

PLAN ESPECIAL DEL SISTEMA GENERAL DEL PUERTO DE MÁLAGA
(Texto refundido junio 2010)

ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

ORDENANZAS GENERALES

Art. 1.- Formulación. La formulación y desarrollo del Plan Especial se regula por lo establecido en la legislación vigente en materia de Puertos (Ley 27/92, modificada por la Ley 62/97; y Ley 48/03) y por la legislación estatal y autonómica que sean de aplicación.

Art. 2.- Ámbito. El ámbito de actuación del Plan Especial es todo el dominio público portuario definido por las coordenadas UTM indicadas en el plano correspondiente que constituye el Sistema General Portuario.

Art. 3.- Objeto. Las presentes Ordenanzas regulan el uso del espacio portuario así como las actuaciones de edificación y urbanización que se desarrollen dentro de ese ámbito en el período de vigencia del Plan Especial.

Art. 4.- Vigencia. La vigencia del Plan Especial será indefinida a partir de la aprobación definitiva.

Será preceptiva su revisión en caso de ampliación o reducción sustancial del espacio portuario como consecuencia de cambios importantes en la orientación del transporte marítimo, o de cualesquiera otras causas que exijan su redimensionamiento.

Art. 5.- Modificaciones. Las demás adaptaciones del Plan Especial a las circunstancias o demandas no previstas en el mismo, se resolverán mediante modificaciones de elementos del propio Plan, o en su caso, estudios de detalle y/o restantes instrumentos urbanísticos.

Art. 6.- Desarrollo. El Plan Especial se desarrollará mediante Proyectos específicos de urbanización y/o edificación que podrán abarcar todo el ámbito del Plan o una parte del mismo, con sujeción a las ordenanzas de uso, edificación y urbanización recogidas en los siguientes capítulos y dentro del régimen establecido en la vigente Ley de Puertos.

En todo caso la Autoridad Portuaria desarrollará un Proyecto de Urbanización que defina como mínimo las infraestructuras de carácter general que se han de implementar en el ámbito portuario, su conexión con las redes urbanas y/o portuarias existentes, así como los agentes que las llevarán a cabo y los plazos en que se ejecutarán, debiendo los demás proyectos parciales o sectoriales adaptarse a aquél tanto en su diseño como en los plazos de ejecución.

Art. 7.- Sectores. A los efectos de aplicación de estas ordenanzas el ámbito de actuación del Plan Especial se divide en los siguientes ámbitos menores o sectores:

- 1.- Prolongación del dique de Levante.
- 2.- Plataforma del Morro.
- 3.- Plataforma del Atracadero.
- 4.- Dársena de embarcaciones menores.
- 5.- Parcela de equipamiento socio recreativo.
- 6,7,8.- Muelles 1, 2 y Esquina.

- 9.- Zona de acceso Plaza de la Marina.
- 10.- Muelle de Heredia (Avda. de Manuel Agustín Heredia).
- 11.- Puerto Comercial (incluye los muelles n°s 3 a 9)
- 12.- Plataforma de San Andrés.
 - 12.1.- Zona de uso portuario.
 - 12.2.- Parcela de uso cultural y de ocio.
 - 12.3.- Auditorio.
 - 12.4.- Dársena náutico deportiva.

ORDENANZAS DE USO**Art. 8.- Usos previstos.**

- **Uso global:** El uso global del Puerto es el portuario entendido como Sistema General de Infraestructura de Transporte.
- **Usos generales:** I. Ciudadano.
II. Portuario.
III. Portuario/ciudadano.
- **Usos pormenorizados:**

Ciudadano terciario:	turístico.	CT
	ocio y recreo.	CR
	cultural.	CC
	oficinas.	CO
	hotelero.	CH
Ciudadano institucional		CI
Portuario turístico		PT
Portuario comercial		PC
Portuario pesquero		PP
Portuario deportivo		PD
Portuario institucional		PI
Servicios portuarios		PS
Uso viario rodado.		VR
Uso peatonal.		VP
Uso de aparcamiento en superficie.		AS
b/rasante.		AB
s/rasante.		AR
Uso de zonas verdes y espacios libres.		ZV

* Los usos previstos en el Plan General de Ordenación Urbana de Málaga en relación con la actividad portuaria son los siguientes:

- a) Actividades propiamente portuarias (O).
- b) Actividades complementarias. (C).
- c) Espacios de reserva. (R).

Art. 9.- Definición de los usos.

* Se entiende por **uso portuario** el ligado a la explotación comercial o a la prestación de

servicios del Puerto como tal; y sujetos a la reglamentación de seguridad emanados del protocolo IMO-ISPS (Directiva Comunitaria 65/2005 y Reglamento Europeo 725/2004).

- * Se entiende por **uso ciudadano** el ligado principalmente a la actividad de la ciudad.
- * Son **usos portuario-ciudadanos** aquellos usos ciudadanos y portuarios que coexisten en un determinado ámbito por ser compatibles y/o complementarios entre sí.
- * Son **usos ciudadanos** de carácter **terciario** los siguientes:
 - **Turístico:** ligados a la actividad turística tanto portuaria (cruceros) como ciudadana (comercial, restauración, asistencia etc.).
 - **Ocio y recreo:** son usos relacionados con el recreo y el esparcimiento ciudadano (centros lúdicos y recreativos, pequeño comercio y servicios ligados a estos centros etc.).
 - **Cultural:** son usos relacionados con las actividades ciudadanas de carácter cultural o didáctico (museos, centros de investigación, salas de exposiciones, centros culturales o docentes, servicios y pequeño comercio ligado a estas instalaciones etc.).
 - **Oficinas:** incluye las oficinas privadas o públicas, oficinas corporativas, comercio situado en las plantas bajas de los edificios de oficinas, servicios ligados a éstos etc.
 - **Hotelero:** se define como uso de residencia temporal, generalmente de corta duración, apoyado en una serie de servicios (restauración, asistencia, servicios complementarios como fiestas, congresos etc.).
- * Son **usos ciudadanos** de carácter **institucional** los ligados a organismos o instituciones públicas para el desempeño de sus funciones.
- * Son **usos portuario-turísticos** los ligados al tráfico de pasajeros en cruceros turísticos (estaciones marítimas, servicios y comercios ligados a ellas, instalaciones en los muelles para atraque y desatraque, suministros, seguridad, oficinas de consignatarios y de la administración portuaria ligadas a este tipo de tráfico etc.).
- * Son **usos portuario-comerciales** los vinculados a la explotación comercial del Puerto como tal, incluyendo el tráfico de carga general, de contenedores, ro-ros (carga y pasajeros) y demás tráficos comerciales y las actividades y servicios ligados a ellos (estiba y desestiba, almacenamiento, control, administración, reparaciones, actividades industriales directamente relacionadas con el funcionamiento del Puerto, etc).
- * Son **usos portuario-pesqueros** los ligados a la actividad pesquera (atraque y desatraque de barcos de pesca, almacenamiento, venta de pescado, instalaciones industriales o de servicios ligados a esta actividad, etc.).
- * Son **usos portuario-deportivos** los vinculados a los deportes náuticos en cualquiera de sus especialidades compatibles con las características del ámbito en que se desarrollan, así

como las actividades y servicios ligados a ellos (club náutico, escuela de vela, marinas secas, reparaciones, almacenamiento etc.).

- * Son **usos portuario-institucionales** los ligados a la administración y gestión del Puerto y en concreto los usos representativos y/o que corresponden a la actividad institucional de la Autoridad Portuaria.
- * Los **usos de servicios portuarios** son los destinados a posibilitar el normal funcionamiento de la actividad portuaria que no estén incluidos en alguno de los definidos en los párrafos anteriores.
- * El **uso viario** corresponde a las zonas de circulación rodada y peatonal.
- * El **uso de aparcamiento** corresponde a las zonas y edificaciones para guarda temporal de vehículos, distinguiéndose tres situaciones: subterráneo, en superficie o en edificación sobre rasante.
- * El **uso de espacios libres** o zonas verdes corresponde a los jardines y/o zonas de descanso, esparcimiento o recreo públicos.
- * Se entiende por **actividades portuarias** (art 12.8.17.2.a del PGOU-97) las obras e instalaciones fijas de los puertos, los usos de industria, almacén y oficinas, y los de transporte, almacenaje y distribución directamente relacionados con las funciones propias del puerto.
- * Se entiende por **actividades complementarias** (art 12.8.17.2.c del PGOU-97) las actividades comerciales portuarias, así como las que correspondan a empresas industriales y comerciales cuya ubicación en el puerto esté justificada por su relación con el tráfico portuario, por el volumen de los tráficos marítimos que generen o por los servicios que prestan a los usuarios del puerto.
- * Se entiende por **espacios de reserva** (art 12.8.17.2.c del PGOU-97) los que garanticen el desarrollo futuro de la actividad portuaria. Dichos espacios quedarán incluidos, en su caso, en la zona de servicios del puerto que, al efecto, delimite la Administración Portuaria en el correspondiente Plan de Utilización del Espacio Portuario.

Art. 10.- Zonificación.

El ámbito del Plan Especial se divide en tres zonas en función del **uso general** a la que cada una se destina.

Zona I.- Uso ciudadano.

Zona II.- Uso portuario.

Zona III.-Uso portuario - ciudadano.

Dentro de cada zona se pueden desarrollar los usos pormenorizados que se indican en el artículo 11 de estas Ordenanzas.

Estas zonas se delimitan en el plano nº P-2 y en los demás planos de ordenación.

Las zonas I (uso ciudadano) y III (uso ciudadano-portuario) son de libre acceso. La zona II (uso portuario) es de acceso restringido, limitado físicamente, para uso exclusivo portuario, según niveles de seguridad.

Por otra parte, en función de su relación con la **actividad portuaria** se distinguen las siguientes zonas:

Zona O - Uso operativo.

Zona C - Uso complementario.

Zona R - Uso de reserva.

Dentro de cada una de estas zonas el Plan Director (artículo 38 de la Ley 48/03) y/o el Plan de Utilización (artículo 96 de la Ley 48/03) podrá proponer la distribución de usos pormenorizados, siempre dentro de los indicados en el art. 11.1 de las presentes ordenanzas.

Dichas zonas se delimitan en el plano nº P-3.

Art.11.- Distribución de usos.

A cada sector se asignan una serie de usos pormenorizados compatibles o complementarios entre sí, con arreglo a la siguiente distribución:

11.1. Usos propuestos por Sectores.

1	II	PT+PC+PS
2	III	CT+CR+CC+CH+PT+PD+PS+VR+VP+AS+ <u>AB</u> +ZV
3	II	PT+PS+ZV
4	II	PT+PS+ZV
5	II	CR+CC
6,7,8.....	I-III	CT+CR+CC+PT+VR+VP+AB+AS+ZV+PS
9	II-III	CI+VR+AS+ZV+PS+PI
10.....	I-III	CR+CO+CI+VR+AB+ZV
11.....	II	PT+PC+PP+PI+VR+AS+AB+AR+PS
12.....	I-II-III	CT+CR+CC+CI+VR+AS+AB+ZV+PS
13.....	III	PD+PI+PS+VR+VP+AS+ZV
14.....	II	PC+PI+PS+VR+AS

En el cuadro incluido a continuación se señalan para cada sector los usos propuestos y los usos que podrían permitirse bajo determinadas circunstancias:

SECTOR	USO GENERAL	USOS PORMENORIZADOS																		
		CT	CR	CC	CO	CH	CI	PT	PC	PP	PD	PI	PS	VR	VP	AS	AB	AR	ZV	
1	II	▲	▲	▲				*	*			▲	*	▲						▲
2	III	*	*(1)	*(1)				*	▲		*	▲	*	*	*	*	*	*	*	*
3	II							*					*							*
4	II							*					*							*
5 al 8	I-III	*	*	*	▲	▲		*				▲	*	*	*	*	*	*	*	*
9	II-III												*	*						*
10	I-III		*		*								*	*	▲	▲	▲	*	*	*
11	II							*	*(2)	*	▲	*	*	*	▲	▲	*	*	*	▲
12	I-II-III	*	*	*			*						*	*	▲	▲	*	*	*	*
13	III										*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
14	II								*			*	*	*			*	*	*	▲

*	Usos propuestos
▲	Usos permitidos
(1)	Sede social Real Club Mediterráneo
(2)	En Muelle nº 3 exclusivamente Ro-Ro, Pasajeros y Estación Marítima

11.2. Uso de las dársenas.

- Antepuerto. PT/PC.
- Dársena de embarcaciones menores PD/PT.
- Guadiaro PT.
- Heredia PC.
- Puerto pesquero actual PP/PC.
- Nueva dársena náutico deportiva PD.

Art.12.- Regulación de los usos.

- 1º) Dentro de la zona de uso general portuario podrán desarrollarse los usos definidos en los epígrafes correspondientes del art. 11.1 con sujeción a lo que se establezca en el Plan Director (artículo 38 de la Ley 48/03) y/o el Plan de Utilización (artículo 96 de la Ley 48/03) del Puerto.
Asimismo podrán desarrollarse cuantas actividades sean necesarias para el normal desenvolvimiento de los usos portuarios.
- 2º) En la zona de uso ciudadano sólo podrán desarrollarse los usos ciudadanos definidos en los epígrafes correspondientes del art. 11.1 con arreglo a las determinaciones del Plan General.
- 3º) En la zona de uso portuario - ciudadano podrán desarrollarse los usos definidos en los epígrafes correspondientes del art. 11.1 con arreglo a lo establecido en el Plan Director de Infraestructuras y/o en el Plan de Utilización del Espacio Portuario y en el Plan General, respectivamente, y a lo que, con mayor detalle, se determina en las presentes Ordenanzas, atendiendo siempre a la compatibilidad entre unos y otros y a posibilitar el correcto funcionamiento de las actividades portuarias previstas en esta zona.
- 4º) El Plan Director de Infraestructuras y/o el Plan de Utilización del Espacio Portuario determinará de forma pormenorizada los usos y actividades que puedan desarrollarse en las zonas operativas (O), complementaria (C) y de reserva (R) delimitadas en el plano correspondiente, con sujeción en todo caso a lo establecido en estas Ordenanzas.
- 5º) En lo no regulado expresamente en estas Ordenanzas se estará a lo dispuesto en la Normativa de Usos del Plan General.

ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Art. 13.- Edificaciones en la zona ciudadano - portuaria.

- 1.- El Plan Especial diferencia dentro de esta zona las áreas no edificables de aquéllas otras susceptibles de ser edificadas.
- 2.- En las **áreas no edificables** no se podrán desarrollar edificaciones o construcciones de ningún tipo.

Por excepción, podrán llevarse a cabo, previa aprobación de Estudio de Detalle, aquéllas que, no habiendo sido previstas inicialmente en el Plan, resulten indispensables para el funcionamiento del tráfico portuario regulado en las Ordenanzas de uso y siempre que tales construcciones no impidan el desarrollo de los demás usos y actividades previstos en el Plan.

- 3.- **Alturas máximas.**

En función del destino de las edificaciones, se establecen las siguientes alturas máximas.

-Zona de los muelles 1 y 2:

Las alturas máximas de la edificación se definen en los Planos de Ordenación nº 04, 05, DE00 y DE01 asignándose a cada área de movimiento, edificio, cuerpo de edificación o hito una altura máxima del edificio o una altura máxima de cornisa en metros a contar desde la rasante del muelle en ese punto y hasta la línea de cornisa respectiva, entendiéndose por tal el plano inferior del último forjado de la planta superior de la edificación. Por encima de dichas alturas se permitirán los elementos regulados en el Plan General.

-Zona de M. A. Heredia

Edificios de usos terciario e institucional: PB+4

-Zona de la plataforma de San Andrés

Edificio de uso cultural y ocio: Según Estudio de Detalle

Edificación comercial dársena deportiva: PB (con remate del 10% por encima)

- 4.- **Edificabilidad máxima sobre rasante.**

- 4.0. El índice de edificabilidad aplicable sobre la superficie total de la zona no excederá de 0,50 m²/m²s.

- 4.1. Zona de los muelles 1, 2 y esquina:

La edificabilidad se distribuirá en el muelle 1 y esquina entre las nuevas edificaciones resultantes en los edificios delimitados por las alineaciones máximas definidas en los Planos de Ordenación nºs 03, 04, DE00 Y DE01 y con la altura y número de plantas máximos establecidos en los Planos de Ordenación nºs 03, 04, DE00, DE01 y 05. Esta distribución de edificabilidad cumplirá las reglas siguientes:

- 4.1.1. En los Planos de Ordenación nº 03, 04, DE00 y DE01 se definen las

alineaciones máximas de los edificios con su edificabilidad máxima. La suma de las edificabilidades de cada uno de esos edificios no podrá superar la edificabilidad total de veintidós mil quinientos metros cuadrados (21.050 m²) sobre rasante.

4.1.2. Quedan exceptuados del cómputo de edificabilidad los elementos e instalaciones así considerados en el Plan General y los quioscos de temporada desmontables que pudieran situarse en los espacios libres.

4.1.3. La edificabilidad atribuida al Edificio de la esquina de los Muelle 1 y 2 en el Plano de Ordenación nº 04 y detallado en los Planos de Ordenación DES1 y DE00 se computará con independencia de que pudiera situarse parcialmente en situación de bajo rasante.

4.1.4. No se incluirán en el cómputo de edificabilidad sobre rasante de esta zona el estacionamiento e instalaciones que puedan situarse bajo la rasante del Paseo de la Farola según se delimita en el Plano de Ordenación nº 03 y 04, así como bajo la rasante de los muelles.

La edificabilidad consolidada que tienen la Capilla del Muelle 1 y el edificio de La Farola no se computarán dentro de la edificabilidad sobre rasante del muelle 1 y esquina.

4.1.5. La edificabilidad máxima para desarrollar en el muelle 2 es 3.050 m².

4.1.6. La edificabilidad de cada uno de los edificios del muelle 2 será la resultante de aplicar la ordenación reflejada en los planos de ordenación nº 04.

4.1.7. Quedan exceptuados del cómputo de edificabilidad los elementos e instalaciones así considerados en el Plan General y los quioscos de temporada desmontables que pudieran situarse en los espacios libres.

4.2. Zona de M. A. Heredia

Edificios de usos terciario	26.500 m ²
Sede de Aduanas	4.400 m ²

4.3. Zona de la plataforma de San Andrés

Edificio de uso cultural y ocio	8.000 m ²
Edificación comercial dársena deportiva	3.000 m ²

Art. 14.- Edificaciones en la zona ciudadana.

En general en esta zona no se permiten edificaciones y construcciones, sobre rasante, de ningún tipo salvo en la parcela ocupada por el Real Club Mediterráneo y la destinada al futuro Auditorio de la Música de Málaga.

En la parcela ocupada por el Real Club Mediterráneo se permiten las obras que sean necesarias para la conservación y/o mantenimiento de la edificación existente, así como obras de reforma y mejora de las instalaciones sin aumento de techo, siempre que los usos estén ligados a los existentes.

También se permiten en dicha parcela todas aquellas obras que supongan una mayor

adecuación de la edificación al entorno singular en que está enclavada, a través de la redacción de un Estudio de Detalle que defina con precisión la nueva ordenación, configuración y tratamiento de las edificaciones en relación con dicho entorno y siempre que el aprovechamiento y los usos asignados, equipamiento deportivo y social, se correspondan con la concesión actual.

Dada la especial relevancia del Auditorio de la Música de Málaga se ha optado por elaborar una ordenanza particular para la edificación y su entorno que se adjunta en la separata número 1 de estas ordenanzas.

Art. 15.- Edificaciones en la zona portuaria.

1.- En esta zona se podrán llevar a cabo cuantas edificaciones, construcciones o instalaciones sean necesarias para el normal desarrollo de los usos asignados en las correspondientes Ordenanzas de Uso.

2.- No obstante, en el muelle nº 4 las nuevas edificaciones o construcciones que se realicen en la zona portuaria deberán retranquearse un mínimo de 15 mts. del límite de la zona ciudadana o ciudadano - portuaria adyacente.

En el muelle nº 3, en el lado de la dársena Guadiaro sólo se permiten edificaciones y construcciones relacionadas con el tráfico de pasajeros, permitiéndose todas aquellas obras encaminadas a mejorar la adecuación de la Estación Marítima al singular emplazamiento que ocupa en relación con el entorno urbano.

3.- Alturas máximas.

La altura máxima de las edificaciones no excederá en general de 13,50 mts. exceptuándose de esta norma aquéllas que por su naturaleza requieran una mayor altura, como los silos o construcciones similares, así como las edificaciones y construcciones existentes que deban mantenerse para el normal desarrollo de la actividad portuaria.

No obstante lo anterior y con carácter meramente enunciativo, se relacionan a continuación una serie de edificaciones que por su singularidad, o por su ubicación en la zona de borde con la ciudad, parece conveniente que queden reflejadas sus alturas indicativas:

-Zona del Dique de Levante

Estación Marítima de Levante	11,10 m
Edificio satélite de la estación marítima	PB+2
Club Náutico	PB+2
Escuela de Vela	PB+1
Estación Marítima del Atracadero	13,50 m

-Zona de la Plataforma de San Andrés

Instituto Oceanográfico Español	PB+3
Complejo Náutico Dársena Deportiva	PB+1
Edificios del Varadero	13,50 m
Locales de uso portuario	11,00 m
Instalaciones auxiliares dársena deportiva	11,00 m

- 4.- La ocupación máxima en esta zona no excederá del 25% de la superficie total de la misma.
- 5.- Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima aplicable sobre la superficie total de la zona no excederá de 0,30 m²/m²s.

Con carácter meramente indicativo, se relacionan a continuación una serie de edificaciones que por su singularidad, o por su ubicación en la zona de borde con la ciudad, parece conveniente que queden reflejadas su edificabilidad de referencia:

-Zona del Dique de Levante

Estación Marítima de Levante	17.000 m ² t
Edificio satélite de la estación marítima	6.000 m ² t
Club Náutico	2.400 m ² t
Escuela de Vela	800 m ² t
Estación Marítima del Atracadero	17.000 m ² t

-Zona de la Plataforma de San Andrés

Instituto Oceanográfico Español	5.000 m ² t
Complejo Náutico Dársena Deportiva	2.200 m ² t
Edificios del Varadero	5.000 m ² t
Locales de uso portuario	10.000 m ² t
Instalaciones auxiliares dársena deportiva	500 m ² t

- 6.- Las edificaciones y construcciones se dispondrán de forma que se logre la máxima transparencia visual y se afecten en el menor grado posible las perspectivas urbanas.

ORDENANZAS PARTICULARES.ACTUACIONES

Art. 16.- Actuaciones.

El Plan Especial se desarrollará a través de una serie de Actuaciones reguladas por los parámetros y condiciones particulares que para cada una ellas se señalan en la Ficha correspondiente.

No obstante podrán plantearse variantes a aspectos concretos de las actuaciones programadas siempre que se sigan cumpliendo las Ordenanzas Generales del presente Plan, y no se dé lugar a incremento de la edificabilidad prevista.

Art. 17.- Relación de Actuaciones

Actuación nº	Denominación
1	Prolongación del dique de Levante.
2	Plataforma del Morro.
3	Plataforma del Atracadero.
4	Dársena de embarcaciones menores.
5	Parcela de equipamiento socio recreativo
6,7,8	Muelles 1, 2 y esquina
9	Acceso por Plaza de la Marina
10	Avda. Manuel Agustín Heredia.
11	Puerto Comercial (incluye muelles 3 a 9)
11.1.-	Muelle 3
11.2.-	Muelles 4 a 7
11.3.-	Muelle 8
11.4.-	Muelle 9
12	Plataforma de San Andrés.
12.1.-	Zona de uso portuario.
12.2.-	Parcela de uso cultural y de ocio.
12.3.-	Auditorio.
12.4.-	Dársena náutico deportiva.