

El plazo de presentación de solicitudes será de DIEZ DÍAS NATURALES, a contar a partir del día siguiente al de la publicación del presente Anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de las Palmas.

Los sucesivos anuncios relacionados con esta convocatoria se publicarán únicamente en los Tablones de Edictos Municipales y en la Página Web del Ayuntamiento.

En Pájara a veintiocho de enero de dos mil dieciséis.

EL CONCEJAL DELEGADO DE PERSONAL,  
Jorge Martín Brito.

545

## ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE PUERTO DEL ROSARIO

### ANUNCIO

608

Aprobada definitivamente por el Consejero de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial, mediante Orden 664, de fecha 16-12-2014, el Plan Especial de Ordenación de la Zona de Servicio del Puerto de Puerto del Rosario, se procede en cumplimiento a lo estipulado en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de Abril, modificada por la Ley 57/2003, de 16 de Diciembre, de Bases del Régimen Local, a la publicación de las Ordenanzas contenidas en la precitada figura de planeamiento.

#### NORMAS URBANÍSTICAS

#### III. NORMAS URBANÍSTICAS

##### III.1. TÍTULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES GENERALES

##### CAPÍTULO PRIMERO: ÁMBITO, OBJETO Y EFECTOS DEL PLAN ESPECIAL

###### Artículo 1. Objeto, contenido y ámbito

1. Constituye el objeto del presente Plan Especial la ordenación jurídica y urbanística los terrenos de la zona de servicio del puerto de Puerto del Rosario, tal y como está definida en el Plan de Utilización de los Espacios Portuarios vigente, que tienen la naturaleza de sistema general portuario, de conformidad con lo

establecido en el artículo 56 del Texto Refundido de la ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante (en adelante TR-LPEMM), aprobado mediante Real Decreto Legislativo 2/2011 de 5 de Septiembre.

2. De igual forma, corresponde al Plan Especial establecer las determinaciones, medidas y previsiones necesarias que garanticen el desarrollo de este sistema general, así como su conexión con el resto de los sistemas generales de transportes, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 37.2 e) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, y el artículo 56.3 del TR-LPEMM.

3. Las determinaciones urbanísticas, establecidas para las distintas áreas de normativa y parcelas sólo serán efectivas para la superficie terrestres ya ejecutadas o emergidas. La efectividad de la ordenación urbanística propuesta para los futuros rellenos y obras marítimas contempladas en los planos de ordenación quedará limitado a la definitiva ejecución de las obras marítimas y de rellenos que se redacten y aprueben mediante el correspondiente proyecto y estudios complementarios por la Autoridad Portuaria de Las Palmas o, en su caso, por Puertos del Estado, de conformidad con el Artículo 58 del TR-LPE y MM.

4. La configuración física de las obras de ampliación de las infraestructuras portuarias, y por tanto de las áreas de normativa y parcelación sobre dichos rellenos y explanadas futuras se representan gráficamente en los planos de ordenación del presente plan especial a los únicos efectos indicativos. Para el definitivo diseño configuración y ejecución de estas nuevas obras de ampliación se actuará de conformidad a lo establecido en el artículo 58 del TR-LPE y MM.

###### Artículo 2. Vinculación con el planeamiento general

El presente Plan Especial se formula en el desarrollo de las previsiones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Puerto del Rosario, aprobado definitivamente en 1995, y en todo caso, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 56.3 del TR-LPEMM, citado anteriormente.

###### Artículo 3. Vigencia del Plan Especial

Las determinaciones del Plan Especial de ordenación de la zona de servicio del puerto de Puerto del Rosario

tendrán vigencia indefinida, sin perjuicio de su modificación y revisión.

#### Artículo 4. Revisión del Plan Especial

1. La Autoridad Portuaria de Las Palmas podrá iniciar el procedimiento de revisión del Plan Especial cuando lo considere conveniente para el interés general, debiendo ajustarse al procedimiento legalmente establecido para su aprobación.

2. En todo caso, deberá procederse a su revisión, cuando se de alguno de los siguientes supuestos:

a) Cuando circunstancias sobrevenidas alteren las hipótesis del Plan, en cuanto a magnitudes básicas, de forma que obliguen a modificar los criterios generales de la ordenación.

b) Cuando se modifique el Plan de Utilización de los Espacios Portuarios por cambio sustancial de los usos básicos, inadecuación para el cumplimiento de los objetivos estratégicos, aparición de nuevas demandas no recogidas que supongan una clara alteración del marco de sus previsiones, o por experimentar un incremento o disminución sustancial del volumen de tráfico de mercancías.

c) Cuando aparezcan nuevas circunstancias de análoga importancia y naturaleza que afecten de forma determinante al carácter del sistema general portuario.

#### Artículo 5. Modificaciones del Plan Especial

1. Se entiende por modificación del Plan toda la alteración de sus determinaciones o de los documentos legalmente exigibles para su aprobación, que no constituya un supuesto de revisión, de acuerdo con lo establecido en el artículo anterior y, en general, las que no afectan al esquema director del Plan o a la globalidad del Plan, aunque incidan aislada y puntualmente sobre alguno de los elementos estructurantes del Plan.

2. Las modificaciones del Plan Especial deberán ajustarse a las normas de competencia y procedimiento de aprobación de aquél, si bien deberán incluir entre su documentación la motivación de la alteración y la justificación de que no afecta a la globalidad del Plan o a su esquema director.

3. No tendrán la consideración de modificaciones del Plan:

a) Los cambios en las alineaciones del Plan Especial introducidos mediante Estudios de Detalle.

b) La ejecución de infraestructuras portuarias que no supongan alteración de la delimitación de la zona de servicio, tales como la construcción y prolongación de muelles, obras de defensa, etc., salvo que afecten de forma notable a la explotación del puerto o al esquema director del Plan.

c) Los ajustes de alineaciones que resulten de la realización de los proyectos de construcción de infraestructuras o de urbanización, por parte de la Autoridad Portuaria.

d) Los cambios que se introduzcan en la definitiva configuración física de las obras de ampliación portuaria respecto de los representados de manera indicativa en los planos de ordenación del plan especial, ocasionados por la redacción y aprobación de los correspondientes proyectos y estudios complementarios por parte de la Autoridad Portuaria de Las Palmas o, en su caso, por Puertos del Estado.

#### Artículo 6. Adecuación de las concesiones a las normas del Plan Especial

1. En los Pliegos reguladores de las concesiones de utilización privativa o exclusiva del dominio público portuario, deberán incluirse en todo caso las condiciones urbanísticas y los usos pormenorizados asignados al área en la que se localice la parcela objeto de concesión.

2. No podrán otorgarse concesiones para usos diferentes de los establecidos en el Plan de Utilización y en el Plan Especial para la correspondiente parcela.

3. Los interesados en obtener una concesión de dominio público portuario podrán solicitar de la Autoridad Portuaria información fehaciente sobre las condiciones urbanísticas y los usos del suelo, aplicables a los terrenos sobre el que se pretenda obtener la concesión.

#### Artículo 7. Documentos constitutivos del Plan Especial

1. El presente plan está constituido por los siguientes documentos:

I) Memoria

II) Estudio Económico-Financiero

### III) Normas Urbanísticas

### IV) Planos de Información

### V) Planos de Ordenación

2. Si bien el contenido normativo del presente plan queda definido por el conjunto de los documentos contenidos en el epígrafe 1 del presente artículo, son los Planos de Ordenación, V), y las Normas Urbanísticas, III, los que poseen un carácter específicamente normativo y de regulación de la actividad urbanística y, por tanto, ésta deberá ajustarse de forma obligada a sus determinaciones.

El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente informativo o explicativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquellos los que prevalezcan.

3. Si se advirtiese discordancia respecto a una determinación urbanística concreta entre los planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos redactados a una escala más amplia, en los que el nivel de detalle es mayor, salvo que la discrepancia responda a un manifiesto error material en el contenido de estos últimos.

## CAPÍTULO SEGUNDO: INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

### Artículo 8. Estudios de Detalle

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 38 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de mayo, estos instrumentos podrán redactarse para el desarrollo de áreas que el Plan Especial no ordene en detalle y remita expresamente a una concreción diferida, dentro de las previsiones del referido artículo 38 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias.

2. Una vez redactado por la autoridad Portuaria, se someterá a informe del ayuntamiento, a cuyo efectos se dará traslado mediante un ejemplar debidamente diligenciado.

3. Transcurrido el plazo de un mes desde la recepción de los documentos señalados anteriormente, se entenderá emitido dicho informe en sentido favorable.

Concluida la anterior tramitación, el Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria elevará el expediente para su aprobación definitiva por el Ayuntamiento. Una vez aprobado, deberá anunciarse dicho acuerdo en uno de los periódicos de mayor tirada de la Comunidad Autónoma y en el Boletín Oficial de la Provincia.

### Artículo 9. Proyectos de urbanización

1. Para la realización integral de las obras de acondicionamiento urbanístico, en ejecución de lo establecido en el Plan Especial, se podrán tramitar y aprobar los correspondientes Proyectos de Urbanización.

2. El procedimiento de aprobación y los órganos componentes serán los previstos en la legislación urbanística autonómica aplicable.

3. Su contenido y documentación se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 41 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, y 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

### Artículo 10. Proyectos de obras ordinarias

De acuerdo con lo establecido en el artículo 145.1 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, la Autoridad Portuaria podrá redactar y aprobar Proyectos de obras públicas ordinarias, que tengan por objeto el desarrollo de algunas determinaciones del Plan Especial o la ejecución de obras de urbanización ordinarias.

### Artículo 11. Proyectos de edificación y construcción

La ejecución de obras de edificación o construcción, así como las de restauración, conservación, acondicionamiento o reestructuración exigirá la previa redacción del correspondiente Proyecto de Edificación o construcción, que se adecuará a lo establecido en la legislación vigente.

### Artículo 12. Obras a efectuar por la Autoridad Portuaria en la zona de servicio

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 59 del TR-LPEMM, las obras que realice la Autoridad Portuaria en el dominio público portuario deberán adaptarse al Plan Especial de Ordenación de la zona de servicio. Para la constatación de este requisito, los

proyectos de edificación, construcción y obras ordinarias aprobados por la Autoridad Portuaria deberán someterse a informe del Ayuntamiento de Puerto del Rosario, que se entenderá emitido en sentido favorable si transcurre un mes desde la recepción de la documentación sin que se hubiera evacuado de forma expresa.

2. A fin de dar cumplimiento a lo establecido en el apartado anterior, la Autoridad Portuaria comunicará al Ayuntamiento, con la antelación necesaria, el inicio de las obras y acompañará el preceptivo Proyecto de obras y los documentos complementarios en su caso.

3. No será el caso anterior para las obras de ampliación o modificación de puertos. Para la ejecución de estas nuevas obras de infraestructuras portuarias o ampliación sobre espacios de agua de los puertos existentes (artículo 58.1 del TR-LPE y MM) no será necesario que dichas obras estén contempladas en la Delimitación de Espacios y Usos Portuarios, ni en el plan especial, siempre que se realicen dentro de la zona del servicio del puerto del que se trate, se hallen incluidas en el Plan de empresa y, cuando proceda en el Plan Director de Infraestructuras. En estos casos se deberá dar audiencia a la autoridad autonómica competente en materia de ordenación del territorio.

4. En ningún caso se podrán realizar obras de rellenos y ampliación de las infraestructuras portuarias que no tengan como destino final uno de los usos portuarios que se definen en el artículo 72.1 del TR-LPE y MM).

5. En todo caso las obras de edificación e instalaciones a realizar en la zona de servicio del puerto habrán de cumplir la servidumbre aeroportuaria establecidas en las hojas de planos 04 de los planos de Ordenación de la documentación gráfica del presente Plan. Y en concreto la establecida en el Real Decreto 1.839/2009 de 27 de noviembre por la que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Fuerteventura (BOE número 25 de 29 de enero de 2010).

Artículo 13. Obras a efectuar por los concesionarios en la zona de servicio

1. La realización de las obras de edificación y construcción por los concesionarios de dominio público portuario estarán sujetos al deber de obtener licencia municipal.

2. La eficacia de las licencias obtenidas con anterioridad a la concesión quedará demorada al efectivo otorgamiento de ésta por la Autoridad Portuaria.

3. Previamente al otorgamiento de la concesión o, en su caso, en las bases de la convocatoria del concurso, la Autoridad Portuaria informará a los particulares de la normativa del Plan Especial que sea de aplicación a la parcela en cuestión.

4. En la solicitud de concesión, el concesionario incluirá los datos e informaciones necesarios para que pueda comprobarse el cumplimiento de la citada normativa, así como un epígrafe específico, en el que demostrará su cumplimiento.

5. El concesionario que solicite la oportuna licencia municipal de obras deberá acompañar a su petición y proyecto, el documento administrativo de otorgamiento de la concesión, en el que figuren los usos asignados por el Plan Especial a la parcela, así como las condiciones urbanísticas que le afecten.

6. En ningún caso se podrán realizar obras de relleno y ampliación de las infraestructuras portuarias que no tengan como destino final uno de los usos portuarios que se definen en el artículo 72.1 del TR-LPE y MM.

7. En todo caso tendrán que cumplir lo establecido en el apartado 5 del artículo 12 de las presentes Normas.

### III.2. TÍTULO I. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

#### CAPÍTULO PRIMERO: ORDENACIÓN DEL SUELO

##### Artículo 14. Instrumentos de ordenación

El Plan Especial define la ordenación de la zona de servicio del Puerto de Puerto del Rosario mediante tres instrumentos: a) el Esquema Director; b) la Calificación del Suelo; y c) las normas particulares para cada área.

#### CAPÍTULO SEGUNDO: ESQUEMA DIRECTOR

##### Artículo 15. El Esquema Director

1. El Esquema Director define la estructura funcional que se adopta para la zona de servicio.

2. El Esquema Director está constituido por:

a) Las áreas funcionales

b) Los accesos y principales infraestructuras de transporte

c) Los recintos con regímenes administrativos singulares (accesos controlados, etc.)

3. El Esquema Director se recoge en el Plano número 1 de los planos de ordenación del presente Proyecto.

## SECCIÓN 1ª

### ÁREAS FUNCIONALES

#### Artículo 16. Áreas Funcionales

A efectos del presente Plan Especial, se enciende por área funcional el ámbito de la zona de servicio que se destina genéricamente a una actividad específica. Constituye, por tanto, la expresión del objetivo funcional al que se orientan el conjunto de las infraestructuras, edificios e instalaciones del área.

#### Artículo 17. Tipos de áreas funcionales

Se establecen las siguientes áreas funcionales:

a) Área funcional Puerto Comercial

b) Área funcional de Integración Puerto-Ciudad

c) Área funcional de Muelle de Cruceros

d) Área funcional náutico, deportivo y pesquero

e) Área funcional de espacios libres y de ocio

#### Artículo 18. Área funcional Puerto Comercial

Comprende aquellos terrenos de la zona de servicio dedicadas a actividades portuarias comerciales propiamente dichas. Es decir, a las actividades de carga y descarga de buques de pasajeros, mercancías y pesca, las de maniobra y manipulación en los muelles, el almacenaje, ya sea cubierto o descubierto, incluidas las lonjas, las cámaras frigoríficas y las fábricas de hielo, el avituallamiento o reparación de embarcaciones, las áreas o instalaciones al servicio del transporte de pasajeros, vehículos, mercancías y, en general, las que

sean precisas para que la Autoridad Portuaria pueda desarrollar los objetivos y las funciones que le encomienda la legislación portuaria vigente.

#### Artículo 19. Área funcional de Integración Puerto-Ciudad

Incluye aquellos tramos de la zona de servicio en los que se produce una fuerte interacción con el entorno urbano y que, en principio, aunque no son explícitamente necesarias para la actividad portuaria comercial, pueden cumplir funciones de integración entre el puerto y la ciudad.

#### Artículo 20. Área funcional de Muelle de Cruceros

Comprende los terrenos de la zona de servicio destinados principalmente a actividades de carga y descarga de buque de pasajeros, e instalaciones al servicio del transporte de las mismas. Estación marítima y áreas comerciales que se necesitan para la adecuación a las nuevas circunstancias y exigencias portuarias.

#### Artículo 21. Área funcional Náutica Deportiva y Pesquera

Comprende los terrenos y las aguas de la zona de servicio para desarrollar el Puerto Deportivo y Pesquero, con todo su equipamiento y usos necesarios para desarrollar tal actividad, cuidando especialmente su integración en el entorno urbano en donde se desarrolla.

#### Artículo 22. Área funcional de Espacios Libres y de Ocio

Se recogen en esta área los tramos de la zona de servicio que, no cumpliendo ningún uso específico en relación al Puerto, se destinan a espacios libres y de ocio para disfrute del mar.

## SECCIÓN 2ª

### ACCESOS Y PRINCIPALES INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE

#### Artículo 23. Accesos e Infraestructuras de transporte

En el Esquema Director se recogen los accesos y principales infraestructuras de transporte que garantizan la funcionalidad del sistema general portuario.

## SECCIÓN 3ª

## RECINTOS CON RÉGIMENES ADMINISTRATIVOS SINGULARES

Artículo 24. Recintos con regímenes administrativos singulares

En el Esquema director se identifica aquella parte de la zona de servicio en la que, debido al régimen administrativo de sus actividades, se considera necesaria la existencia de un control permanente de accesos, lo que la constituye en recinto específico.

## CAPÍTULO TERCERO: CALIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 25. Calificación del suelo

1. Se entiende por calificación del suelo en el presente Plan Especial, al conjunto de determinaciones que definen la ordenación de la zona de servicio y le asignan un uso pormenorizado.

2. Calificación del suelo se establece a través de:

- a) La definición de la red viaria y los equipamientos
- b) La delimitación de las Áreas de Normativa
- c) Las Normas Particulares para cada área de normativa

3. La calificación del suelo se define mediante el Plano de Red Viaria y Equipamientos (Plano número 02), en el que figuran las alineaciones que delimitan la red viaria y los equipamientos, el Plano de Áreas de Normativa (Plano número 03), en el que delimitan éstas, y el Título II de estas Normas.

Artículo 26. Alineaciones

Se definen como todas aquellas líneas contenidas en los planos que reflejan un hecho físico, un límite de uso o de ocupación del Dominio Público Portuario.

Artículo 27. Normativa ambiental

Las actividades y usos a ejercitar en la zona de servicio se ajustarán a lo establecido en la legislación medioambiental, que resulte de aplicación., debiendo en cualquier caso sujetarse a lo dispuesto en el artículo 72 del TR-LPEMM; y en la siguiente legislación:

- Real Decreto 1/2008 de 11 de enero, “Texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de Proyectos” (BOI número 23 de 26 de enero de 2008).

- Real Decreto 1.131/1988 de 30 de septiembre, por el que se aprobó el “Reglamento de ejecución del Real Decreto Legislativo de Evaluación de Impacto Ambiental”.

- Ley 22/1988 de Costas de 28 de julio, con las modificaciones introducidas por las siguientes leyes:

- Ley 53/2002 de 30 de diciembre, “Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social”, con las siguientes modificaciones Artículo 12 (apartado), 84 (apartado 4 y 7), 102, 111 y 114; Disposición transitoria tercera, (apartado 3) y las cantidades: Artículos 74 (apartado 4) y 78 (apartado 3).

- Ley 13/2003, de 23 de mayo, “Reguladora del Contrato de Concesión de obras públicas”, con las siguientes modificaciones: Artículos 54 y 85 (apartado 6).

- Ley 42/2007 de 13 de diciembre, “Patrimonio Natural y de la Biodiversidad”, con la modificación del artículo 84 y la Disposición adicional novena: Anexos I, II y III.

- Resolución de 21 de noviembre de 2011, de la subsecretaría, por lo que se convierte en euros las cuantías correspondientes a las sanciones impuestas en el ámbito del Ministerio de Medio Ambiente, con las siguientes modificaciones: Artículos 97 y 99.

- Ley 25/2009 de 22 de diciembre, de “Modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades, de servicio y su ejercicio”, con los añadidos: Artículo 53 (capítulo 1, segundo párrafo) y 74 (apartado 3, segundo párrafo) y modificación artículo 75 (apartado 1).

- Real Decreto 60/2011 de 21 de enero, sobre las “Normas de calidad ambiental en el ámbito de la política de aguas”, que deroga, los Anexos I, II y III.

- Real Decreto 1.471/1989 de 1 de diciembre por el que se aprueban el “Reglamento General para el Desarrollo y Ejecución de la Ley 22/1988 de Costas de 28 de julio.

- Ley 11/1990 de 13 de julio, del Parlamento de Canarias, de “Prevención del Impacto Ambiental”.

- Ley 7/2011, de 5 de abril, de actividades clasificadas y espectáculos públicos y otras medidas administrativas complementarias.

- Ley 34/2007 de 15 de noviembre de “Calidad del aire y protección de la atmósfera” (BOE número 275 de 16 de noviembre 2007).

- Real Decreto 2.414/1961 de 30 de noviembre por el que se aprueba el “Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas”, modificada por:

- Real Decreto 560/2010 de 7 de mayo, por el que se modifica diversas normas reglamentarias en materia de seguridad industrial para adecuarlas a la Ley 25/2009 de 22 de diciembre anteriormente citada.

- Real Decreto 2.085/1994 de 20 de octubre por el que se aprueba el “Reglamento de Instalaciones Petrolíferas”, modificada por el Real Decreto 1.523/1999 de 1 de Octubre.

- En general cualquier otra Norma medioambiental que resulte de aplicación por razón de la materia.

#### CAPÍTULO CUARTO: EDIFICIOS PROTEGIDOS

##### Artículo 28. Edificios protegidos

Edificios protegidos: son aquellos que por sus valores arquitectónicos o históricos se consideran deben conservarse manteniendo mayoritariamente sus características externas.

No se localiza dentro del ámbito de este Plan ningún edificio que merezca por aquellas circunstancias tal consideración.

#### III.3. TÍTULO II. NORMAS PARTICULARES PARA CADA ÁREA DE NORMATIVA

##### Artículo 29. Normas particulares para cada área

1. Se denominan Normas Particulares al conjunto de determinaciones del Plan Especial, que son de aplicación específica para cada una de las áreas de normativa delimitadas en el Plano número 03, de Áreas de Normativa.

2. El cumplimiento de las Normas Particulares del área correspondiente no garantiza la legalidad de una actuación, debiéndose, en cualquier caso, cumplir el conjunto de estas normas.

Las Normas Particulares se configuran mediante las siguientes determinaciones:

a) Las condiciones de parcelación, en las que pueden establecerse magnitudes o dimensiones mínimas de las parcelas susceptibles de concesión en el área.

b) Las condiciones de edificación, en las que pueden concretarse los valores o contenidos de los parámetros de edificabilidad, porcentajes de ocupación de suelo por la edificación, altura máxima tipología y condiciones estéticas de la edificación permitida en el área.

c) Las condiciones de uso, en las que se detallan los usos pormenorizados permitidos en cada área.

d) Las condiciones de acceso y estacionamiento, en las que se establecen las dotaciones mínimas de plaza de estacionamiento obligadas en edificios, parcelas o en el conjunto del área y se dan indicaciones sobre la red viaria.

e) Condiciones de tramitación y desarrollo, en las que se precisan los procedimientos a seguir para el desarrollo de las actuaciones previstas en un área o, en su caso, la forma de modificar la ordenación propuesta.

##### Artículo 30. Usos pormenorizados

Se define como uso pormenorizado cada uno de los usos concretos a los que se destinan las parcelas en que la ordenación descompone la zona de servicio del puerto.

##### Artículo 31. Tipo de usos pormenorizados

1. Se establecen los siguientes tipos de usos pormenorizados:

a) Uso de transporte y comunicaciones

b) Uso de maniobra y manipulación de mercancías

c) Uso de almacenaje

d) Uso pesquero

- e) Uso logístico
- f) Uso industrial
- g) Uso comercial y terciario
- h) Uso de equipamiento
- i) Uso de servicios y equipamientos portuarios
- j) Uso de infraestructuras y servicios
- k) Uso de espacio libre portuario

2. Estos usos pormenorizados se descomponen en categorías, que precisan su contenido.

3. Para cada uso pormenorizado se establecen las actividades principales características asociadas al mismo, así como las que se consideren compatibles con éstas.

4. Dada la naturaleza de la actividad portuaria, en las áreas funcionales definidas pueden coexistir diferentes usos pormenorizados sobre las mismas parcelas, regulándose en los respectivos artículos que desarrollan la normativa particular de cada área los diferentes usos pormenorizados que pueden desarrollarse en las correspondientes Áreas de Normativa.

Artículo 32. Usos pormenorizado transportes y comunicaciones (TC)

1. Se asigna a aquellos espacios que sirven de soporte para la estructura de comunicaciones que articula las diferentes áreas del Puerto y que lo conecta con el exterior, cualquiera que sea el modo de transporte que se emplee.

2. Dentro del uso red de comunicaciones se establecen las siguientes categorías:

a) Red Viaria Rodada (RVR): Se asigna al espacio destinado de forma exclusiva a la circulación de vehículos y peatones. Dentro de este uso pormenorizado se incluyen distintas categorías que no se diferencian expresamente: la red viaria principal, constituida por los viales que estructuran la zona de servicio y aseguran la comunicación de las diversas partes de éste entre sí y con el exterior; la red viaria secundaria, formada por el resto de los viales y el estacionamiento, constituido por las superficies destinadas al

estacionamiento de vehículos, tanto ligeros como pesados.

b) Red Viaria Peatonal (RVP): Se asigna el espacio destinado de forma exclusiva a la circulación de peatones y vehículos no motorizados.

3. Se considera asimilable o compatible al uso de red viaria la instalación de estaciones de servicio, aunque a la hora de autorizar su implantación se tendrá en cuenta la idoneidad de la ubicación atendiendo a los usos colindantes y a la normativa vigente.

4. En caso de que, de manera excepcional, una parte de esta zona de uso pormenorizado tuviera un uso exclusivo por parte de un usuario del puerto, la superficie utilizada deberá estar ligada a la concesión.

Artículo 33. Uso pormenorizado de maniobra y manipulación de mercancías (MM)

1. Corresponde a aquellas áreas de la zona de servicio en las que se realiza el trasvase de mercancías o personas entre modos terrestres y marítimos. Incluye, por tanto, las áreas terrestres destinadas a la carga, descarga y manipulación de mercancías, así como las destinadas a embarque y desembarque de pasajeros, situadas junto al cantil de los muelles.

2. Se consideran elementos y actividades asimilables o compatibles con este uso:

a) Las infraestructuras portuarias de carga y descarga de mercancías y pasaje y, en general, todas las ligadas al tráfico marítimo que se desarrollan en las inmediaciones de las líneas de atraque.

b) El almacenaje provisional de las mercancías, según disponga la Autoridad Portuaria.

c) Las concesiones relacionadas con las actividades anteriores.

d) Estaciones de servicio para abastecer a buques o a vehículos terrestres.

e) Excepcionalmente, el almacenaje permanente en silos o depósitos, que por sus especiales instalaciones requieran localizarse junto al cantil del muelle.

f) Las concesiones relacionadas con las actividades anteriores, así como pequeños módulos de servicios a tripulaciones, incluidos aseos y quioscos de despacho

de bebidas y otros bienes que puedan necesitarse en áreas alejadas de zonas donde existen este tipo de servicios.

3. En caso de que una parte de esta zona de uso pormenorizado tuviera un uso exclusivo por parte de un usuario del puerto, la superficie utilizada deberá estar ligada a la concesión.

Las áreas reservadas para el uso pormenorizado de maniobra y manipulación de mercancías están grafiadas en el Plano 02 de “Red Viaria y Equipamiento”.

#### Artículo 34. Uso pormenorizado almacenaje (A)

1. Se asigna a aquellas áreas en las que se almacenan las mercancías desembarcadas o en espera de embarque o de realización de operaciones de manipulación.

2. El almacenaje podrá tener las siguientes casuísticas:

a) Almacenaje descubierto en plataformas o parcelas que, cerradas o no, no estén edificadas.

b) Almacenaje cubierto en tinglados, naves, silos o depósitos específicamente contruidos para ese fin.

c) Almacenaje en recintos cerrados en los que se combinan las áreas cubiertas y descubiertas, junto con instalaciones necesarias para la manipulación de la mercancía.

d) Almacenaje de vehículos en áreas descubiertas o en edificios para almacenaje de vehículos automóviles o remolques en espera de embarque.

3. Se consideran elementos y actividades asimilables o compatibles con este uso:

a) El almacenamiento, tanto con carácter provisional como permanente.

b) Actividades logísticas.

c) Servicios y operaciones complementarias relacionadas con las actividades anteriores, incluso de servicio o equipamiento, necesarias para el correcto desarrollo de la actividad portuaria, como oficinas administrativas y de vigilancia, servicios a los trabajadores de las instalaciones portuarias, servicios a la maquinaria o vehículos portuarios, etc.

#### Artículo 35. Uso pormenorizado pesquero (P)

1. Se asigna a aquellas áreas destinadas al desembarque, manipulación, distribución, comercialización o tratamiento de pesca.

2. Se consideran elementos y actividades asimilables o compatibles con este uso:

a) El almacenamiento, tanto con carácter provisional como permanente.

b) Actividades logísticas.

c) Servicios y operaciones complementarias relacionadas con las actividades anteriores, incluso de servicio o equipamiento, necesarias para el correcto desarrollo de la actividad pesquera, como oficinas administrativas y de vigilancia, servicios a los trabajadores de las instalaciones pesqueras, etc.

#### Artículo 36. Uso pormenorizado logístico (L)

1. Se aplica a las parcelas de la zona de servicio en las que se desarrollan actividades logísticas, de apoyo las actividades portuarias y de transporte, agrupadas en zonas específicamente ordenadas y diseñadas para operadores logísticos.

2. Se consideran elementos y actividades asimilables o compatibles con este uso:

a) Actividades destinadas específicamente a operadores logísticos: transporte y distribución, montaje, empaquetado, caracterización, limpieza, finalización, grupaje, etc.

b) Servicios ligados al transporte o a los operadores del mismo, tales como la restauración, servicios administrativos, estaciones de servicio, etc.

c) Aparcamiento de vehículos pesados o ligeros.

#### Artículo 37. Uso pormenorizado industrial (I)

1. Corresponde a aquellas parcelas de la zona de servicio del puerto en las que se desarrollan actividades industriales, de almacenaje y de talleres, de apoyo a las actividades portuarias.

2. Dentro del uso industrial se establecen las siguientes categorías:

a) Industrial/Comercial (IC): áreas en las que coexisten los usos industriales o de almacenaje, vinculados a la actividad comercial del puerto.

b) Industrial/Construcción y Reparación Naval (INV), áreas destinadas a acoger usos ligados a la construcción, reparación y mantenimiento de barcos.

c) Industrial/Parking (IP): áreas en las que coexisten usos industriales con edificios de aparcamiento para vehículos que pueden estar al servicio de las áreas urbanas contiguas.

3. Se consideran elementos y actividades asimilables o compatibles con este uso:

a) Actividades industriales de transformación o montaje relacionadas directa o indirectamente con el tráfico portuario.

b) Actividades de servicio o apoyo a la maquinaria o vehículos portuarios, talleres de reparaciones, distribuidores de material portuario, locales de exposición y venta de maquinaria, etc.

c) Servicios, equipamientos y dotaciones complementarios de las actividades anteriores, incluyendo estaciones de servicio de combustible, restauración, equipamientos sociales y comerciales, terciario de oficinas, de dotación al área.

d) Dentro de las parcelas edificables son usos compatibles los locales destinados al personal de vigilancia, garajes y oficinas.

e) Quedan expresamente prohibidas las actividades nocivas y peligrosas que incumplan la normativa general vigente en materia de protección al medio ambiente.

Artículo 38. Uso pormenorizado Comercial-Terciario (CT)

1. Se aplica a las parcelas de la zona de servicio en las que se desarrollan actividades de tipo terciario, fundamentalmente no ligadas directamente a la actividad portuaria.

2. Existe un amplio abanico de elementos y actividades asimilables o compatibles con este uso, pudiendo tener cabida actividades no recogidas expresamente en el listado siguiente:

a) Actividades comerciales o representativas

b) Comercio al por menor

c) Oficinas

d) Restauración

e) Centros Tecnológicos de Investigación o asimilables

f) Servicios diversos asociados al Puerto (compatibles en esta zona aunque preferiblemente orientados a la zona de uso pormenorizado de servicios y equipamientos portuarios

g) Equipamientos

h) Aparcamiento de vehículos ligeros

Artículo 39. Uso pormenorizado de equipamiento (E)

1. Se aplica a las parcelas o edificios destinados con carácter permanente a la prestación de servicios sociales o administrativos o al desarrollo de actividades culturales, recreativas, etc.

2. Se consideran elementos y actividades asimilables o compatibles con este uso las actividades correspondientes a la Administración Pública, defensa, actividades sanitarias y veterinarias, servicios sociales, bibliotecas, archivos, museos, educación, actividades deportivas, actividades recreativas diversas, sedes de organismos extraterritoriales.

Artículo 40. Uso pormenorizado de servicios y equipamientos portuarios (SEP)

1. Se aplica a las parcelas o edificios destinados con carácter permanente a la prestación de servicios sociales o administrativos o equipamientos al servicio de la actividad portuaria.

2. Se incluye como elementos y actividades asimilables o compatibles con este uso un amplio abanico de servicios y equipamientos ligados a la actividad portuaria que n se cierra con el siguiente listado:

a) Oficinas y servicios administrativos del Puerto

b) Aduana

c) Policía y seguridad del recinto

d) Cruz Roja u otros organismos asistenciales

e) Servicios al personal, vehículos o instalaciones del Puerto

f) Talleres de reparación y mantenimiento, industria y almacenaje en relación a la náutica-deportiva y de pesca

g) Tratamiento de residuos procedentes de buques

h) Estacionamiento de vehículos ligeros y pesados

i) Comercial de apoyo al resto de los usos

Artículo 41. Uso pormenorizado Infraestructuras y servicios (IS)

1. Se aplica a las parcelas o edificios destinados con carácter permanente a acoger infraestructuras, instalaciones, transformadores etc., al servicio del resto de las actividades.

2. La modificación, sustitución, traslado, etc., de estos elementos o la creación de otros nuevos sobre otros usos pormenorizados no tiene incidencia en el planeamiento al considerarse elementos no sustanciales.

Artículo 42. Uso pormenorizado espacio libre portuario (EL)

Constituyen espacios de transición entre los usos portuarios y el territorio circundante, con vocación de uso público, salvo aquellos espacios residuales que por sus condiciones topográficas no lo permiten.

Dentro de este uso se establecen las siguientes categorías:

a) Espacios Libres (EL): Es el asignado a las zonas del puerto que, bien se destinan con carácter permanente a usos ciudadanos o bien, cumpliendo funciones portuarias, se consideran compatibles con éstos

Dentro de este uso pormenorizado se incluyen distintas categorías que no se diferencian expresamente: jardines, paseos y áreas peatonales, muelles y áreas anejas compatibles con usos ciudadanos, áreas asociadas a instalaciones náutico-deportivas o espacios libres anejos al viario.

La Autoridad Portuaria reglará, en su caso, el acceso ciudadano a estas áreas en aras a garantizar el cumplimiento de sus funciones portuarias.

Se consideran elementos y actividades asimilables o compatibles con este uso:

a. Almacenamiento ocasional de embarcaciones o mercancías.

b. Circulación restringida de vehículos

c. Actividades de varada o puesta en seco de embarcaciones deportivas

d. Pequeñas reparaciones, armamento o aparejado de las embarcaciones deportivas.

e. Actividades de servicio o vigilancia

f. Guarda de embarcaciones deportivas. Paseo y estancia peatonal

g. Espectáculos públicos

h. Restauración

i. En general, actividades de esparcimiento de la población que no supongan una ocupación del espacio libre de forma permanente.

b) Espacios Libres Residuales (ELR): Se asigna a los espacios libres que por sus condiciones topográficas o funcionales no son aptos para el uso ciudadano. Constituyen espacios de transición con los límites terrestres del Puerto (taludes, etc.) o de encuentro con la lámina de agua con la función de protección y resguardo de márgenes.

Artículo 43. Áreas de Normativa

1. Se define como área de normativa, cada uno de los ámbitos interiores a la zona de servicio para los que establece una normativa homogénea el presente Plan Especial.

2. En el presente Plan Especial se establecen las siguientes áreas de normativa.

• **ÁREA MUELLE COMERCIAL:**

En la que se distinguen las siguientes zonas:

- **EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO TERCIARIO (AFT)**

- **ALMACENAJE Y LOGÍSTICA (AFA)**

- POLIVALENTE (AFP)

- MERCANCÍA GENERAL (AFMG)

• ÁREA DE INTEGRACIÓN PUERTO-CIUDAD

• ÁREA MUELLE CRUCEROS

• ÁREA NÁUTICO-DEPORTIVA Y PESQUERA

• ÁREA DE ESPACIOS LIBRES Y DE OCIO

3. La delimitación de las áreas de normativa se establece en el plano número 3, de Áreas de Normativa.

4. Las condiciones particulares para cada área de normativa se establecen en los capítulos siguientes.

Artículo 44. Normas particulares ÁREA MUELLE COMERCIAL

La superficie total del área es 189.405 m<sup>2</sup>. Las parcelas son las señaladas en el plano 3.1 de Áreas de Normativa.

Artículo 44.1 Normas particulares para el Área de Equipamiento Administrativo-Terciario (AFT)

1. Ámbito y superficie

Ámbito: Es el señalado en el Plano número 3.1 de Áreas de Normativa

Superficie: 4.196 m<sup>2</sup>

2. Alineación y condicionantes de parcelación

Parcela mínima: 250 m<sup>2</sup>

Excepcionalmente, la Autoridad Portuaria podrá autorizar parcelas inferiores al mínimo para ubicar servicios o instalaciones específicas.

3. Condiciones de edificación

Ocupación máxima de la parcela: 60%

Altura máxima de la parcela: 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Calidad de la edificación:

La Autoridad Portuaria podrá exigir a los concesionarios cambios en el diseño, materiales y color de dichos parámetros para adecuarlos a la calidad requerida por su emplazamiento.

4. Condiciones de uso

Usos pormenorizados permitidos:

• Comercial-Terciario

• Equipamientos

• Servicios y Equipamientos portuarios

• Infraestructuras y servicios

5. Condiciones de accesos y aparcamiento

No se establecen

6. Condiciones de tramitación y desarrollo

En general, se pueden distinguir dos casos:

a) Directamente, procediendo a la delimitación de las parcelas ya indicadas en el plano, mediante la estructura proporcionada por el viario indicativo de los planos 02. "Red Viaria y Equipamiento" de los Planos de Ordenación, del presente Plan Especial.

b) Mediante la realización de Proyectos de obras de Urbanización, en las que se defina el nuevo viario de referencia para la reparcelación y el otorgamiento de las correspondientes autorizaciones y/o concesiones.

Artículo 44.2 Normas particulares para el Área Polivalente (FP)

1. Ámbito y superficie

Ámbito: Es el señalado en el Plano número 3.1 de Áreas de Normativa

Superficie: 33.698 m<sup>2</sup>

2. Alineación y condicionantes de parcelación

Delimitación:

Las parcelas quedarán delimitadas por las alineaciones exteriores de manzana y por las divisiones internas que establezca la Autoridad Portuaria, en proyectos de construcción y concesiones. La parcelación reflejada en los planos es puramente indicativa.

Parcela mínima: 120 m<sup>2</sup>

Excepcionalmente, la Autoridad Portuaria podrá

autorizar parcelas inferiores al mínimo para ubicar servicios o instalaciones específicas.

### 3. Condiciones de edificación

Ocupación máxima de la parcela: 60%

Altura máxima de la edificación: 12 metros

Podrá superarse la altura máxima establecida:

- En instalaciones técnicas que así lo requieran
- En edificios destinados al almacenaje de gráneles

Edificabilidad máxima de la parcela: 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Calidad de edificación:

Los parámetros de los edificios que se sitúen sobre los muelles o sean visibles, en general, deberán tratarse como fachadas. La Autoridad Portuaria podrá exigir a los concesionarios cambios en el diseño, materiales y color de dichos parámetros para adecuarlos a la calidad requerida por su emplazamiento.

### 4. Condiciones de uso

Usos pormenorizados permitidos:

- Transportes y Comunicaciones
- Almacenaje
- Maniobra y manipulación de mercancías
- Servicios y equipamientos portuarios
- Logístico
- Infraestructuras y servicios

### 5. Condiciones de accesos y aparcamiento

En nuevas concesiones, siempre que puedan disponer de acceso desde vías secundarias o internas, no se permitirá la construcción de ningún acceso directo desde el viario principal.

En cualquier caso, las “vías secundarias” necesarias para el desarrollo del uso, se definirán de acuerdo a las concesiones Administrativas autorizadas por la Autoridad Portuaria.

Los accesos rodados a parcelas tendrán una anchura máxima de 5 metros, salvo autorización especial motivada.

En el interior de la parcela, deberán preverse las plazas de estacionamiento de pesados necesarias para alojar a los vehículos propiedad de la empresa concesionaria y a los que deban estacionarse en ella habitualmente. En su caso, en el interior de las parcelas, se preverán las plazas de estacionamiento de ligeros necesarias para que, conjuntamente con las resultantes en el tramo de calle a que de frente la parcela, alcancen un estándar mínimo de 1 plaza por cada 150 m<sup>2</sup> de edificación suplementaria destinada a oficinas, aplicándose los siguientes coeficientes reductores:

- Parcelas hasta los 1.000 m<sup>2</sup>, al criterio básico, se multiplicará por un coeficiente igual a 1
- Parcelas entre 1.000 y 5.000 m<sup>2</sup>, al criterio básico, se aplicará un coeficiente igual a 0,75
- Parcelas mayores a 5.000 m<sup>2</sup>, al criterio básico, se aplicará un coeficiente igual a 0,60

### 6. Condiciones de tramitación y desarrollo

En general, se pueden distinguir dos casos:

a) Directamente, procediendo a la delimitación de las parcelas ya indicadas en el plano, mediante la estructura proporcionada por el viario indicativo de los planos 02, “Red Viaria y Equipamientos” de los Planos de Ordenación, del presente Plan Especial.

b) Mediante la realización de Proyectos de obras de urbanización, en las que se defina el nuevo viario de referencia para la reparcelación y el otorgamiento de las correspondientes autorizaciones y/o concesiones.

Con independencia de lo anterior, en esta zona de podría redistribuir el volumen edificatorio global asignado, mediante la redacción del correspondiente Estudio de Detalle (ED), de acuerdo con el contenido establecido en el artículo 8 de las presentes Normas.

Artículo 44.3 Normas particulares para el Área de (AFMG)

#### 1. Ámbito y superficie

Ámbito: Es el señalado en el Plano número 3.1 de Áreas de Normativa Superficie: 46.102 m<sup>2</sup>

## 2. Alineación y condicionantes de parcelación

Parcela mínima: 1.000 m<sup>2</sup>

Excepcionalmente, la Autoridad Portuaria podrá autorizar parcelas inferiores al mínimo para ubicar servicios o instalaciones específicas.

## 3. Condiciones de edificación

Ocupación máxima de la parcela: 60%

Altura máxima de la edificación: 15 metros

Podrá superarse la altura máxima establecida:

- En instalaciones técnicas que así lo requieran
- En edificios destinados al almacenaje de graneles

Edificabilidad máxima de la parcela: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Calidad de la edificación.

Los paramentos de los edificios que se sitúen sobre los muelles o sean visibles, en general, deberán tratarse como fachadas. La Autoridad Portuaria podrá exigir a los concesionarios cambios en el diseño, materiales y color de dichos parámetros para adecuarlos a la calidad requerida por su emplazamiento.

## 4. Condiciones de uso

Usos pormenorizados permitidos:

- Transportes y Comunicaciones
- Almacenaje
- Industrial
- Maniobra y manipulación de mercancías
- Servicios y equipamientos portuarios
- Logístico
- Infraestructuras y servicios

## 5. Condiciones de accesos y aparcamiento

En cualquier caso, las “vías secundarias” necesarias para el desarrollo del uso, se definirán de acuerdo a las concesiones Administrativas autorizadas por la Autoridad Portuaria.

Las concesiones resolverán en el interior de la parcela las necesidades de estacionamiento, tanto de ligeros como de pesados.

Para ello, en el proyecto que acompañe a la solicitud de concesión deberá incluirse un estudio del tráfico de acceso y salida previsto, de las colas de espera que puedan generarse y de las plazas de estacionamiento de empleados y visitantes que sean necesarias, así como un plano en que quede reflejada la localización de los aparcamientos y colas de espera, de forma que éstas en ningún momento puedan afectar al viario principal o secundario.

## 6. Condiciones de tramitación y desarrollo

En general, se pueden distinguir dos casos:

a) Directamente, procediendo a la delimitación de las parcelas ya indicadas en el plano, mediante la escritura proporcionada por el viario indicativo de los planos 02, “Red Viaria y Equipamientos” de los Planos de Ordenación, del presente Plan Especial.

b) Mediante la realización de Proyectos de obras de urbanización, en las que se define el nuevo viario de referencia para la reparcelación y el otorgamiento de las correspondientes autorizaciones y/o concesiones.

Artículo 44.4 Normas particulares para el Área de Almacenaje y Logística (AFA)

### 1. Ámbito y superficie

Ámbito: Es el señalado en el Plano número 3.1 de Áreas de Normativa Superficie: 43.580 m<sup>2</sup>

### 2. Alineación y condicionantes de parcelación

Delimitación:

Las parcelas quedarán delimitadas por las alineaciones exteriores de manzana y por las divisiones internas que establezca la Autoridad Portuaria en los proyectos de construcción y concesiones que se autoricen. La parcelación reflejada en los planos es puramente indicativa.

Parcela mínima: 120 m<sup>2</sup>

Excepcionalmente, la Autoridad Portuaria podrá autorizar parcelas inferiores al mínimo para ubicar servicios o instalaciones específicas.

### 3. Condiciones de edificación

Ocupación máxima de la parcela: 8%

Altura máxima de la edificación: 15 metros

Podrá superarse la altura máxima establecida:

- En instalaciones técnicas que así lo requieran
- En edificios destinados al almacenaje de gráneles

Edificabilidad máxima de la parcela: 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Calidad de la edificación:

Los parámetros de los edificios que se sitúen sobre los muelles o sean visibles, en general, deberán tratarse como fachadas. La Autoridad Portuaria podrá exigir a los concesionarios cambios en el diseño, materiales y color de dichos parámetros para adecuarlos a la calidad requerida por su emplazamiento.

### 4. Condiciones de uso

Usos pormenorizados permitidos:

- Transportes y Comunicaciones
- Almacenaje
- Industrial
- Servicios y equipamientos portuarios
- Logístico
- Infraestructuras y servicios

### 5. Condiciones de accesos y aparcamiento

En nuevas concesiones, siempre que puedan disponer de acceso desde vías secundarias o internas, no se permitirá la construcción de ningún acceso desde el viario principal.

Los accesos rodados a parcelas tendrán una anchura máxima de 5 metros, salvo autorización especial motivada.

En cualquier caso, las “vías secundarias” necesarias para el desarrollo del uso, se definirán de acuerdo a las concesiones Administrativas autorizadas por la Autoridad Portuaria.

En el interior de la parcela, deberán preverse las plazas de estacionamiento de pesados necesarias para alojar a los vehículos propiedad de la empresa concesionaria

y a los que deban estacionarse en ella habitualmente. En su caso, en el interior de las parcelas, se preverán las plazas de estacionamiento de ligeros necesarias para que, conjuntamente con las resultantes en el tramo de calle a que de frente la parcela, alcancen un estándar mínimo de 1 plaza por cada 150 m<sup>2</sup> de edificación. Añadiéndose una plaza más por cada 50 m<sup>2</sup> de edificación suplementarios, destinados a oficinas, aplicándose los siguientes coeficientes reductores:

- Parcelas hasta los 1.000 m<sup>2</sup>, al criterio básico, se multiplicará por un coeficiente igual a 1.

- Parcelas entre 1.000 y 5.000 m<sup>2</sup>, al criterio básico, se aplicará un coeficiente igual a 0,75.

- Parcelas mayores a 5.000 m<sup>2</sup>, al criterio básico, se aplicará un coeficiente igual a 0,60.

### 6. Condiciones de tramitación y desarrollo

En general, se pueden distinguir dos casos:

a) Directamente, procediendo a la delimitación de las parcelas ya indicadas en el plano, mediante la estructura proporcionada por el viario indicativo de los planos 02, “Red Viaria y Equipamiento” de los Planos de Ordenación, del presente Plan Especial.

b) Mediante la realización de proyectos de obras de urbanización, en las que se define el nuevo viario de referencia para la reparcelación y el otorgamiento de las correspondientes autorizaciones y/o concesiones.

Con independencia de lo anterior, en esta zona se podría redistribuir el volumen edificatorio global signado mediante la redacción del correspondiente Estudio de Detalle (ED), de acuerdo con el contenido establecido en el artículo 8 de las presentes Normas.

En el caso de que en los proyectos de infraestructuras actuales los rellenos portuarios, recogidos en el presente Plan Especial deban modificarse, se aplicarán las normas previstas en el presente artículo a las que resulte de los proyectos que realmente se construyan.

## Artículo 45. Normas Particulares del ÁREA DE INTEGRACIÓN PUERTO-CIUDAD

### 1. Ámbito y superficie

Ámbito: Es el señalado en el Plano número 3.2 de Áreas de Normativa

Superficie: 36.611 m<sup>2</sup>

La superficie neta exceptuando el Bulevar peatonal, que interconecta todo el ámbito del Plan Especial, y la zona de infraestructura de abrigo es de 26.651

## 2. Alineación y condicionantes de parcelación

Las parcelas son las establecidas en la hoja de planos 3.2

La ordenación interior de la parcela PC-1 se desarrollará mediante la tramitación de un proyecto de Estudio de Detalle (ED)

## 3. Condiciones de edificación

Ocupación máxima de la parcela:

PC-1	10%
PC-2	20%

Altura máxima de edificación:

PC-1	5,00 M (1P)
PC-2	8,00 m (2P)

Edificabilidad máxima de la parcela:

PC-1	0,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
PC-2	0,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

La edificabilidad de la parcela PC-1 se ubicará, de acuerdo con el Estudio de Detalle (ED) a tramitar, en el área indicada en la hoja de planos 3.2 de 11.641 m<sup>2</sup>.

Calidad de la Edificación:

Se cuidará al máximo las fachadas de edificación, al tratarse de un área de “solución de continuidad” entre el puerto y la ciudad.

Todos los paramentos vistos, tanto desde tierra como desde el mar, serán tratados como fachadas.

La autoridad portuaria podrá exigir a los concesionarios cambios en el diseño, materiales y color de dicho paramentos para adecuarlo a la calidad requerida por su emplazamiento.

## 4. Condiciones de uso

Usos pormenorizados permitidos:

### Parcela PC-1

La parcela PC-1 constituye el área en donde se compatibilizan el uso libre portuario con los de equipamiento al servicio de la ciudad, incluido los comerciales y terciarios en sus diferentes tipo y restauración en general, al servicio del ámbito.

No contendrá, en todo caso, usos que no se encuentren entre los portuarios definidos por el TR-LPEMM.

### Parcela PC-2

- Comercial –Terciario
- Equipamiento, necesario para compatibilizar el desarrollo de la actividad náutica deportiva con los recreativos y/o ocio al servicio de la ciudad.

- Transportes y Comunicaciones
- Servicios y equipamientos portuarios
- Espacio libre portuario
- Pesquero

## 5. Condiciones de accesos y aparcamiento

Vinculado a la ordenación del área, se establece el “paseo peatonal de borde” que estructura peatonalmente las cuatro áreas del ámbito del Plan Especial.

Los aparcamientos en la parcela PC-2 serán los resultantes de los proyectos respectivos de urbanización que se tramiten. En la PC-1 los mismos serán, evidentemente, lo previsto en la ordenación detallada a tramitar.

## 6. Condiciones de tramitación y desarrollo

En general, se pueden distinguir dos casos:

- a) Directamente, procediendo a la delimitación de las parcelas ya indicadas en el plano, mediante la escritura proporcionada por el viario indicativo de los planos 02, “Red Viaria y Equipamientos” de los Planos de Ordenación, del presente Plan Especial.

b) Mediante la realización de Proyectos de obras de urbanización, en las que se define el nuevo viario de referencia para la reparcelación y el otorgamiento de las correspondientes autorizaciones y/o concesiones.

#### Artículo 46. Normas Particulares para el ÁREA DE MUELLE DE CRUCEROS

##### 1. Ámbito y superficie

Ámbito: Es el señalado en el Plano número 3.3 de Áreas de Normativa

Superficie: 11.294 m<sup>2</sup>

##### 2. Alineación y condicionantes de parcelación

Las parcelas son las establecidas en la hoja de planos 3.2. Se redactará un proyecto unitario para la parcela MC-1.

##### 3. Condiciones de edificación

Ocupación máxima de la parcela:

MC-1 Comercial (CT) 100%

MC-2 Equipamiento (SA) 100%

Altura máxima de edificación:

MC-1 Comercial (CT) 8,00 metros (2 plantas)

MC-2 Equipamiento (SA). 4,00 Metros (1 planta)

En la parcela MC-1 podrá superarse la altura máxima, cuando así lo establezca la autoridad Portuaria por la excepcionalidad de la edificación a implantar.

Edificabilidad máxima de la parcela:

MC-1 Comercial (CT) 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

MC-2 Equipamiento (SA) 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Calidad de la edificación:

Todos los paramentos vistos, tanto desde tierra como desde el mar, serán tratados como fachadas.

La Autoridad Portuaria podrá exigir a los concesionarios cambios en el diseño, materiales y color de dichos paramentos para adecuarlos a la calidad requerida por su emplazamiento.

##### 4. Condiciones de uso:

MC-1 Servicios y Equipamientos portuarios, incluyendo Estación Marítima.

- Comercial-Terciario
- Transporte y comunicaciones
- Espacio libre portuario
- Maniobras y Manipulación de mercancías
- Infraestructuras y servicios

MC-2 Servicios y equipamientos portuarios

##### 5. Condiciones de acceso y aparcamiento:

No se establecen.

##### 6. Condiciones de desarrollo y proyecto:

No se establecen.

#### Artículo 47. Normas Particulares para el ÁREA NÁUTICO-DEPORTIVA Y PESQUERA

##### 1. Ámbito y superficie

Ámbito: Es el señalado en el Plano número 3.4 de Áreas de Normativa

Superficie: La superficie de tierra de esta área es de 64.482 m<sup>2</sup>

##### 2. Alineaciones y condiciones de parcelación

Las parcelas son las establecidas en la hoja de planos 3.4

##### 3. Condiciones de edificación

Ocupación de edificación

PD-1 Equipamiento (NC) 50%

PD-2 Equipamiento (ND) 40%

PD-3 Náutico libre (NL) 0%

PD-4 Equipamiento (NS) 36%

PD-5 Equipamiento (NE) 0%

PD-6 Comercial (CSN) 70%

PD-7 Equipamiento (SS) 100%

PD-8 Equipamiento (SA) 50%

PD-9 Equipamiento (NP) 34%

#### Altura máxima de la edificación

PD-1 Equipamiento (NC) 10,00 metros (1P)

PD-2 Equipamiento (ND) 5,00 metros (1P)

PD-3 Náutico libre (NL) 0,00 metros

PD-4 Equipamiento (NS) 4,00\* metros (1P\*)

PD-5 Equipamiento (NE) 0,00 metros

PD-6 Comercial (CSN) 4,00 metros (1P)

PD-7 Equipamiento (SS) 4,00 metros (1P)

PD-8 Equipamiento (SA) 4,00 metros (1P)

PD-9 Equipamiento (NP) 5,00 metros (1P)

En lo que respecta a la parcela PD-4 (NS), para la medición de la altura máxima permitida, se partirá de los “rellenos portuarios”, nunca de las rasantes de los viarios colindantes.

#### Edificabilidad máxima de la parcela:

PD-1 Equipamiento (NC) 0,50 m2/m2

PD-2 Equipamiento (ND) 0,40 m2/m2

PD-3 Náutico libre (NL) 0,00 m2/m2

PD-4 Equipamiento (NS) 0,55 m2/m2

PD-5 Equipamiento (NE) 0,00 m2/m2

PD-6 Comercial (CSN) 0,70 m2/m2

PD-7 Equipamiento (SS) 1,00 m2/m2

PD-8 Equipamiento (SA) 1,00 m2/m2

PD-9 Equipamiento (NP) 0,34 m2/m2

(\*) La edificabilidad de la PD-4 (NS) se ubicará en la zona norte de la parcela, sin sobrepasar, en ningún caso, la alineación, por el linde sur, de la parcela PD-2 (ND). Se permitirá sobrepasar la altura máxima de la edificación hasta un máximo de 7,00 metros (2P) siempre que la superficie construida en

la segunda planta sea como máximo el 50% de la superficie construida en planta baja, y se ubique la misma en el lado norte del volumen edificado.

La cota de la planta baja de la edificación nunca podrá sobrepasar la rasante de la Avenida Reyes de España, y la altura oficial de la edificación se medirá siempre a partir de la rasante de la explanada interior portuaria.

#### Calidad de la edificación:

Todos los paramentos vistos, tanto desde tierra como desde el mar, serán tratados como fachadas.

#### 4. Condiciones de uso

##### • Equipamientos:

NL (Náutica Libre). Libre de edificación destinado a zona de “carenado” y “varada” de embarcaciones.

NC. Todos los usos complementarios ligados a la actividad náutica-deportiva y pesquera, como talleres, y pequeña industria de reparación y almacenaje e instalaciones de varada etc. El uso típico de “varadero”.

ND Náutico-Docente. Los derivados de la actividad náutica docente, como escuela de vela buceo, etc.

NS Náutico-Social. Los usos sociales y de relación ligados a la actividad náutica-deportiva y pesquera, como club náutico, club de vela, etc. y ligado a ellos los de restauración y ocio.

NE Náutico de esparcimiento o recreo. Espacio libre de edificación, con tratamiento de zona ajardinada, compatible con instalaciones no fijas, destinadas a eventos de recreo, culturales, fiestas, etc.

NP Equipamiento Náutico pasajeros. Como uso característico o principal se establece el de Terminal o Estación de Pasajeros, para asegurar la operatividad del área. Compatible con el uso principal, como uso complementario de este, se establece el uso comercial-terciario, en sus diferentes tipos, en una cantidad máxima que no supere el 20% de aquél.

SS Servicios Sanitarios. Los usos sanitarios y asistenciales derivados de la actividad propia del Puerto. Compatible con estos se permite los usos administrativos en general derivados de la actividad del área.

SA Servicios Administrativos, compatibiliza los Servicios administrativos en relación a la gestión del Puerto como, recepción de embarcaciones, administración etc., mini-Marquet, incluido el servicio de combustible.

- Comercial-Terciario:

CSN Comercial de servicios náuticos, incluye no sólo el pequeño comercio al servicio de la actividad náutica, sino sobre todos los usos de restauración y hostería en las categorías de restaurantes y bares.

- Espacios Libres Portuarios
- Transporte y Comunicaciones
- Infraestructuras y Servicios
- Pesquero

#### 5. Condiciones de accesos y aparcamiento

No se establecen, excepto para la parcela PD-3 (NL), en la que se debe asegurar el acceso libre de varada a todas las parcelas del área en una posible concesión administrativa de la misma.

#### 6. Condiciones de desarrollo y proyecto

No se establecen

Artículo 48. Normas Particulares para las ÁREAS DE ESPACIOS LIBRES Y DE OCIO

#### 1. Ámbito y superficie

Ámbito: Es el señalado en las hojas de Plenos nº 3.1 y 3.3 de Áreas de Normativa.

Superficie: 21.682 m<sup>2</sup> dividido en dos sub-áreas de 2.212 m<sup>2</sup> y 19.470 m<sup>2</sup>, en los bordes este y oeste del ámbito, respectivamente.

#### 2. Alineaciones y condiciones de parcelación

No se establecen

#### 3. Condiciones de edificación

No se establecen

#### 4. Condiciones de uso

- Espacios Libre portuario
- Infraestructuras y servicios

Para el caso de la zona libre y de ocio, situada al noreste del ámbito de 2.212 m<sup>2</sup> de superficie. Su ordenación se somete a suspensión, hasta tanto se desafecte de la zona de servicio del Puerto, cuya propuesta técnica está realizada y, en cuyo caso será el Planeamiento Municipal de orden superior el que deba ordenarlo.

#### 5. Condiciones de acceso y aparcamiento

No se establecen

#### 6. Condiciones de tramitación y desarrollo

Previa tramitación, con los Proyectos correspondientes, podrá mejorarse su adecuación para baños.

Artículo 49. Normas Particulares para la Red Viaria

#### 1. Ámbito y carácter

Ámbito: El conjunto de los viales incluidos en el Plano número 2 de Red Viaria y Equipamientos.

Carácter: Se consideran vinculantes los trazados y la delimitación del viario principal y de acceso a los muelles. Aunque la ejecución de este viario principal, estará condicionado a la ejecución de los rellenos previstos en este Plan Especial.

Podrán ser modificados a voluntad de la Autoridad Portuaria.

- a) La distribución de la sección de todo el viario
- b) El trazado y delimitación del viario “no principal” o secundario.
- c) El trazado y delimitación de los accesos a muelles
- d) La localización de las plazas de aparcamiento, que podrán desplazarse dentro del Área de Normativa en que se ubican.

En el caso del peatonal existente sobre el dique de escollera que delimita la “Playa Chica”, se compatibilizará el mismo con el mantenimiento de los servicios de “solárium y ocio” actuales, de apoyo a la actividad de baños.

#### 2. Condiciones de parcelación y edificación

Los terrenos comprendidos en los ámbitos de

carácter vinculante no podrán ser objeto de concesión, parcelación o edificación y se destinarán permanentemente para el uso de circulación y, en los espacios señalizados, aparcamiento.

Con independencia de lo anterior, la Autoridad Portuaria podrá autorizar la construcción de edificios en estos ámbitos para albergar servicios asociados a las infraestructuras, que no podrán exceder de 3 metros de anchura y 10 m<sup>2</sup> de superficie, por un período máximo de 3 años.

Los terrenos comprendidos en los ámbitos de carácter no vinculante podrán parcelarse, darse en concesión y edificarse, en los términos que señale la normativa que les sea de aplicación, en el momento en que la Autoridad Portuaria acuerde su cambio de destino.

En el suelo calificado como Muelles, serán de aplicación las determinaciones contenidas en el artículo 33 de estas Normas para el uso pormenorizado de Maniobra y Manipulación de Mercancías.

### 3. Condiciones de uso

Usos pormenorizados:

- Transportes y Comunicaciones
- Infraestructuras y servicios
- Maniobra y manipulación de mercancías
- Espacio libre portuario

### 4. Condiciones técnicas

Dimensiones:

Los carriles de circulación tendrán una anchura mínima de 3,5 m.

Las aceras tendrán una anchura mínima de 2 metros.

No se permitirá aparcamiento en batería en el viario principal

Los accesos rodados a concesiones distarán un mínimo de 10 metros del punto del encuentro de la prolongación de los bordillos en las intersecciones.

Los proyectos y construcción de elementos de la red viaria se realizarán por tramos completos, en los

que se defina y construya simultáneamente la calzada, las aceras, las bandas de aparcamiento y, en su caso, la jardinería de los espacios libres anejos al viario.

Puerto del Rosario, a veintinueve de enero de dos mil dieciséis.

EL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO,  
PLANEAMIENTO Y NUEVAS TECNOLOGÍAS,  
Roberto B. Padilla Perdomo.

553

## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA MARÍA DE GUÍA

### Área de Desarrollo

#### ANUNCIO

609

Habiendo sido intentada sin que se pudiera practicar la notificación del Decreto dictado por la Alcaldía número 1.541/2015, de 22 de diciembre, y conforme dispone el artículo 59.4) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de Enero, por medio de la presente publicación en el B.O.P., se procede a notificar a INVERSIONES PIORNEDO, S.L.U., la resolución dictada, y que literalmente transcrito dice así:

#### “NOTIFICACIÓN

Pongo en su conocimiento que el Sr. Alcalde-Presidente, don Pedro Manuel Rodríguez Pérez, ha dictado el 22 de diciembre del actual, bajo el número 1.541/2015, el Decreto que transcrito literalmente dice:

Visto el expediente incoado a Inversiones Piornedo, S.L.U., por el incumplimiento de la ejecución de las obras de urbanización y edificación en Residencial M Fases I y II, visto igualmente los informes técnico y jurídico emitidos al respecto, obrantes en el expediente, donde se establece la valoración de las obras de urbanización a ejecutar, así como la ocupación ilegal de la edificio de vivienda, por carecer de los títulos habilitantes para ello, pudiera encuadrarse como una infracción grave tipificada en el artículo 202.3.c) del TRLOTENC.