

# **PLAN ESPECIAL DEL PUERTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE (TEXTO REFUNDIDO)**

## **NORMAS URBANÍSTICAS**

**Septiembre 2014**



## ÍNDICE

### NORMAS URBANÍSTICAS

#### TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1 Objeto .....	1
Art. 2 Ámbito de aplicación.....	1
Art. 3 Vigencia y obligatoriedad.....	1
Art. 4 Revisión y modificación .....	2
Art. 5 Documentación .....	2
Art. 6 Interpretación de los documentos .....	3
Art. 7 Áreas Funcionales .....	3

#### TÍTULO SEGUNDO. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

Art. 8 Desarrollo de la ordenación.....	5
Art. 9 Proyectos de Urbanización.....	5
Art. 10 Proyectos de Edificación y/o de Instalaciones .....	5
Art. 11 Concesión de licencias urbanísticas .....	5

#### TÍTULO TERCERO. PARÁMETROS, DETERMINACIONES Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

##### CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Art. 12 Capacidad para edificar .....	7
Art. 13 Condiciones generales de las edificaciones .....	7
Art. 14 Zonas y tipologías edificatorias .....	7
Art. 15 Aplicación de las condiciones de la edificación.....	8

##### CAPÍTULO 2. CONDICIONES EN RELACIÓN A LA PARCELA

Art. 16 Parcela. Definición y tipos .....	9
Art. 17 Manzana .....	9
Art. 18 Relación entre edificación y parcela.....	9
Art. 19 Segregación de parcelas .....	9
Art. 20 Referencias planimétricas de las parcelas.....	9
Art. 21 Referencias altimétricas del terreno .....	10
Art. 22 Otras referencias de la edificación .....	10
Art. 23 Separación a linderos o retranqueos .....	11
Art. 24 Separación entre edificios .....	11
Art. 25 Ocupación o superficie ocupada .....	11
Art. 26 Superficie ocupable .....	12
Art. 27 Ocupación del subsuelo .....	12
Art. 28 Coeficiente de ocupación .....	12
Art. 29 Espacios libre de parcela.....	12

##### CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD, VOLUMEN Y FORMA

Art. 30 Condiciones de edificabilidad, volumen y forma.....	12
Art. 31 Superficie edificada computable.....	12

Art. 32 Superficie edificable.....	13
Art. 33 Coeficiente de edificabilidad .....	13
Art. 34 Altura de la edificación.....	14
Art. 35 Plantas de sótanos .....	14
Art. 36 Planta baja .....	14
Art. 37 Altura de plantas .....	14
Art. 38 Construcciones por encima de la altura máxima.....	15
Art. 39 Altura y ocupación de los edificios dotacionales.....	15
Art. 40 Cuerpos volados. Definición y condiciones generales.....	15

#### **CAPÍTULO 4. APARCAMIENTOS.**

Art. 41 Dotación de Aparcamientos .....	17
---	----

### **TÍTULO CUARTO. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS**

#### **CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES**

Art. 42 Ordenación y regulación de los usos .....	19
Art. 43 Servicios en los puertos de interés general .....	19
Art. 44 Usos y actividades permitidas en el dominio público portuario .....	20
Art. 45 Clasificación de los usos pormenorizados .....	21

#### **CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE LOS SERVICIOS PORTUARIOS Y ACTIVIDADES VINCULADAS**

Art. 46 Definición de los servicios portuarios y actividades vinculadas.....	22
Art. 47 Categorías específicas del uso industrial.....	23
Art. 48 Compatibilidad entre los usos de servicios portuarios, actividades vinculadas y otros .....	24

#### **CAPÍTULO 3. USOS TERCIARIOS**

Art. 49 Definición del uso terciario.....	25
Art. 50 Categorías específicas del uso comercial.....	25
Art. 51 Categorías específicas del uso de Hostelería/Restauración .....	26
Art. 52 Categorías específicas del uso de oficinas .....	27
Art. 53 Condiciones generales de admisibilidad de usos terciarios .....	27
Art. 54 Condiciones particulares de admisibilidad del uso comercial.....	27
Art. 55 Condiciones particulares de admisibilidad del uso de Hostelería/Restauración .....	27
Art. 56 Usos compatibles con el Comercial y de Hostelería/Restauración .....	28
Art. 57 Condiciones de los kioscos de hostelería .....	28
Art. 58 Condiciones particulares de admisibilidad del uso de oficinas.....	28
Art. 59 Usos compatibles con el de oficinas .....	28

#### **CAPÍTULO 4. USO COMUNITARIO**

Art. 60 Definición del uso comunitario.....	29
Art. 61 Definición del uso de Dotaciones Públicas .....	29
Art. 62 Categorías específicas de los usos comunitarios.....	29
Art. 63 Condiciones generales de admisibilidad de los usos comunitarios.....	29
Art. 64 Sustitución de dotaciones públicas de uso comunitario existentes.....	30
Art. 65 Usos compatibles con los usos comunitarios .....	30

## **CAPÍTULO 5. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS**

Art. 66 Definición del uso de Espacios libres públicos.....	30
Art. 67 Categorías específicas de los espacios libres públicos.....	30
Art. 68 Condiciones generales de los espacios libres públicos.....	31
Art. 69 Compatibilidad de usos en los espacios libres públicos.....	32
Art. 70 Acceso a los edificios desde los espacios libres públicos.....	33

## **CAPÍTULO 6. USOS DE INFRAESTRUCTURAS**

Art. 71 Definición de los usos de infraestructuras.....	33
Art. 72 Categorías específicas y pormenorizadas de las infraestructuras.....	33
Art. 73 Condiciones generales de admisibilidad de las infraestructuras.....	37
Art. 74 Condiciones específicas de las Infraestructuras de Telecomunicaciones.....	37

## **DISPOSICIONES ADICIONALES**

Primera. Ordenanzas de Urbanización.....	39
Segunda. Medidas correctoras ambientales.....	39
Tercera. Áreas no ordenadas.....	40
Cuarta. Navegación Aérea: Servidumbres Aeronáuticas.....	40

## **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

Primera. Edificaciones y usos existentes en situación de disconformidad con la ordenación establecida.....	43
Segunda. Ordenanzas de Edificación.....	45
Tercera. Plan Especial del Parque Marítimo.....	45
Cuarta. Usos y obras provisionales en el Área Funcional del Muelle de Enlace.....	46

## **DISPOSICIONES DEROGATORIAS**

Primera. Plan Especial del Muelle de Enlace.....	47
Segunda. Plan Especial del Parque Marítimo.....	47



## TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES

### Art. 1. Objeto

1. Este Plan Especial tiene por objeto la ordenación pormenorizada de la actual zona de servicio terrestre del Puerto de Santa Cruz de Tenerife, mediante la determinación de los usos característicos y compatibles en las áreas funcionales que se delimitan y la regulación detallada del suelo, la edificabilidad, los usos pormenorizados y las condiciones de las construcciones, edificaciones e instalaciones que se permiten con arreglo al presente Plan.
2. Estas Normas regulan, además, las condiciones para el desarrollo y la ejecución de la ordenación establecida en el Plan Especial; en relación a las parcelas de régimen de construcción por la propia administración o por particulares adjudicatarios de concesión administrativa.
3. No es objeto de estas Normas Urbanísticas la regulación de las obras marítimas de infraestructuras portuarias o de las instalaciones o las actividades realizadas sobre el medio marino.

### Art. 2. Ámbito de aplicación

El ámbito del Plan Especial del Puerto de Santa Cruz de Tenerife se corresponde con el del Plan de Utilización de los Espacios Portuarios aprobado por Orden FOM/2493/2006, de 13 de Julio (BOE nº 181, de 31 de Julio de 2006).

En este plan se ordena pormenorizadamente la actual zona de servicio terrestre del puerto (salvo la parte de las áreas funcionales de Litoral de Valleseco y de San Andrés remitida a Plan Especial Complementario), más la explanada a generar en el ámbito de Cueva Bermeja que cuenta con Resolución, de 9 de enero de 2004, de la Secretaría General de Medio Ambiente, por la que se considera que no es necesario su sometimiento a procedimiento de evaluación de impacto ambiental (BOE nº 29, de 3 de febrero de 2004), explanada que podría ser necesario acometer total o parcialmente a corto plazo.

### Art. 3. Vigencia y obligatoriedad

1. El Plan Especial entrará en vigor a los quince días hábiles de la fecha de publicación de su normativa, en la forma legalmente establecida; y tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de las revisiones y modificaciones que se puedan producir con arreglo a lo dispuesto en este mismo Título y en la legislación urbanística aplicable.
2. La entrada en vigor del Plan Especial produce los efectos legalmente establecidos, y en concreto los siguientes:
  - a) La publicidad de su contenido, teniendo derecho cualquier persona a consultar su documentación y a obtener información sobre la misma en la forma que determine la legislación aplicable.
  - b) La ejecutividad de sus determinaciones, que implica la vinculación de los terrenos y de las instalaciones, construcciones y edificaciones, al uso y régimen urbanístico que resulte de la ordenación establecida en el Plan Especial y en los instrumentos que las desarrollen.
  - c) La obligatoriedad del cumplimiento de sus determinaciones, tanto para la Autoridad Portuaria, el Ayuntamiento y otras Administraciones y entidades públicas, como para los particulares.

3. Con arreglo a la legislación urbanística, quedan sujetos al Plan Especial, salvo las excepciones contempladas en estas Normas, todos los actos que tiendan a transformar el estado o utilización del suelo o de las edificaciones e instalaciones.

#### **Art. 4. Revisión y modificación**

1. La Autoridad Portuaria formulará la Revisión total o parcial de este Plan, si se verificara la oportunidad de la misma al darse alguno de los siguientes supuestos:
  - a) Por el transcurso de ocho años contados a partir de su entrada en vigor.
  - b) Por la aparición de circunstancias de carácter funcional o económico que hagan necesario formular nuevos criterios y objetivos.
  - c) Cuando se pretenda una alteración sustancial de la ordenación, tanto por necesidades de los propios servicios portuarios como por conveniencia del desarrollo de la ciudad.
  - d) Por la necesidad de reconversión de espacios portuarios como efecto de la desaparición de la actividad portuaria actual por su pérdida de funcionalidad.
  - e) Cuando se produzca una divergencia de hecho entre la realidad y el modelo de ordenación propuesto.
  - f) Cuando se modifique o sustituya el Plan de Utilización de los Espacios Portuarios mediante la Delimitación de los Espacios y Usos Portuarios conforme a las determinaciones del nuevo marco jurídico.
2. Procederá la revisión parcial cuando, concurriendo alguno de los supuestos consignados en el número 1 anterior, la alteración alcance sólo a una parte de la ordenación o áreas determinadas del ámbito total, y no implique por sí misma, ni sumada a revisiones parciales anteriores o simultáneas, una reconsideración del modelo territorial establecido, o la variación de una parte significativa de los parámetros esenciales de la ordenación estructural.
3. La Autoridad Portuaria podrá formular Modificaciones sobre cualquiera de los elementos del Plan Especial, según lo previsto en la legislación urbanística, siempre que no supongan alteración global de sus criterios y determinaciones de estructura general.

#### **Art. 5. Documentación**

El Plan Especial se compone de los siguientes documentos:

##### **A. Documento de Información**

Memoria de Información  
Planos de Información

##### **B. Documento de Ordenación**

Memoria de Ordenación  
Normativa Urbanística  
Fichas de Áreas Funcionales  
Planos de Ordenación  
Organización de la Gestión Pública del Plan. Informe de Sostenibilidad Económica.

##### **C. Informe de Sostenibilidad Ambiental**

## D. Estudio de Tráfico y Movilidad

### **Art. 6. Interpretación de los documentos**

1. Las actuaciones previstas en el Plan Especial se ajustarán a lo contenido en la documentación vinculante de ordenación (Memoria de Ordenación, Normativa Urbanística y Fichas de las Áreas Funcionales y Planos de Ordenación).
2. Las determinaciones del Plan Especial se aplicarán por el siguiente orden jerárquico:
  - a) Las contenidas en la Normativa Urbanística y Fichas de Áreas Funcionales.
  - b) Las que resultan de los Planos de Ordenación.
  - c) Las que se derivan de la Memoria de Ordenación.
3. La interpretación del Plan deberá atender al mejor cumplimiento de los objetivos generales del Plan; prevaleciendo la interpretación más favorable al interés público, a la mejor conservación del patrimonio protegido y a la óptima calidad ambiental.

### **Art. 7. Áreas funcionales**

1. Este Plan Especial delimita Áreas funcionales y de ordenación a los efectos de definir de forma sistemática el régimen específico aplicable a los espacios y a las edificaciones e instalaciones comprendidas en cada una de ellas.
2. Estas Áreas funcionales se delimitan en los correspondientes planos de ordenación y su regulación específica se contiene en el Fichero de Áreas funcionales incluido en estas Normas.



## **TÍTULO SEGUNDO. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL**

### **Art. 8. Desarrollo de la ordenación**

1. En aquellas áreas en que este Plan Especial no establece la ordenación pormenorizada se habrá de tramitar un Plan Especial una vez se establezcan y acuerden los objetivos y necesidades a contemplar en el mismo. Estos Planes Especiales tendrán el carácter de complementarios a la ordenación establecida por este Plan Especial.
2. La ordenación contenida en este Plan Especial se desarrollará a través de Estudios de Detalle, en los ámbitos que así se determina y según las instrucciones que se establecen al respecto.

### **Art. 9. Proyectos de Urbanización**

1. Para la ejecución de la ordenación pormenorizada del viario y espacios libres públicos previstos en este Plan se redactará el pertinente Proyecto de Urbanización.
2. Para las obras que se ejecuten en los cauces y desembocaduras de los barrancos (y zonas anexas sujetas a algún tipo de limitación en su uso por la normativa básica o sectorial vigente) se solicitará de forma previa el preceptivo informe al Consejo Insular de Aguas, contemplando el correcto encauzamiento de los mismos.

### **Art. 10. Proyectos de Edificación y/o de Instalaciones**

1. Para la ejecución de las obras de edificación e instalaciones deberá tramitarse necesariamente el correspondiente proyecto de ejecución, de acuerdo a la normativa básica y sectorial vigente, así como a las Ordenanzas Municipales, en su caso.
2. Para la ejecución de instalaciones de depósitos de almacenamiento de agua para abastecimiento (de capacidad superior a 1.000 m<sup>3</sup>, de más de 5 m de altura y los destinados al servicio de terceros), la ejecución de cualquier instalación para el tratamiento del agua residual o la reutilización de aguas residuales depuradas, se deberá contar con el preceptivo informe, autorización y/o concesión administrativa a otorgar por el Consejo Insular de Aguas.

### **Art. 11. Concesión de licencias urbanísticas**

1. La concesión de licencias urbanísticas se ajustará a lo dispuesto en las legislaciones urbanística, administrativa y sectorial que sean de aplicación, y en las Ordenanzas Municipales, en su caso.
2. Las obras que realice la Autoridad Portuaria en el dominio público portuario deberán adaptarse al Plan Especial de ordenación de la zona de servicio del puerto, previo informe del Ayuntamiento, 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, según lo dispuesto en el artículo 59.1 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.
3. Las obras portuarias de nueva construcción, reparación y conservación que se realicen en dominio público portuario por la Autoridad Portuaria no estarán sometidas a previa licencia municipal, por considerarse obras públicas de interés general, según lo dispuesto en el artículo 60 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

4. Las obras y actividades realizadas por particulares deberán obtener previamente al inicio de las mismas, la preceptiva licencia municipal, sin perjuicio de la previa autorización de la Autoridad Portuaria.

## **TÍTULO TERCERO. PARÁMETROS, DETERMINACIONES Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

### **CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES**

#### **Art. 12. Capacidad para edificar**

1. La capacidad de edificar en un terreno está condicionada por la determinación del área en que se encuentre y por su calificación urbanística en relación a la tipología edificatoria y al uso. Además, la capacidad de edificar se condiciona al cumplimiento de los deberes urbanísticos que le sean de aplicación y, en su caso, a la obtención de la pertinente licencia municipal y las autorizaciones derivadas de la legislación urbanística y sectorial aplicable.
2. No podrán ser edificados los terrenos que incumplan las condiciones establecidas en estas Normas y las sectoriales de aplicación, aun cuando tengan la condición de solar.

#### **Art. 13. Condiciones generales de las edificaciones**

1. Las condiciones generales de la edificación que se establecen en este Título son aquéllas a las que debe sujetarse cualquier edificación, según sus características y su relación con el entorno, salvo en los supuestos recogidos en estas Normas.
2. Las determinaciones y condiciones generales de la edificación, contenidas en los capítulos correspondientes de este Título, hacen referencia a los siguientes aspectos:
  - a) Condiciones particulares de las diferentes zonas y tipologías edificatorias.
  - b) Condiciones en relación a la parcela.
  - c) Condiciones de edificabilidad, volumen y forma.
  - d) Aparcamientos.

#### **Art. 14. Zonas y tipologías edificatorias**

Se contemplan, a efectos de su regulación, las siguientes zonas y tipologías:

##### **a) Muelles y plataformas**

Se distinguen dos áreas:

Zona de operaciones de tráfico portuario: Franja colindante al cantil del muelle en la que no deben existir instalaciones que impidan o dificulten las operaciones de atraque y movimientos, sean de pasajeros o mercancías, salvo en los diques exteriores, en los que se permiten determinadas construcciones vinculadas a los usos de almacenes y oficinas que cumplan con la anterior condición, y que vengan reflejados en la ficha del Área correspondiente o en los planos de Parámetros de la Edificación.

Tráfico de pasajeros y/o manipulación y almacenamiento de mercancías: superficie contigua a la anterior en donde se permiten además de las instalaciones vinculadas al movimiento de pasajeros y mercancías, obras de carácter auxiliar cuando así se determine expresamente.

b) Edificación cerrada

Se entiende por tal la edificación que tiene todas sus alineaciones exteriores e interiores, fijadas en los planos de Parámetros de la Edificación, disponiendo indistintamente de fachadas hacia el interior de la parcela y/o hacia el espacio público exterior.

c) Edificación Abierta

Es aquella que ocupa parcialmente su parcela disponiendo indistintamente de fachadas hacia el interior de la misma y hacia los viarios y espacios libres públicos. Salvo determinación expresa, en los planos de ordenación o ficha del área, la disposición de la edificación será de libre composición. En determinadas parcelas se establece como determinación preceptiva y complementaria el desarrollo de Estudio de Detalle.

d) Mantenimiento de la edificación

Se incluyen en esta zona determinadas parcelas que han culminado su proceso de edificación y son reconocidas como unidades completas en el Plan.

No se podrá aumentar el volumen edificado.

e) Dotaciones e Infraestructuras

Las edificaciones singulares de dotaciones e infraestructuras tienen un tratamiento específico para su desarrollo. Por ello, en determinados preceptos contenidos en este Título, así como en los planos de ordenación y en las fichas del área funcional se realizan especificaciones en cuanto a las condiciones que deben aplicarse a dichas edificaciones singulares.

f) Edificaciones catalogadas

Se contemplan los edificios y espacios incluidos en el Catálogo de Protección del Plan General de Ordenación o declarados como Bien de Interés Cultural. Las determinaciones de aplicación a estos elementos serán las establecidas en dicho Catálogo, siendo de aplicación en cualquier caso las determinaciones establecidas en la legislación de patrimonio. Las obras e intervenciones permitidas serán las reguladas en el Plan General.

### **Art. 15. Aplicación de las condiciones de la edificación**

1. Las condiciones generales de las edificaciones y las particulares definidas para la zona o tipología edificatoria que corresponda, deberán cumplirse tanto en obras de nueva construcción como en las de reestructuración o rehabilitación de edificios existentes, salvo indicación contraria señalada expresamente en estas Normas o cuando la edificación se encuentre en uno de los supuestos mencionados en los números siguientes de este artículo. Todo ello sin perjuicio del obligado cumplimiento de la legislación básica, urbanística y sectorial que resulte de aplicación.
2. Cuando así se establezca, las edificaciones deberán cumplir las determinaciones y parámetros específicos contenidos en los planos de ordenación correspondientes y en las fichas del área funcional de que se trate.
3. En los ámbitos sujetos a Estudios de Detalle serán de aplicación las condiciones que para la edificación se establezcan en las determinaciones del respectivo instrumento que desarrolle la ordenación pormenorizada.

## **CAPÍTULO 2. CONDICIONES EN RELACIÓN A LA PARCELA**

### **Art. 16. Parcela. Definición y tipos**

1. Se entiende por parcela la unidad mínima de suelo sobre la que se aplican las determinaciones y condiciones de ordenación, gestión y ejecución urbanística. Las dimensiones mínimas, características y condiciones vienen determinadas por la ordenación pormenorizada y la regulación de estas Normas que sea de aplicación.
2. En las parcelas de tipología edificatoria edificación cerrada no se establece parcela mínima.
3. Los espacios libres de parcela señalados en los Planos de Ordenación se consideran incluidos en la parcela que corresponda y su superficie computará como tal.
4. Las parcelas de uso pasajeros, autoridad portuaria, uso comunitario e infraestructuras se consideran indivisibles. Se consideran también indivisibles aquellas en las que se indique según plano (s/plano) en los planos de parámetros de la edificación o, en su caso, en la ficha del área funcional.
5. En las zonas de muelles y plataformas no se establece parcela mínima.

### **Art. 17. Manzana**

Es la porción de suelo delimitado en todo su perímetro por alineaciones de vial y/o espacios libres públicos, o en su caso por el límite del ámbito, según la ordenación pormenorizada de este Plan Especial. Cada manzana puede estar conformada por una o varias parcelas.

### **Art. 18. Relación entre edificación y parcela**

Salvo excepción contemplada en esta normativa, toda edificación estará necesariamente vinculada a una parcela, circunstancia que queda debidamente establecida con el señalamiento de los parámetros y condiciones urbanísticas aplicables (en los planos de ordenación pormenorizada y/o fichas de áreas funcionales, en su caso).

### **Art. 19. Segregación de parcelas**

1. No se permitirán segregaciones de parcelas que no cumplan las condiciones mínimas señaladas en los Planos de Ordenación y Fichas de este Plan Especial; y/o no cuenten con la autorización previa de la Autoridad Portuaria.
2. La segregación de parcelas en las que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de su edificabilidad determinada por el planeamiento, que haya sido ya consumida por las construcciones existentes.

### **Art. 20. Referencias planimétricas de las parcelas**

Sirven para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio. En las presentes Normas se mencionan las siguientes referencias planimétricas:

- a) Linderos: son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o espacio libre público al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose lindero de fondo al opuesto al frontal.

Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público tendrán la consideración de linderos frontales todos ellos, aunque se entenderá como frente de parcela aquél en que se sitúe el acceso a la misma.

- b) Alineación exterior: es la línea establecida por el planeamiento que señala el límite que separa las parcelas edificables de los suelos destinados a vías o espacios libres públicos.
- c) Alineación interior: es la línea que señala el planeamiento sobre el suelo de la parcela para establecer la separación entre la parte de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación y el espacio libre de la parcela.
- d) Alineación de fachada: es la línea que señala el límite a partir del cual tienen que levantarse obligatoriamente las construcciones. Podrá coincidir con la alineación exterior o pública.
- e) Alineación virtual en planta superior: es la línea que señala el planeamiento para establecer la posición de la fachada del edificio en las plantas superiores a la baja.

#### **Art. 21. Referencias altimétricas del terreno**

Sirven para determinar la proyección vertical del arranque del edificio desde el terreno circundante o suelo de parcela, así como para realizar la medición de sus alturas. En estas Normas se emplean las siguientes referencias altimétricas:

- a) Rasante: es la proyección horizontal del perfil de la calle, plaza o espacio público sobre un plano vertical situado en la alineación exterior de la parcela. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante, se considerará como tal el perfil existente, aumentada, en su caso, con la altura de la acera.
- b) Cota natural del terreno: es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de experimentar transformación alguna debida a la preparación de la parcela.
- c) Cota de suelo: es la altitud relativa de cada punto del terreno resultante no ocupado por la edificación, después de ejecutar la obra de urbanización interior de la parcela.

#### **Art.22. Otras referencias de la edificación**

En la regulación de la edificación contenida en estas Normas se emplean también otras referencias, que se señalan a continuación:

- a) Cerramiento: es el elemento que delimita los espacios no edificados correspondientes a parcelas contiguas, la separación entre éstas y los viales o espacios libres públicos.
- b) Plano de fachada: es el plano o planos verticales que, por encima de la referencia altimétrica correspondiente, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los cuerpos y elementos volados.
- c) Medianera: es la pared lateral que señala el límite entre edificaciones o parcelas contiguas, que se eleva de los cimientos a la cubierta, aunque su continuidad sea interrumpida por patios de luces.

- d) Planta baja: es la planta situada más próxima a la rasante de la vía o espacio público o por encima de la planta sótano, real o posible. Pueden existir varias plantas bajas en un mismo edificio.
- e) Plantas de piso: son las plantas situadas por encima de la planta baja.
- f) Entreplanta: Planta situada en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso. Computan como superficie edificable. Salvo determinación más restrictiva establecida en la ficha del área funcional, no podrá superar el 50% de la superficie de la planta respectiva.

### **Art. 23. Separación a linderos o retranqueos**

1. La separación a los linderos o retranqueos es la distancia de cada punto del plano de fachada, incluyendo los cuerpos salientes, al lindero de referencia más próximo, medida en proyección horizontal sobre una recta perpendicular a éste. Salvo que en los planos de Ordenación o en las instrucciones del área funcional se regule como valor fijo obligatorio, se considerará como valor mínimo.
2. Los retranqueos frontales sólo podrán ser ocupados por escaleras exteriores, otros elementos de acceso a la edificación y depósitos de graneles líquidos. Podrá dedicarse también a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga. Podrán construirse en el mismo, casetas de portería o control de acceso, con superficie máxima de 2,50 x 2,50 metros y altura de coronación inferior a 3,50 metros, e infraestructuras, pero no podrá realizarse en el mismo almacenaje al aire libre de productos. No se permite ubicar en ellos el desarrollo de las rampas de acceso a los aparcamientos situados en el interior de la edificación.
3. El espacio libre de la separación a linderos deberá mantenerse al nivel del resto de la cota de suelo de la parcela, admitiéndose rampas de acceso a sótanos y entre ellos, sin que computen como planta de la edificación los excesos de altura que se originen por dichas rampas, aunque sí computarán como superficie edificable conforme a lo que se determina en el artículo 31.

### **Art. 24. Separación entre edificios**

1. La separación entre edificios en una misma parcela es la distancia que separa sus fachadas.
2. Se entiende que un edificio está separado de otro una dimensión dada cuando existe una banda libre en su perímetro que, en todos los puntos de proyección de la fachada, mida aquella dimensión como mínimo sobre cualquier línea recta que pase por él.

### **Art. 25. Ocupación o superficie ocupada**

1. La ocupación es la superficie de parcela comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada, incluyendo los cuerpos salientes, sobre un plano horizontal. A efectos de medición no computarán los muros de contención. La ocupación de parcela será necesariamente igual o inferior al valor de la superficie ocupable que se determine.
2. Las instalaciones de depósitos de graneles líquidos y similares no computarán como superficie ocupada.

#### **Art. 26. Superficie ocupable**

Se entiende por superficie ocupable la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía puede señalarse:

- a) Indirectamente, como conjunción de referencias de posición, siendo entonces coincidente con el área de movimiento de la edificación.
- b) Directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

#### **Art. 27. Ocupación del subsuelo**

En los sótanos se podrá superar la ocupación máxima establecida pero se habrá de respetar la separación a linderos o retranqueos establecidos, salvo excepción expresa en los planos de ordenación o en las determinaciones contenidas en la ficha del área funcional.

#### **Art. 28. Coeficiente de ocupación**

1. Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela. Se fija por el planeamiento como porcentaje de la superficie de la parcela que puede ser ocupada.
2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de éste parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será de aplicación este valor.

#### **Art. 29. Espacio libre de parcela**

Es el área libre de construcciones resultante de aplicar las condiciones de ocupación en la parcela.

En las zonas de separación a linderos será de aplicación lo establecido para las mismas. En el resto del espacio libre, no se permiten otras construcciones, salvo las instalaciones y las construcciones auxiliares de garajes y pérgolas que estén al servicio de la edificación principal, y no superen un 10% de la superficie del espacio libre de parcela y una altura de 5 metros.

### **CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD, VOLUMEN Y FORMA**

#### **Art. 30. Condiciones de edificabilidad, volumen y forma**

Las condiciones de edificabilidad son las que acotan la dimensión y configuración exterior de las edificaciones que pueden construirse en una parcela.

#### **Art. 31. Superficie edificada computable**

1. La superficie edificada total computable es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.
2. La superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

3. Salvo determinación en contra establecida como tratamiento específico en las fichas de las áreas funcionales, quedan excluidos del cómputo de superficie edificada computable, los soportales en la parte de los mismos comprendida entre el/los plano/s de fachada/s y otro/s paralelo/s a tres (3) metros de distancia, las plantas intermedias diáfanas en la misma proporción, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos (sin considerar cubrición lo previsto en la Ordenanza de Edificación, aunque estén cerrados en todo su perímetro y siempre que su función en el edificio no sea la de una dependencia utilizable por sí misma sino servir de distribuidor de luz y/o ventilación a otras), los pórticos o porches en plantas bajas porticadas (excepto las porciones cerradas que hubiera en ellos), los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo cubierta inclinada si carece de posibilidad material de uso o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio. En las terrazas entrantes respecto del plano de fachada se computará la mitad de su superficie en el primer metro de profundidad, y su superficie total en el resto de su fondo.
4. Respecto a las plantas situadas por debajo de la baja, se computará como superficie edificada toda aquella que se encuentre a una distancia inferior a 12,00 metros de cualquier fachada en la que exista o se pueda crear un hueco al exterior de 0,80 metros de altura, salvo excepción expresa establecida en la ficha correspondiente. El resto de la superficie tendrá la condición de sótano y no computará como superficie edificable.
5. Las construcciones auxiliares cerradas y cubiertas de garajes e instalaciones deportivas computarán como superficie edificable.
6. Salvo regulación expresa de la normativa particular, no computarán como superficie edificada los cuerpos volados abiertos. Los cuerpos volados cerrados computarán en su totalidad. Los semicerrados computarán al 50%.
7. No computarán como superficie edificable los depósitos de graneles líquidos.

#### **Art. 32. Superficie edificable**

1. Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela.
2. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:
  - a) La conjunción de las determinaciones de posición, ocupación, volumen y forma, con relación a la parcela.
  - b) El coeficiente de edificabilidad.
  - c) El valor absoluto.

#### **Art. 33. Coeficiente de edificabilidad**

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie del terreno de referencia medido en proyección horizontal.
2. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; pero si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen se derivase una superficie total edificable menor, éste será el valor de aplicación.
3. En las zonas de muelles y plataformas se deberá aportar informe de la Autoridad Portuaria en relación a la superficie edificable ejecutada y la que se prevé para la actuación que se contemple.

En ningún caso podrá dar lugar a una superficie edificable superior a la establecida en la respectiva ficha del área funcional.

#### **Art. 34. Altura de la edificación**

1. La altura de un edificio es la dimensión vertical aparente de la parte del mismo que sobresale de la referencia altimétrica de la parcela. Puede expresarse en número de plantas y/o en unidades métricas, tal y como se refleja en los planos de ordenación y fichas de los diferentes ámbitos.
2. Salvo otras prescripciones contenidas en la normativa particular, la limitación de altura que se establezca deberá:
  - a) Cumplirse en cualquier proyección vertical de fachada del edificio, pudiendo admitirse en los accesos a sótanos destinados a garaje u otros usos autorizados el exceso puntual resultante de la normativa de aplicación a dichos accesos.
  - b) Medirse al pie de la vertical del plano de fachada de que se trate entre la rasante de la acera (o cota del suelo en los casos de ocupación específica o edificación abierta) y la cara inferior del forjado de techo de la última planta o arranque de la cubierta inclinada.
3. La parte de planta sótano que emerja sobre el punto de medición de la altura, no computará a efectos del número de plantas, aunque sí en relación a la altura máxima en metros.
4. Las instalaciones singulares de depósitos, silos, etc., tendrán altura libre, solamente condicionada por lo que disponga la legislación sectorial.

#### **Art. 35. Plantas de sótanos**

1. La planta sótano es toda planta enterrada o semienterrada siempre que su techo esté a menos de 0,80 metros por encima de la referencia altimétrica de aplicación.
2. La parte de la planta semienterrada, cuyo techo sobresalga de la anterior medida, tendrá la consideración de planta baja.

Salvo excepción expresa contemplada en la ficha del área funcional, sólo se admitirá su uso como garaje, almacén al servicio de las actividades ubicadas en las plantas superiores, instalaciones técnicas, y similares, y la altura mínima entre suelo y techo será de 2,40 metros.

3. No se establece limitación normativa del número de plantas del sótano.

#### **Art. 36. Planta baja**

El piso de la planta baja podrá situarse hasta 1,20 metros por encima de la rasante de la alineación exterior o cota de suelo, salvo excepción expresa establecida en la ficha correspondiente.

#### **Art. 37. Altura de plantas**

1. La altura libre mínima entre piso y techo de la planta baja será de 3,25 metros, cuando se destine a locales abiertos al público. La altura libre mínima será la misma que en el apartado siguiente cuando se destine a otros usos.
2. La altura libre mínima entre piso y techo de las plantas por encima de la baja será de 2,50 metros.

3. La altura máxima de cada una de las plantas es libre siempre que no se supere la altura máxima ni el número de plantas.

#### **Art. 38. Construcciones por encima de la altura máxima**

1. Por encima de la altura máxima de edificación autorizada, conforme a su definición en los artículos anteriores, se podrán admitir las siguientes construcciones:
  - a) Los antepechos, barandillas y remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de 1,50 metros la altura máxima.
  - b) Las vertientes de la cubierta no podrán sobresalir en fachadas y patios respecto a un plano trazado desde el borde superior del forjado de techo de la última planta con una inclinación máxima de 45° sexagesimales. La altura de la cumbre no podrá sobrepasar en más de 3,50 metros la altura máxima permitida. Su vuelo no podrá superar el de los aleros.
  - c) Los elementos de la cubierta plana (forjado, cámara de aire, pavimento, etc.).
  - d) Las construcciones técnicas o auxiliares, tales como depósitos de agua, paneles solares, cajas de escaleras, chimeneas de ventilación, cuartos de máquinas e instalaciones, cajas de ascensor, etc. Todas estas construcciones se encontrarán retranqueadas 3,00 metros como mínimo del plano de fachada y la altura máxima será de 3,00 metros sobre el plano de la cubierta.
  - e) El conjunto de las construcciones auxiliares no podrán ocupar más del 15% de la superficie de la cubierta.
  - f) Los depósitos de agua y demás elementos de instalaciones quedarán protegidos de las vistas mediante las correspondientes obras de fábrica o cerrajería, debiendo cumplirse las limitaciones señaladas en los apartados anteriores y las condiciones contenidas en las Ordenanzas de Edificación.
  - g) Las instalaciones indispensables al proceso industrial de la actividad que se trate.
2. La normativa particular de cada área funcional regulará en la ficha correspondiente, en función de las diferentes características de cada una de ellas, las condiciones o limitaciones específicas de las construcciones consideradas en este artículo.

#### **Art. 39. Altura y ocupación de los edificios dotacionales**

La altura y ocupación máxima de los edificios de dotaciones públicas será libre, pero debiéndose siempre garantizar el adecuado encaje paisajístico con el entorno en que se ubiquen.

#### **Art. 40. Cuerpos volados. Definición y condiciones generales**

1. Se entienden por cuerpos volados todos aquellos espacios habitables que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, escaleras, pasillos y terrazas.
2. Los cuerpos volados admisibles según estas normas se clasificarán en cerrados, semicerrados y abiertos, con arreglo a las siguientes definiciones y condiciones generales:
  - a) Son cuerpos volados cerrados los que tienen todos sus lados con cerramientos fijos que deberán ser necesariamente acristalados en el 40%, al menos, de su superficie de fachada.

- b) Son cuerpos volados abiertos los balcones o balconadas. Se entiende por balcón el saliente al aire libre que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve y se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja. Se entiende por balconada el balcón común a varios huecos.
- c) Son cuerpos volados semicerrados los que no se puedan incluir en alguna de las dos categorías anteriores. Tendrán al menos el 50% de su superficie de fachada acristalada o sin cerramiento fijo.
3. Se entiende por plano límite lateral del vuelo, el plano vertical perpendicular a la fachada que limita lateralmente la admisibilidad de los cuerpos volados.

Se entiende por plano límite frontal del vuelo, el plano vertical paralelo a la fachada en todo su desarrollo, que limita el vuelo de cualquier tipo de cuerpo volado.

4. Las condiciones que deben cumplir los cuerpos volados, son las siguientes:
- a) Salvo excepción expresa, contemplada en la ficha del área, sólo se permiten cuerpos volados a partir del forjado de techo de la planta situada sobre la baja, excepto cuando exista retranqueo, en cuyo caso se permite a partir del techo de la planta baja, siempre que guarde en todo su desarrollo, una altura superior a 3,00 metros sobre la rasante de la acera.
- b) A efectos del cómputo total de la superficie correspondiente a cuerpos volados en la tipología de edificación cerrada se aplicarán los siguientes criterios:
- En las calles con anchura inferior a 8,00 metros se prohíben los cuerpos volados.
  - En el resto de las calles, la profundidad máxima de vuelo será igual al 5% del ancho de la calle, y siempre menos de 0,80 metros.
  - La longitud de la fachada (LF) total ocupada por los cuerpos volados cumplirá como máximo con el siguiente valor  $LF = 0,25 \times L \times (n-1)$ . Esta longitud total podrá concentrarse en una sola planta o repartirse en varias, siendo L = Longitud total del edificio al espacio público exterior y n = número de plantas del edificio.
  - Los cuerpos volados se separarán como mínimo 0,80 metros del lindero.
  - Los cuerpos volados hacia los espacios libres interiores se permiten con las mismas condiciones y limitaciones establecidas anteriormente con respecto a los espacios públicos exteriores. En ningún caso se permiten cuando la distancia entre fachadas sea inferior a 8,00 metros, se sitúen a menos de 3,00 metros del lindero o reduzcan los parámetros mínimos de habitabilidad.
- c) En las parcelas con tipología de edificación abierta se permite que los cuerpos sobresalgan del plano de fachada, pero debiendo respetar en todo caso los retranqueos o separación a linderos establecidos. En el caso particular de que alguna fachada se pueda situar en la alineación exterior, se aplicarán a ésta las condiciones establecidas para la edificación cerrada.

---

## CAPÍTULO 4. APARCAMIENTOS

### Art. 41. Dotación de aparcamientos

1. Para determinadas manzanas o parcelas, el estándar mínimo de plazas de aparcamiento se refleja en los planos de ordenación o, en su caso, en las instrucciones y determinaciones de la ficha del área.
2. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de estacionamientos públicos en el entorno del edificio o de garajes no vinculados a los locales del mismo, salvo excepción expresamente contemplada en las fichas de las áreas funcionales o planos de parámetros de la edificación.
3. Si la dotación de aparcamientos se expresa en unidades o plazas de aparcamiento por superficie o metros cuadrados construidos, se entenderá que el cómputo se realiza sobre la superficie construida del uso principal y de los usos asociados o precisos para el funcionamiento del mismo. Si el resultado de aplicar las reglas anteriores es un número decimal, se redondeará al número entero inmediatamente superior.
4. La dotación de plazas de aparcamiento regulada en los apartados anteriores de este artículo deberá cumplir en cualquier caso las exigencias aplicables de reserva de plazas para minusválidos y las condiciones requeridas para el espacio destinado a las mismas, así como las disposiciones correspondientes de accesibilidad y supresión de barreras físicas.



## TÍTULO CUARTO. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

### CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

#### Art. 42. Ordenación y regulación de los usos

1. En el ejercicio de las funciones de ordenación que le son propias y de acuerdo al Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, este Plan Especial determina los usos predominantes o característicos a los que se destinan las áreas funcionales delimitadas que conforman su ámbito.
2. El uso pormenorizado de los espacios, edificaciones o instalaciones comprendidos en el ámbito del Plan Especial es el destino que se establece para los mismos como soporte material o físico en el que realizar actividades o prestar servicios.
3. En el presente Título se establece el régimen y las determinaciones generales de los usos pormenorizados que se permiten, las categorías en las que pueden desarrollarse, en su caso, las condiciones para la admisibilidad de cada uno de ellos y su compatibilidad con otros usos.
4. En los planos de ordenación correspondientes se determina el uso pormenorizado de las parcelas, espacios, edificaciones e instalaciones.
5. En las fichas de las áreas funcionales, contenidas en el Fichero anexo a estas Normas, se señalan -en su caso- las condiciones particulares específicas de admisibilidad y compatibilidad de usos pormenorizados.
6. La regulación y las condiciones de los usos son de aplicación a todas aquellas actividades que se realicen en un espacio, en una parcela o en una edificación, por lo que se deberán cumplir simultáneamente las referidas a cada una de las actividades que concurren, tanto de uso principal como de uso compatible.
7. Cada uso o actividad deberá cumplir también las condiciones de la tipología edificatoria en la que se implante o desarrolle, según lo contenido en estas Normas.

#### Art. 43. Servicios en los puertos de interés general

1. De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, los servicios que se desarrollen se clasifican en:

Servicios generales: Son aquellos servicios de los que se benefician los usuarios del puerto sin necesidad de solicitud, así como aquellos necesarios para el cumplimiento de las funciones de la Autoridad Portuaria.

Servicios portuarios: Son servicios portuarios las actividades de prestación que sean necesarias para la explotación de los puertos dirigidos a hacer posible la realización de las operaciones asociadas con el tráfico marítimo, en condiciones de seguridad, eficiencia, regularidad, continuidad y no discriminación, y que sean desarrolladas en el ámbito territorial de la Autoridad Portuaria.

Servicios comerciales: Son servicios comerciales, a los efectos previstos en la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, las actividades de prestación de naturaleza comercial que, no teniendo el carácter de servicios portuarios, estén vinculadas a la actividad portuaria.

Servicios de señalización marítima: Son servicios de señalización marítima los gestionados por la Autoridad Portuaria que tienen como objeto la instalación, mantenimiento, control e inspección de dispositivos visuales, acústicos, electrónicos o radioeléctricos, activos o pasivos, destinados a mejorar la seguridad de la navegación y los movimientos de los buques en el mar litoral español, y, en su caso, confirmar la posición de los buques en navegación.

2. La regulación de los mismos se establece en la legislación anteriormente mencionada.

#### **Art. 44. Usos y actividades permitidas en el dominio público portuario**

1. En el dominio público portuario solo podrán llevarse a cabo actividades, instalaciones y construcciones acordes con los usos portuarios y de señalización marítima, de conformidad con lo establecido en la Ley de Puertos y de la Marina Mercante. A tal efecto, tienen la consideración de usos portuarios los siguientes:
  - a) Usos comerciales, entre los que figuran los relacionados con el intercambio entre modos de transporte, los relativos al desarrollo de servicios portuarios y otras actividades portuarias comerciales.
  - b) Usos pesqueros.
  - c) Usos náuticos – deportivos.
  - d) Usos complementarios o auxiliares de los anteriores, incluidos los relativos a actividades logísticas y de almacenaje y los que correspondan a empresas industriales o comerciales cuya localización en el puerto esté justificada por su relación con el tráfico portuario, por el volumen del tráfico marítimo que generan o por los servicios que prestan a los usuarios del puerto.
2. En aquellos terrenos que no reúnan las características naturales de bienes de dominio público marítimo-terrestre definidos en el artículo 3 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y que, por causa de la evolución de las necesidades operativas de los tráficos portuarios hayan quedado en desuso o hayan perdido su funcionalidad o idoneidad técnica para la actividad portuaria, podrán admitirse en el dominio público portuario espacios destinados a usos comunitarios vinculados a la interacción puerto-ciudad, tales como usos culturales, recreativos, certámenes feriales, exposiciones y otras actividades comerciales no estrictamente portuarias, siempre que no se perjudique el desarrollo futuro del puerto y las operaciones de tráfico portuario y se ajusten a lo establecido en el planeamiento urbanístico. Las Autoridades Portuarias no podrán participar directa o indirectamente en la promoción, explotación o gestión de las instalaciones y actividades que se desarrollen en estos espacios, salvo las relativas a usos culturales y exposiciones en el caso de que sean promovidas por alguna administración pública.
3. Están prohibidas aquellas ocupaciones y utilizaciones del dominio público portuario que se destinen a edificaciones para residencia o habitación, al tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión y a la publicidad comercial a través de carteles o vallas, medios acústicos o audiovisuales situados en el exterior de las edificaciones. A estos efectos, no se considera publicidad los carteles informativos y rótulos indicadores de los propios establecimientos o empresas titulares de una autorización o concesión administrativa de la Autoridad Portuaria.
4. Excepcionalmente, por razones de interés general debidamente acreditadas y previo informe de Puertos del Estado, el Consejo de Ministros podrá levantar la prohibición de instalaciones hoteleras en espacios del dominio público portuario destinados a zonas de actividades logísticas y a usos vinculados a la interacción puerto-ciudad, debiendo tales usos hoteleros acomodarse al Plan Especial de ordenación de la zona de servicio del puerto o instrumento equivalente. Dichas instalaciones no podrán ubicarse en los primeros 20 metros medidos tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar o del cantil del muelle.

El tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión podrá ser autorizado por el Ministro de Fomento cuando se aprecien circunstancias excepcionales y de utilidad pública.

La Autoridad Portuaria podrá autorizar la publicidad para actividades deportivas, sociales y culturales que ocasionalmente se desarrollen en el dominio público portuario.

#### Art. 45. Clasificación de los usos pormenorizados

1. A partir de la distinción contenida en los artículos anteriores, el esquema utilizado para la clasificación sistemática de los usos pormenorizados es el siguiente:

a) Usos de Servicios Portuarios y Actividades Vinculadas:

Pasajeros  
Mercancía general  
Carga rodada  
Contenedores  
Almacenes  
Industrial  
Graneles líquidos  
Graneles sólidos  
Reparaciones navales  
Pesca  
Náutico

Deportivo

Autoridad Portuaria

b) Otros Usos:

-Terciario:

Comercial  
Oficinas  
Hostelería/Restauración

- Comunitarios:

Administración Pública  
Deportivo  
Recreativo  
Cultural  
Investigación científica  
Docente

- Espacios Libres Públicos:

Parque urbano  
Plazas y paseos  
Áreas ajardinadas  
Espacios libres de protección  
Playas  
Terraplenes

- Infraestructuras:

Hidráulica (Abastecimiento)  
Hidráulica (Saneamiento)

Energía eléctrica  
Telecomunicaciones  
Tratamiento de residuos  
Redes de servicio  
Estaciones de servicio  
Aparcamientos (en edificios)  
Diques y escolleras  
Red Viaria  
Otras

2. Determinados usos pormenorizados se desarrollan a su vez en categorías específicas, con el fin de permitir una regulación más precisa en aquellos supuestos en que resulta necesario. Por tanto, con respecto a tales usos pormenorizados, sólo se admiten las categorías específicas expresamente recogidas en estas Normas, con las limitaciones y condiciones que se determinan en el presente Título y, en su caso, en las fichas de las Áreas funcionales; todo ello sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial correspondiente.

## **CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE LOS SERVICIOS PORTUARIOS Y ACTIVIDADES VINCULADAS**

### **Art. 46. Definición de los servicios portuarios y actividades vinculadas**

1. Salvo casos especiales, en términos generales pueden distinguirse dos zonas en el área portuaria, para todos los tráficos marítimos:
  - a) Operaciones portuarias: Franja colindante al cantil del muelle en la que no debe existir ningún tipo de instalación que impida las operaciones de atraque y movimientos, sean de pasajeros o mercancías, salvo en los diques exteriores en los que se permiten determinadas construcciones vinculadas a los usos de almacenes y oficinas que cumplan con la anterior condición, y que vengan reflejados en la ficha del área correspondiente o en los planos de parámetros de la edificación.
  - b) Actividades asociadas al tráfico adyacente: Manipulación y almacenamiento de mercancías; y servicios directos en relación con el tráfico portuario: terminales de pasaje, oficinas de empresas de estiba, garajes y talleres de maquinaria, almacenes, instalaciones de manipulación y grupaje, etc.
2. A partir de estos dos tipos de zonas especializadas, pueden distinguirse, a su vez, los espacios destinados a usos pormenorizados específicos para categorías de actividades y servicios portuarios, como son:
  - a) Terminales de pasajeros: Directamente vinculadas a los atraques especiales dispuestos al respecto, requieren los edificios propios de espera y prestación de servicios específicos y los espacios dimensionados para tráfico, aparcamientos y servicios de transporte de pasajeros regulares o de crucero.
  - b) Mercancía general: Normalmente y en función de su tipo y volumen suelen tener una zona concreta asignada, si bien pueden requerir grandes espacios y, en muchos casos, instalaciones cubiertas. Pueden coincidir con áreas de pasaje y/o de carga rodada.
  - c) Carga rodada (tráfico ro-ro y ro-lo): Son espacios con atraques especiales en rampa y grandes áreas libres, para la organización ágil de los tráficos.
  - d) Contenedores: Espacios para manipulación de mercancía contenerizada ligados a la disposición de medios especiales de carga y descarga. Suele precisar de grandes superficies

de manipulación, ordenación y apilamiento de los contenedores y de zonas de almacén para guardar la mercancía con seguridad y realizar las labores de organización y grupaje de los repartos y cargas, además de oficinas propias de la actividad de estiba y grupaje; así como almacenes de maquinaria y talleres.

- e) Almacenes: Corresponden a aquellas naves, edificios o locales en que se guardan, depositan o almacenan bienes y productos cuyo destino es ser insumos de la producción industrial o entregarse a minoristas (comercio mayorista). No serán almacenes los locales que, emplazados en una parcela con otro uso principal al cual se adscriben, se destinan a guardar bienes vinculados a la actividad de ese uso y no superen los límites dimensionales establecidos en la regulación del uso principal.
- f) Industrial: Es el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación y reparación de productos o bienes, así como la prestación de servicios relacionados con lo anterior. El uso industrial se entiende genéricamente como actividad portuaria al desarrollarse de forma directamente relacionada con el tráfico de los productos utilizados o bien como actividad relacionada con las necesidades de los servicios portuarios.
- g) Graneles líquidos: Como uso industrial singular, suelen ser los espacios más especializados de los puertos y, por tanto, requieren instalaciones y medios de manipulación absolutamente exclusivos. En su entorno, además de tales medios, se localizan los depósitos de regularización, depósitos de combustible, etc.
- h) Graneles sólidos: Como uso industrial singular, son aquellas mercancías (granos, cemento, carbón, harina de pescado, etc.) que no se transportan de manera individual ni de manera contenerizada.
- i) Reparaciones navales: Como uso industrial singular, son espacios destinados a la realización de operaciones de reparaciones de embarcaciones.
- j) Pesca: Espacio destinado para la industria pesquera, tanto las instalaciones para la comercialización (lonja) como las destinadas a las embarcaciones de pesca y las labores propias de su actividad (refugio pesquero).
- k) Náutico – Deportivo: Instalaciones portuarias destinadas a embarcaciones deportivas y de recreo.
- l) Autoridad Portuaria: Edificios e instalaciones destinados a desarrollar las funciones de dirección y de gestión de los puertos de la provincia de Santa Cruz de Tenerife. Estas actividades son compatibles con el resto de usos pormenorizados establecidos.

#### **Art. 47. Categorías específicas del uso industrial**

En base a las distintas características de las actividades industriales que pueden desarrollarse, el uso industrial se divide en las siguientes categorías específicas de segundo nivel.

1. Producción Industrial: Son aquellos edificios e instalaciones donde se llevan a cabo procesos de transformación de bienes para su uso final, o para la obtención de insumos intermedios, mediante procesos seriados o, en todo caso, no propios de las actividades incluidas en la categoría de artesanía y oficios artísticos. Se establecen las siguientes categorías:
  - a) Industria vinculada a los usos primarios: cuando se transforman y preparan para el consumo productos o bienes provenientes de las actividades de usos primarios.
  - b) Industria ligera: cuando los procesos de producción se realizan sin el empleo de maquinaria pesada y/o agentes contaminantes, ni por combustión, fundición o procesos similares.

- c) Talleres industriales: cuando la actividad se refiere a la reparación de bienes y productos.
  - d) Industria pesada o de transformación: cuando las características de los procesos de producción hacen que no puedan adscribirse a las categorías anteriores. Se incluye en esta categoría la industria ligada al sector extractivo o de la construcción.
2. Talleres Artesanales: son propios de aquellos en los que se realizan exclusivamente actividades para la obtención o transformación de productos por procedimientos no seriados o en pequeñas series, de muy limitada dimensión en cuanto a superficie, trabajadores, maquinaria y potencia eléctrica.

#### **Art. 48. Compatibilidad entre los usos de servicios portuarios, actividades vinculadas y otros**

1. En las áreas destinadas al tráfico de pasajeros se consideran compatibles los usos portuarios de operaciones relacionadas con la mercancía general y la carga rodada, contemplándose la compatibilidad en las estaciones de pasajeros de los comerciales en la categoría de puesto de venta y del uso de hostelería/restauración en las categorías específicas de kioscos y terrazas y bar cafetería.
2. Se considera compatible con el uso de contenedores-carga rodada, el de mercancía general.
3. Se considera compatible con la mercancía general, la carga rodada.
4. Se consideran compatibles con los usos de contenedores, carga rodada y mercancía general las zonas de almacén para guardar la mercancía con seguridad y realizar las labores de organización y grupaje de los repartos y cargas; así como almacenes de maquinaria, talleres e infraestructuras.
5. Se consideran compatibles con los usos de almacenes e industrial, los de comercio hasta la categoría de gran comercio, cuya localización esté justificada por su relación con el tráfico portuario, por el volumen de los tráficos marítimos que generan o por los servicios que prestan a los usuarios del puerto.
6. Se consideran compatibles con el uso industrial, los usos de almacenes, graneles sólidos, líquidos, reparaciones navales y pesqueros.
7. Se consideran compatibles con las actividades y servicios portuarios, las infraestructuras, las oficinas asociadas a la actividad, así como el de hostelería/restauración en la subcategoría de bar cafetería.
8. El uso comunitario solamente se considera compatible en la categoría específica de administración pública y cuando esté directamente vinculado a la actividad portuaria.
9. Los que se establezcan como compatibles en el Fichero de áreas funcionales, por su singularidad, prevalecerán sobre lo enunciado en los anteriores apartados.

## CAPÍTULO 3. USOS TERCIARIOS

### Art. 49. Definición del uso terciario

1. El uso terciario es el que tiene como fin la prestación de servicios adscritos a los sectores económicos del comercio y la hostelería y restauración (salvo las actividades recreativas y de alojamiento turístico), así como la prestación de servicios en locales de oficina, como los de asesoría, gestión, intermediación, asesoramiento o similares.
2. En base a sus distintas características, los usos terciarios se dividen en las siguientes categorías de segundo nivel:
  - Comercial: Es el uso que tiene como fin la adquisición y posterior venta a los consumidores y usuarios, de bienes, productos o mercancías, así como determinados servicios susceptibles de tráfico comercial.
  - Hostelería / Restauración: Es el uso que tiene como fin realizar la actividad de preparación y servicio de comidas y bebidas, para su venta en el propio espacio o local, sin estar vinculado a establecimiento alojativo.
  - Oficinas: Es el uso que comprende la realización de actividades cuya función principal es la prestación de servicios profesionales, técnicos, financieros, de intermediación, de asesoramiento, de gestión u otros análogos.

### Art. 50. Categorías específicas del uso comercial

1. A los efectos de la regulación del uso comercial que se permite, se distinguen las siguientes categorías específicas, en relación al espacio en el que se desarrollan las actividades comerciales y a sus formas de presentación empresarial o de venta:
  - Puesto de venta: Establecimiento de dimensión menor de 30 m<sup>2</sup> de superficie de venta, que se conforma mediante estructuras ligeras, fácilmente desmontables y que suele ubicarse en espacios exteriores y, en ocasiones, con carácter temporal, tales como puestos de mercadillos ocasionales, kioscos de prensa, etc.
  - Mercadillo: Recinto acotado con el fin de acoger una agrupación de puestos de venta, de carácter no permanente o con periodicidad previamente establecida.
  - Pequeño comercio: Establecimiento comercial cuya superficie total de venta no supere los 250 m<sup>2</sup> construidos.
  - Comercio medio: Establecimiento comercial independiente cuya superficie total de venta está comprendida entre 250 y 750 m<sup>2</sup> construidos.
  - Gran Comercio: Establecimiento dedicado al comercio minorista sin especialidad con superficie útil de venta comprendida entre 750 y 2.500 m<sup>2</sup> construidos.
  - Galería o agrupación comercial: Agrupación de varios locales comerciales independientes en un recinto común, con servicios y circulación general compartidos, y cuya superficie de venta total (la suma de cada uno de los establecimientos comerciales que formen la galería) es inferior a 2.500 m<sup>2</sup> construidos.
  - Gran establecimiento comercial: Establecimiento con una superficie de exposición y venta superior a 2.500 m<sup>2</sup> construidos.

- Centro comercial: La unidad comercial constituida por el conjunto de establecimientos comerciales situados en un mismo recinto, vinculados entre sí por una planificación, gestión, promoción y administración común en los que se ejerzan las actividades de forma empresarial independiente y, en los que puedan existir, en su caso, establecimientos recreativos, de restauración u otros. Se consideran también centros comerciales, los parques comerciales, integrados por un conjunto de edificaciones de uso comercial, ubicados en una misma área común urbanizada. Se diferenciarán en los siguientes tipos:
  - Tipo A: Los centros comerciales en los que la superficie útil de venta de los establecimientos integrados en ellos sea igual o inferior a 9.000 m<sup>2</sup> construidos.
  - Tipo B: Los centros comerciales en los que la superficie útil de venta de los establecimientos integrados en ellos sea superior a 9.000 m<sup>2</sup> construidos.
- 2. Salvo que la legislación sectorial en materia de comercio establezca otras consideraciones, a los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, ésta se define como la superficie total de los lugares en los que se exponen las mercancías con carácter habitual y permanente o destinados a tal fin de forma eventual pero periódica, a los que puede acceder la clientela para realizar sus compras, incluyendo escaparates internos, espacios destinados al tránsito de personas y presentación de mercancías. Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas y almacenaje no accesibles al público, zonas de carga y descarga y otras dependencias de acceso restringido.

#### **Art. 51. Categorías específicas del uso de hostelería/restauración**

1. A los efectos de su regulación se distinguen las siguientes categorías específicas, con relación al espacio en el que se desarrollan las actividades propias de este uso:
  - Kioscos y terrazas: cuando la actividad se realiza al aire libre o en espacios cubiertos conformados por estructuras ligeras y fácilmente desmontables. Se considerarán dentro de esta categoría las instalaciones provisionales para fiestas, conciertos y exposiciones.
  - Bar-Cafetería: establecimiento que sirve ininterrumpidamente durante el horario de apertura, bebidas acompañadas o no de comidas, de elaboración rápida, precocinada o sencilla, para su consumición rápida en el propio establecimiento o para reparto a domicilio. Se considerarán incluidos en este grupo los establecimientos que tengan sistemas de autoservicio de comidas y bebidas, así como todos aquellos que no estén incluidos en el grupo de restaurantes.
  - Restaurantes: Establecimiento que dispone de cocina debidamente equipada y zona destinada a comedor, con la finalidad de servir al público, mediante precio, comidas y bebidas para ser consumidas en el propio local. Locales destinados principalmente al servicio de comidas, cuya capacidad no supera las 500 personas sentadas.
  - Grandes Restaurantes: Locales que tengan la capacidad para dar servicio a más de 500 personas sentadas.
2. Además de las categorías específicas incluidas en la clasificación anterior, se consideran dentro del uso de hostelería/restauración, los locales de ocio y/o de espectáculos (locales de música, discotecas, salas de juego, etc.).

Se remiten a la legislación sectorial y específica y en concreto a la Ley de Espectáculos y Actividades Clasificadas.

### **Art. 52. Categorías específicas del uso de oficinas**

A los efectos de la regulación del uso de oficinas que se permite, se distinguen las siguientes categorías específicas, en relación al espacio en el que se desarrollan las actividades en los locales de oficinas:

- Local de oficina: Local en el que se realizan actividades propias del uso de oficinas, tales como las propias de servicio portuario así como aquellas que suponen la afluencia de público tales como gestorías, sucursales bancarias, despachos profesionales, locales de atención al consumidor, etc. En esta categoría la superficie no superará 500 m<sup>2</sup>c.
- Agrupación de oficinas: Despachos o locales destinados a oficinas agrupados en una parte individualizada de un edificio, o local de más de 500 m<sup>2</sup>c, separada funcionalmente del resto, con accesos y servicios propios.
- Edificio de oficinas: Edificio destinado exclusivamente a oficinas.

### **Art. 53. Condiciones generales de admisibilidad de usos terciarios**

1. Las edificaciones de uso terciario deberán cumplir con las condiciones y determinaciones establecidas en estas Normas y en la legislación básica y sectorial aplicable, según la tipología en la que se desarrollen y la actividad concreta que ejerzan, así como las derivadas de la legislación sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas y de actividades clasificadas, en su caso.
2. Los usos terciarios (comercial, oficinas y hostelería/restauración) se admiten como uso principal en las parcelas que se determinen expresamente en los Planos de Ordenación de este Plan Especial; y como compatibles en los supuestos y condiciones establecidos en estas Normas.

### **Art. 54. Condiciones particulares de admisibilidad del uso comercial**

Sin perjuicio de las condiciones y determinaciones que se establecen en estas Normas y en la legislación sectorial aplicable, los usos comerciales se considerarán admisibles con otros usos en las siguientes condiciones:

- a) los puestos de venta podrán establecerse en espacios libres de uso público, mediante la oportuna autorización o concesión y siempre que cuenten con saneamiento, eliminación de basuras y disponibilidad de agua potable.
- b) Los mercadillos podrán ocupar los espacios especialmente habilitados para ello, siempre que no dificulten el normal desarrollo del uso principal de dichos espacios y con las condiciones de organización y temporalidad que establezcan de común acuerdo la Autoridad Portuaria y el Ayuntamiento.
- c) El resto de las categorías de uso comercial se admiten sólo en parcelas o edificios para los que se determine expresamente el uso comercial como característico o cuando se considere compatible, en la categoría que se especifique en estas normas o en las fichas respectivas.

### **Art. 55. Condiciones particulares de admisibilidad del uso de hostelería/restauración**

- a) Kioscos y terrazas: Se podrán instalar en los espacios libres públicos.

- b) Bares-cafeterías y Restaurantes: Se admiten en parcelas con uso de hostelería/restauración. Así mismo se podrán desarrollar como compatibles con otros usos en las condiciones establecidas en estas normas y/o fichas de las áreas funcionales.
- c) Grandes restaurantes: Se permiten sólo en aquellas parcelas o edificios donde expresamente se admita su compatibilidad en las fichas de las áreas funcionales.
- d) Locales de ocio o espectáculos: Se permiten sólo en aquellas parcelas o edificios donde expresamente se admita su compatibilidad en las fichas de las áreas funcionales.

#### **Art. 56. Usos compatibles con el comercial y de hostelería/restauración**

Con carácter general y sin perjuicio de la normativa sobre actividades clasificadas, se consideran usos compatibles en parcelas que tienen como principal el comercial o de hostelería/restauración, los señalados a continuación:

- El uso de oficina sólo es compatible en aquellos locales donde se lleva la administración de las empresas que exploten las instalaciones comerciales o de hostelería/restauración.
- Se admitirán la compatibilidad de determinadas categorías de usos comunitarios en aquellas parcelas o edificios donde expresamente se permita en las fichas de las áreas funcionales.
- El uso de garaje y almacén se admite en las plantas bajas y en las plantas de sótano, según las condiciones particulares establecidas en estas Normas, salvo que la regulación específica de la edificación establezca otras condiciones.

#### **Art. 57. Condiciones de los kioscos de hostelería**

Sin perjuicio de lo establecido en éste y en anteriores artículos, los kioscos deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Contar con saneamiento, eliminación de basuras y disponibilidad de agua potable cuando se dediquen a la venta o servicio de bebidas o comidas.
- La superficie construida máxima no podrá ser superior a 30 m<sup>2</sup> ni ocupar, en su caso, más del 10% de la superficie del espacio libre público donde se ubiquen.

#### **Art. 58. Condiciones particulares de admisibilidad del uso de oficinas**

En las oficinas de concurrencia pública deberá cumplirse con la normativa sectorial de accesibilidad y supresión de barreras físicas y las derivadas de las condiciones particulares de la tipología de que se trate y, en su caso, las de compatibilidad con el uso principal o característico que señalan los planos de ordenación de usos pormenorizados para la parcela o edificación en que se ubiquen.

#### **Art. 59. Usos compatibles con el de oficinas**

En las parcelas determinadas con uso principal de oficinas por la ordenación pormenorizada, serán compatibles los usos de hostelería/restauración en la categoría de bar-cafetería y restaurantes, y aquellos usos comunitarios que expresamente se determinen en las fichas de las áreas funcionales.

## **CAPÍTULO 4. USO COMUNITARIO**

### **Art. 60. Definición del uso comunitario**

Son usos comunitarios los que sirven para proveer a los ciudadanos de las dotaciones que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad.

### **Art. 61. Definición del uso de dotaciones públicas**

Tendrá carácter de dotación pública los usos y servicios públicos, con el suelo y las construcciones e instalaciones correspondientes, a cargo de la administración competente. En el plano de parámetros se indican los usos comunitarios que tienen la condición de dotación pública.

### **Art. 62. Categorías específicas de los usos comunitarios**

Atendiendo a la naturaleza de la prestación de servicios que conllevan, y a las actividades reconocidas por este Plan Especial, se distinguen las categorías específicas de segundo nivel de los usos comunitarios relacionados en el artículo 45 de estas Normas:

- a) Administración Pública: Edificios e instalaciones destinados a desarrollar las funciones de gestión de los asuntos públicos y de atención al ciudadano sobre éstos y los servicios públicos dependientes de cualquiera de los organismos y niveles de las Administraciones Públicas. Se permite exclusivamente en tanto que uso portuario o actividad asociada al tráfico adyacente directamente vinculada a los servicios portuarios (seguridad, control sanitario, etc.), siendo compatible con el resto de usos pomenorizados establecidos.
- b) Deportivo: Instalaciones destinadas a la práctica del deporte y el desarrollo de la educación y la cultura física, realizada al aire libre o en edificios concebidos para ello.
- c) Recreativo: Instalaciones destinadas a la realización de actividades de ocio y esparcimiento por la población.
- d) Cultural: Instalaciones destinadas de forma permanente a la transmisión de la cultura y/o a la conservación y exposición de sus expresiones (auditorios, teatros, bibliotecas, museos, salas de exposición, etc.).
- e) Investigación científica: Instalaciones e infraestructuras vinculadas a la investigación científica e industrial.
- f) Docente: Instalaciones destinadas permanentemente a la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza en cualquiera de los niveles reglados o en centros homologados o autorizados que imparten determinadas materias. Se entenderán comprendidas en este uso las instalaciones deportivas, patios de juego, jardines y edificaciones anexas, vinculados a los centros donde se ubiquen.

### **Art. 63. Condiciones generales de admisibilidad de los usos comunitarios**

1. Las condiciones que se señalan para los usos comunitarios serán de aplicación a las parcelas y/o edificaciones que el planeamiento destina para dichos usos y que, a tales efectos, se representan en la documentación planimétrica de este Plan Especial.

2. Los usos comunitarios habrán de cumplir las condiciones exigidas por la legislación y reglamentación específica que sea de aplicación para cada uso y - en especial - las derivadas de la normativa sectorial de accesibilidad y supresión de barreras físicas y las que pudieran resultar aplicables - en su caso - de los estudios de evaluación y prevención de los impactos ecológicos y ambientales.
3. Se justificará expresamente el cumplimiento de la Ley 7/2011, de 5 de Abril, de actividades clasificadas y espectáculos públicos y otras medidas administrativas complementarias,

#### **Art. 64. Sustitución de dotaciones públicas de uso comunitario existentes**

1. La sustitución de una dotación pública existente, sólo podrá llevarse a cabo cumpliendo las determinaciones establecidas en el Plan General.
2. Tales cambios de uso específico no se considerarán modificación del planeamiento.

#### **Art. 65. Usos compatibles con los usos comunitarios**

1. En las parcelas o edificaciones destinadas a dotaciones públicas, además del uso principal según la categoría específica a la que se adscriba, podrá disponerse cualquier otro uso dotacional público que pueda resultar asociado al principal.
2. En las parcelas o edificaciones destinadas a usos culturales, deportivos y recreativos, podrán autorizarse como compatibles los usos comerciales, hasta la categoría de pequeño comercio y en la de hostelería/restauración hasta la de restaurante, estando prohibido el resto de categorías del uso terciario. Tal compatibilidad se limita al 10% de la superficie edificable, salvo que en la ficha respectiva se establezca otro parámetro.
3. Los usos, categorías y subcategorías que se establezcan como compatibles en el Fichero de áreas funcionales, por su singularidad, prevalecerán sobre lo enunciado en los anteriores apartados.

## **CAPÍTULO 5. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS**

#### **Art. 66. Definición del uso de espacios libres públicos**

Son espacios libres públicos los terrenos destinados al esparcimiento, la salubridad, el reposo y la relación de la población; a proteger y aislar las vías de alta densidad de tráfico rodado; al desarrollo de juegos, deportes y actividades de relación; y, en general, a mejorar las condiciones ambientales del entorno urbano.

#### **Art. 67. Categorías específicas de los espacios libres públicos**

Los espacios libres públicos se dividen en categorías específicas, a los efectos de establecer condiciones particulares para cada uno de los espacios de distintas características funcionales y dimensionales. Tales categorías específicas son las siguientes:

- Parques urbanos:

Espacios libres públicos destinados a la estancia y a mejorar la salubridad y calidad ambiental, relacionados con la trama urbana en la que se insertan y en los que predomina la vegetación. Se admite el ejercicio de actividades deportivas y recreativas.

- Plazas y paseos:

Espacios libres públicos ajardinados y urbanizados en parte de su superficie, destinados a la estancia y al esparcimiento de la población, así como al ornato y mejora de la calidad estética y ambiental del medio urbano, sirviendo también en ocasiones funcionalmente como itinerarios peatonales.

- Áreas ajardinadas:

Espacios libres públicos ajardinados en su mayor parte y destinados principalmente a la mejora ambiental del medio urbano o, en su caso, servir de protección del viario colindante o como suelo de reserva para el tratamiento funcional del mismo.

- Espacios libres de protección:

Espacios libres públicos que deben mantenerse en su estado natural, dado su valor ambiental y el grado de conservación del mismo, sirviendo como elementos de mejora del ambiente y del paisaje urbano. Los cauces públicos también podrán tener esta clasificación.

- Playas:

Espacios públicos en la ribera del mar donde se depositan materiales sueltos como arenas, gravas o guijarros, incluyendo escarpes y dunas, tengan o no vegetación, formadas por la actividad del mar o del viento, u otras causas naturales o artificiales, destinadas al disfrute y ocio de la población.

- Terraplenes:

Espacios públicos colindantes al viario público, con forma de talud urbanizado.

### **Art. 68. Condiciones generales de los espacios libres públicos**

1. Los espacios libres públicos deberán cumplir con lo especificado en estas Normas, según el uso característico al que estén asignadas las áreas en las que se ubiquen. Además deberán cumplir con la normativa reguladora de accesibilidad y supresión de barreras físicas.
2. Los espacios libres públicos previstos para ello cumplirán la condición esencial de ser de libre de acceso o disfrute por cualquier persona, sin otras restricciones que las que pueda imponer su propia morfología y buen mantenimiento.
3. Los espacios libres públicos deberán:
  - a) Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.
  - b) Tener garantizado su posible soleamiento en relación con la edificación circundante.
  - c) Su posición será la que preste mejor servicio a los residentes y usuarios, estando prohibidas las localizaciones de difícil acceso peatonal o cuya falta de centralidad no se compense con otras ventajas para aquéllos.
  - d) Se evitará el fraccionamiento que invalide su finalidad esencial. En particular, no se destinarán a zona verde porciones residuales de la parcelación ni se considerarán como tales superficies de funcionalidad viaria.
  - e) Sólo se destinarán a usos generales y normales que no excluyan, ni limiten su utilización pública y conforme a su destino.

- f) Su emplazamiento evitará zonas de topografía natural que encarezcan la urbanización o implique desmontes de impacto paisajístico inadecuado. En todo caso, no serán computables a estos efectos las superficies de pendiente media superior al 25%, exigiéndose a partir de pendientes del 15% la justificación técnica y económica de las obras precisas para su adecuación.
  - g) Los espacios libres públicos deberán prever el acceso de personas y vehículos de servicios y protección civil a los edificios que tengan como único acceso dicho espacio, disponiendo como mínimo una franja pavimentada inmediata con una anchura mínima de 3,00 metros.
4. Los componentes básicos para el diseño de los parques y plazas, son los siguientes:
- a) Juegos Infantiles: formados por elementos de mobiliario y áreas de arena o materiales adecuados.
  - b) Juegos preadolescentes: formados por mobiliario y áreas de juego no estandarizados, y áreas de arena o materiales adecuados.
  - c) Juegos libres: campos de juegos al aire libre, siempre que la superficie global lo permita sin menoscabo de la finalidad genérica que deben cumplir según su categoría.
  - d) Áreas de plantación y ajardinamiento.
  - e) Islas de estancia: lugares acondicionados para el reposo y el recreo pasivo.
  - f) Zonas de defensa ambiental: mediante arbolado y ajardinamiento para la protección de ruidos, la retención de contaminantes y la corrección de impactos visuales.

#### **Art. 69. Compatibilidad de usos en los espacios libres públicos**

Salvo que en los planos de ordenación o fichas de las áreas funcionales se establezcan otras determinaciones, en los parques y plazas se admiten las edificaciones destinadas a uso cultural, o recreativo, así como los servicios propios del mantenimiento de los jardines y las instalaciones descubiertas asociadas a las actividades que se realicen, siempre que la superficie ocupada por las mismas no sobrepase el 10% de la superficie del parque o plaza correspondiente. Además, se admite expresamente el uso comercial o de hostelería/restauración en la categoría de puestos de venta o kioscos y terrazas. la altura máxima de la edificación será de 5,00 metros, equivalente a una planta de altura.

Cuando en los planos de ordenación pormenorizada o en las fichas de las áreas funcionales se establezcan parámetros o condiciones específicas, prevalecerán sobre las anteriores determinaciones.

Se consideran asimismo como compatibles las instalaciones provisionales para fiestas, conciertos y exposiciones.

#### **Art. 70. Acceso a los edificios desde los espacios libres públicos**

Desde los espacios libres se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuente con una franja pavimentada inmediata con una anchura mínima de 3,00 metros que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio.

## CAPÍTULO 6. USOS DE INFRAESTRUCTURAS

### Art. 71. Definición de los usos de infraestructuras

Los usos de infraestructuras son los que se realizan en los espacios, edificaciones, elementos o instalaciones destinados a proveer servicios básicos para el ejercicio de cualquier otro uso.

### Art. 72. Categorías específicas y pormenorizadas de las infraestructuras

Los usos de infraestructuras se dividen en categorías específicas del segundo nivel según el tipo de servicio que prestan, distinguiéndose las siguientes:

#### 1. Hidráulicas (Abastecimiento):

Comprende los elementos e instalaciones cuya finalidad es la extracción, producción, tratamiento, almacenamiento y distribución de agua. Las categorías pormenorizadas de las infraestructuras hidráulicas se establecen según los elementos que la componen, sus características y su funcionalidad en el ciclo hidráulico. Se establecen los siguientes tipos:

- Grandes infraestructuras de almacenamiento: instalaciones de almacenamiento y regulación de grandes volúmenes de agua. Cabe distinguir entre presas de embalse (de altura superior a 15 metros o volumen mayor de 100.000 m<sup>3</sup> destinada a cerrar el paso y almacenar el agua en un cauce) y balsas de regulación (depresión natural del terreno adecuada artificialmente).
- Captación de agua subterránea: instalaciones que perforan el terreno para alcanzar el acuífero subterráneo y extraer el agua, tales como pozos, sondeos y galerías en sus distintas tipologías y combinaciones.
- Tomaderos: pequeñas presas dispuestas en los barrancos junto con un canal de derivación, construidas para aprovechar la escorrentía superficial y dirigirla hacia infraestructuras de almacenamiento.
- Estanques: depósitos descubiertos de almacenamiento de agua destinados mayoritariamente al riego agrícola.
- Depósito regulador: infraestructura cubierta, de almacenamiento y regulación para el abastecimiento de poblaciones.
- Estaciones de tratamiento: plantas e instalaciones en las que con tecnologías específicas se mejora la calidad de las aguas para alcanzar las exigencias de cada tipo de consumo. Se incluyen en este grupo las desaladoras, tanto de agua marina como subterránea.
- Conducciones de transporte: llevan el agua extraída hacia las redes de aducción o infraestructuras de almacenamiento; se incluyen los bajantes de galerías y elevaciones de pozos.
- Conducciones agrícolas: todas aquellas que transportan agua para el riego de los cultivos (salvo las correspondientes a la reutilización de aguas residuales), incluyendo los canales de trasvase y las tuberías de distribución.
- Conducciones de abasto: todas aquellas que transportan agua desde los depósitos reguladores hasta su consumo humano.
- Conducciones de aguas depuradas: todas aquellas que transportan aguas que han sido depuradas para su reutilización en el riego agrícola y/o de zonas verdes.

## 2. Hidráulicas (Saneamiento):

Comprende los elementos e instalaciones cuya finalidad es la recogida, tratamiento y evacuación de aguas. Se establecen los siguientes tipos:

- Red interior de saneamiento: conjunto de conducciones o instalaciones que discurren bajo la trama urbana, permitiendo la evacuación de aguas residuales y pluviales; forman la red de recogida de aguas, desde las acometidas domiciliarias hasta la entrega a los colectores generales.
- Colectores generales: tuberías a las que confluyen las redes de alcantarillado de un ámbito territorial para ser transportadas a una planta de tratamiento.
- Fosas sépticas: instalaciones individuales de depuración de aguas residuales, en la que se da un tratamiento primario basado en la decantación y digestión anaeróbica de los fangos resultantes.
- Depuradoras de aguas residuales: instalaciones que reciben aguas residuales y las someten a un tratamiento de depuración física, biológica y/o química para su ulterior vertido o reutilización a través de redes de distribución específicas.
- Emisarios submarinos: Conducción cerrada de transporte de aguas residuales tratadas, desde la estación de tratamiento hasta una zona de inyección en el mar, de forma que se cumplan los correspondientes objetivos de calidad de las aguas receptoras.

## 3. Energía Eléctrica:

Comprende las instalaciones y elementos destinados a la producción, transformación, acumulación, transporte y distribución de la energía eléctrica, incluyendo las instalaciones y equipos complementarios para su correcto funcionamiento y seguridad. Se establecen los siguientes tipos:

- Producción de energías no renovables: Instalaciones destinadas a la producción de energía de carácter no renovable.
- Producción de energías renovables: Instalaciones destinadas a la producción de energía de carácter renovable (eólica, solar, etc.).
- Generador eléctrico: instalación que, independientemente de la tecnología y fuente de energía (combustión, eólica, solar), tiene por finalidad la producción de electricidad para su consumo final autónomo, sin aportación a la red general.
- Líneas de transporte: conducciones a través de las cuales se transporta la energía eléctrica con tensión igual o superior a 66 kilovoltios; se incluyen tanto las torretas de sustentación y los cables en el caso de tendidos aéreos, como las canalizaciones, anclajes, protecciones y cables en el caso de que se dispongan de forma subterránea, submarina o en superficie.
- Líneas de distribución: conducciones por las que se transporta la energía eléctrica con tensión igual o superior a 6 kv.
- Líneas de conexión: conducciones que transportan la energía eléctrica a menos de 6 kv para su consumo final.
- Centro de transformación: instalación en la que sólo confluyen líneas de distribución y donde, por tanto, la transformación del potencial eléctrico se mantiene dentro del rango de la media tensión.

- Transformadores: instalaciones en las que confluyen líneas de Media Tensión para transformar el potencial eléctrico a Baja Tensión.

#### 4. Telecomunicaciones:

Instalaciones y elementos destinados a la emisión, transmisión o recepción de signos, señales, escritos, imágenes, sonidos o información de todo tipo por hilo, radioelectricidad, medios ópticos u otros sistemas electromagnéticos. Se establecen los siguientes tipos:

- Estaciones base de comunicación: incluyen aquellas instalaciones destinadas a la operación, producción y/o conmutación de señales electromagnéticas de cualquier operador autorizado para la prestación de servicios públicos de voz, datos y/o imágenes.
- Torres de comunicación: grandes elementos verticales para la recepción y/o emisión de señales electromagnéticas que dan cabida a distintos operadores de servicios de telecomunicaciones y a componentes, sistemas y/o elementos múltiples de frecuencias diversas.
- Antenas: elementos para la recepción y transmisión de ondas radioeléctricas o señales electromagnéticas que, sin tener las características de la categoría anterior, completan la red insular de telecomunicaciones. No se considerarán en este apartado las antenas domésticas.
- Líneas troncales: comprenden las conducciones y cables que conforman la red insular de las correspondientes redes de telecomunicación.
- Líneas secundarias: comprenden las conducciones y cables que completan las redes subinsulares sin formar parte de la categoría anterior. No se consideran en este grupo las líneas de distribución de señal en el interior de las edificaciones.
- Otras infraestructuras de telecomunicación: en esta categoría se incluye cualquier elemento no incluido en los anteriores apartados.

#### 5. Tratamiento de Residuos:

Son infraestructuras de gestión de residuos las que se destinan al tratamiento, reciclado, reutilización, recuperación y/o eliminación de los residuos (salvo las correspondientes a las aguas residuales), mediante los métodos más adecuados para limitar sus impactos sobre el medio ambiente. Se establecen las siguientes subcategorías:

- Punto limpio: área acotada para la recepción de residuos que son entregados directamente por los particulares. Son de acceso libre de los particulares, su emplazamiento puede ser próximo o interior a los núcleos de población, y ser áreas de almacenamiento temporal de los residuos antes de transportarlos a dónde se reciclan o eliminan.
- Planta de transferencia: espacio acotado de acceso restringido a los servicios de recogida de basuras (si bien, en determinadas condiciones pueden admitir la entrega por particulares) para el almacenamiento temporal de residuos y, en su caso, la separación entre ellos, para optimizar los costes de transporte a las instalaciones donde se reciclan o eliminan.
- Vertedero de inertes: espacio acotado destinado al depósito final de residuos inertes (escombros, principalmente) que pueden utilizarse para lograr rellenos de hondonadas y/o canteras agotadas en labores de recuperación topográfica del territorio; tales espacios tendrán la calificación de uso temporal, vinculados al cumplimiento de objetivos de rehabilitación ambiental y complementando la funcionalidad del sistema insular de gestión de residuos.

- Complejo Ambiental: espacio acotado de acceso normalmente restringido a los servicios de gestión de residuos cuyo fin principal es el enterramiento de los residuos sólidos urbanos, salvo los que por sus características tienen otro destino. En el área del vertedero controlado pueden integrarse como usos asociados a otras actividades de gestión, separación y reciclado (fabricación de compost, entre otras).
- Áreas de acumulación de chatarras: espacio acotado en donde se depositan residuos metálicos (principalmente objetos de gran dimensión: vehículos, electrodomésticos, etc.) para la separación y reutilización de sus componentes y el tratamiento previo a su eliminación (normalmente mediante prensado).

6. Estación de servicio:

Instalaciones y espacios acotados, con acceso directo desde un viario y/o desde el mar, cuya función principal es el suministro de carburante a los vehículos y embarcaciones; aunque pueden incluir servicios asociados (lavado y reparaciones elementales de los vehículos, servicio de grúa, bar-cafetería, venta al por menor de pequeños artículos, etc.).

7. Redes de servicio:

Zonas reservadas por donde discurren tuberías de combustible principalmente.

8. Aparcamientos:

Espacios o edificaciones con acceso directo desde la vía pública, bien en parcelas adaptadas o bien en parte o en todo un edificio, que se destinan al estacionamiento de vehículos de forma temporal, pudiendo ser de titularidad pública con gestión directa o con explotación mediante concesión administrativa.

9. Diques y escolleras:

Obras marítimas destinadas a la conformación y protección de las actividades portuarias. En las escolleras se podrá alterar la forma y superficie de las establecidas con carácter indicativo por este Plan Especial, en función de las exigencias técnicas que se requieran o demanden.

10. Red viaria:

Espacios destinados para que sobre los mismos se produzca la circulación o movimientos de personas o vehículos, y para servir de acceso al resto de los usos previstos.

Forman parte de esta categoría específica de uso de infraestructura el propio elemento soporte de circulación, sus elementos funcionales (obras de fábrica, puentes, túneles, así como los espacios para estacionamiento, auxilio, urgencias, parada de guaguas, etc.) y las franjas de terreno vinculadas al viario.

11. Otras infraestructuras:

Infraestructuras no incluidas en las anteriores y que se engloban en una categoría común por su carácter singular.

---

### **Art. 73. Condiciones generales de admisibilidad de las infraestructuras**

1. La admisión de un uso de infraestructura estará condicionada por las limitaciones, prohibiciones y determinaciones que se contengan en la legislación urbanística y sectorial que le sea de aplicación por razón de la actividad de que se trate, además de por las condiciones establecidas en estas Normas y en el planeamiento sectorial y territorial que ordenen las infraestructuras de ámbito comarcal o insular.
2. Los proyectos y la ejecución de las infraestructuras deberán atender también muy especialmente a las condiciones de su diseño, adaptándolas en todo caso para su mejor integración en el medio en el que se implante y respetando los principios de cualificación de las obras públicas y de respeto al paisaje.
3. En la planificación y ejecución de las infraestructuras se seguirán criterios de complementariedad entre elementos de distintas categorías, posibilitando con la debida coordinación la máxima utilización compartida de espacios, canalizaciones y soportes en la prestación de distintos servicios infraestructurales, con el fin de reducir el número de aquéllos, limitar sus impactos sobre el territorio y optimizar los costes tanto de ejecución como de explotación y mantenimiento.

### **Art. 74. Condiciones específicas de las infraestructuras de telecomunicaciones**

1. El emplazamiento y las condiciones de implantación de las infraestructuras de telecomunicaciones se ajustarán a lo contenido en la legislación sectorial aplicable.
2. En cualquier caso, para la ubicación de tales instalaciones deberá justificarse suficientemente, mediante los estudios e informes oportunos, la tolerancia de su incidencia en la salud pública.



## DISPOSICIONES ADICIONALES

### PRIMERA. Ordenanzas de Urbanización

En el ámbito del espacio portuario serán de aplicación las vigentes “Ordenanzas de Urbanización de los Puertos” aprobadas por el Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria de Santa Cruz de Tenerife en sesión celebrada el día 31 de julio de 2008.

### SEGUNDA. Medidas correctoras ambientales

#### 1. Biodiversidad

- La selección de las especies vegetales se realizará en base a las características físicas del ámbito portuario, recomendándose la utilización de las especies indicadas en el apartado “a) *Biodiversidad*” de la Memoria Ambiental, así como los criterios de distribución, plantación y riego establecidos.

- En el caso de que una especie vegetal de porte singular y merecedora de conservación se viera afectada por una obra, se procederá a su trasplante a otras zonas verdes del ámbito portuario o del municipio, según los criterios de trasplante y riego establecidos en el apartado “a) *Biodiversidad*” de la Memoria Ambiental.

- La tierra vegetal, al ser un recurso natural escaso, en el caso de ser necesario su retirada, se procederá a su reutilización en otras zonas verdes o, en su caso, en alguna obra de jardinería autorizada. Se atenderá a los criterios de retirada, manejo, almacenamiento, conservación y tratamiento de la tierra vegetal establecidos en el apartado “a) *Biodiversidad*” de la Memoria Ambiental.

#### 2. Paisaje

- Los espacios libres previstos en la ordenación deberán estar vegetados a los efectos de lograr una adecuada integración paisajística en el entorno portuario.

- Se recomienda que en las zonas ajardinadas en donde sea necesario el acondicionamiento de paredes, muros que salven desniveles visibles, etc., se realicen o forren con piedra (roca basáltica).

#### 3. Residuos y vertidos

- Durante la fase de obra, los residuos asimilables a urbanos generados por el personal laboral serán debidamente recogidos en recipientes comunes específicamente dispuestos, trasladándolos diariamente hasta los contenedores dispuestos en la zona de servicio del puerto para su retirada por gestor autorizado. Los residuos inertes de la construcción y demolición que se pudieran generar serán tratados por gestor autorizado. Los residuos peligrosos generados en las obras serán gestionados cumpliendo estrictamente con la normativa vigente (gestión por gestor autorizado, tiempo de almacenamiento temporal en obra, etiquetado, etc.), debiendo estar almacenados en área debidamente acondicionada (superficie impermeabilizada, sobre cubetos de retención, con protección frente a inclemencias meteorológicas, etc.).

- Se tomarán las medidas necesarias para evitar que los vertidos accidentales puedan llegar al litoral; Los cambios de aceites de la maquinaria se realizarán en la medida de lo posible en un taller homologado o en su caso en “parque de maquinaria” habilitado a tal efecto con el suelo impermeabilizado; El almacenamiento de estos residuos peligrosos se ajustará a lo que

indique la normativa vigente, debiendo acondicionarse una zona para su almacenamiento temporal. Todo ello en las condiciones establecidas en el apartado “d) Vertidos” de la Memoria Ambiental.

#### 4. Atmósfera

- Las emisiones de polvo a la atmósfera generadas durante la ejecución de obras (demolición, urbanización, edificación, etc.) se evitarán o minimizarán mediante la realización de riegos superficiales (de acopios de material, superficies de rodadura, carga para su transporte a vertedero, etc.). Estos riegos correctores como norma general se aplicarán tres veces al día, y cuantas veces fuese necesario si las condiciones climáticas así lo requiriesen, *hasta su retirada a vertedero. Podrán realizarse con agua marina.*

- La entrada y salida de camiones se efectuará de manera gradual con el objeto de evitar afecciones al tráfico urbano. Los camiones circularán con la carga tapada con un toldo

- Los vehículos y maquinaria de obras mantendrán sus motores en buen estado de funcionamiento con el fin de evitar emisiones gaseosas innecesarias (SO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub>, CO, etc.) a la atmósfera.

#### **TERCERA. Áreas no ordenadas**

Además de los ámbitos de Litoral de Valleseco y Litoral de San Andrés, en los espacios aún no ganados al mar (según áreas no ordenadas grafiadas en el plano O.1-1), cuando se hayan ejecutado las correspondientes obras marítimas – en base a las determinaciones de la legislación sectorial y ambiental de aplicación – y se conforme una zona terrestre portuaria que por el tipo de usos a albergar requiera su ordenación pormenorizada mediante instrumento de planeamiento urbanístico, se habrá de redactar el correspondiente Plan Especial Complementario.

#### **CUARTA. Navegación Aérea: Servidumbres Aeronáuticas**

1. Se habrán de respetar las Servidumbres Aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60 de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. nº 69, de 21 de marzo) de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por el Decreto 2490/74, de 9 de agosto (B.O.E. nº 218 de 11 de septiembre) y por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre (B.O.E. nº 303, de 19 de diciembre); por el Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto (B.O.E. nº 204, de 25 de agosto) y por el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril (B.O.E. nº 118, de 17 de mayo).
2. Se habrán de respetar las nuevas Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Tenerife conforme al Real Decreto 2025/1976, de 30 de julio (B.O.E. nº 210, de 1 de septiembre); la propuesta de Servidumbres Aeronáuticas contenidas en el Plan Director del aeropuerto de Tenerife Norte, aprobado por Orden del Ministerio de la Presidencia de 5 de septiembre de 2001 (B.O.E. nº 219, de 12 de septiembre), definidas en base al Decreto de Servidumbres Aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional.

En función de todo lo anterior, se establecen las siguientes determinaciones:

- Las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas, reflejadas en el plano de ordenación O-11, determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates, decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario, salvo que a juicio de la Agencia Estatal de

Seguridad Aérea (AESA) se demuestre que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de aeronaves, de acuerdo con las experiencias contempladas en los artículos 7º y 9º del Decreto 584/72, en su actual redacción.

- De acuerdo a lo establecido en el artículo 10 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por el Real Decreto 297/2013, la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se encuentren dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculten para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:
  - a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan incluir turbulencias.
  - b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
  - c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
  - d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
  - e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáutica o afectarlos negativamente.
  - f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.
  - g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.
- En las zonas y espacios afectados por Servidumbres Aeronáuticas legales, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores –incluidas las palas -, y medios necesarios para la construcción - incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72, modificado por Real Decreto 297/2013.
- En aquellas zonas del ámbito del Plan Especial que no se encuentran situadas bajo las Servidumbres Aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción o estructura y la instalación de los medios necesarios para su construcción, que se eleve a una altura superior a los 100 m sobre el terreno o sobre el nivel del mar dentro de aguas jurisdiccionales, requerirá pronunciamiento previo de la AESA en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas, conforme a lo dispuesto en el artículo 8 del Decreto 584/72 en su actual redacción.



## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

### **PRIMERA. Edificaciones y usos existentes en situación de disconformidad con la ordenación establecida**

1. Las condiciones contempladas en esta Disposición no serán de aplicación a las instalaciones, construcciones, edificaciones, usos y actividades ilegales cuyo plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado no haya prescrito, de acuerdo a lo establecido en el artículo 180 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.
2. De acuerdo a lo establecido en el artículo 44.bis del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, a las instalaciones, construcciones, edificaciones, usos y actividades existentes que resultasen disconformes con la ordenación establecida en este Plan Especial, les será de aplicación los siguientes regímenes, en función de la situación legal en que se encuentren.
3. En situación legal de consolidación, a todas las instalaciones, construcciones y edificaciones, así como a los usos y actividades preexistentes que se hubieren erigido o iniciado con arreglo a los títulos y autorizaciones administrativas exigibles conforme a las determinaciones legales y de planeamiento en su momento vigentes, sin estar prevista en la parcela o en parte de la misma, la implantación de viales, espacios libres, dotaciones públicas o infraestructuras públicas:

#### Obras permitidas:

- Las de consolidación, rehabilitación o remodelación necesarias para mantener y alargar la vida del inmueble para los usos o actividades en su momento autorizados, salvo que no se consideren como usos permitidos.
- Las vinculadas a los cambios de uso que se permiten, incluso aquellas que consistan en la mejora y actualización de las instalaciones para su adaptación a las normas de funcionamiento de la nueva actividad.
- No se admiten incrementos de edificabilidad.

#### Usos permitidos:

- Los originarios autorizados, salvo que tengan la condición de actividades clasificadas y/o que sean incompatibles con el entorno en que se ubiquen, o que el Plan Especial establezca expresamente la necesidad de proceder a su eliminación o desaparición.
  - Los específicos y compatibles para la parcela o unidad apta para la edificación según la ordenación que establece este Plan Especial. Los nuevos usos han de cumplir con todas las determinaciones contempladas en este Plan Especial con carácter específico para cada uso pormenorizado.
4. En situación legal de fuera de ordenación, por carecer de títulos habilitantes conforme a los requerimientos legales exigibles en su momento, pero acordes con la ordenación establecida, por lo que pueden ser legalizables:

No se permitirá ninguna actuación, si no se produce previa o simultáneamente la legalización de la edificación o actividad.

5. En situación legal de fuera de ordenación, por:

- Carecer de títulos habilitantes.
- Las autorizaciones recibidas y/ o las licencias urbanísticas no fueron concedidas conforme a las determinaciones legales y de planeamiento en su momento vigentes.
- Las obras y actividades no fueron desarrolladas conforme a los títulos habilitantes obtenidos.
- Haberse efectuado actuaciones edificatorias no acordes a las determinaciones de planeamiento vigentes con posterioridad a la finalización de la edificación original desarrollada conforme al proyecto en su momento autorizado.

Y no ser acordes con la ordenación establecida, pero que respecto de las cuales ya no sea posible el ejercicio de las potestades de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado en los términos del artículo 180 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias:

Obras permitidas:

- Las de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al uso permitido.
- Obras de consolidación parcial, entendiéndose por tales las que tienen por objeto el afianzamiento y refuerzo puntual de elementos estructurales, que eviten situaciones de riesgo a los usuarios de la edificación. Cuando:
  1. No supera un 20% la superficie edificable máxima establecida.
  2. En más de una planta la altura máxima establecida.
  3. No afecta significativamente a un elemento patrimonial protegido o a su entorno de protección.
  4. No genere una medianera superior a dos plantas de altura.
- Dichas obras no darán lugar a incremento alguno de su valor urbanístico, tanto en el supuesto de expropiación como en cualquier otra valoración a efectos de su compensación urbanística, sin perjuicio de lo que establezca la legislación urbanística y sectorial aplicable.

Usos permitidos:

- Los existentes, salvo que tengan la condición de actividades clasificadas y/o sean incompatibles con el entorno en que se ubiquen.
- Los específicos y compatibles para la parcela o unidad apta para la edificación según la ordenación que establece este Plan Especial. Los nuevos usos han de cumplir con todas las determinaciones contempladas en este Plan Especial con carácter específico para cada uso pormenorizado.
- Con respecto a los usos y actividades existentes, que no sean considerados como permitidos, se les aplicará el régimen disciplinario que proceda para restaurar el orden jurídico perturbado.

6. En situación legal de fuera de ordenación, por estar afectada de forma parcial la parcela por espacios públicos, pero no así la edificación, y no siendo ésta tampoco acorde con la ordenación establecida, con independencia de que hubiera sido desarrollada conforme a los títulos habilitantes en su momento requeridos. Las obras y usos permitidos serán los

correspondientes al régimen de consolidación, según apartado 3, para aquellas erigidas conforme a los títulos habilitantes; y para las que están en situación legal de fuera de ordenación, lo establecido en el apartado 5.

7. En situación legal de fuera de ordenación, que aun pudiéndose haber erigido conforme a los títulos habilitantes, no son acordes con la ordenación contemplada en este Plan Especial, por estar prevista en su lugar la implantación de viales, espacios libres, dotaciones públicas o infraestructuras públicas:

Obras permitidas:

- Las precisas para el cumplimiento del deber de conservación de los inmuebles durante el periodo que reste hasta la expropiación según la programación o determinaciones que contempla este Plan Especial.
- Dichas obras no darán lugar a incremento alguno de su valor urbanístico, tanto en el supuesto de expropiación como en cualquier otra valoración a efectos de su compensación urbanística, sin perjuicio de lo que establezca la legislación urbanística aplicable.

Usos permitidos:

- Los existentes, salvo que tengan la condición de actividades clasificadas y/o que sean incompatibles con el entorno en que se ubiquen.
  - No se admiten cambios de uso.
8. Las obras permitidas en los apartados anteriores estarán condicionadas además a lo dispuesto a su vez en la Ley de Ordenación de la Edificación y en el Código Técnico de la Edificación y sus desarrollos reglamentarios en relación a las singularidades que contemplen para las edificaciones existentes.
  9. Cuando se pretenda la sustitución edificatoria o el cambio de uso, o cuando se produzca la demolición de las edificaciones o instalaciones, las obras a realizar para las nuevas actividades o construcciones se someterán en todos los aspectos al presente Plan Especial.

## **SEGUNDA. Ordenanzas de Edificación**

Hasta tanto se aprueben las Ordenanzas de Edificación a formular por la Autoridad Portuaria, serán de aplicación las Ordenanzas Municipales, que no contradigan las Normas de este Plan Especial.

## **TERCERA. Plan Especial del Parque Marítimo**

La ordenación establecida en el Área Funcional del Parque Marítimo (a excepción de la parcela de uso recreativo anexa al Auditorio) estará vigente hasta tanto se apruebe la Modificación del Plan Especial del Parque Marítimo que ordene tanto este área (incluida en la vigente zona de servicio del puerto) como el resto del ámbito del Parque Marítimo (excluido de la vigente zona de servicio del puerto).

---

#### **CUARTA. Usos y obras provisionales en el área funcional del Muelle de Enlace**

1. Hasta la ejecución de la ordenación prevista en el presente Plan Especial, en el área funcional del Muelle de Enlace podrán autorizarse - siempre y cuando no estén expresamente prohibidos por la legislación sectorial y sean acordes con el Plan de Utilización de los Espacios Portuarios -, usos y obras de carácter provisional y realizados con materiales fácilmente desmontables.
2. La autorización de usos y obras provisionales realizados por particulares se otorgará bajo las siguientes condiciones:
  - a) Conllevará el deber de demolición o desmantelamiento de las obras y restauración de los terrenos y de su entorno sin indemnización, a requerimiento de la Autoridad Portuaria.
  - b) Tendrá carácter precario, quedando su eficacia sujeta a la condición legal suspensiva de prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición.
  - c) Se deberá obtener, en su caso, la preceptiva licencia urbanística en las condiciones establecidas en estas normas.

## **DISPOSICIONES DEROGATORIAS**

### **PRIMERA. Plan Especial del Muelle de Enlace**

Queda expresamente derogado el vigente Plan Especial del Muelle de Enlace (aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el 20 de enero de 2006).

### **SEGUNDA. Plan Especial del Parque Marítimo**

Queda expresamente derogado el vigente Plan Especial del Parque Marítimo (aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el 21 de abril de 1995 y su modificación puntual aprobada definitivamente el 22 de noviembre de 1996), en el ámbito del espacio portuario.



# **PLAN ESPECIAL DEL PUERTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE (TEXTO REFUNDIDO)**

## **FICHAS DE ÁREAS FUNCIONALES**

**Septiembre 2014**



<b>ÁREA FUNCIONAL</b>		<b>LA HONDURA</b>	
<b>USO CARACTERÍSTICO O PREDOMINANTE:</b>		<b>Graneles Líquidos</b>	
Usos Pormenorizados	Superficie m <sup>2</sup> s	Superficie Edificable m <sup>2</sup> c	
<b>USOS DE SERVICIOS PORTUARIOS Y ACTIVIDADES VINCULADAS</b>			
Operaciones Portuarias	4.729	0	
Graneles Líquidos *	35.129	2.635	
<b>Subtotal</b>	<b>39.858</b>	<b>2.635</b>	
<b>INFRAESTRUCTURAS</b>			
Diques y escolleras	14.188	0	
<b>Subtotal</b>	<b>14.188</b>	<b>0</b>	
<b>TOTAL:</b>	<b>54.046</b>	<b>2.635</b>	

**INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:**

**- Graneles Líquidos:**

- Deberá tenerse en cuenta para el desarrollo de las parcelas la posible afección derivada de la ampliación de la sección de la vía territorial (Vía de Penetración Sur) y del trazado ferroviario del tren del Sur.
- La superficie de graneles líquidos incluye el suelo bajo la autovía, vía en vuelo desafectada por el PUEP vigente y grafiada con trama rayada en los planos.

**PLANOS DE ORDENACIÓN: O-2.1, O-3.1 y O-4.1**



<b>ÁREA FUNCIONAL</b>		<b>CABO LLANOS</b>	
<b>USO CARACTERÍSTICO O PREDOMINANTE:</b>		<b>Terciario</b>	
Usos Pormenorizados	Superficie m <sup>2</sup> s	Superficie Edificable m <sup>2</sup> c	
<b>USOS TERCIARIOS</b>			
Oficinas *	7.572	22.169	
<b>Subtotal</b>	<b>7.572</b>	<b>22.169</b>	
<b>ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS</b>			
Plaza *	5.640	0	
<b>Subtotal</b>	<b>5.640</b>	<b>0</b>	
<b>INFRAESTRUCTURAS</b>			
Red Viaria	2.957	0	
<b>Subtotal</b>	<b>2.957</b>	<b>0</b>	
<b>TOTAL:</b>	<b>16.169</b>	<b>22.169</b>	

#### INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

- Se considera compatible bajo rasante el uso de infraestructura ferroviaria (Tren del Sur) en función del trazado que en su caso determine el instrumento de ordenación y/o proyecto correspondiente.

#### - Oficinas:

- Se podrá destinar un máximo del 18 % de la edificabilidad al uso comercial (hasta las categorías de gran comercio y de galería o agrupación comercial) y/o al uso de hostelería-restauración. Se admite el uso comunitario en las categorías de deportivo, recreativo y cultural.
- Se deberá desarrollar un estudio de detalle que ordenará volumétricamente su edificabilidad según parámetros urbanísticos indicados en los planos de ordenación.
- Se establece una dotación mínima de aparcamiento subterráneo de 2 plazas por cada 100 metros cuadrados construidos.

**- Plaza:**

- Se permite la ocupación del subsuelo de las plazas alineadas al norte de la Avenida de la Constitución.
- Se establece una dotación mínima de aparcamiento bajo la plaza de 300 plazas, de las que al menos un 30% deberán tener carácter rotatorio.

**PLANOS DE ORDENACIÓN: O-2.1, O-3.1 y O-4.1**

<b>ÁREA FUNCIONAL</b>		<b>PARQUE MARÍTIMO</b>	
<b>USO CARACTERÍSTICO O PREDOMINANTE:</b>		<b>Usos comunitarios recreativos y culturales</b>	
Usos Pormenorizados	Superficie m <sup>2</sup> s	Superficie Edificable m <sup>2</sup> c	
<b>USOS TERCIARIOS</b>			
Hostelería/Restauración *	8.358	7.016	
<b>Subtotal</b>	<b>8.358</b>	<b>7.016</b>	
<b>USOS COMUNITARIOS *</b>			
Recreativo "Parque Marítimo" *	36.149	350	
Recreativo Anexo Palmetum *	11.862	2.500	
Recreativo Anexo Auditorio *	5.090	9.162	
Cultural Auditorio y Castillo S. Juan *	17.392	Existente	
<b>Subtotal</b>	<b>70.493</b>	<b>12.012</b>	
<b>ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS</b>			
Parque Urbano "Palmetum" *	115.567	2.000	
Plaza	3.457	0	
Playa *	3.426	0	
<b>Subtotal</b>	<b>122.450</b>	<b>2.000</b>	
<b>INFRAESTRUCTURAS</b>			
Diques y escolleras *	33.527	0	
Telecomunicaciones	156	156	
Red viaria	7.563	0	
<b>Subtotal</b>	<b>41.246</b>	<b>156</b>	
<b>TOTAL:</b>	<b>242.547</b>	<b>21.184</b>	

## INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

### - **Hostelería / Restauración:**

○ En la parcela ubicada frente a la zona de las piscinas, se admite el uso de hostelería/restauración en la categoría de gran restaurante, así como en la modalidad de locales de ocio y espectáculos. Se consideran compatibles los usos de oficinas, el comercial hasta la categoría de pequeño comercio y el comunitario en las categorías de deportivo, recreativo y cultural.

○ En la franja colindante al Palmetum, se admite este uso en la modalidad de locales de ocio y espectáculos. Se permiten un máximo de tres cuerpos edificables, debiendo existir una separación mínima entre los mismos de 50 m. El tratamiento de los cerramientos verticales y de sus cubiertas serán de cuidado diseño, calidad y nobleza de materiales, en razón de su consideración como fachada exterior urbana.

### - **Recreativo “Parque Marítimo”:**

○ Se considera compatible el uso de hostelería/restauración hasta la categoría específica de restaurante y el uso comercial hasta la categoría de comercio medio.

○ En relación a las zonas colindantes del Parque Marítimo y situadas fuera del espacio portuario, se permite en esta parcela el acceso a través de la misma y el desarrollo de actividades complementarias al uso principal que se permita en aquellas.

○ La edificación deberá retranquearse 6 metros desde el límite este de la parcela adyacente a los usos de escollera y playa.

### - **Recreativo Anexo Palmetum:**

○ Se considera compatible con el uso comunitario recreativo, el deportivo y el cultural, así como la ubicación de los accesos generales, recepción y centro de información del conjunto del Parque Marítimo. Se podrá destinar un máximo del 30% de la edificabilidad al uso comercial hasta la categoría de comercio medio, el uso de oficinas en la categoría de local de oficina y/o uso de hostelería/restauración hasta la categoría específica de restaurante, según edificabilidad máxima y parámetros urbanísticos establecidos en ficha y planos.

○ En superficie, el resto del espacio no ocupado por la edificación tendrá el carácter de espacio libre público (plaza), no vinculado directamente al resto de los usos dispuestos en la edificación y dónde se admite el uso de aparcamiento para el transporte público (guaguas / taxis).

○ Se establece una dotación mínima de aparcamiento bajo rasante de 500 plazas más 1 cada 50 m<sup>2</sup> construidos, de las que al menos un 30% tendrán carácter rotatorio. Se permitirá expresamente la ocupación del 100% del subsuelo de la parcela con el fin de alcanzar tal dotación, no siendo obligatorio el retranqueo a nivel de sótano.

○ Se considera compatible bajo rasante el uso de infraestructura ferroviaria (Tren del Sur) en función del trazado que en su caso determine el instrumento de ordenación y/o proyecto correspondiente.

**- Recreativo Anexo Auditorio:**

- Se considera compatible el uso cultural.
- Deberá redactarse un Estudio de Detalle con el fin de establecer una relación adecuada entre la edificación a construir en esta parcela y el edificio singular del Auditorio. La altura máxima de la edificación no podrá superar la rasante de la terraza-espacio libre perimetral del Auditorio.
- La concreción del uso comunitario estará en función de las necesidades que puedan presentarse, aunque en cualquier caso deberá alcanzarse la dotación mínima de aparcamiento, establecida en 160 plazas, que podrá ubicarse a nivel de la plataforma portuaria o, en su caso, ocupando el subsuelo.

**- Cultural Auditorio y Castillo de San Juan:**

- En la parcela del Auditorio se permitirá expresamente la ocupación del 100% del subsuelo, no siendo obligatorio el retranqueo a nivel de sótano.
- En la edificación del Auditorio, con carácter complementario al uso principal cultural se consideran compatibles el uso comercial hasta la categoría de pequeño comercio, el de oficinas en la categoría de local de oficina y el de hostelería/restauración hasta la categoría de restaurante.
- En el espacio libre no ocupado en la trasera del Auditorio se consideran compatibles las instalaciones de carácter provisional de uso de hostelería/restauración en la categoría específica de kioscos y terrazas.
- En el Castillo de San Juan (Bien de Interés Cultural con la categoría de Monumento), se tendrá especial cuidado en no distorsionar la forma en que éste se encuentra con el mar.
- En la superficie edificable consignada en la ficha no se computa la correspondiente a estas edificaciones singulares.

**- Parque Urbano “Palmetum”:**

- Se considera compatible bajo rasante el uso de infraestructura ferroviaria (Tren del Sur) en función del trazado que en su caso determine el instrumento de ordenación y/o proyecto correspondiente.
- Las nuevas edificaciones que, en su caso, se desarrollen, deberán implantarse en zonas inferiores al 20% de pendiente media.
- Se considera compatible el uso de hostelería/restauración hasta la categoría de restaurante.

**- Playa:**

- Se considera compatible el uso de hostelería/restauración en la categoría específica de kioscos y terrazas en los mismos términos establecidos en las normas para los parques y plazas.

**- Diques y escolleras:**

- Se posibilitará el tratamiento de la escollera del Palmetum que linda con la vía con el fin de adecuarla para la estancia y la pesca de caña artesanal.

**PLANOS DE ORDENACIÓN: O-2.1, O-3.1 y O-4.1**

<b>ÁREA FUNCIONAL</b>		<b>DÁRSENA DE LOS LLANOS</b>	
<b>USO CARACTERÍSTICO O PREDOMINANTE:</b>		<b>Mercancía general</b>	
Usos Pormenorizados	Superficie m <sup>2</sup> s	Superficie Edificable m <sup>2</sup> c	
<b>USOS DE SERVICIOS PORTUARIOS Y ACTIVIDADES VINCULADAS *</b>			
Operaciones Portuarias	23.234	0	
Contenedores / Carga rodada / Mercancía General *	61.376	12.275	
Autoridad Portuaria	71	71	
Almacenes	12.240	36.720	
<b>Subtotal</b>	<b>96.921</b>	<b>49.066</b>	
<b>ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS</b>			
Área ajardinada	1.804	0	
<b>Subtotal</b>	<b>1.804</b>	<b>0</b>	
<b>INFRAESTRUCTURAS</b>			
Diques y escolleras	6.790	0	
Red viaria	39.181	0	
<b>Subtotal</b>	<b>45.971</b>	<b>0</b>	
<b>TOTAL:</b>	<b>144.696</b>	<b>49.066</b>	

#### **INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:**

- Se consideran compatibles los usos vinculados a la interacción puerto-ciudad en los términos establecidos por la legislación sectorial de puertos, una vez que desaparezca la actividad portuaria por su pérdida de funcionalidad. Se deberá redactar una modificación del Plan Especial en este ámbito con el fin de concretar la ordenación y los parámetros de aplicación a estos nuevos usos.

- Las conexiones viarias previstas son provisionales en los puntos de encuentro con las vías que contempla el PTESVAM, debiendo revisarse en ese punto el planeamiento para lograr ese encaje cuando se apruebe este tramo del proyecto de la vía del Litoral.

**- Contenedores / Carga rodada / Mercancía general:**

- Se establece una dotación mínima de aparcamientos de 1 plaza cada 100 metros cuadrados construidos, que podrá desarrollarse en superficie.

**- Almacenes:**

- Se considera compatible el uso terciario en las categorías de oficinas y hostelería-restauración (hasta la categoría de restaurante), al igual que el uso comunitario en las categorías de deportivo, recreativo y cultural.

**- Área ajardinada:**

- Se deberán plantar árboles de porte a fin de formar una adecuada pantalla vegetal entre la Dársena de Los Llanos y la Avenida Marítima.

**PLANOS DE ORDENACIÓN: O-2.2, O-3.2 y O-4.2**

<b>ÁREA FUNCIONAL</b>		<b>MUELLE DE ENLACE</b>	
<b>USO CARACTERÍSTICO O PREDOMINANTE:</b>		<b>Pasajeros y Usos comunitarios</b>	
Usos Pormenorizados	Superficie m <sup>2</sup> s	Superficie Edificable m <sup>2</sup> c	
<b>USOS DE SERVICIOS PORTUARIOS Y ACTIVIDADES VINCULADAS</b>			
Operaciones Portuarias	19.586	196	
Edf. Terminal - Pasajeros y actividades asociadas	59.476	43.700	
Edf. Terminal - Uso terciario	6.544		
Náutico-Deportivo "Marina"	13.432	12.800	
Náutico-Deportivo	3.597	900	
<b>Subtotal</b>	<b>102.635</b>	<b>57.596</b>	
<b>USOS COMUNITARIOS</b>			
Cultural	521	521	
Recreativo *	7.327	7.327	
<b>Subtotal</b>	<b>7.848</b>	<b>7.848</b>	
<b>ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS</b>			
Plaza	28.811	0	
Plaza * (parking subterráneo)	22.206	0	
<b>Subtotal</b>	<b>51.017</b>	<b>0</b>	
<b>INFRAESTRUCTURAS</b>			
Diques y escolleras	4.796	0	
Red viaria	4.604	0	
<b>Subtotal</b>	<b>9.400</b>	<b>0</b>	
<b>TOTAL:</b>	<b>170.900</b>	<b>65.444</b>	

**INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:**

- Las condiciones específicas para cada una de las zonas consideradas se determinan en las instrucciones, determinaciones y fichas específicas que se incluyen a continuación.
- La superficie edificable señalada en cada caso está referida al conjunto de usos permitidos, tanto principales como compatibles.

**- Uso Operaciones Portuarias:**

- Se considera uso terciario compatible el de oficinas.

**- Uso Terminal de pasajeros y actividades asociadas:**

- Ver Ficha específica 1.

**- Uso Náutico Deportivo “La Marina del Atlántico”:**

- Ver Ficha específica 2.

**- Uso Náutico Deportivo:**

- Se considera compatible el uso comercial en la categoría de puesto de venta y el uso de hostelería/restauración hasta la categoría de restaurante, según edificabilidad máxima y parámetros urbanísticos establecidos en ficha y planos.
- Se considera compatible el uso de hostelería-restauración en la modalidad de locales de ocio y espectáculos.

**- Uso Recreativo:**

- Ver Ficha específica 3.

**- Uso Plaza (parking subterráneo)**

- La plaza (cubierta del aparcamiento) se dispone como un plano inclinado en el que se deberá garantizar la continuidad entre el espacio público situado a cota superior (Plaza de España y cubierta de las vías soterradas del Litoral y de Servicio del Puerto) hasta la plataforma portuaria, según se refleja en los planos de ordenación pormenorizada.
- Se establece una dotación mínima de aparcamiento de 900 plazas a ejecutar bajo rasante, de las que al menos un 30% tendrán carácter rotatorio.

**PLANOS DE ORDENACIÓN: O-2.3, O-3.3 y O-4.3**

## ÁREA FUNCIONAL: MUELLE DE ENLACE (Ficha Específica 1)

### USO TERMINAL DE PASAJEROS Y ACTIVIDADES ASOCIADAS

#### USOS PORMENORIZADOS:

Uso característico:	Terminal de Pasajeros
Usos compatibles:	Terciario: Comercial, Oficinas y Hostelería/Restauración
Usos comunitarios:	Deportivo, recreativo y cultural

#### INSTRUCCIONES DE ORDENACIÓN

- La ordenación de la ocupación, alturas y volumetría se establece en los planos. La altura en metros se mide desde la plataforma portuaria. Se deberá garantizar la continuidad entre el espacio público situado a cota superior (Plaza de España y cubierta de las vías soterradas del Litoral y de Servicio del Puerto) y la propia cubierta del edificio.
- En el edificio se permiten entreplantas de superficie total no superior a 2.700 m<sup>2</sup>c, que computarán como superficie edificable.
- Los cuerpos volados pueden superar el área de proyecto siempre que estén a una altura que no dificulte el funcionamiento de las operaciones necesarias a realizar en las explanadas y muelles.
- La superficie edificable máxima de uso terciario no será superior a 20.000 m<sup>2</sup>c. En el uso comercial, la categoría admitida es la de galería o agrupación comercial, donde cada uno de los locales independientes no puede superar la dimensión establecida para el comercio medio. En el uso de hostelería/restauración, se admite hasta la categoría de gran restaurante, así como en la modalidad de locales de ocio y espectáculos.
- En el área triangular más próxima a la zona de plaza, de uso comercial, se permiten como compatibles los usos de oficinas y/o hostelería/restauración en un máximo del 30% de la superficie edificable así como el de aparcamientos soterrados, con una dotación mínima de 240 plazas. Se admite el uso comunitario en las categorías de deportivo, recreativo y cultural.

---

## ÁREA FUNCIONAL: MUELLE DE ENLACE (Ficha Específica 2)

### USO NÁUTICO DEPORTIVO “LA MARINA DEL ATLÁNTICO”

SUPERFICIE MARINA SECA

2.500 m<sup>2</sup>s

USOS PORMENORIZADOS:

Uso Característico: Náutico-Deportivo Marina Seca, Club Marítimo, Talleres

Uso Compatible: Terciario: Comercial, Oficinas y  
Hostelería/Restauración,

Aparcamientos

### INSTRUCCIONES DE ORDENACIÓN

- La ordenación de la ocupación, alturas y volumetría se establece en los planos. La altura en metros se mide desde la plataforma portuaria. Se deberá garantizar la continuidad entre el espacio público situado a cota superior (Plaza de España y cubierta de las vías soterradas del Litoral y de Servicio del Puerto) y la propia cubierta del edificio.

-En el edificio se permiten entreplantas de superficie total no superior a 250 m<sup>2</sup>c, que computarán como superficie edificable.

-La superficie edificable máxima de uso terciario no será superior a 4.700 m<sup>2</sup>c. En el uso comercial, la categoría admitida es la de galería o agrupación comercial, donde cada uno de los locales independientes no puede superar la dimensión establecida para el comercio medio. En el uso de hostelería/restauración, se admite hasta la categoría de gran restaurante, así como en la modalidad de locales de ocio y espectáculos.

-Se establece una dotación mínima de aparcamiento de 200 plazas.

## ÁREA FUNCIONAL: MUELLE DE ENLACE (Ficha Específica 3)

### USO RECREATIVO \*

#### USOS PORMENORIZADOS:

Uso Característico:	Recreativo
Usos Compatibles:	Deportivo y Náutico-Deportivo
Terciario:	Comercial, Oficinas y Hostelería-Restauración

#### INSTRUCCIONES DE ORDENACIÓN

- La ordenación de la ocupación y alturas se establece en los planos. La altura en metros se mide desde la plataforma portuaria.
- La ordenación pormenorizada se establecerá en un Estudio de Detalle a redactar que servirá de base para realizar el Proyecto de Ejecución, que entre otros aspectos deberá considerar una adecuada transición entre el plano inclinado de la plaza y el aparcamiento subterráneo situado al norte
- Se considera compatible el uso deportivo así como el náutico-deportivo.
- La superficie máxima edificable de uso terciario será de 3.200 m<sup>2</sup> construidos. En el uso comercial, la categoría admitida es la de galería o agrupación comercial, donde cada uno de los locales independientes no puede superar la dimensión establecida para el comercio medio. En el uso de hostelería/restauración, se admite hasta la categoría de gran restaurante, así como en la modalidad de locales de ocio y espectáculos.
- Se establece una dotación mínima de aparcamiento de 100 plazas.
- La edificación deberá retranquearse 6 metros desde el límite oeste de la parcela adyacente a la desembocadura del barranco de Santos.



ÁREA FUNCIONAL		DÁRSENA DE ANAGA	
USO CARACTERÍSTICO O PREDOMINANTE:		Pasajeros y Mercancía general	
Usos Pormenorizados	Superficie- m <sup>2</sup> s	Superficie Edificable m <sup>2</sup> c	
<b>USOS DE SERVICIOS PORTUARIOS Y ACTIVIDADES VINCULADAS</b>			
Operaciones Portuarias*		44.583	12.840
Terminal de pasajeros y actividades asociadas *	Edf. Puerto- Ciudad	3.088	6.176
	Edf. Dársena Anaga	11.611	10.000
	Edf. Muelle Norte	2.283	2.283
Mixto Pasajeros- Mercancía general - Carga Rodada *		44.727	22.364
Actividades asociadas al tráfico adyacente *		23.498	46.996
Autoridad Portuaria		4.033	3.030
<b>Subtotal</b>		<b>133.823</b>	<b>103.689</b>
<b>USOS TERCIARIOS</b>			
Hostelería-Restauración *		1.039	870
<b>Subtotal</b>		<b>1.039</b>	<b>870</b>
<b>ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS</b>			
Plaza		9.678	0
Área ajardinada		1.137	0
<b>Subtotal</b>		<b>10.815</b>	<b>0</b>
<b>INFRAESTRUCTURAS</b>			
Diques y escolleras		8.586	0
Aparcamiento en edificio *		4.664	9.328
Red viaria		42.865	0
<b>Subtotal</b>		<b>56.115</b>	<b>9.328</b>
<b>TOTAL:</b>		<b>201.792</b>	<b>113.887</b>

## INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

- En toda obra dentro de este ámbito que afecte a superficie con adoquín tradicional, se procederá a la retirada de los mismos, y acopio temporal en un lugar seguro, para su posterior reutilización en la misma obra, o, en su caso, en cualquier otro sector portuario.

### - Operaciones Portuarias:

- La altura de las edificaciones adosadas al dique se limitan al primer paño del mismo y su cubierta será plana.
- El tratamiento de los cerramientos verticales, de tenerlos, serán de cuidado diseño, calidad y nobleza de materiales, como exige su consideración como fachada exterior urbana.

### - Terminal de Pasajeros y Actividades asociadas:

- En el Edificio Puerto-Ciudad, se permite desarrollar sobre la cubierta dos kioscos de 20 m<sup>2</sup>c cada uno con una altura máxima de la edificación de 5,00 metros.
- En la edificación destinada a nueva terminal de cruceros, se establecen las siguientes determinaciones:
  - Se podrá desarrollar una entreplanta entre la planta baja y primera, que computará como superficie edificable.
  - El uso principal de terminal de pasajeros se desarrollará a nivel de planta baja. La función de la entreplanta y planta primera será la de albergar elementos de comunicación (núcleos de escaleras, ascensores, salas de espera – en su caso-, etc.) entre el uso principal de terminal y las pasarelas de embarque de pasajeros.
  - El frente máximo de la edificación en planta primera será igual o inferior al 25% del lindero frontal, desarrollado en tres cuerpos edificables, separados entre sí un mínimo de 75 metros y con un frente máximo de 30 metros cada uno. La altura máxima de la edificación, medida desde la plataforma portuaria hasta la coronación de la cubierta, será de 16 metros en el cuerpo central, y de 11 metros en los cuerpos laterales. En estos cuerpos, se admite el vuelo de la cubierta en un máximo de 3 metros a partir del lindero frontal.
  - La altura máxima del puente de pasajeros será de 10 metros medidos desde la plataforma portuaria hasta la coronación de la cubierta. Las determinaciones de frente máximo no serán de aplicación para este elemento, que sirve de conexión entre los núcleos de comunicación y las pasarelas de embarque y deberá tener un tratamiento de los cerramientos verticales lo más transparente posible, favoreciendo la permeabilidad visual entre la ciudad y el puerto.
  - El nivel de piso de la planta primera y del puente de pasajeros no podrá superar una altura de 7 metros medidos desde la plataforma portuaria.
- Se consideran compatibles los usos terciarios, el comercial en la categoría de pequeño comercio, el de hostelería/restauración hasta la categoría de restaurante y el de oficinas.

**- Mixto Pasajeros – Mercancía General – Carga Rodada:**

○ No se admiten construcciones por encima de la altura máxima salvo los elementos de la cubierta plana y su cerramiento, sin que en ningún caso se pueda superar la rasante de la Avenida de Anaga. Habrán de retranquearse un mínimo de 8,00 metros con respecto a la zona de actividades asociadas al tráfico adyacente.

**- Actividades asociadas al tráfico adyacente:**

○ No se admiten construcciones por encima de la altura máxima salvo los elementos de la cubierta plana y su cerramiento, sin que en ningún caso se pueda superar la rasante de la Avenida de Anaga.

○ En la zona señalada con asterisco en los planos y colindante al aparcamiento en edificio, el piso de la cubierta en ningún caso podrá superar la rasante de la Avenida de Anaga, deberá contemplar una adecuada transición con la misma y tendrá tratamiento y uso de plaza con el carácter de espacio libre público.

○ Cuando se aborde la modificación del trazado de la red viaria estructural de la ciudad, se deberá garantizar la prolongación de la vía de acceso al edificio de aparcamientos hasta su conexión con el tramo soterrado de la vía de servicio del puerto.

**- Hostelería:**

○ La altura máxima sobre la rasante de la Avenida de Anaga será de una planta, admitiéndose otra planta bajo rasante, destinada a instalaciones y servicios asociados de la superior, pero nunca al uso libre público. El espacio libre de parcela anexo se destina como uso complementario de terraza, sin que sea posible desarrollar sótano bajo la misma.

**- Aparcamiento en edificio:**

○ Con carácter previo al desarrollo edificatorio, deberá redactarse un Estudio de Detalle en el que se contemplen las siguientes determinaciones:

- Las dos plantas deberán estar situadas bajo la rasante de la Avenida de Anaga debiendo contemplar una adecuada transición con la misma, donde su cubierta tendrá tratamiento y uso de plaza con el carácter de espacio libre público. En dicha superficie se permitirá la ubicación de kioscos de hostelería y puestos de venta en las condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas.
- El aparcamiento deberá tener como mínimo 225 plazas, de las cuales al menos el 66% deberán ser de carácter rotatorio.
- Se considera compatible el uso de oficinas y el de hostelería-restauración en un 30% de la superficie edificable (bajo la rasante de la Avenida de Anaga), que deberán tener un acceso independiente a los del uso de aparcamiento.

○ Si del trazado de la red viaria estructural de la ciudad se derivara un reajuste de la alineación de la parcela se podrá adaptar la ordenación establecida en relación a los diferentes parámetros de la edificación mediante modificación de Plan Especial.

**PLANOS DE ORDENACIÓN: O-2.4, O-3.4 y O-4.4**



<b>ÁREA FUNCIONAL</b>		<b>LA ALEGRÍA</b>	
<b>USO CARACTERÍSTICO O PREDOMINANTE:</b>		<b>Usos comunitarios y Terciario (oficinas)</b>	
Usos Pomenorizados	Superficie m <sup>2</sup> s	Superficie Edificable m <sup>2</sup> c	
<b>USOS DE SERVICIOS PORTUARIOS Y ACTIVIDADES VINCULADAS</b>			
Autoridad Portuaria	5.009	751	
<b>Subtotal</b>	<b>5.009</b>	<b>751</b>	
<b>USOS TERCIARIOS</b>			
Oficinas *	7.683	17.864	
<b>Subtotal</b>	<b>7.683</b>	<b>17.864</b>	
<b>USOS COMUNITARIOS</b>			
Deportivo	8.654	4.327	
Docente	7.473	3.737	
<b>Subtotal</b>	<b>16.127</b>	<b>8.064</b>	
<b>ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS</b>			
Espacio Libre de Protección	9.514	0	
<b>Subtotal</b>	<b>9.514</b>	<b>0</b>	
<b>INFRAESTRUCTURAS</b>			
Infraestructura Eléctrica	199	199	
Red viaria *	2.410	0	
<b>Subtotal</b>	<b>2.609</b>	<b>199</b>	
<b>TOTAL:</b>	<b>40.942</b>	<b>26.878</b>	

**INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:**

**- Usos de servicios portuarios y actividades vinculadas:**

- El uso de la edificabilidad asignada será el de almacenaje y/o actividades complementarias al entramado de galerías y túneles existente.

- En relación con el riesgo de desprendimiento, se habrá de considerar lo dispuesto en el proyecto *“Medidas contra el riesgo de desprendimientos en la zona de servicios portuarios de Tahodio, Santa Cruz de Tenerife”*.

**- Oficinas:**

- La ordenación de esta parcela queda supeditada a la previa formulación de un Estudio de Detalle, tanto para el caso de que se produzca la sustitución del edificio existente, como para el supuesto de que se éste se mantenga y se materialice la edificabilidad restante en un nuevo edificio.
- Se considera compatible en planta baja el uso comercial y el de hostelería/restauración en todas las plantas, con una superficie edificable máxima de 2.000 m<sup>2</sup>c. Se admite el uso comunitario en las categorías de deportivo, recreativo y cultural.
- Se establece una dotación de aparcamientos de 2 plazas por cada 100 metros cuadrados construidos. El acceso a los aparcamientos de la parcela se deberá producir por la Avenida José Martí.

**- Red Viaria:**

- La modificación del diseño y características de la red viaria así como del Espacio Libre de Protección por la afección de la Vía de Cornisa se atenderá a las determinaciones del planeamiento territorial o municipal.

**PLANOS DE ORDENACIÓN: O-2.5, O-3.5 y O-4.5**

<b>ÁREA FUNCIONAL</b>		<b>EQUIPAMIENTO NÁUTICO DE ANAGA</b>	
<b>USO CARACTERÍSTICO O PREDOMINANTE:</b>		<b>Náutico-Deportivo</b>	
Usos Pormenorizados	Superficie m <sup>2</sup> s	Superficie Edificable m <sup>2</sup> c	
<b>USOS DE SERVICIOS PORTUARIOS Y ACTIVIDADES VINCULADAS</b>			
Náutico-Deportivo (R. C. Náutico de Tenerife)*	25.447	11.596	
<b>Subtotal</b>	<b>25.447</b>	<b>11.596</b>	
<b>ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS</b>			
Plaza	980	0	
Área ajardinada	443	0	
Espacio libre de protección	1.817	0	
<b>Subtotal</b>	<b>3.240</b>	<b>0</b>	
<b>INFRAESTRUCTURAS</b>			
Diques y Escolleras	1.174	0	
Red viaria	8.454	0	
<b>Subtotal</b>	<b>9.628</b>	<b>0</b>	
<b>TOTAL:</b>	<b>38.315</b>	<b>11.596</b>	

#### INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

##### - Náutico-Deportivo:

- La parcela se considera indivisible.
- La altura máxima del pabellón deportivo a reformar será de 8,00 metros medida sobre la rasante de la Avenida de Anaga. En ambas plantas admitidas se permite la ejecución de entreplantas de superficie total no superior a 1.000 m<sup>2</sup>c, que computarán como superficie edificable.
- La edificación en la zona de canchas se destina a usos complementarios al principal como vestuarios, almacenes u otros análogos. Sobre su cubierta se podrá desarrollar uso deportivo, permitiéndose la instalación de gradas así como el vallado necesario para el cerramiento y protección de las instalaciones deportivas.

**PLANOS DE ORDENACIÓN: O-2.5, O-3.5 y O-4.5**

<b>ÁREA FUNCIONAL</b>		<b>LITORAL DE VALLESECO</b>	
<b>USO CARACTERÍSTICO O PREDOMINANTE:</b>		<b>Playa y Usos comunitarios</b>	
		Superficie m <sup>2</sup> s	
<b>ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS</b>			
Áreas ajardinadas		5.685	
<b>Subtotal</b>		<b>5.685</b>	
<b>INFRAESTRUCTURAS</b>			
Red viaria		27.099	
<b>Subtotal</b>		<b>27.099</b>	
<b>Área No Ordenada (Zona terrestre existente)</b>		<b>34.989</b>	
<b>TOTAL:</b>		<b>67.773</b>	

#### **INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:**

- La superficie indicada corresponde a la zona de servicio terrestre realmente existente a la fecha de redacción de este documento, que comprende fundamentalmente sistema viario (carretera TF-11 así como parte de la Vía de Servicio del Puerto), la zona de muelles, varaderos y naves, el CIDEMAT y escolleras.

- El área no ordenada de este ámbito está sujeta a las determinaciones y modificaciones que, en su caso, puedan resultar de la declaración de impacto ambiental del proyecto "Ordenación del Área Funcional de Valleseco" (publicada en el BOC nº 7 de martes 8 de enero de 2013). Una vez modificado, en su caso, el mencionado proyecto, y dado el carácter de las actuaciones contempladas en el mismo, parte de las obras serán ejecutadas por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar del Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino, para lo cual, por requerimiento de esa Dirección General, la Autoridad Portuaria deberá proceder a la desafectación de los terrenos de dominio público portuario que deban ser ocupados para el desarrollo de las mencionadas obras (espacios que, una vez desafectados, obviamente no estarán sujetos a los instrumentos de planeamiento portuario).

- El resto del área no ordenada que no se desafecte (y por tanto, sujeta a instrumentos de planeamiento portuario), habrá de ordenarse pormenorizadamente mediante un Plan Especial de carácter complementario, salvo la que - en su caso-, estando afectada por la delimitación del Bien de Interés Cultural, con categoría de Sitio Histórico, a favor del Conjunto de muelles, almacenes, varaderos y Puente del Barranco y Playa de Valleseco, hubiese de remitirse al correspondiente Plan Especial de Protección.

- El Plan Especial complementario contemplará, en su caso, las condiciones recogidas en la Declaración de Impacto Ambiental del proyecto que desarrolla la propuesta ganadora del concurso de ideas realizado.

**PLANOS DE ORDENACIÓN: O-2.5, O-3.5 y O-4.5**

<b>ÁREA FUNCIONAL</b>		<b>EL BUFADERO</b>	
<b>USO CARACTERÍSTICO O PREDOMINANTE:</b>		<b>Base de Contenedores</b>	
Usos Pormenorizados	Superficie m <sup>2</sup> s	Superficie Edificable m <sup>2</sup> c	
<b>USOS DE SERVICIOS PORTUARIOS Y ACTIVIDADES VINCULADAS *</b>			
Operaciones Portuarias	76.299	0	
Contenedores - Carga Rodada Mercancía General *	268.310	53.662	
Graneles Líquidos	58.921	7.825	
<b>Subtotal</b>	<b>403.530</b>	<b>61.487</b>	
<b>USOS TERCIARIOS</b>			
Oficinas	4.346	7.823	
<b>Subtotal</b>	<b>4.346</b>	<b>7.823</b>	
<b>ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS</b>			
Plaza	495	0	
Áreas Ajardinadas	9.283	0	
Espacio libre de protección	61.880	0	
<b>Subtotal</b>	<b>71.658</b>	<b>0</b>	
<b>INFRAESTRUCTURAS</b>			
Energía eléctrica	447	447	
Infraestructura Hidráulica	1.773	0	
Telecomunicaciones	82	0	
Estación de servicios	5.262	2.105	
Redes de servicio	3.454	0	
Diques y escolleras	6.154	0	
Red viaria	68.837	0	
<b>Subtotal</b>	<b>86.009</b>	<b>2.552</b>	
<b>TOTAL:</b>	<b>565.543</b>	<b>71.862</b>	

---

## **INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:**

- Como medida correctora tendente a minimizar los riesgos de carácter hidrológico, se deberá ejecutar una obra de canalización de desagüe que desvíe la escorrentía procedente del Barranco de La Jurada desde el Espacio Libre de Protección hasta su desagüe hacia el mar (considerándose compatible en las parcelas, en su caso, afectadas, el uso de infraestructura hidráulica), así como un estudio de riesgo de desprendimiento del macizo.

### **- Contenedores – carga rodada – Mercancía General:**

o Se admite el desarrollo del 50 % de la edificabilidad en altura superior a una planta: el 25% de la edificabilidad con una altura de hasta 5 plantas y 17 m, y el restante 25% con una altura de hasta 3 plantas y 10 m.

o No se permite desarrollar la edificación sobre el tramo canalizado del barranco.

o Se establece una dotación mínima de aparcamientos de 1 plaza cada 100 metros cuadrados construidos, que podrá desarrollarse en superficie.

### **- Oficinas:**

o Se considera compatible en planta baja el uso comercial y el de hostelería/restauración en todas las plantas, con una superficie edificable máxima de 1.000 m<sup>2</sup>c. Se admite el uso comunitario en las categorías de deportivo, recreativo y cultural.

o Se establece una dotación de aparcamientos de 2 plazas por cada 100 metros cuadrados construidos.

## **PLANOS DE ORDENACIÓN: O-2.6, O-3.6, O-4.6**

<b>ÁREA FUNCIONAL</b>		<b>CUEVA BERMEJA</b>	
<b>USO CARACTERÍSTICO O PREDOMINANTE:</b>		<b>Almacenes - Industrial</b>	
Usos Pormenorizados	Superficie m <sup>2</sup> s	Superficie Edificable m <sup>2</sup> c	
<b>USOS DE SERVICIOS PORTUARIOS Y ACTIVIDADES VINCULADAS</b>			
Graneles líquidos*	35.284	3.423	
Industrial *	178.402	400.611	
Autoridad Portuaria	7.403	6.275	
<b>Subtotal</b>	<b>221.089</b>	<b>410.309</b>	
<b>USOS TERCIARIOS</b>			
Oficinas	382	529	
<b>Subtotal</b>	<b>382</b>	<b>529</b>	
<b>ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS</b>			
Áreas ajardinadas	14.620	0	
Espacio libre de protección	6.953	0	
Terraplenes	1.331	0	
<b>Subtotal</b>	<b>22.904</b>	<b>0</b>	
<b>INFRAESTRUCTURAS</b>			
Diques y escolleras	11.635	0	
Infraestructura hidráulica	636	636	
Red viaria	74.201	0	
<b>Subtotal</b>	<b>86.472</b>	<b>636</b>	
<b>TOTAL:</b>	<b>330.847</b>	<b>411.474</b>	

**INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:**

- **Graneles líquidos:**

- o Se permite desarrollar nuevas edificaciones en estas parcelas solamente cuando estén justificadas en base a exigencias derivadas de la legislación sectorial de aplicación.

**- Industrial:**

- En las parcelas determinadas con parámetros específicos se admite una altura de 6 plantas y 20 m en un 7,5% de la superficie de la parcela.
- En la nueva zona de ampliación se permitirá la subdivisión de manzanas en base a los viales intermedios señalados con línea discontinua en los planos de ordenación, siendo de aplicación los retranqueos de la edificación a las submanzanas que, en su caso, se generen.
- En la manzana adyacente al área funcional de El Bufadero, en el lindero oeste de esta parcela en situación de colindancia con la terminal de contenedores, no serán de aplicación los retranqueos de la edificación.
- En la parcela de uso industrial de tipología edificatoria Mantenimiento de la Edificación (cementera), no se permite aumentar la capacidad de producción de las actuales instalaciones, autorizándose sólo aquellas obras que se requiera ejecutar para adaptarse a las exigencias de la legislación sectorial o ambiental de aplicación.
- Se establece una dotación mínima de aparcamientos de 1 plaza cada 200 metros cuadrados construidos, que podrá desarrollarse en superficie en el espacio libre de parcela.

**PLANOS DE ORDENACIÓN: O-2.6, O-3.6, O-4.6**

<b>ÁREA FUNCIONAL</b>		<b>DÁRSENA NORTE</b>	
<b>USO CARACTERÍSTICO O PREDOMINANTE:</b>		<b>Almacenes - Industrial</b>	
Usos Pormenorizados	Superficie m <sup>2</sup> s	Superficie Edificable m <sup>2</sup> c	
<b>USOS DE SERVICIOS PORTUARIOS Y ACTIVIDADES VINCULADAS</b>			
Operaciones Portuarias *	37.830	1.839	
Industrial *	250.673	590.172	
Almacenes *	15.765	38.043	
Autoridad Portuaria	529	45	
Náutico-Deportivo *	16.679	4.978	
<b>Subtotal</b>	<b>321.476</b>	<b>635.077</b>	
<b>USOS TERCARIOS</b>			
Hostelería-Restauración	1.372	1.124	
<b>Subtotal</b>	<b>1.372</b>	<b>1.124</b>	
<b>USOS COMUNITARIOS</b>			
Deportivo	3.248	650	
Investigación científica	18.151	14.257	
<b>Subtotal</b>	<b>21.399</b>	<b>14.907</b>	
<b>ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS</b>			
Áreas ajardinadas	19.624	0	
<b>Subtotal</b>	<b>19.624</b>	<b>0</b>	
<b>INFRAESTRUCTURAS</b>			
Diques y escolleras	31.515	0	
Energía Eléctrica	2.030	2.030	
Estaciones de servicio	1.563	625	
Red viaria	109.956	0	
<b>Subtotal</b>	<b>145.064</b>	<b>2.655</b>	
<b>TOTAL:</b>	<b>508.935</b>	<b>653.763</b>	

## **INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:**

- Como medida correctora tendente a minimizar los riesgos de carácter hidrológico, se procederá a realizar un estudio sobre la capacidad de desagüe de la canalización existente del barranco de Jagua bajo la carretera TF-11 a fin de determinar su viabilidad y, en su caso, considerar su ampliación.

### **- Operaciones Portuarias:**

o La altura de las edificaciones adosadas al dique se limitan al primer paño del mismo y su cubierta será plana.

### **- Industrial:**

o En las parcelas determinadas con parámetros específicos se admite una altura de 5 plantas y 16,50 m en un 7,5% de la superficie de la parcela.

o Se permitirá la subdivisión de la manzana situada en el extremo sureste en base a los viales intermedios señalados con línea discontinua en los planos de ordenación, siendo de aplicación los retranqueos de la edificación a las submanzanas que, en su caso, se generen.

o En las parcelas señaladas con doble asterisco en el plano de usos se establecen las siguientes determinaciones:

- El uso industrial sólo podrá desarrollarse en las categorías de industria ligera y talleres industriales.
- No se permite el desarrollo de los usos de almacenaje y comercio mayorista de animales o productos alimentarios, residuos y/o productos químicos, ni los de graneles sólidos, graneles líquidos y pesqueros.
- Se considera incompatible el desarrollo de actividades insalubres que incluyan la producción, desprendimiento o evacuación de productos que puedan resultar directa o indirectamente perjudiciales para la salud humana, así como aquellas actividades molestas que supongan emisión a la atmósfera de humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión u otras sustancias.

o Se establece una dotación mínima de aparcamientos de 1 plaza cada 200 metros cuadrados construidos, que podrá desarrollarse en superficie en el espacio libre de parcela.

### **- Almacenes:**

o No se permite el desarrollo de uso de almacenaje y comercio mayorista de animales o productos alimentarios, residuos y/o productos químicos.

o Se considera incompatible el desarrollo de actividades que puedan suponer el desprendimiento o evacuación de productos que puedan resultar directa o indirectamente perjudiciales para la salud humana, así como la emisión a la atmósfera de humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión u otras sustancias.

○ Se establece una dotación mínima de aparcamientos de 1 plaza cada 200 metros cuadrados construidos, que podrá desarrollarse en superficie en el espacio libre de parcela.

**- Náutico - Deportivo:**

- Se admite como uso característico en toda la superficie, las instalaciones, almacenes y zonas de servicios de la propia marina.
- En las dos parcelas situadas al este dentro de la nueva marina deportiva, se admiten como compatibles en un 40% de la superficie edificable total los usos terciarios de oficinas y el comercial en la categoría de pequeño comercio.
- La altura de las edificaciones adosadas al dique exterior se limitan al primer paño del mismo y su cubierta será plana.
- El tratamiento de los cerramientos verticales, de tenerlos, serán de cuidado diseño, calidad, y nobleza de materiales.

**PLANOS DE ORDENACIÓN: O-2.7, O-3.7, O-4.7**



ÁREA FUNCIONAL	LITORAL DE SAN ANDRÉS
<b>USO CARACTERÍSTICO O PREDOMINANTE:</b>	<b>Pesca, Náutico- Deportivo y complementarios (recreativo y comercial)</b>
	Superficie m <sup>2</sup> s
<b>TOTAL:</b>	<b>14.775</b>

#### **INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:**

- La superficie indicada corresponde a la zona de servicio terrestre realmente existente a la fecha de redacción de este documento, que comprende la escollera adosada al dique exterior del área funcional de Dársena Norte y a la carretera TF-11.

- Este ámbito está sujeto a las determinaciones y modificaciones que, en su caso, puedan resultar de la evaluación de impacto ambiental del "Proyecto modificado de Puerto Deportivo en San Andrés", documento que concretará los objetivos y necesidades para este ámbito. Una vez concluida la tramitación ambiental del proyecto, la ordenación de esta área funcional habrá de ser desarrollada mediante un Plan Especial de carácter complementario a este Plan.

- El Plan Especial Complementario contemplará las medidas correctoras y/o condicionantes ambientales que pudiera recoger la Declaración de Impacto Ambiental del proyecto modificado.

**PLANOS DE ORDENACIÓN: O-2.7, O-3.7, O-4.7**

