

# PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE LA ZONA PORTUARIA DEPENDIENTE DE LA AUTORIDAD PORTUARIA DE CASTELLÓN.

Noviembre 2004

Promotor:

**Autoridad Portuaria de Castellón.**

Equipo Redactor:

OCTOGONO, Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo.

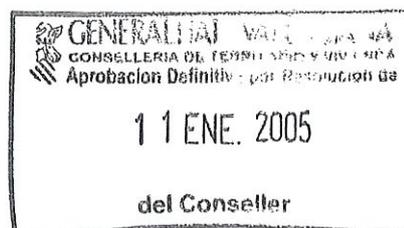


## INDICE.

1. Memoria informativa.
  - 1.1. Antecedentes.
  - 1.2. Situación y delimitación.
  - 1.3. Clasificación urbanística.
  - 1.4. Condiciones geográficas.
    - 1.4.1. Características naturales del territorio: geológicas, topográficas, climáticas, hidrológicas,...
    - 1.4.2. Usos presentes en el suelo, vegetación, edificaciones e infraestructuras existentes.
    - 1.4.3. Aprovechamientos potenciales del territorio: agrícola, ganadero, cinegético, minero, forestal,...
  - 1.5. Condiciones institucionales
    - 1.5.1. Condiciones derivadas de la ordenación del Plan General en orden al sector objeto del Plan Especial.
    - 1.5.2. Obras programadas y política de inversiones públicas que influyan en el desarrollo del Plan Especial o previstas en la planificación sectorial de las Administraciones Públicas.
    - 1.5.3. Análisis de las afecciones impuestas por la legislación sectorial en el ámbito territorial.
2. Memoria justificativa
  - 2.1. Alternativas ponderadas y escogidas acreditando que la solución propuesta constituye una unidad funcional bien integrada y conectada con las áreas colindantes.



- 2.2. Justificación de su adecuación a la ordenación estructural.
    - 2.2.1. Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.
    - 2.2.2. Fichas de planeamiento.
  - 2.3. Descripción y justificación de la ordenación pormenorizada e información urbanística de dichas magnitudes en el sector.
  - 2.4. Definición, cómputo y justificación de los estándares y elementos propios de la red secundaria.
  - 2.5. Delimitación de las áreas que pueden ser objeto de ordenación mediante Estudio de Detalle.
- 
3. Normas urbanísticas
  4. Planos de Información.
  5. Planos de ordenación.



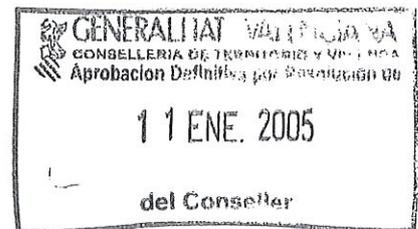
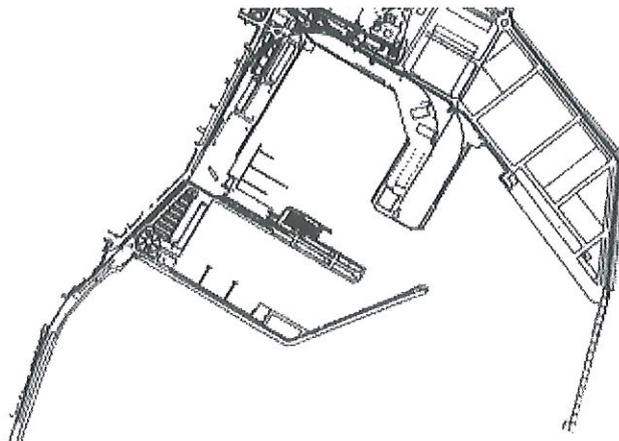
## 1. MEMORIA INFORMATIVA

### 1.1. ANTECEDENTES.

El Plan General de Castellón, aprobado definitivamente en el año 2000, en su apartado "Propuestas Estratégicas y algunas recomendaciones con respecto al Sistema de Comunicaciones y Transportes", establece que se debe realizar un Plan Especial del Puerto, y textualmente indica:

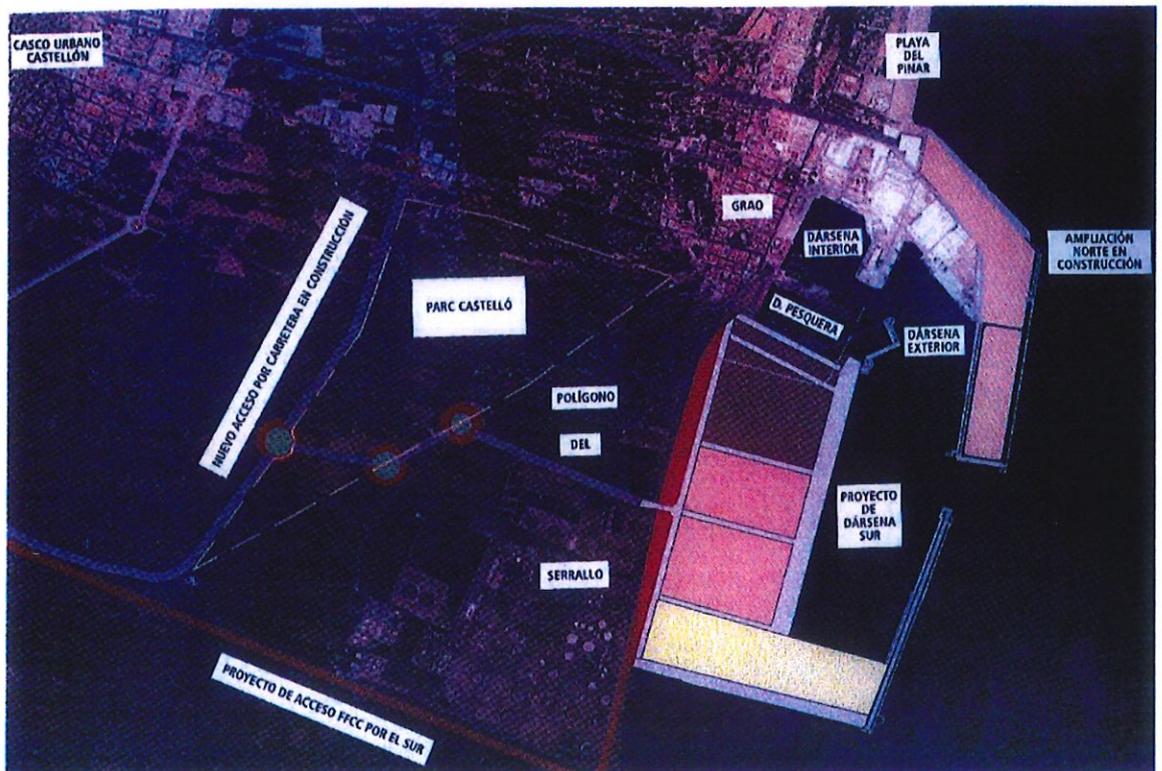
*Puerto.* El Plan Especial que recoge el Plan General, definirá en concreto las características y especificidades de la actividad portuaria. En cualquier caso, el PGOU propone de manera irrenunciable una mayor integración Puerto - Ciudad a través de la ampliación del espacio urbano Plaza del Mar, lo que permitirá una recalificación muy positiva para el Grao y para su interconexión con Castellón.

Por otro lado es bien conocido el auge que tiene el Puerto de Castellón y el crecimiento que ha tenido y tendrá en los próximos años.



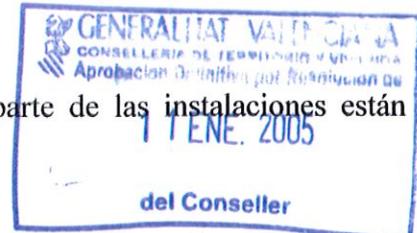
ESTADO INICIAL

En septiembre de 2001 se aprobó el proyecto de ampliación del Puerto de Castellón, nuevo dique, muelle polivalente y dragado canal de entrada. La actuación tenía por objeto la ampliación del Puerto de Castellón mediante el adosado de una explanada exterior tanto hacia el Este como hacia el Noreste del actual dique de abrigo y de la explanada existente de forma que se constituyera en una terminal polivalente.



AMPLIACIONES CONSTRUIDAS (DIQUE NORTE) Y EN CONSTRUCCIÓN (DARSENA SUR).

Las obras se encuentran muy avanzadas y gran parte de las instalaciones están siendo usadas en las actividades correspondientes.



En abril de 2002 la Autoridad Portuaria de Castellón celebra su Centenario desde que el 2 de abril de 1902 se constituyera la Junta de Obras del Puerto.

El 30 de Abril de 2003, se publica Orden del Ministerio de Fomento por la que se aprueba el Plan de Utilización de los Espacios Portuarios del Puerto de Castellón, en el DOGV nº4594. El Plan delimita la zona de servicio, la cual llega hasta el término municipal de Almazora

La realización de las obras de ampliación, con la correspondiente previsión de ampliación del área de servicio actual e incremento de áreas a considerar, hace necesaria la adaptación del Plan de Utilización. Dicha adaptación del Plan de Utilización ha sido redactada y aprobada por el Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria de Castellón con fecha de 27 de Octubre de 2004.

En noviembre de 2003 se ha colocado la primera piedra para la ampliación de la dársena sur. La dársena Sur supone una auténtica plataforma estratégica para la logística en la provincia de Castellón. Abre el camino a futuras estructuras portuarias y junto con las obras de la autovía de acceso al puerto de Castellón, la conexión ferroviaria por el sur y la creación de Parc Castelló, constituyen las bases de una plataforma estratégica al servicio del tejido empresarial de Castellón que permitirá al complejo portuario ofrecer un servicio completo y de calidad.

Con la creación de nuevas superficies portuarias y muelles en la dársena sur, se pondrán a disposición 2 millones de metros cuadrados para actividades industriales relacionadas con la entrada y salida de mercancías.

Se crean un total de 217 nuevas hectáreas de superficie y 3.870 m lineales de muelle, con lo que se multiplica varias veces el área del puerto actual de Castellón.

Con estos grandes cambios ha quedado obsoleto el actual plan especial de ordenación de la zona de servicio dependiente de la autoridad portuaria de Castellón que se redactó en diciembre de 1998. Estos cambios que suponen una completa transformación del puerto de Castellón junto con la aprobación del nuevo plan general hace necesario redactar un nuevo plan especial que ordene el recinto portuario y que se adapte a las nuevas necesidades del puerto, al nuevo urbanismo de la ciudad y a la legislación vigente.

En cuanto a la integración puerto-ciudad, ya es una realidad en un 70%, pues de los 200.000m<sup>2</sup> que se abrirán más de 130.000m<sup>2</sup> están ya construidos.

## 1.2. SITUACIÓN DELIMITACIÓN

El Puerto de Castellón está localizado al este de la Península Ibérica, en las costas del Mar Mediterráneo, en la fachada marítima de Levante, en la



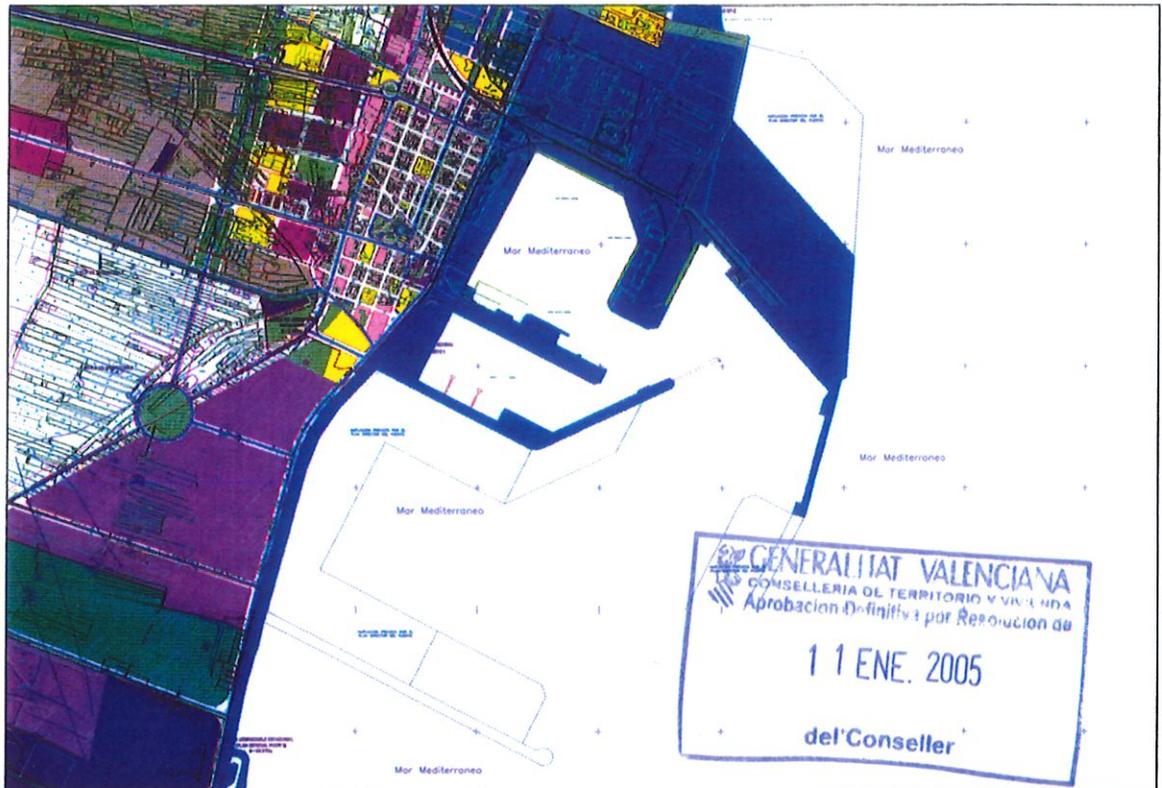
provincia de Castellón y en el término del municipio del mismo nombre, junto al casco urbano del Grao de Castellón.

La delimitación exacta figura en la documentación gráfica que se acompaña y comprende el área ocupada históricamente por el puerto, la ampliación del dique norte y el área donde se ubicará la dársena sur.



### 1.3. CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.

El Plan General de Castellón ya contempla una aproximación de las instalaciones que se incorporarán al puerto existente en la actualidad, no obstante el presente Plan Especial contempla la realidad de los proyectos y obras que se han de construir.



CLASIFICACION DE LA ZONA SEGÚN EL P.G.O.U. VIGENTE.

Tal como se puede apreciar en los planos del Plan General, este clasifica los terrenos como “SUELO URBANIZABLE DOTACIONAL (PLAN ESPECIAL PUERTO)” con las siglas ID-PO, y le asigna una superficie de 99,87 hectáreas. Esta superficie no contempla la ampliación de la Dársena Sur, con lo que el total del área abarcada por el Plan Especial es de 557,48 hectáreas.

A pesar de ser un suelo urbanizable, no incluye ficha de gestión, ya que lo deja pendiente del correspondiente plan especial.

## 1.4. CONDICIONES GEOGRÁFICAS.

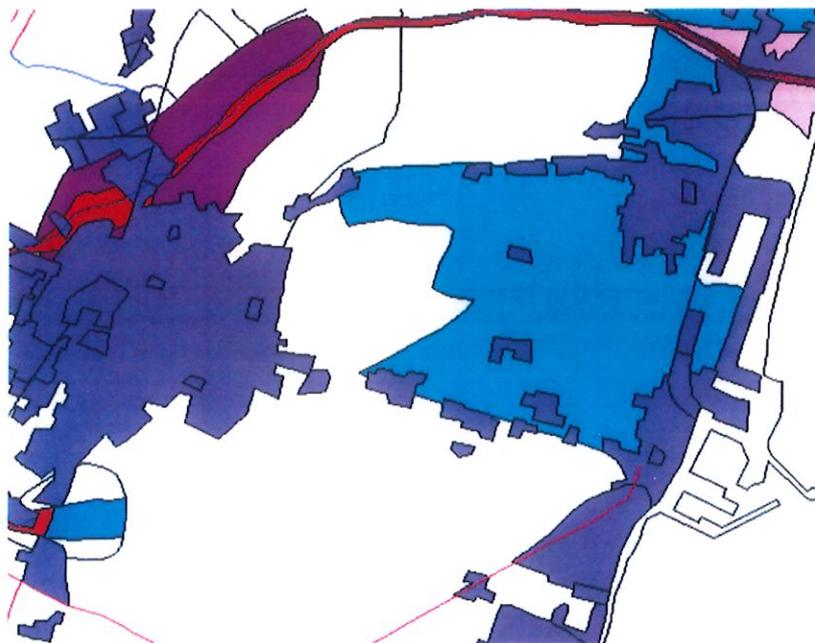
### 1.4.1. *Características naturales del territorio: geológicas, topográficas, climáticas, hidrológicas,...*

#### **TOPOGRAFÍA.**

Los terrenos son sensiblemente llanos. No existen accidentes topográficos de relevancia.

Según la cartografía temática en cuanto a "Delimitación del riesgo de inundaciones a escala regional en la Comunidad Valenciana", realizado por la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Generalitat Valenciana, los terrenos se encuentran ubicados junto a una zona que está incluida como área de Riesgo de inundación 3, frecuencia alta (25) y calado bajo (<0,8). No obstante al encontrarse dentro de la delimitación del área portuaria los excluye de las zonas de riesgo, ya que serán los proyectos específicos los que contemplen la seguridad ante inundaciones u otros riesgos como temporales, etc...





### CLIMA.

La zona goza de unas cualidades excelentes, con un clima templado con temperaturas anuales medias de 16,9°C, pudiéndose decir que existe un microclima con temperaturas muy suaves.

El clima es termomediterráneo y seco. Temperatura media anual superior a 16 °C. Precipitación media anual inferior a 600 mm. Amplitud térmica inferior a 14 °C.

Los parámetros más significativos del entorno son:

Horas de insolación:	2.666,- H/año
Humedad media:	65,0 %
Temperatura media:	16,9 °C
Precipitaciones año:	447,0 mm.

Clasificación climática según Köppen, grupo climático "C" subgrupo "S", clima templado-cálido con temperaturas medias del mes más frío superior a -3° e inferior a 18°C, sin extremos invernales ni estivales, máximos de lluvia en invierno-otoño y en invierno-primavera, con veranos secos.



*1.4.2. Usos presentes en el suelo, vegetación, edificaciones e infraestructuras existentes.*

El territorio comprendido en el plan especial presenta como uso principal el portuario.

La vegetación autóctona y la fauna son inexistentes, ya que el plan afecta a terrenos ganados al mar de forma artificial.

Como edificaciones más significativas cabe señalar que existen instalaciones portuarias de todo tipo, ya que el puerto lleva funcionando más de 100 años. Así mismo incluye instalaciones de puerto pesquero del club náutico, con el puerto deportivo.



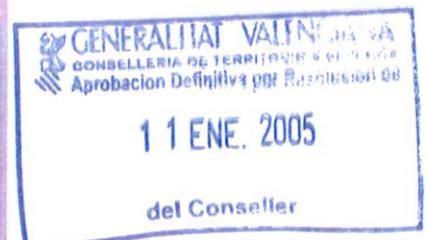
En los últimos años se ha producido una gran transformación de la zona limítrofe con el casco urbano de la población, pues se han acometido obras para abrir la zona a los residentes, con el derribo de la valla que separaba las instalaciones del mar, la construcción de edificaciones de uso terciario, lúdico, zonas verdes, etc,...





*1.4.3. Aprovechamientos potenciales del territorio: agrícola, ganadero, cinegético, minero, forestal,....*

Tal y como se deduce de apartados anteriores el único aprovechamiento potencial de la zona es el portuario, con los usos y actividades que le son propios, usos que se pretenden ordenar con el proyecto actual.



## 1.5. CONDICIONES INSTITUCIONALES

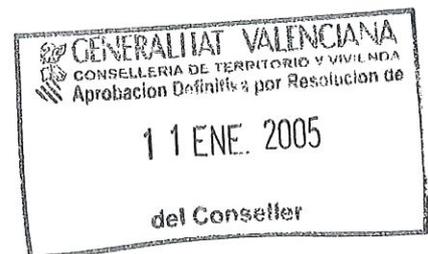
### 1.5.1. *Condiciones derivadas de la ordenación del Plan General en orden al área objeto del Plan Especial.*

Tal como se ha indicado en el apartado 2.3, el Plan General de Castellón incluye el área dentro del suelo urbanizable y aunque lo clasifica como dotacional, indica que se debe desarrollar mediante un plan especial.

### 1.5.2. *Obras programadas y política de inversiones públicas que influyan en el desarrollo del Plan Especial o previstas en la planificación sectorial de las Administraciones Públicas.*

Las obras que están programadas y que favorecen el desarrollo del Plan Especial son:

- Autovía de acceso al puerto, que permitirá una comunicación mucho más fluida entre éste y los accesos a Castellón, sin interferir en el tráfico de la ciudad.
- Acceso ferroviario por la zona sur del Plan Especial.
- Parc Castelló.



### 1.5.3. *Análisis de las afecciones impuestas por la legislación sectorial en el ámbito territorial.*

El Puerto como infraestructura de interés general, afecta al dominio público estatal y se rige por la Ley 48/03 de régimen económico y de prestación de servicios de los puertos de interés general. A continuación transcribimos el articulado correspondiente al título IV de dicha ley, que es el que afecta al Plan Especial del Puerto de Castellón:

#### TÍTULO IV. DEL DOMINIO PUBLICO PORTUARIO ESTATAL

##### *CAPÍTULO I. MODELO DE GESTIÓN*

###### *Artículo 92. Modelo de gestión del dominio público portuario.*

1. La gestión del dominio público portuario estatal estará orientada, garantizando el interés general, a promover e incrementar la participación de la iniciativa privada en la financiación, construcción y explotación de las instalaciones portuarias y en la prestación de servicios, a través del otorgamiento de las correspondientes autorizaciones y concesiones, tanto demaniales como de obra pública, de acuerdo con lo previsto en esta ley.
2. Corresponde a las Autoridades Portuarias la provisión y gestión de espacios e infraestructuras portuarias básicas, promoviendo tanto la actividad económica en los puertos como la prestación de los servicios por parte de la iniciativa privada.
3. La gestión de las infraestructuras y del dominio público portuario se realizará con criterios de rentabilidad y eficiencia.

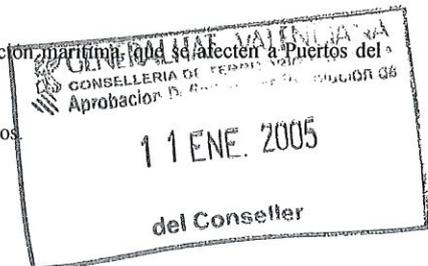
##### *CAPÍTULO II DE LOS BIENES QUE LO INTEGRAN*

###### *Artículo 93. Naturaleza y determinación del dominio público portuario.*

1. Los puertos de interés general forman parte del dominio público marítimo-terrestre e integran el dominio público portuario estatal, el cual se regula por las disposiciones de esta ley y, supletoriamente, por la legislación de costas.

Pertenecen al dominio público portuario estatal:

- a) Los terrenos, obras e instalaciones portuarias fijas de titularidad estatal afectados al servicio de los puertos.
- b) Los terrenos e instalaciones fijas que las Autoridades Portuarias adquieran mediante expropiación, así como los que adquieran por compraventa o por cualquier otro título cuando sean debidamente afectados por el Ministro de Fomento.
- c) Las obras que el Estado o las Autoridades Portuarias realicen sobre dicho dominio.
- d) Las obras construidas por los titulares de una concesión de dominio público portuario, cuando reviertan a la Autoridad Portuaria.
- e) Los terrenos, obras e instalaciones fijas de ayudas a la navegación marítima que se afecten a Puertos del Estado y a las Autoridades Portuarias para esta finalidad.
- f) Los espacios de agua incluidos en la zona de servicio de los puertos.



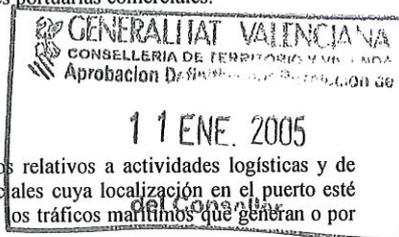
CAPÍTULO III. DE LA UTILIZACION DEL DOMINIO PUBLICO PORTUARIO ESTATAL

Artículo 94. Usos y actividades permitidas en el dominio público portuario.

1. En el dominio público portuario sólo podrán llevarse a cabo actividades, instalaciones y construcciones acordes con los usos portuarios y de señalización marítima, de conformidad con lo establecido en esta ley.

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 básicos y otras actividades portuarias comerciales.
- b) Usos pesqueros.
- c) Usos náutico-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 de los tráficos marítimos que generan o por los servicios que prestan a los usuarios del puerto.



En aquellos terrenos que no reúnan las características naturales de bienes de dominio público marítimo-terrestre definidos en el artículo 3 de la Ley 22/88, 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 no portuarios, tales como equipamientos culturales, recreativos, certámenes feriales, exposiciones y otras actividades comerciales no 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 equipamientos culturales y exposiciones.

Con el objeto de preservar el patrimonio arquitectónico que constituyen los faros, en los espacios del dominio público portuario afectados al servicio de señalización marítima se podrán autorizar usos y actividades distintos de los de señalización marítima, de acuerdo con lo previsto en los párrafos anteriores, siempre que los mismos no condicionen o limiten la prestación del servicio que en cada momento sea el apropiado, teniendo en cuenta las necesidades del tráfico y de la tecnología, sin que en ningún caso sean indemnizables las modificaciones que se impongan por dicho motivo. 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 al servicio de señalización marítima, debiendo acomodarse a lo dispuesto en el planeamiento urbanístico. En el caso de que las instalaciones de señalización marítima en las que se vayan a autorizar el uso hotelero se ubiquen en una zona de 100 metros medidos desde el límite interior de la ribera del mar, o de 20 metros si los terrenos tienen la clasificación de suelo urbano, la Dirección General de Costas deberá emitir informe previo a la autorización del Consejo de Ministros. Las obras que supongan incremento de volumen sobre la edificación ya existente sólo podrán ubicarse fuera de la zona de 100 o 20 metros a que se ha hecho referencia.

2. La ocupación de espacios de dominio público portuario destinados a usos portuarios por los órganos o entidades de cualquier Administración pública, para el cumplimiento de los fines de su competencia, sólo podrá autorizarse para usos o actividades que, por su relación directa con la actividad portuaria, deban desarrollarse necesariamente dentro de los mismos.

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 no portuarios, 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.



*Artículo 95. Régimen de utilización del dominio público portuario.*

1. La utilización del dominio público portuario se regirá por lo establecido en esta ley, en el Reglamento de Explotación y Policía y en las correspondientes ordenanzas portuarias, las cuales establecerán las zonas abiertas al uso general y, en su caso, gratuito. En lo no previsto en las anteriores disposiciones será de aplicación la legislación de costas.
2. Los usos y actividades que presenten circunstancias de exclusividad, intensidad, peligrosidad o rentabilidad exigirán el otorgamiento de la correspondiente autorización o concesión, con sujeción a lo previsto en esta ley y en los pliegos de condiciones generales que se aprueben, que se publicarán en el "Boletín Oficial del Estado".
3. Cuando algún órgano de la Administración General del Estado o cualquier organismo o entidad vinculada o dependiente de la misma requiera la utilización del dominio público portuario, solicitará de la Autoridad Portuaria correspondiente los bienes de dominio público necesarios, quien autorizará dicha utilización siempre que sea compatible con la normal explotación del puerto y durante el tiempo que sea preciso, debiendo suscribir el correspondiente convenio en el que se establecerán las condiciones de la misma, incluyendo las tasas que, en su caso, procedan y los costes que debe asumir aquél. Cuando la Autoridad Portuaria considere que la solicitud es incompatible con la normal explotación del puerto, la elevará a Puertos del Estado quien, una vez emitido el correspondiente informe, lo trasladará al Ministro de Fomento quien resolverá sobre el otorgamiento de la autorización, atendiendo al interés general.

Quando sea precisa la utilización del dominio público portuario por las Administraciones de las comunidades autónomas, por las entidades que integran la Administración local o por cualquier organismo o entidad dependiente de cualquiera de ellas, se procederá de acuerdo con lo establecido en el párrafo anterior, respecto de aquellas comunidades autónomas que prevean en su legislación un régimen similar de utilización de bienes demaniales de su titularidad por la Administración General del Estado o sus organismos públicos para su dedicación a un uso o servicio de su competencia. A falta de dicha previsión, deberán solicitar el otorgamiento de la correspondiente concesión o autorización, de acuerdo con lo establecido en esta ley.

4. Las autorizaciones y concesiones otorgadas según esta ley no eximen a sus titulares de obtener los permisos, licencias, autorizaciones y concesiones que sean exigidos por otras disposiciones legales. No obstante, cuando éstos se obtengan con anterioridad al título administrativo exigible conforme a esta ley, su eficacia quedará demorada hasta que se otorgue el mismo.

5. Los titulares de autorizaciones y concesiones deberán comprometerse a desarrollo de una actividad mínima: o tráfico mínimo que garantice una explotación razonable del dominio público.

**CAPÍTULO IV. EL PLAN DE UTILIZACIÓN DE LOS ESPACIOS PORTUARIOS**

*Artículo 96. El Plan de utilización de los espacios portuarios.*

1. El Ministerio de Fomento delimitará en los puertos de titularidad estatal una zona de servicio que incluirá los espacios de tierra y de agua necesarios para el desarrollo de los usos portuarios a que se refiere el artículo 94.1 de esta ley, los espacios de reserva que garanticen la posibilidad de desarrollo de la actividad portuaria y aquellos que puedan destinarse a usos no portuarios mencionados en dicho artículo. Esta delimitación se efectuará a través del plan de utilización de los espacios portuarios.

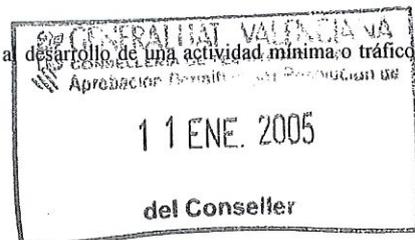
2. El espacio de agua incluido en la zona de servicio comprenderá las áreas de agua donde se realicen las operaciones de carga, descarga y transbordo de mercancías, embarque y desembarque de pasajeros, construcción y reparación de buques, atraque y reviro, los canales de acceso y las zonas de fondeo, incluyendo las márgenes necesarias para la seguridad marítima, practica y avituallamiento de buques. También comprenderá los espacios de reserva necesarios para la ampliación del puerto. El espacio de agua se subdividirá en dos zonas:

a) Zona I, o interior de las aguas portuarias, que abarcará las aguas abrigadas naturalmente que comprendan las dársenas destinadas a operaciones portuarias, incluyendo las zonas necesarias para maniobras de atraque y reviro, y los espacios de agua incluidos en los diques de abrigo.

b) Zona II, o exterior de las aguas portuarias, que comprenderá el resto de las aguas.

3. La Autoridad Portuaria elaborará el plan de utilización de los espacios portuarios que incluirá los usos previstos para cada una de las diferentes zonas del puerto, así como la justificación de la necesidad o conveniencia de tales usos, según criterios transparentes, objetivos, no discriminatorios y de fomento de la libre competencia en la prestación de los servicios.

Así mismo, se incluirán en el plan de utilización los espacios necesarios para que los órganos de las Administraciones públicas puedan ejercer competencias tales como las de seguridad, inspección, control u otras que, por su relación directa con la actividad portuaria, deban desarrollarse en el puerto conforme a lo dispuesto en el artículo 94.2 de esta ley.



La Autoridad Portuaria solicitará informe de las Administraciones urbanísticas y de la Administración pública con competencia en materia de pesca en aguas interiores, ordenación del sector pesquero y deportes, así como en aquellos otros ámbitos sectoriales sobre los que pueda incidir el plan de utilización de los espacios portuarios, que deberán informar en los aspectos relativos a sus propias competencias.

Simultáneamente a la solicitud de los informes procedentes, la Autoridad Portuaria someterá a información pública el plan elaborado por un plazo de un mes, durante el cual los interesados podrán formular alegaciones. Tras la conclusión del plazo de información pública, la Autoridad Portuaria dará respuesta a los interesados incorporando al expediente que habrá de remitir a Puertos del Estado la documentación resultante del trámite y procediendo a las modificaciones del plan que, a la vista de las alegaciones, sean oportunas.

Cumplimentada dicha tramitación, se remitirá la propuesta del plan de utilización de los espacios portuarios a Puertos del Estado quien convocará a la Autoridad Portuaria y a la Dirección General de Costas a un periodo de consultas durante el plazo de un mes, a fin de que por esta última se formulen las observaciones y sugerencias que considere oportunas para que, en su caso, sean tomadas en consideración.

Posteriormente, Puertos del Estado recabará informe de la Dirección General de Costas sobre la protección del dominio público marítimo-terrestre y, en su caso, informe del Ministerio de Ciencia y Tecnología en aspectos relacionados con la construcción naval. También informarán el Ministerio de Defensa, desde la perspectiva de su posible incidencia sobre los intereses de la defensa nacional, y el Ministerio del Interior, en lo que se refiere a los aspectos de seguridad pública y de control de entradas y salidas de personas del territorio nacional.

Los anteriores informes deberán emitirse en el plazo de dos meses desde la recepción de la propuesta, entendiéndose en sentido favorable si transcurriera dicho plazo sin que el informe se haya emitido de forma expresa.

Recibidos los informes o transcurrido el plazo para su emisión, Puertos del Estado emitirá informe que lo elevará, junto con el expediente, al Ministerio de Fomento. En el caso de que el informe de la Dirección General de Costas resulte desfavorable, Puertos del Estado hará constar expresamente en su informe esta circunstancia, debiendo motivar las razones por las que éstas deban ser tomadas en consideración, así como aquéllas que no puedan aceptarse definitivamente por Resolución de

Corresponde al Ministro de Fomento la aprobación del plan de utilización de los espacios portuarios.

4. Cuando la propuesta de delimitación incluya terrenos y bienes patrimoniales de la Administración General del Estado destinados a usos y finalidades distintas, Puertos del Estado la someterá a informe vinculante del Ministerio de Hacienda, que se entenderá favorable si transcurren tres meses desde la recepción de la documentación sin que el informe se haya emitido de forma expresa.

5. La aprobación del plan de utilización de los espacios portuarios llevará implícita la declaración de utilidad pública a efectos expropiatorios de los bienes de propiedad privada y de rescate de las concesiones que requiera el desarrollo del plan, así como la afectación al uso portuario de los bienes de dominio público y de los bienes patrimoniales incluidos en la zona de servicio que sean de interés para el puerto.

6. Aprobado el plan de utilización de los espacios portuarios, el texto íntegro del acuerdo se publicará en el "Boletín Oficial del Estado".

7. Con carácter previo a la formulación por la Autoridad Portuaria del plan especial o instrumento equivalente que ordene su zona de servicio deberá encontrarse aprobado el plan de utilización de los espacios portuarios del puerto.

Asimismo, recibido por la Autoridad Portuaria el contenido del plan especial de acuerdo con lo establecido en el párrafo primero del artículo 18.2 c) de la Ley 27/92, de 24 de noviembre, de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, ésta lo remitirá a Puertos del Estado a fin de que formule las observaciones y sugerencias que estime convenientes.

*Artículo 97. Modificación del Plan de utilización de los espacios portuarios.*

1. Las modificaciones del Plan de utilización de los espacios portuarios que tengan carácter sustancial se someterán al mismo procedimiento de aprobación indicado en el artículo anterior. Cuando la modificación no tenga tal carácter será aprobada por Puertos del Estado, a propuesta de la Autoridad Portuaria, previo informe de las Administraciones urbanísticas si afectara a sus competencias. Antes de la remisión de la propuesta de la modificación no sustancial del plan a Puertos del Estado, la Autoridad Portuaria abrirá el trámite de información pública, en la forma establecida en el artículo anterior, si bien el plazo de información pública de la propuesta de modificación será de 15 días.

2. Se entiende por modificación no sustancial aquella producida dentro de la zona de servicio del puerto, motivada por razones de explotación portuaria, que no suponga una alteración significativa de la delimitación interna de las zonas en que se divide el puerto a efectos de asignación de los usos a que se refiere el artículo 94 de esta ley. Asimismo, tendrán el carácter de modificación no sustancial las ampliaciones de infraestructuras e instalaciones portuarias que sean complementarias de las ya existentes, siempre que se sitúen dentro de la zona de servicio del puerto, salvo lo previsto en el párrafo siguiente, así como la capacidad o espacio de infraestructura asignada para que puedan operar prestadores de



servicios portuarios que no dispongan de concesión o autorización. De estas modificaciones se dará cuenta al Ministro de Fomento y se publicarán en el "Boletín Oficial del Estado".

A estos efectos, tendrá la consideración de alteración significativa aquella que suponga una alteración individual o acumulada superior al 15 por ciento de la superficie asignada a un determinado uso, salvo la que afecte a los usos no portuarios que en todo caso tendrá el carácter de alteración significativa.

La aprobación o modificación de un plan director determinará la modificación sustancial del plan de utilización.

*Artículo 98. Efectos del Plan de utilización de los espacios portuarios sobre las concesiones.*

1. Las concesiones que resulten incompatibles con las determinaciones del plan de utilización de los espacios portuarios deberán adaptarse al mismo. A tal efecto deberá procederse a la revisión de las condiciones que fuese preciso o, en su caso, al rescate de la concesión según lo establecido en los artículos 114 y 124 de esta ley.

2. Transitoriamente, y en tanto no se proceda a la revisión de las condiciones de las concesiones o, en su caso, al rescate de las mismas conforme a lo previsto en el apartado anterior, las concesiones seguirán sujetas a las mismas condiciones en que se otorgaron, sin que pueda autorizarse prórroga del plazo de la concesión, modificación o transferencia de la misma sin que se haya producido la revisión de las condiciones que resulten incompatibles con el plan de utilización de los espacios portuarios.

## CAPÍTULO V AUTORIZACIONES

### SECCIÓN 1.ª CLASES DE AUTORIZACIONES

*Artículo 99. Clases de autorizaciones.*

Estarán sujetas a autorización de la Autoridad Portuaria:

- a) La utilización de instalaciones portuarias fijas por los buques, el pasaje y las mercancías, que se regirá por el Reglamento de Explotación y Policía y las correspondientes ordenanzas portuarias.
- b) La ocupación del dominio público portuario con bienes muebles o instalaciones desmontables o sin ellos, por plazo no superior a tres años, que se otorgará de conformidad con lo dispuesto en la siguiente sección.

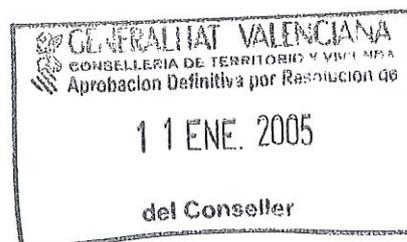
### SECCIÓN 2.ª AUTORIZACIONES DE OCUPACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO

*Artículo 100. Ámbito de aplicación.*

1. La ocupación del dominio público portuario por plazo no superior a tres años, incluidas prórrogas, con bienes muebles o instalaciones desmontables, o sin ellos, estarán sujetas a autorización previa de la Autoridad Portuaria.
2. Estas autorizaciones demaniales se otorgarán, a título de precario, con sujeción al correspondiente pliego de condiciones generales de autorizaciones de ocupación del dominio público portuario que apruebe el Ministro de Fomento y, cuando el objeto de la autorización sea una actividad comercial o industrial, al pliego de condiciones generales de la actividad o del servicio que, en su caso, apruebe Puertos del Estado y a las condiciones particulares que determine la Autoridad Portuaria.
3. Las autorizaciones sólo podrán otorgarse para los usos y actividades permitidas en el artículo 94 y deberán ajustarse a las determinaciones establecidas en el plan especial de ordenación de la zona de servicio del puerto o, en su defecto, en el plan de utilización de los espacios portuarios.
4. Las autorizaciones se otorgarán con carácter personal e intransferible "inter vivos" y su uso no podrá ser cedido a terceros, salvo las de ocupación de dominio público que constituyan soporte de una autorización de vertidos de tierra al mar.

*Artículo 101. Iniciación del procedimiento.*

El procedimiento para el otorgamiento de las autorizaciones previstas en esta sección se podrá iniciar a solicitud del interesado o por concurso convocado al efecto por la Autoridad Portuaria.



*Artículo 102. Requisitos de la solicitud.*

1. Para que la Autoridad Portuaria resuelva sobre la ocupación del dominio público portuario, el interesado deberá formular una solicitud acompañada, además de lo exigido en el artículo 89.3 de esta ley, de una memoria y planos de conjunto o de detalle necesarios de los bienes e instalaciones a desarrollar, en los que se especifique la extensión de la zona de dominio público portuario a ocupar.

2. Las solicitudes que se opongan de manera notoria a lo dispuesto en el Plan Estratégico, en el Plan Director, en el Plan de utilización de los espacios portuarios, en el Plan Especial, en su caso, o en la normativa vigente, no se admitirán, archivándose en el plazo máximo de dos meses, sin más trámite que la audiencia previa al peticionario.

Si la solicitud no reuniera los requisitos exigidos y éstos fueran susceptibles de subsanación, se procederá para ello en la forma prevista en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

*Artículo 103. Procedimiento de otorgamiento.*

1. La Autoridad Portuaria examinará la documentación presentada y determinará su adecuación y viabilidad.

2. Se solicitará informe de otras Administraciones y organismos, cuando éste fuera preceptivo o se estime conveniente recabarlo.

3. Previo informe del Director y audiencia del interesado cuando proceda, corresponde al Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria el otorgamiento o denegación con carácter discrecional y sin perjuicio de la oportuna motivación, de las autorizaciones cuyo plazo de vigencia sea superior a un año, y al Presidente el de aquellas que no excedan de dicho plazo.

*Artículo 104. Concursos.*

1. La Autoridad Portuaria podrá convocar concursos para el otorgamiento de autorizaciones de ocupación del dominio público portuario.

2. El órgano competente para la resolución del concurso aprobará el pliego de bases que ha de regir el mismo, el cual fijará los requisitos para participar en el concurso, los criterios para su adjudicación y ponderación de los mismos, así como el pliego de condiciones que regularán el desarrollo de la autorización, que deberá ajustarse al pliego de condiciones generales de autorizaciones de ocupación del dominio público portuario que apruebe el Ministro de Fomento y al pliego de condiciones generales de la actividad que, en su caso, apruebe Puertos del Estado.

3. La convocatoria del concurso se publicará en el "Boletín Oficial" de la comunidad autónoma, pudiéndose presentar ofertas en el plazo establecido, que no podrá ser inferior a 20 días. Dichas ofertas serán abiertas en acto público.

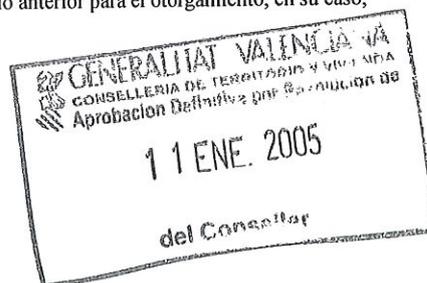
4. El concurso será resuelto por el órgano competente para el otorgamiento de la autorización.

5. La oferta seleccionada deberá someterse a la tramitación prevista en el artículo anterior para el otorgamiento, en su caso, de la correspondiente autorización.

*Artículo 105. Condiciones de otorgamiento.*

La autorización deberá contener, al menos, las siguientes condiciones:

- a) Objeto de la autorización.
- b) Obras e instalaciones autorizadas.
- c) Plazo de la autorización.
- d) Superficie de dominio público cuya ocupación se autoriza.
- e) Condiciones de protección del medio ambiente que, en su caso, procedan.
- f) Condiciones especiales que deban establecerse en las autorizaciones que se otorguen en los espacios afectos a las ayudas a la navegación, entre las cuales deberán figurar, al menos, aquellas que garanticen la eficacia del servicio, accesos y medidas de seguridad.
- g) En el caso de ocupación de espacio de agua, el balizamiento que deba establecerse.



- h) Tasa por ocupación del dominio público y tasa por aprovechamiento especial del dominio público en el ejercicio de actividades comerciales, industriales y de servicios.
- i) Garantías a constituir.
- j) Causas de caducidad conforme a lo previsto en el artículo 123 de esta ley.
- k) Otras condiciones que sean pertinentes.

#### CAPÍTULO VI. CONCESIONES DEMANIALES

##### SECCIÓN 1.ª DISPOSICIONES GENERALES

###### *Artículo 106. Ámbito de aplicación.*

1. Estará sujeta a previa concesión otorgada por la Autoridad Portuaria la ocupación del dominio público portuario, con obras o instalaciones no desmontables o usos por plazo superior a tres años.

2. Las concesiones sólo podrán otorgarse para obras, instalaciones o usos que se ajusten a las determinaciones establecidas en el plan especial de ordenación de la zona de servicio del puerto o, en su defecto, al plan de utilización de los espacios portuarios, y se someterán al correspondiente pliego de condiciones generales para el otorgamiento de concesiones demaniales que apruebe el Ministro de Fomento y, cuando el objeto de la concesión sea el desarrollo de una actividad comercial o industrial, al pliego de condiciones generales de la actividad o del servicio comercial que, en su caso, apruebe Puertos del Estado y a las condiciones particulares que determine la Autoridad Portuaria, de acuerdo con lo establecido en el artículo 89 de esta ley.

3. Para el otorgamiento de una concesión será preciso que la Autoridad Portuaria tenga a disposición los terrenos y espacios de agua objeto de la misma, salvo en aquellos supuestos en los que, próxima la fecha de extinción de una concesión, se tramite el otorgamiento de una nueva sobre los mismos terrenos y espacios de agua, y en aquellos otros supuestos en los que sea precisa la ejecución de obras por la Autoridad Portuaria previa a la puesta a disposición. En estos supuestos, el término inicial de la concesión coincidirá con la fecha de extinción de aquella o con la fecha de finalización de las obras por la Autoridad Portuaria. No obstante, no podrán transcurrir más de dos años desde el acuerdo de otorgamiento de la concesión hasta la efectiva puesta a disposición de los terrenos.

4. En el título concesional se incorporarán, además de las condiciones relativas a la ocupación del dominio público portuario, las relativas a la actividad o a la prestación del servicio.

5. La concesión o autorización de instalaciones de atraque deberá incorporar la de la correspondiente zona de maniobra, sin perjuicio de que, excepcionalmente y por razones derivadas de la explotación portuaria o insuficiencia de instalaciones de atraque disponibles, la Autoridad Portuaria impondrá, en el momento del otorgamiento del correspondiente título administrativo o posteriormente, la utilización obligatoria de las instalaciones en concesión o autorización a favor de terceros prestadores de servicios portuarios básicos. En este caso, los beneficiarios deberán abonar al titular de la concesión o autorización la correspondiente tarifa, que deberá ser fijada con criterios de objetividad, transparencia y no discriminación y que no podrá exceder de la cuantía máxima aprobada por la Autoridad Portuaria en el correspondiente título. El Reglamento de Explotación y Policía determinará las razones objetivas derivadas de la explotación portuaria o de insuficiencia de instalaciones de atraque disponibles que justifiquen la utilización obligatoria a favor de terceros prestadores de servicios portuarios básicos.

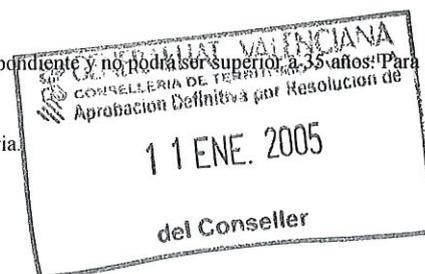
El Consejo de Administración aprobará, con carácter general, los supuestos de cesión, las condiciones de la misma y las tarifas máximas a percibir conforme a lo dispuesto en esta ley por los titulares de las concesiones o autorizaciones, en función de las características de las instalaciones portuarias.

Cuando una instalación fija otorgada en concesión o autorización impida el uso por terceros de una instalación de atraque, ésta deberá ser asimismo incorporada a dicha concesión o autorización.

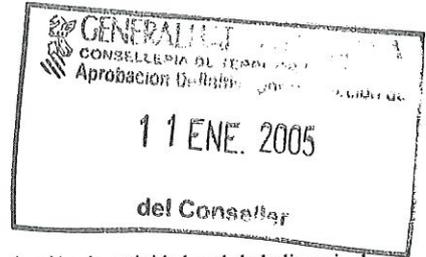
###### *Artículo 107. Plazo de las concesiones.*

1. El plazo de las concesiones será el que se determine en el título correspondiente y no podrá ser superior a 35 años. Para la fijación del mismo se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- a) Vinculación del objeto de la concesión a la actividad portuaria.
- b) Disponibilidad de espacio de dominio público portuario.
- c) Volumen de inversión, y estudio económico financiero.



- d) Plazo de ejecución de las obras contenidas en el proyecto.
- e) Adecuación a la planificación y gestión portuarias.
- f) Incremento de actividad que genere en el puerto.
- g) Vida útil de la inversión a realizar por el concesionario.



2. El vencimiento del plazo de la concesión deberá coincidir con el de la autorización de actividad o el de la licencia de prestación del servicio, y será improrrogable salvo en los siguientes supuestos:

a) Cuando en el título de otorgamiento se haya previsto expresamente la posibilidad de una o varias prórrogas, en cuyo caso, a petición del titular y a juicio de la Autoridad Portuaria, podrá ser prorrogado, sin que el plazo inicial unido al de las prórrogas pueda superar el plazo máximo de 35 años. En las concesiones que tengan como objeto la prestación de servicios portuarios básicos, la suma del plazo inicial previsto en la concesión y el de las prórrogas no podrá exceder del establecido en el artículo 66.1 que le sea de aplicación en aquellos supuestos en los que el número de prestadores del servicio haya sido limitado.

b) Cuando en el título de otorgamiento no se haya previsto la posibilidad de prórroga, pero el concesionario lleve a cabo una inversión relevante no prevista en la concesión que, a juicio de la Autoridad Portuaria, sea de interés para la explotación portuaria y que, en todo caso, sea superior al 20 por ciento del valor actualizado de la inversión prevista en el título concesional, el plazo de vencimiento podrá ser prorrogado, no pudiendo superar en total el plazo máximo de 35 años. La prórroga de la concesión determinará la modificación de las condiciones de la misma, que deberán ser aceptadas por el concesionario con anterioridad a la resolución de otorgamiento de la prórroga.

En las concesiones que tengan como objeto la prestación de servicios portuarios básicos, el plazo inicial unido al de la prórroga no podrá exceder del previsto en el artículo 66.1 que le sea de aplicación cuando el número de prestadores del servicio haya sido limitado.

c) Excepcionalmente, en aquellas concesiones que sean de interés estratégico o relevante para el puerto, la Autoridad Portuaria, previo informe vinculante de Puertos del Estado, podrá autorizar prórrogas no previstas en el título administrativo que, unidas al plazo inicial, superen en total el plazo de 35 años, siempre que el concesionario se comprometa a llevar a cabo una inversión adicional, en los términos señalados en el párrafo b) anterior, que suponga una mejora de la eficacia global del servicio prestado.

En cualquiera de los supuestos anteriores, la suma de los plazos de las prórrogas no podrá ser superior a la mitad del plazo inicial. Para el otorgamiento de cada prórroga será necesario que haya transcurrido, al menos, la tercera parte del plazo de vigencia de la concesión, salvo cuando por circunstancias excepcionales sea autorizado previamente por Puertos del Estado, y que el concesionario se encuentre al corriente del cumplimiento de las obligaciones derivadas de la concesión.

No obstante, cuando en el título de otorgamiento no se haya previsto la prórroga, las obras e instalaciones realizadas por el titular al amparo de la concesión demanial deberán revertir a la Autoridad Portuaria una vez transcurrido el plazo inicial del título administrativo, debiendo modificarse el mismo a fin de adaptarlo a las nuevas circunstancias, incrementando la tasa por ocupación privativa del dominio público portuario en la parte correspondiente a las obras e instalaciones revertidas.

## SECCIÓN 2.ª PROCEDIMIENTO DE OTORGAMIENTO DE LAS CONCESIONES

### *Artículo 108. Iniciación del procedimiento.*

El procedimiento de otorgamiento de una concesión se podrá iniciar a solicitud del interesado o por concurso convocado al efecto por la Autoridad Portuaria.

### *Artículo 109. Requisitos de la solicitud.*

1. Para que la Autoridad Portuaria resuelva sobre la ocupación del dominio público portuario, el interesado deberá formular una solicitud a la que acompañará los siguientes documentos y justificantes:

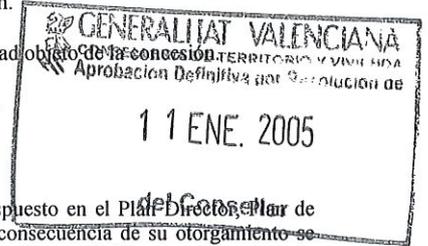
- a) Acreditación de la personalidad del solicitante o, en su caso, de los partícipes en la comunidad o entidad sin personalidad jurídica y justificantes que acrediten encontrarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones de carácter fiscal, laboral y social exigidas por la legislación vigente.

Se considerará que las empresas se encuentran al corriente de las obligaciones de carácter fiscal, cuando concurran las circunstancias previstas en el apartado 1 del artículo 13 del Real Decreto 1098/01, de 12 de



octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas. La acreditación del cumplimiento de dichas circunstancias se efectuará de conformidad con lo regulado en el apartado 2 de dicho artículo.

- b) Acreditación de solvencia económica, técnica y profesional para hacer frente a las obligaciones resultantes de la concesión.
- c) Proyecto básico, que deberá adaptarse al plan especial de ordenación de la zona de servicio del puerto o, en su defecto, al plan de utilización de los espacios portuarios. Incluirá la descripción de las actividades a desarrollar, características de las obras e instalaciones a realizar, que deberán ser conformes con el Plan Director, posibles efectos medioambientales y, en su caso, estudio de impacto ambiental, extensión de la zona de dominio público portuario a ocupar, presupuesto estimado de las obras e instalaciones y otras especificaciones que determine la Autoridad Portuaria.
- d) Memoria económico financiera de la actividad a desarrollar en la concesión.
- e) Cumplimiento de las condiciones específicas para el ejercicio de la actividad objeto de la concesión.
- f) Garantía provisional conforme a lo indicado en el artículo 118 de esta ley.
- g) Otros documentos y justificaciones que sean pertinentes.



2. No se admitirán aquellas solicitudes que se opongan de manera notoria a lo dispuesto en el Plan Director, Plan de utilización, Plan Especial, en su caso, o en la normativa vigente, o cuando como consecuencia de su otorgamiento se puedan originar dentro del puerto situaciones de dominio del mercado susceptibles de afectar a la libre competencia en la prestación de los servicios portuarios básicos o en las actividades y servicios comerciales directamente relacionados con la actividad portuaria, archivándose en el plazo máximo de dos meses, sin más trámite que la audiencia previa al peticionario.

Si la solicitud no reuniera los requisitos exigidos y éstos fueran susceptibles de subsanación, se procederá para ello en la forma prevista en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

*Artículo 110. Procedimiento de otorgamiento.*

1. Presentada una solicitud, la Autoridad Portuaria iniciará un trámite de competencia de proyectos, mediante anuncio, que se publicará en el "Boletín Oficial del Estado", en el que se indicará la apertura de un plazo de un mes para la presentación de otras solicitudes que tengan, según se determine por la Autoridad Portuaria, el mismo o distinto objeto que aquella, y que deberán reunir los requisitos previstos en el artículo anterior. El Consejo de Administración, a propuesta del Director, que será elevada por el Presidente, seleccionará aquella solicitud que, a su juicio, tenga mayor interés portuario, motivado en la captación de nuevos tráficos, compatibilidad con otros usos, inversión, rentabilidad, entre otros, y continuará la tramitación conforme a lo indicado en los apartados siguientes, salvo en los supuestos previstos en el artículo 111.1.b) en los que deberá convocarse un concurso. La Autoridad Portuaria podrá decidir no iniciar el trámite de competencia de proyectos cuando la superficie a ocupar por la concesión sea inferior a 2.500 metros cuadrados o para instalaciones lineales, tales como tuberías de abastecimiento, emisarios submarinos, líneas telefónicas o aéreas, conducciones de gas, entre otras, que sean de uso público o aprovechamiento general.

2. La Autoridad Portuaria procederá, en su caso, a la confrontación del proyecto sobre el terreno y espacio de agua con el fin de determinar su adecuación y viabilidad.

3. Asimismo, se someterá a información pública, durante un plazo no inferior a 20 días, a fin de que se presenten alegaciones sobre la solicitud de concesión que se tramita. Este trámite podrá llevarse a cabo simultáneamente con la petición de informe a las Administraciones urbanísticas, cuando no se encuentre aprobado el plan especial de ordenación de la zona de servicio del puerto. Cuando la solicitud tenga como objeto la ocupación de espacios de dominio público afectos al servicio de los faros, deberá emitirse informe favorable por Puertos del Estado.

El trámite de información pública servirá para cumplimentar el concerniente al procedimiento de evaluación de impacto ambiental, en los casos en los que sea preceptivo el mismo.

4. Se podrá prescindir del trámite de información pública previsto en el apartado anterior para concesiones que tengan como objeto la utilización total o parcial de edificaciones existentes, siempre que no se modifique su arquitectura exterior y sea para usos autorizados en el plan especial de ordenación de la zona de servicio del puerto o, en su defecto, en el plan de utilización de los espacios portuarios.

5. El Director emitirá informe en el que se analizará la procedencia de la solicitud de concesión. En aquellos proyectos que, de acuerdo con la legislación vigente, deban someterse a algún tipo de evaluación de impacto ambiental, el informe será posterior a la resolución del Ministerio de Medio Ambiente.



En el caso de que el informe sea desfavorable, se elevará por el Presidente al Consejo de Administración a fin de que, previa audiencia del interesado, se resuelva lo que estime procedente.

Si el informe fuera favorable a la solicitud de concesión, el Director fijará las condiciones en que podría ser otorgada la misma y se las notificará al peticionario que deberá aceptarlas expresamente. Si éste no hiciera manifestación alguna al respecto en el plazo concedido, se procederá al archivo de todas las actuaciones, con pérdida de la garantía constituida. En los demás supuestos, el Presidente elevará al Consejo de Administración la propuesta de resolución del Director para que adopte el acuerdo que proceda.

6. En el caso de que el Consejo de Administración acuerde la modificación de alguna de las condiciones aceptadas por el peticionario, se someterán a su nueva aceptación en los términos previstos en el apartado anterior.

7. La resolución de otorgamiento de la concesión se publicará en el "Boletín Oficial del Estado", haciéndose constar, al menos, la información relativa al objeto, plazo, tasas, superficie concedida y titular de la concesión.

8. El plazo máximo para notificar la resolución del expediente de la concesión será de ocho meses, transcurrido el cual sin que haya recaído resolución expresa, la correspondiente solicitud se entenderá desestimada.

*Artículo 111. Concursos.*

1. La Autoridad Portuaria podrá convocar concursos para el otorgamiento de concesiones en el dominio público portuario. En cualquier caso, deberán convocarse concursos en los siguientes supuestos:

- a) Concesiones para la prestación de servicios portuarios básicos abiertos al uso general.
- b) Concesiones para terminales de pasajeros o de manipulación y transporte de mercancías dedicadas a usos particulares, cuando haya varias solicitudes de interés portuario o cuando en el trámite de competencia de proyectos a que se refiere el artículo anterior se presenten varios proyectos alternativos de igual o similar interés portuario.
- c) Concesiones de dársenas e instalaciones náutico-deportivas, construidas o no por particulares.
- d) Concesiones de lonjas pesqueras, construidas o no por particulares.

2. La convocatoria del concurso supondrá el archivo de los expedientes de concesión en tramitación que resulten afectados, teniendo derecho el solicitante al cobro de los gastos del proyecto si no resultase adjudicatario del concurso. Los gastos del proyecto serán tasados en las bases del concurso y serán satisfechos por el adjudicatario.

3. El Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria aprobará el pliego de bases del concurso y el pliego de condiciones que regularán el desarrollo de la concesión:

- a) El pliego de bases del concurso contendrá, al menos, los siguientes extremos:
  - 1.º Objeto y requisitos para participar en el concurso.
  - 2.º Criterios para su adjudicación y ponderación de los mismos.
  - 3.º Garantía provisional.

b) El pliego de condiciones que regule el desarrollo de la concesión deberá ajustarse al pliego de condiciones generales de concesiones demaniales que apruebe el Ministro de Fomento y, en su caso, al pliego de condiciones generales de la actividad o del servicio que apruebe Puertos del Estado y a las condiciones particulares de la Autoridad Portuaria.

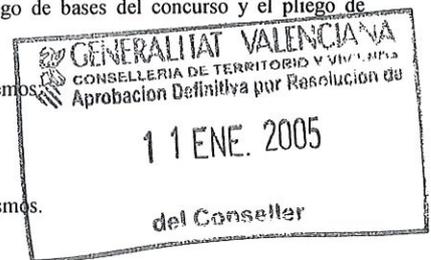
4. La convocatoria del concurso se publicará en el "Boletín Oficial del Estado", pudiéndose presentar ofertas en el plazo establecido, que no podrá ser inferior a 30 días. Dichas ofertas serán abiertas en acto público.

5. Corresponde al Consejo de Administración la resolución del concurso.

6. La oferta seleccionada por el Consejo de Administración deberá someterse a la tramitación prevista en el artículo anterior para el otorgamiento, en su caso, de la correspondiente concesión.

*Artículo 112. Condiciones de otorgamiento.*

1. Entre las condiciones de otorgamiento de la concesión deberán figurar, al menos, las siguientes:



- a) Objeto de la concesión.
- b) Plazo de vigencia.
- c) Zona de dominio público cuya ocupación se concede.
- d) Proyecto básico de las obras o instalaciones autorizadas, con las prescripciones que se fijen, y con inclusión, en el caso de ocupación de espacios de agua, del balizamiento que deba establecerse.
- e) Condiciones de protección del medio ambiente que, en su caso, procedan, incluyendo las necesarias medidas correctoras y, en caso de que fuera preceptiva, las condiciones o prescripciones establecidas en la correspondiente resolución del Ministerio de Medio Ambiente.
- f) Condiciones especiales que deban establecerse en las concesiones que se otorguen en los espacios afectos a las ayudas a la navegación, entre las cuales deberán figurar, al menos, las que garanticen la eficacia del servicio, independencia de accesos y medidas de seguridad.
- g) Tasa por ocupación privativa del dominio público portuario y tasa por aprovechamiento especial del dominio público en el ejercicio de actividades comerciales, industriales y de servicios.
- h) Garantía definitiva o de construcción y garantía de explotación.
- i) Causas de caducidad, conforme a lo previsto en el artículo 123 de esta ley.
- j) Actividad o tráfico mínimo.
- k) Otras condiciones que la Autoridad Portuaria considere necesarias.

2. Las obras se ejecutarán conforme al proyecto de construcción que en cada caso se apruebe por la Autoridad Portuaria, que completará el proyecto básico.

Los proyectos de construcción se ajustarán en lo que respecta a sus exigencias técnicas, contenido, supervisión y replanteo, a las mismas condiciones que las exigidas para las obras de las Autoridades Portuarias.

Puertos del Estado informará técnicamente los proyectos de construcción de obras de infraestructura portuaria de los concesionarios que presenten características singulares desde el punto de vista técnico o económico, con carácter previo a su aprobación por la Autoridad Portuaria.

3. Asimismo, durante la vigencia de la concesión, el titular de la misma vendrá obligado a facilitar la información técnica o económica que le solicite la Autoridad Portuaria en el ejercicio de sus competencias, así como a mantener en buen estado el dominio público portuario, obras e instalaciones, debiendo realizar, a su cargo, las reparaciones que sean precisas. La Autoridad Portuaria podrá inspeccionar, en todo momento, el estado de conservación de los bienes objeto de la concesión y señalar las reparaciones que deban llevarse a cabo cuando éstos afecten a la conservación de los bienes propios del título concesional.

### SECCIÓN 3.ª DISPOSICIONES APLICABLES A LAS CONCESIONES

#### Artículo 113. Modificación de concesiones.

1. La Autoridad Portuaria podrá autorizar a solicitud del interesado modificaciones de las condiciones de una concesión. Cuando una modificación sea sustancial, la solicitud deberá tramitarse de acuerdo con lo establecido en los apartados 2 y siguientes del artículo 110 de esta ley. Si la modificación no es sustancial, requerirá únicamente informe previo del Director de la Autoridad Portuaria, que será elevado por el Presidente al Consejo de Administración para la resolución que proceda.

2. Tendrán el carácter de modificaciones sustanciales, las siguientes:

- a) Modificación del objeto de la concesión.
- b) Ampliación de la superficie de la concesión en más de un 10 por ciento de la fijada en el acta de reconocimiento. A estos efectos, únicamente será admisible la ampliación de la superficie con bienes de dominio público colindantes a los concedidos.
- c) Ampliación del volumen o superficie construida e inicialmente autorizada en más de un 10 por ciento.



d) Ampliación del plazo de la concesión, en los supuestos establecidos en los apartados 2 b) y 2 c) del artículo 107.

e) Modificación de la ubicación de la concesión.

En el cómputo de los límites establecidos, se tendrán en cuenta los valores acumulados de modificaciones anteriores.

*Artículo 114. Revisión de concesiones.*

1. La Autoridad Portuaria revisará las condiciones de una concesión, modificándolas de oficio o a instancia de parte, cuando se den las siguientes circunstancias:

a) Cuando se hayan alterado los supuestos determinantes de su otorgamiento, de tal forma que las circunstancias objetivas que sirvieron de base para el otorgamiento de la concesión hayan variado de modo que no sea posible alcanzar sustancialmente la finalidad de la concesión.

b) En caso de fuerza mayor.

c) Cuando lo exija su adecuación al plan de utilización de los espacios portuarios o al plan especial de ordenación de la zona de servicio del puerto.

d) Cuando lo exija su adecuación a las obras o a la ordenación de terminales previstas en el Plan Director.

En los dos últimos supuestos, el concesionario perjudicado tendrá derecho a indemnización, que se calculará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 124.6 de esta ley. En el supuesto de que la revisión suponga una modificación de la ubicación de la concesión, deberán abonarse, además, los gastos que origine el traslado.

Quando la revisión de la concesión determine reducción de la superficie otorgada, se tramitará como un rescate parcial de la concesión. Asimismo, cuando la revisión de la concesión determine que la continuidad de la explotación de la misma resulte antieconómica, el titular podrá solicitar el rescate total de la concesión.

2. El procedimiento será el que corresponda, según que la modificación sea o no sustancial.

*Artículo 115. División de concesiones.*

1. La concesión podrá dividirse a petición del titular, previa autorización de la Autoridad Portuaria, en las condiciones que ésta dicte y siempre que las obras o instalaciones puedan ser explotadas independientemente.

El titular de la primitiva concesión será el único destinatario de las nuevas concesiones.

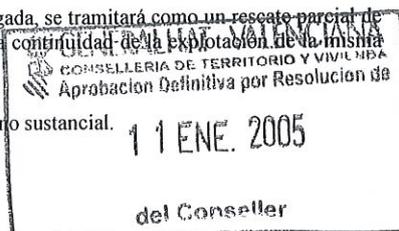
2. Previamente a la resolución sobre la solicitud de división, la Autoridad Portuaria comunicará al peticionario las condiciones en que podría llevarse a cabo. El plazo de cada una de las concesiones resultantes no será superior al que reste de la concesión primitiva, y el objeto de cada una de ellas deberá estar incluido en el objeto de la primitiva concesión.

Aceptadas las condiciones, el Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria dictará la correspondiente resolución. En caso de denegación, se mantendrá la primitiva concesión administrativa en las condiciones en que fue otorgada.

*Artículo 116. Renovación de determinadas concesiones.*

1. Cuando el objeto de una concesión de ocupación de dominio público portuario, extinguida por el transcurso del plazo previsto en el artículo 107 de esta ley, fuese el ejercicio de una actividad amparada por otro título otorgado por la Administración del Estado por un plazo superior, para la extracción de recursos minerales o para usos energéticos o industriales, su titular podrá solicitar, con antelación a su extinción, que se le otorgue una nueva concesión de ocupación de dominio público portuario por un plazo igual al que reste de vigencia a la concesión de la actividad extractiva, energética o industrial, con un máximo de 35 años. Esta renovación de la concesión podrá reiterarse hasta completar el plazo superior.

2. Para el otorgamiento de la nueva concesión de utilización del dominio público, será condición necesaria que se mantenga la misma actividad para la que se otorgó la concesión inicial, que se encuentre el concesionario al corriente en el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la anterior concesión, y que sean aceptadas las condiciones del nuevo título concesional.



*Artículo 117. Actos de transmisión y de gravamen.*

1. En caso de fallecimiento del concesionario, sus causahabientes, a título de herencia o legado, podrán subrogarse, en el plazo de un año, en los derechos y obligaciones de aquél. Transcurrido dicho plazo sin manifestación expresa a la Autoridad Portuaria, se entenderá que renuncian a la concesión.

Si hubiera varios herederos, la Autoridad Portuaria podrá exigirles que designen un representante a todos los efectos.

2. Previa autorización de la Autoridad Portuaria, las concesiones podrán transmitirse por "actos inter vivos", subrogándose el nuevo titular en los derechos y obligaciones derivados de la concesión. La Autoridad Portuaria podrá ejercer los derechos de tanteo y retracto en el plazo de tres meses. Dicho plazo se computará, en el primer caso, desde la notificación por el concesionario de las condiciones en que va a proceder a transmitir la concesión, entre las que necesariamente habrán de reflejarse las relativas al precio y formas de pago. Y, en el caso del retracto, desde que tenga conocimiento expreso la Autoridad Portuaria.

3. Para que la Autoridad Portuaria autorice la transmisión de una concesión se deberán cumplir, al menos, las siguientes condiciones:

- a) Que el concesionario se encuentre al corriente en el cumplimiento de todas las obligaciones derivadas de la concesión.
- b) Que el nuevo titular reúna los requisitos exigidos para el ejercicio de la actividad o prestación del servicio objeto de la concesión.
- c) Que, desde su fecha de otorgamiento, haya transcurrido, al menos, un plazo de dos años. Excepcionalmente, la Autoridad Portuaria podrá autorizar su transmisión antes de que transcurra dicho plazo, siempre que se hayan ejecutado al menos un 50 por ciento de las obras que, en su caso, hayan sido aprobadas.
- d) Que no se originen situaciones de dominio del mercado susceptibles de afectar a la libre competencia dentro del puerto, en la prestación de los servicios portuarios básicos o en las actividades y servicios comerciales directamente relacionados con la actividad portuaria, de acuerdo con lo establecido en el apartado 4.

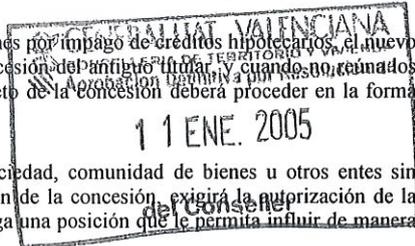
En los supuestos de remate judicial, administrativo o adjudicación de bienes por impago de créditos hipotecarios, el nuevo concesionario deberá subrogarse en las obligaciones derivadas de la concesión del antiguo titular, y cuando no reúna los requisitos para el ejercicio de la actividad o prestación del servicio objeto de la concesión deberá proceder en la forma establecida en el apartado 8.

4. La enajenación de las acciones, participaciones o cuotas de una sociedad, comunidad de bienes u otros entes sin personalidad jurídica que tengan como actividad principal la explotación de la concesión, exigirá la autorización de la Autoridad Portuaria siempre que pueda suponer que el adquirente obtenga una posición que le permita influir de manera efectiva en la gestión o control de dicha sociedad o comunidad.

En el supuesto de que la concesión tenga por objeto la prestación de un servicio portuario básico o el desarrollo de una actividad o servicio comercial directamente relacionado con la actividad portuaria, la transmisión no podrá ser autorizada cuando el adquirente sea titular de una concesión con el mismo objeto o tenga una participación directa o indirecta que le permita influir de manera efectiva en una sociedad o comunidad titular de una concesión cuyo objeto sea el mismo, siempre que ostente una posición dominante en la actividad objeto de la concesión dentro del puerto o cuando como consecuencia de la adquisición pueda adquirirla.

Para la determinación de las situaciones de influencia efectiva en la gestión o control de una entidad y de tenencia de posición dominante en el puerto se estará a lo dispuesto en el artículo 77.1 de esta ley.

5. Si la sociedad titular cambia de denominación social, estará obligada a notificarlo a la Autoridad Portuaria.
6. En el supuesto de adjudicación de la concesión mediante remate judicial o administrativo, la Autoridad Portuaria podrá ejercer el derecho de retracto en el plazo de tres meses, a contar desde el momento en que aquélla tenga conocimiento de la adjudicación.
7. La constitución de hipotecas y otros derechos de garantía sobre las concesiones deberá ser previamente autorizada por la Autoridad Portuaria.
8. Si el adjudicatario de una concesión mediante remate judicial o administrativo o los herederos de un concesionario no cumplieren los requisitos establecidos en este artículo, los nuevos titulares de la concesión deberán transferirla, en el plazo de 12 meses, a un nuevo concesionario que, a estos efectos, no presente limitación alguna.



9. No se inscribirá en el Registro de la Propiedad la transmisión de las concesiones o la constitución de derechos reales sobre las mismas sin que se acompañe certificación de la Autoridad Portuaria acreditativa del cumplimiento de los requisitos exigidos en este artículo y de las cláusulas de la concesión.

#### SECCIÓN 4.ª GARANTÍAS

##### *Artículo 118. Garantía provisional y garantía definitiva.*

1. Los peticionarios de concesiones de dominio público portuario reguladas en esta ley acreditarán ante la Autoridad Portuaria competente, al presentar la solicitud, la prestación de garantía provisional, por un importe del dos por ciento del presupuesto de las obras e instalaciones adscritas a la concesión, cuya realización se proponga, que no podrá ser inferior a 3.000 €.

2. Otorgada la concesión, se constituirá garantía definitiva o de construcción, equivalente al cinco por ciento del presupuesto total de las obras e instalaciones adscritas a la concesión incluidas en el proyecto, que responderá de la ejecución de las obras y del resto de obligaciones derivadas de la concesión.

Si el concesionario no constituye la garantía en el plazo establecido en el título administrativo, se entenderá que renuncia a la concesión.

3. Si el interesado desistiera injustificadamente, a juicio de la Autoridad Portuaria, de la petición o renunciara al título, perderá la garantía constituida.

4. La garantía definitiva o de construcción será devuelta al concesionario en el plazo de un mes desde la aprobación por el Director del reconocimiento de las obras e instalaciones, salvo en los casos de renuncia y caducidad, con deducción de las cantidades que, en su caso, deban hacerse efectivas en concepto de penalizaciones y responsabilidades en que haya podido incurrir el concesionario frente a la Autoridad Portuaria. Previamente a la devolución de esta garantía deberá haberse constituido la garantía de explotación.

##### *Artículo 119. Garantía de explotación.*

1. La garantía de explotación responderá de todas las obligaciones derivadas de la concesión, de las sanciones que por incumplimiento de las condiciones de la misma se puedan imponer a su titular y de los daños y perjuicios que tales incumplimientos puedan ocasionar.

2. La garantía de explotación se determinará en función del importe anual de las tasas que ha de abonar el concesionario, no pudiendo ser inferior a la mitad de dicho importe ni superior al importe anual de las mismas, debiendo actualizarse cada cinco años, en función del importe de las tasas en la fecha de actualización.

3. La garantía de explotación será devuelta a la extinción de la concesión, con deducción de las cantidades que, en su caso, deban hacerse efectivas en concepto de penalización o responsabilidades en que haya podido incurrir el concesionario frente a la Autoridad Portuaria.

##### *Artículo 120. Disposiciones comunes.*

1. Las garantías a que se refiere esta ley se constituirán a disposición del Presidente de la Autoridad Portuaria, serán de carácter solidario respecto al obligado principal, con inclusión de renuncia expresa a los beneficios de orden, división y excusión, de naturaleza irrevocable y de ejecución automática por resolución del Presidente. Para hacer efectivas estas garantías, las Autoridades Portuarias tendrán preferencia sobre cualquiera otros acreedores sea cual fuere la naturaleza de los créditos y el título en que funden su pretensión.

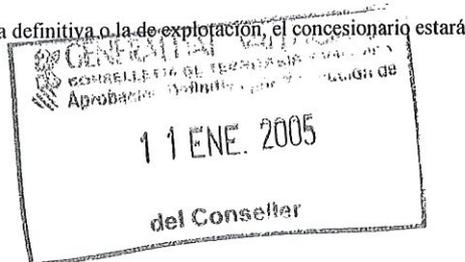
2. Si la Autoridad Portuaria ejecutase total o parcialmente la garantía definitiva o la de explotación, el concesionario estará obligado a completarlas o reponerlas en el plazo de un mes.

#### CAPÍTULO VII. EXTINCIÓN DE AUTORIZACIONES Y CONCESIONES

##### *Artículo 121. Causas de extinción.*

Las autorizaciones y concesiones se extinguirán por:

- Vencimiento del plazo de otorgamiento.
- Revisión de oficio, en los supuestos establecidos en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.



- c) Renuncia del titular, que sólo podrá ser aceptada por la Autoridad Portuaria cuando no cause perjuicio a ésta o a terceros.
- d) Mutuo acuerdo entre la Autoridad Portuaria y el titular.
- e) Disolución o extinción de la sociedad, salvo en los supuestos de fusión o escisión.
- f) Revocación.
- g) Caducidad.
- h) Rescate, cuando se trate de concesiones.
- i) Extinción de la autorización o de la licencia de la que el título demanial sea soporte.

*Artículo 122. Revocación de autorizaciones y concesiones.*

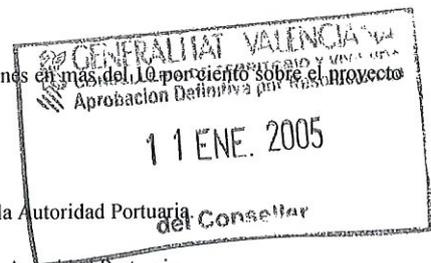
1. Las autorizaciones podrán ser revocadas unilateralmente, en cualquier momento y sin derecho a indemnización, cuando resulten incompatibles con obras o planes que, aprobados con posterioridad, entorpezcan la explotación portuaria o impidan la utilización del espacio portuario para actividades de mayor interés portuario. Corresponderá a la Autoridad Portuaria apreciar las circunstancias anteriores mediante resolución motivada, previa audiencia del titular de la autorización.

2. Las concesiones pueden ser revocadas por la Autoridad Portuaria, sin derecho a indemnización, cuando se hayan alterado los supuestos determinantes de su otorgamiento que impliquen la imposibilidad material o jurídica de la continuación en el disfrute de la concesión y en casos de fuerza mayor, cuando, en ambos supuestos, no sea posible la revisión del título de otorgamiento.

*Artículo 123. Caducidad.*

1. Serán causa de caducidad de la autorización o concesión, los siguientes incumplimientos:

- a) No iniciación, paralización o no terminación de las obras por causas no justificadas, durante el plazo que se fije en las condiciones del título.
- b) Impago de una liquidación por cualquiera de las tasas giradas por la Autoridad Portuaria durante un plazo de seis meses, en el caso de las autorizaciones, y de 12 meses en el caso de las concesiones.  
Para iniciar el expediente de caducidad será suficiente que no se haya efectuado el ingreso en período voluntario. Una vez iniciado, se podrá acordar su archivo si antes de dictar resolución se produce el abono de lo adeudado, en el procedimiento de apremio, y se constituye la garantía que al respecto fije la Autoridad Portuaria.
- c) Falta de actividad o de prestación del servicio, durante un período de seis meses, en el caso de autorizaciones, y de 12 meses en el caso de las concesiones, a no ser que, a juicio de la Autoridad Portuaria, obedezca a causa justificada.
- d) Ocupación del dominio público no otorgado.
- e) Incremento de la superficie, volumen o altura de las instalaciones en más del 10 por ciento sobre el proyecto autorizado.
- f) Desarrollo de actividades que no figuren en el objeto del título.
- g) Cesión a un tercero del uso total o parcial, sin autorización de la Autoridad Portuaria.
- h) Transferencia del título de otorgamiento, sin autorización de la Autoridad Portuaria.
- i) Constitución de hipotecas y otros derechos de garantía, sin autorización de la Autoridad Portuaria.
- j) No reposición o complemento de las garantías definitiva o de explotación, previo requerimiento de la Autoridad Portuaria.
- k) Incumplimiento de otras condiciones cuya inobservancia esté expresamente prevista como causa de caducidad en el título de otorgamiento.



2. Para declarar la caducidad, se seguirá el siguiente procedimiento, debiendo notificarse la resolución expresa del mismo en el plazo de seis meses desde el acuerdo de incoación:

a) Constatada la existencia de alguno de los supuestos referidos, el Director de la Autoridad Portuaria incoará el correspondiente expediente de caducidad, pudiendo adoptar las medidas de carácter provisional que estime convenientes, lo cual se pondrá en conocimiento del titular, concediéndole un plazo de 10 días para que formule las alegaciones y acompañe los oportunos documentos y justificaciones.

Las medidas de carácter provisional podrán consistir en la paralización inmediata de las obras, la suspensión de la actividad, uso y explotación de las instalaciones, la prestación de garantías y cualesquiera otras que resulten necesarias para asegurar la eficacia de la resolución que pudiera recaer. Para lograr la efectividad de tales medidas la Autoridad Portuaria interesará de la autoridad gubernativa competente, cuando sea necesario, la colaboración de la fuerza pública.

b) Formuladas las alegaciones o transcurrido el plazo para llevarlas a cabo, el Director de la Autoridad Portuaria dictará propuesta de resolución que será elevada por el Presidente al Consejo de Administración, previo dictamen del Consejo de Estado en el caso de que se trate de concesiones y se formule oposición, de acuerdo con lo previsto en el artículo 22.12 de la Ley Orgánica 3/80, de 22 de abril, del Consejo de Estado.

3. La declaración de caducidad comportará la pérdida de las garantías constituidas.

*Artículo 124. Rescate de concesiones.*

1. En el caso de que el dominio público otorgado fuera necesario, total o parcialmente, para la ejecución de obras, la ordenación de terminales o la prestación de servicios portuarios y que, para realizar aquéllas o prestar éstos, fuera preciso disponer de los bienes otorgados en concesión o utilizar o demoler las obras autorizadas, la Autoridad Portuaria, previa indemnización al titular, podrá proceder al rescate de la concesión.

2. El rescate de la concesión exigirá la previa declaración del interés portuario de las obras o de los servicios y el acuerdo de la necesidad de ocupación de los bienes y derechos afectados por aquellos. Corresponde al Consejo de Administración la declaración del interés portuario y al Presidente, previa audiencia del interesado, el acuerdo de necesidad de ocupación. La declaración de urgencia de la ocupación, cuando proceda, corresponderá adoptarla al Ministro de Fomento.

El interés portuario se entenderá implícito con la aprobación de los planes de utilización de los espacios portuarios. Asimismo, la aprobación de los proyectos llevará implícita la declaración del interés portuario de las obras y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos afectados por las mismas.

3. Cuando el rescate implique la necesidad de ocupación de sólo una parte de la concesión, de tal modo que a consecuencia de aquél resulte antieconómica para el concesionario la explotación de la parte no rescatada, el titular podrá solicitar de la Autoridad Portuaria su rescate total.

4. La Autoridad Portuaria y el titular de la concesión podrán convenir el valor del rescate.

En el supuesto de no llegar a un acuerdo, el valor del rescate será fijado por la Autoridad Portuaria de conformidad con los criterios establecidos en el apartado 6 de este artículo. Dicha valoración será notificada al concesionario a fin de que, en el plazo de 10 días, presente las alegaciones que estime pertinentes.

5. El Director de la Autoridad Portuaria, a la vista de las alegaciones formuladas, dictará propuesta de resolución.

En el caso de que el concesionario haya manifestado oposición al rescate, se deberá solicitar dictamen del Consejo de Estado, de conformidad con lo establecido en el artículo 22.12 de la Ley Orgánica 3/80, de 22 de abril, del Consejo de Estado.

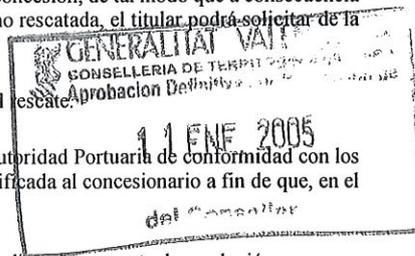
Corresponde al Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria dictar la correspondiente resolución.

6. La valoración de las concesiones, en caso de rescate total o parcial, atenderá a los siguientes conceptos:

a) El coste de las obras rescatadas actualizadas con el IPC, multiplicado por el cociente entre el período de concesión restante y el total.

En cualquier caso, no se tendrán en cuenta las obras e instalaciones realizadas por el concesionario sin previa autorización de la Autoridad Portuaria, que pasarán al dominio público portuario sin derecho a indemnización.

b) La pérdida de beneficios imputables al rescate total o parcial de la concesión durante el período de concesión restante, con un máximo de tres anualidades. Para ello, se computará el beneficio medio anual de las actividades ordinarias realizadas en la concesión en los cuatro ejercicios anteriores, o en los dos últimos ejercicios si es más



favorable para el concesionario.

7. El pago del valor del rescate podrá realizarse en dinero, mediante el otorgamiento de otra concesión o, en caso de rescate parcial, con la modificación de las condiciones de la concesión. En estos dos últimos supuestos se requerirá la conformidad del concesionario.

*Artículo 125. Efectos de la extinción.*

1. Extinguida la autorización o concesión, el titular tendrá derecho a retirar fuera del espacio portuario los materiales, equipos o instalaciones desmontables que no revertan gratuitamente a la Autoridad Portuaria en función de lo previsto en el título, estando obligado a hacerlo cuando así lo determine la Autoridad Portuaria, la cual podrá efectuar la retirada con cargo al titular de la autorización o concesión extinguida, cuando el mismo no la efectúe en el momento o plazo que se le indique.

2. En todos los casos de extinción de una concesión, la Autoridad Portuaria decidirá sobre el mantenimiento de las obras e instalaciones no desmontables, que revertirán gratuitamente y libre de cargas a la Autoridad Portuaria, o decidirá su levantamiento y retirada del dominio público por aquél y a sus expensas.

Si la Autoridad Portuaria no se pronunciara expresamente, se entenderá que opta por su mantenimiento, sin perjuicio de que, previamente a la fecha de extinción, pueda decidir su levantamiento y retirada.

En el caso de que la Autoridad Portuaria haya optado por el levantamiento de las obras e instalaciones, el titular retirará las mismas en el plazo fijado por aquélla, pudiendo la Autoridad Portuaria ejecutar subsidiariamente los trabajos que no haya efectuado el titular en el plazo concedido.

Si la Autoridad Portuaria hubiese optado por el mantenimiento, el titular procederá a la reparación de las obras e instalaciones en el plazo y condiciones indicadas por aquélla.

La Autoridad Portuaria, sin más trámite, tomará posesión de los bienes e instalaciones, pudiendo solicitar a las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telefonía la suspensión del correspondiente suministro.

3. La Autoridad Portuaria no asumirá ningún tipo de obligación laboral o económica del titular de la autorización o concesión, vinculada o no a la actividad objeto del título extinguido.

**CAPÍTULO VIII. DEL CONTRATO DE CONCESION DE OBRAS PUBLICAS PORTUARIAS**

*Artículo 126. El contrato de concesión de obras públicas portuarias.*

1. Las Autoridades Portuarias podrán promover la construcción de obras públicas portuarias en régimen de concesión administrativa.

2. En el ámbito portuario, los contratos de concesión de obras públicas tendrán por objeto la construcción y explotación o solamente la explotación siempre que se encuentren abiertas al uso público o aprovechamiento general de:

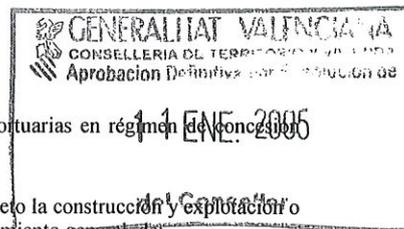
- a) Un nuevo puerto o una parte nueva de un puerto que sean susceptibles de explotación totalmente independiente.
- b) Infraestructuras portuarias de defensa, de abrigo, de accesos marítimos, de muelles y otras obras de atraque.

3. La construcción y explotación de la obra pública portuaria objeto de la concesión se efectuará a riesgo y ventura del concesionario, quien asumirá los riesgos económicos derivados de su ejecución y explotación en los términos y con el alcance previstos en la legislación general reguladora del contrato de concesión de obras públicas.

Sin perjuicio de lo anterior, el contrato de concesión de obra pública portuaria reconocerá al concesionario el derecho a percibir una retribución consistente en la explotación de la totalidad o de parte de la obra, o dicho derecho acompañado del de percibir un precio o el otorgamiento de una concesión demanial, o en cualquier otra modalidad de financiación de las obras reguladas en la legislación general reguladora del contrato de concesión de obras públicas.

A estos efectos, se entiende por explotación de una obra pública portuaria la puesta a disposición de la misma a favor de los prestadores de servicios o de los usuarios de aquélla para su ocupación, utilización o aprovechamiento, a cambio de la correspondiente retribución económica.

4. En el caso de que el contrato tenga como único objeto la explotación de obras ya construidas, el concesionario vendrá asimismo obligado a la conservación, reparación o reposición de la obra principal y de las accesorias conforme a lo previsto en la legislación general reguladora del contrato de concesión de obras públicas.



5. El contrato de concesión de obras públicas portuarias habilitará directamente para la ocupación del dominio público en el que deba construirse la obra pública portuaria que constituya su objeto, siendo de aplicación lo dispuesto en esta ley a los efectos del régimen económico y de utilización del dominio público portuario estatal.

6. El contrato de concesión de obras públicas portuarias no habilita al contratista para prestar servicios portuarios básicos sobre la obra que constituye su objeto. La prestación de servicios portuarios básicos sobre esta infraestructura requerirá la obtención de la licencia correspondiente, de acuerdo con lo previsto en el título III de esta ley.

7. En los pliegos de condiciones de las concesiones de obras públicas portuarias que vayan a servir de soporte para la prestación de servicios portuarios básicos, deberá señalarse expresamente si se va a admitir la utilización de la misma por todos los titulares de licencias o por un único prestador. En el primer caso, se impondrá al adjudicatario la obligación de admitir la ocupación o utilización de la obra por los titulares de licencias de prestación de servicios portuarios básicos abiertos al uso general a cambio de la correspondiente retribución económica. En el segundo supuesto, cada licitador deberá señalar expresamente si, en caso de resultar adjudicatario, va a prestar por sí o a través de un tercero tales servicios. En cualquier caso, la Autoridad Portuaria deberá establecer las previsiones que garanticen que la prestación de los servicios portuarios básicos se hará respetando lo establecido en el título III de esta ley. Todo ello deberá estar contemplado en la documentación que apruebe la Autoridad Portuaria para la licitación, en la que constituye la oferta de cada licitador y, finalmente, en el propio contrato.

8. Las concesiones de obras públicas portuarias se otorgarán por el plazo que se acuerde en el pliego de cláusulas administrativas particulares, que no podrá exceder de 40 años.

Los plazos fijados en los pliegos de condiciones podrán ser prorrogados de forma expresa hasta el límite establecido en el párrafo anterior y reducidos de acuerdo con lo previsto en la legislación general reguladora del contrato de concesión de obras públicas.

Los plazos fijados en los pliegos de condiciones podrán ser prorrogados potestativamente, más allá del límite establecido, hasta los 60 años, con el único y exclusivo objeto de restablecer el equilibrio económico del contrato o, excepcionalmente, para satisfacer los derechos de los acreedores en el caso en que los derechos de crédito del concesionario hayan sido objeto de titularización. En estos casos deberá emitir informe vinculante Puertos del Estado.

9. Puertos del Estado informará técnicamente los proyectos de obras portuarias que vayan a realizarse al amparo de un contrato de concesión de obras públicas portuarias.

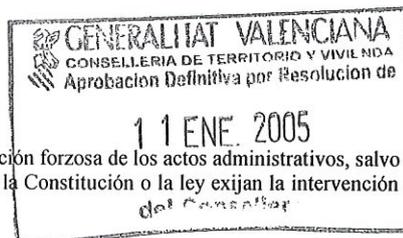
10. A fin de dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 35.5 de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, previamente a la aprobación del proyecto correspondiente a un nuevo puerto comercial, por orden del Ministerio de Fomento se resolverá sobre la inclusión del futuro puerto en el ámbito competencial de una Autoridad Portuaria ya existente o de una Autoridad Portuaria creada al efecto, que será quien adjudique el correspondiente contrato de concesión de obras públicas portuarias.

11. En materia de obras públicas portuarias habrá de estarse a lo dispuesto en esta ley y en la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, sin perjuicio de que en todo aquello no previsto en ellas serán de aplicación, para el contrato de concesión de obras públicas portuarias, las prescripciones contenidas en la legislación general reguladora del contrato de concesión de obras públicas.

#### CAPÍTULO IX. MEDIOS DE EJECUCION

##### *Artículo 127. Ejecución forzosa.*

La Autoridad Portuaria podrá proceder, previo apercibimiento, a la ejecución forzosa de los actos administrativos, salvo en los supuestos en que se suspenda la ejecución de los mismos, o cuando la Constitución o la ley exijan la intervención de los tribunales.



La ejecución forzosa de las resoluciones de las Autoridades Portuarias se regirá por lo establecido en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

##### *Artículo 128. Desahucio administrativo.*

El desahucio administrativo de quienes ocupen de forma indebida y sin título bastante bienes del dominio público portuario se acordará previo requerimiento al usurpador para que cese en su actuación, con un plazo de 10 días para que pueda presentar alegaciones, y en caso de resistencia activa o pasiva a dicho requerimiento. Los gastos que se causen serán a cuenta de los desahuciados.

Corresponde al Consejo de Administración acordar el desahucio, pudiendo solicitar de la autoridad gubernativa correspondiente la colaboración de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad, cuando sea necesario.



CAPÍTULO X. DEL MEDIO AMBIENTE Y DE LA SEGURIDAD

*Artículo 129. Prevención y lucha contra la contaminación en el dominio público portuario.*

1. Se prohíben los vertidos o emisiones contaminantes, ya sean sólidos, líquidos o gaseosos, en el dominio público portuario, procedentes de buques o de medios flotantes de cualquier tipo.

No tienen la consideración de vertidos las obras de relleno con materiales de origen terrestre o marítimo para la modificación o ampliación de puertos.

2. Las instalaciones de manipulación y transporte de mercancías, las refinerías de petróleo, las factorías químicas y petroquímicas, las instalaciones de almacenamiento y distribución de productos químicos y petroquímicos, las instalaciones para el abastecimiento de combustibles a buques, los astilleros e instalaciones de reparación naval, así como cualquier otra actividad comercial o industrial que se desarrolle en el dominio público portuario, deberán contar con medios suficientes para la prevención y lucha contra la contaminación accidental, marina, atmosférica y terrestre, de acuerdo con lo establecido en la normativa aplicable y, en su caso, en los pliegos reguladores de los servicios portuarios básicos, en los pliegos de condiciones generales para la prestación de servicios comerciales y en las condiciones particulares fijadas por la Autoridad Portuaria en el contenido de las licencias o en las cláusulas de las autorizaciones y concesiones.

Dichas instalaciones deberán contar con un plan de contingencias por contaminación accidental, que será tenido en cuenta por la Autoridad Portuaria correspondiente para la elaboración del plan interior de contingencias del puerto, que será aprobado de acuerdo con lo previsto en la normativa aplicable. El plan interior de contingencias formará parte de las ordenanzas del puerto.

La disponibilidad de estos medios será exigida por la Autoridad Portuaria para autorizar la prestación de los servicios y el funcionamiento de las instalaciones portuarias incluidas en el apartado anterior.

3. Las Autoridades Portuarias colaborarán con las Administraciones competentes en la prevención y control de las emergencias por contaminación accidental en la zona de servicio de los puertos que gestionen.

4. Todos los vertidos desde tierra al mar requerirán autorización de la Administración competente, sin perjuicio de la autorización o concesión de ocupación de dominio público que, en su caso, otorgará la Autoridad Portuaria.

*Artículo 130. Recepción de desechos y residuos procedentes de buques.*

1. Los desechos generados por buques deberán descargarse a tierra, debiendo solicitar a tal efecto el servicio de recepción de desechos generados por buques regulado en el artículo 87 de esta ley.

2. Las refinerías de petróleo, factorías químicas y petroquímicas, instalaciones para el almacenamiento y distribución de productos químicos y petroquímicos, instalaciones para el abastecimiento de combustibles líquidos que posean terminales de carga o descarga de hidrocarburos en zonas portuarias, así como los astilleros e instalaciones de reparación naval deberán disponer, en las cercanías de los terminales y muelles, de instalaciones para la recepción y tratamiento de residuos de la carga de los buques con destino a dichas instalaciones, las aguas de limpieza de bodegas, de lastre o de sentinas, así como de los medios necesarios para prevenir y combatir los derrames.

La disponibilidad de estas instalaciones y medios será exigida por la Autoridad Portuaria para autorizar el funcionamiento de las instalaciones portuarias incluidas en el apartado anterior, sin perjuicio de las autorizaciones que sean exigibles por otras Administraciones.

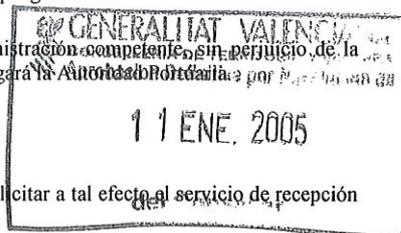
En el supuesto de buques que no tengan como destino alguna de las instalaciones referidas en el párrafo anterior, corresponderá a las empresas que efectúen las operaciones de carga o descarga del buque garantizar la recepción de residuos de carga procedentes del mismo, si los hubiere, así como los que se encuentren en las zonas de tránsito y maniobra, evitando y combatiendo, en su caso, los derrames accidentales.

*Artículo 131. Obras de dragado.*

1. Toda ejecución de obras de dragado o el vertido de los productos de dragado en el dominio público portuario, sobre la base del correspondiente proyecto, requerirá autorización de la Autoridad Portuaria.

Cuando las obras de dragado o el vertido de los productos de dragado puedan afectar a la seguridad de la navegación en la zona portuaria, particularmente en los canales de acceso y en las zonas de fondeo y maniobra, se exigirá informe previo y favorable de la Administración marítima.

2. Las obras de dragado que se ejecuten fuera del dominio público portuario para rellenos portuarios requerirá autorización de la correspondiente demarcación o servicio periférico de costas. Asimismo, el vertido fuera de las aguas de la zona de



servicio del puerto de los productos de los dragados portuarios deberá ser autorizado por la Administración marítima, previo informe de la demarcación o servicio periférico de costas.

3. Los proyectos de dragado incluirán un estudio de la gestión de los productos de dragado, y en particular la localización de la zona o zonas de vertido y su tratamiento.

Respecto del dragado portuario, se incorporará al proyecto, cuando proceda, un estudio sobre la posible localización de restos arqueológicos que se someterán a informe de la Administración competente en materia de arqueología. Cuando el dragado se ejecute fuera de la zona I o interior de las aguas portuarias, se incluirá, además, un estudio de evaluación de sus efectos sobre la dinámica litoral y la biosfera marina, que se someterá a informe de las Administraciones competentes en materia de pesca y medio ambiente con carácter previo a su autorización.

Con relación a los vertidos procedentes de las obras de dragado deberán efectuarse los estudios o análisis necesarios que permitan valorar los efectos de la actuación sobre la sedimentología litoral y la biosfera submarina, así como, en su caso, la capacidad contaminante de los vertidos, y se someterá a informe de las Administraciones competentes en materia de medio ambiente y de pesca.

La Autoridad Portuaria remitirá a la Administración marítima y a la comunidad autónoma correspondiente los datos de las cantidades vertidas del material de dragado, la localización de la zona o zonas de vertido y, cuando exista riesgo de que el posible desplazamiento del material afecte a la navegación marítima, se remitirá a aquella los resultados del seguimiento de la evolución de dicho material vertido.

Cuando el proyecto de dragado se someta, independientemente o junto a otros proyectos, al procedimiento previsto en la legislación sobre evaluación de impacto ambiental, deberán incluirse los estudios mencionados y solicitarse asimismo los informes de la Administración marítima y de las Administraciones competentes en materia de medio ambiente, pesca y arqueología en el curso de dicho procedimiento.

*Artículo 132. Planes de emergencia y seguridad.*

1. La Autoridad Portuaria controlará en el ámbito portuario el cumplimiento de la normativa que afecte a la admisión, manipulación y almacenamiento de mercancías peligrosas, así como el cumplimiento de las obligaciones de coordinación de actividades establecido en el artículo 24 de la Ley 31/95, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales, y de la normativa que afecte a los sistemas de seguridad, incluidos los que se refieran a la protección ante actos antisociales y terroristas, sin perjuicio de las competencias que correspondan a otros órganos de las Administraciones públicas y de las responsabilidades que en esta materia correspondan a los usuarios y concesionarios del puerto.
2. De acuerdo con lo previsto en la legislación vigente sobre prevención y control de emergencias, cada Autoridad Portuaria elaborará un plan de emergencia interior para cada puerto que gestiona, el cual, una vez aprobado de acuerdo con lo previsto en la normativa aplicable, formará parte de las ordenanzas portuarias.
3. Cada Autoridad Portuaria elaborará, previo informe favorable del Ministerio del Interior y del órgano autonómico con competencias en materia de seguridad pública sobre aquellos aspectos que sean de su competencia, un plan para la protección de buques, pasajeros y mercancías en las áreas portuarias contra actos antisociales y terroristas que, una vez aprobado de acuerdo con lo previsto en la normativa aplicable, formará parte de las ordenanzas portuarias.



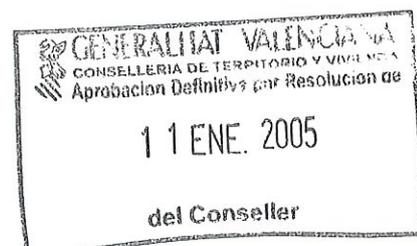
## 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 2.1. ALTERNATIVAS PONDERADAS Y ESCOGIDAS ACREDITANDO QUE LA SOLUCIÓN PROPUESTA CONSTITUYE UNA UNIDAD FUNCIONAL BIEN INTEGRADA Y CONECTADA CON LAS ÁREAS COLINDANTES.

Se han estudiado diferentes alternativas, llegando a la conclusión de que en este área la única solución correcta es la basada en la zonificación del Plan de Utilización de los Espacios Portuarios dependientes de la Autoridad Portuaria de Castellón, denominado abreviadamente Plan de Usos del Puerto de Castellón, y de continuar la trama estructural viaria que conecta los accesos al puerto, el sector industrial colindante, y la red ferroviaria.

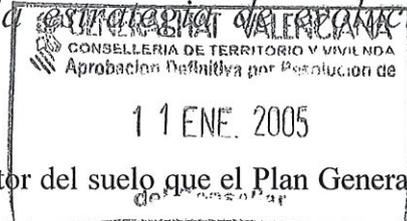
Asimismo se han barajado diferentes alternativas en cuanto a la ubicación de las zonas de uso terciario escogiéndose la solución que opta por situarlas en la zona norte de la actuación, como prolongación de los usos existentes y manteniendo el criterio de abrir el Grao de Castellón al mar.

La solución que se propone está perfectamente integrada y conectada con las áreas colindantes y mantiene los criterios y directrices fijados por el Plan General de Castellón, compaginándolo con las necesidades de un puerto comercial en auge y con gran movimiento de mercancías.



## 2.2. JUSTIFICACIÓN DE SU ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

### 2.2.1. *Directrices definitorias de la estrategia de ocupación urbana y ocupación del territorio.*



La actuación propuesta se circunscribe a un sector del suelo que el Plan General de Castellón califica como suelo urbanizable dotacional (plan especial puerto) con las siglas ID-PO. Se ha procurado mantener íntegramente los parámetros existentes en el Plan, de tal modo que la propuesta no altera ni modifica las características de otras zonas próximas. La ordenación, por tanto, no afectará a los sectores del suelo urbanizable cercanos, aunque, lógicamente, deberán estar interconectadas las infraestructuras para lograr una coherencia en la red de servicios municipal.

En cualquier caso, el PGOU propone de manera irrenunciable una mayor integración Puerto - Ciudad a través de la ampliación del espacio urbano Plaza del Mar, para permitir una recalificación muy positiva para el Grao y su interconexión con Castellón. Este Plan mantiene este criterio de modo que se crea una gran zona de usos terciario paralela a todo el frente de la ciudad y se facilita la penetración total de la circulación peatonal y por varios puntos la circulación rodada.

Por otra parte, es claro el desarrollo turístico al Norte del Puerto y el industrial al Sur del mismo. Por ello el Plan General delimitó un área en la zona del Serrallo de 24'8 Has. como apoyo logístico al Puerto, con dos objetivos:

1.- El hacer bascular el peso de actividad portuaria hacia el Sur y permitir una adecuada conexión turística hacia el Norte.

2.- Regenerar la zona Sur del Grao donde se agolpan más de 500 viviendas en una situación que es necesario corregir.

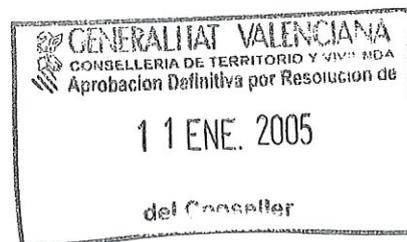
El crecimiento del puerto de Castellón ha ido en este sentido, de modo que se respetan totalmente las directrices fijadas por el Plan General.



Respecto del acceso al puerto se señalan y reservan los terrenos necesarios, según el proyecto en construcción redactado por el Ministerio de Fomento.

### 2.2.2. *Fichas de planeamiento.*

Tal como de ha comentado, el Plan General no incluye la ficha de planeamiento como guía del diseño del presente plan especial.



## 2.3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA E INFORMACIÓN URBANÍSTICA DE DICHAS MAGNITUDES EN EL SECTOR.

La descripción de la ordenación pormenorizada ha sido explicada en los apartados anteriores, no obstante es necesario hacer hincapié en la estructura de la red viaria, que es el elemento generador de toda la configuración urbanística.

Tal y como se puede ver en los documentos del plan especial, el área se configura de modo autónomo, pudiendo desarrollarse con independencia de los intereses de gestionar los sectores del resto del municipio, calificados como suelo urbanizable o incluso como suelo urbano, aunque se ha estudiado la trama viaria y las conexiones para que permita una compatibilidad completa con el resto del territorio.

La propuesta trata de urbanizar la zona por medio de un diseño que se integra perfectamente con la trama existente, previendo los accesos de tráfico rodado, peatonales y de la vía del ferrocarril. Dada la extensión del recinto portuario, que abarca todo el frente marítimo del Grao de Castellón y de su zona industrial, se ha estructurado de modo que las zonas de usos terciarios y comerciales se sitúen junto a la zona residencial y las zonas de almacenes, industrial y otros usos se ubiquen en los muelles y en el frente marítimo situado en la zona industrial al sur del casco urbano.



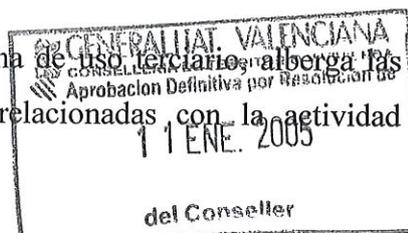
El Plan Especial contempla tres fases de construcción del puerto, la primera es el puerto existente en la actualidad, la segunda es la ampliación del dique norte, con las obras terminadas, y la tercera sería la correspondiente a la dársena sur, que está en fase de construcción.

El esquema urbano diseñado se plantea de modo que exista una estructura urbanística coherente que cumpla con todos los requisitos que se necesitan para un municipio con criterios de desarrollo de alta calidad urbana, con una estructurada jerarquía de zonas y viales que suponen un perfecto funcionamiento de los usos que se van a realizar.

La zona norte (**ZIP-1**), en parte de reciente construcción, está destinado fundamentalmente a actividades industriales portuarias relacionadas con la importación de materias primas para la industria cerámica, así como para las terminales polivalentes destinadas a la exportación de productos cerámicos.

La dársena sur (**ZIP-2**), en fase de construcción, se destinará a albergar actividades industriales portuarias, relacionadas con el sector petroquímico y energético, así como con el sector cerámico. Esta zona se configura como una plataforma estratégica para la logística en la provincia de Castellón.

La zona **ZTP**, calificada según este plan como zona de uso terciario, alberga las actividades lúdico-recreativas, comerciales y oficinas relacionadas con la actividad desarrollada en el puerto.



Todo el área circundante al muelle pesquero costa, muelle pesquero norte y dársena pesquera, donde se realizan las actividades relacionadas directamente con la pesca, se engloban dentro de la zona **ZP-PE**.

Del mismo modo, la zona **ZP-NR**, está destinada a albergar las actividades náuticas y recreativas desarrolladas en el puerto, como son el club náutico o el puerto deportivo.

La zona **ZP-FE**, alberga todas las edificaciones e instalaciones relacionadas con las infraestructuras ferroviarias localizadas en el área.



La zona ZVL, alberga el llamado "Jardín del Puerto". En la actualidad hay una propuesta de convenio entre el Ayuntamiento de Castellón y la Autoridad Portuaria para la exclusión de esta zona verde de la zona de servicio y la cesión de su uso a la Administración local.

Dentro de las zonas calificadas como infraestructuras (INF), se engloba toda el área destinada a dar servicio al resto de zonas del puerto y a la comunicación entre ellas. Se sitúan principalmente en el perímetro exterior de los diques.

Es importante señalar que todas las edificaciones del área se resuelven con una altura limitada, siendo de modo que no se rompa el perfil del horizonte marítimo y no se impida la visión del mar desde la población.

A continuación de incluyen los cuadros numéricos que detallan las superficies y aprovechamientos del área.

MANZANA	ZIP-1	ZIP-2	ZTP1	ZTP2	ZP-PE	ZP-NR	INF	ZVL	ZP-FE
	IND-PORTU-1	IND-PORTU-2	TERCIARIO	TERCIARIO	PESQUERO	NAUTICO	INFRAEST.	Z.VERDE	FERROVIAR.
Nº	SUPERFICIE m2	SUPERFICIE m2	SUPERFICIE m2	SUPERFICIE m2	SUPERFICIE m2	SUPERFICIE m2	SUPERFICIE m2	SUPERFICIE m2	SUPERFICIE m2
1	214.317,00	1.297.921,00	23.337,00	36.791,00	81.945,00	19.045,00	30.725,00	6.057,00	107.448,00
2	652.125,00	36.845,00	7.909,00				7.153,00		43.042,00
3	80.708,00	27.428,00	21.393,00				38.446,00		
4	155.386,00	4.569,00	112.140,00				38.161,00		
5			169.396,00				2.835,00		
6			3.665,00				3.457,00		
7									
8									
<b>TOTAL</b>	<b>1.102.536,00</b>	<b>1.366.763,00</b>	<b>337.840,00</b>	<b>36.791,00</b>	<b>81.945,00</b>	<b>19.045,00</b>	<b>120.777,00</b>	<b>6.057,00</b>	<b>150.490,00</b>

ZONA	SUPERF m2	EDIF. m2c/m2neto	AP.OBJ. m2c
ZIP-1	1.102.536,00	0,80	882.028,80
ZIP-2	1.366.763,00	0,80	1.093.410,40
ZTP1	337.840,00	2,00	675.680,00
ZTP2	36.791,00	1,00	36.791,00
ZP-PE	81.945,00	1,00	81.945,00
ZP-NR	19.045,00	2,50	47.612,50
INF	120.777,00		
ZVL	6.057,00		
ZP-FE	150.490,00	0,50	
VIARIO	226.520,00		
<b>TOTAL</b>	<b>3.448.764,00</b>		<b>2.892.712,70</b>



## 2.4. DEFINICIÓN, CÁMPUTO Y JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES Y ELEMENTOS PROPIOS DE LA RED SECUNDARIA.

En este sector de planeamiento especial de uso dotacional no es exigible el cumplimiento de los estándares expresados en el anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

## 2.5. DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS QUE PUEDEN SER OBJETO DE ORDENACIÓN MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE.

No es necesario ningún estudio de detalle, no obstante, la Autoridad Portuaria, cuando lo considere oportuno, podrá llevar a cabo un estudio de detalle de cualquier zona dentro del ámbito del plan especial.



## 2.6. ADECUACIÓN AL PLAN DE UTILIZACIÓN DE LOS ESPACIOS PORTUARIOS DEPENDIENTES DE LA AUTORIDAD PORTUARIA DE CASTELLÓN.

El presente Plan Especial se adapta a lo especificado en el Plan de Utilización de los Espacios Portuarios.

Los usos básicos contemplados en cada zona de calificación urbanística son los que se recogen en el primer apartado del Plan de Utilización y que a su vez se deducen de la Ley 48/2003 de 26 de Noviembre sobre régimen económico y de prestación de servicios de los puertos de interés general. Los usos a que se hace referencia son los que el Plan de Utilización otorga a la zona



de servicio terrestre. Estos son:

- Uso comercial.
- Uso pesquero.
- Uso náutico-deportivo.
- Usos complementarios.



### 3. NORMAS URBANÍSTICAS

#### TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

##### *ARTÍCULO 1.- OBJETO.*

El presente Plan especial tiene por objeto el desarrollo de los terrenos calificados como "SUELO URBANIZABLE DOTACIONAL (PLAN ESPECIAL PUERTO)" con las siglas ID-PO, en el Plan General de Castellón.

##### *ARTÍCULO 2.- AMBITO TERRITORIAL.*

Las presentes ordenanzas serán de aplicación en el ámbito territorial del Plan Especial el cual se encuentra situado al este del casco urbano del Grao de Castellón. Su delimitación exacta queda reflejada en el plano correspondiente.

##### *ARTÍCULO 3.- NORMATIVA APLICABLE.*

La normativa de aplicación a este Plan Especial son las determinaciones que se establecen en el Plan General de Castellón, en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana y en su Reglamento de Planeamiento.

##### *ARTÍCULO 4.- DOCUMENTOS.*

El Plan Especial se halla compuesto de los siguientes documentos:

- Memoria informativa.
- Memoria justificativa.
- Normas Urbanísticas.
- Planos.



## CLASIFICACIÓN DE DOCUMENTOS EN FUNCIÓN DE SU EFICACIA NORMATIVA.

A los efectos de lo dispuesto en el Art. 27.1 A de la ley 6/1994, de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, los documentos con eficacia normativa de entre los que integran el presente plan de reforma interior son:

Normas urbanísticas.

Planos de Ordenación.

### *ARTÍCULO 5.- TERMINOLOGIA.*

Para facilitar la comprensión del presente Plan Especial y evitar dudas en cuanto a su interpretación se establecen las **definiciones** de conceptos que vienen definidos en el título segundo de la orden de 26 de abril de 1999, sobre el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana.

De mismo modo las definiciones de usos, zonas y tipologías se encuentran definidas en el título tercero de la mencionada orden del reglamento de zonas.

### *ARTÍCULO 6.- OTRAS DEFINICIONES.*

Para el resto de definiciones se estará a lo dispuesto en la Normativa del Plan General de Castellón.



## TITULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

### ARTÍCULO 7.- CALIFICACION DEL SUELO Y USOS GLOBALES

La totalidad del suelo correspondiente a la delimitación del Plan Especial se ha calificado en ZONAS según la homogeneidad de los usos asignados a cada una de ellas y sus intensidades. Su regulación viene determinada por las condiciones comunes a todas ellas, por las normas particulares de cada zona que se describen en el apartado correspondiente de estas ordenanzas y por las condiciones particulares de los usos y demás determinaciones contenidas en el Plan General de Castellón.

Las zonas con su uso quedan delimitadas y definidas en el correspondiente plano de zonificación y son las siguientes:

#### ZONAS CON USO INDUSTRIAL.

- ZONA INDUSTRIAL PORTUARIA TIPO 1. DÁRSENA NORTE.

ZIP-1

- ZONA INDUSTRIAL PORTUARIA TIPO 2. DÁRSENA SUR.

ZIP-2

#### ZONAS CON USO TERCIARIO.

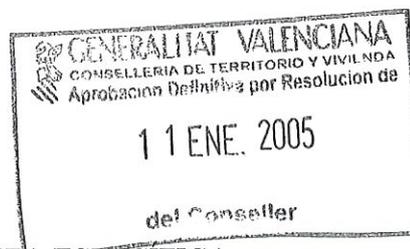
- ZONA DE USO TERCIARIO PORTUARIO

ZTP1

ZTP1\*

- ZONA DE USO TERCIARIO CON ORDENANZA ESPECIFICA

ZTP2



ZONAS CON USO DOTACIONAL:

- ZONA DE USO PUERTO PESQUERO.

ZDP-PE

- ZONA DE USO NAUTICO-RECREATIVO.

ZDP-NR

SISTEMA DE COMUNICACIONES.

- ZONA DE USO FERROVIARIO.

ZDP-FE

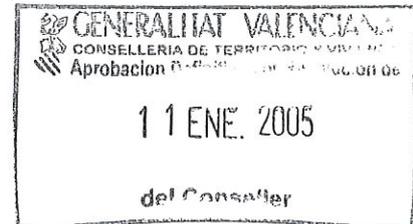
- VIARIO PRINCIPAL.

VRP

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.

- ESPACIOS LIBRES. JARDÍN DEL PUERTO.

ZV



*ARTÍCULO 8. CONDICIÓN DE SOLAR.*

A efectos del artículo 6 del Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, adquirirá condición de solar susceptible de edificación aquel que disponga de acceso rodado por vía pavimentada, suministro de agua potable y energía eléctrica, evacuación de aguas residuales, acceso peatonal y alumbrado público en al menos una de las vías a que de frente la parcela.

A estos efectos, la Autoridad Portuaria emitirá un informe sobre la existencia de estos servicios.



## TITULO III.- NORMAS DE EDIFICACIÓN.

### III. 1.-NORMAS GENERALES APLICABLES A TODAS LAS ZONAS.

#### ARTÍCULO 9- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO, USOS Y FORMA.

##### APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO BAJO RASANTE.

- Los sótanos y semisótanos no computarán a efectos de volumen ni ocupación de parcela.

- Tal y como señala el artículo 32 de la Normativa del Plan General de Castellón, al tratarse de una zona por debajo de la cota +3 m sobre el nivel del mar, se entenderá como semisótano hasta 1,90 m por encima de la rasante (medido a la cara inferior del forjado).

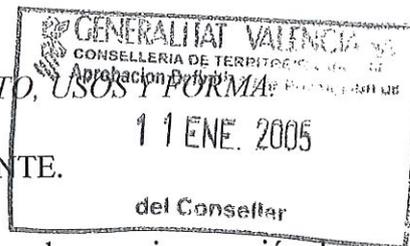
##### OTRAS CONSTRUCCIONES EN LA PARCELA.

- En la parte de la parcela libre no ocupada por la edificación, no podrá edificarse ningún cuerpo cerrado, autorizándose únicamente los elementos complementarios de carácter abierto y ligero, propio de las instalaciones de recreo, esparcimiento ó deportivo como toldos, pérgolas, umbráculos, etc. y también elementos necesarios por la legislación vigente como instalaciones de emergencia, escaleras de salida de sótanos, elementos de ventilación u otros.

##### OCUPACIÓN.

- Salvo indicación específica en la ordenanza particular, la ocupación total de cada zona será menor del 80%. Todas las parcelas objeto de actividad o concesión dispondrán de un acceso de anchura mínima de 20 metros.

El proyecto de edificación contemplará un “Estudio de Ubicación” en el cual se justificarán la ocupación, la edificabilidad y los accesos a las parcelas, estudio que calculará el suelo ocupado por las parcelas en actividad hasta la fecha, así como la edificabilidad consumida. El estudio de ubicación será preciso únicamente en las zonas



calificadas como ZIP1 y ZIP2.

#### USOS.

- La lista de usos básicos se adapta a la definida en el Capítulo II.1. "Propuesta de utilización de los espacios portuarios", recogiendo los que se deducen del artículo 94 de la Ley 48/2003 de 26 de noviembre.

- Los usos específicos establecidos en las ordenanzas se adaptan a los establecidos en el Plan General de Castellón.

- La delimitación de la zona de servicio tanto terrestre como marítimo, queda definida en el Capítulo II.2. "Propuesta de delimitación de la zona de servicio".

- Se considera como usos característicos los indicados en cada ordenanza particular para el cómputo de la edificabilidad. Se permiten los usos indicados en el apartado determinaciones sobre uso y destino del suelo y la edificación de cada ordenanza como compatibles o alternativos al uso característico.

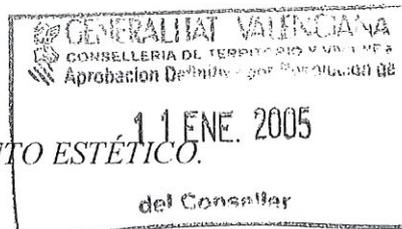
#### ARTÍCULO 10. CONDICIONES DE TRATAMIENTO ESTÉTICO.

#### NORMAS GENERALES.

- En cada una de las edificaciones que ocupen las diferentes parcelas se exigirá un tratamiento arquitectónico coordinado.

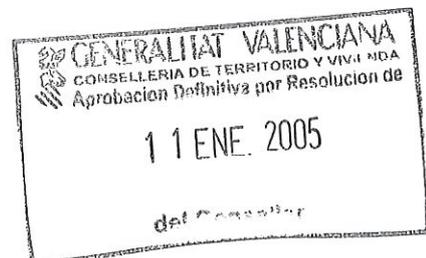
- Cualquier modificación del tratamiento de fachadas de un edificio, (se considera como tal el cambio de materiales y diseño de carpinterías, antepechos y balcones, el cierre de terrazas en plantas altas y la modificación de elementos permanentes en plantas bajas), se planteará con un criterio homogéneo en su conjunto.

- Asimismo el pintado de fachadas y sus elementos deberá hacerse de forma coordinada en el conjunto del edificio.



### III. 2.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

Para cada una de las zonas establecidas en este Plan Especial se han confeccionado las normas urbanísticas que figuran a continuación.



ARTÍCULO 11. Zona ZIP-1.

ZIP-1

DEFINICIÓN

Corresponde a zona de uso industrial portuaria tipo 1

Uso característico: Industrial.

Los usos se adaptarán a lo regulado en la Ley de Puertos y estarán vinculados al tráfico portuario.

CONDICIONES DE VOLUMEN

ALINEACIONES Y RASANTES

Serán los especificados en los Planos correspondientes.

ALTURA MÁXIMA

La altura máxima edificable normal será de 14 metros. Se exceptúan de esta limitación elementos singulares o instalaciones especiales que por características específicas de proceso de producción o funcionalidad exigieran mayor altura.

ALTURA MÍNIMA

No se especifica altura mínima.

CHAFLANES

No son obligatorios los chaflanes, debido a la tipología edificatoria portuaria.

EDIFICABILIDAD

El coeficiente de edificabilidad máximo sobre parcela neta será de 0.8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

Los altillos en el interior de naves industriales no computan aprovechamiento urbanístico.

Los altillos serán inasegregables horizontalmente como edificación, y deben tener acceso solamente a través de la actividad principal y única que los justifique.

FACHADA MÍNIMA

La fachada mínima de la parcela en que se sitúe la edificación será de 10m.

FONDO MÁXIMO

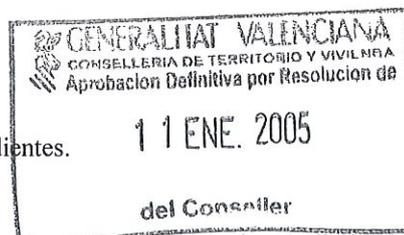
No existen más limitaciones de fondo que las que se derivan de las disposiciones sobre retranqueos.

FONDO MÍNIMO

No se establece fondo mínimo.

OCUPACIÓN DE PARCELA

La ocupación máxima de parcela vendrá dada por la aplicación de la edificabilidad y de las condiciones sobre retranqueos.



### PARCELA MÍNIMA

La superficie mínima de parcela neta será de 250m<sup>2</sup>.

### RETRANQUEOS

No se establece retranqueo mínimo a linderos lateral y posterior.

Asimismo se exige un retranqueo de 5 m. de la alineación de fachada en calles de anchura inferior a 20 metros y de 10 metros en las restantes.

### SALIENTES Y VUELOS

Se estará a lo dispuesto en las Normas Generales.

### CARACTERISTICAS ESTETICAS

Los proyectos justificarán la adecuación estética a su entorno. Todos los paramentos tendrán el tratamiento de fachada principal.

Los criterios básicos a tener en cuenta serán:

- Calidad de los materiales

No se permitirán fábricas para enfoscar sin enfoscar, ni muros no enlucidos ni pintados.

Se perseguirá la durabilidad de los materiales.

- Imagen

Se perseguirá una imagen sencilla y limpia, volúmenes puros.

- Acabados

Correcta ejecución, instalaciones bien protegidas e insertadas en el conjunto.

- Publicidad

Cumplirá la normativa vigente en puertos.

## DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN.

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Normas Generales.

1.- ALMACENES

Permitido en todos sus tipos (A, B, C, D, E y F).

2.- ASISTENCIAL BENÉFICO

Uso prohibido

3.- COMERCIAL

Permitido en todos sus tipos (A, B, C, D, E y F).

4.- DEPORTIVO

Permitido en sus categorías 1ª y 2ª, exclusivamente para los trabajadores de la zona.

5.- DOCENTE

Permitido en lo relacionado con la actividad portuaria o trabajadores de la zona.



6.- ESPECTÁCULO RECREATIVO

Prohibido.

7.- ESTACIONES DE SERVICIO

Permitido.

8.- GARAJE-APARCAMIENTO

Permitido en todas sus categorías excepto la 9ª. En lo que respecta al nº de aparcamientos a reservar en cada uso, se estará a lo dispuesto en las Condiciones Generales de Uso.

9.- HOTELERO

Permitido en todas sus categorías (1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª).

10.- INDUSTRIA

Permitido en sus tipos (A, B y C).

11.- OCIO Y RECREO

Permitido en todos sus tipos (A, B y C).

12.- OFICINAS

Permitido en sus categorías 2ª, 3ª y 4ª.

Permitido ligado a la actividad industrial o de almacén que será siempre la actividad principal, o bien en edificación aislada sobre parcela de más de 250 m2.

Se permite el uso de instalaciones de oficinas en edificio exclusivo realizadas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan.

13.- RELIGIOSO

Uso prohibido.

14.- SANITARIO

Permitido el tipo B.

15.- SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

Permitido los tipos A, B y C.

16.- SOCIO-CULTURAL

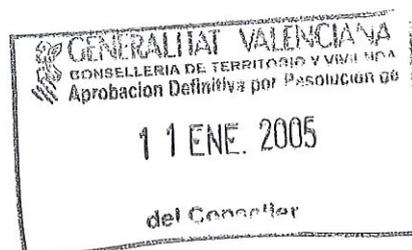
Uso prohibido.

17.- TANATORIO

Permitido.

18.- VIVIENDA

Prohibido, excepto para el personal de vigilancia de la instalación.



ARTÍCULO 12. Zona ZIP-2.

ZIP-2

DEFINICIÓN

Corresponde a zona de uso industrial portuaria tipo 2

Uso característico: Industrial.

Los usos se adaptarán a lo regulado en la Ley de Puertos y estarán vinculados al tráfico portuario.

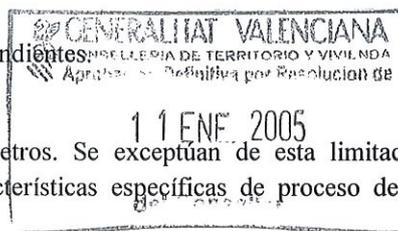
CONDICIONES DE VOLUMEN

ALINEACIONES Y RASANTES

Serán los especificados en los Planos correspondientes.

ALTURA MÁXIMA

La altura máxima edificable será de 14 metros. Se exceptúan de esta limitación elementos singulares o instalaciones especiales que por características específicas de proceso de producción o funcionalidad exigieran mayor altura.



ALTURA MÍNIMA

No se especifica altura mínima.

DISTANCIA ENTRE EDIFICACIONES

Salvo en edificios adosados, la distancia entre edificios medida en la perpendicular a la línea de fachada será como mínimo igual a 10 metros.

EDIFICABILIDAD

El coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta será de  $0.8 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ .

Los altillos en el interior de naves industriales no computan aprovechamiento urbanístico.

Los altillos serán insegregables horizontalmente como edificación, y deben tener acceso solamente a través de la actividad principal y única que los justifique.

FACHADA MÍNIMA

La fachada mínima de la parcela en que se sitúe la edificación será de 20 m.

FONDO MÁXIMO

No existen más limitaciones de fondo que las que se derivan de las disposiciones sobre retranqueos.

FONDO MÍNIMO

No se establece fondo mínimo.

OCUPACIÓN DE PARCELA

La ocupación máxima de parcela vendrá dada por la aplicación de la edificabilidad y de las



condiciones sobre retranqueos, así como por la necesidad de reservar aparcamiento.

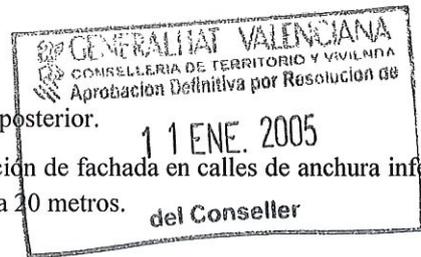
**PARCELA MÍNIMA**

La superficie mínima de parcela neta será de 500 m<sup>2</sup>.

**RETRANQUEOS**

No se establece retranqueo mínimo a linderos lateral y posterior.

Asimismo se exige un retranqueo de 5 m. de la alineación de fachada en calles de anchura inferior a 20 metros y de 10 metros a viales de anchura igual o mayor a 20 metros.



**CARACTERISTICAS ESTETICAS**

Los proyectos justificarán la adecuación estética a su entorno. Todos los paramentos tendrán el tratamiento de fachada principal.

Los criterios básicos a tener en cuenta serán:

- Calidad de los materiales

No se permitirán fábricas para enfoscar sin enfoscar, ni muros no enlucidos ni pintados.

Se perseguirá la durabilidad de los materiales.

- Imagen

Se perseguirá una imagen sencilla y limpia, volúmenes puros.

- Acabados

Correcta ejecución, instalaciones bien protegidas e insertadas en el conjunto.

- Publicidad

Se ajustará a la reglamentación específica.

**DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN.**

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Normas Generales.

1.- ALMACENES

Permitido en todos sus tipos (A, B, C, D, E y F).

2.- ASISTENCIAL BENÉFICO

Uso prohibido

3.- COMERCIAL

Permitido en todos sus tipos (A, B, C, D, E y F).

4.- DEPORTIVO

Permitido en sus categorías 1ª y 2ª, exclusivamente para los trabajadores de la zona.

5.- DOCENTE

Permitido en lo relacionado con la actividad portuaria o trabajadores de la zona.

6.- ESPECTÁCULO RECREATIVO



Prohibido

7.- ESTACIONES DE SERVICIO

Permitido.

8.- GARAJE-APARCAMIENTO

Permitido en todas sus categorías. En lo que respecta al nº de aparcamientos a reservar en cada uso, se estará a lo dispuesto en las Condiciones Generales de Uso.

9.- HOTELERO

Prohibido.

10.- INDUSTRIA

Permitido en todos sus tipos (A, B, C y D).

11.- OCIO Y RECREO

Permitido en todos sus tipos (A, B y C).

12.- OFICINAS

Permitido en sus categorías 2ª, 3ª y 4ª.

Permitido ligado a la actividad industrial o de almacén que será siempre la actividad principal, o bien en edificación aislada sobre parcela de más de 500 m2.

13.- RELIGIOSO

Uso prohibido.

14.- SANITARIO

Permitido el tipo B.

15.- SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

Permitido los tipos A, B y C.

16.- SOCIO-CULTURAL

Uso prohibido.

17.- TANATORIO

Prohibido.

18.- VIVIENDA

Prohibido, excepto para el personal de vigilancia y mantenimiento de la instalación.



ARTÍCULO 13. Zona ZTP1.

ZTP1

**DEFINICIÓN**

Corresponde a zona de uso Terciario.

Uso característico: Terciario.

**CONDICIONES DE VOLUMEN**

**ALINEACIONES Y RASANTES**

Serán los especificados en los Planos correspondientes.

**ALTURA MÁXIMA**

La altura máxima edificable será de 13 metros (4 plantas), salvo en uso hotelero, que será de 20 m (6 plantas).

**ALTURA MÍNIMA**

No se especifica altura mínima.

**CHAFLANES**

No son preceptivos.

**DISTANCIA ENTRE EDIFICACIONES**

Salvo en edificios adosados, la distancia entre edificios medida en la perpendicular a la línea de fachada será como mínimo igual a 2/3 de la altura del más alto.

**EDIFICABILIDAD**

El coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta será de 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

**FACHADA MÍNIMA**

La fachada mínima de la parcela en que se sitúe la edificación será de 8 m.

**FONDO MÁXIMO**

No existen más limitaciones de fondo que las que se derivan de las disposiciones sobre retranqueos.

**FONDO MÍNIMO**

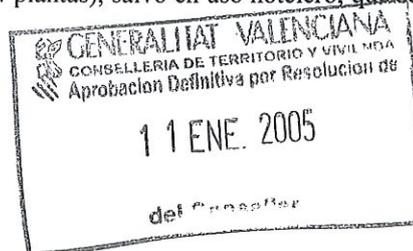
No se establece fondo mínimo.

**OCUPACIÓN DE PARCELA**

La ocupación máxima de parcela vendrá dada por la aplicación de la edificabilidad y de las condiciones sobre retranqueos.

**PARCELA MÍNIMA**

La superficie mínima de parcela neta será de 100 m<sup>2</sup>.



### RETRANQUEOS

Se exigirá un retranqueo mínimo a linderos lateral y posterior de 3 metros, salvo que existiera acuerdo entre propietarios colindantes, reflejado en documento notarial, para construir edificaciones adosadas.

### SALIENTES Y VUELOS

Se estará a lo dispuesto en las Normas Generales.

### CARACTERISTICAS ESTETICAS

Los proyectos justificarán la adecuación estética a su entorno. Todos los paramentos tendrán el tratamiento de fachada principal.

Los criterios básicos a tener en cuenta serán:

- Calidad de los materiales

No se permitirán fábricas para enfoscar sin enfoscar, ni muros no enlucidos ni pintados.

Se perseguirá la durabilidad de los materiales.

- Imagen

Se perseguirá una imagen sencilla y limpia, volúmenes puros.

- Acabados

Correcta ejecución, instalaciones bien protegidas e insertadas en el conjunto.

- Publicidad

Se ajustará a la reglamentación específica.

## DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN.

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Normas Generales.

#### 1.- ALMACENES

Permitido en sus tipos A, B, C, D y E.

#### 2.- ASISTENCIAL BENÉFICO

Uso permitido

#### 3.- COMERCIAL

Permitido en todos sus tipos (A, B, C, D, E y F).

#### 4.- DEPORTIVO

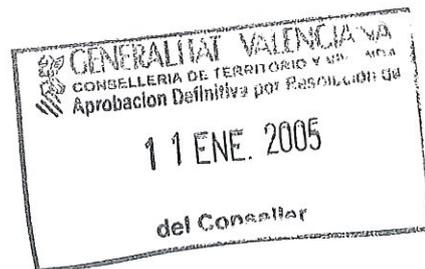
Uso permitido.

#### 5.- DOCENTE

Uso permitido

#### 6.- ESPECTÁCULO RECREATIVO

Permitido en todas sus categorías (1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª y 6ª).



7.- ESTACIONES DE SERVICIO

Permitido.

8.- GARAJE-APARCAMIENTO

Permitido en todas sus categorías excepto la 9ª. En lo que respecta al nº de aparcamientos a reservar en cada uso, se estará a lo dispuesto en las Condiciones Generales de Uso.

9.- HOTELERO

Permitido en todas sus categorías (1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª).

10.- INDUSTRIA

Permitido en sus tipos A y B.

11.- OCIO Y RECREO

Permitido en todos sus tipos (A, B y C).

A los efectos establecidos en el artículo 085, apartado 11.5, segunda, del Plan General de Castellón, se entenderá toda la zona ZTP como un único local.

12.- OFICINAS

Permitido en todas sus categorías (1ª, 2ª, 3ª y 4ª).

13.- RELIGIOSO

Uso permitido.

14.- SANITARIO

Permitido el tipo B.

15.- SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

Permitidos todos tipos (A, B, C, D y E).

16.- SOCIO-CULTURAL

Uso permitido.

17.- TANATORIO

Uso permitido.

18.- VIVIENDA

Prohibido, excepto para el personal de vigilancia de las instalaciones.



ARTÍCULO 14. Zona ZTP2.

ZTP2

DEFINICIÓN

Corresponde a zona de uso Terciario.

Uso característico: Terciario.

CONDICIONES DE VOLUMEN

ALINEACIONES Y RASANTES

Serán los especificados en los Planos correspondientes.

ALTURA MÁXIMA

La altura máxima edificable será de 13 metros (4 plantas), salvo en uso hotelero, que será de 20 m (6 plantas).

ALTURA MÍNIMA

No se especifica altura mínima.

CHAFLANES

No son preceptivos.

DISTANCIA ENTRE EDIFICACIONES

Salvo en edificios adosados, la distancia entre edificios medida en la perpendicular a la línea de fachada será como mínimo igual a 2/3 de la altura del más alto.

EDIFICABILIDAD

El coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta será de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

FACHADA MÍNIMA

La fachada mínima de la parcela en que se sitúe la edificación será de 8 m.

FONDO MÁXIMO

No existen más limitaciones de fondo que las que se derivan de las disposiciones sobre retranqueos.

FONDO MÍNIMO

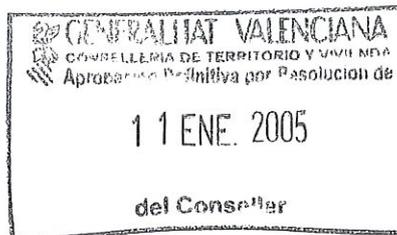
No se establece fondo mínimo.

OCUPACIÓN DE PARCELA

La ocupación máxima de parcela será del 50%. Se procurará que la zona libre de edificación sea ajardinada.

PARCELA MÍNIMA

La superficie mínima de parcela neta será de 500 m<sup>2</sup>.



### RETRANQUEOS

Se exigirá un retranqueo mínimo a linderos lateral y posterior de 3 metros, salvo que existiera acuerdo entre propietarios colindantes, reflejado en documento notarial, para construir edificaciones adosadas.

### SALIENTES Y VUELOS

Se estará a lo dispuesto en las Normas Generales.

### CARACTERISTICAS ESTETICAS

Los proyectos justificarán la adecuación estética a su entorno. Todos los paramentos tendrán el tratamiento de fachada principal.

Los criterios básicos a tener en cuenta serán:

- Calidad de los materiales

No se permitirán fábricas para enfoscar sin enfoscar, ni muros no enlucidos ni pintados.

Se perseguirá la durabilidad de los materiales.

- Imagen

Se perseguirá una imagen sencilla y limpia, volúmenes puros.

- Acabados

Correcta ejecución, instalaciones bien protegidas e insertadas en el conjunto.

- Publicidad

Se ajustará a la reglamentación específica.

## DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN.

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Normas Generales.

1.- ALMACENES

Permitido en sus tipos A, B, vinculados al uso terciario.

2.- ASISTENCIAL BENÉFICO

Uso permitido.

3.- COMERCIAL

Permitido en todos sus tipos (A, B, C, D, E y F).

4.- DEPORTIVO

Uso permitido.

5.- DOCENTE

Uso permitido

6.- ESPECTÁCULO RECREATIVO

Permitido en todas sus categorías (1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª y 6ª).



7.- ESTACIONES DE SERVICIO

Permitido.

8.- GARAJE-APARCAMIENTO

Permitido en todas sus categorías excepto la 9ª. En lo que respecta al nº de aparcamientos a reservar en cada uso, se estará a lo dispuesto en las Condiciones Generales de Uso.

9.- HOTELERO

Permitido en todas sus categorías (1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª).

10.- INDUSTRIA

Uso prohibido.

11.- OCIO Y RECREO

Permitido en todos sus tipos (A, B y C).

A los efectos establecidos en el artículo 085, apartado 11.5, segunda, del Plan General de Castellón, se entenderá toda la zona ZTP como un único local.

12.- OFICINAS

Permitido en todas sus categorías (1ª, 2ª, 3ª y 4ª).

13.- RELIGIOSO

Uso permitido.

14.- SANITARIO

Permitido el tipo B.

15.- SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

Permitidos todos tipos (A, B, C, D y E).

16.- SOCIO-CULTURAL

Uso permitido.

17.- TANATORIO

Uso permitido.

18.- VIVIENDA

Prohibido, excepto para el personal de vigilancia de las instalaciones.



ARTÍCULO 15. Zona ZP-PE.

ZP-PE

DEFINICIÓN

Corresponde a zonas abiertas necesarias para el puerto pesquero.

Uso característico: Pesquero.

CONDICIONES DE VOLUMEN

**ALINEACIONES Y RASANTES**

Serán los especificados en los Planos correspondientes.

**ALTURA MÁXIMA**

La altura máxima edificable será de 9,50 metros (3 plantas). Se exceptúan de esta limitación elementos singulares o instalaciones especiales que por características específicas de funcionalidad exigieran mayor altura. .

**ALTURA MÍNIMA**

No se especifica altura mínima.

**EDIFICABILIDAD**

El coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta será de 1.00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

**OCUPACIÓN DE PARCELA**

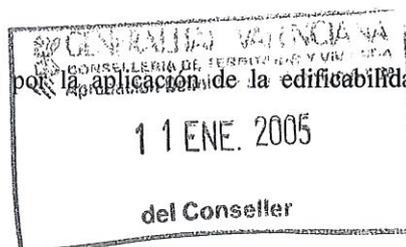
La ocupación máxima de parcela vendrá dada por la aplicación de la edificabilidad y de las condiciones sobre retranqueos.

**PARCELA MÍNIMA**

No se fija.

**RETRANQUEOS**

No se fija retranqueo mínimo.



DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN.

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Normas Generales.

1.- ALMACENES

Permitido en todos sus tipos (A, B, C, D, E y F).

2.- ASISTENCIAL BENÉFICO

Uso permitido

3.- COMERCIAL

Uso permitido en todos sus tipos (A, B, C, D, E y F).

4.- DEPORTIVO

Uso permitido.

5.- DOCENTE

Uso permitido

6.- ESPECTÁCULO RECREATIVO

Permitido en todas sus categorías (1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª y 6ª).

7.- ESTACIONES DE SERVICIO

Uso permitido.

8.- GARAJE-APARCAMIENTO

Permitido en todas sus categorías excepto la 9ª.

9.- HOTELERO

Uso permitido.

10.- INDUSTRIA

Uso permitido en sus tipos A, B y C.

11.- OCIO Y RECREO

Uso permitido en todos sus tipos (A, B, C y D).

12.- OFICINAS

Permitido en todas sus categorías (1ª, 2ª, 3ª y 4ª).

13.- RELIGIOSO

Uso permitido.

14.- SANITARIO

Permitido el tipo B.

15.- SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

Permitido en todos sus tipos (A, B, C, D y E).

16.- SOCIO-CULTURAL

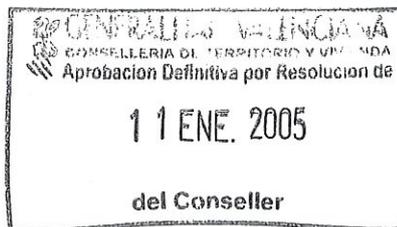
Uso permitido.

17.- TANATORIO

Uso prohibido.

18.- VIVIENDA

Prohibido, excepto para el personal de vigilancia de las instalaciones.



ARTÍCULO 16. Zona ZP-NR.

ZP-NR

DEFINICIÓN

Corresponde a zonas de dotaciones abiertas destinadas a uso náutico-recreativo.

Uso característico: Deportivo-recreativo.

CONDICIONES DE VOLUMEN

**ALINEACIONES Y RASANTES**

Serán los especificados en los Planos correspondientes.

**ALTURA MÁXIMA**

La altura máxima edificable será de 13 metros (3 plantas). Se exceptúan de esta limitación elementos singulares o instalaciones especiales que por características específicas de funcionalidad exigieran mayor altura. .

**ALTURA MÍNIMA**

No se especifica altura mínima.

**EDIFICABILIDAD**

El coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta será de 2.5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

**OCUPACIÓN DE PARCELA**

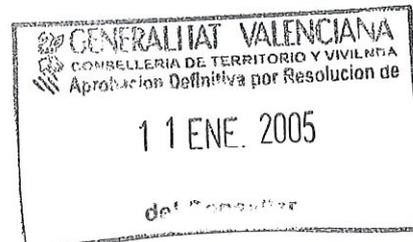
No se fija.

**PARCELA MÍNIMA**

No se fija.

**RETRANQUEOS**

No se fija retranqueo mínimo.



DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN.

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Normas Generales.

1.- ALMACENES

Permitido en todos sus tipos (A, B, C, D, E y F).

2.- ASISTENCIAL BENÉFICO



Permitido.

3.- COMERCIAL

Permitido el tipo A y B.

4.- DEPORTIVO

Uso permitido.

5.- DOCENTE

Uso permitido

6.- ESPECTÁCULO RECREATIVO

Permitido en todas sus categorías (1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª y 6ª).

7.- ESTACIONES DE SERVICIO

Uso permitido.

8.- GARAJE-APARCAMIENTO

Permitido en todas sus categorías excepto la 9ª.

9.- HOTELERO

Uso permitido.

10.- INDUSTRIA

Uso permitido en sus tipos A, B y C.

11.- OCIO Y RECREO

Permitido en todos sus tipos.

12.- OFICINAS

Permitido en todas sus categorías (1ª, 2ª, 3ª y 4ª).

13.- RELIGIOSO

Uso prohibido.

14.- SANITARIO

Permitido.

15.- SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

Permitido.

16.- SOCIO-CULTURAL

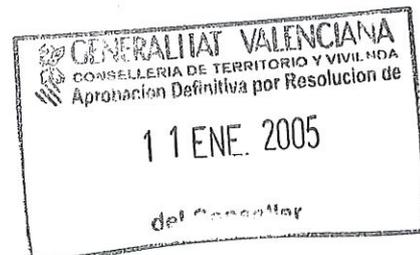
Permitido.

17.- TANATORIO

Uso prohibido.

18.- VIVIENDA

Prohibido, excepto para el personal de vigilancia de las instalaciones.



ARTÍCULO 17. Zona ZP-FE.

ZP-FE

DEFINICIÓN

Corresponde a zonas de dotaciones abiertas destinadas a infraestructuras ferroviarias.

Uso característico: Infraestructuras.

CONDICIONES DE VOLUMEN

ALINEACIONES Y RASANTES

Serán los especificados en los Planos correspondientes.

ALTURA MÁXIMA

La altura máxima edificable será de 14 metros. Se exceptúan de esta limitación elementos singulares o instalaciones especiales que por características específicas de funcionalidad exigieran mayor altura.

ALTURA MÍNIMA

No se especifica altura mínima.

EDIFICABILIDAD

El coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta será de  $0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ .

OCUPACIÓN DE PARCELA

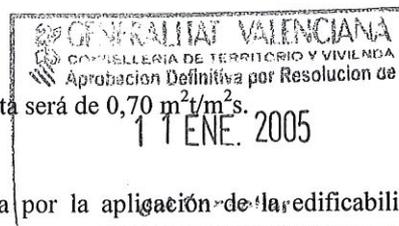
La ocupación máxima de parcela vendrá dada por la aplicación de la edificabilidad y de las condiciones sobre retranqueos.

PARCELA MÍNIMA

No se fija.

RETRANQUEOS

No se fija retranqueo mínimo.



DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN.

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Normas Generales.

1.- ALMACENES

Permitido.

2.- ASISTENCIAL BENÉFICO



Uso permitido

3.- COMERCIAL

Uso permitido.

4.- DEPORTIVO

Uso permitido.

5.- DOCENTE

Uso permitido

6.- ESPECTÁCULO RECREATIVO

Permitido en todas sus categorías (1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª y 6ª).

7.- ESTACIONES DE SERVICIO

Uso permitido.

8.- GARAJE-APARCAMIENTO

Permitido en todas sus categorías excepto la 9ª.

9.- HOTELERO

Uso permitido.

10.- INDUSTRIA

Uso permitido.

11.- OCIO Y RECREO

Permitido el tipo A.

12.- OFICINAS

Permitido en todas sus categorías (1ª, 2ª, 3ª y 4ª).

13.- RELIGIOSO

Uso permitido.

14.- SANITARIO

Permitido el tipo B.

15.- SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

Permitidos todos tipos (A, B, C, D y E).

16.- SOCIO-CULTURAL

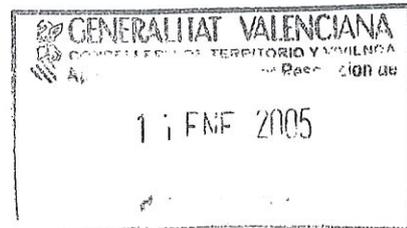
Uso permitido.

17.- TANATORIO

Uso prohibido.

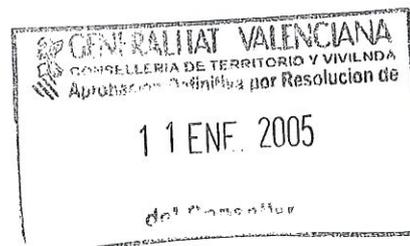
18.- VIVIENDA

Prohibido, excepto para el personal de vigilancia de las instalaciones.



*ARTICULO 18. NORMAS PARTICULARES PARA EL RESTO DE ZONAS.*

Para el resto de zonas se seguirán las determinaciones indicadas en las ordenanzas de las Plan General de Castellón.



## TITULO IV - RÉGIMEN RELATIVO A ESTUDIOS DE DETALLE.

### *ARTÍCULO 19.- ESTUDIOS DE DETALLE.*

Se permite el desarrollo de estudios de detalle en todo el ámbito del plan.

Podrá ser objeto de la tramitación de un estudio de detalle cualquier zona incluida dentro del ámbito del plan especial. Estos estudios de detalle tienen la finalidad de posibilitar estudios completos que incluyan la definición y el diseño de las zonas comunes y los volúmenes de los edificios, así como la creación o modificación de los viales.

Por el Equipo Redactor:

JESUS DELGADO CORREA

Arquitecto

