



**ESTUDIO DE DETALLE
DE LA EXPLANADA NORTE DE LA DÁRSENA
DE ÁFRICA
EN ÁREA DE NORMATIVA AN1-C
DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL
ÁREA SG-P “PUERTO DE LAS PALMAS”**

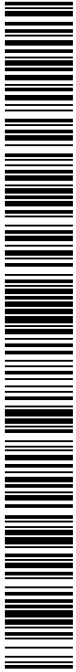
ÁREA DE PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN

DOCUMENTO INICIAL

CONTENIDO:

**MEMORIA JUSTIFICATIVA
PLANOS DE INFORMACIÓN
PLANOS DE ORDENACIÓN**

OCTUBRE DE 2019



Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
JOSE RAMON GONZALEZ MORALES	Jefe de División de Planificación Física	08/10/2019 15:18
ESTEBAN MARIA DEL NERO BENEITEZ (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS...)	Jefe de Área de Planificación y Gestión	09/10/2019 07:44
ROSARIO DEL CARMEN SAA SANCHEZ (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS...)	Jefa de Área de Operaciones y Servicios	09/10/2019 12:10

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el
Código Seguro de Verificación en
<https://sede.palmasport.gob.es/validacion/Doc/?csv=c006754a652b080504207e30c70a0f118>



c006754a652b080504207e30c70a0f118

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
JOSE RAMON GONZALEZ MORALES	Jefe de División de Planificación Física	08/10/2019 15:18
ESTEBAN MARIA DEL NERO BENEITEZ (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS...)	Jefe de Área de Planificación y Gestión	09/10/2019 07:44
ROSARIO DEL CARMEN SAA SANCHEZ (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS...)	Jefa de Área de Operaciones y Servicios	09/10/2019 12:10

Índice

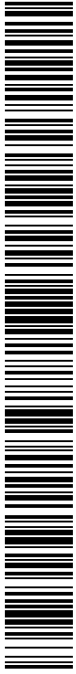
1- Datos generales (promotor, equipo redactor).....	3
2.- Marco Normativo.....	3
2.1.- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias.....	3
2.2.- Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias.....	5
3.- Objeto y Alcance del Estudio de Detalle.....	7
3.1.- Objeto	7
3.2.- Estructura del documento	7
3.3.- Legitimidad de la Autoridad Portuaria de Las Palmas para la formulación del presente Estudio de Detalle	8
4.- Ámbito del Estudio de Detalle.....	8
5.- Normativa urbanística de aplicación.....	9
5.1.- Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria.....	9
5.2.- Plan Especial de Ordenación del Sistema General Portuario (PE SG-P).....	10
6.- Descripción, datos y edificaciones existentes en el ámbito del Estudio de Detalle.....	17
6.1.- Estado actual.....	17
6.2.- Previsión de desarrollo.....	18
7.- Justificación y descripción de la propuesta de distribución de la edificabilidad.....	19
7.1.- Justificación y descripción de la propuesta de distribución de la edificabilidad.....	19
7.2.- Descripción de la propuesta de distribución de la edificabilidad.....	20
8.- Ordenación adoptada.....	21
9.- Planos de Información	25
I.01.- Situación y emplazamiento.....	25
I.02.- Ámbito SG-P del P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria.....	25
I.03.- Plan Especial de Ordenación SG-P. Normativa.....	25
I.04.- Estado Actual. Parcelario actualizado.....	25
10.- Planos de Ordenación	26
O.01.- Planta General de la manzana o unidad equivalente.....	26
O.02.- Parcelario propuesto para la redistribución de la edificabilidad global.....	26



c006754a652b080504207e30c70a0f118

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
JOSE RAMON GONZALEZ MORALES	Jefe de División de Planificación Física	08/10/2019 15:18
ESTEBAN MARIA DEL NERO BENEITEZ (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS...)	Jefe de Área de Planificación y Gestión	09/10/2019 07:44
ROSARIO DEL CARMEN SAA SANCHEZ (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS...)	Jefa de Área de Operaciones y Servicios	09/10/2019 12:10

**Memoria Justificativa del Estudio de Detalle de la Explanada Norte
de la Dársena de África en Área de Normativa AN1-C del
Plan Especial SG-P "Puerto de Las Palmas"**



c006754a652b080504207e30c70a0f118

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el
Código Seguro de Verificación en
<https://sede.palmasport.gob.es/validacion/Doc/?csv=c006754a652b080504207e30c70a0f118>

Área de Planificación y Gestión
Autoridad Portuaria de Las Palmas

2

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
JOSE RAMON GONZALEZ MORALES	Jefe de División de Planificación Física	08/10/2019 15:18
ESTEBAN MARIA DEL NERO BENEITEZ (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS...)	Jefe de Área de Planificación y Gestión	09/10/2019 07:44
ROSARIO DEL CARMEN SAA SANCHEZ (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS...)	Jefa de Área de Operaciones y Servicios	09/10/2019 12:10

1- Datos generales (promotor, equipo redactor)

La Autoridad Portuaria de Las Palmas promueve este Estudio de Detalle, que ha sido redactado por:

- Director: Salvador Capella Hierro. Por suplencia, Rosario Saá Sánchez, Jefa de Área de Operaciones y Servicios (Resolución del Consejo de Administración de 28/06/2019).
- Equipo Técnico:
 - Esteban del Nero Benítez, Jefe de Área de Planificación y Gestión. Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
 - José Ramón González, Jefe de la División de Planificación Física. Ingeniero Técnico de Obras Públicas.
 - Guillermo A. Holm Mateo, Responsable de Infraestructuras de la División de Planificación Física. Ingeniero Técnico de Telecomunicaciones.
 - Pedro Hernández Tarajano, Responsable de Infraestructuras de la División de Planificación Física. Ingeniero Técnico de Obras Públicas.
 - Richard Gómez Melián, Responsable de Infraestructuras del Departamento de Dominio Público. Arquitecto.

2.- Marco Normativo

2.1.- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias.

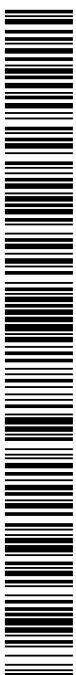
La Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en adelante Ley 4/2017, establece las siguientes determinaciones respecto de los estudios de detalle.

El objetivo del presente Estudio de Detalle es complementar las determinaciones urbanísticas de un ámbito o superficie del Área de Normativa AN1-C del Plan Especial de Ordenación del Sistema General Portuario (PE SG-P) del Puerto de Las Palmas, de conformidad con el artículo 134 de la Ley 4/2017:

Artículo 134. Instrumentos complementarios

1. La ordenación urbanística se complementa con los siguientes instrumentos: a) Los estudios de detalle. b) Los catálogos. c) Las ordenanzas municipales de edificación y urbanización.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
JOSE RAMON GONZALEZ MORALES	Jefe de División de Planificación Física	08/10/2019 15:18
ESTEBAN MARIA DEL NERO BENEITEZ (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS...)	Jefe de Área de Planificación y Gestión	09/10/2019 07:44
ROSARIO DEL CARMEN SAA SANCHEZ (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS...)	Jefa de Área de Operaciones y Servicios	09/10/2019 12:10



2. Igualmente, la ordenación podrá ser complementada y, en su caso, completada por ordenanzas provisionales insulares y municipales en los supuestos establecidos por esta ley.

Al tratarse de un instrumento complementario, conforme al art 134 y el capítulo VII de la mencionada Ley, y no de un instrumento de ordenación urbanística dispuesto en el art 133, el contenido del presente Estudio de Detalle, viene dado por el artículo 140.2 de la Ley 4/2017). Además no resulta necesario incluir el análisis definido en el artículo 140.3:

Artículo 140. Contenido documental mínimo de los instrumentos de ordenación urbanística (...)

2. El contenido documental de los estudios de detalle estará compuesto de la memoria justificativa, los planos de información y los planos de ordenación.

3. Todos los instrumentos de ordenación urbanística contendrán un análisis de integración paisajística que formará parte de la documentación informativa.

El objeto, capacidad de regulación, elaboración y aprobación de los Estudios de Detalle debe ser acorde con lo dispuesto en el artículo 150 de la Ley 4/2017:

Artículo 150. Estudios de detalle

1. Los estudios de detalle tienen por objeto completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada del suelo urbano y urbanizable, para manzana o unidad urbana equivalente, en lo relativo a las alineaciones y rasantes, volúmenes edificables, ocupaciones y retranqueos, así como accesibilidad y eficiencia energética.

2. También podrán regular determinados aspectos y características estéticas y compositivas de las obras de urbanización, construcciones, edificaciones, instalaciones y demás obras y elementos urbanos complementarios, definidos en la ordenación pormenorizada.

3. En ningún caso, los estudios de detalle podrán: a) Modificar la clasificación y el destino urbanístico del suelo. b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico del ámbito. c) Suprimir, reducir o afectar negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas.

4. Para la elaboración y la aprobación de los estudios de detalle se estará a lo previsto para los planes parciales y especiales en cuanto sea conforme con su objeto, quedando excluidos, en todo caso, del procedimiento de evaluación ambiental por su escasa dimensión e impacto.

El presente documento de Estudio de Detalle cumple con el artículo transcrito, ya que el objeto del mismo es adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada referente a los volúmenes edificables para una manzana o unidad urbana equivalente en el ámbito de la Explanada

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
JOSE RAMON GONZALEZ MORALES	Jefe de División de Planificación Física	08/10/2019 15:18
ESTEBAN MARIA DEL NERO BENEITEZ (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS...)	Jefe de Área de Planificación y Gestión	09/10/2019 07:44
ROSARIO DEL CARMEN SAA SANCHEZ (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS...)	Jefa de Área de Operaciones y Servicios	09/10/2019 12:10

Norte de la Dársena de África, sin modificar la clasificación o destino del suelo, sin incrementar el aprovechamiento urbanístico y sin afectar a dotaciones públicas.

2.2.- Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias.

Este Reglamento desarrolla la Ley 4/2017, en lo referente al Sistema de Planeamiento de Canarias. Respecto los Estudios de Detalle, como instrumentos complementarios de los instrumentos urbanísticos de desarrollo, establece lo siguiente:

Capítulo V. Instrumentos complementarios

Sección 1ª. Estudios de Detalle

Artículo 85 Objeto y límites.

1. Los estudios de detalle (ED) tienen por objeto completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada del suelo urbano y urbanizable, para manzanas o unidades urbanas equivalentes, en lo relativo a las alineaciones y rasantes, a los volúmenes edificables, ocupaciones y retranqueos, así como a la accesibilidad y eficiencia energética.

2. También podrán regular determinados aspectos y características estéticas y compositivas de las obras de urbanización, construcciones, edificaciones, instalaciones y demás obras y elementos urbanos complementarios, definidos en la ordenación pormenorizada.

3. En ningún caso, los estudios de detalle podrán:

- a) Modificar la clasificación y el destino urbanístico del suelo.
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico del ámbito.
- c) Suprimir, reducir o afectar negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas.

Artículo 86 Procedimiento.

1. La iniciativa para la formulación de los estudios de detalle corresponde a las Administraciones públicas y a los particulares.

2. La elaboración y la aprobación de los estudios de detalle se estará a lo previsto para los planes parciales y especiales en cuanto sea conforme con su objeto, con las siguientes singularidades:

- a) Se presentará el borrador de estudio de detalle acompañado de la documentación acorde a su objeto.



c006754a652b080504207e30c70a0f118

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el
Código Seguro de Verificación en
https://sede.palmasport.gob.es/validacion/Doc/?csv=c006754a
652b080504207e30c70a0f118

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
JOSE RAMON GONZALEZ MORALES	Jefe de División de Planificación Física	08/10/2019 15:18
ESTEBAN MARIA DEL NERO BENEITEZ (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS...)	Jefe de Área de Planificación y Gestión	09/10/2019 07:44
ROSARIO DEL CARMEN SAA SANCHEZ (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS...)	Jefa de Área de Operaciones y Servicios	09/10/2019 12:10

b) Tras el análisis de la documentación si esta fuera incompleta se requerirá de subsanación por los servicios técnicos municipales.

c) La aprobación inicial corresponderá al Pleno del ayuntamiento, previo informe técnico y jurídico. No obstante, en los municipios de gran población, esta aprobación inicial corresponde a la Junta de Gobierno Local.

d) Se someterá a información pública por plazo de un mes anunciado, en la forma prevista para los planes parciales y especiales.

e) Simultáneamente se someterá a audiencia de los propietarios afectados que no hubieran suscrito la iniciativa.

f) Se solicitarán los informes preceptivos que exija la legislación sectorial cuando el ámbito de ordenación estuviera afectado por los mismos.

g) Para la contestación de las alegaciones se estará a las disposiciones de los planes parciales y especiales.

h) La aprobación definitiva corresponde al Pleno del municipio, previo informe técnico y jurídico.

i) Transcurrido el plazo preceptivo sin que se hubiera adoptado acuerdo, el estudio de detalle se entenderá aprobado en los mismos términos que los planes parciales de iniciativa privada de acuerdo con la Ley.

3. El estudio de detalle se publicará en la forma prevista para los planes parciales y especiales al objeto de su entrada en vigor.

Sobre este último párrafo, el Reglamento establece lo siguiente respecto de la aprobación y publicación de los planes parciales y especiales:

Capítulo IV. Instrumentos urbanísticos de desarrollo.

(...)

Sección 2ª. Procedimiento

(...)

Artículo 83 Aprobación definitiva y publicación.

1. (...).

2. Tras su aprobación definitiva, el plan se publicará en el boletín oficial de la provincia a los efectos de su entrada en vigor, indicando la fecha de la resolución de dicha aprobación y la dirección electrónica para su consulta y el boletín en el que ha sido publicado el informe ambiental estratégico, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 70 ter, apartado 2, de la Ley reguladora de las bases del Régimen Local.

En este caso, la iniciativa para la formulación del Estudio de Detalle corresponde a la Autoridad Portuaria de Las Palmas, organismo público

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
JOSE RAMON GONZALEZ MORALES	Jefe de División de Planificación Física	08/10/2019 15:18
ESTEBAN MARIA DEL NERO BENEITEZ (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS...)	Jefe de Área de Planificación y Gestión	09/10/2019 07:44
ROSARIO DEL CARMEN SAA SANCHEZ (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS...)	Jefa de Área de Operaciones y Servicios	09/10/2019 12:10

que depende del Ministerio de Fomento, a través de Puertos del Estado, ya que, de conformidad con el art. 25.b) y d) del TR-LPEyMM (aprobado por RD-L 2/2011) entre sus competencias tiene la de gestionar el dominio público portuario que tenga adscrito y la de ordenar la zona de servicio y los usos portuarios en coordinación con las Administraciones competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

De tal forma, la aprobación inicial del documento Estudio de Detalle corresponderá a la Junta de Gobierno Local y la aprobación definitiva corresponde al Pleno Municipal del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

3.- Objeto y Alcance del Estudio de Detalle.

3.1.- Objeto

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada del suelo urbano para la manzana o unidad urbana equivalente definida en la explanada norte de la Dársena de África del puerto de Las Palmas, en lo relativo a la redistribución más eficiente de la edificabilidad global asignada al ámbito de normativa AN1-C.

En ningún caso, modifica la clasificación y el destino urbanístico del suelo, ni incrementa el aprovechamiento urbanístico del ámbito.

La propuesta del Estudio de Detalle no suprime, ni reduce, ni afecta negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas, ya que todo el ámbito SG-P es dominio público portuario de titularidad estatal, infraestructura portuaria.

3.2.- Estructura del documento

El presente Estudio de Detalle se compone de los siguientes documentos:

- Memoria Justificativa
- Planos de Información
- Planos de Ordenación

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
JOSE RAMON GONZALEZ MORALES	Jefe de División de Planificación Física	08/10/2019 15:18
ESTEBAN MARIA DEL NERO BENEITEZ (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS...)	Jefe de Área de Planificación y Gestión	09/10/2019 07:44
ROSARIO DEL CARMEN SAA SANCHEZ (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS...)	Jefa de Área de Operaciones y Servicios	09/10/2019 12:10

Los documentos legalmente vinculantes del Estudio de Detalle son los relativos a la Ordenación y, dentro de ella, la Memoria Justificativa y los Planos de Ordenación. Los planos de Información cumplen una función complementaria.

3.3.- Legitimidad de la Autoridad Portuaria de Las Palmas para la formulación del presente Estudio de Detalle

La Autoridad Portuaria de Las Palmas, en calidad de organismo público, con competencias en la gestión del dominio público portuario adscrito y la ordenación de los usos portuarios en los mismos, dispone de la legitimación jurídica necesaria para formular el presente Estudio de Detalle, según el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante (en adelante TR-LPEyMM), aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre.

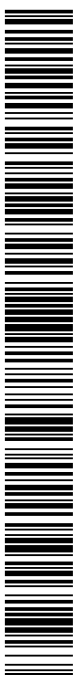
Recordemos que a partir del presente Estudio de Detalle únicamente se está realizando una ordenación complementaria a la ordenación urbanística del Sistema General Portuario (SG-P) "Puerto de Las Palmas" ya aprobada mediante el correspondiente Plan Especial de Ordenación, de conformidad con el artículo 56 del TR-LPEyMM.

4.- Ámbito del Estudio de Detalle.

El ámbito del Estudio de Detalle se circunscribe a la manzana o unidad urbana equivalente definida en la explanada norte de la dársena de África dentro del Área de Normativa AN1-C: "Logística y almacenaje", del Plan Especial de Ordenación del Sistema General Portuario (PE SG-P). La unidad limita al norte y al este con la vía de acceso al muelle de Nelson Mandela; al sur con la zona de maniobra y el viario secundario de acceso al muelle de Juan Sebastián Elcano desde la rotonda de Mr. Park; y al oeste con la vía denominada Andrés Perdomo.

Se trata de una manzana o unidad urbana equivalente de 145.173,60 m² de superficie, a los efectos urbanísticos. Las determinaciones urbanísticas del Plan Especial le otorgan una ocupación máxima del 80% (116.138,88 m²) y una edificabilidad bruta de 1,2 m²/m² (que se puede materializar en un máximo de 174.208,32 m² construidos) y una gran variedad de usos pormenorizados que

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
JOSE RAMON GONZALEZ MORALES	Jefe de División de Planificación Física	08/10/2019 15:18
ESTEBAN MARIA DEL NERO BENEITEZ (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS...)	Jefe de Área de Planificación y Gestión	09/10/2019 07:44
ROSARIO DEL CARMEN SAA SANCHEZ (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS...)	Jefa de Área de Operaciones y Servicios	09/10/2019 12:10



van desde el pequeño comercio o las tres categorías de industria hasta el almacenaje, incluido el especial, o la logística.

Se trata, por lo tanto, de una manzana o unidad urbana equivalente con usos autorizados muy heterogéneos pero con una edificabilidad otorgada de forma global al ámbito de normativa.

5.- Normativa urbanística de aplicación

5.1.- Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria.

Las Normas Urbanísticas del PGO, al respecto de los estudios de detalle, establecen lo siguiente:

Artículo 1.1.12 Estudios de Detalle

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 38 del TR-LOTCENC, para la debida aplicación del Plan General de Ordenación, de los Planes Parciales y Especiales de Ordenación, podrán redactarse cuando fuese necesario, para manzana o unidad urbana equivalente, Estudios de Detalle con alguno o varios de los siguientes objetivos:

a) Establecer alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en el suelo urbano, en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento.

b) Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano o el urbanizable, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos, y sin incrementar las edificabilidades asignadas por los Planes.

c) Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario complementario interno al área. La disposición volumétrica podrá integrar, en su caso, la localización de los usos de acuerdo con las condiciones que para los mismos se regulan en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación o normas particulares de los planeamientos de rango superior que desarrollen.

d) Concretar y ajustar la ordenación genéricamente prevista desde el Plan General de Ordenación a través de sus fichas de condiciones de desarrollo para las áreas remitidas desde él a esta figura de planeamiento.

2. Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a ocupación de suelo, edificabilidad y alturas máximas, densidad de población y usos permitidos. Asimismo, los Estudios de Detalle en ningún caso podrán modificar el destino urbanístico del suelo; incrementar el aprovechamiento urbanístico del mismo; proponer la apertura de vías de uso público que no estén previstas en el plan que desarrollen o complementen, así como reducir las superficies destinadas a viales o espacios libres.

3. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en el presente Plan o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo del Plan General de Ordenación, o cuando el Ayuntamiento lo considere conveniente, por

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
JOSE RAMON GONZALEZ MORALES	Jefe de División de Planificación Física	08/10/2019 15:18
ESTEBAN MARIA DEL NERO BENEITEZ (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS...)	Jefe de Área de Planificación y Gestión	09/10/2019 07:44
ROSARIO DEL CARMEN SAA SANCHEZ (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS...)	Jefa de Área de Operaciones y Servicios	09/10/2019 12:10

propia iniciativa o a propuesta de interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados.

4. El contenido documental mínimo de los Estudios de Detalle será el señalado en la legislación aplicable y sus correspondientes reglamentos y el que se determine en la correspondiente Ordenanza Especial. El Estudio de Detalle mantiene estrictamente la superficie del viario y de espacios libres públicos definidos en el PGO, así como la edificabilidad, formalización concreta de la edificación y el resto de los preceptos legales establecidos

5.2.- Plan Especial de Ordenación del Sistema General Portuario (PE SG-P)

La ordenación urbanística vigente del SG-P viene establecida por el "Plan Especial de Ordenación de la Zona de Servicio y Zona de Actividades Logísticas del Puerto de la Luz y Las Palmas (OAS-04 y OAS 05)", que fue aprobado definitivamente, de forma parcial, según acuerdo plenario del Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, en sesión celebrada el 30 de marzo de 2007.

Sobre dicha ordenación urbanística se han realizado diversas alteraciones mediante una serie de modificaciones posteriores.

En el caso de la primera modificación (aprobada por Orden de 8 de noviembre de 2012 de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial) se trataba de formalizar, en la tramitación del propio Plan Especial, la modificación normativa que ya había sido recogida en el documento de la Adaptación Plena del Plan General Municipal de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria, aprobado inicialmente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de fecha 22 de junio de 2009 y, en concreto, el artículo 40.4 "Condiciones de Uso" de la Normativa del Plan Especial de Ordenación, con el fin de ampliar el uso pormenorizado "Almacén especial y los tres tipos de categoría de industria" que en aquel momento se limitaba a la subárea C, a todo el Área de Normativa AN1.

La 2ª Modificación del Plan Especial de Ordenación del Área SG-P "Puerto de Las Palmas", anterior OAS-04 y OAS-05 (aprobada por acuerdo del ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 28 de mayo de 2014). tenía los siguientes objetivos:

- Adecuar el Plan Especial al desarrollo y la ampliación del puerto de Las Palmas de los últimos años, adaptando los planos de ordenación a la nueva superficie terrestre emergida y actualizando su estructura a la cartografía y los desarrollos urbanísticos ya ejecutados.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
JOSE RAMON GONZALEZ MORALES	Jefe de División de Planificación Física	08/10/2019 15:18
ESTEBAN MARIA DEL NERO BENEITEZ (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS...)	Jefe de Área de Planificación y Gestión	09/10/2019 07:44
ROSARIO DEL CARMEN SAA SANCHEZ (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS...)	Jefa de Área de Operaciones y Servicios	09/10/2019 12:10

- Favorecer el establecimiento de nuevas actividades portuarias en diversas Áreas de Normativa del Plan Especial, incorporando o asegurando su utilización como terrenos multifuncionales o polivalentes que faciliten su explotación y gestión como dominio público portuario.
- Subsanan o aclaran algunas determinaciones del Plan Especial, especialmente aquella relativas a la interpretación de la Ley de Puertos.

Entre las modificaciones destinadas a favorecer la actividad portuaria se aprobaba incorporar la zona anexa al Muelle Reina Sofía Norte al Área de Normativa Almacenaje y Logística (AN1-C).

Con posterioridad, se tramitó una nueva modificación del Plan Especial de Ordenación del SG-P, la "3ª Modificación del Plan Especial de Ordenación del Área SG-P: Puerto de Las Palmas (Anterior OAS-04 Y OAS-05)", que fue aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 30 de septiembre de 2016. Esta modificación tenía los siguientes objetivos:

- Mejorar la accesibilidad del transporte terrestre al puerto de Las Palmas, facilitando la conexión del sistema general portuario (SG-P) y del sistema general de dotaciones del espacio litoral (SG-DEL) con el sistema general viario (GC-1).
- Proponer una alternativa viable técnica y económicamente (a corto y medio plazo) al planteamiento contemplado en el vigente Plan Especial de realizar un nuevo acceso viario al puerto de Las Palmas por el entorno del Área Funcional AN3-TO.
- Mantener la continuidad en las conexiones viarias dentro del ámbito de la Zona de Servicio del puerto de Las Palmas, permitiendo y facilitando la gestión conjunta de todos los ámbitos de normativa, tanto los incluidos en el SG-P como los incluidos en el SG-DEL.
- Separar los accesos a las distintas zonas del puerto de Las Palmas, atendiendo a sus especificidades y demandas. Eliminando del acceso por la Glorieta de Belén María los tráficos terrestres que no están vinculados estrictamente con la actividad portuaria comercial.
- Contemplar los cambios en la red viaria necesarios para la nueva delimitación del recinto aduanero portuario que se ejecute, cuyo control de accesos deberá desplazarse de su actual posición en el entorno del Muelle de Sanapú, a su futura localización en el entorno del Muelle Pesquero.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
JOSE RAMON GONZALEZ MORALES	Jefe de División de Planificación Física	08/10/2019 15:18
ESTEBAN MARIA DEL NERO BENEITEZ (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS...)	Jefe de Área de Planificación y Gestión	09/10/2019 07:44
ROSARIO DEL CARMEN SAA SANCHEZ (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS...)	Jefa de Área de Operaciones y Servicios	09/10/2019 12:10

- Mantener la accesibilidad interior a los diferentes muelles, parcelas y concesiones administrativas existentes en la zona afectada por el nuevo acceso desde la GC-1.
- Actualizar y/o adaptar la normativa del documento del Plan Especial de Ordenación del SG-P, con el objeto de incorporar en el documento las modificaciones introducidas por el PGO de LPGC del año 2012.

Tras las mencionadas modificaciones, el artículo 40 "Área de Normativa AN1-C: Almacenaje y Logístico" de la Normativa del Plan Especial del SG-P está vigente con el siguiente tenor literal:

Artículo 40 Normas Particulares para el Área de Almacenaje y Logística (AN1)

1. Ámbito y superficie

Ámbito: el señalado en el Plano nº 3 de Normativa

Superficie: 114,95 Has, más 36,09 Has de futuros rellenos.

Subáreas El área se divide a efectos de normativa en tres subáreas, con las siguientes denominaciones y superficies:

Subárea A: 483.671 m²

Subárea B: 132.746 m² actuales, mas 23.350 m² del relleno del pantalán de Cory

Subárea C: 555.114 m² actuales, más 434.300 m², de rellenos previstos en La Esfinge.

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. La parcelación reflejada en los planos es puramente indicativa.

Parcela mínima: 200 m².

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

3. Condiciones de edificación

Ocupación máxima de la parcela: 100%, en la subárea A

80 %, en las subáreas B y C

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
JOSE RAMON GONZALEZ MORALES	Jefe de División de Planificación Física	08/10/2019 15:18
ESTEBAN MARIA DEL NERO BENEITEZ (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS...)	Jefe de Área de Planificación y Gestión	09/10/2019 07:44
ROSARIO DEL CARMEN SAA SANCHEZ (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS...)	Jefa de Área de Operaciones y Servicios	09/10/2019 12:10

Altura máxima de la edificación: 15 metros, en las subáreas A y C

12 metros, en la subárea B

Podrá superarse la altura máxima establecida:

- En instalaciones técnicas que así lo requieran, tales como dispositivos de carga y descarga, etc., en todas las subáreas.
- En edificios administrativos con funciones representativas, en las subáreas A y C, en los que la altura máxima podrá elevarse a 25 metros.
- En edificios destinados al almacenaje de graneles alimenticios.
- En edificios destinados al almacenaje de mercancías, dotados de sistemas de manipulación mecánica para el almacenaje a gran altura.

Edificabilidad máxima sobre parcela: 1,4 m²/m², en la subárea A

1,2 m²/m², en las subáreas B y C

Calidad de la edificación:

Los paramentos de los edificios situados sobre el muelle Grande, alineaciones Sur y Oeste, que conformen, a juicio de la Autoridad Portuaria, la visión de estos desde la ciudad o desde los buques de pasajeros 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.

En estos frentes de muelle, la superación de la altura máxima prevista en el párrafo anterior, no podrá producirse en más de un 25% de su longitud.

En el área de la Isleta, los proyectos de edificación aportarán un estudio de su posible incidencia en relación a las vistas desde el mar (buques de Pasajeros). Los elementos visibles de estos proyectos, así como los paramentos de aquellos que se localicen en el borde de la urbanización con el paraje protegido, deberán cuidar especialmente su integración en texturas y colores con el entorno natural. En su caso, la Autoridad portuaria podrá exigirles cambios en este sentido, en el proyecto, o la realización de acondicionamientos que minimicen su impacto visual.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
JOSE RAMON GONZALEZ MORALES	Jefe de División de Planificación Física	08/10/2019 15:18
ESTEBAN MARIA DEL NERO BENEITEZ (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS...)	Jefe de Área de Planificación y Gestión	09/10/2019 07:44
ROSARIO DEL CARMEN SAA SANCHEZ (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS...)	Jefa de Área de Operaciones y Servicios	09/10/2019 12:10

4. Condiciones de uso

Usos pormenorizados permitidos en todas las sub-áreas:

Pequeña industria

Pequeño almacén, almacén en general y logístico y, en particular, silos de graneles alimenticios.

Talleres de automoción y reparación

Pequeño comercio

Local de oficina

Espacio libre y equipamiento en todas sus categorías.

Servicios públicos en todas sus categorías

Transporte y red viaria, en todas sus categorías

Establecimientos para consumo de bebidas y comidas, en su tipo I,

Almacén especial y las tres categorías de industria.

Logístico

Instalaciones técnicas portuarias

Usos permitidos en la subárea C:

Todos los industriales, incluida la producción de energía

Almacenaje de todo tipo de graneles

Para los terrenos incluidos dentro del Área de Protección del Paisaje Protegido de La Isleta, se exigirá la inclusión en el proyecto básico que sirva de base para el otorgamiento de las concesiones, de la descripción de los posibles efectos ambientales y, en su caso, del estudio de impacto ambiental.

5. Condiciones de accesos y aparcamiento

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

En el proyecto se incluirá un plano de planta en el que se definirá el acceso o accesos al interior de la parcela, desde la vía a que de frente, y se indicarán, en su caso, las plazas de estacionamiento que resulten en el frente de la parcela, como consecuencia de la aplicación de la sección tipo prevista en el plan para la vía en que se ubique.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
JOSE RAMON GONZALEZ MORALES	Jefe de División de Planificación Física	08/10/2019 15:18
ESTEBAN MARIA DEL NERO BENEITEZ (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS...)	Jefe de Área de Planificación y Gestión	09/10/2019 07:44
ROSARIO DEL CARMEN SAA SANCHEZ (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS...)	Jefa de Área de Operaciones y Servicios	09/10/2019 12:10

Los accesos rodados a parcelas tendrán una anchura máxima de 5 metros, salvo autorización especial motivada y, en general, los proyectos procurarán racionalizar los accesos de forma a maximizar el número de plazas de estacionamiento que queden en la calle.

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 m² de edificación .

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

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

- Parcelas hasta 1.000 m², el criterio básico se multiplicara por un coeficiente igual a 1;
- Parcelas entre 1.000 y 5.000 m², se aplicará un coeficiente igual a 0,75 al criterio básico;
- Parcelas mayores de 5.000, 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.

6. Condiciones de tramitación y desarrollo

Las áreas de La Isleta y de la Esfinge podrán desarrollarse mediante dos procedimientos:

A.- Directamente, procediendo a la delimitación de parcelas, las indicadas en el plano u otras, mediante la estructura que proporciona el viario indicativo previsto en el plano nº 2, de Red Viaria y Equipamientos, del presente Plan Especial.

B.- Mediante la realización de proyectos de obras ordinarios de urbanización, en los que se defina, parcial o globalmente, un nuevo viario que sirva de referencia para la parcelación y el otorgamiento de concesiones.

Con independencia de lo anterior, en las subáreas A y C podrá redistribuirse la edificabilidad global que corresponda a una manzana o parte de ella, mediante la redacción de un Estudio de Detalle, según lo contenido en el artículo 8.1.C.

En el caso de que los proyectos actuales de infraestructuras y rellenos portuarios recogidos en el presente Plan Especial para el área de La Esfinge deban

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
JOSE RAMON GONZALEZ MORALES	Jefe de División de Planificación Física	08/10/2019 15:18
ESTEBAN MARIA DEL NERO BENEITEZ (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS...)	Jefe de Área de Planificación y Gestión	09/10/2019 07:44
ROSARIO DEL CARMEN SAA SANCHEZ (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS...)	Jefa de Área de Operaciones y Servicios	09/10/2019 12:10

modificarse, a los rellenos que resulten de los proyectos que realmente se construyan se les aplicarán las normas previstas en este artículo para la subárea C, manteniendo como zona de muelles una banda de cuarenta metros de anchura medidos desde el cantil.

De igual manera se actuará en los terrenos resultantes de las obras del entorno del Pantalán de Cory, si bien, la zona de muelles será de 12 metros como en los muelles colindantes.

Por otro lado, el artículo 8 de la Normativa del Plan Especial de Ordenación del Área SG-P "Puerto de Las Palmas" (Anterior OAS-04 Y OAS-05)", también establece lo siguiente en cuanto a los Estudios de Detalle:

Artículo 8. Estudios de Detalle

1. Podrán redactarse Estudios de Detalle que tendrán como objetivos el establecimiento definitivo de las alineaciones y rasantes, 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.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
JOSE RAMON GONZALEZ MORALES	Jefe de División de Planificación Física	08/10/2019 15:18
ESTEBAN MARIA DEL NERO BENEITEZ (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS...)	Jefe de Área de Planificación y Gestión	09/10/2019 07:44
ROSARIO DEL CARMEN SAA SANCHEZ (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS...)	Jefa de Área de Operaciones y Servicios	09/10/2019 12:10

6.- Descripción, datos y edificaciones existentes en el ámbito del Estudio de Detalle.

6.1.- Estado actual.

La manzana o unidad urbana equivalente objeto de este estudio de detalle cuenta con un total de 145.173,60 m² y una edificabilidad bruta de 1,2 m²/m² (174.208,32 m²).

En la actualidad, Naviera Armas tiene otorgada en concesión administrativa una superficie de 52.677,39 m² dentro de la manzana o unidad urbana equivalente del Estudio de Detalle, por un plazo concesional que finaliza en el año 2050.

La edificabilidad consumida en esta concesión dentro de la manzana o unidad urbana equivalente o unidad urbana equivalente del Estudio de Detalle no supera los 2.794 m² (edificabilidad total del edificio) ya que se da la circunstancia de que el edificio de la terminal se encuentra parcialmente fuera de la manzana o unidad urbana equivalente o unidad urbana equivalente. Esta edificabilidad es el equivalente al 0,05 m²/m² frente al 1,2 m²/m² que tiene asignado. En efecto, las terminales marítimas de este tipo precisan de poca edificabilidad, ya que la mayor parte del espacio se destina a zonas de almacenamiento descubierto y de preembarque.

También la Naviera Armas tiene una autorización temporal para el depósito de vehículos en un espacio de 5.294,46 m², sin edificabilidad consumida.

Aparte de estas parcelas otorgadas en concesión y autorización también hay un pequeño espacio residual de 1.913,49 m² que realmente funciona como acceso a la terminal y que tampoco consume edificabilidad.

De esta situación inicial ya podemos comprobar que en el 40% de la superficie (59.885,34 m²) solo se ha consumido menos del 0,5 % (2.794 m²) de la edificabilidad total, lo que supone un enorme déficit en la capacidad de desarrollo edificatorio del puerto de Las Palmas en este ámbito de normativa.

Desde el punto de vista de la urbanización, con fecha 07 de junio de 2019 fue presentado en el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria (Número de Registro: 19017779558) el "*Proyecto de Obra Pública Ordinaria para nuevos viales de acceso a la terminal interinsular (Puerto*



c006754a652b080504207e30c70a0f118

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
JOSE RAMON GONZALEZ MORALES	Jefe de División de Planificación Física	08/10/2019 15:18
ESTEBAN MARIA DEL NERO BENEITEZ (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS...)	Jefe de Área de Planificación y Gestión	09/10/2019 07:44
ROSARIO DEL CARMEN SAA SANCHEZ (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS...)	Jefa de Área de Operaciones y Servicios	09/10/2019 12:10

de Las Palmas)" que promueve y ejecuta esta Autoridad Portuaria en el ámbito de sus competencias. Se trata de un vial secundario, y por tanto potestativo en cuanto a su desarrollo y ubicación, que atraviesa el ámbito por lo que además, en el futuro, una vez ejecutado, servirá de acceso interior al resto de las parcelas que configuren la manzana o unidad equivalente que se somete a este Estudio de Detalle.

6.2.- Previsión de desarrollo.

Como se acaba de indicar, en el ámbito del Estudio de Detalle la Autoridad Portuaria de Las Palmas ha redactado y está ejecutando el proyecto para la ejecución de un acceso interior a las parcelas que resulten del desarrollo de la manzana o unidad urbana equivalente. Se trata de un acceso viario de segundo orden con una superficie de 14.009 m². El consumo de edificabilidad de este concreto proyecto será nula, sin perjuicio de actuaciones posteriores que pudieran requerir este aprovechamiento.

La Naviera Armas ha solicitado una ampliación de su concesión de 23.122,89 m² donde solo se espera consumir una edificabilidad inicial de 273 m². Es decir, inicialmente la edificabilidad necesaria sería de un 0,01 m².

También la Autoridad Portuaria de Las Palmas ha adjudicado un concurso para la redacción de un nuevo puesto de inspección fronteriza (IFCM). Se trata de unas instalaciones donde más del 80 % del suelo debe estar libre de edificación y destinado a la operativa propia de los camiones que las usan. Se estima que el IFCM precisará un máximo de 4.000 m² construidos en una parcela de 13.729,04 m², lo que equivale a 0,29 m²/m² frente a los 1,2 m²/m² asignados de forma global al AN1-C.

La empresa La Luz Autoport, S.L. ha solicitado, a su vez, una concesión administrativa para la construcción de un silo de almacenamiento de vehículos asociado a la zona de maniobra y rampa existente en esa zona del puerto. El edificio del silo precisa ocupar una parcela de 19.868,96 m². Su superficie construida podrá alcanzar los 79.423 m². Para ello necesitaría una edificabilidad mínima de 4 m²/m².

El resto de la manzana o unidad urbana equivalente o unidad urbana equivalente aún no tiene destino previsto si bien, según el Plan Especial (PE SG-P), podría acoger todo o parte del espacio reservado para dotaciones-aparcamientos en el AN1-C que, si bien, tienen carácter



c006754a652b080504207e30c70a0f118

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
JOSE RAMON GONZALEZ MORALES	Jefe de División de Planificación Física	08/10/2019 15:18
ESTEBAN MARIA DEL NERO BENEITEZ (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS...)	Jefe de Área de Planificación y Gestión	09/10/2019 07:44
ROSARIO DEL CARMEN SAA SANCHEZ (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS...)	Jefa de Área de Operaciones y Servicios	09/10/2019 12:10

vinculante en cuanto a su existencia, no lo tienen en cuanto a su ubicación dentro del área de normativa (*Artículo 47. Normas Particulares para la Red Viaria*).

Como es lógico, el planeamiento complementario de desarrollo en un entorno como el dominio público portuario no puede ceñirse a las necesidades actuales de edificabilidad para cada uno de los proyectos existentes o previstos, por lo que será necesario tener en cuenta un margen para las futuras reformas, desarrollo y/o ampliación, no solo de las edificaciones sino también del objeto de las diferentes concesiones.

7.- Justificación y descripción de la propuesta de distribución de la edificabilidad.

7.1.- Justificación y descripción de la propuesta de distribución de la edificabilidad.

La distribución de las áreas de normativa del Plan Especial de Ordenación se han definido teniendo en cuenta la separación en áreas funcionales homogéneas establecidas desde el Esquema Director y atendiendo principalmente a los usos y actividades que se ha previsto tengan lugar en cada una de ellas.

El caso del Área de Normativa 1 (AN1): Área funcional almacenaje y logística, comprende aquellos terrenos de la zona de servicio dedicadas fundamentalmente al almacenaje, la distribución y la logística, incluidas labores de terminación, limpieza y empaquetado de algunas mercancías.

Esta Área de Normativa además tiene una subdivisión de acuerdo a la especialización de las actividades y la intensidad de uso del suelo. Así el AN1-A es una zona de alta intensidad destinada principalmente a la logística y pequeña industria. El AN1-B es una zona de intensidad media que mezcla el almacenamiento cubierto con las zonas de carga y descarga. Por su parte el AN1-C que nos ocupa es la zona de expansión y ampliación portuaria, que se incorpora a la zona de servicio terrestre bien por la urbanización de nuevos terrenos en La Isleta, bien por la ampliación mediante la construcción de explanadas y muelles a través de rellenos e infraestructuras de protección portuarias.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
JOSE RAMON GONZALEZ MORALES	Jefe de División de Planificación Física	08/10/2019 15:18
ESTEBAN MARIA DEL NERO BENEITEZ (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS...)	Jefe de Área de Planificación y Gestión	09/10/2019 07:44
ROSARIO DEL CARMEN SAA SANCHEZ (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS...)	Jefa de Área de Operaciones y Servicios	09/10/2019 12:10

Se trata, por lo tanto, de un área de normativa cuya vocación es la de dar respuesta a la nueva y variada demanda de tráficos y actividades. Tráficos y actividades muy heterogéneas que han precisado, incluso, de una ampliación de usos autorizados exclusivamente para el AN1-C para todos los industriales, incluida la producción de energía y el almacenaje de todo tipo de graneles.

De hecho, como se ha visto en el apartado anterior, tan solo en la manzana o unidad urbana equivalente del Estudio de Detalle se han establecido actividades con características tan distintas como una terminal de pasajeros y Ro-Ro o un silo para almacenamiento de vehículos en altura.

Ante tal circunstancia, la homogeneidad en la distribución de la edificabilidad total dentro de la manzana o unidad urbana equivalente resulta un obstáculo insalvable para el desarrollo más eficiente de la actividad portuaria y, en general, de las competencias de explotación portuaria de la Autoridad Portuaria.

Es por eso que el objeto de este Estudio de Detalle es redistribuir, sin aumentar, el aprovechamiento urbanístico dentro de la manzana o unidad urbana, de forma que se ajuste mejor a las necesidades de explotación de la Zona de Servicio salvaguardando el interés general del dominio público portuario.

7.2.- Descripción de la propuesta de distribución de la edificabilidad.

Partiendo del estado actual y de las solicitudes de concesión administrativas formalizadas podemos dividir la manzana o unidad urbana equivalente en tres grandes zonas teniendo en cuenta además la necesidad de un acceso interior a las distintas parcelas.

Por un lado nos encontramos con un amplio espacio dedicado a terminal de Ro-Ro y Pasajeros. Se trata de un título principal cuyo plazo concesional se extiende hasta 2050 y que ha supuesto una importante inversión por parte del titular. A eso habría que añadir la ampliación de la concesión que se encuentra actualmente en tramitación. Las terminales de este tipo precisan consumir mucha superficie pero muy poca edificabilidad para llevar a cabo sus operaciones. No obstante, dados los continuos cambios a los que está sometido el negocio marítimo y la amplitud del plazo concesional resulta conveniente mantener un cierto margen que

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
JOSE RAMON GONZALEZ MORALES	Jefe de División de Planificación Física	08/10/2019 15:18
ESTEBAN MARIA DEL NERO BENEITEZ (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS...)	Jefe de Área de Planificación y Gestión	09/10/2019 07:44
ROSARIO DEL CARMEN SAA SANCHEZ (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS...)	Jefa de Área de Operaciones y Servicios	09/10/2019 12:10

preserve la capacidad del concesionario de ampliar o modificar el objeto de la concesión para hacer frente a nuevas oportunidades o demandas.

El segundo caso es el de instalaciones genéricas como el Punto de Inspección Fronterizo, las dotaciones para aparcamientos o los usos industriales o de almacenaje tradicionales que se presentan requerimientos mucho más equilibrados entre la superficie y la edificabilidad requerida.

Por otra parte nos encontramos con la posibilidad del almacenamiento en altura en silo para vehículos, se trata en este caso de actividades que precisan de poca superficie pero una gran edificabilidad para optimizar sus rendimientos.

Finalmente los accesos interiores a las parcelas tendrán, por definición, una edificabilidad prácticamente nula.

De esta forma se propone dividir el ámbito del estudio de detalle en cuatro amplias zonas según su edificabilidad manteniendo la edificabilidad total del conjunto adjudicada por el PE-SG-P:

PARÁMETROS URBANÍSTICOS SEGÚN EL PE SG-P	SUPERFICIE (M2)	OCUPACIÓN (%)	OCUPACIÓN (M2)	EDIFICABILIDAD (M2/M2)	EDIFICABILIDAD (M2)
ÁMBITO ESTUDIO DE DETALLE	145.173,60	80	116.138,88	1,2	174.208,32

PARÁMETROS URBANÍSTICOS PROPUESTOS EN EL E.D.	SUPERFICIE (M2)	OCUPACIÓN (%)	OCUPACIÓN (M2)	EDIFICABILIDAD (M2/M2)	EDIFICABILIDAD (M2)
PARCELA 1	83.052,16	80	66.441,73	0,55	45.678,69
PARCELA 2	28.242,97	80	22.594,38	1,2	33.891,56
PARCELA 3	19.868,96	80	15.895,17	4,75	94.377,56
ACCESOS INTERIORES	14.009,51	80	11.207,61	0,015	210,14
TOTAL E.D.	145.173,60		116.138,88		174.157,95

8.- Ordenación adoptada.

De esta manera se establece una redistribución de la edificabilidad para el ámbito del Estudio de Detalle de la Explanada Norte de la Dársena de África dentro del Área de Normativa AN1-C: "Logística y almacenaje", del Plan Especial de Ordenación del Sistema General Portuario (PE SG-P) "Puerto de Las Palmas".

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
JOSE RAMON GONZALEZ MORALES	Jefe de División de Planificación Física	08/10/2019 15:18
ESTEBAN MARIA DEL NERO BENEITEZ (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS...)	Jefe de Área de Planificación y Gestión	09/10/2019 07:44
ROSARIO DEL CARMEN SAA SANCHEZ (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS...)	Jefa de Área de Operaciones y Servicios	09/10/2019 12:10

Esta ordenación pormenorizada mantiene todos los parámetros urbanísticos establecidos para el AN1-C por el art. 40 de la Normativa del PE SG-P, incluidos los de edificabilidad, si bien esta es redistribuida respondiendo al objetivo de este Estudio de Detalle.

El ámbito del Estudio de Detalle se circunscribe exclusivamente a la manzana o unidad urbana equivalente definida en la explanada norte de la dársena de África, y la ordenación adoptada es la siguiente:

"Ámbito: El ámbito se limita al norte y al este con la vía de acceso al muelle de Nelson Mandela; al sur con la zona de maniobra y el viario secundario de acceso al muelle de Juan Sebastián Elcano desde la rotonda de Mr. Park; y al oeste con la vía denominada de Andrés Perdomo.

Superficie total: 145.173,60 m².

Ocupación: 80 % (116.138,88 m²)

Altura máxima de la edificación: 15 metros, en las subáreas A y C

Podrá superarse la altura máxima establecida:

- En instalaciones técnicas que así lo requieran, tales como dispositivos de carga y descarga, etc., en todas las subáreas.
- En edificios administrativos con funciones representativas, en las subáreas A y C, en los que la altura máxima podrá elevarse a 25 metros.
- En edificios destinados al almacenaje de graneles alimenticios.
- En edificios destinados al almacenaje de mercancías, dotados de sistemas de manipulación mecánica para el almacenaje a gran altura.

Edificabilidad: La edificabilidad total del ámbito es de 174.157,95 m² distribuida entre

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL ÁMBITO	SUPERFICIE (M2)	EDIFICABILIDAD (M2/M2)	EDIFICABILIDAD (M2)
PARCELA 1	83.052,16	0,55	45.678,69
PARCELA 2	28.242,97	1,2	33.891,56
PARCELA 3	19.868,96	4,75	94.377,56
ACCESOS INTERIORES	14.009,51	0,015	210,14
TOTAL E.D.	145.173,60		174.157,95

Condiciones de uso

Usos pormenorizados permitidos:

Todos los industriales, incluida la producción de energía



c006754a652b080504207e30c70a0f118

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
JOSE RAMON GONZALEZ MORALES	Jefe de División de Planificación Física	08/10/2019 15:18
ESTEBAN MARIA DEL NERO BENEITEZ (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS...)	Jefe de Área de Planificación y Gestión	09/10/2019 07:44
ROSARIO DEL CARMEN SAA SANCHEZ (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS...)	Jefa de Área de Operaciones y Servicios	09/10/2019 12:10

Pequeño almacén, almacén en general y logístico, y almacén especial, incluido el almacenaje de todo tipo de graneles

Talleres de automoción y reparación

Pequeño comercio

Local de oficina

Espacio libre y equipamiento en todas sus categorías.

Servicios públicos en todas sus categorías

Transporte y red viaria, en todas sus categorías

Establecimientos para consumo de bebidas y comidas, en su tipo I,

Logístico (excluido el de hospedaje)

Instalaciones técnicas portuarias

Condiciones de accesos y aparcamiento

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

En el proyecto se incluirá un plano de planta en el que se definirá el acceso o accesos al interior de la parcela, desde la vía a que de frente, y se indicarán, en su caso, las plazas de estacionamiento que resulten en el frente de la parcela, como consecuencia de la aplicación de la sección tipo prevista en el plan para la vía en que se ubique.

Los accesos rodados a parcelas tendrán una anchura máxima de 5 metros, salvo autorización especial motivada y, en general, los proyectos procurarán racionalizar los accesos de forma a maximizar el número de plazas de estacionamiento que queden en la calle.

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 m². de edificación .

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

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

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

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
JOSE RAMON GONZALEZ MORALES	Jefe de División de Planificación Física	08/10/2019 15:18
ESTEBAN MARIA DEL NERO BENEITEZ (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS...)	Jefe de Área de Planificación y Gestión	09/10/2019 07:44
ROSARIO DEL CARMEN SAA SANCHEZ (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS...)	Jefa de Área de Operaciones y Servicios	09/10/2019 12:10



c006754a652b080504207e30c70a0f118

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el
Código Seguro de Verificación en
https://sede.palmasport.gob.es/validacion/Doc/?csv=c006754a
652b080504207e30c70a0f118

- Parcelas entre 1.000 y 5.000 m², 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".

En Las Palmas de Gran Canaria, a octubre de 2019

El Jefe de División de Planificación Física
Ingeniero Técnico de Obras Públicas

José Ramón González Morales

El Jefe de Área de Planificación y Gestión
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Jefa de Área de Operaciones y Servicios
(Por suplencia del Director, Salvador Capella Hierro,
Resolución del Consejo de Administración de 28/06/2019)

Esteban Del Nero Benítez

Rosario Saá Sánchez

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
JOSE RAMON GONZALEZ MORALES	Jefe de División de Planificación Física	08/10/2019 15:18
ESTEBAN MARIA DEL NERO BENEITEZ (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS...)	Jefe de Área de Planificación y Gestión	09/10/2019 07:44
ROSARIO DEL CARMEN SAA SANCHEZ (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS...)	Jefa de Área de Operaciones y Servicios	09/10/2019 12:10

9.- Planos de Información

I.01.- Situación y emplazamiento

I.02.- Ámbito SG-P del P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria

I.03.- Plan Especial de Ordenación SG-P. Normativa.

I.04.- Estado Actual. Parcelario actualizado.



c006754a652b080504207e30c70a0f118

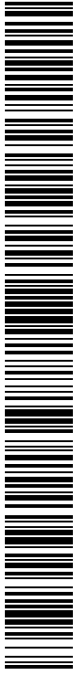
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el
Código Seguro de Verificación en
<https://sede.palmasport.gob.es/validacion/Doc/?csv=c006754a652b080504207e30c70a0f118>

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
JOSE RAMON GONZALEZ MORALES	Jefe de División de Planificación Física	08/10/2019 15:18
ESTEBAN MARIA DEL NERO BENEITEZ (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS...)	Jefe de Área de Planificación y Gestión	09/10/2019 07:44
ROSARIO DEL CARMEN SAA SANCHEZ (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS...)	Jefa de Área de Operaciones y Servicios	09/10/2019 12:10

10.- Planos de Ordenación

0.01.- Planta General de la manzana o unidad equivalente

0.02.- Parcelario propuesto para la redistribución de la edificabilidad global.



c006754a652b080504207e30c70a0f118

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el
Código Seguro de Verificación en
<https://sede.palmasport.gob.es/validacion/Doc/?csv=c006754a652b080504207e30c70a0f118>

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
JOSE RAMON GONZALEZ MORALES	Jefe de División de Planificación Física	08/10/2019 15:18
ESTEBAN MARIA DEL NERO BENEITEZ (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS...)	Jefe de Área de Planificación y Gestión	09/10/2019 07:44
ROSARIO DEL CARMEN SAA SANCHEZ (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS...)	Jefa de Área de Operaciones y Servicios	09/10/2019 12:10