

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE LA ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE ARRECIFE  
APROBACIÓN DEFINITIVA

**DILIGENCIA DE APROBACIÓN DEFINITIVA**  
El Ayuntamiento de Arrecife en sesión plenaria de  
fecha 21-07-06 acordó la aprobación definitiva  
del presente proyecto.



Arrecife, a 4 de 10 de 2006

La Secretaria

**III. NORMAS URBANÍSTICAS**



## **DILIGENCIA DE APROBACIÓN DEFINITIVA**

El Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, en virtud de la Ordenación de la Zona de Servicio del Puerto de Arrecife, fecha 21.02.06 acordó la aprobación definitiva del presente proyecto.



Arrecife, a 4 de 10 de 2006  
La Secretaria

## **TÍTULO PRELIMINAR DISPOSICIONES GENERALES**

### **Capítulo Primero Ámbito, objeto y efectos del Plan Especial**

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

1. Constituye el objeto del presente Plan Especial la ordenación jurídica y urbanística de los terrenos de la zona de servicio del puerto de Arrecife, tal como está definida en el Plan de Utilización vigente, que tienen la naturaleza de sistema general portuario, de conformidad con lo establecido en el art. 18.1 de la Ley 27/1992, de 24 de noviembre, de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

2. De igual forma, corresponde al Plan Especial establecer las determinaciones, medidas y previsiones necesarias que garanticen el desarrollo de este sistema general, así como su conexión con el resto de los sistemas generales de transportes, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 37.1.e) del Texto Refundido de las leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto legislativo 1/2000, de 8 de mayo, y 18.3 de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

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

Este Plan Especial se formula en cumplimiento del artículo 18 de la Ley 27/1992, de 24 de noviembre, de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, modificada por Ley 62/1997, de 26 de diciembre y de acuerdo con lo estipulado en el artículo 96.7 de la Ley 48/2003, de 26 de noviembre, de régimen económico y de prestación de servicios de los puertos de interés general. Ha sido redactado en desarrollo de las previsiones contenidas en el vigente PGOU de Arrecife, aprobado mediante resolución de la COTMAC, de 5 de noviembre de 2003, BOP de 2 de agosto de 2004.

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

Las determinaciones del Plan Especial de ordenación de la zona de servicio del puerto de Arrecife tendrán vigencia indefinida, sin perjuicio de su modificación y revisión.

#### **Artículo 4. Revisión del Plan Especial**

1. La Autoridad Portuaria de Las Palmas podrá iniciar el procedimiento de revisión del Plan Especial cuando lo considere conveniente para el interés



**DILIGENCIA DE APROBACIÓN DEFINITIVA**

El Ayuntamiento de Arrecife en sesión plenaria de fecha 28-07-06 acordó la aprobación definitiva del presente proyecto

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE LA ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE ARRECIFE  
APROBACIÓN DEFINITIVA



Arrecife, a 11 de 10 de 2006

general, debiendo ajustarse al procedimiento legalmente establecido 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 el Plan de Utilización de los espacios portuarios por cambio sustancial de los usos básicos, inadecuación para el cumplimiento de los objetivos estratégicos, aparición de nuevas demandas no recogidas que supongan una clara alteración del marco de sus previsiones, o por experimentar un incremento o disminución sustancial del volumen de tráfico de mercancías.
- c) Cuando aparezcan nuevas circunstancias de análoga importancia y naturaleza que afecten de forma determinante al carácter del sistema general portuario.

**Artículo 5. Modificaciones del Plan Especial**

1. Se entiende por modificación del Plan toda alteración de sus determinaciones o de los documentos legalmente exigibles para su aprobación, que no constituya un supuesto de revisión, de acuerdo con lo establecido en el artículo anterior y, en general, las que no afectan al esquema director del Plan o a la globalidad del Plan, aunque incidan aislada y puntualmente sobre alguno de los elementos estructurantes del Plan.
2. Las modificaciones del Plan Especial deberán ajustarse a las normas de competencia y procedimiento de aprobación de 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 en las alineaciones del Plan Especial introducidos mediante Estudios de Detalle.
  - b) La ejecución de infraestructuras portuarias que no supongan alteración de la delimitación de la zona de servicio, tales como la construcción y prolongación de muelles, obras de defensa, etc, salvo que afecten de forma notable a la explotación del puerto o al esquema director del Plan.
  - c) Los ajustes de alineaciones que resulten de la realización de los proyectos de construcción de infraestructuras o de urbanización, por parte de la Autoridad Portuaria.



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

1. En los Pliegos reguladores de las concesiones de utilización privativa o exclusiva del dominio público portuario, deberán incluirse en todo caso las condiciones urbanísticas y los usos pormenorizados asignados al área en la que se localice la parcela objeto de concesión.
2. No podrán otorgarse concesiones para usos diferentes de los establecidos en el Plan de Utilización y en el Plan Especial para la correspondiente parcela.
3. Los interesados en obtener una concesión de dominio público portuario podrán solicitar de la Autoridad Portuaria información fehaciente sobre las condiciones urbanísticas y los usos del suelo, aplicables al terreno sobre el que se pretenda obtener la concesión.

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

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

- I) Memoria
- II) Estudio Económico-Financiero
- III) Normas Urbanísticas
- IV) Planos de Ordenación
- V) Planos de Información

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, IV), y las Normas Urbanísticas, III), los que poseen un carácter específicamente normativo y de regulación de la actividad urbanística y, por tanto, ésta deberá ajustarse de forma obligada a sus determinaciones.

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

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

**DILIGENCIA DE APROBACIÓN DEFINITIVA**

El Ayuntamiento de Arrecife en sesión plenaria de fecha 28-07-06 acordó la aprobación definitiva del presente proyecto.



Arrecife, a 11 de 10 de 2006  
La Secretaria



**DILIGENCIA DE APROBACIÓN DEFINITIVA**  
El Ayuntamiento de Arrecife en sesión plenaria de  
fecha 21.02.06 acordó la aprobación definitiva  
del presente proyecto  
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE LA ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE ARRECIFE  
APROBACIÓN DEFINITIVA



Arrecife, a 4 de 10 de 2006  
La Secretaria

## Capítulo Segundo Instrumentos de desarrollo y ejecución

### Artículo 8. Estudios de Detalle

1. Podrán redactarse Estudios de Detalle que tendrán como objetivos establecer definitivamente las alineaciones y rasantes y reajustar y completar los volúmenes previstos en la ordenación del Plan Especial.

De igual modo, podrán completar la red viaria de servicio del puerto, prevista en el Plan Especial sin que puedan, en ningún caso, establecer nuevas vías abiertas al uso público.

2. Si la ordenación prevista en el Plan Especial resultara obsoleta en relación a los cambios que puedan producirse en los tráficos marítimos y sus tecnologías asociados, podrán redactarse Estudios de Detalle que reajusten o complementen las determinaciones del Plan Especial, siempre que se respeten las condiciones urbanísticas y los usos pormenorizados previstos para el área en que se ubique la zona a reordenar y no vulnere lo establecido en el art. 38 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprobó el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

3. Una vez redactado el Estudio de Detalle por la Autoridad Portuaria, se elevará al Ayuntamiento para su tramitación y aprobación, sin perjuicio de que puedan encomendarse a la Autoridad Portuaria de Las Palmas la gestión de determinadas tareas y funciones en relación con el procedimiento de aprobación.

### 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 art. 41 del Texto Refundido de las leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, y 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.





**DILIGENCIA DE APROBACIÓN DEFINITIVA**

El Ayuntamiento de Arrecife en sesión plenaria de fecha 21-07-06 acordó la aprobación definitiva del presente proyecto.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE LA ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE ARRECIFE  
APROBACIÓN DEFINITIVA



Arrecife a 21 de Julio de 2006  
La Secretaria

**Artículo 10. Proyectos de obras ordinarias**

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

**Artículo 11. Proyectos de edificación y construcción**

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

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

1. De conformidad con lo establecido en el art. 19 de la Ley 27/1992, de 24 de noviembre, de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, las obras que realicen las Autoridades Portuarias en el dominio público portuario deberán adaptarse al Plan Especial de Ordenación de la zona de servicio. Para la constatación de este requisito, los proyectos de edificación, construcción y obras ordinarias aprobados por la Autoridad Portuaria deberán someterse a informe del Ayuntamiento de Arrecife, que se entenderá emitido en sentido favorable si transcurre un mes desde la recepción de la documentación sin que se hubiera evacuado de forma expresa.

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

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

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

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

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



4. En la solicitud de concesión, el concesionario incluirá los datos e informaciones necesarios para que pueda comprobarse el cumplimiento de la citada normativa, así como un epígrafe específico, en el que demostrará su cumplimiento.
2. El concesionario que solicite la oportuna licencia municipal de obras deberá acompañar a su petición y proyecto, el documento administrativo de otorgamiento de la concesión, en el que figuren los usos asignados por el Plan Especial a la parcela, así como las condiciones urbanísticas que le afecten.

## TÍTULO I RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

### Capítulo Primero Ordenación del suelo

#### Artículo 14. Instrumentos de ordenación

El Plan Especial define la ordenación de la zona de servicio del Puerto de Arrecife mediante dos instrumentos: 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:
  - a) Las áreas funcionales
  - b) Los accesos y principales infraestructuras de transporte
  - c) Los recintos con regímenes administrativos singulares
3. El Esquema Director se recoge en el Plano nº 1.

#### DILIGENCIA DE APROBACIÓN DEFINITIVA

El Ayuntamiento de Arrecife en sesión plenaria de fecha 23-02-06 acordó la aprobación definitiva del presente proyecto.



Arrecife, a 4 de 10 de 2006  
La Secretaria



**DILIGENCIA DE APROBACIÓN DEFINITIVA**

El Ayuntamiento de Arrecife en sesión plenaria de fecha 21-02-06 acordó la aprobación definitiva del presente proyecto

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE LA ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE ARRECIFE  
APROBACIÓN DEFINITIVA



Arrecife, a 11 de 10 de 2006  
La Secretaria

**Sección 1ª**  
**Áreas funcionales**

**Artículo 16. Áreas funcionales**

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

**Artículo 17. Tipos de áreas funcionales**

Se establecen las siguientes áreas funcionales:

- a) Área funcional Portuario Comercial
- b) Área funcional de Integración Puerto-Ciudad
- c) Área funcional de Remodelación
- d) Área funcional de Reserva Portuaria

**Artículo 18. Área funcional Portuario Comercial**

Comprende aquellos terrenos de la zona de servicio dedicadas a actividades portuarias comerciales propiamente dichas. Es decir, a las actividades de carga y descarga de buques de pasajeros, mercancías y pesca, las de maniobra y manipulación en los muelles, el almacenaje, ya sea cubierto o descubierto, incluidas las lonjas, las cámaras frigoríficas y las fábricas de hielo, el avituallamiento o reparación de embarcaciones, las áreas o instalaciones al servicio del transporte de pasajeros, vehículos, mercancías y, en general, las que sean precisas para que la Autoridad Portuaria pueda desarrollar los objetivos y las funciones que le encomienda la legislación portuaria vigente.

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

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

**Artículo 20. Área funcional de Remodelación de Naos**

Comprende los terrenos de la zona de servicio que rodean la dársena de Naos, cuya morfología y funciones está en proceso de reconsideración para adecuarlas a las nuevas circunstancias y exigencias portuarias y urbanas.





**DILIGENCIA DE APROBACIÓN DEFINITIVA**

El Ayuntamiento de Arrecife en sesión plenaria de fecha 29-02-06 acordó la aprobación definitiva del presente proyecto.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE LA ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE ARRECIFE  
APROBACIÓN DEFINITIVA



Arrecife a 4 de 10 de 2006.  
La Secretaria

**Artículo 21. Área funcional de Reserva Portuaria**

Se recogen en esta área los tramos de la zona de servicio que, en la actualidad, no cumplen ningún uso específico, ni en relación al puerto, ni en relación a la ciudad, pero que podrían cumplirlo en el futuro.

**Sección 2ª:**

**Accesos y principales infraestructuras de transporte**

**Artículo 22. Accesos e infraestructuras de transporte**

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

**Sección 3ª:**

**Recintos con regímenes administrativos singulares**

**Artículo 23. Recintos con regímenes administrativos singulares**

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

**Capítulo Tercero**

**Calificación del suelo**

**Artículo 24. 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:



**DILIGENCIA DE APROBACIÓN DEFINITIVA**

El Ayuntamiento de Arrecife en sesión plenaria de fecha 29-02-06 acordó la aprobación definitiva del presente proyecto.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE LA ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE ARRECIFE  
APROBACIÓN DEFINITIVA



Arrecife, a 4 de 10 de 2006.

La Secretaria

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

3. La calificación del suelo se define mediante el plano de Red Viaria y Equipamientos (Plano nº 2), en el que figuran las alineaciones que delimitan la red viaria y los equipamientos, el plano de Áreas de Normativa (Plano nº 3), en el que se delimitan éstas, y el Título II de estas Normas.

**Artículo 25. Alineaciones**

Se definen como todas aquellas líneas contenidas en los planos que reflejan un hecho físico, un límite de uso o de situación de la propiedad.

**Artículo 26. Normativa ambiental.**

Las actividades y usos a ejercitar en la zona de servicio se ajustarán a lo establecido en la legislación medioambiental, que resulte de aplicación, debiendo en cualquier caso sujetarse a lo dispuesto en los artículos 60 y 61 de la Ley 27/1992, de 24 de diciembre, de Puertos del Estado; Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, modificado por la Ley 6/2001, de 8 de mayo; Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprobó el Reglamento de ejecución del Real Decreto Legislativo de Evaluación de Impacto Ambiental; a la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y a su reglamento de ejecución y desarrollo, en su caso; a la Ley 11/1990, de 13 de julio, del Parlamento de Canarias de Prevención del Impacto Ambiental; a la Ley 1/1998, de 8 de enero, del Parlamento de Canarias, de Régimen Jurídico de los Espectáculos públicos y Actividades Clasificadas; en su defecto, al Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprobó el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, en su caso; al Real Decreto 2085/1994, de 20 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones petrolíferas; y en general a cualquier otra norma medioambiental que resulte de aplicación por razón de la materia.

**Capítulo cuarto**

**Edificios protegidos**

**Artículo 27. Edificios protegidos**

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



Localizado dentro del área del Antiguo Muelle Comercial

- Castillo de San Gabriel

Localizados dentro del área del Muelle de Naos

- Instituto Marítimo
- Castillo de San José

Localizados dentro del área del Muelle de los Mármoles

- Edificio de Aduanas

### Artículo 28. Régimen jurídico de los edificios protegidos

Los edificios protegidos se sujetarán al siguiente régimen jurídico:

1. No podrá realizarse obra interior o exterior que afecte directamente al inmueble o a cualquiera de sus partes integrantes sin autorización expresa de la Autoridad Portuaria.
2. La colocación en la fachada o en las cubiertas de cualquier rótulo o señal estará sujeta a la misma autorización señalada en el párrafo anterior.
3. Queda prohibida la colocación de publicidad comercial o la construcción que altere el carácter de los inmuebles.
4. En los citados edificios no podrán realizarse obras de aumento de volumen o alteración sustancial del aspecto físico del inmueble, pero sí podrán autorizarse obras de consolidación o modernización y reforma interior.
5. La declaración de ruina, regulada en los artículos 155 y 156 del Texto Refundido de las leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y espacios Naturales de Canarias, no implicará la demolición del inmueble sino la realización de obras de sustitución y conservación.

#### DILIGENCIA DE APROBACIÓN DEFINITIVA

El Ayuntamiento de Arrecife en sesión plenaria de fecha 23-07-06 acordó la aprobación definitiva del presente proyecto.



Arrecife, a 4 de 10 de 2.006.

La Secretaria



**DILIGENCIA DE APROBACIÓN DEFINITIVA**

El Ayuntamiento de Arrecife en sesión plenaria de fecha 21-02-06 acordó la aprobación definitiva del presente proyecto.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE LA ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE ARRECIFE de 2006.  
APROBACIÓN DEFINITIVA



La Secretaria

**TÍTULO II**

**NORMAS PARTICULARES PARA CADA ÁREA DE NORMATIVA**

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

1. Se denominan Normas Particulares al conjunto de determinaciones del Plan Especial que son de aplicación específica para cada una de las áreas de normativa delimitadas en el plano nº 3, de Áreas de Normativa.
2. El cumplimiento de las Normas Particulares del área correspondiente no garantiza la legalidad de una actuación, debiéndose, en cualquier caso, cumplir el conjunto de estas normas.
3. Las Normas Particulares se configuran mediante los siguientes instrumentos:
  - a) Las condiciones de parcelación, en las que pueden establecerse magnitudes o dimensiones mínimas de las parcelas susceptibles de concesión en el área.
  - b) Las condiciones de edificación, en las que pueden concretarse los valores o contenidos de los parámetros de edificabilidad, porcentajes de ocupación de suelo por la edificación, altura máxima, tipología y condiciones estéticas de la edificación permitida en el área.
  - c) Las condiciones de uso, en las que se detallan los usos pormenorizados permitidos en cada área.
  - d) Las condiciones de acceso y estacionamiento, en las que se establecen las dotaciones mínimas de plazas de estacionamiento obligadas en edificios, parcelas o el conjunto del área y se dan indicaciones sobre la red viaria.
  - e) Condiciones de tramitación y desarrollo, en las que se precisan los procedimientos a seguir para el desarrollo de las actuaciones previstas en un área o, en su caso, la forma de modificar la ordenación propuesta.

**Artículo 30. Usos pormenorizados**

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



**DILIGENCIA DE APROBACIÓN DEFINITIVA**  
El Ayuntamiento de Arrecife en sesión plenaria de  
fecha 28-07-06 acordó la aprobación definitiva  
del presente proyecto.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE LA ZONA DE SERVICIOS DEL PUERTO DE ARRECIFE  
APROBACIÓN DEFINITIVA



Arrecife, a 10 de 10 de 2.006.  
La Secretaria

### **Artículo 31. Tipos de usos pormenorizados**

Se adoptan como usos pormenorizados los siguientes:

1. Industria, con las categorías de talleres, pequeña industria e industria en general y que puede tener una especialización pesquera, náutico-deportiva, construcción naval, producción de energía, etc.
2. Almacenaje, con las categorías de pequeño almacén y almacén en general, con posibles especializaciones.
3. Comercio en general o al servicio de un área, con las categorías de pequeño comercio, galería comercial y centros comerciales.
4. Oficinas, en particular las destinadas a Estación Marítima, servicios administrativos, etc. Pueden estar asociadas a otra actividad.
5. Hostelería y restauración, con las categorías de hoteles, restaurantes y bares, en general o al servicio de un área.
6. Ocio, que incluye las categorías de cines, teatros, discotecas, etc.
7. Espacios Libres, con las categorías de espacios libres y zonas verdes, y paseos peatonales y marítimos.
8. Equipamiento, con las categorías de educativo, sanitario, de servicios sociales, cultural, deportivo y religioso.
9. Transportes y comunicaciones, con las categorías de transporte marítimo, transporte terrestre, viario principal y secundario, intercambiador, garaje-aparcamiento y estación de servicio.
10. Maniobra y manipulación de mercancías
11. Logístico
12. Instalaciones técnicas portuarias

### **Artículo 32. Uso pormenorizado de maniobra y manipulación de mercancías**

1. Se refiere al trasvase de mercancías o personas entre modos terrestres y marítimos. Incluye, por tanto, las áreas terrestres destinadas a la carga, descarga y manipulación de mercancías, así como las destinadas a embarque y desembarque de pasajeros, situadas junto al cantil de los muelles.
2. Se consideran elementos y actividades asimilables o compatibles con este uso:





**DILIGENCIA DE APROBACIÓN DEFINITIVA**  
El Ayuntamiento de Arrecife en sesión plenaria de  
fecha 21-02-06 acordó la aprobación definitiva  
del presente proyecto.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE LA ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE ARRECIFE  
APROBACIÓN DEFINITIVA Arrecife, a 10 de 10 de 2006

*La Secretaria*

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

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

c) Las concesiones relacionadas con las actividades anteriores, así como pequeños módulos de servicio a tripulaciones, 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.

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

3. Las áreas reservadas para el uso pormenorizado de maniobra y manipulación de mercancías están grafiadas en el plano nº 2 de Red Viaria y Equipamientos.

### **Artículo 33. Uso pormenorizado logístico**

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

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

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

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

c) Aparcamiento de vehículos pesados o ligeros

### **Artículo 34. 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 portuarias y no se halle incluida explícitamente en cualquiera de los usos pormenorizados establecidos.

### Art. 35. Áreas de Normativa

1. Se define como área de normativa, cada uno de los ámbitos interiores a la zona de servicio para los que establece una normativa homogénea el presente Plan Especial.
2. En el presente Plan Especial se establecen las siguientes áreas de normativa:
  - i. Almacenaje y logística (AN1)
  - ii. Administración y servicios portuarios (AN2)
  - iii. Pasajeros, Ro-Ro y Cruceros (AN3)
  - iv. Remodelación de Naos (AN4)
  - v. Pesquera y Náutico-deportiva (AN5)
  - vi. Paseos Marítimos (AN6)
  - vii. Equipamientos y Espacios Libres (AN7)
  - viii. Infraestructuras (AN8)
  - ix. Reserva Portuaria (AN9)
3. La delimitación de las áreas de normativa se establece en el plano nº 3, de Áreas de Normativa.
4. Las condiciones particulares para cada área de normativa se establecen en los capítulos siguientes.

#### DILIGENCIA DE APROBACIÓN DEFINITIVA

El Ayuntamiento de Arrecife en sesión plenaria de fecha 21-07-06 acordó la aprobación definitiva del presente proyecto.



Arrecife, a 14 de Julio de 2.006  
La Secretaria





Arrecife, a 4 de 10 de 2006  
La Secretaría

**Art. 36. Normas particulares para el Área de Almacenaje y Logística (AN1)**

**1. Ámbito y superficie**

Ámbito: el señalado en el Plano nº 3 de Áreas de Normativa  
Superficie: 118.125 m<sup>2</sup> existentes y 38.329 m<sup>2</sup> previstos

**2. Alineaciones y condiciones de parcelación**

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

Parcela mínima: 120 m<sup>2</sup>.  
Excepcionalmente, la Autoridad Portuaria podrá autorizar parcelas inferiores al mínimo para ubicar servicios o instalaciones específicas.

**3. Condiciones de edificación**

Ocupación máxima de la parcela: 60%  
Altura máxima de la edificación: 15 metros  
Podrá superarse la altura máxima establecida:  
• En instalaciones técnicas que así lo requieran.  
• En edificios destinados al almacenaje de graneles.

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

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

**4. Condiciones de uso**

Usos pormenorizados permitidos

Todos los de industria y almacenaje.  
Los de comercio, oficinas y restauración, al servicio del área.  
Todos los de equipamiento, espacios libres, transporte, maniobra y manipulación de mercancías, logística e instalaciones técnicas portuarias.  
En la ampliación del Muelle de Contenedores no podrán atracar barcos mercantes, ni se utilizará maquinaria pesada de manipulación de mercancías.

**5. Condiciones de accesos y aparcamiento**

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



PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE LA ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE ARRECIFE  
APROBACIÓN DEFINITIVA

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

En el interior de la parcela, deberán preverse las plazas de estacionamiento de pesados necesarias para alojar a los vehículos propiedad de la empresa concesionaria y a los que deban estacionarse en ella habitualmente. En su caso, en el interior de las parcelas, se preverán las plazas de estacionamiento de ligeros necesarias para que, conjuntamente con las resultantes en el tramo de calle a que de frente la parcela, alcancen un estándar mínimo de 1 plaza por cada 150 m<sup>2</sup> de edificación. En construcciones en que se dispongan más de 50 m<sup>2</sup> de oficinas, el estándar anterior se incrementará en 1 plaza por cada 50 m<sup>2</sup> suplementarios destinados a este uso.

**DILIGENCIA DE APROBACIÓN DEFINITIVA**

El Ayuntamiento de Arrecife en sesión plenaria de fecha 21-07-06 acordó la aprobación definitiva del presente proyecto.



Arrecife, a 4 de 10 de 2006

La Secretaria



**Art. 37. Normas particulares para el Área de Administración y Servicios Portuarios (AN2)**

*1. Ámbito y superficie*

Ámbito: el señalado en el Plano nº 3 de Áreas de Normativa  
Superficie: 24.429 m<sup>2</sup>

*2. Alineaciones y condiciones de parcelación*

Se redactará un proyecto unitario para el conjunto de cada manzana.  
Excepcionalmente, la Autoridad Portuaria podrá autorizar proyectos parciales de edificios.

*3. Condiciones de edificación*

Edificabilidad máxima sobre parcela: 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Calidad de la edificación:

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

*4. Condiciones de uso:*

Usos pormenorizados permitidos: Oficinas  
Los de pequeño almacén y talleres asociados a oficinas.  
Comercio y restauración, al servicio del área.  
Todos los de equipamiento, espacios libres, transporte terrestre, e instalaciones técnicas portuarias..

*5. Condiciones de acceso y aparcamiento*

Se garantizará una plaza de estacionamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie construida, que podrán localizarse en superficie, en edificio o en subterráneo.

*6. Condiciones de desarrollo y proyecto*

No se establecen

**DILIGENCIA DE APROBACIÓN DEFINITIVA**  
El Ayuntamiento de Arrecife en sesión plenaria de fecha 21-07-06 acordó la aprobación definitiva del presente proyecto.



Arrecife, a 11 de 10 de 2.006  
La Secretaria





### Art. 38. Normas particulares para el Área de Pasajeros, Ro-Ro y Cruceros (AN3)

#### 1. *Ámbito y superficie*

Ámbito: el señalado en el Plano nº 3 de Áreas de Normativa  
Superficie: 28.558 m<sup>2</sup> existentes, más 74.100 m<sup>2</sup> previstos  
Subárea A, Los Mármoles, pasajeros y ro-ro: 13.203 m<sup>2</sup> existentes, más 10.558 m<sup>2</sup> previstos  
Subárea B, Naos, cruceros: 15.355 existentes, más 63.542 m<sup>2</sup> previstos

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

No se establecen.

#### 3. *Condiciones de edificación*

Edificabilidad máxima: 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, en la subárea A  
0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, en la subárea B

Altura máxima: 2 plantas, 8 metros, salvo elementos singulares debidamente justificados

Calidad de la edificación:

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

#### 4. *Condiciones de uso:*

Usos pormenorizados permitidos:

Estación marítima y usos asociados, incluido el logístico.

Todos los de equipamiento, espacios libres, transporte, maniobra y manipulación de mercancías, logística e instalaciones técnicas portuarias.

Subárea A: Pequeño comercio, oficinas y restauración al servicio del área.

Subárea B: Comercio, oficinas, restauración y ocio, en todas sus categorías.

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

Se garantizará una plaza de estacionamiento por cada 50 m<sup>2</sup> edificados, que podrán localizarse en superficie, en edificio o en subterráneo.

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

Para el desarrollo de la subárea B, y una vez construido el nuevo dique, se realizará un concurso asociado o no al del Área de remodelación de Naos, que se tramitará como Estudio de Detalle en el Ayuntamiento.

**DILIGENCIA DE APROBACIÓN DEFINITIVA**  
El Ayuntamiento de Arrecife en sesión plenaria de fecha 21-02-06 acordó la aprobación definitiva del presente proyecto.



Arrecife, 4 de 10 de 2006  
La Secretaria



PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE LA ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE ARRECIFE  
APROBACIÓN DEFINITIVA

En dicho concurso se primarán los siguientes criterios de diseño:

- Conseguir una buena conexión peatonal y rodada entre el muelle de cruceros y la tierra firme.
- Minimizar los rellenos y los apoyos en el fondo marino, promoviendo, en su caso, plataformas voladas.
- Crear una imagen de Puerta de Lanzarote, utilizando referencias a la cultura isleña e incorporando todos los servicios necesarios para su función.
- Minimizar el impacto paisajístico en la visión desde la ciudad.

**DILIGENCIA DE APROBACIÓN DEFINITIVA**

El Ayuntamiento de Arrecife en sesión plenaria de fecha 28-07-06 acordó la aprobación definitiva del presente proyecto.



Arrecife, a 11 de Julio de 2.006  
**La Secretaria**

A handwritten signature in black ink, written over a horizontal line.



**DILIGENCIA DE APROBACIÓN DEFINITIVA**

El Ayuntamiento de Arrecife en sesión plenaria de fecha 21-02-06 acordó la aprobación definitiva del presente proyecto.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE LA ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE ARRECIFE  
APROBACIÓN DEFINITIVA



Arrecife, a 16 de Mayo de 2006  
La Secretaria

**Art. 39. Normas particulares para el Área de Remodelación de Naos (AN4)**

**1. Ámbito y superficie**

Ámbito: el señalado en el Plano nº 3, de Áreas de Normativa, y el indicado en el plano nº 4, en cuanto al área de reflexión, tanto interior a la zona de servicio, como exterior a la misma.  
Superficie: Unas 13,3 Has., 92.154 m<sup>2</sup>, existentes, más 41.210 m<sup>2</sup> previstos

**2. Alineaciones y condiciones de parcelación**

No se establecen.

**3. Condiciones de edificación**

Edificabilidad máxima: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
Altura de la edificación: 3 plantas, 12 metros  
Podrá superarse la altura máxima en naves para la guarda de embarcaciones, debidamente justificadas, en la torre de control y en edificios emblemáticos que así lo requieran.

**4. Condiciones de uso:**

Usos pormenorizados permitidos: Almacenes para la guarda de embarcaciones y el alquiler  
Talleres de reparación de embarcaciones  
Club náutico  
Estación marítima y usos asociados, incluido el logístico.  
Todos los de equipamiento, especialmente culturales, servicios públicos, espacios libres y transporte e instalaciones técnicas portuarias.  
Comercio, oficinas, hostelería, restauración y ocio, en todas sus categorías.

**5. Condiciones de acceso y aparcamiento**

Se garantizará una plaza de estacionamiento por cada 3 atraques, que podrán localizarse en superficie o en edificio.

Para los edificios terciarios y comerciales, se garantizará una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie construida.

**6. Condiciones de desarrollo y proyecto**

Para el desarrollo de esta área se desarrollará un proyecto unitario, que se seleccionará mediante un concurso de ideas y se tramitará como Estudio de Detalle. Las ideas se referirán al ámbito del área de normativa, pero podrán realizar aportaciones sobre las áreas vecinas (área de reflexión). Incluirán un estudio de viabilidad y su descomposición en piezas para su adjudicación por concurso de proyecto, construcción y explotación de cada pieza. Especialmente, deberá preverse la posibilidad de que la



PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE LA ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE ARRECIFE  
APROBACIÓN DEFINITIVA

remodelación pueda realizarse con o sin la construcción de un hotel, que deberá constituir, por tanto, una pieza independiente.

Las propuestas que se realicen para el área de reflexión situada fuera de la zona de servicio y para la incluida en la zona de servicio que se localiza al oeste de la Avenida de Olof Palme y al Norte del Charco de San Ginés, se tendrá en cuenta lo previsto en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Arrecife para el citado ámbito.

Tras la selección de los equipos participantes, en la segunda fase del concurso de ideas se primarán los siguientes criterios de diseño:

- La funcionalidad de la dársena deportiva.
- El mantenimiento e integración de los edificios educativos existentes.
- La operatividad de la conexión peatonal y rodada entre el dique de Naos y, en su caso, el muelle de cruceros y la tierra firme, especialmente con el centro urbano de Arrecife, para lo que deberá proyectarse alguna forma de comunicación en puente, sobre la que no se permitirá edificación. Únicamente podrán instalarse sobre el puente kioscos y expositores desmontables.
- La evaluación y propuestas que se hagan sobre determinados elementos portuarios, cuya conservación pueda considerarse de interés y, en particular, sobre el Astillero situado en el dique de Naos.
- La reducción al mínimo de los rellenos y los apoyos en el fondo marino.
- La creación de un paseo peatonal alrededor de la dársena y, en general, la máxima apertura del espacio para uso público peatonal.
- La previsión de infraestructuras de transporte que faciliten los medios no motorizados (desplazamiento a pie, en bicicleta, etc.) y el transporte público.
- La excelencia de las formas para crear la imagen de la "Puerta de Lanzarote" y de su integración paisajística.
- La reducción de la edificabilidad al mínimo imprescindible para la viabilidad de la operación.
- La previsión de usos y actividades que tengan relación con el mar, aprovechen sus cualidades ambientales y paisajísticas o pongan en valor el lugar.
- La idoneidad de las soluciones a la apertura del Charco de San Ginés de cara a garantizar la limpieza del mismo por las mareas y corrientes marinas.

En el plano nº 4, se recogen las condiciones del concurso con expresión espacial, que conjuntamente con este artículo servirán de guía al concurso de ideas.

**DILIGENCIA DE APROBACIÓN DEFINITIVA**

El Ayuntamiento de Arrecife en sesión plenaria de fecha 23-07-06 acordó la aprobación definitiva del presente proyecto.



Arrecife, a 14 de 10 de 2.006.  
La Secretaría



**Art. 40. Normas particulares para el Área Pesquera y Náutico-Deportiva (AN5)**



Arrecife, a 10 de Julio de 2006  
La Secretaria

**1. Ámbito y superficie**

Ámbito: el señalado en el Plano nº 3 de de Áreas de Normativa  
Superficie: 56.247 m<sup>2</sup>

**2. Alineaciones y condiciones de parcelación**

Delimitación: Las parcelas quedarán delimitadas por las alineaciones exteriores de manzana y por las divisiones internas que establezca la Autoridad Portuaria, en proyectos de construcción y concesiones.

Parcela mínima: 120 m<sup>2</sup>.  
Excepcionalmente, la Autoridad Portuaria podrá autorizar parcelas inferiores al mínimo para ubicar servicios o instalaciones específicas.

**3. Condiciones de edificación**

Edificabilidad máxima 1,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

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

**4. Condiciones de uso:**

Usos pormenorizados permitidos:

- Talleres y pequeña industria.
- Todos los de industria ligada a la actividad pesquera y náutico-deportiva
- Almacenaje.
- Club náutico.
- Todos los de comercio, oficinas, hostelería, restauración y ocio.
- Todos los de equipamiento, espacios libres, transporte, maniobra y manipulación de mercancías, logística e instalaciones técnicas portuarias.

**5. Condiciones de acceso y aparcamiento**

Cada concesión deberá resolver en su interior sus necesidades de aparcamiento por lo que deberá incluir en su proyecto una evaluación de sus necesidades y un plano con la solución a las mismas. En el caso de establecimientos comerciales, ocio, restauración y oficinas se garantizará una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de edificación.

**6. Condiciones de desarrollo y proyecto**

La introducción de usos comerciales, de hostelería, restauración y ocio, que no estén al servicio del área o resulten de las ideas del concurso de remodelación de Naos sobre el área de reflexión, se concretarán para este área mediante la tramitación de un Estudio de Detalle que podrá alterar la ordenación actual en planta.





**Art. 41. Normas particulares para el Área de Paseos Marítimos (AN6)**

**1. Ámbito y superficie**

Ámbito:	el señalado en el Plano nº 3 de de Áreas de Normativa	
Superficie:	Superficie:	149.960 m <sup>2</sup>
	Subárea A, del Islote del Amor:	25.961 m <sup>2</sup>
	Subárea B, del Muelle Antiguo:	57.183 m <sup>2</sup>
	Subárea C, del Islote del Francés:	18.884 m <sup>2</sup>
	Subárea D, del Castillo de San José:	12.247 m <sup>2</sup>
	Subárea E, Charco de San Ginés:	35.685 m <sup>2</sup>

**2. Alineaciones y condiciones de parcelación**

No se establecen

**3. Condiciones de edificación**

En las subáreas A, B y D, no se admitirán otras edificaciones que las imprescindibles para su función, como kioscos, etc., cuya superficie construida no podrá exceder de 25 m<sup>2</sup> y su altura de 3 metros. En la subárea E, del Charco de San Ginés, la superficie construida podrá elevarse a 50 m<sup>2</sup>, mientras en la subárea del C, del Islote del Francés, podrá llegar a 500 m<sup>2</sup>.

**4. Condiciones de uso:**

En la zona de servicio terrestre se admitirán usos de apoyo al paseo marítimo y a instalaciones náutico deportivas, como club sociales o pequeños locales de guarda de embarcaciones, así como los complementarios de ocio, restauración o pequeño comercio.

En la zona de aguas, se permitirán instalaciones para el amarre de embarcaciones deportivas y, eventualmente, de forma temporal y en situaciones excepcionales, el de otras embarcaciones.

**5. Condiciones de acceso y aparcamiento**

No se establecen

**6. Condiciones de desarrollo y proyecto**

No se establecen

**DILIGENCIA DE APROBACIÓN DEFINITIVA**

El Ayuntamiento de Arrecife en sesión plenaria de fecha 21-02-06 acordó la aprobación definitiva del presente proyecto.



Arrecife, a 4 de 10 de 2006

La Secretaria



## Art. 42. Normas particulares para el Área de Equipamientos y Espacios Libres (AN7)

### 1. *Ámbito y superficie*

Ámbito: el señalado en el Plano nº 3 de de Áreas de Normativa  
Superficie: 27.247 m<sup>2</sup>

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

Delimitación: Las parcelas quedarán delimitadas por la alineaciones exteriores de manzana y por las divisiones internas que establezca la Autoridad Portuaria, en proyectos de construcción y concesiones.

Parcela mínima: 120 m<sup>2</sup>.  
Excepcionalmente, la Autoridad Portuaria podrá autorizar parcelas inferiores al mínimo para ubicar servicios o instalaciones específicas.

### 3. *Condiciones de edificación*

Edificabilidad máxima 1,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

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

### 4. *Condiciones de uso:*

Usos pormenorizados permitidos:

Todos los de equipamiento y espacios libres.  
Los de comercio, oficinas y restauración al servicio del equipamiento.  
Aparcamiento público en subsuelo.

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

Cada concesión deberá resolver en su interior sus necesidades de aparcamiento por lo que deberá incluir en su proyecto una evaluación de sus necesidades y un plano con la solución a las mismas.

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

No se establecen

**DILIGENCIA DE APROBACIÓN DEFINITIVA**  
El Ayuntamiento de Arrecife en sesión plenaria de fecha 21-07-06 acordó la aprobación definitiva del presente proyecto.



Arrecife, a 4 de 10 de 2006  
La Secretaría



**Art. 43. Normas particulares para el Área de Infraestructuras (AN8)**

*1. Ámbito y superficie*

Ámbito: el señalado en el Plano nº 3 de de Áreas de Normativa  
Superficie: 26.332 m<sup>2</sup>

*2. Alineaciones y condiciones de parcelación*

No se establecen

*3. Condiciones de edificación y uso*

Sólo se admitirán instalaciones técnicas portuarias.

*4. Condiciones de acceso y aparcamiento*

No se establecen.

*6. Condiciones de desarrollo y proyecto*

No se establecen

**DILIGENCIA DE APROBACIÓN DEFINITIVA**

El Ayuntamiento de Arrecife en sesión plenaria de fecha 28.02.06 acordó la aprobación definitiva del presente proyecto.



Arrecife, a 4 de 10 de 2006.  
La Secretaria



**Art. 44. Normas particulares para el Área de Reserva (AN9)**

**1. *Ámbito y superficie***

Ámbito: el señalado en el Plano nº 3 de Áreas de Normativa  
Superficie: 35.456 m<sup>2</sup>

**2. *Alineaciones y condiciones de parcelación***

No se establecen.

**3. *Condiciones de edificación:***

No se establecen.

**4. *Condiciones de uso:***

En tanto no se desarrollen los correspondientes proyectos y se proceda a la construcción de instalaciones, la Autoridad Portuaria podrá autorizar otros usos en los espacios de la zona de servicio incluidos en el uso "de Reserva", con carácter provisional y siempre que no condicionen o perturben el futuro desarrollo portuario. Con esa restricción, podrán autorizarse los usos de equipamiento, en particular, los recreativos (deportivos, especialmente los practicados al aire libre) y de ocio, así como los de jardines y zonas verdes.

**5. *Condiciones de acceso y aparcamiento***

No se establecen.

**6. *Condiciones de tramitación y desarrollo***

Tal como prevé el Plan de Utilización, el paso de la calificación de Reserva Portuaria, a un área de normativa que permita el desarrollo de instalaciones y actividades portuarias, se realizará mediante la aprobación de los correspondientes proyectos de ampliación del puerto, de acuerdo con lo previsto en el artículo 21.1 de la Ley 27/92. Dicha aprobación exigirá la modificación del Plan de Utilización cuando se trate de construcción de nuevas infraestructuras y plataformas portuarias y se superen los umbrales establecidos en el apartado 4.2.B.5 del citado Plan de Utilización.

**DILIGENCIA DE APROBACIÓN DEFINITIVA**

El Ayuntamiento de Arrecife en sesión plenaria de fecha 28-07-06 acordó la aprobación definitiva del presente proyecto.



Arrecife, a 4 de 10 de 2006.

La Secretaria



**DILIGENCIA DE APROBACIÓN DEFINITIVA**  
El Ayuntamiento de Arrecife en sesión plenaria de  
fecha 29-07-06 acordó la aprobación definitiva  
del presente proyecto.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE LA ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE ARRECIFE  
APROBACIÓN DEFINITIVA



Arrecife, a 4 de 10 de 2006  
La Secretaria

## **Art. 45. Normas Particulares para la Red Viaria (NRV)**

### **1. Ámbito y carácter**

**Ámbito:** El conjunto de los viales incluidos en el plano nº 2, de Red Viaria y Equipamientos.

**Carácter:**

Se consideran vinculantes los trazados y la delimitación del viario principal y de la zona de Muelles.

Se consideran indicativos y, por tanto, podrán ser modificados a voluntad de la Autoridad Portuaria:

- a. La distribución de la sección de todo el viario
- b. El trazado y delimitación del viario secundario
- c. El trazado y delimitación de los accesos a muelles
- d. La localización de las playas de aparcamiento, que podrán desplazarse dentro del Área de Normativa en que se ubican.

### **2. Condiciones de parcelación y edificación**

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

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

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

En el suelo calificado como Muelles, serán de aplicación las determinaciones contenidas en el artículo 32 de estas normas para el uso pormenorizado de Maniobra y manipulación de mercancías.

### **3. Condiciones de uso:**

Usos pormenorizados permitidos: Transporte y Red viaria.  
Garaje-aparcamiento y estación de servicio.  
Instalaciones técnicas portuarias

### **4. Condiciones técnicas**

**Dimensiones:**

Los carriles de circulación tendrán una anchura mínima de 3,5 m.  
Las aceras tendrán una anchura mínima de 2 metros.

No se permitirá aparcamiento en batería en el viario principal.

Los accesos rodados a concesiones distarán un mínimo de 10 metros del punto de encuentro de la





prolongación de los bordillos en las intersecciones.

Los proyectos y construcción de elementos de la red viaria se realizarán por tramos completos, en los que se defina y construya simultáneamente la calzada, las aceras, las bandas de aparcamiento y, en su caso, la jardinería de los espacios libres anejos al viario.

**5. Condiciones particulares de previsión de plazas aparcamiento asociado a parcelas.**

De forma particular, el criterio básico de habilitar una plaza cada 150 m<sup>2</sup> de edificación y añadir una plaza más por cada 50m<sup>2</sup> suplementarios, a partir de los primeros 50 m<sup>2</sup>, destinados a oficinas definido en las Normas particulares para el Área de Almacenaje y Logística (AN1) se corregirá, en los siguientes casos específicos, mediante un coeficiente reductor :

- Parcelas hasta 1.000 m<sup>2</sup>, el criterio básico se multiplicara por un coeficiente igual a 1;
- Parcelas entre 1.000 y 5.000 m<sup>2</sup>, se aplicará un coeficiente igual a 0,75 al criterio básico;
- Parcelas mayores de 5.000, el coeficiente reductor será de 0,6 aplicado al criterio básico.

Esto se justifica en que, a medida que crecen las instalaciones logísticas y de almacenaje, la automatización y mecanización de medios de manipulación de mercancías disminuyen la necesidad de personal operario por metro cuadrado de superficie de almacenamiento por lo que la previsión de plazas de aparcamiento también disminuye.

**DILIGENCIA DE APROBACIÓN DEFINITIVA**  
El Ayuntamiento de Arrecife en sesión plenaria de fecha 28-07-06 acordó la aprobación definitiva del presente proyecto.



Arrecife, a 1 de 10 de 2006.  
La Secretaria

