

## **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

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

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.

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

---

INSTITUTO JUAN DE HERRERA – AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS PALMAS Noviembre 2004 96

#### **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.

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

---

INSTITUTO JUAN DE HERRERA – AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS PALMAS Noviembre 2004 97

## **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.

#### **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.

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

---

INSTITUTO JUAN DE HERRERA – AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS PALMAS Noviembre 2004 98

#### **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.

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

---

INSTITUTO JUAN DE HERRERA – AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS PALMAS Noviembre 2004 99

## **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.

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

---

INSTITUTO JUAN DE HERRERA – AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS PALMAS Noviembre 2004 100

### **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.  
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE LA ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE ARRECIFE

---

INSTITUTO JUAN DE HERRERA – AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS PALMAS Noviembre 2004 101

### **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:

a) La definición de la red viaria y los equipamientos

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

---

INSTITUTO JUAN DE HERRERA – AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS PALMAS Noviembre 2004 102

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

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

---

INSTITUTO JUAN DE HERRERA – AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS PALMAS Noviembre 2004 103

#### ○ 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.

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

---

INSTITUTO JUAN DE HERRERA – AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS PALMAS Noviembre 2004 104

## **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.

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

---

INSTITUTO JUAN DE HERRERA – AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS PALMAS Noviembre 2004 105

#### **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:

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

---

INSTITUTO JUAN DE HERRERA – AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS PALMAS Noviembre 2004 106

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.

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

---

INSTITUTO JUAN DE HERRERA – AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS PALMAS Noviembre 2004 107

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.

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

---

INSTITUTO JUAN DE HERRERA – AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS PALMAS Noviembre 2004 108

**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 67.037 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.

#### 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.

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

motivada.

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

---

INSTITUTO JUAN DE HERRERA – AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS PALMAS Noviembre 2004 109

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.

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

---

INSTITUTO JUAN DE HERRERA – AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS PALMAS Noviembre 2004 110

### **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

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

---

INSTITUTO JUAN DE HERRERA – AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS PALMAS Noviembre 2004 111

### **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: 20.383 m<sup>2</sup> existentes, más 107.373 m<sup>2</sup> previstos

Subárea A, Los Mármoles, pasajeros y ro-ro: 13.203 m<sup>2</sup> existentes, más 43.815 m<sup>2</sup> previstos

Subárea B, Naos, cruceros: 63.558 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

0,3 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.

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

---

INSTITUTO JUAN DE HERRERA – AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS PALMAS Noviembre 2004 112

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.

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

---

INSTITUTO JUAN DE HERRERA – AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS PALMAS Noviembre 2004 113

### **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: 13,0 Has., 92.154 m<sup>2</sup>, existentes, más 37.876 m<sup>2</sup> previstos

#### 2. Alineaciones y condiciones de parcelación

No se establecen.

#### 3. Condiciones de edificación

Edificabilidad máxima en e 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Altura de la edificación: 2 plantas, 8 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 remodelación pueda realizarse con o sin la construcción de un hotel, que deberá constituir, por tanto,

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

---

INSTITUTO JUAN DE HERRERA – AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS PALMAS Noviembre 2004 114

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 kioskos 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 pié, 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.

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

---

INSTITUTO JUAN DE HERRERA – AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS PALMAS Noviembre 2004 115

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

### **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.

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

---

INSTITUTO JUAN DE HERRERA – AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS PALMAS Noviembre 2004 116

### **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, Charco de San Ginés: 35.685 m<sup>2</sup>

Subárea E, del Castillo de San José: 12.247 m<sup>2</sup>

#### 2. Alineaciones y condiciones de parcelación

No se establecen

#### 3. Condiciones de edificación

En las subáreas A, B y E, 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 D, 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

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

---

**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

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

**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

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

**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.

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

---

INSTITUTO JUAN DE HERRERA – AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS PALMAS Noviembre 2004 120

### **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

37 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.

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

---

INSTITUTO JUAN DE HERRERA – AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS PALMAS Noviembre 2004 **121**

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.

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

---

INSTITUTO JUAN DE HERRERA – AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS PALMAS Noviembre 2004 **122**

## **ANEJO DE OBJETIVOS, EFECTOS, MEDIDAS CORRECTORAS Y PLAN DE VIGILANCIA**

### **AMBIENTAL PREVISTO EN EL PLAN DIRECTOR**

#### **A. Objetivos y criterios ambientales**

##### IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE IMPACTOS

La ampliación de zonas portuarias y la construcción de nuevas estructuras implica la alteración de

los componentes naturales del entorno. Se generan así una serie de efectos ambientales que

influirán en el normal desarrollo de las comunidades biológicas. A continuación se describen

aquellos que se consideran, en un principio, de mayor relevancia para la variante finalmente

seleccionada y que actuarán sobre los subsistemas ambientales descritos a continuación.

Para

medir su impacto, se ha realizado una valoración cualitativa en base a los siguientes criterios:

Naturaleza (beneficioso / perjudicial)

Alude al carácter beneficioso (+) o perjudicial (-).

Intensidad (baja / media / alta / muy alta / total)

Se refiere al grado de la incidencia sobre el medio, en el ámbito específico en que actúa.

Extensión (puntual / parcial / extenso / total)

Se refiere al área de influencia teórica del impacto en relación con el entorno del proyecto considerado. Si la acción produce un efecto localizable de forma pormenorizada dentro de este ámbito espacial, el impacto tiene un carácter puntual. Si, por el contrario, el efecto no admite una ubicación precisa dentro del entorno del proyecto, teniendo una influencia generalizada en todo él, se considera una extensión total. Las situaciones intermedias se consideran como parcial y extensa.

Momento (largo plazo / medio plazo / inmediato)

Alude al tiempo que transcurre entre la realización de la acción y la aparición del efecto.

Se

consideran tres categorías según que este período de tiempo sea cero, de uno a tres años, o más de tres años, denominándose respectivamente dicho momento como inmediato, medio plazo y largo plazo.

Duración o persistencia (fugaz / temporal / permanente)

Está ligada con el tiempo que supuestamente permanecería el efecto, a partir del inicio de la acción. Tres son las situaciones consideradas, según que la acción produzca un efecto fugaz, temporal o permanente.

Reversibilidad del efecto (corto plazo / medio plazo / largo plazo / irreversible)

Se refiere a la posibilidad de reconstruir las condiciones iniciales una vez producido el efecto. Se puede caracterizar como a corto plazo, a medio plazo, a largo plazo e irreversible.

Sinergia (no sinérgico / sinérgico)

Capacidad del impacto para asociar sus efectos a los de otros impactos (acción de dos o más causas cuyo efecto es superior a la suma de los efectos individuales).

Efecto (indirecto / directo)

Muestra la relación entre la causa del impacto y su efecto sobre el medio, discriminando

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

---

INSTITUTO JUAN DE HERRERA – AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS PALMAS Noviembre 2004 123

entre aquellos cuyo efecto se produce de forma directa cuando actúa la causa, y aquellos cuyo efecto se manifiesta a través de efectos sobre otros factores del medio.

Recuperabilidad (inmediata / medio plazo / mitigable / irrecuperable)

Muestra la posibilidad de recuperación por medios humanos. Ésta se clasifica en inmediata,

a medio plazo, mitigable e irrecuperable.

Fragilidad (baja / media / alta / muy alta)

Vulnerabilidad o grado de susceptibilidad que tiene el medio a ser deteriorado ante la incidencia de determinadas actuaciones.

Valoración (compatible / moderado / severo / crítico)

Valoración global de los efectos del impacto descrito. Se realiza una valoración sin la aplicación de medidas preventivas y correctoras y una valoración suponiendo que se aplicarán medidas preventivas y correctoras.

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

---

INSTITUTO JUAN DE HERRERA – AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS PALMAS Noviembre 2004 124

## **B. Efectos/impactos ambientales**

### **Efectos sobre el medio físico**

#### **IMPACTO:**

Variación del sustrato

#### **ACTIVIDAD**

Dragados, ampliación de los muelles y rellenos

#### **CAUSAS**

Se elimina parte del sustrato arenoso y rocoso, donde habitan comunidades animales y vegetales, que será sustituido por diques, escollera y material de relleno.

#### **NATURALEZA INTENSIDAD (IN)**

(Grado de incidencia)

Perjudicial media

**EXTENSIÓN (EX)**

(Área de influencia)

**MOMENTO (MO)**

(Plazo de manifestación)

Parcial inmediato

**PERSISTENCIA (PE)**

(Permanencia del efecto) **REVERSIBILIDAD (RV)**

Permanente irreversible

**SINERGIA (SI)**

(Regularidad de la manifestación)

**EFECTO (EF)**

(Relación causa-efecto)

no sinérgico directo

**RECUPERABILIDAD (MC)**

(Reconstrucción por medios humanos)

**FRAGILIDAD (FR)**

(Fragilidad del medio)

Irrecuperable baja

**VALORACIÓN SIN APLICAR MEDIDAS**

**PREVENTIVAS Y CORRECTORAS COMPATIBLE**

**VALORACIÓN APLICANDO MEDIDAS**

**PREVENTIVAS Y CORRECTORAS COMPATIBLE**

El sustrato de los fondos donde se pretende realizar las obras de ampliación portuaria serán cubiertos por la construcción de las nuevas estructuras (diques, escolleras y muelles) proyectadas para la ampliación del puerto de Arrecife.

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

---

INSTITUTO JUAN DE HERRERA – AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS PALMAS Noviembre 2004 125

**IMPACTO:**

Cambios en la calidad del agua (variables físicas)

**ACTIVIDAD**

Dragados, ampliación de los muelles y rellenos

**CAUSAS**

Aumento de turbidez por movimiento de sedimentos y materiales durante la realización de las obras

**NATURALEZA INTENSIDAD (IN)**

(Grado de incidencia)

Perjudicial media

**EXTENSIÓN (EX)**

(Área de influencia)

**MOMENTO (MO)**

(Plazo de manifestación)

Parcial inmediato

**PERSISTENCIA (PE)**

(Permanencia del efecto) **REVERSIBILIDAD (RV)**

Temporal medio plazo

**SINERGIA (SI)**

(Regularidad de la manifestación)

**EFECTO (EF)**

(Relación causa-efecto)

no sinérgico indirecto

**RECUPERABILIDAD (MC)**

(Reconstrucción por medios humanos)

**FRAGILIDAD (FR)**

(Fragilidad del medio)

medio plazo baja

**VALORACIÓN SIN APLICAR MEDIDAS**

**PREVENTIVAS Y CORRECTORAS MODERADO**

**VALORACIÓN APLICANDO MEDIDAS**

**PREVENTIVAS Y CORRECTORAS COMPATIBLE**

El movimiento de sedimentos durante las operaciones de dragado, relleno y construcción de diques puede dar lugar a un empeoramiento de la calidad del agua por aumento de turbidez y disminución del oxígeno disuelto.

Teniendo en cuenta la baja fragilidad ecológica del medio donde se pretenden realizar las obras de ampliación y utilizando la maquinaria adecuada y barreras antifinos, se puede considerar el impacto producido como compatible con el medio ambiente.

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

---

INSTITUTO JUAN DE HERRERA – AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS PALMAS Noviembre 2004 126

**IMPACTO:**

Modificación de la dinámica sedimentaria

**ACTIVIDAD**

Dragados, ampliación de los muelles y rellenos

**CAUSAS**

Construcción de diques, escolleras y muelles

**NATURALEZA INTENSIDAD (IN)**

(Grado de incidencia)

Perjudicial Media

**EXTENSIÓN (EX)**

(Área de influencia)

**MOMENTO (MO)**

(Plazo de manifestación)

Parcial medio plazo

**PERSISTENCIA (PE)**

(Permanencia del efecto) **REVERSIBILIDAD (RV)**

Permanente Irreversible

**SINERGIA (SI)**

(Regularidad de la manifestación)

**EFFECTO (EF)**

(Relación causa-efecto)

no sinérgico Directo

**RECUPERABILIDAD (MC)**

(Reconstrucción por medios humanos)

**FRAGILIDAD (FR)**

(Fragilidad del medio)

Mitigable Baja

**VALORACIÓN SIN APLICAR MEDIDAS**

**PREVENTIVAS Y CORRECTORAS COMPATIBLE**

**VALORACIÓN APLICANDO MEDIDAS**

**PREVENTIVAS Y CORRECTORAS COMPATIBLE**

La construcción de diques, escolleras y muelles puede llegar a alterar los patrones de circulación de masas de agua locales y redistribuir o alterar las acumulaciones de sedimento actuales.

Teniendo en cuenta los patrones de circulación en la zona de obra, el lugar donde

se pretenden realizar las actuaciones (una zona portuaria ya existente en la actualidad), la naturaleza del sustrato (en su mayor parte rocoso) y la escarpada morfología de la plataforma continental localizada frente a Arrecife, no se prevén cambios en las corrientes y circulación de masas de agua que afecten a la dinámica sedimentaria.

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

---

INSTITUTO JUAN DE HERRERA – AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS PALMAS Noviembre 2004 127

**IMPACTO:**

Aumento de la contaminación en la masa de agua (variables químicas)

**ACTIVIDAD**

Dragados, ampliación de los muelles y rellenos

Aumento de la actividad portuaria

**CAUSAS**

Aumento de los contaminantes presentes en la columna de agua por movimiento de sedimentos y materiales durante la realización de las obras

Resuspensión de sedimentos durante la realización de las obras

Aumento de la actividad portuaria una vez realizada la ampliación

**NATURALEZA INTENSIDAD (IN)**

(Grado de incidencia)

**EXTENSIÓN (EX)**

(Área de influencia)

erjudicial

Parcial medio plazo

**PERSISTENCIA (PE)**

(Permanencia del efecto) **REVERSIBILIDAD (RV)**

Temporal / permanente medio plazo

**SINERGIA (SI)**

(Regularidad de la manifestación)

**EFFECTO (EF)**

(Relación causa-efecto)

No sinérgico Indirecto

**RECUPERABILIDAD (MC)**

(Reconstrucción por medios humanos)

**FRAGILIDAD (FR)**

(Fragilidad del medio)

Mitigable Media

**VALORACIÓN SIN APLICAR MEDIDAS**

**PREVENTIVAS Y CORRECTORAS SEVERO**

**VALORACIÓN APLICANDO MEDIDAS**

**PREVENTIVAS Y CORRECTORAS COMPATIBLE**

El aumento de contaminación en el área portuaria durante la realización de las obras y debido al posterior aumento de la actividad portuaria no sólo puede afectar a la fauna y flora. La llegada de manchas de hidrocarburos, la presencia de tóxicos o el aumento de los desperdicios podría afectar a amplias zonas de litoral, en concreto a sus playas, con el consiguiente impacto sobre la población y la actividad económica basada en el turismo. Teniendo en cuenta la información disponible, no se espera la incorporación apreciable de contaminantes a la columna de agua por resuspensión desde el sedimento.

Será necesaria una correcta gestión de todos los residuos procedentes de los barcos por limpieza de tanques y sentinas así como un correcto tratamiento en el área portuaria de aquellas mercancías que fuesen consideradas peligrosas.

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

---

INSTITUTO JUAN DE HERRERA – AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS PALMAS Noviembre 2004 128

## **Efectos sobre el medio biológico**

### **IMPACTO:**

Destrucción de comunidades y alteración del hábitat

### **ACTIVIDAD**

Dragados, ampliación de los muelles y rellenos

### **CAUSAS**

Al realizar las obras proyectadas, se cubrirán o eliminarán áreas habitadas por las biocenosis descritas en este trabajo.

### **NATURALEZA INTENSIDAD (IN)**

(Grado de incidencia)

Perjudicial media

### **EXTENSIÓN (EX)**

(Área de influencia)

### **MOMENTO (MO)**

(Plazo de manifestación)

Parcial inmediato

### **PERSISTENCIA (PE)**

(Permanencia del efecto) **REVERSIBILIDAD (RV)**

Permanente medio plazo

### **SINERGIA (SI)**

(Regularidad de la manifestación)

### **EFFECTO (EF)**

(Relación causa-efecto)

no sinérgico directo

### **RECUPERABILIDAD (MC)**

(Reconstrucción por medios humanos)

### **FRAGILIDAD (FR)**

(Fragilidad del medio)

medio plazo baja

### **VALORACIÓN SIN APLICAR MEDIDAS**

### **PREVENTIVAS Y CORRECTORAS COMPATIBLE**

### **VALORACIÓN APLICANDO MEDIDAS**

### **PREVENTIVAS Y CORRECTORAS COMPATIBLE**

Si bien, en un principio, la construcción de nuevos diques y muelles hará desaparecer zonas habitadas en la actualidad por organismos, ha quedado demostrado que, dado el pobre valor de las biocenosis actualmente presentes, la construcción de estructuras portuarias constituyen un sustrato rocoso que permite el desarrollo de ecosistemas más diversos y ricos que los ahora presentes.

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

---

INSTITUTO JUAN DE HERRERA – AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS PALMAS Noviembre 2004 129

## **C. Plan de medidas preventivas y correctoras**

### **1. Objeto del plan**

El objeto del plan de medidas preventivas y correctoras es el de minimizar aquellos impactos

negativos que surjan durante la ejecución de la obra, de modo que sean compatibles con el

medio ambiente.

En el plan se incluirán descripciones e indicaciones lo más precisas posibles para facilitar su

puesta en marcha y correcto cumplimiento.

### **2. Durante la fase de construcción de la ampliación del puerto**

- Balizamiento del área de trabajo

Teniendo en cuenta que el puerto seguirá en activo mientras se realicen las obras, con su normal tráfico de transbordadores, mercancías y flota pesquera, se pondrá especial cuidado

en balizar y señalizar correctamente la zona de obra para evitar riesgos de accidente.

- Barreras antifinos

Si bien las biocenosis que habitan la zona de actuación no son especialmente sensibles a los aumentos de turbidez, se recomienda el uso de barreras antifinos mientras duren las operaciones de dragado, relleno y ampliación.

La motivación básica para esta recomendación se basa en la proximidad inmediata de playas que registran gran afluencia de público. Un excesivo aumento de la turbidez causado

por las obras de ampliación podría causar alarma o recelo entre la población con sus correspondientes consecuencias sobre el turismo y los residentes.

Asimismo se cita en algunos trabajos la presencia de *Cymodocea nodosa* en los fondos próximos al puerto de Arrecife. Esta fanerógama marina se encuentra protegida por ley y es extremadamente sensible a los aumentos de turbidez del agua.

3. Durante la fase de funcionamiento del puerto

Teniendo en cuenta que la ampliación proyectada implicará un considerable aumento de la actividad portuaria, se deberá tener especial cuidado en los procesos de carga, descarga y almacenamiento de mercancías, actividades de mantenimiento de los barcos y gestión de los residuos portuarios.

Esta recomendación se basa en el hecho de que el turismo, de forma directa e indirecta, es

la principal industria de Lanzarote, siendo las playas del litoral isleño uno de sus principales

atractivos. Se debe evitar por lo tanto cualquier dispersión de contaminantes y residuos, como envases y manchas de hidrocarburos, que pudieran causar alarma o rechazo por los usuarios de las playas.

Si bien la zona inmediata al puerto de Arrecife no presenta una gran fragilidad ecológica, se

debe de reducir lo máximo posible la posibilidad de fugas o vertidos de sustancias peligrosas y nocivas para el medio ambiente mediante una correcta gestión de los residuos

y el establecimiento de planes de emergencia, ya que gran parte del litoral lanzaroteño está

protegido y presenta un elevado valor natural.

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

---

INSTITUTO JUAN DE HERRERA – AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS PALMAS Noviembre 2004 130

#### **D. Plan de vigilancia ambiental**

El Plan de Vigilancia Ambiental tiene por objeto verificar los impactos producidos por las acciones

derivadas de las actuaciones previstas dentro del proyecto de ampliación del puerto de Arrecife.

El Plan ha de contener una serie de acciones e inspecciones de campo realizadas o contratadas

por responsables de la Administración Pública Competente para asegurar que las empresas y sus

contratos cumplan con los términos medioambientales y condiciones aplicadas al proyecto. El seguimiento ambiental tiene dos objetivos principales:

1) Analizar el grado de ajuste entre el impacto que teóricamente generará la actuación, de acuerdo con lo expuesto en la memoria del proyecto, y el que realmente se produce tras la ejecución de las obras.

2) Detectar la aparición de impactos no deseados e identificar las eventualidades surgidas durante el desarrollo de la actuación, para poner en práctica las medidas correctoras oportunas.

Las medidas y controles planteados se desarrollarán con la periodicidad que se marca en cada

caso y de forma inmediata cada vez que se produzca algún accidente o eventualidad que pueda

provocar una alteración sensible en las variables en cuestión.

- Seguimiento de las comunidades bentónicas

Dentro del Plan de Vigilancia Ambiental, se recomienda realizar una inspección visual, mediante buceo o televisión submarina remolcada, de los fondos aledaños al puerto una vez pasados cuatro meses desde la conclusión de las obras.

Esta recomendación se fundamenta en la necesidad de corroborar el bajo impacto previsto y

el carácter beneficioso que presenta el disponer de un documento que describa la situación

postoperacional para una actuación de este tipo.

- Seguimiento de la calidad del agua

Se recomienda un seguimiento de la calidad del agua antes, durante y después de la realización de las obras, de forma que exista un registro de la evolución y eventual deterioro de la misma.

Los muestreos se deberán realizar quincenal o mensualmente, según los medios disponibles.

Se recomienda el seguimiento, siempre que fuera posible, de los siguientes parámetros:

Salinidad, temperatura, pH, turbidez, nitratos, nitritos, fosfatos, coliformes totales y fecales,

estreptococos fecales, mercurio, cadmio, arsénico y plomo.

- Seguimiento de la calidad de las playas

Se recomienda un seguimiento de la evolución de la calidad de los sedimentos de las playas

aledaños a la zona portuaria antes, durante y después de la realización de las obras, de forma que exista un registro de la evolución y eventual deterioro de la misma.

Los muestreos se deberán realizar quincenal o mensualmente, según los medios disponibles.

Se recomienda el seguimiento, siempre que fuera posible, de los siguientes parámetros:

Granulometría, coliformes totales y fecales, estreptococos fecales, mercurio, cadmio, arsénico y plomo.