- En Planta: 70%

SUPERFICIE CONSTRUIDA:

- En sótano: 100%
- Sobre rasante: 1 m²/m²

ALTURAS MÁXIMAS: Sobre rasante: 7 metros

NÚMERO DE PLANTAS: PB+1

RETRANQUEOS:

- A linderos: 3m*
- A cantiles: 10m

SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS: Su altura.

TIPOLOGÍA: Abierta

OTRAS DETERMINACIONES:

- 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 al público a las instalaciones del mareógrafo situadas en los muelles 10 y en el primer tramo del dique de abrigo de levante, paralelo al muelle 12.
- Se deberán preservar las principales vistas al castillo Santa Bárbara, actuando la dársena exterior en su tramo 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.

Por otro lado se pretende actuar en el Sector 3MP manzanas de concesiones para usos industriales y de almacenaje, en una de las dos zonas ubicada en el borde puerto-ciudad, frente a la Avenida de Loring, que dispone de instalaciones industriales concesionadas, edificios administrativos como son las oficinas de la Autoridad Portuaria, el Barrio Heliodoro Madrona, un aparcamiento de vehículos en altura y la estación de autobuses. El PUEP le asigna la calificación de usos complementarios, el PEPA fue modificado en el año 2001 para introducir el uso de aparcamiento en altura y en 2009 para introducir el uso terciario de oficinas, con motivo de la ampliación de la Capitanía Marítima, y finalmente el DEUP le asigna el uso vinculado a la interacción puerto-ciudad.

Se pretende actuar sobre parte de uno de los ámbitos del Sector 3MP, el situado más al este, dividiéndolo en dos zonas (I y II) y ampliando los usos ya vigentes en la zona I conforme los ya contemplados en el PEPA para otros sectores (el 2 y el 5), de forma que se adecúen más a las necesidades actuales del puerto y en consonancia con el DEUP. Estos usos son el comercial, el deportivo y el dotacional de transportes.

Para ése ámbito la MP nº5 mantiene las ordenanzas y los usos del PEPA, añadiendo a estos tres nuevos usos, tal como puede observarse en el cuadro adjunto

Propuesta de usos de la MP n.º 5 del PEPA	
Sector 3MP – Concesiones industriales y de almacenaje	
Zona I (ámbito objeto de la modificación)	Zona II (se mantienen los usos del PEPA)
Producción industrial	Producción industrial



Almacenaje y comercio mayorista	Almacenaje y comercio mayorista
Talleres de reparación	Talleres de reparación
Producción artesanal	Producción artesanal
Estacionamiento	Estacionamiento
Oficinas	Oficinas
Comercio. Por la naturaleza de la actividad se incluyen: -Comercial. Compraventa al detalle. -Servicios personales y de hostelería. -Salas de reunión de cualquier tipo. -Salas de cine, teatros, conferencias, exposiciones, etc.	
Deportivo	
Dotacional de transportes: instalaciones destinadas a estación de autobuses.	

V.- INFORMES.

Constan en el expediente tramitado los siguientes informes de aquellas administraciones cuyas competencias o bienes demaniales pudieran resultar afectadas por la propuesta:

- Informe del Servicio de Ordenación del Territorio de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, de fecha 12 de julio de 2018, indicando que la actuación no se encuentra afectada por riesgo de inundación.
- Informe de la Directora General de Cultura y Patrimonio de la Conselleria d'Educació, Investigació, Cultura y Esport, de fecha 13 de febrero de 2019, de carácter favorable, si bien establece los siguientes requisitos:
- En el ámbito del Sector 3NL se reseña que la voluntad de la Autoridad Portuaria es poner en valor y hacer visitables de manera didáctica los mareógrafos de Alicante 1 y 2 que se encuentran en los muelles 10 y 12 respectivamente, por lo que en



estas construcciones solo se prevé realizar obras de reacondicionamiento y accesibilidad.

- En el ámbito del Sector 3MP, se tiene noticias de la posible existencia de un refugio de la guerra civil, por lo que se propone la realización de un seguimiento arqueológico de los trabajos de excavación que conlleven dichas obras.
- Informe del Servicio de Paisaje de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, de fecha 12 de marzo de 2019, emitiendo informe favorable sujeto a las siguientes determinaciones:
 - Sector 3NL:
 - Puesta en valor de los mareógrafos, dotándolos de visibilidad y accesibilidad al público.
 - Continuación de los usos náutico-deportivos y terciarios actualmente existentes en la dársena deportiva, favoreciendo el continuo en dirección hacia terminal de cruceros.
 - Garantizar la preservación de la pasarela localizada en el muelle 12 sobre el dique de levante.
 - Preservar las principales vistas hacia el Castillo de Santa Bárbara.
 - Mantener o reducir las alturas de las edificaciones y aumentar la permeabilidad al reducir la ocupación en planta máxima sobre la parcela.
 - Sector 3MP:
 - Mantener, de acuerdo al Plan Especial Vigente, los edificios de la Autoridad Portuaria y el Centro de Negocios como singulares.
- Asimismo, la infraestructura verde debe quedar delimitada en los planos de ordenación del plan Especial.
- Informe del Servicio de Explotación de Puertos de la Subdirección General de Puertos, Aeropuertos y Costas, de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, de fecha 22 de marzo de 2019, indicando que no tiene competencias al respecto.
- Informe del Ayuntamiento de Alicante de fecha 14 de enero de 2019, en el que se expresan una serie de observaciones al documento remitido. Posteriormente, se



firma un protocolo de colaboración entre el Ayuntamiento de Alicante y la Autoridad Portuaria con fecha 24 de mayo de 2019, para acometer los futuros desarrollos en las zonas objeto de la Modificación Puntual nº5, entendiéndose por tanto resueltas las discrepancias que pudieron observarse en el informe inicial.

- Informe de Puertos del Estado del Ministerio de Fomento de fecha 5 de septiembre de 2019, de carácter favorable, siempre y cuando las actividades que se desarrollen sean acordes con la delimitación de Espacios y Usos Portuarios en vigor.
- Informe de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, del Ministerio para la Transición Ecológica, de fecha 11 de noviembre de 2019, de carácter favorable.

CONSIDERACIONES TÉCNICO-JURÍDICAS

PRIMERA.- La tramitación efectuada ha sido correcta, conforme a lo establecido en los artículos 44, 50 y 57 por remisión del artículo 63.1 de la LOTUP, así como con el artículo 56 del RDL 2/2011 por la que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

SEGUNDA.- La documentación se estima completa a los efectos del cumplimiento del artículo 43 de la LOTUP.

TERCERA.- En relación con el cumplimiento de las condiciones contenidas en determinados informes, los cuales se han transcrito en el antecedente primero y quinto del presente documento, debe indicarse lo siguiente:

Las determinaciones establecidas en el Acuerdo de la Comisión de Evaluación Ambiental de fecha 25 de octubre de 2018, se han cumplido por cuanto que: se ha elaborado el Estudio de Integración Paisajística, obteniendo informe favorable de fecha 12 de marzo de 2019; se ha incluido en los planos normativos el de Servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Alicante – Elche, incluyendo en las ordenanzas de los Sectores 3NL y 3MP Zona I que ninguna construcción e instalación, así como las modificaciones del terreno, podrán sobrepasar las alturas indicadas en los citados planos; se han obtenido los informes favorables de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar del Ministerio para la Transición Ecológica, del Servicio de Explotación de Puertos de la Subdirección General de Puertos, Aeropuertos y Costas, de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración



del Territorio y de la Directora General de Cultura y Patrimonio de la Conselleria d'Educació, Investigació, Cultura y Esport.

Asimismo, en cuanto a las determinaciones establecidas por los informes recaídos durante la tramitación del expediente, se han cumplido las determinaciones establecidos en los mismos del siguiente modo:

- En lo referente al informe de la Directora General de Cultura y Patrimonio de la Conselleria d'Educació, Investigació, Cultura y Esport, de fecha 13 de febrero de 2019, por un lado se establece en la ficha del Sector 3NL la obligatoriedad de mantener el acceso público a las instalaciones del mareógrafo situados en los muelles 10 y 12, y por otro, se incorpora en las ordenanzas del sector 3MP las medidas necesarias para 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 lo referente al informe del Servicio de Paisaje de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de fecha 12 de marzo de 2019, cabe indicar que, por un lado se han tenido en cuenta en las ordenanzas del Sector 3NL: la puesta en valor de los mareógrafos, dándoles accesibilidad; la continuidad a los usos náutico-deportivos y terciarios hacia terminal de cruceros; la necesidad de mantener el paseo volado sobre el espaldón del primer tramo del dique de abrigo del muelle 12; la preservación de las principales vistas hacia el Castillo de Santa Bárbara, se han reducido las alturas de las edificaciones (pasando de 12 a 7m), la ocupación en planta máxima (pasando del 100% al 70%) y la edificabilidad (pasando de 1,2m²/m² a 1m²/m²); y el retranqueo de las edificaciones al cantil de los muelles (10m), preservando así los pasillos visuales. Por otro lado, en lo relativo a las condiciones del Sector 3MP, se han mantenido como singulares los edificios de la Autoridad Portuaria y el Centro de Negocios; y se han incluido los planos de ordenación 3.2.3 y 3.2.4 relativos a la infraestructura verde.

CUARTA.- Las determinaciones contenidas en el expediente se consideran correctas desde el punto de vista del cumplimiento de las determinaciones de la LOTUP.

QUINTA.- La Comisión Territorial de Urbanismo es el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva de Planes Generales y sus modificaciones, siempre que afecten a la ordenación estructural, de conformidad con lo dispuesto en los artículos



55, 57 y 63 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, en relación con el artículo 7.1 del Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat, aprobado por Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell.

Vistos los preceptos legales citados y demás disposiciones de general y pertinente aplicación, la Comisión Territorial de Urbanismo

ACUERDA

1º) Aprobar definitivamente la Modificación Puntual nº5 del Plan Especial del Puerto de Alicante, para la modificación de las determinaciones en los Sectores 3TL y 3PL, que pasan a denominarse Sector 3NL, y en el Sector 3MP.

2º) Publicar íntegramente el presente acuerdo aprobatorio, junto con la normativa urbanística, en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante a efectos de su inmediata entrada en vigor.

Contra el instrumento de planeamiento aprobado podrá interponerse recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de DOS MESES a contar desde el día siguiente de su publicación, de conformidad con lo previsto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso administrativa.

Todo ello sin perjuicio de que se pueda ejercitar cualquier otro recurso o acción que estime oportuno. Alicante, 13 de enero de 2020.- EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO.- Fdo. Miguel Nicolás Halabi Antón.- Inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico número registro 03014-0125.

Normativa



3.1.- USOS Y ORDENANZAS
3.1.1.- USOS Y ORDENANZAS ZONA I SECTOR 3MP

USOS	ZONA I	ZONA II
INDICACION INDUSTRIAL * Obtención y/o transformación de productos mediante procesos industriales.	PRODUCCIÓN INDUSTRIAL. Obtención y/o transformación de productos mediante procesos industriales.	PRODUCCIÓN INDUSTRIAL. Obtención y/o transformación de productos mediante procesos industriales.
ALMACÉN Y COMERCIO MAYORISTA. Guarda y depósito de bienes y productos, así como su venta y distribución a terceros.	ALMACÉN Y COMERCIO MAYORISTA. Guarda y depósito de bienes y productos, así como su venta y distribución a terceros.	ALMACÉN 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.	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.	PRODUCCIÓN ARTESANAL. Obtención y/o transformación de productos mediante procesos no industriales.
ESTACIONAMIENTO. En zona I, en altura y en superficie.	ESTACIONAMIENTO. En zona I, en altura y en superficie.	ESTACIONAMIENTO. En zona I, en altura y en superficie.
CERCAS. Fundamentalmente, la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de asesoramiento, gestión y servicios, de carácter público o privado.	CERCAS. Fundamentalmente, la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de asesoramiento, gestión y servicios, de carácter público o privado.	CERCAS. Fundamentalmente, la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de asesoramiento, gestión y servicios, de carácter público o privado.
COMERCIO. Por la naturaleza de la actividad, se incluyen: <ul style="list-style-type: none"> • Comercio, compra-venta al detalle. • Servicios personales y de hostelería. • Salas de reunión de cualquier tipo, incluso con amoblamiento o decoración musical. • Salas de cine, teatro, salas de conferencias, salas de exposiciones y otros análogos. 		
DEPORTIVO. Actividades deportivas relacionadas con el ocio y bienestar, como gimnasios y pádelas deportivas, balnearios, etc.		
PROFESIONAL DE TRANSPORTES. Instalaciones destinadas a edición de material.		

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

ORDENANZAS URBANÍSTICAS

UNIDAD DE FONENTE	MANZANAS DE CONCESIONES PARA USOS INDUSTRIALES Y DE ALMACÉN (SECTOR 3MP DEL FIDPI), ZONAS I y II
CONCEPCIÓN	ALMACÉN (SECTOR 3MP DEL FIDPI), ZONAS I y II
SUPERFICIE BRUTA	271.533 m ²
SUPERFICIE NETA	213.317 m ²
OCCUPACION EN PLANTA	
En sótano	100%
Sobre rasante	80%
SUPERFICIE CONSTRUIDA SINTEA	
En sótano	100% de ocupación
Sobre rasante	120 m ² /m ²
ALTURAS MÁXIMAS	
En sótano	0,8 o inferiores
Sobre rasante	12 metros m ²
SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS	3 metros m ²
NÚMERO DE PLANTAS	FG + 1 m ² m ²
TIPOLOGÍA	Altiplano m ²



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, valedad 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 SWP Zona I, donde se ubican la estación de autobuses, el barrio de Helodoro 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 3N1

USOS	
UNIDAD PECTUARIA DE LEVANTE	
DARRENA EXTERIOR NAUTICO-DEPORTIVA (SECTOR 3N1)	
ESTACIONAMIENTOS. En señalamiento y en superficie.	
INDUSTRIAS ARTESANALES. Incluidas las actividades de obtención y/o transformación de productos mediante procesos no industriales.	
Usos que no incluyen:	<ul style="list-style-type: none"> • Comercial, comercio de trabajo. • Servicios paratouristas y de hostelería. • Actividades de carácter turístico, incluso con orientación o amenzación turística.
OPORTUNIDADES. Incluidas en este uso, principalmente, la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de asesoramiento, gestión y atención, de carácter público o privado.	
NAUTICO-DEPORTIVO: Edificaciones de apoyo sin forma necesaria para las actividades náutico-deportivas, incluyendo también viviendas para los socios de clubes deportivos, y locales para la prestación de servicios náuticos, incluyendo dependencias federales.	

ORDENANZAS URBANÍSTICAS

CONCEPTOS	UNIDAD PECTUARIA DE LEVANTE
SUPERFICIE BUNTA	52.991 m ²
SUPERFICIE NEVA	42.519 m ²
OCUPACION EN NAVIA	
En edificación	100%
Superficie impermeable	70%
SUPERFICIE CONSTRUIDA SIN EIVA	
En edificación	100%
Superficie impermeable	1 m ² /m ²
ALTURAS MÁXIMAS	
En edificación	0,8 a 1,5 metros
Superficie impermeable	7 metros
NÚMERO DE PLANTAS	PB u. 1
REPLANTACIONES	
A linderos	3 metros*
A carreteras	10 metros
SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS	Su altura
PROPAGANDA	Abierta

Los datos sobre normativa se consultarán desde el momento de su puesta en marcha hasta el momento del folio de la cuenta.

*Se exceptúan del folio de la cuenta e linderos los edificios existentes: meteoestación, edificio del mueble 10 y folio de la cuenta 14.

Ninguna construcción o instalación (incluidos todos sus elementos), así como modificaciones del terreno, podrán intervenir en el área afectada en las zonas de Sordidadero, Aterradillar del Ayoportillo Alicante Bordo Vigorito en todo momento.

Deberá mantenerse acceso público a los edificios del incremento afectado en el mueble 10 y en el primer tramo del dique de obra de levante, desde el mueble 12.

Se deberán preservar las plantaciones existentes hacia el Castillo Santa Catalina, quedando la distancia exacta, en su extremo este, como punto de acceso visual principal desde el mar.

Deberá mantenerse el estado actual que describe sobre el espacio del primer tramo del dique de obra de levante, por lo de mueble 12.