Todo ello sin perjuicio de cualquier otra acción o recurso que se estimare oportuno interponer.

En Las Palmas de Gran Canaria, a dieciséis de noviembre de dos mil veintiséis.

LA SECRETARIA GENERAL DEL PLENO, María Mercedes Contreras Fernández.

2.337.221

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE AGÜIMES

ANUNCIO

3.162

El Pleno del Ayuntamiento de fecha 26/10/2026, procedió a aprobar el criterio interpretativo del PGO sobre Criterio Interpretativo nº 2/2026-PGO/A relativo a la normativa urbanística aplicable al suelo urbano del margen norte de la calle La Orilla, en el Casco Histórico de Agüimes.

Conforme a lo señalado en dicho acuerdo, se proceda de la publicación del Criterio Interpretativo número 2/2026-PGO/A relativo a la normativa urbanística aplicable al suelo urbano del margen norte de la calle La Orilla, en el Casco Histórico de Agüimes.

En Agüimes, a once de noviembre de dos mil veintiséis.

EL ALCALDE, Óscar Hernández Suárez.

2.320.367

ANUNCIO

3.163

ANUNCIO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE LA ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE ARINAGA EN EL TERMINO MUNICIPAL DE AGÜIMES (PEO-3-PUERTO DE ARINAGA) DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE AGÜIMES.

Conforme a lo establecido en el artículo 45 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, el artículo 147.7) y 155 de la Ley 4/2017, de 13 de julio y el artículo 82.3 y 103 de Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por el Decreto 181/2018, en relación con el artículo 25.2) del Texto Refundido de las Leyes del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado el Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, el Pleno del Ayuntamiento de Agüimes en sesión ordinaria de fecha 26 de octubre de 2026 procedió a la Aprobación Definitiva del Plan Especial de Ordenación de la Zona de Servicio de Puerto de Arinaga, en el término municipal de Agüimes (PEO-3-Puerto de Arinaga) del Plan General de Ordenación de Agüimes:

ANTECEDENTES

Primero. El Plan General de Ordenación de la Villa de Agüimes, aprobado por acuerdos de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de fechas 3 de agosto y 26 de octubre de 2017, clasifica la zona de servicio del Puerto de Interés General de Las Palmas en Arinaga y el dominio público portuario afecto al servicio de señalización marítima como Sistema General de Infraestructuras de Transporte Marítimo Portuario I (SG-IT-PO).

El Plan General remite la ordenación urbanística de dicho Sistema General, como Área de Planeamiento Remitido, a un Plan Especial de Ordenación del Puerto de Arinaga, denominado PEO-3-Puerto de Arinaga.

Segundo. Con fecha 19 de enero de 2021 tuvo entrada en el Ayuntamiento de Agüimes la Resolución del Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria de Las Palmas, de 14 de diciembre de 2020, relativa al inicio y formulación del Plan Especial de Ordenación de la Zona de Servicio del Puerto de Arinaga, acompañada del Documento Borrador de Información y sus anexos, Documento Borrador de Ordenación y Documento Ambiental Estratégico.

Previos los informes técnicos y jurídicos correspondientes, el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de 25 de octubre de 2021, acordó remitir al Órgano Ambiental de Gran Canaria la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada del Plan Especial, junto con la documentación y expediente administrativo correspondiente.

Tercero. Con fecha 15 de diciembre de 2022, el Órgano Ambiental de Gran Canaria formuló el Informe Ambiental Estratégico del Plan Especial, que fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas de 20 de febrero de 2023.

Posteriormente, con fecha 27 de diciembre de 2023, la Autoridad Portuaria de Las Palmas presentó el expediente para la tramitación del Plan Especial de Ordenación de la Zona de Servicio del Puerto de Arinaga. La técnica municipal informó que el documento reunía el contenido documental mínimo exigible para continuar su tramitación y efectuar las consultas sectoriales correspondientes.

Cuarto. El Pleno del Ayuntamiento de Agüimes, en sesión de 29 de julio de 2024, acordó la remisión del documento a las Administraciones afectadas para la emisión de los correspondientes informes sectoriales previos, recabándose, entre otros, los relativos a carreteras, costas y servidumbres aeronáuticas.

Una vez cumplimentados dichos trámites, la técnica municipal emitió informe de fecha 30 de abril de 2025 concluyendo que el documento cumplía las determinaciones estructurales del Plan General de Ordenación de Agüimes y de la ficha PEO-3 Plan Especial de Ordenación del Puerto de Arinaga -Sistema General Portuario, informándolo favorablemente para su aprobación inicial.

Asimismo, consta informe de la Intervención municipal de 14 de mayo de 2025, en el que, atendiendo a que del Plan Especial no se derivan infraestructuras, dotaciones o equipamientos a desarrollar o gestionar por el Ayuntamiento y a su nulo impacto negativo sobre la Hacienda municipal, se concluye que no procede fiscalización previa.

Quinto. El Pleno del Ayuntamiento de Agüimes procedió a la aprobación

inicial del Plan Especial de Ordenación de la Zona de Servicio del Puerto de Arinaga, acordándose su sometimiento a información pública y consulta a las Administraciones Públicas afectadas, así como la suspensión automática del otorgamiento de licencias en las áreas cuyas nuevas determinaciones supusieran alteración del régimen vigente.

La información pública fue objeto de publicación en la sede electrónica y tablón de anuncios municipal, en el periódico La Provincia, en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas y en el Boletín Oficial de Canarias. Durante dicho trámite se presentó una única alegación, con fecha 26 de junio de 2025 y registro de entrada número 2025016094.

Simultáneamente se efectuó el trámite de consulta a las Administraciones Públicas y personas interesadas, incorporándose las respuestas recibidas al expediente. El Tomo I.3.F. Anexo 6, “Documento de respuesta a alegaciones e informes”, recoge los antecedentes de la tramitación, la respuesta a la alegación y a los informes emitidos, así

como las modificaciones derivadas de la aceptación de las observaciones y la forma en que fueron incorporadas al documento.

Sexto. Finalizado el período de información pública y consulta interadministrativa, la documentación resultante, incluida la alegación presentada y los informes sectoriales, fue remitida a la Autoridad Portuaria de Las Palmas para su estudio y valoración a los efectos previstos en el artículo 56.2 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

Con fecha 29 de enero de 2026, la Autoridad Portuaria remitió al Ayuntamiento el documento para aprobación definitiva, dando respuesta a los informes sectoriales y a la alegación formulada y haciendo constar su remisión a Puertos del Estado.

Los informes técnico y jurídico municipales emitidos en febrero de 2026 concluyeron que las modificaciones incorporadas como consecuencia de los informes y observaciones recibidos no tenían carácter sustancial ni alteraban el modelo de ordenación aprobado inicialmente, por lo que no resultaba necesario un nuevo período de información pública y consulta.

Asimismo, se propuso la desestimación de la única alegación presentada en los términos planteados por la Autoridad Portuaria.

En consecuencia, el Pleno municipal, en sesión de 23 de febrero de 2026, acordó continuar la tramitación en fase de aprobación definitiva conforme al documento remitido por la Autoridad Portuaria de Las Palmas y proponer la desestimación de la alegación presentada.

Séptimo. En la fase de aprobación definitiva se solicitaron los informes sectoriales correspondientes.

El informe de Puertos del Estado, de 20 de febrero de 2026, informó favorablemente el Plan Especial, condicionado a una mayor depuración y definición de determinados usos para garantizar la coherencia entre los usos asignados por la Delimitación de los Espacios y Usos Portuarios del Puerto de Arinaga y los establecidos por el Plan Especial. A resultas de dicho informe, la Autoridad Portuaria incorporó ajustes puntuales a determinados preceptos de la normativa, circunscritos al apartado O.3 del Tomo II, señalando expresamente que tales ajustes no alteraban el modelo territorial ni las determinaciones estructurales o generales del instrumento.

Asimismo, consta informe favorable de la Dirección General de la Costa y el Mar, recibido el 3 de septiembre de 2026, e informe favorable de la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales, recibido el 11 de septiembre de 2026.

En relación con las observaciones formuladas por la Dirección General de Ordenación del Territorio y Cohesión Territorial respecto del Consejo Insular de Aguas, consta que dicho organismo fue consultado tras la aprobación inicial sin que emitiera informe u observación, y que la documentación ambiental del Plan contempla la desembocadura del barranco y los hábitats de interés comunitario afectados, incorporando las medidas ambientales derivadas del Informe Ambiental Estratégico.

Octavo. Con fecha 17 de septiembre de 2026, la técnica municipal emitió informe favorable a la aprobación definitiva, concluyendo que el documento presentado por la Autoridad Portuaria cumple con el contenido exigido por la legislación básica, sectorial y autonómica, que las modificaciones introducidas no tienen carácter sustancial y que procede la desestimación de la única alegación presentada, la aprobación definitiva del Plan Especial y su posterior publicación para la entrada en vigor.

Noveno. Consta finalmente informe jurídico favorable a la aprobación definitiva. En él se concluye, entre otros extremos, que el instrumento ordena un sistema general portuario previsto por el Plan General de Ordenación de Agüimes, que se ha dado cumplimiento a las exigencias derivadas de la legislación portuaria y que consta la conformidad de Puertos del Estado.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

El Plan Especial objeto del expediente constituye un instrumento urbanístico de desarrollo destinado a ordenar el Sistema General de Infraestructuras de Transporte Marítimo Portuario previsto por el vigente Plan General de Ordenación de Agüimes, de conformidad con los artículos 133, 140 y 146 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, y los correspondientes preceptos del Reglamento de Planeamiento de Canarias.

La competencia para la aprobación definitiva corresponde al Pleno del Ayuntamiento de Agüimes, conforme al artículo 83 del Reglamento de Planeamiento de Canarias y al artículo 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local. Al tratarse de un instrumento de planeamiento de desarrollo y no de planeamiento general, el informe jurídico señala que no resulta de aplicación el régimen previsto para la aprobación del planeamiento general.

La aprobación definitiva deberá ser objeto de publicación para su entrada en vigor conforme a los artículos 83 y 103 del Reglamento de Planeamiento de Canarias. Al corresponder su aprobación definitiva a la Administración local, su entrada en vigor tendrá lugar a los quince días hábiles de la completa publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del acuerdo de aprobación definitiva y de su normativa, sin perjuicio de su publicación en el Boletín Oficial de Canarias y de la incorporación de la documentación correspondiente al Registro de Planeamiento de Canarias.

Asimismo, desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva se producirá el cese de la suspensión automática de licencias, y el acuerdo deberá notificarse a la Autoridad Portuaria de Las Palmas.

ACUERDO

"PRIMERO. DESESTIMAR LA ALEGACIÓN PRESENTADA durante el trámite de información pública, recibida el 26 de junio de 2025 con número de registro de entrada 2025016094, conforme a la valoración y argumentación contenida en el apartado I.3.F.b.11 "Alegación de particular" del Tomo I.3.F. Anexo 6, "Documento de respuesta a alegaciones e informes", del Plan Especial de Ordenación de la Zona de Servicio del Puerto de Arinaga, que se asume como motivación del presente acuerdo, procediendo a su notificación a la persona interesada.

SEGUNDO. APROBAR DEFINITIVAMENTE el PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE LA ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE ARINAGA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE AGÜIMES, conforme al documento presentado por la Autoridad Portuaria de Las Palmas e incorporado al expediente administrativo.

TERCERO. PROCEDER A LA PUBLICACIÓN DEL ACUERDO de Aprobación definitiva y de la normativa del Plan Especial en los boletines oficiales que correspondan, a los efectos de su entrada en vigor, con indicación de la fecha del acuerdo de aprobación definitiva, la dirección electrónica en la que podrá consultarse íntegramente el instrumento y el boletín oficial en el que fue publicado el Informe Ambiental Estratégico, dando asimismo cumplimiento a las restantes obligaciones de publicidad, publicación y registro previstas en la legislación urbanística aplicable.

CUARTO. NOTIFICAR EL PRESENTE ACUERDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA A LA AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS PALMAS, de conformidad con lo establecido en el artículo 56.2.c) del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante."

Se hace constar que el Informe Ambiental Estratégico del presente Plan Especial, formulado por el Órgano Ambiental de Gran Canaria en fecha 15 de diciembre de 2022, y que resultó publicado el 20 de febrero de 2023.

Que el contenido del Plan Especial de Ordenación de la Zona de Servicio del Puerto de Arinaga en el Término Municipal de Agüimes, podrá consultarse en la sede electrónica municipal, en el siguiente enlace https://aguimes.es/plan-

especial-ordenacion-puerto-arinaga/. Igualmente se remitirá al Registro de Planeamiento de Canarias y Consejo Cartográfico de Canarias.

De conformidad con los artículos 155 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, y 103 del Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, la parte dispositiva del acuerdo de aprobación definitiva de la Plan Especial de Ordenación de la Zona de Servicio del Puerto de Arinaga en el Término Municipal de Agüimes, junto con la documentación de carácter normativo, se publican en el Boletín Oficial de Canarias y en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas, entrando en vigor a los QUINCE (15) DÍAS HÁBILES de esta última publicación.

Se hace saber contra el presente acto, que es definitivo en vía administrativa, se podrá interponer en el plazo de DOS MESES, contados desde el día siguiente al de su publicación o recepción de su notificación, recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias (sede de Las Palmas), a tenor de lo establecido en el artículo 10 Y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, modificada por la Ley Orgánica 19/2003, de 23 de diciembre, del Poder Judicial, en concordancia con el artículo 114.1.c) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Todo ello sin perjuicio de cualquier otra acción o recurso que estimaren oportuno interponer para la mejor defensa de sus derechos.

En Agüimes, a trece de noviembre de dos mil veintiséis.

EL ALCALDE.

NORMATIVA DE APLICACIÓN

De conformidad con lo previsto en los artículos 103.1 del Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se hace pública la normativa aprobada del Plan Especial de Ordenación de la Zona de Servicio del Puerto de Arinaga en el Término Municipal de Agüimes:

NORMATIVA.

TÍTULO PRELIMINAR: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

Capítulo Primero: Ámbito, objeto y efectos del Plan Especial.

Artículo 1. Objeto, contenido y ámbito.

Artículo 2. Vinculación con el planeamiento general y a la DEUP.

Artículo 3. Vigencia del Plan Especial.

Artículo 4. Revisión del Plan Especial.

Artículo 5. Modificaciones del Plan Especial.

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

Artículo 7. Documentos constitutivos del Plan Especial.

Capítulo Segundo: Instrumentos de desarrollo y ejecución.

Artículo 8. Estudios de Detalle.

Artículo 9. Proyectos de urbanización.

Artículo 10. Proyectos de obras ordinarias.

Artículo 11. Proyectos de edificación y construcción.

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

Artículo 13. Obras a efectuar por las empresas concesionarias en la zona de servicio.

TÍTULO I: RÉGIMEN URBANÍSTICO Y DE LA EDIFICACIÓN.

Capítulo Primero: Ordenación del suelo.

Artículo 14. Instrumentos de ordenación.

Capítulo Segundo: Esquema Director.

Artículo 15. El Esquema Director.

Artículo 16. Áreas funcionales.

Artículo 17. Tipos de áreas funcionales.

Artículo 18. Área Funcional Comercial.

Artículo 19. Área Funcional Complementario.

Artículo 20. Accesos e infraestructuras de transporte.

Artículo 21. Recintos con regímenes administrativos singulares.

Capítulo Tercero: Calificación del suelo.

Artículo 22. Calificación del suelo.

Capítulo Cuarto: Normas de Edificación Sección 1ª Determinaciones Generales.

Artículo 23. Aplicación.

Sección 2ª Condiciones de las áreas.

Artículo 24. Área normativa.

Artículo 25. Área ocupable por edificación.

Artículo 26. Relación entre área y edificación.

Sección 3ª Condiciones de posición de las áreas.

Artículo 27. Condiciones generales de posición de las edificaciones.

Artículo 28. Alineación de la edificación.

Artículo 29. Línea de edificación.

Sección 4ª Condiciones de ocupación de las áreas.

Artículo 30. Superficie ocupable por edificación.

Artículo 31. Coeficiente de ocupación del área normativa.

Artículo 32. Superficie ocupada.

Artículo 33. Superficie libre.

Sección 5ª Condiciones de edificabilidad.

Artículo 34. Edificabilidad.

Artículo 35. Superficie edificable.

Artículo 36. Índice de edificabilidad.

Artículo 37. Superficie edificada total.

Artículo 38. Definición de superficie construida por planta.

Sección 6ª Condiciones de Volumen y Forma.

Artículo 39. Rasante.

Artículo 40. Clases de Rasantes.

Artículo 41. Planta.

Artículo 42. Cota de referencia.

Artículo 43. Altura en unidades métricas.

Artículo 44. Altura en número de plantas.

Artículo 45. Altura máxima.

Artículo 46. Altura mínima.

Artículo 47. Medición de altura en edificios con fachada sobre alineación.

Artículo 48. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Sección 7ª Condiciones de calidad y seguridad ambiental.

Artículo 49. Condiciones ambientales generales.

Artículo 50. Condiciones ambientales particulares. Fases de ejecución y explotación.

Artículo 51. Otras normas y medidas ambientales de aplicación.

TÍTULO II: NORMAS PARTICULARES PARA CADA ÁREA.

Artículo 52. Normas particulares para cada área.

Artículo 53. Usos pormenorizados.

Artículo 54. Tipos de usos pormenorizados.

Artículo 55. Usos pormenorizados del Plan General.

Artículo 56. Uso pormenorizado de maniobra y manipulación de mercancías.

Artículo 57. Uso pormenorizado logístico.

Artículo 58. Uso pormenorizado de instalaciones técnicas portuarias.

Artículo 59. Uso pormenorizado científico- tecnológico.

Artículo 60. Área de Normativa AN-1: “Zona Muelle”.

Artículo 61. Área de Normativa AN-2: “Zona Franca”.

Artículo 62. Área de Normativa AN-3: “Zona Sur”.

Artículo 63. Área de Normativa AN-4: “Zona Norte”.

Artículo 64. Área de Normativa AN-5: “Zona Barranco del Polvo”.

Artículo 65. Área de Normativa AN-6 “Zona Litoral Salinas”.

Artículo 66. Área de Normativa AN-RV “Red Viaria y Zona de Maniobra”.

Artículo 67. Área de Normativa AN-SG “Servicios Generales y Equipamientos”.

TÍTULO PRELIMINAR: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

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 jurídico-urbanística conforme a la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante LSENPC) y al Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y la Marina Mercante (en adelante TRLPEMM), aprobado mediante Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, de los terrenos de dominio público portuario de la zona de servicio terrestre del puerto de Arinaga, en el municipio de Agüimes.

2. De conformidad con lo establecido en el artículo 56 del TRLPEMM, la totalidad de esta Zona de Servicio terrestre de Agüimes está calificada como sistema general portuario, ámbito del PEO-3 de su vigente PGO, que configura dicho sistema general como suelo urbano consolidado ordenado industrial.

3. 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 146 de la LSENPC, y en el artículo 56.3 del TRLPEMM.

4. Conforme a la consolidada jurisprudencia del Tribunal Constitucional y Tribunal Supremo, las determinaciones urbanísticas establecidas para las distintas áreas de normativa y parcelas sólo serán efectivas para las superficies terrestres emergidas, de forma natural o tras la ejecución de obras marítimas. La ordenación urbanística de los futuros rellenos y obras marítimas se llevará a cabo o, en su caso, entrará en vigor, tras haber emergido el suelo a consecuencia de la definitiva ejecución de las obras marítimas y de rellenos.

5. El ámbito del presente Plan Especial de ordenación se incluye en su totalidad dentro del espacio terrestre de la zona de servicio en el municipio de Agüimes del puerto de Arinaga, de interés general del Estado. Por su naturaleza jurídica de bienes demaniales portuarios se rigen por las disposiciones establecidas en el Título V del Libro Primero del TRLPEMM y, supletoriamente, por la legislación de costas.

6. En todo caso debe tenerse en cuenta que, ante cualquier desajuste de las líneas de deslinde de dominio público marítimo-terrestre y las servidumbres representadas en este plan especial conforme a la legislación de Costas, son los planos de deslinde de Costas y no los reflejados en este planeamiento los que tienen validez en cuanto a la representación de la ribera del mar, el dominio público marítimo-terrestre y sus servidumbres.

7. Asimismo, en atención a su consideración como bienes de dominio público portuario, se deberá tener en cuenta la Disposición adicional vigésima quinta del TRLPEMM, respecto a las limitaciones a la propiedad de los terrenos colindantes con la ribera del mar, por razones de protección del dominio público marítimo-terrestre, previstas en el Título II de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, en aquellos supuestos en que los terrenos colindantes con el dominio público portuario conserven las características naturales propias del dominio público marítimo-terrestre, conforme a la definición establecida en el artículo 3 de la citada Ley.

Artículo 2. Vinculación con el planeamiento general y a la DEUP.

El presente Plan Especial se formula en desarrollo de las previsiones contenidas en el vigente Plan General de Ordenación de Agüimes y, en todo caso, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 56 del TRLPEMM.

En su ámbito espacial, su planteamiento es compatible con la vigente Delimitación de Espacios y Usos Portuarios (DEUP) del puerto de Las Palmas, que incluye Salinetas y Arinaga, tanto en lo que se refiere a los usos portuarios como al ámbito espacial.

Artículo 3. Vigencia del Plan Especial.

Las determinaciones del Plan Especial de Ordenación de la zona de servicio terrestre del Puerto de Arinaga, incluida en el ámbito PEO-3, tendrán vigencia indefinida, sin perjuicio de su modificación y revisión a través del procedimiento que se establezca en la LSENPC.

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 por la LSENPC y el TRLPEMM para su aprobación.

2. En todo caso, deberá procederse a su revisión, cuando se dé 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 la Delimitación de Espacios y Usos Portuarios, por modificación morfológica relevante de su ámbito, 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 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 o 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 aquel, 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 introducidos mediante Estudios de Detalle, en el ámbito de actuación de éstos.

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. A tales efectos, los terrenos emergidos en la Zona de Servicio del Puerto, producto de rellenos y obras de infraestructuras previstos adquirirán de forma inmediata, en el momento de su finalización, los usos y determinaciones ("Condiciones de uso/Usos pormenorizados" y "Condiciones de Edificación") de los terrenos colindantes con igual destino, salvo que se indicara de otra forma en el Plan Especial.

c) Las modificaciones introducidas sobre la red viaria en todas aquellas determinaciones que no sean vinculantes, o que resulten de la realización de los proyectos de construcción de infraestructuras o de urbanización, por parte de la Autoridad Portuaria o de concesionarios de dominio público.

d) Los cambios o ampliaciones que se realicen de las infraestructuras portuarias, 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, conforme a la legislación portuaria.

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 títulos de ocupación para usos no compatibles o no permitidos en la Delimitación de los Espacios y Usos Portuarios y en el Plan Especial para dichos suelos.

3. Quienes muestren interés en obtener un título de ocupación de dominio público portuario podrán solicitar a la Autoridad Portuaria información sobre las condiciones urbanísticas y los usos del suelo, aplicables al terreno sobre el que se pretenda obtener la concesión, sin perjuicio de las competencias urbanísticas que ostenta el Ayuntamiento de Agüimes, y la obligación que ostenta respecto la emisión de la cédula urbanística, de conformidad con la LSENPC.

4. Los títulos de ocupación de dominio público portuario (concesiones administrativas o autorizaciones temporales) se podrán otorgar sobre una o varias áreas. Así mismo, en cualquier área se podrán otorgar uno o varios títulos de ocupación. En ninguno de los casos anteriores, el otorgamiento de los títulos de ocupación supone la ejecución de parcelación urbanística sobre las Áreas de Normativa. Salvo los casos en que el Plan recoja una concreta y normativa particular en sentido contrario, a efectos de contabilizar el agotamiento de los parámetros de aprovechamiento urbanístico, en particular la ocupación y edificabilidad, se tendrán en cuenta los totales correspondientes en cómputo global a cada una de las áreas en que se dividen las áreas de Normativa. En consecuencia, y al servicio en cada momento del interés general portuario, estos aprovechamientos podrán ser absorbidos y concentrados sin atender a criterios de estricta proporcionalidad en una sola o varias concesiones de forma discrecional por la Autoridad Portuaria de Las Palmas; o análogamente, repartirse como se entienda más procedente entre las que ocupen una misma Área de Normativa.

5. Al servicio del interés general, y en cumplimiento de sus funciones legales, la Autoridad Portuaria de Las Palmas se reserva la potestad de otorgar o denegar una concesión que agote la edificabilidad y/u ocupación de un área, de acuerdo con sus competencias de explotación y gestión del dominio público portuario, a fin de lograr que los servicios portuarios se desarrollen en los términos dispuestos en la normativa sobre optimización de su eficacia, economía, productividad y seguridad.

6. En todo caso, las obras de edificación e instalaciones a realizar en la zona de servicio del puerto de Arinaga tendrán que cumplir las servidumbres aeroportuarias establecidas en el Plan Director del Aeropuerto de Gran Canaria aprobado por Orden del Ministerio de la Presidencia de 20 de septiembre de 2001, y la actualización de las mismas a través del Real Decreto 417/2011, de 18 de marzo, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Gran Canaria - Base Aérea de Gando. Se adjunta al presente Plan Especial el Plano de Ordenación 4.1 “Servidumbres de Aeródromo y Radioeléctricas” y “Servidumbres de la Operación de Aeronaves”.

Artículo 7. Documentos constitutivos del Plan Especial.

1. Atendiendo al Decreto 181/2018, Reglamento de Planeamiento de Canarias, el presente Plan Especial se compone de los siguientes documentos:

- Tomo I: Documentos de Información.

• Memoria Informativa.

• Planos de Información.

• Anexos

- Tomo II: Documentos de Ordenación.

• Memoria justificativa.

• Planos de Ordenación.

• Normativa.

• Estudio Económico-Financiero.

• Informe de Sostenibilidad Económica.

- Tomo III: Documentación Ambiental.

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 y las Normas Urbanísticas 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.

3. 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.

4. 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. Con la finalidad de reajustar o complementar las determinaciones urbanísticas del Plan Especial y siempre que se respeten las condiciones urbanísticas y los usos pormenorizados previstos para el área en que se ubique la zona a reordenar, la Autoridad Portuaria de Las Palmas podrá redactar Estudios de Detalle por iniciativa propia o a sugerencia del Ayuntamiento de Agüimes cuando entendiera que la ordenación prevista en el Plan Especial resultara obsoleta en relación a los efectos derivados de los cambios tráficos marítimos y sus tecnologías asociadas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 150 de la LSENPC y el artículo 85 del Reglamento de Planeamiento de Canarias.

2. Podrán tener por objeto, en su caso, la modificación de las determinaciones pormenorizadas en una unidad urbana equivalente, en lo relativo a la distribución interior de sus aprovechamientos urbanísticos, alineaciones y rasantes, volúmenes edificables, ocupaciones y retranqueos, así como accesibilidad y eficiencia energética. De igual modo, podrán suprimir, completar o modificar la red viaria de servicio orientativa no estructural del puerto prevista en el Plan Especial.

3. Redactado el Estudio de Detalle por la Autoridad Portuaria, se tramitará conforme al artículo 86 del Reglamento de Planeamiento de Canarias, sin perjuicio de que el Ayuntamiento de Agüimes pueda encomendar a la Autoridad Portuaria de Las Palmas la gestión de determinadas tareas y funciones del procedimiento.

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 competentes serán los previstos en la legislación urbanística autonómica aplicable.

3. Su contenido y documentación se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 295 de la LSENPC, y 55 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias.

Artículo 10. Proyectos de obras ordinarias.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 259 de la LSENPC y en el Capítulo III, del Título III del Libro Primero del TRLPEMM, la Autoridad Portuaria podrá redactar y aprobar Proyectos de obras públicas ordinarias, que tengan por objeto el desarrollo de las determinaciones del Plan Especial o la ejecución de equipamientos, dotaciones o viales, aun cuando no se encuentren expresamente previstos en el mismo, como puede ser el caso de los viales secundarios. A estos efectos, se aplicarán los preceptos específicos dispuestos en el Capítulo III, del Título III del Libro Primero del TRLPEMM.

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.

Durante la ejecución de cualquier tipo de obra por parte de la Autoridad Portuaria de Las Palmas o bien de quien tenga una concesión se deberá proceder de conformidad con el artículo 94 de la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias, respecto el posible hallazgo casual de restos humanos, estructuras, restos arqueológicos o paleontológicos.

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

Sin perjuicio de lo dispuesto en la vigente normativa urbanística, las obras que realicen las Autoridades Portuarias deberán llevarse a cabo conforme a lo dispuesto en los artículos 59 y ss. de la TRLPEMM, con las salvedades y singularidades de la legislación sectorial portuaria y de la interpretación jurisprudencial al respecto del Tribunal Constitucional y el Tribunal Supremo.

Artículo 13. Obras a efectuar por las empresas concesionarias en la zona de servicio.

1. En los términos y condiciones previstos por la normativa vigente en cada momento, la realización de las obras de edificación y construcción por quienes tengan la concesión de dominio público portuario estará sujeta al deber de obtener título habilitante: licencia municipal o comunicación previa, autorización ambiental y otros equivalentes.

2. La eficacia de los títulos habilitantes obtenidos con anterioridad al título de ocupación quedará supeditada al efectivo otorgamiento de ésta por la Autoridad Portuaria, sin que ello suponga ninguna vinculación para la capacidad discrecional de decisión de este Organismo.

3. Independientemente de la obligación propia de la empresa concesionaria de conocer y cumplir la legalidad urbanística, la Autoridad Portuaria podrá informar sin valor vinculante a las y los particulares sobre las condiciones urbanísticas y los usos del suelo aplicables al terreno para el que se pretenda obtener la concesión con carácter previo a su otorgamiento, o, en su caso, en las bases de la convocatoria del concurso. Todo ello sin perjuicio de las competencias urbanísticas que ostenta el Ayuntamiento de Agüimes, de conformidad con la LSENPC.

4. A los efectos anteriores, la entidad solicitante de ocupación de dominio público incluirá motu proprio en su petición los datos e informaciones necesarios para que pueda comprobarse el cumplimiento de la citada normativa, así como un epígrafe específico, en el que acreditará su cumplimiento.

5. La entidad con título concesional que solicite el oportuno título habilitante municipal para un proyecto de construcción 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.

TÍTULO I: RÉGIMEN URBANÍSTICO Y DE LA EDIFICACIÓN

Capítulo Primero: Ordenación del suelo

Artículo 14. Instrumentos de ordenación.

El Plan Especial de Ordenación define la ordenación de la zona de servicio terrestre del puerto de Arinaga, incluida en el ámbito SG-IT-PO del PGO de Agüimes, mediante dos mecanismos:

a) el Esquema Director;

b) la Calificación del Suelo.

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:

- Las áreas funcionales.

- Los accesos e infraestructuras de transporte, que incluyen los viales estructurantes o principales.

- Los recintos con regímenes administrativos singulares.

3. El Esquema Director se recoge en el Plano de Ordenación número 1 del Plan Especial.

Artículo 16. Áreas funcionales.

A efectos del presente Plan Especial, se entiende por área funcional el ámbito de la zona de servicio terrestre del puerto que se destina genéricamente a una actividad específica. Constituye, por tanto, de forma concordante con la Delimitación de Espacios y Usos Portuarios, 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.

A nivel de Esquema Director, según se refleja en el plano de ordenación nº1, se establecen las siguientes áreas funcionales portuarias para todo el ámbito terrestre de la zona de servicio del puerto de Arinaga:

• Área funcional AF-1 “COMERCIAL ZONA DE MUELLE”.

• Área funcional AF-2 “COMPLEMENTARIO”, dividida en las siguientes subáreas:

- Subárea AF-2.1 “COMPLEMENTARIO ZONA FRANCA”.

- Subárea AF-2.2 “COMPLEMENTARIO RESTO DE LA ZONA DE SERVICIO”.

Artículo 18. Área Funcional Comercial.

Se asigna a aquellas áreas portuarias que por sus características físicas y funcionales están destinadas principalmente a usos o actividades comerciales portuarias, en el sentido sectorial del artículo 72 del TRLPEMM, entre los que figuran los relacionados con el intercambio entre modos de transporte, los relativos al desarrollo de servicios portuarios y otras actividades portuarias comerciales.

Artículo 19. Área Funcional Complementario.

Se asigna a aquellas áreas portuarias que están destinadas principalmente a usos o actividades complementarios o auxiliares del resto de los usos portuarios, incluidos los relativos a actividades logísticas y de almacenaje y los que correspondan a empresas industriales o comerciales cuya localización en el puerto esté justificada por su relación con el tráfico portuario, por el volumen de los tráficos marítimos que generan o por los servicios que prestan a las y los usuarios del puerto, de conformidad con el artículo 72 del TRLPEMM.

Artículo 20. Accesos e infraestructuras de transporte.

En el Esquema Director se recogen los accesos y las infraestructuras de transporte que garantizan la funcionalidad e inclusividad desde la perspectiva de género, cuando se estime pertinente, del sistema general portuario, de acuerdo con el vigente Plan Director de Infraestructuras del puerto de Arinaga, en los términos y condiciones dispuestos en el artículo 54 del TRLPEMM.

Así mismo, el Esquema Director define el viario estructurante o principal, con la finalidad de interconectar las Áreas Funcionales entre sí, con los accesos externos y, en su caso, con las infraestructuras marítimas cuando se requiera.

Artículo 21. Recintos con regímenes administrativos singulares.

En el Esquema Director se identifican aquellas partes de la zona de servicio en las que, debido al régimen jurídico-administrativo por el destino público de su naturaleza, determinan que dicho recinto esté dotado de peculiaridades funcionales como control permanente o esporádico de accesos. Tal es el caso, por ejemplo, de la Zona Franca.

Capítulo Tercero: Calificación del suelo

Artículo 22. 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 usos.

2 La calificación del suelo se establece a través de:

- La definición de la red de conexiones terrestres de carácter estructurante y condiciones vinculantes y los equipamientos de análogos términos. Aquellos que no se definan como tales tendrán naturaleza discrecional.

- La delimitación de las Áreas de Normativa.

- Las Normas Particulares para cada Área de Normativa.

3 La calificación del suelo se define mediante el plano número 2.01 de ordenación, de Red Viaria y Equipamientos, en el que figuran los nodos principales y las vías necesarias para su interconexión y los equipamientos; el plano de Áreas de Normativa – Usos Globales, en el que se delimitan éstas; y el Título II de estas Normas.

Capítulo Cuarto: Normas de Edificación

Sección 1ª Determinaciones Generales

Artículo 23. Aplicación.

Este capítulo se aplicará a las obras de nueva edificación y a las de reestructuración que se sitúan dentro de la zona de servicio del puerto de Arinaga, en el término municipal de Agüimes, salvo indicación en sentido contrario contenida en la regulación particular.

La edificación deberá satisfacer los diferentes parámetros urbanísticos, respetando la inclusión de la perspectiva de género, cuando sea pertinente, estén establecidos en el Plan General de Ordenación de Agüimes y en el propio Plan Especial, así como las siguientes normas de edificación que las desarrolla y particulariza para la zona de servicio del puerto de Arinaga:

* Parámetros tipológicos:

- Condiciones de las áreas del dominio público portuario, delimitación y parcelación.

* Parámetros volumétricos:

- Condiciones de ocupación de las áreas del dominio público portuario.

- Condiciones de edificabilidad.

- Condiciones de volumen y forma.

* Parámetros compositivos:

- Condiciones de estética.

* Parámetros de uso.

- Condiciones de uso.

* Parámetros de desarrollo.

- Condiciones de acceso y estacionamiento.

- Condiciones de tramitación y desarrollo.

A los efectos de la regularización de las condiciones que se fijan en las áreas normativas, se establecen las siguientes definiciones, que, salvo caso de incompatibilidad con la normativa portuaria o la DEUP, subsidiariamente estarán sujetas a lo establecido en el PGO de Agüimes.

Sección 2ª Condiciones de las áreas

Artículo 24. Área normativa.

Es todo aquel lote de terreno existente o de relleno ejecutado, en situación básica de suelo urbanizado o no, dentro de la zona de servicio del puerto de Arinaga, sometido a unos parámetros de ordenación urbanística determinada.

Artículo 25. Área ocupable por edificación.

Es todo aquel lote de terreno existente o de relleno ejecutado dentro de la zona de servicio del puerto de Arinaga, con urbanización consolidada o no, en el que se puede construir una nueva instalación/edificación o ampliación de una existente y que, formando parte de un área normativa, es susceptible de ser otorgada en alguno de los regímenes de ocupación del dominio público portuario que establece el TRLPEMM, o bien realizar obras la Autoridad Portuaria o cualquier Administración Pública con competencias para ello.

Artículo 26. Relación entre área y edificación.

Toda edificación estará vinculada a cada área normativa sobre la que se desarrolle, en la que se le aplicará los distintos parámetros señalados en este apartado, así como las determinaciones establecidas en el Plan General de Ordenación y en el Plan Especial. En caso de desarrollarse sobre más de un área de normativa, en la superficie que ocupe de cada área deberá cumplir las determinaciones de su ordenación urbanística específica.

Sección 3ª Condiciones de posición de las áreas

Artículo 27. Condiciones generales de posición de las edificaciones.

Las edificaciones, en general, se deben ubicar dentro de alguna (o algunas, en los casos de edificaciones que se prevean ejecutar en superficies afectadas por dos Áreas de Normativa) de las áreas de normativa definidas en el presente Plan Especial, cumpliendo el proyecto de edificación los parámetros urbanísticos permitidos que establezca la normativa de este Plan Especial para cada una de las áreas.

En las Áreas de Normativa la posición de la edificación en el interior será libre, siempre que cumpla los parámetros urbanísticos y que la Autoridad Portuaria informe favorablemente el correspondiente proyecto.

Artículo 28. Alineación de la edificación.

Dado el carácter del suelo, dominio público estatal, no se determinan alineaciones de la edificación o de parcelas en el Plan Especial. En su caso, las mismas podrán ser definidas por la Autoridad Portuaria en los correspondientes proyectos de concesiones o de urbanización; o en caso de que se estime necesario, en Estudios de Detalle. En su caso, la totalidad de la edificabilidad se desarrollará en el interior de dicha alineación, debiendo ajustarse o coincidir la línea de edificación con los planos verticales que conforman la alineación, con excepción de los salientes permitidos en esta normativa.

Artículo 29. Línea de edificación.

Es la intersección del plano de fachada de la edificación con la rasante del terreno. Como norma general, la línea de edificación deberá encontrarse dentro de alguna de las áreas de normativa, con excepción de los salientes permitidos en esta normativa.

En los casos en que en el área de normativa tenga definida una alineación de la edificación, la línea de edificación debe coincidir y ajustarse con dicha alineación.

En las aéreas que no estén definidas alineación de la edificación, la línea de edificación se definirá en el correspondiente proyecto que apruebe la Autoridad Portuaria.

Sección 4ª Condiciones de ocupación de las áreas

A efectos del presente Plan, y dada la peculiaridad del sistema de gestión del dominio público portuario, se establece como parámetro de ocupación el relativo al área normativa y no al área ocupable por el título de ocupación del dominio público o por el proyecto presentado para la concesión y/o la autorización.

Artículo 30. Superficie ocupable por edificación.

Es la superficie del área normativa susceptible de ser ocupada por la edificación.

La superficie ocupable viene determinada por la acción conjunta de los parámetros de posición de la edificación en el área normativa y el coeficiente de ocupación.

Artículo 31. Coeficiente de ocupación del área normativa.

El coeficiente de ocupación por edificación del área normativa es la relación, expresada en términos porcentuales, entre la superficie ocupable por edificación y la superficie del Área Normativa

El coeficiente de ocupación viene establecido por las distintas Áreas Normativas.

El coeficiente de ocupación por la edificación se establece como ocupación máxima permitida en el Área de Normativa. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

Artículo 32. Superficie ocupada.

Es la superficie resultante de proyectar sobre un plano horizontal el perímetro de la edificación, incluidos los vuelos que no excedan de la alineación oficial.

La superficie ocupada será necesariamente igual o inferior al valor de la superficie ocupable.

Para que las construcciones enteramente subterráneas puedan ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos, se precisará que así se disponga expresamente en el área normativa.

Los patios interiores cubiertos computarán a efectos de superficie ocupada.

Artículo 33. Superficie libre.

Es el resto de la superficie del suelo concesionado, en cada caso, no ocupable por la edificación. En estos espacios no podrá edificarse sobre o bajo rasante salvo lo estipulado en el área normativa.

Sección 5ª Condiciones de edificabilidad.

A efectos del presente Plan y dada la peculiaridad del sistema de gestión del dominio público portuario se establece como parámetro de edificabilidad el relativo al área normativa y no al área ocupable por el título de ocupación del dominio público o por el proyecto presentado para la concesión y/o la autorización.

Artículo 34. Edificabilidad.

Es el parámetro que define la cuantía de la edificación que el Plan atribuye a un área normativa, configurado el valor de su derecho a edificar.

La edificabilidad vendrá determinada por:

a) La conjunción de las determinaciones de posición, volumen y forma sobre el área normativa.

b) El índice de edificabilidad.

c) Por una cantidad concreta.

Artículo 35. Superficie edificable.

Es el valor máximo total expresado en m², de la edificación que puede realizarse sobre un área normativa, resultante de aplicar la edificabilidad que tenga asignada a su superficie.

Artículo 36. Índice de edificabilidad.

Es el valor, expresado en m² construidos/m² suelo, de la relación entre la superficie edificable y la superficie total o parcial de un área normativa.

La determinación de este índice se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen, se concluyese una superficie total edificable menor, será este el valor que sea de aplicación (el más restrictivo).

Artículo 37. Superficie edificada total.

Es el sumatorio de las superficies de cada una de las plantas que integran la edificación. Será necesariamente igual o inferior al valor de la superficie edificable.

Salvo indicación expresa en sentido contrario en el área normativa de desarrollo quedan incluidos en el cómputo de la superficie edificada a efectos del cálculo de la edificabilidad:

a) Todas las plantas transitables del edificio, con independencia del uso a que se destinen y de su posición.

b) Los espacios ocupados por elementos estructurales o sistemas de instalaciones del edificio.

c) Las terrazas, balcones y cuerpos volados, con independencia de su saliente y de que dispongan o no de cerramiento.

d) Las construcciones secundarias sobre superficies libres de las áreas, siempre que de la disposición de sus cerramientos y cubierta, y de los materiales y sistema constructivo empleado, pueda deducirse que se está consolidando un volumen cerrado y de carácter permanente.

Quedan excluidos del cómputo de la superficie edificada:

a) Los patios interiores, que no estén cubiertos.

b) Los soportales y plantas diáfanas porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior. Deberán de tenerse en cuenta las porciones cerradas que se establezcan en estos elementos diáfanos.

c) Las construcciones ligeras, cuando se resuelvan mediante materiales translúcidos y estructuras metálicas ligeras y desmontables, siempre que se sitúen en la superficie ocupable.

d) Las cubiertas planas, aunque sean transitables.

e) Los elementos ornamentales de remate de cubiertas, siempre que sean abiertos y carezcan de posibilidades de utilización.

f) La superficie de planta bajo cubierta, destinada principalmente a integrar en ella las escaleras/trampillas de acceso a cubierta, los ascensores, depósitos y otras instalaciones siempre y cuando conformen un único cuerpo con el resto.

g) Salvo indicación expresa en la sub-área normativa, no se computarán las superficies correspondientes a plazas de aparcamiento, ni la parte que corresponda de accesos y áreas de maniobra.

h) Las plantas bajo rasante, excepto las destinadas al uso Terciario.

Artículo 38. Definición de superficie construida por planta.

Es el valor medido con los criterios indicados en el apartado anterior, de la superficie edificada en cada una de las plantas del edificio.

Sección 6ª Condiciones de Volumen y Forma

Artículo 39. Rasante.

Se entiende por rasante la línea que determina el perfil longitudinal y la inclinación respecto del plano horizontal de un terreno o vía.

Artículo 40. Clases de Rasantes.

Se distinguen las siguientes:

a) Rasante Oficial. Es el perfil longitudinal del viario definido por un documento de proyecto de desarrollo. Si no viniera definida expresamente será la Autoridad Portuaria quien la señale. En los suelos urbanos consolidados que no requieran de ningún proyecto de desarrollo será el perfil longitudinal del viario existente.

b) Rasante Natural. Es la correspondiente al perfil natural del terreno sin que haya experimentado ninguna transformación debida al ingenio humano.

c) Rasante Corregida. Es la resultante de unir, mediante una línea de pendiente continua, los linderos frontal y posterior en sus puntos medios.

Artículo 41. Planta.

Es toda superficie horizontal acondicionada para desarrollar en ella una actividad. El Plan, en función de su posición en el edificio, distingue:

a) Plantas bajo rasante. Se incluyen en este apartado el sótano y el semisótano.

b) Plantas sobre rasante. Se incluyen en este apartado la planta baja, la entreplanta, plantas altas y planta bajo cubierta.

Cada una de las plantas citadas en el punto anterior queda definida en el Plan General de Ordenación de Agüimes vigente.

Artículo 42. Cota de referencia.

Es la que sirve de referencia para situar el plano de nivelación de la planta baja (situado en la cara superior del forjado del suelo) a partir del cual se realiza la medición de la altura del edificio en número de plantas.

La cota de referencia de planta baja se situará a un máximo de un metro y cuarenta centímetros (1,40 m.), medido desde la rasante establecida para la medición de altura.

En una construcción podrán existir una o varias cotas de referencia de planta baja, debiendo realizarse la medición de alturas de forma independiente para cada una de ellas, y sin que el escalonamiento de la planta baja pueda traducirse en exceder de la altura máxima edificable en ninguno de los planos de nivelación.

Artículo 43. Altura en unidades métricas.

Es la altura del edificio en unidades métricas, medida desde la rasante establecida para la medición de altura, hasta cualquiera de los siguientes elementos, y que en función de ellos será:

a) Altura de cornisa:

Es la altura comprendida entre la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta y la cota de referencia de la altura.

b) Altura de coronación:

Es la que se mide hasta el nivel del plano superior de los petos de protección de cubierta o de la cumbrera en cubiertas inclinadas. En caso existir planta bajo cubierta será la distancia que se mide hasta la cara superior del forjado de la última planta.

c) Altura total:

Es la que se mide hasta el elemento más alto de las construcciones en cubierta, cajas de escalera, salas de máquinas, lavaderos, etc.

Artículo 44. Altura en número de plantas.

Es el número de plantas sobre rasante, excluida la planta bajo cubierta.

Artículo 45. Altura máxima.

Es la señalada por las ordenanzas de las áreas normativas como valor límite de la altura de edificación, sin perjuicio de la posibilidad de edificar sin alcanzar dicha altura.

Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse a la vez como máximos admisibles.

En todo caso, las obras de edificación e instalaciones a realizar en la zona de servicio del puerto de Arinaga tendrán que cumplir las servidumbres aeroportuarias establecidas en el Plan Director del Aeropuerto de Gran Canaria aprobado por Orden del Ministerio de la Presidencia de 20 de septiembre de 2001, y la actualización de las mismas a través del Real Decreto 417/2011, de 18 de marzo, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Gran Canaria - Base Aérea de Gando.

En aquellos ámbitos de la zona de servicio del puerto de Arinaga que no se encuentren situadas bajo las servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores, incluidas sus palas, etc.) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas y similares), que se eleven cien (100) metros sobre el terreno o sobre el nivel del mar dentro de las aguas jurisdiccionales, requerirá pronunciamiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea,-AESA-, en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas.

Artículo 46. Altura mínima.

La altura mínima de edificación será, en todo caso, de una (1) planta.

Artículo 47. Medición de altura en edificios con fachada sobre alineación.

La medición de altura se realizará con referencia a la rasante oficial y su medición se hará acorde a los parámetros definidos en el Plan General de Ordenación de Agüimes.

Artículo 48. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Sin perjuicio de lo dispuesto en las respectivas áreas normativas, se admite, con carácter general, que en las mismas se pueda superar la altura máxima establecida para las edificaciones e instalaciones técnicas que así lo requieran, tales como dispositivos de carga y descarga, almacenamiento de todo tipo, aerogeneradores, etc., siempre que se justifique la necesidad funcional en relación a su actividad y que se obtenga el acuerdo previo favorable de la Autoridad Nacional de Supervisión en materia de servidumbres aeronáuticas (Agencia Estatal de Seguridad Aérea, Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana).

Además, con carácter particular, se permiten que las siguientes construcciones excedan la altura máxima establecida:

a) La cumbrera de las cubiertas inclinadas, cuyas vertientes no podrán rebasar el plano de cuarenta y cinco (45º) grados desde la cornisa. Todas las vertientes de cubiertas deberán tener un ángulo máximo de cuarenta y cinco grados (45º) y mínimo de quince grados (15º) con respecto a la horizontal.

b) Los antepechos de protección de cubiertas planas e inclinadas, siempre que no rebasen una altura máxima de un metro (1,00 m) y se resuelvan mediante estructuras metálicas ligeras, con una tolerancia hasta un metro y cincuenta centímetros (1,50 m) si se resuelven con materiales transparentes.

c) La escalera/trampilla de acceso a la cubierta, los ascensores, depósitos y otras instalaciones siempre y cuando queden integrados en la planta bajo cubierta o estén en el interior de un cuerpo integrado arquitectónicamente en el edificio. Deberán disponerse todos los elementos agrupados, no pudiendo quedar vistos los depósitos e instalaciones, debiendo tener el conjunto un tratamiento arquitectónico adecuado que los integre en el volumen del edificio. El acceso a las cubiertas sólo se permitirá por la escalera general del edificio.

d) Plantas de instalaciones. Se permitirán solo excepcionalmente cuando la complejidad o dimensiones del edificio así lo requieran para su funcionamiento. Esta planta deberá resolverse como remate del conjunto arquitectónico del edificio.

e) Las chimeneas de ventilación o evacuación de humos siempre y cuando no exista otra alternativa para evitar su instalación. Deberán disponerse agrupadas debiendo tener el conjunto un tratamiento arquitectónico en función de su menor visibilidad desde el espacio público y mejor integración en el espacio edificatorio.

f) Los paneles de captación de energía solar y antenas. Se justificará expresamente su posición en el edificio en función de su menor visibilidad desde el espacio público o mejor integración en el espacio edificatorio.

g) El hecho de que una construcción pueda rebasar la altura máxima no implica que quede exenta de su inclusión, si procede, en el cómputo de superficie edificada.

h) Aquellas edificaciones destinadas a infraestructuras técnicas portuarias.

Sección 7ª Condiciones de calidad y seguridad ambiental.

Artículo 49. Condiciones ambientales generales.

Sin perjuicio de las disposiciones reflejadas en el presente Plan Especial, y teniendo en cuenta las especificidades de las actividades y usos portuarios de conformidad con lo establecido en el TRLPEMM, le será de aplicación las determinaciones establecidas por el Plan General de Ordenación de Agüimes respecto las condiciones ambientales, medidas correctoras, de protección y de prevención de riesgos.

Además, a las edificaciones, urbanizaciones e instalaciones que se ejecuten en el ámbito del Plan Especial le será de aplicación las medidas de prevención, reducción, eliminación y compensación establecidos para la Fase de Obras y la Fase Operativa en el Documento Ambiental Estratégico de este Plan Especial, así como en el Informe Ambiental Estratégico acordado por el Órgano Ambiental de Gran Canaria, de 15 de diciembre de 2022, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas del lunes 20 de febrero de 2023.

Artículo 50. Condiciones ambientales particulares. Fases de ejecución y explotación.

La Autoridad Portuaria deberá comprobar que, los proyectos y la posterior explotación de las instalaciones y edificaciones que realicen las entidades que soliciten ocupación de dominio público portuario en el puerto de Arinaga, cumplan las siguientes condiciones ambientales particulares establecidas por el Informe Ambiental Estratégico:

a) Los procedimientos de evaluación de impacto ambiental de cada uno de los proyectos que desarrolle este Plan Especial tendrán que estudiar las posibles afecciones a hábitats de interés comunitario (HIC) dentro y fuera de Red Natura 2000.

b) Las entidades promotoras de proyectos deberán cumplir todas las medidas preventivas, correctoras y de mejora contempladas en el Documento Ambiental Estratégico, así como todas aquellas necesarias para propiciar que se alcancen los objetivos de conservación de los espacios Red Natura 2000, como son la ZEC_34GC Playa del Cabrón, y las Áreas Prioritarias amenazadas de la Avifauna (Código 44 La Goleta-Arinaga) así como de las especies objeto de conservación potencialmente afectadas.

c) Las actuaciones, instalaciones y obras a ejecutar deberán asegurarse de incluir todas las medidas necesarias y oportunas para garantizar que no se produzca ningún tipo de contaminación o vertido, ni llegada de basuras al medio marino. Cualquier residuo derivado de las actuaciones deberá ser adecuadamente caracterizado y gestionado por una empresa gestora autorizada con la legislación aplicable.

d) Los proyectos que surjan como desarrollo del Plan Especial, ya sean de iniciativa pública o privada, deberán incluir lo siguiente:

- Una justificación cuantitativa de las emisiones de gases de efecto invernadero en el medio con el objetivo de alcanzar la neutralidad climática sobre la movilidad, el transporte, el consumo energético y la contaminación atmosférica.

- Una evaluación completa de las necesidades energéticas que demanda el proyecto, con la previsión del consumo global de energía.

- Toda edificación nueva que se realice debe estar conforme con la Directiva del Consejo Europeo y al desarrollo del Plan Nacional de renovación de edificios en relación con el rendimiento energético de todos los edificios nuevos para el año 2030, debiendo tender a cero emisiones. A partir de 2028, los edificios nuevos propiedad de organismos públicos deberán ser edificios cero emisiones. En otros casos, las edificaciones existentes no residenciales deben estar por debajo del umbral del 15% de emisiones para 2030 y por debajo de 25% para 2034 y cero emisiones en 2040.

- Un estudio de volúmenes de movimientos de tierra a ejecutar con el objeto de evitar la pérdida de suelo, reutilizando en la medida de lo posible estos excedentes para la plantación de árboles en zonas de espacios libres y zonas ajardinadas y retirando a una empresa gestora autorizada solo aquellas partidas que sea imposible reutilizar.

- Una justificación de las luminarias a emplear, con el objeto de evitar la contaminación lumínica. Se emplearán lámparas tipo led o de bajo consumo, alimentadas por fuentes de energía renovables, al tiempo que en su disposición se evite la emisión de luz por encima del horizonte de forma que produzcan la mínima perturbación al vuelo nocturno de las aves.

- Un sistema de indicadores para el monitoreo y evaluación de los potenciales efectos adversos del cambio climático y de las medidas de adaptación y mitigación a adoptar en cada caso.

- Un estudio de las medidas correspondientes para evitar los ruidos ocasionados por el elevado trasiego de vehículos o las demoliciones en la fase de ejecución, como puede ser el levantamiento de paredes o barreras sonoras y prohibir la construcción durante las noches y fines de semana.

e) Para conseguir la mejor integración paisajística posible de la urbanización y la edificación en el medio de acogida, se deberá dar cumplimiento a todos los condicionantes normativos impuestos desde el planeamiento municipal, siendo el sector de mayor calidad paisajística relativa (moderada) el entorno de la desembocadura del Barranco del Polvo y la franja litoral adyacente.

f) En cuanto a los fenómenos de inundación pluvial, fluvial y costera, el incremento del nivel del mar previsiblemente asociado al cambio climático es aspecto a tomar en consideración para el desarrollo de la propuesta, dada su inmediata ubicación junto al borde litoral.

Artículo 51. Otras normas y medidas ambientales de aplicación.

Las actividades y usos a realizar en la zona de servicio se ajustarán a lo dispuesto en el TRLPEMM en lo que se refiere a la prevención y lucha contra la contaminación, a los requisitos ambientales para la tramitación y otorgamiento de los títulos de ocupación de dominio público portuario y a la legislación medioambiental que resulte de aplicación en cada momento, especialmente en lo referente a la legislación de evaluación de impacto ambiental de proyectos y a la de prevención y control integrados de la contaminación.

Durante la ejecución de cualquier tipo de obra se deberá proceder de conformidad con el artículo 94 de la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias, respecto el posible hallazgo casual de restos humanos, estructuras, restos arqueológicos o paleontológicos

En general, durante la ejecución de las obras de construcción se tendrán en cuenta las siguientes normas de buena conducta ambiental:

a) Realización de campañas informativas dirigidas al personal de las obras, respecto el cumplimiento de las buenas prácticas y normas ambientales en la ejecución de las obras.

b) Evitar afecciones a las zonas contiguas del ámbito del Plan Especial.

c) Limpieza periódica de la zona de acceso y viales durante la ejecución de las obras, señalización de las obras y evitar afecciones por parte de la maquinaria y los transportes de materiales de obra.

d) Protección y conservación de la Phoenix Canariensis, especialmente en las labores de trasplante y traslado, cumpliendo la normativa vigente.

e) Evitar ruidos y vibraciones, realizando controles y mantenimiento periódicos de la maquinaria y cumpliendo la legislación respecto los niveles de potencia acústica.

f) Realizar medidas correctoras destinadas a la emisión de polvo y partículas: lavado de materiales de rellenos, tapado de la carga de los camiones, regado de los caminos provisionales, etc.

g) Realizar labores de mantenimiento periódicos de la maquinaria para evitar emisiones de gases y contaminantes.

h) Durante la ejecución de las obras se tendrá especial atención sobre el cumplimiento de la legislación de vertidos y residuos, especialmente aquellos que sean peligrosos.

i) Planificar los trabajos por etapas, evitando afecciones al resto de usuarias y usuarios del puerto de Arinaga.

j) En la ejecución de los proyectos de urbanización y de obras de las entidades concesionarias se atenderá especialmente al mantenimiento y/o creación de paseos y zonas ajardinadas, ampliación de las zonas existentes, etc. Se cuidará por el buen estado y conservación de los paseos, las zonas verdes, el mobiliario urbano, etc.

k) Aplicación de las ordenanzas específicas sobre condiciones de edificación y el cuidado estético de los proyectos e instalaciones.

l) Utilización de luminarias y elementos de iluminación de bajo consumo, sensibles con el medio ambiente y la contaminación lumínica.

TÍTULO II: NORMAS PARTICULARES PARA CADA ÁREA

Artículo 52. 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 de ordenación número 3 "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.

3. Las Normas Particulares se configuran mediante las siguientes determinaciones:

a) Las alineaciones y condiciones de parcelación, en las que pueden establecerse delimitaciones y 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 y altura máxima.

c) La calidad de la edificación, en las que se establecen tipologías y condiciones estéticas de la edificación permitida en el área.

d) Las condiciones de uso, en las que se detallan los usos pormenorizados permitidos o autorizables, los prohibidos, los compatibles y los complementarios.

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

f) 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 53. Usos pormenorizados.

Se define como uso pormenorizado cada uno de los usos concretos que se pueden desarrollar en las infraestructuras, instalaciones y edificaciones de las diferentes Áreas en las que se ha dividido la zona de servicio terrestre del puerto de Arinaga.

En su condición de puerto de interés general del Estado, formando parte del puerto de Las Palmas como instalación complementaria, el uso característico, principal o predominante del ámbito en su conjunto será el de Infraestructura de Transporte Marítimo Portuaria, en aplicación del TRLPEMM, con las respectivas especificidades y condiciones que se establezcan para cada Área de Normativa.

Artículo 54. Tipos de usos pormenorizados.

Se adoptan como usos pormenorizados dos tipos:

a) Las categorías y clases de uso definidos en el Título I, de las Normas Urbanísticas de la ordenación pormenorizada del Plan General de Ordenación de Agüimes.

b) Usos pormenorizados específicos definidos en la presente normativa.

Artículo 55. Usos pormenorizados del Plan General.

En particular, el presente Plan Especial adopta, como pormenorizados, los siguientes usos y categorías establecidos en la normativa del Plan General de Ordenación de Agüimes con la descripción y definición contenida en el mismo:

- En el uso “ambiental”: las categorías de “conservación medioambiental” y “científico”.

- En el uso “primario”: la categoría de “Pesquero y Actividad Piscícola”.

- En el uso “secundario industrial”: todas las categorías dentro de “Industrias” y “Almacenes”, excepto la categoría de “industria artesanal”.

- En el uso “terciario”: la categoría de “comercial”, en las subcategorías “pequeñas superficies” y “grandes establecimientos comerciales”; la categoría de “oficinas”, en todas las subcategorías; la categoría de “actividades de restauración y ocio”, en todas las subcategorías excepto en la de “salas de espectáculos y ocio”.

- En el uso “infraestructuras”: la categoría de: “infraestructuras de transporte”, en las subcategorías de “terrestre: viario” y “marítimo portuario”; la categoría de “infraestructuras hidráulica” vinculada a los servicios portuarios; la categoría de “infraestructuras de residuos” vinculada a los servicios portuarios; la categoría de “infraestructuras de energía”; la categoría de “infraestructuras de información”.

- En el uso “dotacional”: las categorías de “científico/divulgativo”, “protección civil”, “deportivo”, “recreativo” y “servicios de la administración”.

- En el uso de “espacios libres”: las categorías de “zonas verdes”, “áreas ajardinadas” y “zonas de protección”, sin que dichos usos pormenorizados tengan la consideración de dotaciones públicas ni de sistemas generales de espacios libres a efectos urbanísticos, ni generen obligaciones de cesión, reserva de suelo o cómputo de estándares, en atención a su condición de dominio público portuario integrado en el sistema general portuario.

Artículo 56. Uso pormenorizado de maniobra y manipulación de mercancías.

1. Se refiere a las actividades relacionadas con el trasvase de mercancías o tránsito de pasajeras/pasajeros 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 del pasaje, 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 embarque/desembarque de 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, así como pequeños módulos de servicio a tripulaciones y a pasajeras y pasajeros, incluidos aseos y quioscos para el despacho de bebidas y otros bienes que puedan necesitarse en áreas alejadas de zonas donde existan este tipo de servicios atendiendo a la diversidad y a la perspectiva de género.

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

3. Se consideran como áreas reservadas para el uso pormenorizado de maniobra y manipulación de mercancías aquellas señaladas como muelle/zona de maniobras en el plano de ordenación “Red Viaria y Equipamientos”.

Artículo 57. Uso pormenorizado logístico.

1. Se aplica este uso a las áreas de la zona de servicio en las que se desarrollan actividades logísticas, de apoyo y complementarias a las actividades portuarias y de transporte, que propicien un valor añadido sobre los productos de transporte, pudiendo ser zonas específicamente diseñadas para operaciones logísticas.

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

a) Actividades destinadas específicamente a operaciones logísticas: transporte, almacenaje y distribución, montaje, empaquetado, caracterización, limpieza, finalización, grupaje, etc.

b) Servicios ligados al transporte o a las y los operadores del mismo, tales como la restauración, hospedaje (excepcionalmente, en zonas destinadas a actividades logísticas de la zona de servicio, de conformidad con las condiciones impuestas por el artículo 72.4 del TRLPEMM), administrativos, estaciones de servicio, etc.

c) Aparcamiento de vehículos pesados o ligeros.

Artículo 58. Uso pormenorizado de instalaciones técnicas portuarias.

Este uso pormenorizado se refiere a aquellas instalaciones portuarias que, sin ocupar una porción de suelo relevante, tienen gran importancia en la organización técnica del puerto, por lo que deben poder realizarse en todas las áreas de normativa y poder disponerse en todos los suelos gestionados por la Autoridad Portuaria.

Entre las instalaciones técnicas portuarias se incluyen las tuberías y conducciones, de todo tipo y localización, las bombas y otros elementos de impulsión de líquidos, los transformadores, armarios telefónicos, sistemas de detección y alarma de incidencias, instalaciones para la ubicación de sistemas de medición e instrumentación, y en general, cualquier instalación fija o móvil que sea necesaria para el funcionamiento, mantenimiento y seguridad de las actividades y servicios portuarios y no se halle incluida explícitamente en cualquiera de los usos pormenorizados establecidos.

Artículo 59. Uso pormenorizado científico- tecnológico.

1. Se refiere al uso realizado en parques, industrias o empresas especializadas en la investigación y el desarrollo tecnológico, orientadas al desarrollo de actividades empresariales relacionadas con la I+D+i, investigación y formación, generación de energías renovables, laboratorios y en general actividades complementarias de las tecnológicas, cuya ubicación en la zona de servicio del puerto quede justificada por su relación con el transporte marítimo, el medio marino, las infraestructuras portuarias o el desarrollo de nuevas tecnologías, y que, en general, puedan ser complementarios a la actividad marítima portuaria.

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

a) Actividades administrativas de apoyo y fomento de las actividades empresariales, a través de edificios multiusos que permitan instalaciones para convenciones, congresos y eventos similares.

b) Actividades de producción industrial, incluidas la elaboración, transformación, reparación, almacenaje, embalaje y distribución de productos y mercancías relacionadas con la industria tecnológica o científica.

c) Actividades destinadas a quienes hagan uso de dichas instalaciones, tales como la restauración, oficinas, servicios en general, infraestructuras, estaciones de servicio, etc.

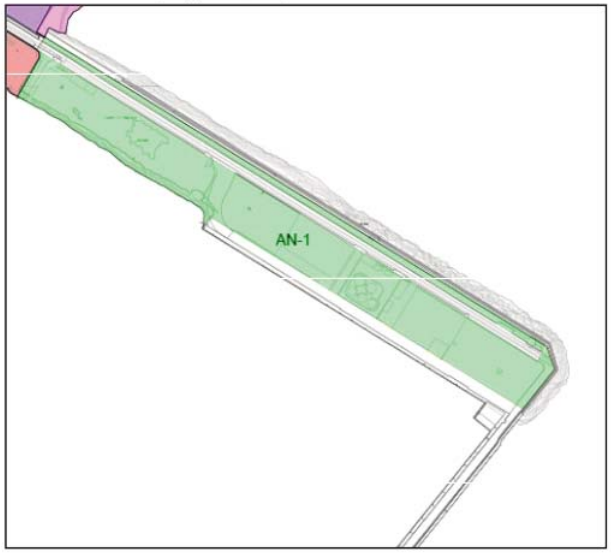
Artículo 60. Área de Normativa AN-1: “Zona Muelle”.

1. Ámbito y superficie:

Ámbito: el señalado en el Plano de Ordenación 3 “Áreas de Normativa” como AN-1.

Se encuentra en la infraestructura marítima-portuaria ejecutada, preparada para el emplazamiento de instalaciones y construcciones destinadas a los usos relacionados con el intercambio entre modos de transporte, desarrollo de servicios portuarios y cualquier otra actividad comercial portuaria.

Superficie: 58.637 m^2.



2. Alineaciones y condiciones de parcelación:

Delimitación: las parcelas quedarán delimitadas por las alineaciones exteriores, divisiones internas o por los espacios demaniales aprovechables privativamente a través de títulos de ocupación que establezca la Autoridad Portuaria, en proyectos de construcción y otorgamientos de concesiones.

La parcelación, sistema viario y equipamientos no vinculantes reflejados en los planos es puramente indicativa, siendo producto de la urbanización ejecutada, sin que vincule al efectivo aprovechamiento constructivo u otorgamiento de concesiones.

Parcela mínima: 200 m2.

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

3. Condiciones de edificación:

Ocupación máxima del Área de Normativa por edificación: 80%.

Altura máxima de la edificación: Altura máxima 15 metros. Podrá superarse la altura máxima establecida, siempre que lo permitan las autoridades aeronáuticas competentes, en los siguientes casos:

- En instalaciones técnicas que así lo requieran, tales como dispositivos de carga y descarga, etc.

- En edificios destinados al almacenaje de graneles de todo tipo.

- En edificios destinados al almacenaje de mercancías, dotados de sistemas de manipulación mecánica para el almacenaje a gran altura.

- En edificios administrativos con funciones representativas en los que la altura máxima podrá elevarse hasta 25 metros.

Edificabilidad máxima del Área de Normativa: 1,20 m2c/m2s.

4. Calidad de la edificación:

Los paramentos de los edificios e instalaciones que conformen, a juicio de la Autoridad Portuaria, una visión o paisaje relevante desde la trama urbana residencial o desde los buques, deberán tener unos acabados y terminaciones de óptima calidad arquitectónica, incluyendo las cubiertas. La Autoridad Portuaria podrá exigir a las empresas concesionarias cambios en el diseño, materiales y color de dichos paramentos para adecuarlos a la calidad requerida por su emplazamiento. A la hora de proyectar y ejecutar las edificaciones se tendrá en cuenta lo establecido para las condiciones de calidad y seguridad ambiental en los artículos 49, 50 y 51 de esta Normativa.

5. Condiciones de Uso:

Uso Característico:

- Infraestructura de transporte marítimo portuario.

Usos Permitidos/Autorizables:

Los siguientes usos cuando sean compatibles con los usos portuarios comerciales del artículo 72.1.a) del TRLPEMM:

- Secundario Industrial, todas las categorías excepto industria artesanal.

- Logístico.

- Instalaciones técnicas portuarias.

- Infraestructuras:

• Infraestructura de transporte, subcategorías de transporte: viario y marítimo portuario.

• Cualquier categoría de Infraestructuras vinculada a los servicios portuarios.

Usos Prohibidos:

Los usos pormenorizados del PGO-A no adoptados o no definidos expresamente en el presente Plan Especial.

Usos Compatibles:

- Dotacional, en las categorías de servicios de la administración y protección civil, vinculados directamente con la actividad portuaria.

- Terciario, siempre que esté vinculado directamente o preste servicio al uso portuario comercial definido en el artículo 72.1.a) del TRLPEMM:

• Oficinas.

• Comercial: Pequeñas superficies.

• Actividades de restauración y ocio, en las categorías de cafeterías y pequeños restaurantes, bares y terrazas.

Usos Complementarios:

- Espacios libres:

• Zonas verdes.

• Áreas ajardinadas.

• Zonas de protección.

6. Condiciones de acceso y aparcamiento:

En el interior de cada parcela con título de ocupación deberán preverse las plazas de estacionamiento de pesados necesarias para alojar a los vehículos propiedad de la entidad y los que deban estacionarse en ella habitualmente.

En su caso, en el interior de las parcelas, se preverán las plazas de estacionamiento de vehículos ligeros necesarios para que, conjuntamente con las resultantes en el tramo de vial frente a la parcela, se alcance un estándar mínimo de 1 plaza por cada 150 m2 de superficie construida.

En edificaciones en las que se dispongan zonas de más de 50 m2 destinadas a oficinas, el estándar anterior se incrementará en 1 plaza por cada 50 m2 suplementarios destinados a este uso administrativo.

De forma particular, este criterio básico se corregirá, en los siguientes casos específicos, mediante un coeficiente reductor:

- Parcelas hasta 1.000 m2, el criterio básico se multiplicará por un coeficiente igual a 1.

- Parcelas entre 1.000 y 5.000 m2, se aplicará un coeficiente igual a 0,75 al criterio básico.

- Parcelas mayores de 5.000 m2, el coeficiente reductor será de 0,60, aplicando el criterio básico.

7. Condiciones de tramitación y desarrollo:

Actualmente el Área de Normativa AN-1 se encuentra desarrollada y consolidada, sin embargo, dado el carácter del dominio público y su régimen jurídico de utilización, sobre la misma se podrán desarrollar nuevas actividades e instalaciones con diferentes parcelaciones, que requerirán modificaciones y alteraciones sobre la estructura urbana y viaria, las cuales se realizarán a través de los siguientes procedimientos:

A. Directamente, a partir de la parcelación y los viales existentes, representados en los Planos de Ordenación 2.01 “Red Viaria y Equipamientos” y 2.02 “Secciones Tipo”.

B. Mediante la creación de nuevos elementos viarios y equipamientos, o la modificación de los existentes, de forma parcial o global, pertenecientes a la Red Viaria, que se definan por parte de la Autoridad Portuaria en los correspondientes proyectos de obras ordinarias de urbanización o bien en los proyectos de construcción y otorgamientos de nuevas concesiones.

Artículo 61. Área de Normativa AN-2: “Zona Franca”

1. Ámbito y superficie:

Ámbito: el señalado en el Plano de Ordenación 3 “Áreas de Normativa” como AN-2.

Superficie: 257.989 m2.

Se trata de una urbanización ejecutada como desarrollo del Plan Parcial del Polígono Industrial, antes de ser adscrito al dominio público portuario, que actualmente está destinada a ser utilizada por y para empresas que se pretendan acoger a ciertas ventajas aduaneras y fiscales, compatible con actividades industriales o comerciales cuya localización en la zona de servicio del puerto esté justificada por su relación con el tráfico portuario, ya sea por el volumen de tráfico marítimo o por los servicios que prestan a las y los usuarios del puerto.

Subáreas:

A los simples efectos indicativos, el Área está dividida por el sistema viario existente en parcelas A-B-C-D-E-F, espacios libres, aparcamientos, etc., pero dichos terrenos podrán agruparse o segregarse para ser ocupadas por una o más concesiones administrativas o autorizaciones temporales. Las superficies de las parcelas generadas por la urbanización existente son las siguientes:

• Parcela A: 95.018 m2

• Parcela B: 60.589 m2

• Parcela C: 7.551 m2

• Parcela D: 42.574 m2

• Parcela E: 6.499 m2

• Parcela F: 6.483 m2



2. Alineaciones y condiciones de parcelación:

Delimitación: las parcelas quedarán delimitadas por las alineaciones exteriores, divisiones internas o por los espacios demaniales aprovechables privativamente a través de títulos de ocupación que establezca la Autoridad Portuaria, en proyectos de construcción y otorgamientos de concesiones.

La parcelación, sistema viario y equipamientos no vinculantes reflejados en los planos es puramente indicativa, siendo producto de la urbanización ejecutada, sin que vincule al efectivo aprovechamiento constructivo u otorgamiento de concesiones.

Las concesiones o autorizaciones demaniales que ocupen dichas “parcelas” pueden no alcanzar los límites de contorno de las grandes parcelas (A, B, C, D, G y H) en cualesquiera de sus dimensiones, pudiendo colindar en cualquiera de sus límites con otras subparcelas, viarios, equipamientos, o espacios de dominio público destinados por la Autoridad Portuaria a otras funciones, siempre que cumplan con las condiciones de accesibilidad, seguridad, protección laboral, ambiental y cualquier otra normativa sectorial de aplicación.

Parcela mínima: 200 m2.

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

3. Condiciones de edificación:

Ocupación máxima del Área de Normativa por edificación: 70%.

Altura máxima de la edificación: Altura máxima 15 metros. Podrá superarse la altura máxima establecida, siempre que lo permitan las autoridades aeronáuticas competentes, en los siguientes casos:

- En instalaciones técnicas que así lo requieran, tales como dispositivos de carga y descarga, etc.

- En edificios destinados al almacenaje de graneles de todo tipo.

- En edificios destinados al almacenaje de mercancías, dotados de sistemas de manipulación mecánica para el almacenaje a gran altura.

- En edificios administrativos con funciones representativas en los que la altura máxima podrá elevarse hasta 25 metros.

Edificabilidad máxima del Área de Normativa: 1,00 m2c/m2s.

4. Calidad de la edificación:

Los paramentos de los edificios e instalaciones que conformen, a juicio de la Autoridad Portuaria, una visión o paisaje relevante desde la trama urbana residencial deberán tener unos acabados y terminaciones de óptima calidad arquitectónica, incluyendo las cubiertas. La Autoridad Portuaria podrá exigir a las empresas concesionarias cambios en el diseño, materiales y color de dichos paramentos para adecuarlos a la calidad requerida por su emplazamiento. A la hora de proyectar y ejecutar las edificaciones se tendrá en cuenta lo establecido para las condiciones de calidad y seguridad ambiental en los artículos 49, 50 y 51 de esta Normativa.

5. Condiciones de Uso:

Uso Característico:

- Infraestructura de transporte marítimo portuario.

Usos Permitidos/Autorizables:

Los siguientes usos cuando sean compatibles con los usos portuarios complementarios o auxiliares del artículo 72.1.d) del TRLPEMM:

- Secundario Industrial, todas las categorías excepto industria artesanal.

- Logístico.

- Científico – Tecnológico.

- Instalaciones técnicas portuarias.

Usos Prohibidos:

Los usos pormenorizados del PGO-A no adoptados o no definidos expresamente en el presente Plan Especial.

Usos Compatibles:

- Dotacional, en las categorías de servicios de la administración y protección civil, vinculados directamente con la actividad portuaria.

- Pesquero y Actividad Piscícola.

- Terciario, siempre que esté vinculado directamente o preste servicio al uso portuario complementario definido en el artículo 72.1.d) del TRLPEMM:

• Oficinas.

• Comercial: Pequeñas superficies.

• Actividades de restauración y ocio, todas las categorías excepto salas de espectáculos y ocio.

- Infraestructuras:

• Infraestructura de transporte, subcategorías de transporte: viario y marítimo portuario.

• Cualquier categoría de Infraestructuras vinculada a los servicios portuarios.

Usos Complementarios:

- Espacios libres:

• Zonas verdes.

• Áreas ajardinadas.

• Zonas de protección.

6. Condiciones de acceso y aparcamiento:

En el interior de cada parcela con título de ocupación deberán preverse las plazas de estacionamiento de pesados necesarias para alojar a los vehículos propiedad de la entidad y los que deban estacionarse en ella habitualmente.

En su caso, en el interior de las parcelas, se preverán las plazas de estacionamiento de vehículos ligeros necesarios para que, conjuntamente con las resultantes en el tramo de vial frente a la parcela, se alcance un estándar mínimo de 1 plaza por cada 150 m2 de superficie construida.

En edificaciones en las que se dispongan zonas de más de 50 m2 destinadas a oficinas, el estándar anterior se incrementará en 1 plaza por cada 50 m2 suplementarios destinados a este uso administrativo.

De forma particular, este criterio básico se corregirá, en los siguientes casos específicos, mediante un coeficiente reductor:

- Parcelas hasta 1.000 m2, el criterio básico se multiplicará por un coeficiente igual a 1.

- Parcelas entre 1.000 y 5.000 m2, se aplicará un coeficiente igual a 0,75 al criterio básico.

- Parcelas mayores de 5.000 m2, el coeficiente reductor será de 0,60, aplicando el criterio básico.

Además de la dotación de aparcamientos incluidos en el interior de la parcela ocupada por cada concesión, la Autoridad Portuaria de Las Palmas dotará de playas de aparcamiento que surgirán de acuerdo con la siguiente ratio de ocupación de cada una de las parcelas:

- Parcelas A: Cuando se alcance el 30% de ocupación de la parcela se dotará de una franja de 20 metros de ancho que cruzará la parcela de forma transversal para aparcamiento de vehículos ligeros en batería.

- Parcelas B: Cuando se alcance el 50% de ocupación de la parcela se dotará de una franja de 20 metros de ancho que cruzará la parcela de forma transversal para aparcamiento de vehículos ligeros en batería.

- Parcelas E, F y C: Se dotará de aparcamientos en batería para vehículos ligeros a la zona resultante del trazado de la urbanización en el frente de calle que da lugar a la parcela.

7. Condiciones de tramitación y desarrollo:

Actualmente el Área de Normativa AN-2 se encuentra desarrollada y está en proceso de progresiva ocupación por diferentes entidades concesionarias de dominio público. Dado el carácter del domino público y su régimen jurídico de utilización, sobre la misma se podrán desarrollar nuevas actividades e instalaciones con diferentes parcelaciones, que requerirán modificaciones y alteraciones sobre la estructura urbana y viaria ya ejecutada, las cuales se realizarán a través de los siguientes procedimientos:

A. Directamente, a partir de la parcelación y los viales existentes, representados en los Planos de Ordenación 2.01 “Red Viaria y Equipamientos” y 2.02 “Secciones Tipo”.

B. Mediante la creación de nuevos elementos viarios y equipamientos, o la modificación de los existentes, de forma parcial o global, pertenecientes a la Red Viaria, que se definan por parte de la Autoridad Portuaria en los correspondientes proyectos de obras ordinarias de urbanización o bien en los proyectos de construcción y otorgamientos de nuevas concesiones.

Artículo 62. Área de Normativa AN-3: “Zona Sur”.

1. Ámbito y superficie:

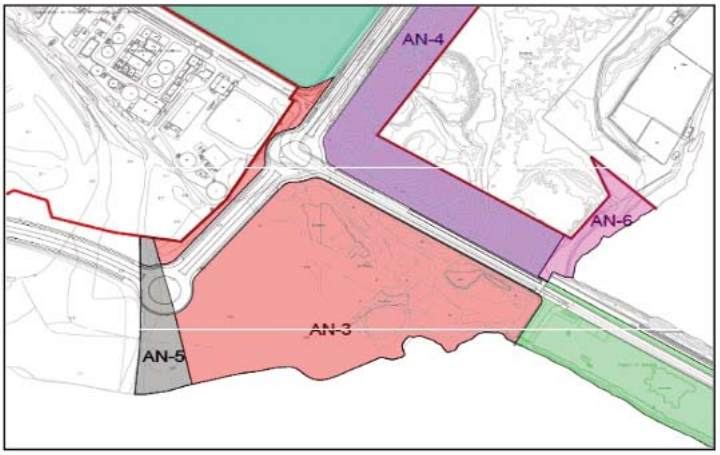
Ámbito: el señalado en el Plano de Ordenación 3 “Áreas de Normativa” como AN-3.

Superficie: 70.657 m2.

Espacios ubicados entre el límite municipal de Agüimes en el lado sur, el borde costero de la Bahía de Formas, el arranque del muelle de Arinaga, el viario principal de acceso al muelle, y la estación depuradora de aguas residuales.

Área en la que se propone la implantación de usos complementarios a los portuarios, menos agresivos con el entorno, exigiendo un esfuerzo ambiental por integrar los valores naturales y paisajísticos del entorno (borde costero de la Bahía de Formas y contacto con la desembocadura del Barranco del Polvo). Los usos preferentes serán, entre otros, aquellos relacionados con el campo de las energías renovables, la economía azul, el crecimiento sostenible, la economía circular, complementarios con la actividad portuaria que se debe desarrollar en el puerto de Arinaga y en la zona de servicio adscrita al puerto.

En general, ámbito con baja densidad edificatoria, con varios espacios libres no vinculantes, coincidentes con las delimitaciones de los Hábitats de Interés Comunitario (HIC's) no prioritarios 1420 y 1250.



2. Alineaciones y condiciones de parcelación:

Delimitación: las parcelas quedarán delimitadas por las alineaciones exteriores, divisiones internas o por los espacios demaniales aprovechables privativamente a través de títulos de ocupación que establezca la Autoridad Portuaria, en proyectos de construcción y otorgamientos de concesiones.

La parcelación, sistema viario y equipamientos no vinculantes reflejados en los planos es puramente indicativa.

Parcela mínima: 200 m2.

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

3. Condiciones de edificación:

Ocupación máxima del Área de Normativa por edificación: 30%.

Altura máxima de la edificación: Altura máxima 15 metros. Podrá superarse la altura máxima establecida, siempre que lo permitan las autoridades aeronáuticas competentes, en los siguientes casos:

- En instalaciones técnicas que así lo requieran, tales como dispositivos de carga y descarga, etc.

- En edificios destinados al almacenaje de graneles de todo tipo.

- En edificios destinados al almacenaje de mercancías, dotados de sistemas de manipulación mecánica para el almacenaje a gran altura.

- En edificios administrativos con funciones representativas en los que la altura máxima podrá elevarse hasta 25 metros.

Edificabilidad máxima del Área de Normativa: 0,60 m2c/m2s.

4. Calidad de la edificación:

Los edificios e instalaciones en contacto con los espacios libres naturales de la Bahía de Formas o el Barranco del Polvo deberán ser desarrollados con una cierta integración paisajística, a través de una transición suave o

blanda, estudiando principalmente la disposición de los volúmenes edificatorios, las fachadas y los acabados, con el objeto de evitar disrupciones entre las situaciones del suelo que minoren el grado de calidad visual, el entorno natural, y, en definitiva, el paisaje.

La Autoridad Portuaria podrá exigir a las entidades concesionarias cambios en el diseño, materiales y color de dichos paramentos para adecuarlos a la calidad requerida por su emplazamiento. A la hora de proyectar y ejecutar las edificaciones se tendrá en cuenta lo establecido para las condiciones de calidad y seguridad ambiental en los artículos 49, 50 y 51 de esta Normativa.

5. Condiciones de Uso:

Uso Característico:

- Infraestructura de transporte marítimo portuario.

Usos Permitidos/Autorizables:

Los siguientes usos cuando sean compatibles con los usos portuarios complementarios o auxiliares del artículo 72.1.d) del TRLPEMM:

- Logístico.

- Científico – Tecnológico.

- Instalaciones técnicas portuarias.

Usos Prohibidos:

Los usos pormenorizados del PGO-A no adoptados o no definidos expresamente en el presente Plan Especial.

Usos Compatibles:

- Dotacional, en todas las categorías, vinculados directamente con la actividad portuaria.

- Pesquero y Actividad Piscícola.

- Ambiental.

• Conservación medioambiental.

• Científico.

- Terciario, siempre que esté vinculado directamente o preste servicio al uso portuario complementario definido en el artículo 72.1.d) del TRLPEMM:

• Actividades de restauración y ocio, en las categorías de cafeterías y pequeños restaurantes, bares y terrazas.

- Infraestructuras:

• Infraestructura de transporte, todas las categorías.

Usos Complementarios:

- Espacios libres:

• Zonas verdes.

• Áreas ajardinadas.

• Zonas de protección.

6. Condiciones de acceso y aparcamiento:

En el interior de cada parcela con título de ocupación deberán preverse las plazas de estacionamiento de pesados necesarias para alojar a los vehículos propiedad de la entidad y los que deban estacionarse en ella habitualmente.

En su caso, en el interior de las parcelas, se preverán las plazas de estacionamiento de vehículos ligeros necesarios para que, conjuntamente con las resultantes en el tramo de vial frente a la parcela, se alcance un estándar mínimo de 1 plaza por cada 150 m2 de superficie construida.

En edificaciones en las que se dispongan zonas de más de 50 m2 destinadas a oficinas, el estándar anterior se incrementará en 1 plaza por cada 50 m2 suplementarios destinados a este uso administrativo.

De forma particular, este criterio básico se corregirá, en los siguientes casos específicos, mediante un coeficiente reductor:

- Parcelas hasta 1.000 m2, el criterio básico se multiplicará por un coeficiente igual a 1.

- Parcelas entre 1.000 y 5.000 m2, se aplicará un coeficiente igual a 0,75 al criterio básico.

- Parcelas mayores de 5.000 m2, el coeficiente reductor será de 0,60, aplicando el criterio básico.

7. Condiciones de tramitación y desarrollo:

Actualmente el Área de Normativa AN-3 no se encuentra desarrollada y está en proceso de progresiva ocupación por diferentes entidades concesionarias de dominio público. Sobre la misma se podrán desarrollar nuevas actividades e instalaciones con diferentes estructuras parcelarias y viarias, las cuales se realizarán a través de los siguientes procedimientos:

A. Directamente, a partir de la parcelación y los viales existentes, representados en los Planos de Ordenación 2.01 “Red Viaria y Equipamientos” y 2.02 “Secciones Tipo”.

B. Mediante la creación de nuevos elementos viarios y equipamientos, o la modificación de los existentes, de forma parcial o global, pertenecientes a la Red Viaria, que se definan por parte de la Autoridad Portuaria en los correspondientes proyectos de obras ordinarias de urbanización o bien en los proyectos de construcción y otorgamientos de nuevas concesiones

Los espacios libres no vinculantes reflejados en el plano de ordenación número 2.01, coincidentes con las delimitaciones de los Hábitats de Interés Comunitario (HIC’s) no prioritarios 1420 y 1250, deberá permanecer, preferentemente, como espacios libres de usos e intervenciones, excepto aquellos orientados a la restauración de los HIC’s: eliminación de residuos y vegetación exótica, limpieza, plantación con especies representativas, etc. En la medida que no se realicen proyectos de ampliación del puerto, dicho espacio conservará su estado natural, con usos propios del litoral y de la zona marítimo terrestre, evitando que sean ocupadas por edificaciones o instalaciones que no tengan un uso vinculado con el disfrute litoral o el espacio libre y equipamientos propios de la costa. La conservación a largo plazo de estos Hábitats quedará condicionada, de tal manera, a los futuros proyectos de ampliación portuaria, conformes al Plan Director de Infraestructuras del puerto de Arinaga vigente, y a los procedimientos de evaluación de impacto ambiental que se desarrollen.

Artículo 63. Área de Normativa AN-4: “Zona Norte”.

1. Ámbito y superficie:

Ámbito: el señalado en el Plano de Ordenación 3 “Áreas de Normativa” como AN-4.

Superficie: 39.136 m2.

Pieza urbana consolida de la zona de servicio con superficie en forma de “L”, ubicada entre el vial principal de acceso al muelle de Arinaga, la zona colindante con el BIC Las Salinas de Arinaga y el AN-6 “Zona Litoral Salinas”. En las determinaciones urbanísticas se tiene en cuenta su cercanía con el BIC Las Salinas de Arinaga, la zona residencial de Arinaga y el borde costero natural protegido de la ZEC 34GC “Playa del Cabrón”.

Su uso y determinaciones urbanísticas se enfocan hacia actividades complementarias con las portuarias, prioritariamente de carácter tecnológico o científico, de biotecnología azul, conocimiento marino, en general de baja volumetría edificatoria, y que puedan ser adecuadas con el tratamiento paisajístico y la conservación del entorno.



2. Alineaciones y condiciones de parcelación:

Delimitación: las parcelas quedarán delimitadas por las alineaciones exteriores, divisiones internas o por los espacios demaniales aprovechables privativamente a través de títulos de ocupación que establezca la Autoridad Portuaria, en proyectos de construcción y otorgamientos de concesiones.

La parcelación, sistema viario y equipamientos no vinculantes reflejados en los planos es puramente indicativa.

Parcela mínima: 200 m2.

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

3. Condiciones de edificación:

Ocupación máxima del Área de Normativa por edificación: 40%.

Altura máxima de la edificación: Altura máxima 15 metros. Podrá superarse la altura máxima establecida, siempre que lo permitan las autoridades aeronáuticas competentes, en los siguientes casos:

- En instalaciones técnicas que así lo requieran, tales como dispositivos de carga y descarga, etc.

- En edificios destinados al almacenaje de graneles de todo tipo.

- En edificios destinados al almacenaje de mercancías, dotados de sistemas de manipulación mecánica para el almacenaje a gran altura.

- En edificios administrativos con funciones representativas en los que la altura máxima podrá elevarse hasta 25 metros.

Edificabilidad máxima del Área de Normativa: 0,80 m2c/m2s.

4. Calidad de la edificación:

Los edificios e instalaciones en contacto con el borde costero natural protegido de la ZEC 34GC "Playa del Cabrón" y con los terrenos colindantes con el BIC Las Salinas de Arinaga deberán ser cuidados y desarrollados a través de una transición paisajística cuidada, estudiando principalmente la disposición de los volúmenes edificatorios, las fachadas y los acabados desde dichos ámbitos, con el objeto de evitar disrupciones entre las situaciones del suelo que minoren el grado de calidad visual.

La Autoridad Portuaria podrá exigir a las empresas concesionarias cambios en el diseño, materiales y color de dichos paramentos para adecuarlos a la calidad requerida por su emplazamiento. A la hora de proyectar y ejecutar las edificaciones se tendrá en cuenta lo establecido para las condiciones de calidad y seguridad ambiental en los artículos 49, 50 y 51 de esta Normativa.

5. Condiciones de Uso:

Uso Característico:

- Infraestructura de transporte marítimo portuario.

Usos Permitidos/Autorizables:

Los siguientes usos cuando sean compatibles con los usos portuarios complementarios o auxiliares del artículo 72.1.d) del TRLPEMM:

- Científico – Tecnológico.

- Pesquero y Actividad Piscícola.

- Instalaciones técnicas portuarias.

Usos Prohibidos:

Los usos pormenorizados del PGO-A no adoptados o no definidos expresamente en el presente Plan Especial.

Usos Compatibles:

- Dotacional, en todas las categorías, vinculados directamente con la actividad portuaria.

- Logístico.

- Ambiental.

• Conservación medioambiental.

• Científico.

- Terciario, siempre que esté vinculado directamente o preste servicio al uso portuario complementario definido en el artículo 72.1.d) del TRLPEMM:

• Oficinas.

• Comercial: Pequeñas superficies.

• Actividades de restauración y ocio, en las categorías de cafeterías y pequeños restaurantes, bares y terrazas.

- Infraestructuras:

• Infraestructura de transporte, todas las categorías.

Usos Complementarios:

- Espacios libres:

• Zonas verdes.

• Áreas ajardinadas.

• Zonas de protección.

6. Condiciones de acceso y aparcamiento:

En el interior de cada parcela con título de ocupación deberán preverse las plazas de estacionamiento de pesados necesarias para alojar a los vehículos propiedad de la entidad y los que deban estacionarse en ella habitualmente.

En su caso, en el interior de las parcelas, se preverán las plazas de estacionamiento de vehículos ligeros necesarios para que, conjuntamente con las resultantes en el tramo de vial frente a la parcela, se alcance un estándar mínimo de 1 plaza por cada 150 m2 de superficie construida.

En edificaciones en las que se dispongan zonas de más de 50 m2 destinadas a oficinas, el estándar anterior se incrementará en 1 plaza por cada 50 m2 suplementarios destinados a este uso administrativo.

De forma particular, este criterio básico se corregirá, en los siguientes casos específicos, mediante un coeficiente reductor:

- Parcelas hasta 1.000 m2, el criterio básico se multiplicará por un coeficiente igual a 1.

- Parcelas entre 1.000 y 5.000 m2, se aplicará un coeficiente igual a 0,75 al criterio básico.

- Parcelas mayores de 5.000 m2, el coeficiente reductor será de 0,60, aplicando el criterio básico.

7. Condiciones de tramitación y desarrollo:

En este Área se podrán implantar actividades e instalaciones con diferentes estructuras parcelarias y viarias, las cuales se desarrollarán a través de los siguientes procedimientos:

A. Directamente, a partir de la parcelación y los viales existentes, representados en los Planos de Ordenación 2.01 “Red Viaria y Equipamientos” y 2.02 “Secciones Tipo”.

B. Mediante la creación de nuevos elementos viarios y equipamientos, o la modificación de los existentes, de forma parcial o global, pertenecientes a la Red Viaria, que se definan por parte de la Autoridad Portuaria en los correspondientes proyectos de obras ordinarias de urbanización o bien en los proyectos de construcción y otorgamientos de nuevas concesiones.

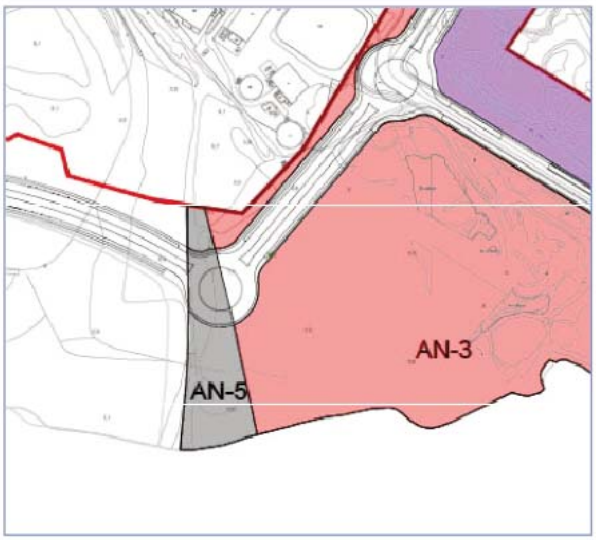
Artículo 64. Área de Normativa AN-5: “Zona Barranco del Polvo”.

1. Ámbito y superficie:

Ámbito: el señalado en el Plano de Ordenación 3 “Áreas de Normativa” como AN-5.

Superficie: 7.797 m2.

Ámbito que abarca el entorno del cauce y la desembocadura del Barranco del Polvo, que se encuentra delimitado como Hábitat natural de Interés Comunitario (HIC) 5330, cuyo objetivo principal será mantenerlo como espacio libre de edificaciones, y con uso e intervenciones orientados a la eliminación de residuos y vegetación exótica, limpieza y plantación con especies representativas.



2. Condiciones de edificación:

No se permite el establecimiento de edificaciones o instalaciones en el Área de Normativa, excepto las siguientes:

- Ejecución del vial de acceso desde la GC-1 al ámbito del Plan Especial, a través de Santa Lucía de Tirajana.

- Aquellas pequeñas instalaciones y construcciones necesarias para la consecución de los objetivos de mantenimiento y protección ambiental del ámbito.

3. Condiciones de Uso:

Uso Característico:

- Infraestructura de transporte marítimo portuario.

- Ambiental.

• Conservación medioambiental.

• Científico.

Usos Permitidos/Autorizables:

- Espacios libres:

• Zonas verdes.

• Áreas ajardinadas.

• Zonas de protección.

Usos Prohibidos:

Los usos pormenorizados del PGO-A no adoptados o no definidos expresamente en el presente Plan Especial.

Usos Compatibles:

- Infraestructuras:

• Infraestructura de transporte, en la categoría viaria.

4. Condiciones de tramitación y desarrollo:

La zona del Barranco del Polvo, que abarca la delimitación del HIC no prioritario 5330, deberá permanecer, preferentemente, como espacio libre de usos e intervenciones, y solo se podrán hacer actuaciones orientadas a la restauración del propio HIC: eliminación de residuos y vegetación exótica, limpieza, plantación con especies representativas, etc.

El futuro vial de acceso desde la GC-1 al ámbito del Plan Especial, a través de Santa Lucía de Tirajana debe resolver el paso sobre el Barranco del Polvo mediante una estructura que respete el cauce y no afecta al Hábitat de Interés Comunitario no prioritario (HIC) 5330, de forma que permita el paso de las aguas pluviales.

A modo de ejemplo, y sin que estas proposiciones tengan ningún carácter vinculante, en el Barranco del Polvo, además de la estructura viaria que respete el cauce, se podría llevar a cabo la instalación de un sistema ligero de plataformas y senderos, fácilmente desmontables, que permitan el tránsito peatonal y el disfrute del entorno del litoral y del propio cauce del Barranco del Polvo, respetando al máximo posible los hábitats no prioritarios de la zona.

En la medida que no se realicen proyectos de ampliación del puerto, dicho espacio conservará su estado natural, con usos propios del litoral y de la zona marítimo terrestre, evitando que sean ocupadas por edificaciones o instalaciones que no tengan un uso vinculado con el disfrute litoral o el espacio libre y equipamientos propios de la costa.

La conservación a largo plazo de este Hábitat quedará condicionada, de tal manera, a los futuros proyectos de ampliación portuaria, conformes al Plan Director de Infraestructuras del puerto de Arinaga vigente, y a los procedimientos de evaluación de impacto ambiental que se desarrollen.

Artículo 65. Área de Normativa AN-6 “Zona Litoral Salinas”.

1. Ámbito y superficie:

Ámbito: el señalado en el Plano de Ordenación 3 “Áreas de Normativa” como AN-6.

Superficie: 5.602 m2.

Ámbito que abarca la zona natural del litoral colindante con la ZEC 34GC “Playa del Cabrón”, entre “Las Salinas de Arinaga” y el dique-muelle de Arinaga como espacio libre vinculante.



2. Condiciones de edificación:

No se permite el establecimiento de edificaciones o instalaciones en el Área de Normativa, excepto las siguientes:

- Aquellas pequeñas instalaciones y construcciones necesarias para la consecución de los objetivos de mantenimiento y protección ambiental del ámbito.

3. Condiciones de Uso:

Uso Característico:

- Infraestructura de transporte marítimo portuario.

- Ambiental.

• Conservación medioambiental.

• Científico.

Usos Permitidos/Autorizables:

- Espacios libres:

• Zonas verdes.

• Zonas de protección.

Usos Prohibidos:

Los usos pormenorizados del PGO-A no adoptados o no definidos expresamente en el presente Plan Especial.

Usos Compatibles:

- Infraestructuras:

• Infraestructura de transporte, en la categoría viaria.

4. Condiciones de tramitación y desarrollo:

El Ámbito se mantendrá como espacio libre vinculante, y permanecerá en su estado natural, con usos propios del uso y disfrute litoral y costero, evitando actividades que puedan generar vertidos, acumulaciones de residuos y materiales, tránsito de maquinaria, vehículos o personas y que puedan afectar directa o indirectamente a la ZEC.

La Autoridad Portuaria de Las Palmas propondrá la desafectación del dominio público portuario de una superficie de 582,00 m2, que se encuentra dentro del entorno delimitado de protección del BIC "Las Salinas de Arinaga", y, por tanto, una vez desafectada, dicha superficie se incorporará al dominio público marítimo-terrestre y a los usos propios de la costa y el litoral.

Se podrán realizar actuaciones de limpieza, recogida de residuos, mantenimiento y acondicionamiento costero, e incluso actuaciones blandas consistentes en senderos litorales o pequeñas plataformas para aprovechamiento ciudadano del litoral. Ello incluiría también una restauración y limpieza de los márgenes y el litoral para naturalizar lo máximo posible aquellos puntos que hayan podido deteriorarse por movimientos de tierras, pudiendo incorporar así mismo una señalética explicativa del BIC de las Salinas de Arinaga.

El propósito de estas actuaciones se dirigirá a la restauración natural, compatibilizándola en lo posible con la habilitación de espacios desde los que la población pueda acceder al disfrute y encuentro con el mar, desde las que visualizar los mismos de forma cómoda y segura.

Artículo 66. Área de Normativa AN-RV "Red Viaria y Zona de Maniobra".

1. Ámbito y carácter:

Ámbito: el conjunto de viales, muelles, accesos a muelles y zona de maniobra representados en el Plano de Ordenación 2.01 "Red Viaria y Equipamientos".

Se consideran vinculantes:

a) Los trazados y la delimitación exterior del viario principal.

b) La delimitación de la zona de muelles/zona de maniobras.

Se consideran no vinculantes y, por tanto, están representados a nivel indicativo, pudiendo ser modificados a voluntad de la Autoridad Portuaria de Las Palmas, los siguientes:

a) La distribución de la sección de todo el viario, incluyendo la disposición y tipología de los correspondientes enlaces o intersecciones.

b) El trazado y delimitación del viario secundario.

c) El trazado y delimitación de los accesos a muelles.

d) La localización y delimitación de los servicios anejos al viario.

2. Condiciones de parcelación y edificación:

En general, la Autoridad Portuaria dispone de la capacidad legal para el otorgamiento de concesiones que puedan incluir parte del sistema viario, que permitan con ello la ejecución de las diferentes instalaciones o redes que den servicios urbanos o estén relacionadas con las actividades que se desarrollen en las parcelas para su interconexión funcional.

Los terrenos comprendidos en los ámbitos de carácter vinculante se destinarán permanentemente para el uso de circulación viaria, uso de aparcamientos, espacios asociados a las infraestructuras y servicios urbanos, en el caso de la Red Viaria; o bien usos portuarios de intercambio y manipulación de mercancías, en el caso de los Muelles y las Zonas de Maniobra.

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 20 m2 de superficie.

En el suelo calificado como Muelles y Zona de Maniobra será de aplicación las determinaciones contenidas en el artículo 56 de estas normas para el uso pormenorizado de maniobra y manipulación de mercancías.

3. Condiciones de Uso:

Uso Característico:

- Infraestructura de transporte marítimo portuario.

Usos Permitidos/Autorizables:

- Infraestructuras:

• Infraestructura de transporte, en la categoría viaria.

• Cualquier categoría de Infraestructuras vinculada a los servicios portuarios.

- Uso pormenorizado de maniobra y manipulación de mercancías.

- Instalaciones técnicas portuarias.

Usos Prohibidos:

Los usos pormenorizados del PGO-A no adoptados o no definidos expresamente en el presente Plan Especial.

Usos Compatibles:

- Espacios libres:

• Zonas verdes.

• Áreas ajardinadas.

• Zonas de protección.

- Infraestructuras:

• Infraestructura de transporte, todas las categorías.

4. Condiciones técnicas y de desarrollo:

La Red Viaria y la Zona de Maniobra se podrá desarrollar a través de los siguientes procedimientos:

A. Directamente, a partir de la ejecución de la red viaria y acceso a muelles representados en los Planos de Ordenación 2.01 “Red Viaria y Equipamientos” y 2.02 “Secciones Tipo”, con las condiciones técnicas (secciones tipo) establecidas en el plano 2.02.

B. En el caso de los elementos y las determinaciones no vinculantes, a través de los correspondientes proyectos de obras ordinarias de urbanización, obras civiles viarias o bien proyectos de construcción y otorgamientos de nuevas concesiones, creando nuevos elementos viarios o modificando las condiciones técnicas de las secciones tipo (no vinculantes) propuestas en este Plan Especial.

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.

En el caso que se llegue a ejecutar el nuevo acceso directo desde la GC-1, a través de la Bahía de Formas, en el T.M. de Santa Lucía, tal y como se establece por el PIOGC, se deberá resolver el paso sobre el Barranco del Polvo mediante una estructura que respete el cauce y no afecta al Hábitat de Interés Comunitario no prioritario (HIC) 5330, de forma que permita el paso de las aguas pluviales.

La representación gráfica del vial situado en el término municipal de Santa Lucía de Tirajana en los planos de ordenación, en cuanto aparece como conexión o prolongación del vial principal de la zona de servicio, tiene carácter meramente orientativo. Dicha representación no implica determinación, vinculación ni condicionante alguno respecto del trazado definitivo del citado vial, el cual deberá ser objeto de definición específica en el correspondiente instrumento de ordenación que, en su caso, se apruebe para el ámbito territorial del municipio de Santa Lucía de Tirajana.

A los efectos de la ejecución y desarrollo del sistema de red viario propuesto para la zona de servicio del puerto, así como para la futura conexión viaria del puerto de Arinaga con la GC-1, se podrá utilizar, a nivel informativo, las propuestas y estudios recogidos como Anexos al Documento de Información de este Plan Especial.

Se hace constar expresamente que los Anexos incorporados al presente Plan Especial, en los que se desarrolla una posible conexión viaria del Puerto de Arinaga con la GC-1 a través del término municipal de Santa Lucía de Tirajana, tienen carácter meramente orientativo. En consecuencia, dichos Anexos carecen de eficacia normativa y de carácter vinculante alguno, sin que supongan determinación, condicionante o prejuzgamiento respecto de la definición, trazado o ejecución final de la citada conexión viaria, la cual deberá establecerse, en su caso, mediante los instrumentos de ordenación territorial y urbanística que resulten legalmente exigibles.

Artículo 67. Área de Normativa AN-SG “Servicios Generales y Equipamientos”.

1. Ámbito y carácter:

Ámbito: el conjunto de espacios libres, servicios generales, estacionamientos públicos y equipamientos representados en el Plano de Ordenación 2.01 “Red Viaria y Equipamientos”.

Se consideran vinculantes:

a) El espacio libre (el emplazamiento) señalado en los planos como vinculante.

b) La superficie total (en m2) destinada a estacionamientos públicos, espacios libres, servicios generales y equipamientos.

Se consideran no vinculantes y, por tanto, están representados a nivel indicativo, pudiendo ser modificados a voluntad de la Autoridad Portuaria de Las Palmas, los siguientes:

a) La localización de las plazas de aparcamiento de los estacionamientos públicos, que podrán desplazarse dentro del Área de Normativa en que se ubican.

b) La localización de los espacios libres no vinculantes, los servicios generales y los equipamientos, que podrán desplazarse dentro del Área de Normativa en que se ubican.

2. Condiciones de parcelación y edificación:

Serán de aplicación las condiciones de delimitación, edificación, y de calidad establecidas en cada una de las Áreas de Normativa en la cual se ejecute o se integre el servicio general o el equipamiento.

Los terrenos comprendidos en los ámbitos de carácter vinculante se destinarán permanentemente para el uso descrito.

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 20 m2 de superficie.

3. Condiciones de Uso:

Uso Característico:

- Infraestructura de transporte marítimo portuario.

Usos Permitidos/Autorizables:

- Infraestructuras:

• Infraestructura de transporte, en la categoría viaria.

• Cualquier categoría de Infraestructuras vinculada a los servicios portuarios.

- Espacios libres:

• Zonas verdes.

• Áreas ajardinadas.

• Zonas de protección.

- Instalaciones técnicas portuarias.

- Ambiental.

• Conservación medioambiental.

• Científico.

Usos Prohibidos:

Los usos pormenorizados del PGO-A no adoptados o no definidos expresamente en el presente Plan Especial.

Usos Complementarios:

- Dotacional, en todas las categorías.

4. Condiciones técnicas y de desarrollo:

Los Servicios Generales y Equipamientos se podrán desarrollar a través de los siguientes procedimientos:

A. Directamente, a partir de la ejecución de los elementos representados en el Plano de Ordenación 2.01 "Red Viaria y Equipamientos".

B. En el caso de los Servicios Generales y Equipamientos no vinculantes, a través de los correspondientes proyectos de obras ordinarias y obras civiles, mediante la redistribución del emplazamiento de las superficies destinadas a los equipamientos no vinculantes, mediante la creación de nuevos elementos o la modificación de los existentes, de forma parcial o global, que se definan en los correspondientes proyectos de obras ordinarias por la Autoridad Portuaria, y que sirvan de referencia para la parcelación y/o el otorgamiento de concesiones.

Para el desarrollo de los espacios libres no vinculantes del ámbito AN-3 y AN-5 se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 62 y 64, respectivamente.

Para el desarrollo del espacio libre vinculante del ámbito AN-6 se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 65.

Además, también se tendrá en cuenta lo establecido para las condiciones de calidad y seguridad ambiental en los artículos 49, 50 y 51.

Agüimes, a trece de noviembre de dos mil veintiséis.

EL ALCALDE, Óscar Hernández Suárez.

2.330.137

ANUNCIO

3.164

Según Decreto de Alcaldía número 2026/3595, de fecha 25 de septiembre del 2026, se ha dictado resolución relativa al proceso correspondiente a la "Convocatoria de subvenciones para el fomento de instalaciones de energía solar fotovoltaica en viviendas ubicadas en el término municipal de Agüimes", en el que se resuelto lo siguiente:

PRIMERO. Que comprobado los trámites y la documentación presentada por los/as interesados/as, para participar en la Convocatoria de Subvenciones para el Fomento de Instalaciones de Paneles Fotovoltaicos de Energía Solar en Viviendas que tiene como destino la Promoción del Consumo de Energías Renovables, se establece el Anexo I listado de expedientes aprobados definitivamente, en el Anexo II listado de expedientes desestimados y en el Anexo III listado de expedientes inadmitidos por presentación fuera de plazo.

SEGUNDO. Conceder a los solicitantes que se relacionan en el Anexo I, los importes que se indican a subvencionar conforme a la partida presupuestaria Actuaciones en inmuebles de terceros, número 150S/7800005.

TERCERO. Según se establece en la Base Reguladora Undécima, publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas, número 114, de fecha 22 de septiembre de 2025, el plazo de la ejecución de la actuación subvencionada y de justificación de la subvención concedida será el establecido en la correspondiente convocatoria.