



## PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE TAMARACEITE (API-08)



DOCUMENTO DE ORDENACIÓN | Memoria Justificativa | junio de 2022

---

COORDINACIÓN MUNICIPAL

María Luisa Dunjó Fernández  
*Arquitecta*

EQUIPO REDACTOR

Ruth Navarro Delgado  
*Arquitecta (Coordinación)*

Elvira Monzón García  
*Arquitecta*

M<sup>a</sup> Inmaculada Morales Guerra  
*Técnico Jurídico*

SOPORTE TÉCNICO Y EQUIPO DE APOYO

María del Pino Jansson Mayor  
*Delineante*

María Zoraida López León  
*Administrativa*

Argelia Esther Martín Martín  
Jorge Cortadellas Izquierdo  
*SopORTE Informático*

---

<b>1. INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>1</b>
1.1. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS .....	1
1.2. ÁMBITO DE ORDENACIÓN.....	5
1.3. EL PLAN ESPECIAL Y SU ALCANCE.....	6
<b>2. ANTECEDENTES.....</b>	<b>8</b>
2.1. BREVE RESUMEN DEL PROCESO HISTÓRICO DE FORMACIÓN CASCO HISTÓRICO DE TAMARACEITE.....	8
2.2. FISONOMÍA URBANA ACTUAL DEL ÁMBITO .....	11
2.3. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS .....	12
2.4. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.....	26
<b>3. MARCO JURÍDICO Y NORMATIVO DE LA REVISIÓN .....</b>	<b>28</b>
3.1. LEGISLACIÓN EN MATERIA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y DEL TERRITORIO.....	28
3.2. TRÁMITE DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.....	32
3.3. PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN .....	34
3.4. NORMATIVA URBANÍSTICA .....	35
3.4.1 EL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL CASCO HISTÓRICO DE TAMARACEITE APROBADO EN 1993.....	36
3.4.2 FICHA API-08 .....	47
3.4.3 FICHAS DE LAS EDIFICACIONES INCLUIDAS EN EL CATÁLOGO ARQUITECTÓNICO MUNICIPAL ....	54
<b>4. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN ESPECIAL .....</b>	<b>62</b>
<b>5. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DE ORDENACIÓN .....</b>	<b>63</b>
<b>6. INCLUSIÓN DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO Y LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA PARA LOGRAR UNA ORDENACIÓN INCLUSIVA DEL CASCO HISTÓRICO DE TAMARACEITE.....</b>	<b>66</b>
6.1. LA PERSPECTIVA DE GÉNERO Y EL MARCO NORMATIVO AUTONÓMICO.....	67

6.2. CRITERIOS PARA LA INTRODUCCIÓN DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO EN LA ORDENACIÓN DEL CASCO HISTÓRICO DE TAMARACEITE .....	68
6.3. PARTICIPACIÓN CIUDADANA .....	72
<b>7. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.....</b>	<b>77</b>
7.1. ELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA.....	77
7.1.1 RESUMEN DE LAS ALTERNATIVAS PROPUESTAS Y ELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA DE ORDENACIÓN....	78
7.1.2 ALTERNATIVA 0: ESCENARIO ACTUAL DEL PLANEAMIENTO VIGENTE .....	79
7.1.3 ALTERNATIVA 1: ESTADO ACTUAL Y SU CONSOLIDACIÓN .....	83
7.1.4 ALTERNATIVA 2: RECUPERACIÓN DE VACÍOS URBANOS Y NUEVAS CONEXIONES VIARIAS.....	84
7.1.5 ALTERNATIVA 3: VARIANTE DE LA ALTERNATIVA 2 CON MENOR GRADO DE INTERVENCIÓN .....	87
7.1.6 VALORACIÓN COMPARATIVA DE LAS ALTERNATIVAS DESDE EL PUNTO DE VISTA URBANÍSTICO ...	89
7.1.7 VALORACIÓN DEL COMPORTAMIENTO DE LAS ALTERNATIVAS EN RELACIÓN AL SISTEMA TERRITORIAL MUNICIPAL.....	92
7.1.8 ALTERNATIVA SELECCIONADA Y ASPECTOS A TENER EN CUENTA EN LA ORDENACIÓN .....	94
7.2. AJUSTES EN LA DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO.....	96
7.3. CLASE Y CATEGORÍA DEL SUELO .....	99
7.3.1 AJUSTES EN EL LÍMITE DE LA UA-TM-1 .....	102
7.4. ESTRUCTURA NORMATIVA.....	105
7.5. LA ORDENACIÓN DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS, DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES ..	110
7.5.1 DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS.....	111
7.5.2 ESPACIOS LIBRES.....	118
7.6. EL SISTEMA DE ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD .....	128
7.7. LA REGULACIÓN DEL TEJIDO RESIDENCIAL.....	139
7.7.1 NORMA ZONAL BH .....	140
7.7.2 NORMA ZONAL M.....	147
7.7.3 NORMA PARA EDIFICACIONES RESIDENCIALES CATALOGADAS.....	151

7.7.4	EDIFICACIONES QUE DEBEN ELIMINARSE Y VIVIENDAS DE REPOSICIÓN .....	153
7.8.	CONSIDERACIONES RELATIVAS A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-TM-1 Y A LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN AD-TM-1 .....	182
7.8.1	LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-TM-1.....	140
7.8.2	LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN AD-TM-1 .....	147
7.9.	CUMPLIMIENTO DE LA RESERVA DE ESPACIOS LIBRES, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS CORRESPONDIENTES AL ARTÍCULO 166.2 DE LA LEY 4/2017 .....	182
7.10.	LA ORDENANZA ESTÉTICA.....	191
7.10.1	DETERMINACIONES GENERALES .....	192
7.10.2	REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES ESTÉTICAS PARA LAS PARCELAS CALIFICADAS COMO RESIDENCIALES .....	193
7.10.3	PARÁMETROS ESTÉTICOS Y COMPOSITIVOS PARA PARCELAS CALIFICADAS COMO DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES .....	197
7.11.	INTRODUCCIÓN DE LAS MEDIDAS AMBIENTALES FIJADAS EN EL PLAN GENERAL Y EN LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA Y OBSERVACIONES DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO.....	198
7.12.	ADAPTACIÓN DE LA PROPUESTA A LAS DIRECTRICES DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR Y OTRAS CONSIDERACIONES .....	205
7.12.1	CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE LA FICHA API-08 DEL PGO-2012....	205
7.12.2	JUSTIFICACIÓN DE LA COMPATIBILIDAD CON EL PIO/GC 2003 .....	211
7.12.3	ADAPTACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA A LA ALTERNATIVA ESCOGIDA .....	215
7.12.4	ADAPTACIÓN A LAS NECESIDADES Y REQUERIMIENTOS OBSERVADOS EN LAS FASES DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA .....	218
<b>8.</b>	<b>RESUMEN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA .....</b>	<b>222</b>
8.1.1	PRINCIPALES MODIFICACIONES CON RESPECTO AL PGO-2012 .....	229
8.1.2	CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL .....	234

# 1. INTRODUCCIÓN

## 1.1. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Casco Histórico de Tamaraceite es una zona residencial formada por la colonización del cono volcánico donde se asienta, La Montañeta, característica que define su estructura, basada en una red en anillos siguiendo las curvas topográficas, a una misma cota, conectadas con vías radiales de secciones irregulares. Se trata de un entorno de interés histórico en el municipio, incluido entre los Ámbitos de Planeamiento Incorporado al Plan General (API-08), ordenado pormenorizadamente a través del Plan Especial de Reforma Interior del “Casco Histórico de Tamaraceite” que fue aprobado en abril de 1993 con arreglo a las determinaciones remitidas desde el Plan General de Ordenación Urbana de Las Palmas de Gran Canaria de 1989. Este instrumento de planeamiento, que cuenta con casi 30 años de vigencia, fue redactado en un contexto urbano y con un modelo de ciudad distinto al vigente en 2021. Si bien es verdad que a lo largo de estas casi tres décadas se han realizado algunas de las actuaciones propuestas, mejorando en cierta medida las condiciones de vida de los vecinos de este emblemático lugar periférico de la ciudad, muchos de los objetivos que se fijaron en aquel momento siguen sin haberse cumplido en la actualidad y el barrio permanece empobrecido en muchos sentidos, sin alcanzar todo el valor que su potencial sugiere, y quedando además encorsetado por el fuerte desarrollo urbanístico del entorno, que le ha hecho perder el protagonismo del que gozaba en la zona. El propio transcurso del tiempo nos ha mostrado que no todas las determinaciones de aquel plan encajan con las necesidades del barrio en la actualidad, pues a lo largo de estas tres décadas han cambiado las estrategias espaciales y de planeamiento, el conjunto poblacional, sus necesidades socioeconómicas y de servicios, así como las oportunidades para el desarrollo futuro del barrio. En consecuencia, se precisa la actualización del esquema de regulación jurídica, de la previsión de actuaciones y de la gestión urbana.

El Plan General de Ordenación en vigor (PGO-2012), en sintonía con esta necesidad de actualización del Plan Especial, establece en el apartado relativo a “Modificaciones de Aplicación Directa” de la ficha API-08, la obligación de redactar un texto refundido del Plan Especial aprobado en 1993 y las determinaciones contenidas en la ficha API-08, según los siguientes términos:

“En consecuencia, con el único fin de clarificar la documentación administrativa, se ordena la redacción de un Texto Refundido del Plan Especial de Reforma Interior del Casco Histórico de Tamaraceite.”

En consecuencia a lo expuesto, se ha procedido a la redacción de un nuevo Plan Especial, del que este documento es la Memoria Justificativa, donde se explicará la ordenación y la regulación normativa propuestas, que se han desarrollado procurando dar un nuevo enfoque que acelere el desarrollo del barrio y la recuperación de su protagonismo, con

estrategias de urbanismo inclusivo y reflejando en lo posible las consideraciones aportadas por la participación ciudadana. Con el fin de facilitar ya desde el inicio la labor explicativa que se realizará a lo largo de todo este documento, creemos conveniente resumir en este apartado introductorio los problemas y potencialidades del barrio que se detectaron desde las jornadas de participación ciudadana que comenzaron en 2017 (pormenorizados en el documento de Diagnóstico de Participación Ciudadana elaborado por el Grupo MUSE), y, posteriormente, durante los trabajos de campo correspondientes a los documentos de Información y Diagnóstico del presente Plan Especial. Estos problemas y potencialidades se han tenido en cuenta como punto de partida para la propuesta de ordenación y en ellos se irá profundizando a lo largo de la esta Memoria Justificativa.

#### A. PROBLEMAS O DEBILIDADES:

1. El Casco Histórico de Tamaraceite ha sufrido en los últimos años una fuerte transformación, a partir de la nueva red de circunvalación, que ha favorecido la colonización de los antiguos terrenos agrícolas del entorno por los nuevos desarrollos urbanísticos.
2. En consecuencia, la Carretera General, anteriormente utilizada como vía de conexión entre el norte de la isla con el Puerto y la Ciudad, ha pasado a ser una vía de tipo local y de actividad limitada.
3. Ello ha traído consigo desinterés y abandono del Casco Histórico, con pérdida de población, abandono de viviendas y de la actividad comercial del interior.
4. A diferencia de otros Cascos Históricos, se detecta la carencia de un Centro Histórico, al ocupar los edificios y espacios más representativos -la iglesia y la plaza-, una situación periférica.
5. Se ha detectado la proliferación de grandes empresas y centros de consumo que dejan en desventaja al pequeño comercio y la economía local.
6. El ámbito presenta un limitado interés medioambiental -con escasa vegetación-, agudizado por la presencia de edificaciones de arquitectura de muy baja calidad, con la aparición de la tipología salón-vivienda y un impacto significativo de medianeras al descubierto.
7. Existe un patrimonio arquitectónico de edificaciones protegidas cuya conservación peligra en la actualidad, pues muchas de ellas en mal estado, deshabitadas y/o en abandono.

8. Con la llegada masiva de nuevos residentes como consecuencia del desarrollo urbanístico se ha producido cierta pérdida de identidad.
9. Existe una baja densidad y evolución negativa de la población, con proliferación de infraviviendas, ruinas y solares vacíos que contribuyen a degradar las condiciones de salubridad, seguridad y ornato del barrio.
10. Las dotaciones y equipamientos se concentran en el perímetro exterior del barrio, sobre todo en la franja sur y en las inmediaciones de la Carretera General, mientras que el tejido interior es casi exclusivamente residencial.
11. El barrio adolece de la carencia de Espacios Libres en el interior, pues el único Espacio Libre de relevancia lo constituye la Plaza de Ceferino Hernández, junto a la iglesia.
12. La inacción en cuanto a la Unidad de Actuación del entorno de la Plaza de La Cruz, UA.TM-1 hace que este espacio no sea apto para ponerlo al uso público, hasta tanto no se urbanice el mismo, lo que supone una barrera en la comunicación y conexión directa, tanto peatonal como rodada, entre el sector meridional y septentrional de la Montañeta.
13. La movilidad y accesibilidad presentan bastantes dificultades dentro del Casco Histórico, viéndose seriamente condicionadas por el aumento del tránsito de vehículos y por una trama que, a excepción del recorrido del Paseo de los Mártires, carece de conexiones en horizontal que faciliten la accesibilidad a personas de movilidad reducida.
14. Se detecta escasez de aparcamientos, actualmente centralizados en Carretera General y en los bajos de las edificaciones, y muchos se improvisan de forma irregular en interior del entramado de calles.
15. Los vacíos urbanos, provocados por ruinas y solares libres, se utilizan en ocasiones como lugares de vertido de basuras y escombros que empobrecen la imagen urbana del lugar.
16. La red de transporte público es inapropiada para el barrio, precisando de un diseño que permita aproximarlos al menos al anillo que forma el Paseo de Los Mártires.



## B. POTENCIALIDADES:

1. El Casco Histórico de Tamaraceite ocupa una ubicación privilegiada en el extrarradio de la Ciudad, como encrucijada de caminos y en zona de transición hacia otros barrios del municipio y hacia otros municipios de la isla.
2. Se detecta aún cierto carácter de “pueblo”, fruto de la ya desaparecida actividad agrícola de las vegas del entorno, hoy ocupadas por el nuevo desarrollo urbanístico.
3. La red de circunvalación de las Palmas está en proximidad al ámbito, permitiendo conexiones directas, tanto al centro de la ciudad, como al norte y sur de la isla.
4. El Casco Histórico posee un patrimonio arquitectónico de gran interés, con una pequeña representación protegida y recogida en el Catálogo municipal del Plan General de 2012.
5. La conversión de la Carretera General en vía urbana local y su desarrollo como zona comercial abierta puede potenciar y diversificar la actividad comercial local, como alternativa a la impronta de las grandes superficies comerciales de Tamaraceite Sur.
6. El Paseo de los Mártires se perfila como anillo generador de la accesibilidad y movilidad del interior.
7. Este barrio histórico tiene cualidades como punto de atracción turística, por su patrimonio arquitectónico y por sus aspectos históricos y culturales, para lo que sería conveniente la creación de itinerarios urbanos y la identificación de los hitos patrimoniales.
8. La gran cantidad de vacíos urbanos (solares sin edificar, ruinas e infraviviendas) brindan la oportunidad de introducción de usos alternativos al residencial, como Espacios Libres y Dotaciones, e incluso conexiones viarias.
9. La trama desordenada y caótica del interior, característica de estos tipos de crecimientos espontáneos, es una versión sugerente de los recorridos peatonales.
10. El Espacio Libre de La Plaza de La Cruz se perfila como punto de referencia de la trama urbana de la Montañeta.
11. Las Asociaciones vecinales están muy implicadas en los procesos de desarrollo, y valoran su entorno, mostrando interés en conservarlo y mejorarlo.

## 1.2. ÁMBITO DE ORDENACIÓN

El ámbito de ordenación (ver plano de ordenación O.01 Delimitación del Ámbito) es el delimitado como API-08 por el Plan General de Ordenación vigente, que remite la zona al desarrollo de un Plan Especial en su ficha correspondiente. La delimitación viene indicada tanto en la ficha como en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación del Plan General RS 19-J, RS 20-J, 20-K.

El ámbito de ordenación es un Ámbito de Planeamiento Incorporado al Plan General que se ordena pormenorizadamente a través del Plan Especial de Reforma Interior aprobado en abril de 1993 con arreglo a las determinaciones remitidas desde el Plan General de Ordenación Urbana de Las Palmas de Gran Canaria de 1989, complementado por las Modificaciones de Aplicación Directa contenidas en la ficha API-08 del Plan General vigente, que se han ido introduciendo para ajustar la normativa a las necesidades observadas con el paso del tiempo, pues el Plan especial en vigor tiene casi 30 años, y se desarrolló en un contexto urbano con un modelo de ciudad distinto al actual. Entre otras modificaciones, se ha ampliado el límite Sur -expuesto con detalle en el documento de Memoria Informativa- hasta la trasera de las viviendas de la Carretera General.

Se trata de un ámbito de suelo urbano, categorizado como suelo urbano consolidado -con dos zonas señaladas como suelo urbano no consolidado-, con una superficie de 14,06 hectáreas, delimitado: al oeste, por la Carretera General de Tamaraceite, desde el punto de encuentro con la calle Baltasar, continuando por la calle Doctor Machín Díaz y El Paseo de Los Mártires, que también delimita el ámbito por el norte; al este, por la calle Diego Betancor Hernández y la Carretera General de Tamaraceite; y al sur, por toda la trasera de las edificaciones de la Carretera General, coincidiendo con el actual límite del Plan Parcial de Tamaraceite Sur (UZO-04), incluyendo las manzanas de las calles Virgilio y José Rivero Vega, y la hilera de edificaciones de la Carretera General anterior a la rotonda de enlace con la circunvalación.

Este ámbito se caracteriza por el asentamiento de la edificación alrededor de un promontorio, antiguo cono volcánico, y el paso de la Carretera General de conexión al Puerto y Centro de la Ciudad.



Delimitación y localización del plan Especial del CH de Tamaraceite (API-08)

### 1.3. EL PLAN ESPECIAL Y SU ALCANCE

Tal como se ha expuesto en el apartado anterior, el área de ordenación se corresponde con la señalada como API-08 “Plan Especial del casco Histórico de Tamaraceite” en la Ficha correspondiente de ámbito diferenciado del Plan General de 2012.

La denominación del instrumento de planeamiento como Plan Especial de Reforma Interior se ha mantenido desde el momento en que se planteó el Plan Especial en el Plan General de 1989, en virtud de las consideraciones incluidas en las sucesivas aprobaciones del Plan General en relación a la finalidad de los Planes Especiales (con una redacción prácticamente idéntica en todos los documentos hasta el documento de Plan General aprobado en 2012, incluido), que establecían que los Planes Especiales podían tener por finalidad, entre otras, “La ordenación de áreas concretas del suelo urbano para su reforma interior, mejora o saneamiento, ya sea en actuaciones aisladas referidas a una determinada finalidad, o bien en operaciones integradas dirigidas a la reestructuración urbanística de un área delimitada a este efecto por el Plan General de Ordenación.”

Esta finalidad era, de entre las posibles según el Plan General, la que más se ajustaba en su momento al cometido del Plan Especial, por lo que el Plan se denominó “Plan Especial de

Reforma Interior”; y si bien la finalidad sigue siendo válida para el Plan Especial que se está redactando actualmente para el Casco Histórico de Tamaraceite, no parece acertado mantener la coetilla de “Reforma Interior”, ya que la reforma interior no es el único objetivo del Plan Especial -el nuevo documento procura la ordenación de este barrio de suelo urbano, mediante labores que incluirán su reforma interior, pero también la mejora y el saneamiento, el cuidado y puesta en valor del paisaje urbano, la recualificación del espacio público y el establecimiento de pautas de actuación para mejorar las condiciones del patrimonio arquitectónico protegido y del conjunto edificado de este barrio histórico-. Podría decirse que el nuevo Plan Especial simplemente se redacta en desarrollo del Plan General, para establecer la ordenación pormenorizada del Casco Histórico de Tamaraceite, en la línea de las finalidades expuestas en el documento normativo del Plan General actualmente en vigor, las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada aprobadas en julio de 2020, que determinan en el apartado 1.b) del artículo 1.1.7, que los Planes Especiales de ordenación pueden tener los siguientes objetivos:

- “- Desarrollar o complementar las determinaciones de este Plan General, ordenando elementos de un ámbito territorial determinado.
- Aquellos que se redacten en desarrollo de este Plan General o de forma autónoma, con alguna de las finalidades siguientes:
  - Establecer la ordenación pormenorizada para la ejecución del planeamiento, en todo o en parte, del suelo urbano consolidado y del suelo rústico de asentamiento rural y agrícola.
  - Conservar y mejorar el medio natural y el paisaje natural y urbano.
  - Proteger, conservar y rehabilitar el patrimonio histórico canario.
  - Establecer la ordenación pormenorizada de las áreas urbanas sometidas a operaciones de reforma interior o de renovación urbanas.
  - Definir las actuaciones en los núcleos o zonas turísticas a rehabilitar.
  - Desarrollar los programas de viviendas y establecer la ordenación precisa para su ejecución.
  - Ordenar los sistemas generales, por mandato de este Plan General.
  - Cualesquiera otras que se prevean reglamentariamente.”

Si bien la reforma interior del Casco Histórico de Tamaraceite es uno de los principales cometidos a abordar, entendiendo como tal las modificaciones en los trazados para la apertura de vías, la ejecución de nuevos espacios libres o la mejora del tejido estructural de manzanas existentes -téngase en cuenta que el concepto de “reforma interior” no se define en la legislación vigente-, no son menos importantes las labores de mejora y saneamiento que el barrio requiere, las acciones de mejora de fachadas y espacios públicos, ni las pautas de intervención con relación a los valores históricos del barrio o con respecto al tratamiento de los edificios protegidos, que también se abordan desde este Plan Especial. Además de la reforma interior, que habrá de garantizar la protección y preservación de los elementos

catalogados que alberga el barrio, además de conservar y poner en valor su estructura y morfología tradicionales; y a su vez, también se tendrá por objeto la creación, ampliación y mejora de las dotaciones y equipamientos del barrio. La “reforma interior” es por tanto solo una de las finalidades del Plan Especial, que, en cualquier caso, establece pormenorizadamente sus objetivos en el apartado correspondiente de la presente Memoria Justificativa.

Por otra parte, la Ley 4/2017, de 13 de julio, *del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias*, se limita a distinguir entre Plan Parcial y Plan Especial como dos tipos distintos de “instrumentos urbanísticos de desarrollo” (artículos 145 y 146) y no establece “tipos” para distinguir unos Planes Especiales de otros, sea cual sea su finalidad.

Teniendo en cuenta todo lo anterior, se ha considerado que la redacción de este nuevo documento de Plan Especial ofrece la oportunidad de actualizar también la denominación del propio instrumento, eliminando la coletilla “de reforma interior”, que como se ha explicado responde únicamente a una finalidad parcial del Plan Especial y no está contemplada como un tipo concreto de instrumento de planeamiento de desarrollo en la legislación en vigor. El presente documento pasa por tanto a denominarse Plan Especial del “Casco Histórico de Tamaraceite”.

El alcance legal de este Plan Especial del “Casco Histórico de Tamaraceite” será el fijado por el artículo 1.1.7 de las Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan General, en la línea del artículo 146 de la Ley 4/2017, que atribuye a los Planes Especiales, como objeto, el desarrollo y complemento de las determinaciones de los planes generales, pudiendo establecer la ordenación pormenorizada precisa para la ejecución del planeamiento del suelo urbano consolidado.

## 2. ANTECEDENTES

### 2.1. BREVE RESUMEN DEL PROCESO HISTÓRICO DE FORMACIÓN CASCO HISTÓRICO DE TAMARACEITE

El ámbito de ordenación se configura en torno al asentamiento primigenio de Tamaraceite conocido como la Montañeta, ocupando la práctica totalidad de un antiguo promontorio volcánico que en la actualidad aparece encajado entre el desarrollo urbanístico de Lomo de Los Frailes y los recientes equipamientos comerciales situados a poniente del lugar denominado la Mayordomía y el margen septentrional de la autovía de circunvalación GC-3.

El desarrollo de Tamaraceite se ha dado en torno a los asentamientos históricos de La Montañeta y las Casas de Abajo, cercanos al Bien de Interés Cultural Casas de la

Mayordomía y Ermita de San Antonio Abad. Un marco geográfico inmejorable, en donde la vega agrícola fue decisiva a la hora de ubicar dicho punto estratégico, con el cultivo de la caña de azúcar y posteriormente el cultivo del plátano como hitos agrícolas a reseñar.



*Panorámica de 1925. Fuente: F. Baena. FEDAC.*

La Carretera General del centro ha ejercido como eje estructurante del núcleo, propiciando un crecimiento edificatorio alrededor de esta vía de comunicación. El barrio creció territorialmente hacia el norte a partir de la segunda mitad del siglo pasado, mediante la construcción de viviendas de protección oficial, con un trazado en retícula ortogonal. Destaca también la cantidad de edificaciones relacionadas con cuevas, antiguas residencias de aborígenes pertenecientes al Cantón de Atamarazaid.

La situación administrativa del barrio cambió tras el Real Decreto de 1833 de Javier de Burgos, que tuvo como resultado la división territorial en provincias, regiones y municipios. Desde entonces, la que fuera Parroquia de San Lorenzo desde 1681, pasó a convertirse en municipio, abarcando los núcleos poblacionales de lo que hoy conocemos como Tamaraceite, San Lorenzo, Tenoya y Guanarteme. Una red de asentamientos que acogió el doble de superficie que la correspondiente, por aquel entonces, al municipio de Las Palmas.

Tamaraceite fue, junto con Tenoya, uno de los asentamientos con mayor peso demográfico del ya extinto municipio de San Lorenzo, hasta que con el tiempo quedó como el núcleo con mayor población del municipio y acogió la alcaldía que hasta el momento se encontraba en

el núcleo de San Lorenzo, localizado desde 1922 en la actual Casa de la Cultura, edificación perteneciente a los herederos de D. Diego Betancor.

El siguiente cambio de interés se produjo con la anexión definitiva del municipio de San Lorenzo al municipio de Las Palmas de Gran Canaria en 1939, tras varias peticiones por parte Las Palmas para poder expandir territorio -puesto que este municipio no tenía suelo para crecer- y la constante negativa del municipio de San Lorenzo. La situación terminó resolviéndose a favor de la anexión por medio de una orden "dictatorial" del Estado. Desde entonces, el núcleo de Tamaraceite pasó de ser un núcleo histórico de reconocido potencial patrimonial y funcional a formar parte del anillo periurbano de una gran ciudad de Las Palmas de Gran Canaria, con la consecuente pérdida de la centralidad urbana que poseía y la lucha constante de un barrio con alma de pueblo que se esfuerza por recuperar su historia y mantener su identidad.

Los procesos de crecimiento urbano que surgieron desde finales de los años 80 y principios de los 90 del siglo pasado en Tamaraceite desfiguraron la imagen del conjunto periurbano. La relación de la superficie construida y la superficie agrícola en 1950, se ha visto sensiblemente dañada puesto que los crecimientos residenciales hacia el norte y noreste, y la última expansión hacia el sur para uso comercial, han reducido notablemente la superficie para uso agrícola. Una realidad a la que se suma la ocupación de suelo para nuevas infraestructuras viarias de alta capacidad.

En la actualidad, el barrio constituye una zona urbana consolidada de función predominantemente residencial, con edificaciones tradicionales de autoconstrucción, que han ido colmatando la topografía preexistente y desarrollando una trama de calles concéntricas jerarquizadas por el Paseo de los Mártires como vía circular de penetración en el contacto con Lomo de Los Frailes, y la antigua carretera Tamaraceite-Puerto, hoy GC-300, como vial de acceso principal a las cotas más bajas del ámbito desde el sur. En su interior como pieza estructurante de dotación o dinamismo urbano destaca la parroquia de San Antonio Abad, mientras que en su periferia inmediata se sitúa el Colegio Público Adán del Castillo.

El ámbito de ordenación se corresponde con el casco histórico, enclave residencial tradicional dentro de un sector de ciudad reciente y periférico a los centros neurálgicos de la denominada Ciudad Baja.

## 2.2. FISONOMÍA URBANA ACTUAL DEL ÁMBITO

El Casco Histórico de Tamaraceite ha seguido el desarrollo habitual de las formaciones urbanas en áreas de acentuada pendiente, que se materializa en un conjunto edificado de destacada densidad en algunas zonas y disperso e inacabado en otras, con predominancia de volumetrías de baja altura y tipologías arquitectónicas autoconstruidas, organizadas en una trama irregular sin una red de movilidad estructurada, donde la Carretera General y El Paseo de Los Mártires son las infraestructuras viarias que configuran el crecimiento del barrio, a partir de las cuales parten la mayor parte de los accesos al interior.

El barrio llega a nuestros días como un espacio en el que se observan muchos problemas de urbanización e infraestructuras, deterioro de edificaciones y ausencia de espacios públicos que lo determinan a priori como un espacio geográfico de limitado interés medioambiental; sin embargo, el paisaje urbano existente tiene un destacado componente histórico de apreciable singularidad expositiva, visible en la arquitectura del barrio, en el entramado tradicional, en la presencia de ciertos elementos destacados y en la relación con entorno rústico-agrícola colindante.

Así, aunque al norte del ámbito se observa un desarrollo anárquico y disperso propiciado por la pronunciada pendiente hasta el promontorio, con la aparición de construcciones de baja calidad arquitectónica, entre las que se observan edificaciones residenciales colectivas y viviendas tipo salón-vivienda, la zona sur del barrio sigue ofreciendo la imagen propia de los núcleos históricos, con elementos residenciales de interés arquitectónico y un núcleo fundacional conformado por la Iglesia y la Plaza. Esta zona sur conserva aún un importante conjunto monumental de edificaciones representativas de la época de mayor esplendor económico de principios del XX, seis de ellas recogidas en el Catálogo Municipal de Protección (aunque precisan de obras de urgente mantenimiento y conservación).

El Casco Histórico de Tamaraceite no ha podido desarrollar todo su potencial, en parte debido al rápido crecimiento que se ha generado a su alrededor, y en parte, a que las determinaciones del Plan Especial de Reforma Interior en vigor desde el año 1993, luego asumidas por el PGO-2012 al incorporar su ordenación, no se han ejecutado en la mayoría de los casos.

El nuevo Plan Especial procura diseñar una ordenación y una regulación normativa que contribuyan a eliminar los problemas de deterioro de la trama urbana al mismo tiempo que potencie las características históricas y tradicionales del barrio, posibilitando su desarrollo urbano y social.



### 2.3. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

El Plan General de Ordenación Urbana de Las Palmas de Gran Canaria aprobado definitivamente por Orden del Consejero de Política Territorial el 7 de marzo de 1989 (en adelante PGOU-89), fue el instrumento de planeamiento que incluyó a los barrios históricos como áreas cuya ordenación se remitía a un plan de desarrollo. Así, la ordenación urbanística de este barrio, al igual que la de otros barrios tradicionales, como los Riscos, se acometió a través de un Plan Especial de Reforma Interior, desde entonces denominados PERI.

El PERI del Casco Histórico de Tamaraceite se aprobó definitivamente hace ya casi 30 años, en sesión ordinaria celebrada el día 30 de abril de 1993, y fue publicado en el BOC el 2 de abril de 1993, con arreglo a las determinaciones remitidas desde el Plan General de Ordenación Urbana de Las Palmas de Gran Canaria de 1989.

El PGO vigente, PGO-2012, incorpora los PERI y delimita los barrios ordenados por ellos como Áreas de planeamiento incorporado (API). Estas áreas diferenciadas están reguladas por sus correspondientes fichas, donde se establecen las “Directrices de Ordenación”, extraídas de los citados PERI, a la vez que introducen “Modificaciones de Aplicación Directa”, que son cambios con relación al Plan Especial aprobado originalmente que se han introducido para ajustar la ordenación prevista a las necesidades observadas a lo largo del tiempo transcurrido desde la aprobación, pues, en muchos casos, el contexto en el que fueron redactados ha cambiado con el tiempo lo suficiente como para requerir al menos ajustes y mejoras. El Plan Especial del Casco Histórico de Tamaraceite no es una excepción, y en el apartado de “Modificaciones de Aplicación Directa” de la ficha API-08 se expone un listado de modificaciones a realizar, determinando la obligatoriedad de acometer la redacción de un texto refundido entre las determinaciones del Plan Especial de 1993 y las modificaciones de aplicación directa de la ficha.

#### Plan General del 89:

Este Plan ya contemplaba la delimitación prevista para el PERI, sobre la que se elaboró la ordenación pormenorizada, determinada por el PERI aprobado con posterioridad, en el año 1.993.



Plano del PGO 1989

### Plan General de 2000:

En el Plan General del año 2000, el ámbito que nos ocupa figura entre las fichas del PGO como ámbito de Ordenación Diferenciada, como área planeamiento incorporado API-08. La delimitación del área se modifica, ampliándose hacia el sur, con una formalización muy similar a la actual delimitación.

Objetivo: ordenar el anárquico trazado y proceso edificatorio con una trama urbana con calles y callejones serpenteantes. Se pretendía la ordenación, renovación y crecimiento de la zona, mediante la regulación y jerarquización de sus calles, el fortalecimiento del acceso con una vía de mayor entidad y la implantación de un núcleo dotacional en el punto más alto del barrio.

Determinaciones complementarias y modificaciones de aplicación directa:

- Altura máxima de edificación: 3 plantas.
- Se mantiene la Unidad de Actuación UA-TM1 de espacios libres, equipamiento cultural y aparcamientos ejecución, del PERI, a ejecutar por el sistema de compensación.

- Se reconoce la Carretera General como un eje con carácter de centralidad a conservar y potenciar, donde se localizan equipamientos y la actividad comercial del sector. Igualmente establece un área dotacional de equipamientos en torno a la Iglesia.
- Se introducen nuevos trazados y aperturas de viales interiores que favorezcan la circulación interior.
- Se determina el establecimiento de una ordenanza BH, en los mismos términos que en la actualidad.
- Se ordena la adaptación del PERI a los nuevos límites cuya ordenación es la establecida en los Planos de Regulación del Suelo y la Edificación.
- Se establece parcela máxima de 250 m<sup>2</sup> para parcela con proyecto unitario, y 350 m<sup>2</sup> para parcelas registradas antes de la aprobación del Plan.
- Se señala la presencia de edificios protegidos incluidos en el catálogo de Patrimonio Arquitectónico.
- Con el fin de clarificar la documentación administrativa, se ordena la redacción de un Texto Refundido del Plan Especial de Reforma Interior del Casco Histórico de Tamaraceite.

**ÁMBITOS DE ORDENACIÓN DIFERENCIADA** **API-08**

Ámbito de Plancamiento: URBANO INCORPORADO

Denominación: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "Casco histórico de Tamaraceite" hoja 1 de 4

Barrio:	TAMARACEITE	Expediente Municipal:	55/89
Distrito:	8- TAMARACEITE	Planos 1:2.000	19J,20J,20K
Sector Urbanístico:	15- TAMARACEITE		

Delimitación del Ámbito de la Ordenación sin escala



• Plan General Municipal de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria • Aprobación Definitiva. Según Orden Departamental de 26.12.2000 •



**ÁMBITOS DE ORDENACIÓN DIFERENCIADA** **API-08**

Ámbito de Planeamiento: URBANO INCORPORADO

Denominación: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "Casco histórico de Tamaraceite" hoja 2 de 4

Administración actuante:	Ayuntamiento	Superficie:	14,06 Ha.
Promotor:	Ayuntamiento	Sistema de Actuación:	Exprop-Compens.

Sistemas Generales adscritos	
------------------------------	--

**DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE 1989 (Vigentes a la aprobación del planeamiento incorporado)**

Uso característico:	Residencial	Altura máxima de la edificación:	3 pl. ó 10,50 m
Edificabilidad bruta:		Densidad máxima de viviendas:	
Nº máximo de viviendas:		Edificabilidad complementaria mínima:	

Determinaciones complementarias	<p><i>El objetivo es ordenar, dado su anárquico trazado y proceso edificatorio incontrolado con una trama urbana con calles y callejones serpenteantes. Se pretende la ordenación, renovación y crecimiento de la zona, mediante la regulación y jerarquización de sus calles, el fortalecimiento del acceso con una vía de mayor entidad, y la implantación de un núcleo dotacional en el punto más alto del barrio.</i></p> <p><i>Edificabilidad de los solares resultantes: 1,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.</i></p>
---------------------------------	--

**SITUACIÓN DEL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO (Fechas de aprobaciones definitivas)**

Plan Base	30/04/93	Bases y Estatutos	
Modificaciones al Plan		Junta de Compensación	
Proyecto de Urbanización		Proyecto de Compensación	
Modificaciones al Proyecto		Registro de la Propiedad	

Incidencias y observaciones	<p><i>El sistema de actuación elegido para la obtención de los terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización y la implantación de equipamientos en los ámbitos no incluidos en unidades de ejecución, es el de expropiación.</i></p> <p><i>El PERI delimita una unidad de ejecución para la obtención de equipamientos a ejecutar por el sistema de compensación, sin que se haya iniciado su tramitación.</i></p> <p><i>El Ayuntamiento está ejecutando las obras de urbanización por fases, encontrándose terminada la tercera.</i></p>
-----------------------------	--

• Plan General Municipal de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria • Aprobación Definitiva. Según Orden Departamental de 26.12.2000 •



**ÁMBITOS DE ORDENACIÓN DIFERENCIADA**

**API-08**

Ámbito de Planeamiento: URBANO INCORPORADO

Denominación: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "Casco histórico de Tamaraceite"

hoja 3 de 4

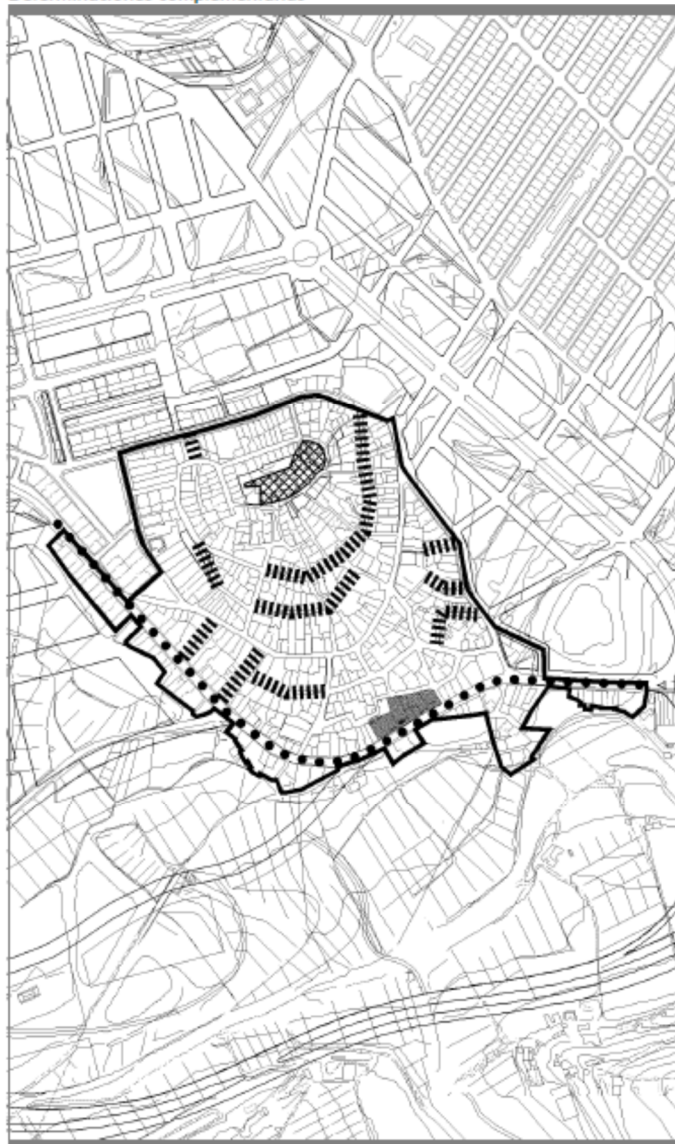
**DETERMINACIONES A LA ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN**

Asignación de intensidades y usos globales

Uso característico:	Residencial	Altura máxima de la edificación:	3 plantas
Edificabilidad bruta:		Densidad máxima de viviendas:	
Nº máximo de viviendas:		Edificabilidad complementaria mínima:	

**Determinaciones complementarias**

sin escala



●●● Reconocimiento de la Carretera General de Tamaraceite como un eje con carácter de centralidad a conservar y potenciar, donde se localizan equipamientos y que aglutina la actividad comercial del sector.

■ Establecimiento de un Área Dotacional destinada a equipamientos entorno a la Iglesia.

▨ Localización de un Área de Dotaciones integrada en la unidad de actuación UA-TM1, destinada a espacios libres, equipamiento cultural y aparcamiento.

||||| Apertura de nuevas calles que favorezcan la circulación interior y la mejora en las penetraciones desde las vías principales: Carretera General y Paseo de Los Mártires.

Establecimiento de una ordenanza BH, cuyo objetivo es conseguir la adaptación de las nuevas edificaciones a la morfología tradicional y a las características topográficas del Barrio, evitando la tipología "salón y vivienda", en cumplimiento de las directrices contenidas en el "Catálogo del Patrimonio Arquitectónico", controlando el tamaño máximo de las parcelas y la altura de la edificación, tanto en fachadas como en los sucesivos escalonamientos que se produzcan, con el fin de evitar la aparición de muros ciegos vistos en los linderos testeros.

• Plan General Municipal de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria • Aprobación Definitiva. Según Orden Departamental de 26.12.2000 •



**ÁMBITOS DE ORDENACIÓN DIFERENCIADA**

**API-08**

Ámbito de Planeamiento: URBANO INCORPORADO

Denominación: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "Casco histórico de Tamaraceite"

hoja 4 de 4

**DETERMINACIONES AL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN INCORPORADO**

**Modificaciones de aplicación directa**

sin escala



Se modifican los límites del ámbito incluyendo un sector edificatorio comprendido entre las calles Paseo de Los Mártires, calle Martín Díaz, traseras de las edificaciones situadas en la Carretera General de Tamaraceite y la calle Diego Betancor Hernández, que limita con el nuevo crecimiento del UZI-07. En consecuencia, se ordena la adaptación del PERI a los nuevos límites, siendo la ordenación la establecida en los Planos de Regulación del Suelo y la Edificación. La ordenanza de aplicación en este sector será la misma que la de los edificios colindantes de este ámbito.

Las parcelas que el PERI agrupa bajo la denominación "cultural-administrativo" y "espacios libres" quedan adscritas al uso dotacional en las clases y categorías que se reflejan en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación. Asimismo, su ordenación pormenorizada queda regulada conforme a las disposiciones contenidas en el Título VII de las Normas Urbanísticas. Solamente quedan señaladas en el gráfico adjunto las más significativas.

Se modifican, en casos concretos, trazados, alineaciones y calificaciones que serán las establecidas en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación. Se establece como superficie máxima para que una parcela regulada por la ordenanza BH sea edificable mediante un proyecto unitario, la dimensión de 250 metros cuadrados y, hasta 350, si se encuentra registrada antes de la aprobación de las normas urbanísticas del PGMO.

Son edificios protegidos los incluidos en el "Catálogo del Patrimonio Arquitectónico" que se regularán por las disposiciones las Normas Especiales de Protección cuya redacción establece el presente Plan General. Hasta que ésta no se produzca queda suspendido el otorgamiento de licencias en los inmuebles catalogados.

En consecuencia, con el único fin de clarificar la documentación administrativa, se ordena la redacción de un Texto Refundido del Plan Especial de Reforma Interior del Casco Histórico de Tamaraceite.

Plan General de 2005, de Adaptación Básica al TR-LOTCEC.

Conserva las mismas determinaciones del PGO 2000. Como novedad introduce la UA-TM2, con *ordenanza* (Norma Zonal) M3 y M4, en una edificación conjunta de una gran parcela ubicada entre la calle Diego Betancor y Carretera General, con sistema de ejecución privado.

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN DIFERENCIADA		API-08	
Ámbito de Planeamiento: URBANO CONSOLIDADO con áreas de Suelo Urbano No Consolidado INCORPORADO			
Denominación: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "Casco histórico de Tamaraceite"			hoja 1 de 4
Barrio:	TAMARACEITE	Expediente Municipal:	55/89
Distrito:	8- TAMARACEITE	Planos 1:2.000	19J,20J,20K
Sector Urbanístico:	15- TAMARACEITE		

Página 30

Delimitación del Ámbito de la Ordenación

sin escala



Anexo a las Normas Urbanísticas • Fichas de Ámbitos de Planeamiento Incorporado





ÁMBITOS DE ORDENACIÓN DIFERENCIADA		API-08	
Ámbito de Planeamiento: URBANO CONSOLIDADO con áreas de Suelo Urbano No Consolidado INCORPORADO			
Denominación: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "Casco histórico de Tamaraceite"			hoja 2 de 4
Administración actuante:	Ayuntamiento	Superficie:	14,06 Ha.
Promotor:	Ayuntamiento	Sistema de Actuación:	Público
Sistemas Generales adscritos			
DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE 1989 (Vigentes a la aprobación del planeamiento incorporado)			
Uso característico:	Residencial	Altura máxima de la edificación:	3 pl. ó 10,50 m
Edificabilidad bruta:		Densidad máxima de viviendas:	
Nº máximo de viviendas:		Edificabilidad complementaria mínima:	
Determinaciones complementarias	<p><i>El objetivo es ordenar, dado su anárquico trazado y proceso edificatorio incontrolado con una trama urbana con calles y callejones serpenteantes. Se pretende la ordenación, renovación y crecimiento de la zona, mediante la regulación y jerarquización de sus calles, el fortalecimiento del acceso con una vía de mayor entidad, y la implantación de un núcleo dotacional en el punto más alto del barrio.</i></p> <p><i>Edificabilidad de los solares resultantes: 1,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.</i></p>		
SITUACIÓN DEL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO (Fechas de aprobaciones definitivas)			
Plan Base	30/04/93	Bases y Estatutos	
Modificaciones al Plan		Junta de Compensación	
Proyecto de Urbanización		Proyecto de Compensación	
Modificaciones al Proyecto		Registro de la Propiedad	
Incidencias y observaciones	<p><i>El sistema de actuación elegido para la obtención de los terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización y la implantación de equipamientos en los ámbitos no incluidos en unidades de ejecución, es el de expropiación.</i></p> <p><i>El PERI delimita una unidad de ejecución para la obtención de equipamientos a ejecutar por el sistema de compensación, sin que se haya iniciado su tramitación.</i></p> <p><i>El Ayuntamiento está ejecutando las obras de urbanización por fases, encontrándose terminada la tercera.</i></p>		

Página 31

Anexo a las Normas Urbanísticas • Fichas de Ámbitos de Planeamiento Incorporado

♦ PGMU de Las Palmas de Gran Canaria • Adaptación Básica al TR-LOTCEM • Aprobación Definitiva según acuerdo de la COTMAC de 9 de Marzo de 2005 ♦



**ÁMBITOS DE ORDENACIÓN DIFERENCIADA** **API-08**

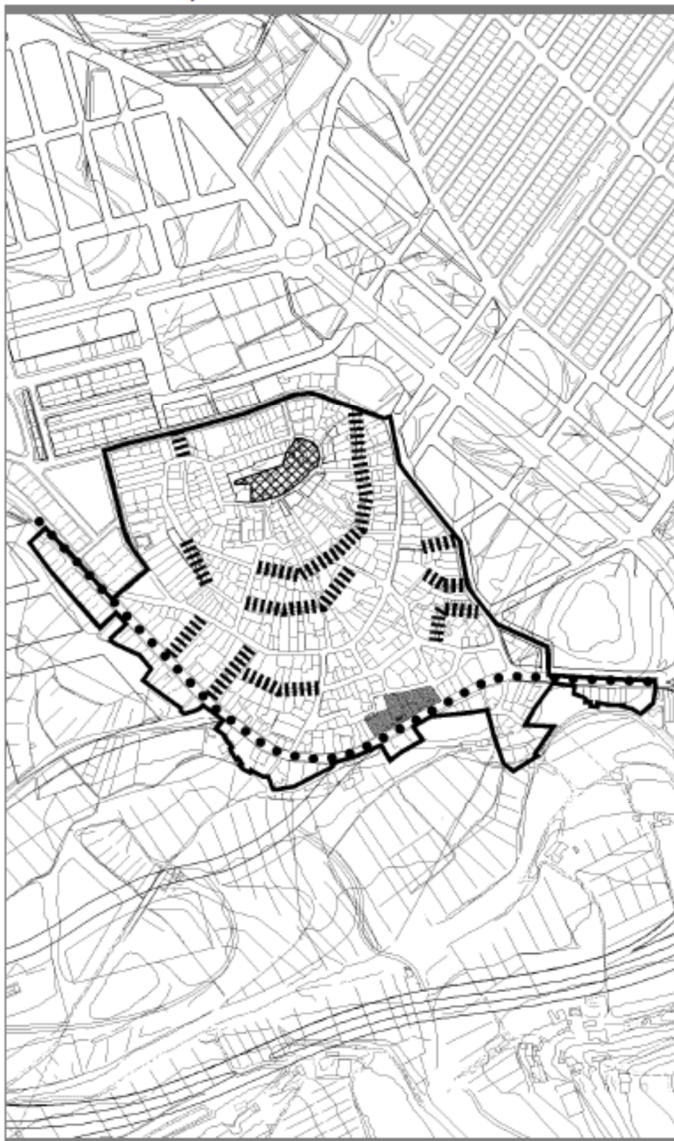
Ámbito de Planeamiento: URBANO CONSOLIDADO con áreas de Suelo Urbano No Consolidado	INCORPORADO
Denominación: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "Casco histórico de Tamaraceite"	hoja 3 de 4

**DETERMINACIONES A LA ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN**

Asignación de intensidades y usos globales			
Uso característico:	Residencial	Altura máxima de la edificación:	3 plantas
Edificabilidad bruta:		Densidad máxima de viviendas:	
Nº máximo de viviendas:		Edificabilidad complementaria mínima:	

**Determinaciones complementarias**

sin escala



●●● Reconocimiento de la Carretera General de Tamaraceite como un eje con carácter de centralidad a conservar y potenciar, donde se localizan equipamientos y que aglutina la actividad comercial del sector.

■ Establecimiento de un Área Dotacional destinada a equipamientos entorno a la Iglesia.

▨ Localización de un Área de Dotaciones integrada en la unidad de actuación UA-TM1, destinada a espacios libres, equipamiento cultural y aparcamiento.

▤ Apertura de nuevas calles que favorezcan la circulación interior y la mejora en las penetraciones desde las vías principales: Carretera General y Paseo de Los Mártires.

Establecimiento de una ordenanza BH, cuyo objetivo es conseguir la adaptación de las nuevas edificaciones a la morfología tradicional y a las características topográficas del Barrio, evitando la tipología "salón y vivienda", en cumplimiento de las directrices contenidas en el "Catálogo", controlando el tamaño máximo de las parcelas y la altura de la edificación, tanto en fachadas como en los sucesivos escalonamientos que se produzcan, con el fin de evitar la aparición de muros ciegos vistos en los linderos testeros.

◆ PGMO de Las Palmas de Gran Canaria • Adaptación Básica al TR-LOTCEC • Aprobación Definitiva según acuerdo de la COTMAC de 9 de Marzo de 2005 ◆

**ÁMBITOS DE ORDENACIÓN DIFERENCIADA** **API-08**

Ámbito de Planeamiento: URBANO CONSOLIDADO con áreas de Suelo Urbano No Consolidado INCORPORADO

Denominación: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "Casco histórico de Tamaraceite" hoja 4 de 4

Página 33

**DETERMINACIONES AL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN INCORPORADO**

Modificaciones de aplicación directa

sin escala



Se modifican los límites del ámbito incluyendo un sector edificatorio comprendido entre las calles Paseo de Los Mártires, calle Martín Díaz, traseras de las edificaciones situadas en la Carretera General de Tamaraceite y la calle Diego Belancor Hernández, que limita con el nuevo crecimiento del UZI-07. En consecuencia, se ordena la adaptación del PERI a los nuevos límites, siendo la ordenación la establecida en los Planos de Regulación del Suelo y la Edificación. La ordenanza de aplicación en este sector será la misma que la de los edificios colindantes de este ámbito.

Las parcelas que el PERI agrupa bajo la denominación "cultural-administrativo" y "espacios libres" quedan adscritas al uso dotacional en las clases y categorías que se reflejan en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación. Asimismo, su ordenación pormenorizada queda regulada conforme a las disposiciones contenidas en el Título VII de las Normas Urbanísticas. Solamente quedan señaladas en el gráfico adjunto las más significativas.

Se modifican, en casos concretos, trazados, alineaciones y calificaciones que serán las establecidas en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación.

Se establece como superficie máxima para que una parcela regulada por la ordenanza BH sea edificable mediante un proyecto unitario, la dimensión de 250 metros cuadrados y, hasta 350, si se encuentra registrada antes de la aprobación de las normas urbanísticas del PGMO.

Los edificios catalogados se regularán por las determinaciones del propio Plan Especial, y en su defecto, por el régimen a tal efecto establecido en el Título X de las Normas Urbanísticas.

Los parámetros de uso, así como el número máximo de viviendas por parcela de la ordenanza BH, serán asimilables a los establecidos en la ordenanza BT.

Se crea la UA-TM2 cuyos parámetros son los siguientes:

- ordenanza: M3 en el extremo norte de la parcela (hacia la calle Diego Belancor Henríquez) y M4 en la Carretera General de Tamaraceite.
- la ejecución de la edificación se abordará conjuntamente para toda la parcela.
- alineaciones: Hacia las calles Diego Belancor y Carretera General de Tamaraceite según el trazado establecido en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación. Hacia el lindero posterior la edificación se retranqueará 3 metros.

El sistema de ejecución será privado y su plazo de ejecución el 2º Cuatrienio.

En consecuencia, con el único fin de clarificar la documentación administrativa, se ordena la redacción de un Texto Refundido del Plan Especial de Reforma Interior del Casco Histórico de Tamaraceite.

Anexo a las Normas Urbanísticas • Fichas de Ámbitos de Planeamiento Incorporado


Plan General de 2012: es el Plan vigente.

Se mantiene la delimitación sur propuesta por los planes anteriores, con alguna modificación muy puntual. Se mantienen también los mismos objetivos, y se conservan las dos unidades de Actuación UA-TM1 y UA-TM2. Se mantiene asimismo la remisión a la redacción de un Texto Refundido del Plan Especial de Reforma Interior del Casco Histórico de Tamaraceite con las modificaciones indicadas en la ficha API-08.

Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaría general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

ÁREAS DIFERENCIADAS		API-08
Denominación:	"Plan Especial de Reforma Interior Casco Histórico de Tamaraceite"	
		hoja 1 de 3
Clase y Categoría de suelo:	Urbano Consolidado con áreas de Suelo Urbano No Consolidado por la Urbanización	
Distrito:	Tamaraceite - San Lorenzo	Superficie del ámbito: 14,06 Ha
Sector urbanístico:	15 Tamaraceite	
Barrio:	Tamaraceite	
Hojas RS/GS:	19-J, 20-J, 20-K	

**DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO**



Anexo a las Normas Urbanísticas | Ámbitos de Suelo Urbano con Planamiento Incorporado

■ P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria ■ Adaptación Plena al TR-LOTCEC y las Directrices de Ordenación (Ley 19/2003) ■ Octubre de 2012 ■

Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaría general del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

ÁREAS DIFERENCIADAS		API-08
Denominación: *Plan Especial de Reforma Interior Casco Histórico de Tamaraceite*		hoja 2 de 3

ASIGNACIÓN DE INTENSIDADES Y USOS GLOBALES	
Uso característico: Residencial	Nº máximo de viviendas:
Edificabilidad bruta:	Densidad máxima:
Edificabilidad complementaria mínima:	Altura máxima de la edificación: 3 planta(s)

**DIRECTRICES DE LA ORDENACIÓN**

- Reconocimiento de la Carretera General de Tamaraceite como un eje con carácter de centralidad a conservar y potenciar, donde se localizan dotaciones y equipamientos y que aglutina la actividad comercial del sector.
- Establecimiento de un área de Servicios Comunitarios entorno a la Iglesia.
- ▨ Localización de un área de Especies Libres, Cultural y Aparcamiento integrada en la unidad de actuación UA-TM1.
- ▮ Apertura de nuevas calles que favorezcan la circulación interior y la mejora en las penetraciones desde las vías principales: Carretera General y Paseo de Los Mártires.

Establecimiento de una "Ordenanza BH", cuyo objetivo es conseguir la adaptación de las nuevas edificaciones a la morfología tradicional y a las características topográficas del barrio, evitando la tipología "salón y vivienda", en cumplimiento de las directrices contenidas en el "Catálogo", controlando el tamaño máximo de las parcelas y la altura de la edificación, tanto en fachadas como en los sucesivos escalonamientos que se produzcan, con el fin de evitar la aparición de muros ciegos vistos en los linderos testeros.

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)

Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012; y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

■ P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria ■ Adaptación Plena al TR-LOTCEC y las Directrices de Ordenación (Ley 19/2003) ■ Octubre de 2012 ■

Anexo a las Normas Urbanísticas | Ámbitos de Suelo Urbano con Planeamiento Incorporado

Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaría general del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003) Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el 13 de septiembre de 2012; y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

<b>ÁREAS DIFERENCIADAS</b>	<b>API-08</b>
Denominación: "Plan Especial de Reforma Interior Casco Histórico de Tamaraceite"	hoja 3 de 3

MODIFICACIONES DE APLICACIÓN DIRECTA	
	<p>--- Se modifican los límites del ámbito incluyendo un área edificatoria comprendida entre las calles Paseo de Los Martines, calle Martín Díaz, traseras de las edificaciones situadas en la Carretera General de Tamaraceite y la calle Diego Betancor Hernández. En consecuencia, se ordena la adaptación del PERI a los nuevos límites, siendo la ordenación la establecida en los Planos de Regulación del Suelo y la Edificación. La Norma de aplicación en este sector será la misma que la de los edificios colindantes de este ámbito.</p> <p>▨ Las parcelas que el PERI agrupa bajo la denominación "cultural-administrativo" y "espacios libres" quedan adscritas a los usos Espacio Libre, Servicios Comunitarios y Servicios Públicos en las clases y categorías que se reflejan en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación. Asimismo, su ordenación pormenorizada queda regulada conforme a las disposiciones contenidas en el Título 3 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada. Solamente quedan señaladas en el gráfico adjunto las más significativas.</p> <p>Se modifican, en casos concretos, trazados, alineaciones y calificaciones que serán las establecidas en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación.</p> <p>Se establece como superficie máxima para que una parcela regulada por la "Ordenanza BH" sea edificable mediante un proyecto unitario, la dimensión de 250 metros cuadrados y, hasta 350, si se encuentra registrada antes de la aprobación de las normas urbanísticas del PGMO de 2000.</p> <p>Los edificios catalogados se regularán por las determinaciones del propio Plan Especial, y en su defecto, por el régimen a tal efecto establecido en las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural.</p> <p>Los parámetros de uso, así como el número máximo de viviendas por parcela de la "Ordenanza BH", serán asimilables a los establecidos en la Norma Zonal BT.</p> <p>■ Se crea la UA-TM2 cuyos parámetros son los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Norma Zonal: M3 en el extremo norte de la parcela (hacia la calle Diego Betancor Henríquez) y M4 en la Carretera General de Tamaraceite.</li> <li>- La ejecución de la edificación se abordará conjuntamente para toda la parcela.</li> <li>- Alineaciones: hacia las calles Diego Betancor y Carretera General de Tamaraceite según el trazado establecido en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación. Hacia el lindero posterior la edificación se retranqueará 3 metros.</li> <li>- El sistema de ejecución será privado.</li> </ul> <p>En consecuencia, con el único fin de clarificar la documentación administrativa, se ordena la redacción de un Texto Refundido del Plan Especial de Reforma Interior del Casco Histórico de Tamaraceite.</p>

■ P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria ■ Adaptación Plena al TR-LOTCEC y las Directrices de Ordenación (Ley 19/2003) ■ Octubre de 2012 ■

Anexo a las Normas Urbanísticas | Ámbitos de Suelo Urbano con Planeamiento Incorporado

## 2.4. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

El 3 de febrero de 2021 tiene entrada en el Registro de la Comisión de Evaluación Ambiental de Planes del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, con número de registro 22376/2021, el acuerdo del Pleno del citado Ayuntamiento, en sesión de designación como órgano responsable y remisión a esta Comisión a los efectos de inicio del procedimiento de la evaluación ambiental estratégica simplificada del Plan Especial de Ordenación del Casco Histórico de Tamaraceite (API-08), en sesión de 29 de enero de 2021, adjuntando a dicha remisión el expediente con el Documento Ambiental Estratégico, el documento de información y diagnóstico, incluyendo volumen de planos, y el Documento Borrador de la Modificación.

Analizada la documentación presentada, en tanto que la misma reúne los requisitos de admisibilidad previstos en el artículo 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, *de Evaluación Ambiental*, la Comisión de Evaluación Ambiental de Planes del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, con fecha 4 de febrero de 2021, resuelve:

- Primero. Iniciar el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada relativo al Plan Especial del Casco Histórico de Tamaraceite.
- Segundo. Someter a consulta de las administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas el documento ambiental estratégico y el borrador de la Modificación, por un plazo de 45 días.
- Tercero. Publicar el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Canarias, en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas y en la Sede electrónica de la propia Comisión de Evaluación Ambiental de los Planes.
- Cuarto. Notificar esta resolución al Ayuntamiento.

Con fecha 19 de febrero de 2021 se publica en el Boletín Oficial de la Provincia de las Palmas, número 22, el inicio de procedimiento de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del Plan Especial de Ordenación del Casco Histórico de Tamaraceite (API-08), con la convocatoria de información pública y consulta, según lo estipulado por la legislación en la materia.

Con fecha 25 de febrero de 2021 se publica en el Boletín Oficial de Canarias, número 39, el anuncio relativo al inicio de procedimiento de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada Plan Especial de Ordenación del Casco Histórico de Tamaraceite (API-08), y la convocatoria de información pública y consulta a las Administraciones públicas afectadas y a

las personas interesadas, para su pronunciamiento en el plazo de 45 días hábiles, según lo estipulado en el artículo 30 de la Ley de evaluación ambiental.

Finalmente, en sesión celebrada el 26 de mayo de 2021, la Comisión de Evaluación Ambiental de Planes adopta el Acuerdo de informar que procede la tramitación de la evaluación ambiental estratégica simplificada del “Plan Especial de Ordenación del “Casco Histórico de Tamaraceite” (API-08), al concurrir las circunstancias previstas en el artículo 6.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, *de Evaluación Ambiental* y del artículo 148.1 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, *del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias*”. Así mismo, a tenor de lo establecido en el artículo 31 de la referida Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental, formula el INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO, en el que se informa de modo FAVORABLE la procedencia de dicha evaluación ambiental estratégica simplificada en el Plan Especial del Casco Histórico de Tamaraceite (API-08), al no preverse efectos significativos sobre el medio ambiente y con las siguientes observaciones:

- a) La alternativa considerada más adecuada a los efectos de evaluación ambiental estratégica y su ordenación pormenorizada en el documento de Aprobación Inicial es la “2”.
- b) Deben corregirse en la versión diligenciada del Documento Ambiental Estratégico resultante del presente Informe Ambiental Estratégico las erratas en sus páginas 25 y 26 en las que se hace referencia a San Juan y San José.
- c) Se recomienda en el documento de Aprobación Inicial la justificación del cumplimiento de la reserva de espacios libres, dotaciones y equipamientos conforme al art. 166.2 de la Ley 4/2017, de las modificaciones introducidas en el PGO/2012 referidas a la superficie máxima de parcela, los parámetros de uso, el número máximo de vivienda y, por último, de las posibles alteraciones sobre la propiedad privada y espacios libres actuales, exponiéndose la forma de gestión para la obtención de los suelos afectados por nuevos retranqueos, espacios libres o dotaciones.

Con fecha 28 de junio de 2021, se publica en el Boletín Oficial de La Provincia de las Palmas, número 77, el anuncio relativo al mencionado Informe Ambiental Estratégico; con fecha 30 de junio de 2021 se publica en el Boletín Oficial de Canarias, número 133.



### 3. MARCO JURÍDICO Y NORMATIVO DE LA REVISIÓN

#### 3.1. LEGISLACIÓN EN MATERIA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y DEL TERRITORIO

La redacción de este Plan Especial se ha realizado conforme, principalmente, a las siguientes disposiciones legales:

- Ley 4/2017, de 13 de julio, *del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias* (en adelante LS 4/2017).
- Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre.
- Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2018, de 26 de diciembre.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el *Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana* (TRLSRU-2015).

Todo ello sin perjuicio de la legislación sectorial que debe ser contemplada para la redacción de este Plan Especial.

Por otro lado, este Plan Especial constituye una modalidad de instrumento de ordenación urbanística de acuerdo al sistema reglado y de aplicación en el archipiélago canario. Dicha cualidad genérica se regula en los artículos 133 y 146 de la LS 4/2017.

Y la competencia para su redacción y desarrollo deriva de lo contemplado en el artículo 14:

“Los ayuntamientos canarios, órganos de gobierno y administración de los municipios, asumen y ejercen las competencias que les atribuye la presente ley, en particular sobre ordenación, gestión, ejecución del planeamiento, intervención, protección y disciplina urbanística...”.

Lo anterior es complementado con la determinación del artículo 133.1.C.b), que define a los Planes Especiales como instrumentos urbanísticos de desarrollo dentro de la modalidad de ordenación urbanística.

El artículo 133 continúa señalando su carácter jerárquico dentro del planeamiento

“....

2. Los instrumentos de ordenación urbanística deberán ajustarse a las determinaciones de los instrumentos de ordenación de los recursos naturales y el territorio.

3. Asimismo, los instrumentos urbanísticos de desarrollo deberán ajustarse a las determinaciones de los planes generales de ordenación.

4. Reglamentariamente se desarrollarán las determinaciones, el contenido sustancial y documental y los procedimientos de aprobación de los instrumentos de ordenación previstos en este artículo.”

Por lo expuesto, el presente Plan Especial se corresponde con un instrumento que desarrolla la ordenación urbanística pormenorizada del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria, en vigor mediante el documento de Adaptación Plena al TRLOTCEC y a la Ley 19/2003, y aprobado definitivamente en la COTMAC de 29 de octubre de 2012 (B.O.C. núm. 237, de 4 de diciembre de 2012), PGO-2012, y su documento de Normas de Ordenación Pormenorizada modificado, aprobado en julio de 2020. Así, en el artículo 1.1.7 de dichas Normas de Ordenación Pormenorizada se determina lo siguiente:

“1. Tienen la consideración de instrumentos urbanísticos de desarrollo de este Plan General los siguientes:

(...)

b) Los Planes Especiales de ordenación, con el siguiente objeto:

- Desarrollar o complementar las determinaciones de este Plan General, ordenando elementos de un ámbito territorial determinado.
- Aquellos que se redacten en desarrollo de este Plan General o de forma autónoma, con alguna de las finalidades siguientes:
  - Establecer la ordenación pormenorizada para la ejecución del planeamiento, en todo o en parte, del suelo urbano consolidado y del suelo rústico de asentamiento rural y agrícola.
  - Conservar y mejorar el medio natural y el paisaje natural y urbano.
  - Proteger, conservar y rehabilitar el patrimonio histórico canario.
  - Establecer la ordenación pormenorizada de las áreas urbanas sometidas a operaciones de reforma interior o de renovación urbanas.
  - Definir las actuaciones en los núcleos o zonas turísticas a rehabilitar.
  - Desarrollar los programas de viviendas y establecer la ordenación precisa para su ejecución.
  - Ordenar los sistemas generales, por mandato de este Plan General.
  - Cualesquiera otras que se prevean reglamentariamente.”

El presente Plan Especial se redacta en desarrollo del Plan General de Las Palmas de Gran Canaria, para establecer la ordenación pormenorizada del área correspondiente al “Casco Histórico de Tamaraceite”, para su regulación, renovación y reforma interior, identificándose como área de ordenación diferenciada en la modalidad de ámbito de planeamiento incorporado (API-08), según el artículo 8.2.2 de las Normas de Ordenación Pormenorizada del mismo Plan General. Al respecto, se establecen la delimitación y directrices de ordenación en la correspondiente Ficha del Anexo a las Normas Urbanísticas.

En lo que se refiere a la específica aplicación de la normativa urbanística para la redacción y tramitación de este Plan Especial, resultan de aplicación los siguientes artículos y disposiciones:

- a) Ley 4/2017, de 13 de julio, *del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias* (en adelante LS 4/2017):

Tal y como se ha dejado apuntado anteriormente, los Planes Especiales se configuran en esta Ley como instrumentos urbanísticos de desarrollo. Así se recoge en la Sección 4ª, Capítulo VI. *Instrumentos de ordenación urbanística* de esta Ley.

En concreto, el contenido sustancial de los Planes Especiales se encuentra recogido en el artículo 146, como documentos que desarrollan o complementan las determinaciones de los Planes Generales.

Con arreglo a este artículo, una de las finalidades de estos Planes debe ser

“Establecer la ordenación pormenorizada precisa para la ejecución del planeamiento, en todo o en parte, del suelo urbano consolidado.”

Y este es el objetivo principal de este Plan; en realidad estamos ante una ordenación actualizada de un barrio histórico del Municipio, el Casco Histórico de Tamaraceite, para la mejora de la regulación existente que ahora se demuestra poco eficaz para su recuperación y desarrollo. Con este objetivo y en concordancia con la autorización otorgada por el artículo 146.4 de esta Ley, se considera conveniente modificar determinados aspectos de la ordenación pormenorizada existente en la propia Ficha del API-08 del PGO-2012, sin que en ningún caso suponga una modificación de la ordenación estructural del mismo y con plena justificación de su nuevo contenido acorde al desarrollo social, económico y turístico de la ciudad en general.

- b) Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias:

Este Reglamento aborda la regulación sobre el contenido y la tramitación de los Planes Especiales que se encuentra recogido en los artículos 73 y siguientes, configurándolos como instrumentos urbanísticos de desarrollo del planeamiento general en un ámbito territorial determinado, en este caso, el Plan Especial del casco Histórico de Tamaraceite.

Una de las características de los Planes Especiales es que gozan de una cierta discrecionalidad en su contenido, aunque siempre debe respetarse y justificarse su coherencia con la ordenación estructural del documento del que derive su ordenación, según dispone el artículo 73.4. En este sentido, conviene señalar que esta revisión no ha comportado modificaciones relevantes que impliquen cambios en esa ordenación estructural del PGO-2012. Esta nueva ordenación es fruto de una adaptación del planeamiento ya existente y de la aplicación de nueva legislación sobrevinida para promover la revitalización necesaria de estos barrios en un amplio sentido.

En el artículo 73 del Reglamento se concreta el objeto de los Planes Especiales, según los siguientes términos:

- “1. Los planes especiales de ordenación (PE) previstos en el artículo 146 de la Ley4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, tienen por objeto desarrollar o completar las determinaciones de los planes generales, ordenando elementos específicos de un ámbito territorial determinado.
2. Sin perjuicio de lo anterior, los ayuntamientos podrán aprobar planes especiales, en desarrollo del plan general o de forma autónoma, con las siguientes finalidades:
  - a) Establecer la ordenación pormenorizada precisa para la ejecución del planeamiento, en todo o en parte, del suelo urbano consolidado y del suelo rústico de asentamiento rural.
  - b) Conservar y mejorar el medio natural y el paisaje natural y urbano.
  - c) Proteger, conservar y rehabilitar el patrimonio histórico canario.
  - d) Establecer la ordenación pormenorizada de las áreas urbanas sometidas a operaciones de reforma o de renovación urbanas, sin perjuicio de las actuaciones sobre el medio urbano.
  - e) Definir las actuaciones en los núcleos o zonas turísticas a rehabilitar.
  - f) Ordenar los sistemas generales, cuando así lo determine el plan general.
  - g) Cualquier otra análoga que se prevea en otras disposiciones.

3. Los planes especiales de ordenación que se refieren a la ordenación y gestión de un área afectada por la declaración de un conjunto histórico según las previsiones de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, se registrarán por su normativa específica.
4. Para alcanzar la finalidad que los justifica, los planes especiales de ordenación podrán modificar la ordenación pormenorizada establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo justificar suficientemente su coherencia con la ordenación estructural como parte de la memoria justificativa.
5. Se relaciona con el instrumento general de ordenación a través del principio de especialidad.”

La iniciación del procedimiento y la documentación a aportar se encuentra recogida en el artículo 76, especialmente en lo que se refiere a la evaluación ambiental estratégica simplificada, que es el vértice alrededor del cual se construye el resto del documento, su ordenación y su coherencia ambiental.

Sobre los documentos que debe incluir este Plan Especial, éstos vienen detallados en el artículo 58. *Documentación de los instrumentos de ordenación urbanística* y los artículos siguientes, que incluso establece los contenidos sustanciales mínimos de cada uno de ellos, y que se desarrolla en otro apartado de este documento.

### **3.2. TRÁMITE DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA**

Tal y como ya se ha expuesto anteriormente, otro aspecto que define el marco legal de aplicación corresponde a la regulación de los criterios y procedimientos de la evaluación ambiental de los planes y programas, entre los que se incluye el presente Plan Especial.

En este caso, sin perjuicio de la LS 4/2017 y el Reglamento de planeamiento, que contienen disposiciones a cumplir en esta materia, las principales Leyes aplicables han sido las siguientes:

- Directiva 2001/42/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, *de Evaluación Ambiental*.
- Ley 9/2018, de 5 de diciembre, por la que se modifica la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, *de Evaluación Ambiental* y otras.

En desarrollo de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, *de Evaluación Ambiental*, que abarca todo el ámbito nacional, la citada LS 4/2017 instrumentaliza en el ámbito autonómico de Canarias la regulación de este apartado. Su artículo 86 determina que:

“Artículo 86. Evaluación ambiental estratégica.

1. La aprobación, modificación sustancial y adaptación de los instrumentos de ordenación territorial, ambiental y urbanística se someterán al procedimiento de evaluación ambiental de planes y programas, en los términos contemplados en la legislación básica estatal y en la presente ley.
2. En el marco de la legislación básica del Estado, serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:
  - a) Los instrumentos de ordenación que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.
  - b) Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación.
  - c) Los proyectos de interés insular o autonómico que contengan ordenación.
  - d) La ordenación pormenorizada de un plan general.
  - e) Los planes parciales y especiales que desarrollen planes generales que hayan sido sometidos a evaluación ambiental estratégica. No obstante, cuando el plan parcial o el plan especial no se ajusten, en todo o en parte, a las determinaciones ambientales del plan general deberán someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria en la parte que no cumplan con las mismas.”

En este contexto, se ha justificado en el Documento Ambiental Estratégico tramitado la procedencia de aplicar la modalidad de “evaluación ambiental simplificada” regulada en el artículo 86.2 de la cita ley autonómica, en tanto se coincide con el supuesto de Plan Especial que desarrolla el Plan General sometido en su momento a evaluación ambiental estratégica (apartado e).

En el “Documento Ambiental Estratégico” regulado en el artículo 29 de la Ley estatal 21/2013 y que forma parte de la documentación de este Plan Especial, se ha incluido el contenido mínimo fijado por la legislación en la materia:

- Los objetivos de la planificación.
- El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables técnica y ambientalmente viables.
- El desarrollo previsible del plan o programa.

- Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.
- Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
- Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
- La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
- Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.
- Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

### 3.3. PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN

Actualmente se encuentra en vigor el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria Aprobado definitivamente mediante Decreto 277/2003, de 11 de noviembre, y publicado en el BOC 2003/234, de 1 de diciembre 2003 (en adelante PIO/GC 2003). Este instrumento de ordenación del territorio incluye determinaciones que inciden, directa o indirectamente, sobre el ámbito ordenado por el presente Plan Especial, y que, por tanto, han de tenerse en cuenta, debiendo adecuar la ordenación propuesta a lo dispuesto por el PIO/GC 2003. Las referidas determinaciones pueden agruparse en los siguientes bloques:

- a) Zonificación: según las Secciones 5-7 de la Normativa del PIO/GC 2003, todo el ámbito objeto de ordenación se encuentra zonificado como Zona D.3, de suelos urbanos –salvo algunos ajustes sobre zona D.1, de suelo urbanizable-. La zonificación señalada tiene carácter meramente orientativo, no declarativo, y no supone límite a la eficacia de las reclasificaciones o recategorizaciones de suelo derivadas de la alteración o aprobación de un instrumento de ordenación como el nuevo Plan Especial, tal como se dispone en el artículo 41 de la normativa del PIO/GC 2003. No obstante, la ordenación del ámbito API-08 deberá ser compatible con el carácter de suelo urbano o urbanizable.
- b) Ordenación territorial: el ámbito de ordenación del Plan Especial de Tamaraceite se localiza en el Ámbito Territorial nº 1 *La Capital Insular y el Guiniguada*, siendo de aplicación las determinaciones recogidas en la Sección 34 de la Normativa del PIO/GC

2003, que no contiene determinaciones específicas para el Casco Histórico de Tamaraceite. Sin embargo, existen otras determinaciones de ordenación, relativas a la adecuación al modelo insular, y dirigidas al Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria, que guardan relación con el Casco Histórico de Tamaraceite y que han de considerarse para la ordenación del ámbito. Estas determinaciones están orientadas a que la ordenación propuesta incluya, entre sus objetivos de ordenación, el refuerzo de las condiciones de centralidad del núcleo de Tamaraceite en su ámbito municipal, así como la garantía de conexión estructural y articulación viaria entre el casco histórico de Tamaraceite y los desarrollos residenciales consolidados en Lomo Los Frailes, de conformidad con el modelo de ordenación insular.

- c) Normativa específica de aplicación: el PIO/GC 2003 establece que los crecimientos regulares son áreas que resultan estratégicamente indicadas para nuevos desarrollos urbanos, sometidos en todo caso a las directrices de adecuación al modelo insular establecidas en la Sección 33 – *Residencia* de la Normativa del PIO/GC 2003, así como al marco normativo de aplicación correspondiente. A este respecto, en el apartado tercero del artículo 241 de las Normas Específicas del PIO/GC 2003, relativo a la adecuación del crecimiento urbano al Modelo Territorial Insular, se establecen determinaciones de adecuación y calidad del crecimiento por colmatación de núcleos. La ordenación propuesta para el ámbito señalado como API-08 debe garantizar un adecuado crecimiento por colmatación del núcleo, resolviendo el contacto de las nuevas piezas urbanas resultantes con el límite edificado preexistente y/o con los bordes del ámbito de ordenación, sin tergiversar la morfología y estructura del paisaje colindante de forma apreciable.

### 3.4. NORMATIVA URBANÍSTICA

En la actualidad existen documentos normativos que afectan a la zona de ordenación y que, por tanto, se deben tener en cuenta en relación al desarrollo de este Plan Especial:

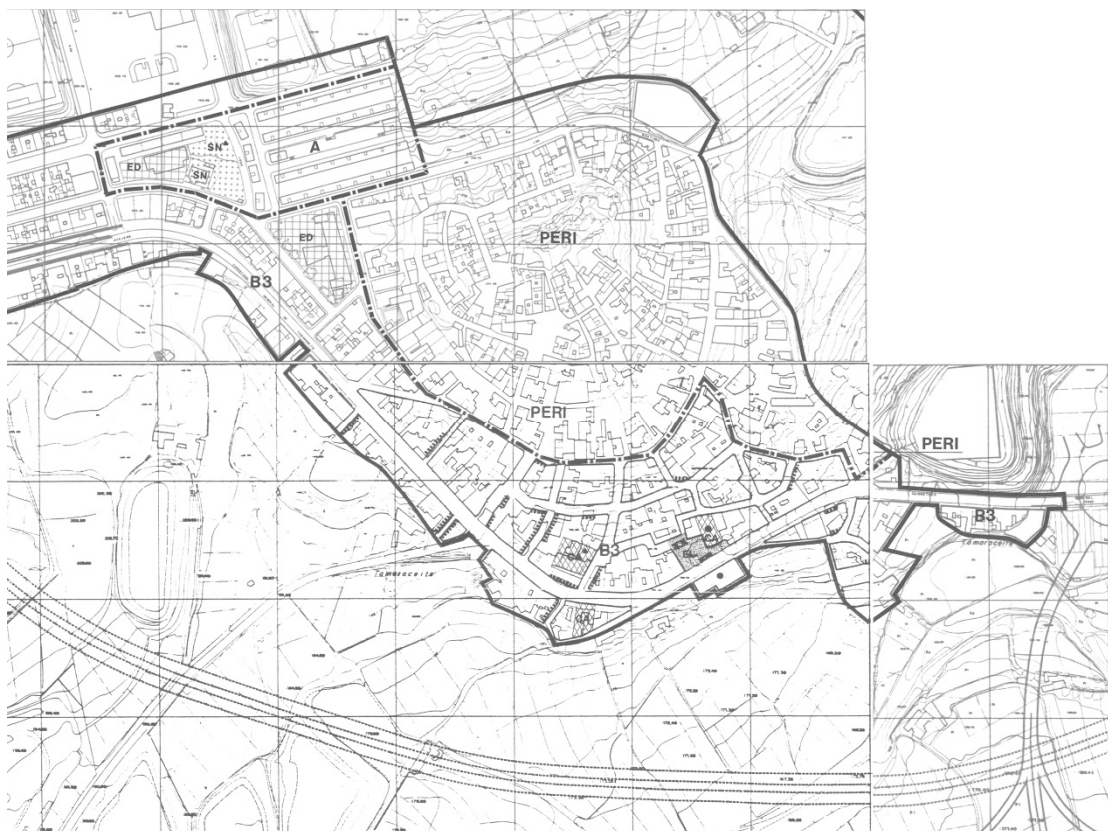
- El Plan Especial de Reforma Interior en vigor, aprobado en junio de 1993, que, si bien es precisamente el documento que se está revisando en este proceso de planificación, ha de servir de base del nuevo documento, considerando sus virtudes y defectos en aras de elaborar una ordenación adecuada para el ámbito.
- La ficha API-08 del PGO-2012, en especial las consideraciones recogidas en las páginas 2 de 3, en los apartados “Asignación de intensidades y usos globales”, “Directrices de la ordenación” y “Modificaciones de Aplicación Directa”, que deberán ser respetadas y recogidas en el nuevo Plan Especial.



- Las fichas de las edificaciones incluidas en el Catálogo Arquitectónico Municipal, cuyas limitaciones habrán de considerarse en la ordenación del conjunto; y que, conjuntamente con las disposiciones que en este sentido les afectan desde el PGO-2012 en el Capítulo dedicado a los inmuebles y espacios protegidos y catalogados, servirán de referencia para una más completa protección de los inmuebles catalogados en este Plan Especial.

### 3.4.1 El Plan Especial de Reforma Interior del Casco Histórico de Tamaraceite aprobado en 1993

El Plan General de Ordenación Urbana de Las Palmas de Gran Canaria, aprobado definitivamente por Orden del Consejero de Política Territorial el 7 de marzo de 1989 (en adelante PGOU-89), incluyó los barrios históricos, entre ellos el Casco Histórico de Tamaraceite, como áreas cuyo desarrollo se remitía a un planeamiento posterior.

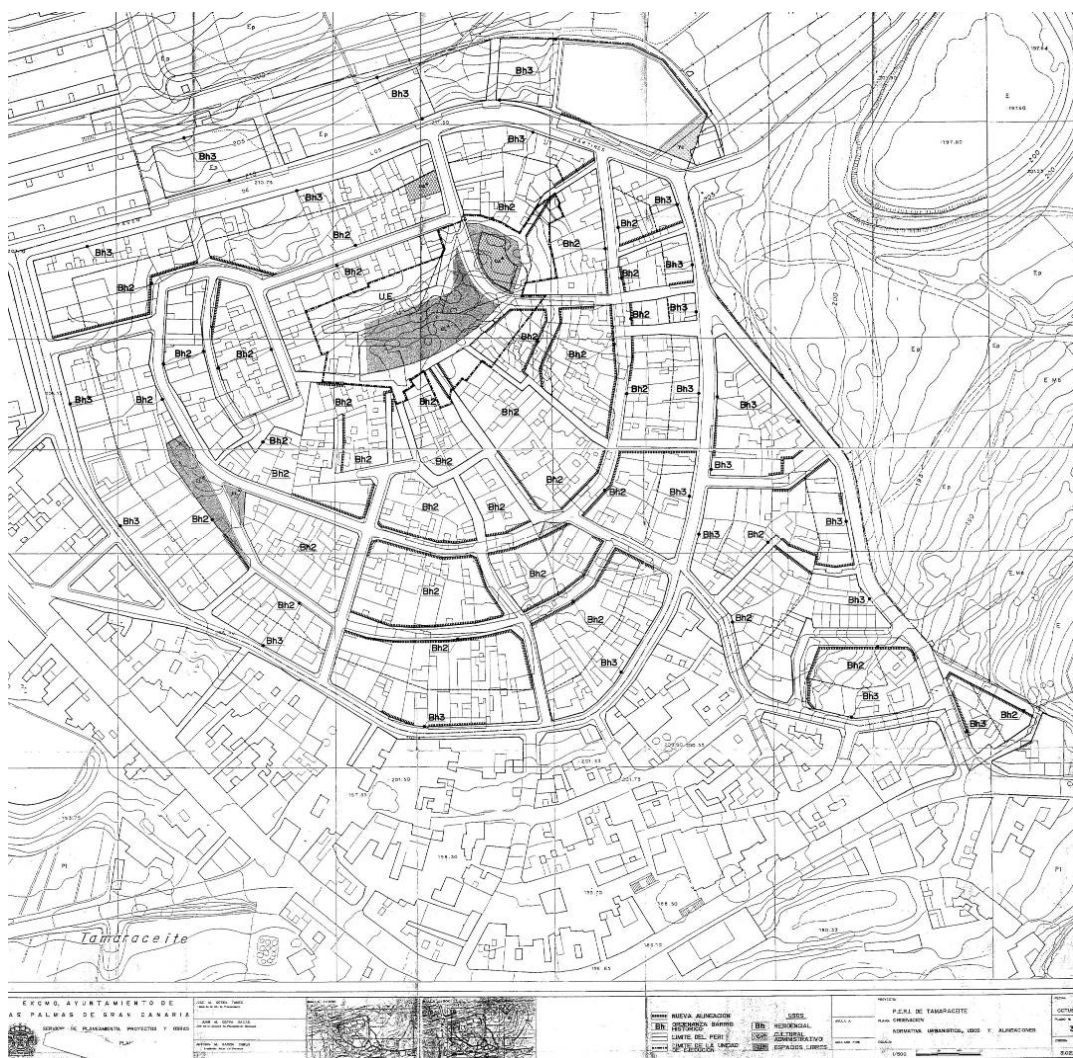


Plano del PGO 1989

El PERI del Casco Histórico de Tamaraceite se aprobó definitivamente en sesión ordinaria celebrada el día 30 de abril de 1993, y fue publicado en el BOC el 2 de abril de 1993, con

arreglo a las determinaciones remitidas desde el Plan General de Ordenación Urbana de Las Palmas de Gran Canaria de 1989.

El objetivo principal del PERI era ordenar su anárquico trazado y proceso edificatorio incontrolado con una trama urbana con calles y callejones serpenteantes. Se pretendía la ordenación, renovación y crecimiento de la zona, mediante la regulación y jerarquización de sus calles, el fortalecimiento del acceso con una vía de mayor entidad, y la implantación de un núcleo dotacional en el punto más alto del barrio. Se pretendía conseguir un barrio más habitable, mejorando los accesos, introduciendo más dotaciones y desarrollando adecuadas condiciones estéticas y urbanísticas.



Ordenación del PERI de 1993

La ordenación propuesta por el PERI consistía en la reorganización de viales desde el Paseo de Los Mártires hacia la cúspide, donde se establecía la única zona de dotaciones, cuya gestión para la obtención de los terrenos necesarios se planteaba mediante una Unidad de Ejecución. El resto del ámbito se regulaba por una ordenanza BH, de Barrios Históricos, de 2

y 3 plantas de altura, según la topografía, tratando de homogeneizar con otros barrios tradicionales del municipio de similares características; así como una serie de cambios de alineación que procuraban regularizar la trama creando nuevas conexiones. La mayoría de sus determinaciones continúan estando vigentes en la actualidad.

La normativa del Plan Especial era la siguiente:

#### 9.2.- ORDENANZA BH (Barrios históricos)

##### Art. 1.- OBJETIVO

Conseguir la adaptación de las nuevas edificaciones a la morfología tradicional y a las características topográficas del Barrio, evitando la tipología "salón y vivienda", en cumplimiento de las directrices contenidas en el "Catálogo de Edificios y Entornos Protegidos", controlando la altura de la edificación, tanto en fachadas como en los sucesivos escalonamientos que se produzcan, con el fin de evitar la aparición de muros ciegos vistos en los linderos testeros.

##### Art. 2.- CONDICIONES DE LAS PARCELAS

Superficie mínima 70 (setenta) m<sup>2</sup>.

Fachada mínima 6 (seis) metros.

Círculo inscribible 6 (seis) metros.

Las parcelas cuyos linderos laterales y traseros den a edificaciones existentes quedarán exentas del cumplimiento de las condiciones anteriores.

##### Art. 3.- CONDICIONES DE POSICION DE LA EDIFICACION

La edificación deberá realizarse con la línea de fachada coincidiendo sobre la alineación exterior, y con los linderos laterales sobre líneas de medianería, pudiendo abrirse patios a éstos últimos.

Las alineaciones vienen definidas en los planos correspondientes, debiendo solicitarse, en cualquier caso, del Ayuntamiento, el señalamiento de las alineaciones y rasantes a las que deberá ajustarse la edificación.

El artículo 261, "CHAFLANES", de las Normas de P.G.O.U. sólo será de aplicación en las esquinas de las parcelas en las que las dos fachadas dan a vías de circulación rodada.

##### Art. 4.- CONDICIONES DE OCUPACION EN PLANTA

No se establecen limitaciones ni al fondo edificable ni al coeficiente de ocupación, siendo ésta la resultante de solucionar la edificación conforme a normas de Habitabilidad.

Las parcelas que, como consecuencia de su escaso fondo no necesiten disponer de patios para ventilación o iluminación podrán ocuparse al 100%, tanto en la planta baja como en la(s) planta(s) alta(s).

La inclusión de patios interiores a la parcela por necesidades de ventilación e iluminación ó el retranqueo de la edificación en linderos testeros por cumplimiento del artículo 264 bis de las Normas de P.G.O.U., no eximirá, en ningún caso, del cumplimiento de las normas de edificabilidad y volumen.

**Art. 5.- EDIFICABILIDAD**

No se fija. La edificabilidad será la resultante de aplicar las Normas de Edificación, Regulación de Usos y el resto de la Ordenanza BH.

No se procederá, en ningún caso, a la regularización de alturas con los edificios colindantes.

**Art. 6.- CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA**

Se establecen las siguientes alturas máximas en fachada para las distintas zonas de Ordenanza:

ZONA	Nº DE PLANTAS	ALTURA MAXIMA DE CORNISA
BH2	2 (dos)	7,00 (siete) metros.
BH3	3 (tres)	9,60 (nueve con sesenta) metros.

En ambos casos la altura desde la rasante de la acera hasta el intradós del 2º forjado no será inferior a 6,10 (seis con diez) metros ni superior a 6,60 (seis con sesenta) metros, sustituyendo estas dimensiones a la reflejada en el artículo 287 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Para la medición de alturas en fachadas de parcelas pertenecientes a una sola zona de Ordenanza y en calles en pendientes se estará a lo dispuesto en el artículo 292 de las Normas del Plan General de Ordenación Urbana, excepto en los apartados 5 y 6.

Sin embargo para las parcelas afectadas conjuntamente por las zonas de Ordenanzas BH2 y BH3, se establece el siguiente sistema de medición, en función de la diferencia de cotas entre los puntos de rasante más alta y más baja:

a) Si esta diferencia es inferior a 3 metros, la fachada podrá tener 3 plantas de altura, sin superar en ningún punto los 9,60 metros de altura de cornisa.

b) Si esta diferencia es inferior a 6 metros y superior o igual a 3 metros, la fachada tendrá como máximo 9,60 m de altura de cornisa en el punto de cota inferior y 7 m, como máximo, de altura de cornisa en el de cota superior, con la línea de cornisa sin escalonar.

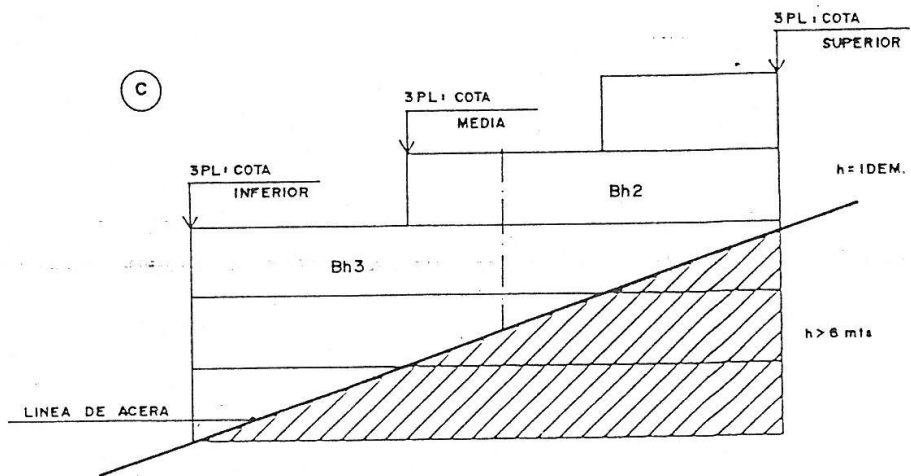
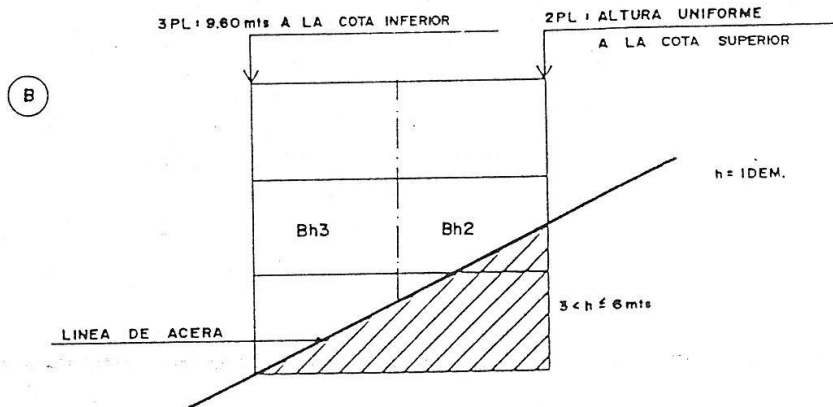
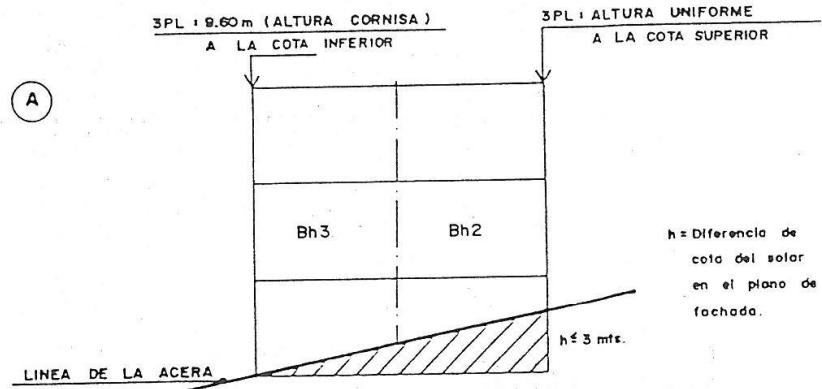
c) Si esta diferencia es superior o igual a 6 metros, la fachada deberá escalonarse, de manera que no se supere en ningún caso la altura de 3 plantas.

En el caso en que no sea viable su escalonamiento, no podrá superar bajo ningún concepto los 9,60 m. de altura.

(ver gráfico orientativo anexo).

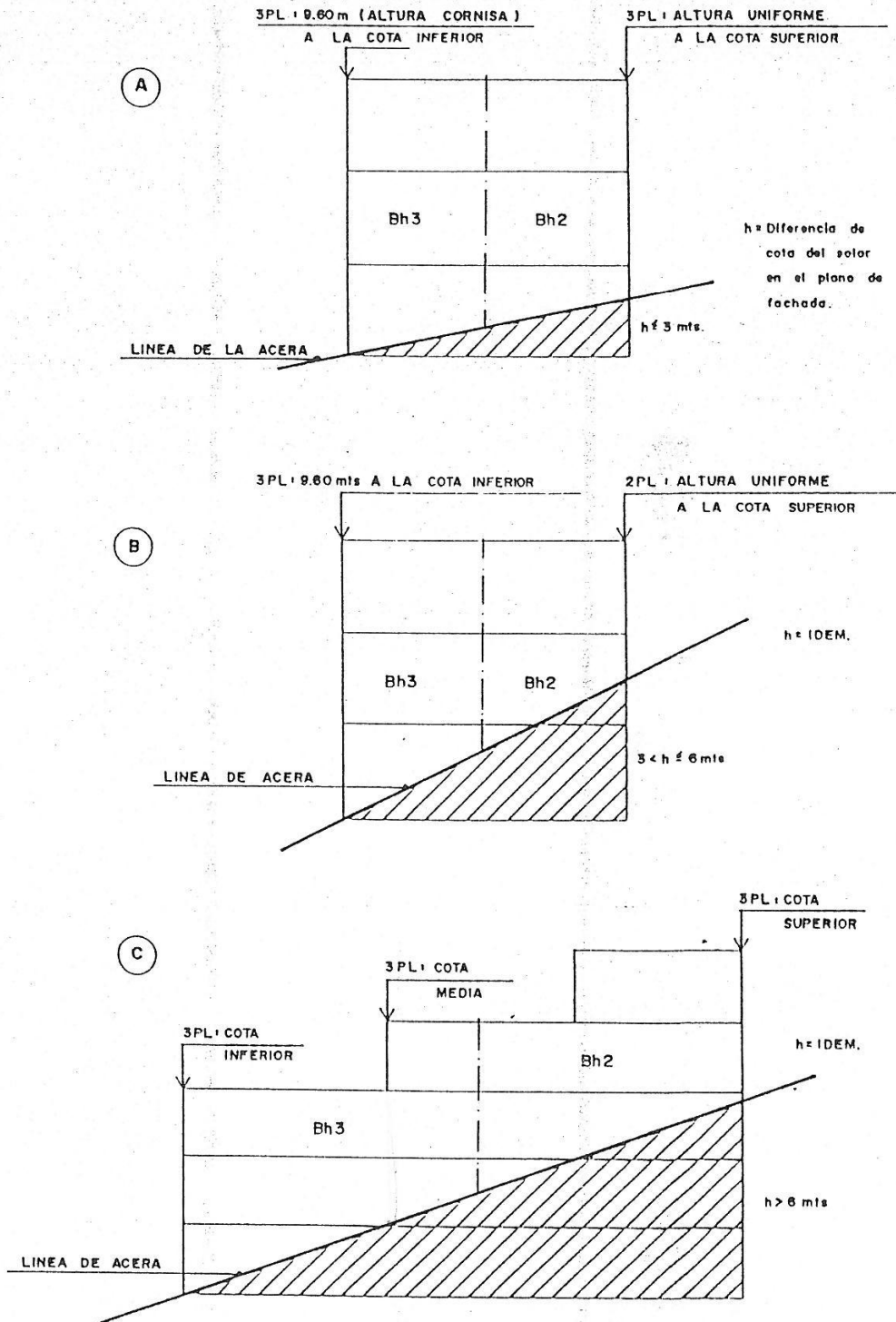
**GRAFICO ORIENTATIVO**

**ORDENANZA Bh2 Y Bh3 : ALTURAS EN EL PLANO DE FACHADA**



**GRAFICO ORIENTATIVO**

**ORDENANZA Bh2 Y Bh3 : ALTURAS EN EL PLANO DE FACHADA**



La altura de coronación, medida desde la cota de piso determinado de la azotea, no podrá ser superior a 1,20 (uno con veinte) metros

La altura máxima en el interior de las parcelas, se regulará de la siguiente manera: la edificación no superará en ningún caso las 3 plantas de altura sobre la línea que une la cota inferior y superior de la calle de su fachada y de la opuesta. Así mismo deberá escalonarse para adaptarse a la topografía de la parcela, no pudiendo sobresalir en ningún caso de la línea paralela a la rasante natural del terreno, según se define en el artículo 255.b.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, trazada a 10 (diez) metros de dicha rasante medidos sobre rectas verticales en todos sus puntos.

#### **Art. 7.- CONDICIONES DE ESTETICA**

##### a) Huecos en fachada

Los huecos de fachada serán rectangulares, siendo su altura superior o igual a una vez y media la anchura ( $h \geq 1,5 b$ ), excepto en puertas de garaje, que serán, como máximo, de 2,5 metros de altura y 2,5 metros de anchura.

##### b) Salientes y cuerpos volados

No se permiten cuerpos volados cerrados en ningún caso, permitiéndose exclusivamente elementos volados, con un vuelo máximo de 70 (setenta) cms., y con una longitud máxima igual a 2/3 de la longitud de fachada. La distancia de la rasante de la acera al intradós del balcón será, en todos sus puntos, superior a 3 (tres) metros.

##### c) Retranqueos

No se permiten.

##### d) Cubiertas

Se prohíben elementos volumétricos salientes o añadidos sobre cubierta, a excepción de las cajas de escalera y los depósitos de agua, que en ningún caso podrán quedar vistos y deberán situarse a más de 3 m. de la fachada.

Las dimensiones y ubicación del volumen saliente de cajas de escaleras y depósitos de agua, quedarán sujetas a lo establecido en las Normas del Plan General, especialmente el art. 294.C.

Los proyectos de edificación de nueva planta, detallarán lo exigido para cubiertas de la presente normativa, en el que quede explícito la obra perfectamente rematada en la planta de cubierta.

**Art. 8.- REGULACION DE USOS**Usos permitidos:

Residencial: colectivas (entre medianeras y comunitario).

Industrial: industria artesanal tipo A.

Almacenes: tipo A y B.

Comercial: tipo A y C.

Oficinas: tipo A y C.

Prohibidos el resto

**CONDICIONES PARA EL USO DOTACIONAL.**

1.- Aquellas parcelas de uso dotacional que completan manzana con parcelas residenciales, se rigen por la ordenanza genérica a la que pertenece la manzana (ver Art. 480 del P.G.O.U).

2.- PARCELA C.A. - DOTACION CULTURAL-ADMINISTRATIVO.

- SUPERFICIE PARCELA ..... 520 m<sup>2</sup>
- EDIFICABILIDAD ..... < 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- ALTURA CORNISA ..... < 13 mts
- ALINEACION EXTERIOR ..... según plano de alineaciones
- ALINEACION INTERIOR ..... LIBRE (según determine el Proyecto)
- OCUPACION ..... 50%

**Art. 9.- CONDICIONES PARA LA DOTACION DE APARCAMIENTOS.**

No se permitirá acceso a garaje en vías peatonales.

La dotación de aparcamientos será obligatoria si da a la vía pública, de carácter rodonal o rodada, tal como especifica el art. 353 del P.G.O.U. para aquellas edificaciones con fachada superior a doce con cincuenta (12,50) metros y cuya superficie en planta sea superior a trescientos (300) metros cuadrados.

No será de aplicación lo relativo a la dotación subsidiaria de plazos en un radio de acción de 200 m., ni la provisión de aval a que hace referencia el susodicho art. 353.



**9.3.- ANEXO A LA NORMATIVA URBANISTICA.  
(ARTICULOS DEL PGOU DE APLICACION CONCRETA AL PRESENTE PERI).**

Es de aplicación general el Título XI del P.G.O.U relativo a las Normas de Edificación, y en especial los siguientes artículos:

**ART.255 B.1**

art.255. RASANTES

Se entiende por rasante la línea que determina el perfil longitudinal y la inclinación, respecto del plano horizontal, de un terreno o vía, tomando como referencia, salvo indicación en contrario, la acera.

CLASES DE RASANTES

Las presentes Normas distinguen las siguientes clases de rasantes:

**a) Rasantes de Vías, Calles y Plazas.**

- 1) Rasante actual: Es el perfil longitudinal del viario existente.
- 2) Rasante oficial: Es el perfil longitudinal del viario definido por un documento de planeamiento. Si no viniera definida expresamente, será el Ayuntamiento quien lo señale.

**b) Rasantes de Terrenos.**

- 1) Rasante natural: Es la correspondiente al perfil natural del terreno sin que haya experimentado ninguna transformación debida al ingenio humano.
- 2) Rasante artificial: Es la resultante de labores de explanación, desmonte, relleno u otras obras civiles que supongan alteración de la rasante natural.

**ART.261**

art.262. CHAFLANES:

En el suelo urbano la línea de edificación deberá adaptarse estrictamente a las alineaciones que figuran en los documentos gráficos del plan, recogiendo los chaflanes que a continuación se especifican en función del ancho de las vías.

Se podrán autorizar dimensiones menores solo en los casos en que la aplicación estricta del presente baremo, suponga una pérdida sustancial del aprovechamiento de la parcela, siempre contando con informe positivo previo de la Comisión Informativa correspondiente.

La existencia de chaflanes de menor dimensión en las edificaciones existentes en el cruce de calles de que se trata, no será causa eximente del cumplimiento de las dimensiones establecidas en este plan, salvo en el caso indicado en el párrafo anterior.

La medida del chaflán se efectuará sobre la perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones que confluyen en la esquina correspondiente.

Si la parcela tiene linderos frontales a dos calles de distinto ancho, el chaflán será el correspondiente a la vía de mayor dimensión.

En el chaflán regirán las mismas normas de vuelos, miradores, etc..., que en el resto de las fachadas.

En el Suelo Urbanizable los Planes Parciales determinarán la existencia o no de chaflanes y las determinaciones que les correspondan.

#### ART.264 BIS

art.264 bis (antes 472). TRATAMIENTO DE LINDEROS TRASEROS. En todos los casos, por el lindero trasero o Testero, deberá retranquearse al menos tres(3) metros la edificación y tratarse como fachada en las plantas que quedan vistas sobre el edificio colindante.

#### ART.287

SUSTITUIDO POR EL ART.7 DE LA NORMATIVA B.H.

#### ART.292

art.292. MEDICION DE ALTURAS EN EDIFICIOS CON ALINEACION A VIAL

- 1) Cuando en una parcela, la diferencia de niveles entre los puntos de la fachada a mayor y menor cota respecto a la rasante de la calle, no supere 1,40 metros, la altura máxima se fijará en el punto de la fachada coincidiendo con la rasante de calle de cota media existente entre los extremos.  
Si la diferencia de niveles supera 1,40 metros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios, de modo que la diferencia de cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a 1,40 metros, aplicando a cada uno de ellos la regla precipitada.  
En fachadas menores de veinte (20) metros de longitud, la altura se medirá en su punto medio, aunque se supere los uno con cuarenta (1,40) metros de desnivel entre los puntos extremos.  
La altura en número de plantas se medirá en cada una de las cotas de referencia de la planta baja.  
Caso de discrepancias entre ambas fórmulas de medición, se optará por a que suponga mejor adecuación el entorno, y en caso de igualdad de alternativas, por la menor altura.
- 2) Las plantas bajas porticadas, computarán a efectos de altura.
- 3) Los semisótanos computarán en la medición de la altura a línea de cornisa, aunque, no en la de número de plantas.
- 4) En el caso de edificios con esquina con fachada a dos calles, a las que correspondan la misma altura, se estará a lo dispuesto en el apartado 1 de este artículo, desarrollando las fachadas de ambos viales como si fuesen una sola.  
Apartados 5 y 6 no son de aplicación.

#### ART.294 C

art.294. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MAXIMA

- c) Los remates de cajas de escaleras, ascensores, depósitos y otras instalaciones que, en todo caso, no podrán rebasar un plano de 45° trazado desde un punto situado en el plano fachada a un (1,00) metros de altura sobre la línea de cornisa, ni sobrepasar una altura de (3,50) metros sobre la máxima permitida, a excepción de los cuartos de máquinas de ascensores que estarán a lo dispuesto por la normativa de Industria que lo afecta, y en especial por el Reglamento de aparatos elevadores. Los depósitos e instalaciones no podrán quedar vistos, sino con un tratamiento arquitectónico adecuado que los integre en el volumen del edificio. Los remates de las cajas de escalera no se podrán situar a una distancia inferior a tres (3,00) metros de la línea de fachada.

**ART.480****CAPITULO III NORMATIVA PARA PARCELAS CON USO DOTACIONAL.****art.480 CONDICIONES PARA LA EDIFICACION**

- 1) **Uso deportivo y espacios libres.**  
Las parcelas que tengan asignado un uso dotacional deportivo o de espacios libres, que aparecen señalados en los planes de Regulación de Suelo Urbano con el código correspondiente, se regularán por las siguientes condiciones
  - a) **Uso deportivo y esparcimiento (D.P):**la edificabilidad será igual o inferior a 0,5 (cero con cinco) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> con una ocupación máxima del 75%(setenta y cinco por ciento) destinándose al menos un 20% (veinte por ciento) para ajardinado y arbolado. Si se dispusieran instalaciones deportivas en edificios con otro uso, deberán cumplirse las condiciones de aplicación en la zona en que se localicen.
  
- 2) **Otros usos.**  
Las parcelas que tengan asignado un uso distinto del deportivo o espacios libres se regularán por las condiciones propias de la zona en que se localicen, en lo referente a las características físicas de la edificación (posición, ocupación, altura, forma y volumen) salvo que o están incluidas en ninguna zona de ordenanza particular en cuyo caso se regularán por las siguientes condiciones: la edificabilidad será igual o inferior a dos(2) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, la ocupación no superará el 60% (sesenta por ciento) y la altura de cornisa de la edificación no podrá superar los 13 (trece) metros.
  
- 3) **Condiciones especiales.**
  - a) Los edificios destinados a uso educativo (E.D) para enseñanza preescolar o básica, no podrán superar la altura de tres plantas, salvo que, para poder disponer de espacios libres necesarios se debe dejar la planta baja exenta, en cuyo caso ésta no contará a los efectos de medición de la altura.
  - b) Los edificios destinados exclusivamente a aparcamiento, (T.C.) podrán superar el número de plantas a que obliga la ordenanza de la zona en que se localicen, siempre que no superen la altura máxima en unidades métricas.

**10.- PROGRAMA DE ACTUACION****10.1.- SISTEMA DE ACTUACION**

El Sistema de Actuación para la implantación de las obras previstas en el presente P.E.R.I es el de la Expropiación, excepto la Unidad de Ejecución que se desarrolla por compensación

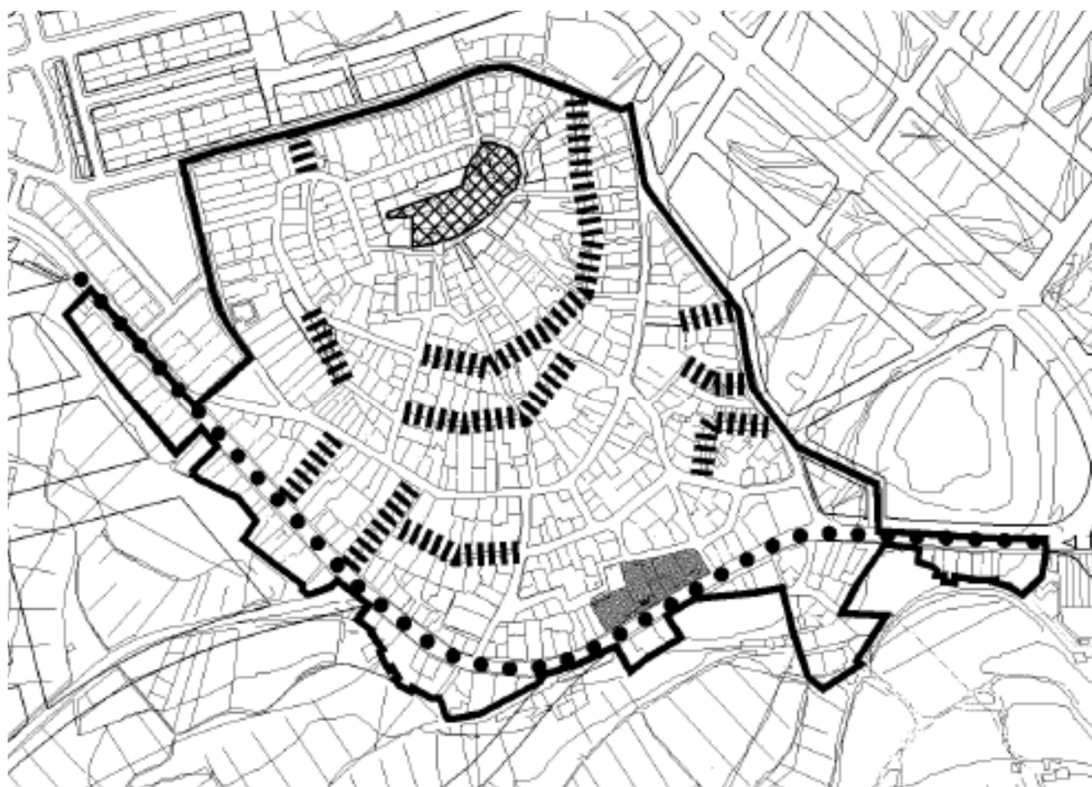
**10.2.- OBTENCION DEL SUELO**

En el estudio Económico Financiero de este P.E.R.I se ha procedido a valorar tanto el suelo como las propiedades afectadas por las actuaciones,habiéndose obtenido su coste a través de las tablas de valores del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria de Las Palmas, sin perjuicio de los valores que le asigne el correspondiente Proyecto de Expropiación que las desarrolle.

La relación de afectados por las actuaciones del P.E.R.I es la consignada bajo el epígrafe del Anexo IV.

### 3.4.2 Ficha API-08

El Plan general de 2000 planteó ciertos cambios con respecto a la ordenación de 1993. Este Plan ya asumía la regulación del ámbito señalándolo como Ámbito de Planeamiento Incorporado, asignándole una ficha, la API-08, en la que apuntaba los principales objetivos del PERI y proponía nuevas determinaciones a cumplir, complementarias a las iniciales o en modificación de éstas.



Plan General de 2000, contemplando nueva delimitación

Así, en el apartado sobre Determinaciones Complementarias de esta ficha, se introdujeron las siguientes pautas a cumplir:

- Reconocimiento de la Carretera General de Tamaraceite como un eje con carácter de centralidad a conservar y potenciar, donde se localizan equipamientos y que aglutina la actividad comercial del sector.
- Establecimiento de un área dotacional destinada equipamientos en torno a la Iglesia.
- Localización de un Área de Dotaciones integrada en la Unidad de Actuación UA-TM1, destinada espacios libres, equipamiento cultural y aparcamiento.

- Apertura de nuevas calles que favorezcan la circulación interior y la mejora las penetraciones desde las vías principales: Carretera General y Paseo de los Mártires.
- Establecimiento de una Ordenanza BH, cuyo objetivo es conseguir la adaptación de las nuevas edificaciones a la morfología tradicional y a las características topográficas del Barrio, evitando la tipología de “salón y vivienda”, en cumplimiento de las directrices contenidas en el “Catálogo del patrimonio Arquitectónico”, controlando el tamaño máximo de las parcelas y la altura de la edificación, tanto en fachadas como en los sucesivos escalonamientos que se produzcan, con el fin de evitar la aparición de muros ciegos vistos en los linderos testeros.

Y como Modificaciones de aplicación directa, el Plan de 2000, planteó las siguientes determinaciones:

- Se modifican los límites del ámbito incluyendo un sector edificatorio comprendido entre las calles de paseo de Los Mártires, Calle Martín Díaz, traseras de las edificaciones situadas en la Carretera General de Tamaraceite y la calle Diego Betancor Hernández, que limita con el nuevo crecimiento de la UZI-07. En consecuencia, se ordena la adaptación del PERI a los nuevos límites, siendo la ordenación la establecida en los Planos de Regulación del Suelo y la Edificación. La ordenanza de aplicación en este sector será la misma que la de los edificios colindantes con este ámbito.
- Las parcelas que el PERI agrupa bajo la denominación “cultural-administrativo” y “espacios libres” quedan adscritas al uso dotacional en las clases y categorías que se reflejan en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación. Así mismo, su ordenación pormenorizada queda regulada conforme a las disposiciones contenidas en el Título VII de la Normas Urbanísticas. Solamente quedan señaladas en el gráfico adjunto las más significativas.

Se modifican, en casos concretos, trazados, alineaciones, y calificaciones que serán las establecidas en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación.

Se establece como superficie máxima para que una parcela regulada por la ordenanza BH sea edificable mediante un proyecto unitario, la dimensión de 250 m<sup>2</sup> y, hasta 350, si se encuentra registrada antes de la aprobación de las normas urbanísticas del PGMO.

- Son edificios protegidos los incluidos en el “Catálogo del Patrimonio Arquitectónico” que se regularán por las disposiciones de las Normas Especiales de protección cuya redacción establece el presente Plan General. Hasta que ésta no se produzca queda suspendido el otorgamiento de licencias en los inmuebles catalogados.

Finalmente, esta ficha del PGO de 2000, con el único fin de clarificar la documentación administrativa, ordenaba “la redacción de un Texto Refundido del Plan especial de Reforma Interior del casco Histórico de Tamaraceite”, que refundiera las determinaciones contenidas en ella con el Plan Especial aprobado en 1993.

El Plan General de 2005 copió, prácticamente sin cambios, la redacción de su predecesor, incorporando únicamente una Modificación de Aplicación Directa para delimitar una nueva Unidad de Actuación al este del ámbito, a la que le asignaba la Norma M3:

- Se crea la UA-TM2 cuyos parámetros son los siguientes:
  - Ordenanza: M3 en el extremo norte de la parcela (hacia la calle Diego Betancor Henríquez) y M4 en la Carretera General de Tamaraceite.
  - La ejecución de la edificación se abordará conjuntamente para toda la parcela.
  - Alineaciones: Hacia las calles Diego Betancor y Carretera General de Tamaraceite según el trazado establecido en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación. Hacia el lindero posterior la edificación se retranqueará 3 metros.
  - El sistema de ejecución será privado y su plazo de ejecución el 2º Cuatrienio.

Nuevamente se instaba a la redacción de un texto refundido entre las determinaciones de la ficha y el Plan Especial de 1993.

Estas consideraciones son las que han llegado vigentes a la actualidad, recogidas en los mismos términos por el Plan General de 2012. Las aportaciones introducidas por el Plan General a lo dispuesto inicialmente por el PERI generan una ordenación pormenorizada con los siguientes aspectos fundamentales:

- Se modifica la delimitación inicial del PERI, que se circunscribía a la zona comprendida entre el anillo de Paseo de Los mártires y la Montañeta, extendiéndose actualmente hacia la zona sur, por las traseras de las viviendas de la Carretera General.
- Se aplica en todo el ámbito del actual API-08, con los límites ampliados, de una Normativa de “barrio histórico” (BH), mediante la cual se persigue la adaptación de las nuevas edificaciones a la tipología tradicional y de construcción en ladera en el barrio.

- Se determina una altura de la edificación de dos o tres plantas (BH2 y BH3), planteándose algunas singularidades normativas para la edificación en ladera (fachada alta-fachada baja, escalonamiento de alturas, etc.).
- Se mantiene al nivel de determinación urbanística la vocación de barrio residencial como uso predominante (viviendas unifamiliares o en edificio colectivo).
- Se prevén otros usos complementarios posibles para propiciar tejido doméstico de economía o de servicios domésticos: comercio, industria artesanal, almacén menor, oficinas.
- Se contemplan dos unidades de actuación: la UA-TM1, situada en la Plaza de la Cruz; y la UA-TM2, inexistente en el PERI de 1993, situada en la Carretera General esquina con la calle Diego Betancor Hernández.
- Se procura la mejora del sistema de accesibilidad, con las siguientes actuaciones específicas:
  - Reconocimiento de la Carretera General de Tamaraceite como un eje con carácter de centralidad a conservar y potenciar, donde se localizan dotaciones y equipamientos y que aglutina la actividad comercial del sector.
  - Apertura de nuevas calles que favorezcan la circulación interior y la mejora de penetraciones desde las vías principales. Carretera General y Paseo de Los Mártires.
- Y, por último, en cuanto a las dotaciones y equipamientos, se plantean las siguientes propuestas:
  - Establecimiento del área de Servicios Comunitarios en torno a la Iglesia.
  - Localización de un área de Espacios Libres, Cultural y Aparcamientos integrado en la Unidad de Actuación UA-TM1.

Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaría general del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEM Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003) Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

ÁREAS DIFERENCIADAS		API-08
Denominación:	"Plan Especial de Reforma Interior Casco Histórico de Tamaraceite"	
	hoja 1 de 3	

Clase y Categoría de suelo:	Urbano Consolidado con áreas de Suelo Urbano No Consolidado por la Urbanización
-----------------------------	---

Distrito:	Tamaraceite - San Lorenzo	Superficie del ámbito:	14,06 Ha
Sector urbanístico:	15 Tamaraceite		
Barrio:	Tamaraceite		
Hojas RS/GS:	19-J, 20-J, 20-K		

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO



■ P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria ■ Adaptación Plena al TR-LOTCEM y las Directrices de Ordenación (Ley 19/2003) ■ Octubre de 2012 ■

Anexo a las Normas Urbanísticas | Ámbitos de Suelo Urbano con Planeamiento Incorporado

Plan General de 2012, ficha API-08. Página 1



Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaría general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEMC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003) Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012; y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

ÁREAS DIFERENCIADAS		API-08
Denominación: "Plan Especial de Reforma Interior Casco Histórico de Tamaraceite"		hoja 2 de 3

ASIGNACIÓN DE INTENSIDADES Y USOS GLOBALES	
Uso característico: Residencial	Nº máximo de viviendas:
Edificabilidad bruta:	Densidad máxima:
Edificabilidad complementaria mínima:	Altura máxima de la edificación: 3 planta(s)

DIRECTRICES DE LA ORDENACIÓN	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>●●● Reconocimiento de la Carretera General de Tamaraceite como un eje con carácter de centralidad a conservar y potenciar, donde se localizan dotaciones y equipamientos y que aglutina la actividad comercial del sector.</li> <li>■ Establecimiento de un área de Servicios Comunitarios entorno a la Iglesia.</li> <li>▨ Localización de un área de Espacios Libres, Cultural y Aparcamiento integrada en la unidad de actuación UA-TM1.</li> <li>     Apertura de nuevas calles que favorezcan la circulación interior y la mejora en las penetraciones desde las vías principales: Carretera General y Paseo de Los Mártires.</li> </ul> <p>Establecimiento de una 'Ordenanza BH', cuyo objetivo es conseguir la adaptación de las nuevas edificaciones a la morfología tradicional y a las características topográficas del barrio, evitando la tipología 'salón y vivienda', en cumplimiento de las directrices contenidas en el 'Catálogo', controlando el tamaño máximo de las parcelas y la altura de la edificación, tanto en fachadas como en los sucesivos escalonamientos que se produzcan, con el fin de evitar la aparición de muros ciegos vistos en los linderos testeros.</p>

■ P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria ■ Adaptación Plena al TR-LOTCEMC y las Directrices de Ordenación (Ley 19/2003) ■ Octubre de 2012 ■

Anexo a las Normas Urbanísticas | Ámbitos de Suelo Urbano con Planeamiento Incorporado

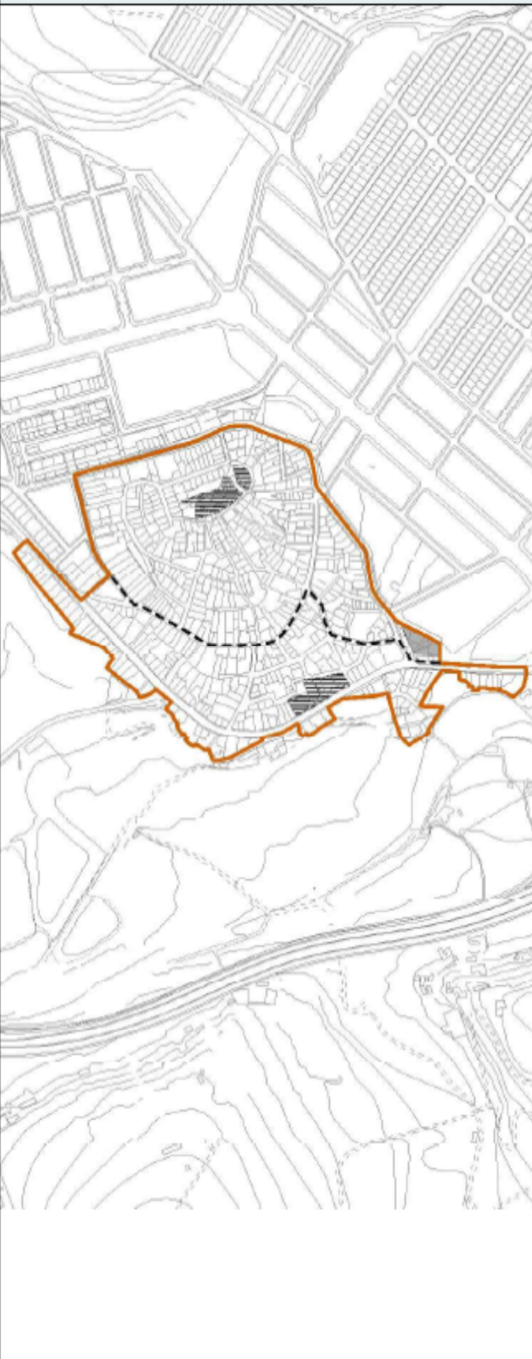
Plan General de 2012, ficha API-08. Página 2

Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaría general del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003) Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

<b>ÁREAS DIFERENCIADAS</b>	<b>API-08</b>
Denominación: "Plan Especial de Reforma Interior Casco Histórico de Tamaraceite"	hoja 3 de 3

**MODIFICACIONES DE APLICACIÓN DIRECTA**



- Se modifican los límites del ámbito incluyendo un área edificatoria comprendida entre las calles Paseo de Los Mártires, calle Martín Díaz, traseras de las edificaciones situadas en la Carretera General de Tamaraceite y la calle Diego Betancor Hernández. En consecuencia, se ordena la adaptación del PERI a los nuevos límites, siendo la ordenación la establecida en los Planos de Regulación del Suelo y la Edificación. La Norma de aplicación en este sector será la misma que la de los edificios colindantes de este ámbito.
  
- Las parcelas que el PERI agrupa bajo la denominación "cultural-administrativo" y "espacios libres" quedan adscritas a los usos Espacio Libre, Servicios Comunitarios y Servicios Públicos en las clases y categorías que se reflejan en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación. Asimismo, su ordenación pormenorizada queda regulada conforme a las disposiciones contenidas en el Título 3 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada. Solamente quedan señaladas en el gráfico adjunto las más significativas.
  
- Se modifican, en casos concretos, trazados, alineaciones y calificaciones que serán las establecidas en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación.
  
- Se establece como superficie máxima para que una parcela regulada por la "Ordenanza BH" sea edificable mediante un proyecto unitario, la dimensión de 250 metros cuadrados y, hasta 350, si se encuentra registrada antes de la aprobación de las normas urbanísticas del PGMO de 2000.
  
- Los edificios catalogados se regularán por las determinaciones del propio Plan Especial, y en su defecto, por el régimen a tal efecto establecido en las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural.
  
- Los parámetros de uso, así como el número máximo de viviendas por parcela de la "Ordenanza BH", serán asimilables a los establecidos en la Norma Zona BT.
  
- Se crea la UA-TM2 cuyos parámetros son los siguientes:
  - Norma Zona: M3 en el extremo norte de la parcela (hacia la calle Diego Betancor Henríquez) y M4 en la Carretera General de Tamaraceite.
  - La ejecución de la edificación se abordará conjuntamente para toda la parcela.
  - Alineaciones: hacia las calles Diego Betancor y Carretera General de Tamaraceite según el trazado establecido en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación, hacia el lindero posterior la edificación se retranqueará 3 metros.
  - El sistema de ejecución será privado.
  
- En consecuencia, con el único fin de clarificar la documentación administrativa, se ordena la redacción de un Texto Refundido del Plan Especial de Reforma Interior del Casco Histórico de Tamaraceite.

■ P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria ■ Adaptación Plena al TR-LOTCEC y las Directrices de Ordenación (Ley 19/2003) ■ Octubre de 2012 ■

Anexo a las Normas Urbanísticas | Ámbitos de Suelo Urbano con Planeamiento Incorporado

### 3.4.3 Fichas de las edificaciones incluidas en el Catálogo Arquitectónico Municipal

El Casco Histórico de Tamaraceite, ámbito delimitado como API-08 por el Plan General vigente, es un barrio histórico de Las Palmas de Gran Canaria que integra un conjunto de inmuebles que por su especial interés han sido recogidos en el Catálogo municipal de Protección arquitectónica.

De modo concreto y atendiendo a la justificación de su valor en sus respectivas fichas, esos inmuebles son:

- ARQ-347. Casa Parroquial en la calle Pedro Hernández Benítez, 1 con calle Santiago.

Casa terrera de planta casi cuadrada en esquina. Destaca por sus alzados académicos con huecos adintelados recercados, con ornamentación vegetal sobre el guardapolvo. La decoración está en las pilastras acanaladas -entre los huecos y curva en la esquina-, y las líneas de zócalo, antepecho, imposta, cornisa volada y pretil, con sus remates en contracurva o en frontón de medio punto en cada alzado.

Es un edificio proyectado en torno a 1920, representativo de la arquitectura de composición académica.

- ARQ-352. Conjunto de Casas de Planta Alta en Carretera General del Norte, 80, 82 y 84.

Conjunto de tres edificaciones de dos alturas con alzados de composición académica. Dos de ellos responden al tipo de tres huecos con ornamentación sobre arcos y dinteles y balcón corrido de hierro forjado. El tercero (nº 80), de alzado simétrico y balcón centrado, destaca por el porche abierto en planta baja, con una arcada que en su tramo central tiene directriz lobulada.

Los tres edificios, proyectados entre 1910 y 1930, son representativos de la arquitectura de composición académica y forman una unidad de interés paisajístico con la Plaza de Tamaraceite y su entorno.

- ARQ-353. Conjunto de Casas Terreras en Carretera General del Norte, 95, 97 y 99.

Conjunto de tres viviendas que responden a un proyecto unitario y simétrico. Las fachadas son de cuatro huecos en los laterales y cinco en el centro y siguen el mismo tipo, con accesos junto a la medianera, rematados en dintel, y tres ventanas en arco de

medio punto entre pilastras. Una serie de molduras dibujan los paños de los huecos y acompañan los pretiles de azotea.

Estas edificaciones, datadas entre finales del s.XIX y 1930, son representativas de la arquitectura ecléctica y forman una unidad de interés paisajístico con la Plaza de Tamaraceite y su entorno.

- ARQ-354. Conjunto de Casas de Planta Alta en la Carretera General del Norte, 98 y calle Dr. Juan Medina Nebot, 3 números 102 y 104.

Edificaciones de dos alturas con alzados caracterizados por la presencia de huecos de proporción vertical. La edificación en esquina tiene un alzado principal simétrico y huecos recercados en cemento con balcón de hierro forjado en el eje de simetría. La fachada de la otra edificación está dividida en tres paños, por pilastras, con un balcón corrido de obra sobre el eje de simetría y rematado con frontón curvo en el pretil de coronación. En el interior destacan el zaguán, las escaleras de acceso y los pavimentos de las estancias. En ambos inmuebles destaca la marcada horizontalidad aportada por la cornisa resaltada, la línea de imposta y el zócalo.

Estas edificaciones, proyectadas entre 1910 y 1920, son representativas de la arquitectura de composición académica.

- ARQ-355. Iglesia de San Antonio Abad en Plaza de Ceferino Hernández, s/n.

Templo en el que destaca el juego volumétrico de la fachada, con un cuerpo central avanzado sobre los laterales, y la simplificación academicista de las formas. En éste, abre el hueco de acceso, entre pilastras que sostienen un doble entablamento con frontón, y sobre él un óculo bajo moldura semicircular. Sobresale la espadaña de dos huecos con perfil mixtilíneo. Las esquinas y bordes se señalan con pilastras y se marcan otras líneas ornamentales. En el interior contiene frescos de Santiago Santana.

Esta edificación religiosa, de principios del S.XX, es representativa del eclecticismo y se erige como elemento de centralización y desarrollo del barrio en su origen, formando unidad de interés paisajístico con la plaza y las edificaciones del entorno.

- ARQ-356. Casa con Galería en Plaza de Ceferino Hernández, 3.

Con accesos desde la plaza a un nivel inferior, esta edificación residencial, fechada en torno a 1920, se desarrolla en una gran parcela. Los valores a proteger se concentran en el alzado principal, en el que una galería abierta y central con arcada sobre soportes -y con el anterior pretil de hierro sustituido por otro liso- se sitúa entre cuerpos

laterales de huecos rectos con barandal de hierro muy ornamentado. La fachada principal está integrada en la imagen histórica de la plaza y, junto con otros edificios del entorno, aporta a este espacio libre interés paisajístico.

**CATÁLOGO GENERAL MUNICIPAL DE PROTECCIÓN**
**ARQ-347**

Denominación: Casa Parroquial		hoja 1 de 1	
Situación	c/ Pedro Hernández Benítez, 1 / Santiago		
Barrio	Tamaraceite		
Sector Urbanístico	15 Tamaraceite		
Hojas RS [PGMO]	20-J		
<b>INFORMACIÓN</b>			
Autores	Desconocido		
Fechas	h. 1920		
Documentación	-		
Usos planta baja	Residencial	Usos anteriores	Residencial
Usos otras plantas	-	Conservación	Buena
<b>PROTECCIÓN</b>			
Descripción	Casa terrera sobre planta casi cuadrada. Destaca por sus alzados académicos con huecos recercados de dintel resaltado y recto con ornamentación vegetal sobre el guardapolvos. La decoración está en las pilastras acanaladas -entre los huecos y curva en la esquina-, y las líneas de zócalo, antepecho, imposta, cornisa volada y pretil, con sus remates en contracurva o en frontón de medio punto en cada alzado.		
Observaciones	-		
Catalogación	C.Ambiental		
Otras protecciones	-		






ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEINC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)
Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

■ Catálogo General Municipal de Protección de Las Palmas de Gran Canaria
■ Octubre de 2012

Catálogo Arquitectónico. Ficha 347

Este documento solo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante Firma electrónica por la secretaría general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEM Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003) Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012, y el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTIMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

CATÁLOGO GENERAL MUNICIPAL DE PROTECCIÓN		ARQ-352
Denominación: Conjunto de Casas de Planta Alta		hoja 1 de 2
Situación	Carretera General del Norte, 80-82-84	
Barrio	Tamaraceite	
Sector Urbanístico	15 Tamaraceite	
Hojas RS (PGMO)	20-J	
<b>INFORMACIÓN</b>		
Autores	Desconocido	
Fechas	h. 1910 - 1930	
Documentación	-	
Usos planta baja	Residencial	Usos anteriores Residencial
Usos otras plantas	Residencial	Conservación Variada
<b>PROTECCIÓN</b>		
Descripción	Se protege tres edificios de dos alturas. Dos de ellos responden al tipo de tres huecos y balcón corrido en dos de ellos, con disposición y ornamentación moldurada académicas. El tercero (n. 80), de alzado simétrico y balcón centrado, destaca por el porche abierto en planta baja, con una arcada que en su tramo central tiene directriz lobulada.	
Observaciones	Conforman la imagen del centro del Barrio con otros edificios del entorno de la Plaza.	
Catalogación	C.Ambiental	
Otras protecciones	-	
		

■ Catálogo General Municipal de Protección de Las Palmas de Gran Canaria
■ Octubre de 2012 ■

Patrimonio Arquitectónico

Catálogo Arquitectónico. Ficha 352



Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaría general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEMC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003) Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subanulación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTIMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

CATÁLOGO GENERAL MUNICIPAL DE PROTECCIÓN		ARQ-353
Denominación: Conjunto de Casas Terreras		hoja 1 de 1
Situación	Carretera General del Norte, 95-97-99	
Barrio	Tamaraceite	
Sector Urbanístico	15 Tamaraceite	
Hojas RS (PGMO)	20-J	
<b>INFORMACIÓN</b>		
Autores	Desconocido	
Fechas	Siglo XIX / h. 1910 - 1930	
Documentación	-	
Usos planta baja	Residencial	Usos anteriores: Residencial
Usos otras plantas	Residencial	Conservación: Variada
<b>PROTECCIÓN</b>		
Descripción	Se trata de tres viviendas que tienen una altura hacia la Carretera pero otra más bajo rasante con fachada al Barranco. Responden a un proyecto unitario y simétrico. Las fachadas son de cuatro huecos en los laterales y cinco en el centro y siguen el mismo tipo, con accesos junto a la medianera de dintel recto y tres ventanas de medio punto entre pilastras. Una serie de molduras dibujan los paños de los huecos y acompañan los pretilos de azotea. En los alzados laterales, no representativos, vemos huecos con carpintería de guillotina en simetría.	
Observaciones	Conforman la imagen del centro del Barrio con otros edificios del entorno de la Plaza.	
Catalogación	C.Ambiental	
Otras protecciones	-	
<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>		

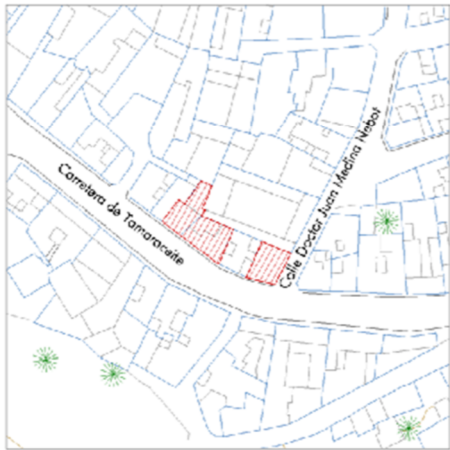

Patrimonio Arquitectónico

■ Catálogo General Municipal de Protección de Las Palmas de Gran Canaria
■ Octubre de 2012 ■

Catálogo Arquitectónico. Ficha 353

Este documento solo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante Firma electrónica por la secretaría general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEMC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003) Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTIMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

CATÁLOGO GENERAL MUNICIPAL DE PROTECCIÓN		ARQ-354
Denominación: Conjunto de Casas de Planta Alta		hoja 1 de 1
Situación	Carretera General del Norte , n. 98 Dr. Juan Medina Nebot, 3 n. 102, 104	
Barrio	Tamaraceite	
Sector Urbanístico	15 Tamaraceite	
Hojas RS (PGMO)	20-J	
<b>INFORMACIÓN</b>		
Autores	Desconocido	
Fechas	h. 1910 - 1920	
Documentación	-	
Usos planta baja	Residencial	Usos anteriores Residencial
Usos otras plantas	Residencial	Conservación Regular
<b>PROTECCIÓN</b>		
Descripción	Se protegen tres edificios de dos alturas que responden al tipo y composición de la arquitectura académica aunque presentan diferencias. Forman un grupo discontinuo de carácter urbano con ornamentación moldurada y ecléctica.	
Observaciones	Forma unidad con la imagen del centro de este barrio del entorno de la plaza.	
Catalogación	C.Ambiental	
Otras protecciones	-	
		

Patrimonio Arquitectónico

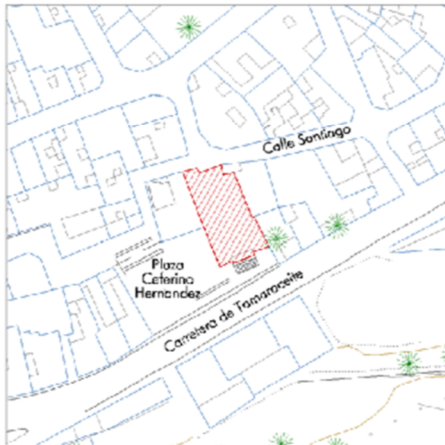

■ Catálogo General Municipal de Protección de Las Palmas de Gran Canaria
■ Octubre de 2012 ■

Catálogo Arquitectónico. Ficha 354



Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaría general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

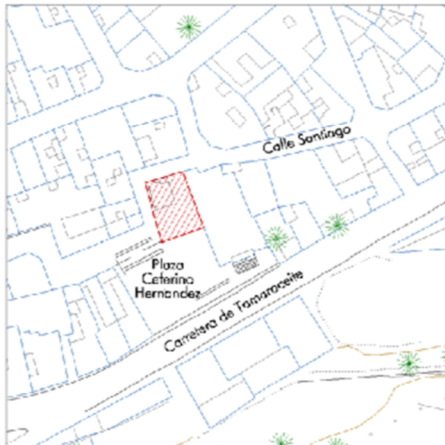

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEMC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003) Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

CATÁLOGO GENERAL MUNICIPAL DE PROTECCIÓN		ARQ-355	
Denominación: Iglesia de San Antonio Abad		hoja 1 de 1	
Situación	Plaza de Ceferino Hernández, s/n		
Barrio	Tamaraceite		
Sector Urbanístico	15 Tamaraceite		
Hojas RS (PGMO)	20-J		
<b>INFORMACIÓN</b>			
Autores	Desconocido		
Fechas	h. 1910		
Documentación	-		
Usos planta baja	Religioso	Usos anteriores	Religioso
Usos otras plantas	-	Conservación	Buena
<b>PROTECCIÓN</b>			
Descripción	Templo en el que destaca la solución volumétrica de fachada, con un cuerpo central avanzado sobre los laterales, y la simplificación academicista del alzado. En éste, entre dos pilastras coronadas por jarrones, abre el hueco de acceso entre pilastras que sostienen un doble entablamento con frontón, y sobre él un óculo bajo moldura semicircular. Sobresale la espadaña de dos huecos con perfil mixtilíneo.		
Observaciones	Conforma la imagen del centro del Barrio con otros edificios del entorno de la Plaza. Contiene frescos de Santiago Santana.		
Catalogación	C.Ambiental		
Otras protecciones	-		
			

Patrimonio Arquitectónico

■ Catálogo General Municipal de Protección de Las Palmas de Gran Canaria
■ Octubre de 2012 ■

Catálogo Arquitectónico. Ficha 355

CATÁLOGO GENERAL MUNICIPAL DE PROTECCIÓN		ARQ-356	
Denominación: Casa Con Galería		hoja 1 de 1	
Situación	Plaza de Ceferino Hernández, 3		
Barrio	Tamaraceite		
Sector Urbanístico	15 Tamaraceite		
Hojas RS (PGMO)	20-J		
<b>INFORMACIÓN</b>			
Autores	Desconocido		
Fechas	h. 1920		
Documentación	-		
Usos planta baja	Residencial	Usos anteriores	Residencial
Usos otras plantas	-	Conservación	Regular
<b>PROTECCIÓN</b>			
Descripción	Con accesos desde la plaza a un nivel inferior de la casa, ésta se desarrolla en una gran parcela donde se destaca el alzado principal. En éste, una galería abierta y central con arcada sobre soportes -y con el anterior pretil de hierro sustituido por otro liso- se sitúa entre cuerpos laterales de huecos rectos con barandal de hierro muy ornamentado.		
Observaciones	Conforma la imagen del centro del Barrio con otros edificios del entorno de la Plaza.		
Catalogación	C.Ambiental		
Otras protecciones	-		
			

Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaría general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEM Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003) Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

Patrimonio Arquitectónico

Catálogo Arquitectónico. Ficha 356

## 4. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

La documentación específica que deben contener los instrumentos de ordenación viene detallada en el Reglamento de planeamiento, artículo 58, que se transcribe a continuación:

“Artículo 58. Documentación de los instrumentos de ordenación urbanística

1. Los planes generales (PGO), los planes parciales (PP) y los planes especiales (PE) deberán tener los siguientes documentos:
  - a) Tomo I. Documentos de información, que estarán integrados por: 1. Memoria informativa; 2. Planos de información; 3. Anexos.
  - b) Tomo II. Documentos de ordenación, que estarán integrados por: 1. Memoria justificativa de la ordenación; 2. Planos de ordenación; 3. Normativa; 4. Programa de actuación urbanística, si procede; 5. Estudio económico-financiero; 6. Informe de sostenibilidad económica, en su caso; 6. Catálogos; 7. Anexos.
  - c) Tomo III. Documentación ambiental, que incluirá, en todo caso, la información prevista en la legislación estatal básica.
2. Todos estos instrumentos de ordenación contendrán, como anexo de los documentos de información, un análisis de integración paisajística.”

En este artículo figuran todos los documentos exigidos tanto para los Planes Generales como para los planes de desarrollo. Debe decirse que, tanto la LS 4/2017 como el Reglamento de Planeamiento han innovado con respecto a la documentación que debe contener cada Plan urbanístico y su contenido sustancial. En la legislación anterior no existía este detalle y se consideraba una carencia importante que se ha venido a solucionar ahora con el desarrollo de estos apartados en el Reglamento de planeamiento. En este sentido, para la redacción de este documento se acata lo que la Ley y Reglamento mandatan. Estos documentos son los básicos o imprescindibles y, por tanto, tienen carácter obligatorio, pero siempre teniendo en cuenta el tipo de documento de que se trate y su nivel de especificidad.

Partiendo de esa base, se ha considerado, además, el introducir un documento que aborde el diagnóstico del ámbito. Éste, como punto de partida, se considera necesario para entender las actuaciones que se pretenden ejecutar una vez aprobado este Plan Especial. Es importante dejar constancia que dicho documento de diagnóstico se ha realizado desde una perspectiva técnica y con un enfoque práctico, realizando numerosas visitas con trabajo de campo, y paralelamente, con la participación ciudadana de los vecinos que han acudido y planteado las necesidades del barrio en las reuniones mantenidas con ellos, aportando, con su visión certera y de conocimiento de su problemática y carencias, aquellos datos y

opiniones que se consideraron acertados valorar para su inclusión en el documento, y que han conformado la ordenación que consta en este Plan Especial. Por último, a esa Memoria se acompañan los oportunos Planos de diagnóstico que corroboran lo expuesto, también con carácter complementario a la documentación mínima exigida legalmente.

Por último, debe señalarse que el Reglamento especifica en los artículos 59 al 66 el contenido sustancial de cada uno de los documentos exigidos. Conforme a esos criterios y directrices se ha desarrollado el contenido del presente Plan Especial.

Así pues, en coherencia con estos preceptos legales expuestos, este Plan Especial contiene los siguientes documentos:

#### Tomo I. Documento de Información y diagnóstico

1. Documento de información. Memoria y planos
2. Documento de diagnóstico. Memoria y planos

#### Tomo II. Documento de Ordenación

1. Memoria Justificativa
2. Normativa y Ordenanza Estética
3. Estudio Económico Financiero
4. Planos de Ordenación y Gestión

#### Tomo III. Documento ambiental

1. Evaluación Ambiental Estratégica
2. Planos de Alternativas

## 5. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DE ORDENACIÓN

En el Documento de Diagnóstico se señalaron los problemas pendientes de resolver en el barrio y sus posibles soluciones. De la consideración de dichos problemas y potencialidades detectados -que se resumen en el apartado introductorio de esta Memoria justificativa- se extraen los objetivos que deben marcarse de forma general para el desarrollo de una adecuada ordenación del ámbito, adaptada a los tiempos actuales y futuros, con especial atención a los grandes problemas de movilidad y accesibilidad.

Así pues, el OBJETIVO PRINCIPAL del Plan Especial del Casco Histórico de Tamaraceite es la actualización de la planificación y ordenación del Casco Histórico de Tamaraceite, procurando la adecuada regeneración urbana, ambiental y paisajística del ámbito para mejorar las condiciones de vida de sus habitantes.

Para la consecución del objetivo principal será necesario procurar el equilibrio entre los siguientes aspectos fundamentales u OBJETIVOS ESPECÍFICOS, emanados de lo observado en las fases de información y diagnóstico:

- a) La conservación y promoción de los valores tradicionales culturales, urbanísticos y arquitectónicos del barrio, potenciando su idiosincrasia y la recuperación de su carácter de “pueblo”.
- b) La recuperación del poder atractor del centro histórico del Casco, haciendo efectiva la rehabilitación del patrimonio histórico del entorno de la Iglesia y la Carretera General.
- c) El refuerzo de las condiciones de centralidad del núcleo de Tamaraceite en el ámbito municipal y la revitalización de la actividad y el comercio local como alternativa a la impronta de las grandes superficies comerciales del área del Plan Parcial de Tamaraceite Sur.
- d) La integración y el acondicionamiento ambiental y paisajístico del barrio en el nuevo entorno edificado, así como la garantía de conexión estructural y articulación viaria con los desarrollos residenciales consolidados en el entorno.
- e) La mejora, en general, de las condiciones de vida de los habitantes del barrio.
- f) La previsión de una gestión eficaz, que garantice la viabilidad de las obras planificadas, la apertura de viarios y la ejecución de espacios libres y edificaciones de uso público.

En resumen, la ordenación propuesta se centrará en la conservación de los aspectos tradicionales que hacen único el espacio edificado, pero determinará al mismo tiempo medidas de regeneración, de impulso al desarrollo y de adecuación a las necesidades sociales actuales que los habitantes del barrio y el turismo puedan requerir.

A esto objetivos deben someterse una serie de ESTRATEGIAS DE INTERVENCIÓN que deben servir de guía a las actuaciones propuestas:

1. Se procurará la ejecución de medidas que impulsen, rehabiliten y saneen el barrio, con la limpieza y “reconversión” de las parcelas vacías para otros usos alternativos y la generación de unas condiciones que atraigan al residente. Los solares vacíos y en ruinas deberán ser considerados como la opción principal para las intervenciones públicas en el barrio.

2. Dada su situación con predominancia de una Montañeta que ofrece una alta visibilidad habrá de tenerse en cuenta la altura del conjunto edificado, para no producir impacto, procurando mantener la altura media del barrio, de dos y tres plantas, y en algunos casos con alturas graduales en concordancia con zonas colindantes de mayor altura.
3. Se deberán tomar medidas en relación a las edificaciones de interés arquitectónico, cultural o histórico, previendo actuaciones que las integren como hitos de interés en el marco general del ámbito, teniendo en consideración tanto las edificaciones protegidas en el Catálogo Arquitectónico Municipal como todas aquellas que, sin ser tener valores que motiven su catalogación, tienen especial interés por su arquitectura popular o su historia.
4. Se deberán tomar decisiones que promuevan el desarrollo de una zona comercial abierta en la Carretera General de Tamaraceite, como actividad regeneradora y revitalizadora del comercio local, frente a la fuerte implantación de las grandes superficies comerciales del entorno.
5. Deberán situarse de forma estratégica, y en concordancia con el uso residencial, otros usos como Dotaciones y Equipamientos, ampliando también la oferta de aparcamientos.
6. Se procurará la creación de nuevos Espacios Libres estratégicamente situados en zonas que aprovechen los espacios y solares sin edificar o en ruinas, así como la regeneración y rehabilitación de los existentes.
7. Deberá mejorarse la red de trazados peatonales, de tal manera que se acorten los recorridos, reduciendo en la medida de lo posible las barreras arquitectónicas y los obstáculos existentes en los tramos horizontales, dando prioridad al peatón antes que al vehículo, y mejorando la accesibilidad al interior.
8. Se continuará con las obras ordinarias de reurbanización ya iniciadas en años anteriores, con las repavimentaciones, vallados, acondicionamiento de vías y mejora de las infraestructuras públicas. En algunos casos deberán plantearse cambios de alineación para ensanchar la sección de las vías en determinados tramos.
9. Se contemplará la participación ciudadana y la intervención de los vecinos en la toma de decisiones y en la gestión. El desarrollo del barrio pasa necesariamente por mantener la línea de trabajo de colaboración entre la Administración local y los vecinos.
10. Se cumplirán además las directrices de la ordenación de la ficha API-08 del Plan General:
  - Reconocimiento de la Carretera General de Tamaraceite como un eje con carácter de centralidad a conservar y potenciar, donde se localizan dotaciones y equipamientos y que aglutina la actividad comercial del sector.

- Establecimiento de un área de Servicios Comunitarios entorno a la Iglesia.
- Localización de un área de Espacios Libres, Cultural y Aparcamiento integrada en la Unidad de Actuación UA-TM1.
- Apertura de nuevas calles que favorezcan la circulación interior y la mejora en las penetraciones desde las vías principales. Carretera General y paseo de Los Mártires.
- Establecimiento de una “Ordenanza BH”, cuyo objetivo es conseguir la adaptación de las nuevas edificaciones a la morfología tradicional y a las características topográficas del barrio, evitando la tipología “salón y vivienda”, en cumplimiento de las directrices contenidas en el “Catálogo”, controlando el tamaño máximo de las parcelas y la altura de la edificación, tanto en fachadas como en los sucesivos escalonamientos que se produzcan, con el fin de evitar la aparición de muros ciegos vistos en los linderos testeros.

## **6. INCLUSIÓN DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO<sup>1</sup> Y LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA PARA LOGRAR UNA ORDENACIÓN INCLUSIVA DEL CASCO HISTÓRICO DE TAMARACEITE**

Incorporar la perspectiva de género a la hora de realizar la ordenación urbanística de un determinado ámbito nos permite obtener una visión global de las necesidades de la población y lograr así la planificación un espacio urbano inclusivo y un efectivo funcionamiento de éste desde un punto de vista social y cultural que integre las premisas de tiempo, funcionalidad y seguridad.

En este sentido, llevar a cabo un proceso de participación ciudadana es, por consiguiente, imprescindible para comprender y visibilizar las vivencias, percepciones y experiencias de la población del ámbito de estudio, siendo ésta la forma más fiable de tener un acercamiento real a las necesidades que tiene la ciudadanía en su territorio.

---

<sup>1</sup> Guía metodológica para la inclusión de la perspectiva de género en la ordenación. En redacción por el departamento de planificación urbanística del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

## 6.1. LA PERSPECTIVA DE GÉNERO Y EL MARCO NORMATIVO AUTONÓMICO

Tanto la Ley 4/2017, de 13 de julio, *del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias* (LSEPC4/2017), como el Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 181/2018 (RPC 181/2018), incorporan la perspectiva de género como un principio general de desarrollo urbanístico sostenible y de aplicación implícita en su política urbanística como criterio universal y se refieren en su articulado a la aplicación de la perspectiva de género y la igualdad entre hombres y mujeres.

En el punto VI del Preámbulo, dentro de los objetivos y principios rectores de la LSEPC 4/2017 se señala:

“... esta ley se limita a adecuar ese principio general de desarrollo sostenible a los tiempos y las necesidades actuales de la sociedad canaria. En este sentido, sin menoscabo de otros valores, se incorporan y destacan el paisaje, la movilidad sostenible, la eficiencia energética y la igualdad de género, que pueden calificarse de criterios universales.”

Esta misma referencia aparece en el Título preliminar, Capítulo II, relativo a los principios de la Ley, en concreto, en el apartado 6 del artículo 3, sobre “Desarrollo Sostenible”, que establece que “de modo particular, la intervención pública en relación con la ordenación del suelo deberá atender y respetar el principio universal de igualdad entre hombres y mujeres”.

También encontramos una reseña al tema en el artículo 5 de esta Ley, relativo a los “Principios específicos”, en su apartado 2.a), donde se establece, en relación con la ordenación territorial y urbanística, qué principios inspiran esta Ley:

“La promoción del uso racional de los recursos naturales y territoriales, armonizando las exigencias derivadas de su protección y conservación con el desarrollo económico, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades entre hombres y mujeres y, en general, la mejora del nivel de vida de la ciudadanía, compensando de forma adecuada a quienes se comprometan a su costa con esos objetivos.”

Asimismo, el artículo 81, sobre “Principios de la ordenación”, determina en el apartado 1:

“En el marco de los principios que rigen la actuación de los poderes públicos de acuerdo con la legislación básica y esta ley, la ordenación de los usos del suelo deberá atender a los principios de prevención de riesgos naturales y accidentes graves; de protección contra la contaminación y su impacto en la salud y el medioambiente; de utilización de energías renovables y de eficiencia energética; de lucha contra el calentamiento global, mitigando la contribución territorial a sus causas y adaptándose a sus efectos; de



adecuación a las condiciones climáticas de las islas; de menor consumo de recursos naturales, en particular de uso racional del agua; de accesibilidad universal; de igualdad entre hombres y mujeres; y de movilidad sostenible.”

Y en la misma línea se desarrolla el Artículo 82, “Criterios de la ordenación”, que en el apartado a) expone que:

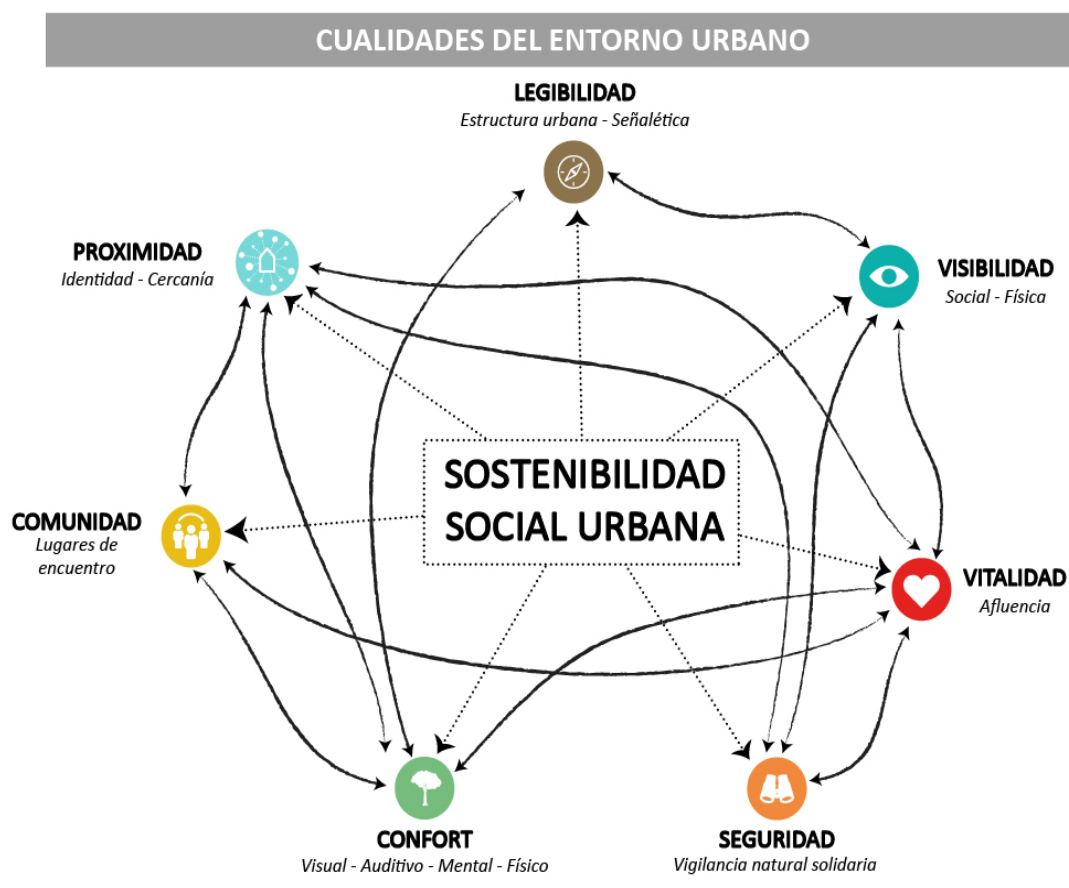
“La ordenación territorial del archipiélago canario atenderá, preferentemente, a la consecución de los siguientes criterios:

- a) La configuración de un territorio equilibrado, organizado en un conjunto de centralidades escalonadas que permitan el acceso de la ciudadanía a unos servicios eficientes y una mejor calidad de vida, la consolidación de unas ciudades más dinámicas, el desarrollo endógeno de las áreas rurales y una mejor y más diferenciada articulación entre el medio rural y el medio urbano, incorporando criterios de cercanía y disminuyendo las necesidades de movilidad, así como la consecución de la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres.”

En consecuencia, el reconocimiento explícito de la igualdad de hombres y mujeres es un principio intrínseco al urbanismo actual que debe ser reconocido y abordado por los planes urbanísticos como un criterio más a tener en cuenta a la hora de llevar a cabo la ordenación de un determinado ámbito.

## **6.2. CRITERIOS PARA LA INTRODUCCIÓN DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO EN LA ORDENACIÓN DEL CASCO HISTÓRICO DE TAMARACEITE**

Para poder llevar a cabo una intervención sobre el ámbito con perspectiva de género, es decir, de forma que todas las personas, independientemente de sus características físicas y sociales, puedan usar y disfrutar del espacio público sin necesidad de ver restringidos sus movimientos o las actividades que desarrollan por los condicionantes del entorno, se establecen una serie de objetivos, agrupados en siete campos, que constituyen las siete cualidades que consideramos debe tener un espacio urbano para ser considerado un espacio inclusivo: PROXIMIDAD, LEGIBILIDAD, VISIBILIDAD, VITALIDAD, SEGURIDAD, CONFORT Y COMUNIDAD.



En el esquema anterior, se observa la interrelación que hay entre las distintas cualidades o características, de manera que la imposibilidad de cumplir con uno o varios de los objetivos previstos en un determinado campo se pueda ver compensada con el cumplimiento de los demás.

La ordenación propuesta buscará conseguir todos o el mayor número de objetivos previstos para obtener estas cualidades, y lograr así mejorar las condiciones de vida del conjunto de la población y, en definitiva, la sostenibilidad social urbana del ámbito que permita el equilibrio entre todos y con el espacio urbano.

A continuación, se describen los objetivos específicos que la ordenación propuesta necesita alcanzar para obtener las características señaladas:

#### 1. PROXIMIDAD. Movilidad/Identidad:

- a) Priorizar los recorridos peatonales y el transporte público en las conexiones viarias entre los distintos espacios de relación, dotaciones y equipamientos, minorando las distancias recorridas y aproximando estos lugares a toda la población.

- b) Establecer preferentemente plataformas únicas, al mismo nivel y con varias texturas de pavimento y elementos que definan las líneas de desplazamiento de las personas y transmitan al vehículo la sensación de ser él quien invade el espacio público.
- c) Facilitar la movilidad, tanto rodada como peatonal, pero, además, deberá recuperarse la condición de la calle como principal espacio público para el desarrollo de las relaciones sociales, favoreciendo la integración y la identidad del entorno urbano. Las calles dejan de ser un espacio de tránsito y se convierten en un lugar de destino.

## 2. LEGIBILIDAD. Señalética / Estructura urbana:

- a) Conformar el espacio de manera que se pueda realizar una lectura rápida y eficaz del entorno más próximo para poder optar por un recorrido u otro de emergencia o necesidad de huida.
- b) Construir una configuración urbana que permita comprender la estructura y la organización del espacio, para poder ubicarnos y localizar con facilidad aquellos lugares a los que queremos dirigirnos.
- c) Disponer la señalización suficiente, o habilitar recorridos sencillos y directos para poder situarnos en todo momento en el espacio.

## 3. VISIBILIDAD. Física / Social:

- a) Favorecer una lectura directa del espacio en toda su amplitud, para posibilitar la identificación de las personas y los elementos urbanos que estén a nuestro alrededor.
- b) Facilitar la localización de una posible salida ante una situación de riesgo.
- c) Promover una mayor visibilidad social a la mujer.

## 4. VITALIDAD. Afluencia:

- a) Favorecer la posibilidad de escucha de aquello que ocurra a nuestro alrededor para identificar con facilidad situaciones que puedan resultar peligrosas.
- b) Facilitar la posibilidad de poder ser escuchados en caso de pedir ayuda.

- c) Diversificar las actividades que se desarrollen en el espacio urbano favoreciendo la asistencia de la población (a más personas más probabilidad de ser escuchados en cualquier situación).

5. SEGURIDAD. Vigilancia natural solidaria:

- a) Propiciar la vigilancia natural de manera espontánea y cotidiana entre los ciudadanos.
- b) Fomentar el cuidado y la protección entre iguales de manera solidaria y no autoritaria ni impuesta en el entorno urbano.
- c) Procurar la afluencia de personas al entorno urbano.

6. CONFORT. Visual/ Auditiva/ Mental/ Física:

- a) Conformar espacios acogedores y compuestos por el equipamiento necesario para potenciar la vitalidad de la escena urbana.
- b) Dotar al entorno urbano de los elementos necesarios para poder desarrollar la vida cotidiana a una distancia y tiempos accesibles para todos los sectores de la población.

7. COMUNIDAD. Lugares de encuentro:

- a) Disponer espacios que potencien la socialización conjunta e igualitaria de los ciudadanos, apostando por la generación de comunidad y unión entre todos.
- b) Favorecer la convivencia entre todos, propiciando el sentimiento de pertenencia.
- c) Contribuir en las redes comunitarias.
- d) Aumentar la afluencia de personas.

El nivel de consolidación de la trama urbana del Casco Histórico de Tamaraceite y su condición de barrio histórico en el que prima la conservación de su naturaleza tradicional suponen dos importantes condicionantes para la consecución de un entorno cien por cien ajustado a la sostenibilidad social urbana total. No obstante, la ordenación deberá atender al mayor número posible de los objetivos anteriormente expuestos, que se podrán detectar en los planos de ordenación y en la normativa establecida, de manera que, gracias a la interrelación entre los diferentes bloques se consiga compensar aquellos que son deficitarios.

### 6.3. PARTICIPACIÓN CIUDADANA

El artículo 6 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, *del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias*, el Capítulo II del Título I del Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias; la Ley 5/2010, de 21 de junio, *de fomento de la participación ciudadana* y el Reglamento Orgánico de Participación Ciudadana son el marco regulador y referencias fundamentales para el impulso de la participación ciudadana en la planificación urbanística. El Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria asume esta necesidad como un reto de primer orden y procura habilitar los mecanismos necesarios para facilitar la implicación de la ciudadanía en el desarrollo de los distintos planes.

Para ello, el Ayuntamiento ha contratado al Grupo MUSE como equipo redactor, encargándoles un diagnóstico que atienda los objetivos siguientes:

- Llevar a cabo una radiografía de la situación actual en la que se encuentra el entorno socio urbano del Casco Histórico de Tamaraceite.
- Esbozar propuestas de mejora sobre los resultados del diagnóstico.

La fuente de datos y las conclusiones que se expresan en el presente apartado de “Participación Ciudadana” proceden del trabajo elaborado por el Grupo MUSE, teniendo en cuenta que dicho estudio tiene como fin servir de base para la redacción del Plan Especial de acuerdo con las nuevas formas de urbanismo que integran el carácter participativo. El procedimiento y los resultados de dicho diagnóstico se recogen con detalle en el documento redactado de fecha noviembre de 2017.

A continuación, se resume el proceso de participación y el trabajo realizado por el grupo MUSE:

1. La metodología que se ha llevado a cabo se ha estructurado en tres canales de trabajo. Estos canales son:
  - Difusión. Se orienta en dar visibilidad al proceso y a sus resultados respondiendo al criterio de transparencia. Aprovecha las posibilidades que brindan las redes sociales, nuevas herramientas de difusión y TIC, además de los medios de comunicación tradicionales.
  - Ciudadanía. Incorpora los diversos agentes sociales aportando conciencia sobre la corresponsabilidad con respecto a los espacios que queremos habitar y la identidad comunitaria. Permite generar estructura social para llevar a cabo procesos.
  - Proyecto Participativo. Modelo de gestión y diseño vinculado a los procesos de análisis, diagnóstico y propuesta que se desarrolla acorde a las visiones populares que favorecen el éxito de la implementación de intervenciones.

2. El documento del trabajo participativo se ha hecho en base a las siguientes ocho áreas temáticas:

- Edificación y vivienda
- Movilidad, Accesibilidad y transportes,
- Espacio público
- Patrimonio
- Paisaje
- Tejidos asociativo y Participación
- Desarrollo y economía local
- Servicio a la ciudadanía.

3. Entre otros eventos, ya en avance el proceso participativo, se realizó una intervención en el X Encuentro Internacional de Arquitecturas Colectivas, explicando los objetivos del proyecto, y la actual situación socio-urbana del CHT. El lugar seleccionado para la presentación en esta ocasión fue la Plaza de Ceferino Hernández.



Imágenes de algunos de los encuentros (Fuente Grupo MUSE)

También se han desarrollado:

- Sesiones vecinales en la Casa de la Cultura de Tamaraceite.
- Talleres en los centros educativos Adán del Castillo y Alfredo Kraus.
- Encuentro con el grupo de familiares cuidadores que habitualmente se reúne en el Centro de Salud ubicado en el CHT.
- Encuentros sectoriales como espacio de diálogo con personas claves del barrio (gran conocimiento del barrio), líderes de los sectores de actividad comercial, del

movimiento asociativo, personal sanitario y personal técnico municipal pertenecientes a la concejalía de distrito y servicios sociales.

4. Las reuniones, talleres y encuentros se han llevado a cabo con vecinos e interesados, pero también con asociaciones de vecinos. En cuanto al asociacionismo vecinal, aunque el nivel de participación es bastante escaso, son diversas las entidades, y colectivos dedicados a distintas actividades, que, además, suponen canales de difusión y comunicación entre vecinos sobre las inquietudes y las necesidades del barrio. En el momento de realización del estudio de Participación Ciudadana del Grupo MUSE, se constató la existencia de las siguientes:

- Asociación de Vecinos Aytamy en calle Dr. Juan Medina Nebot.
- Federación de Asociaciones de Vecinos de las medianías de Las Palmas de Gran Canaria.
- Consejos de Participación Ciudadana.
- Asociación para la Recuperación de la memoria Histórica del Municipio de San Lorenzo.
- Asociaciones culturales y musicales, Parranda Aytamy-Atamarazait y Parranda Los Ovejeros.
- Asociación de Pensionistas y Jubilados.
- Agrupación de Iniciativas Culturales de la Berlinga.
- Asociación Cultural Piedra Viva.
- Asociación de Empresarios de la zona comercial abierta de Tamaraceite, APETAMA.
- Un medio de difusión de Emisora Local radio Tamaraceite.

5. Durante los encuentros y reuniones con los diferentes colectivos se ha recogido una amplia relación de peticiones y preocupaciones vecinales en relación a diversas materias, siendo las más significativas las siguientes:

- Muestran preocupación por la problemática derivada del nuevo desarrollo urbanístico que se está dando en la zona en los últimos años y los inconvenientes para la conectividad.
- Muestran preocupación por el abandono de viviendas, poniendo en peligro la persistencia de la población residente tradicional y que lleva a la transformación del casco urbano.

- Muestran preocupación por el estacionamiento en zonas públicas, señalando que el número de vehículos de la población residente genera ciertos inconvenientes por el consumo de espacio que supone el estacionamiento en la vía pública, incluso cuando está expresamente prohibido.
- Muestran preocupación con respecto al patrimonio: solicitan que se conserve el aspecto de “pueblo” y los valores arquitectónicos del ámbito, que también forma parte del patrimonio del lugar.
- Muestran preocupación por el Casco histórico y sus monumentos, como elementos de referencia de la memoria histórica popular, pues se encuentran en riesgo por la mala conservación, por el abandono y desuso.
- Señalan la necesidad de mejorar la accesibilidad de las calles, creando más sombra y mobiliario en los espacios públicos, donde descansar y charlar con vecinos. Se niegan a tener que abandonar el barrio por problemas de accesibilidad y transporte.
- Señalan la necesidad de atención al sector de la población con necesidades básicas no cubiertas, aunque éste sea minoritario, incluyendo los casos de ocupación de edificaciones en estado de abandono.
- Señalan la necesidad de reactivar la zona comercial, como búsqueda de espacios alternativos con una oferta diversificada a las grandes concentraciones de otras zonas comerciales abiertas de la ciudad.
- Señalan la necesidad de resolver los problemas de conectividad y movilidad. Tras el desarrollo urbanístico que se ha producido en las últimas décadas en el entorno de Tamaraceite, se ha registrado un aumento considerable del número de vehículos e intensidades de tráfico motorizado que genera conflictos con el tráfico peatonal, y retenciones en los accesos en horas punta.
- Señalan la necesidad de abordar actuaciones con relación al Paseo de los Mártires, que se presenta como un eje diferenciador entre las vías que quedan dentro de su perímetro y las que quedan fuera.
- Señalan la necesidad de mejora de la accesibilidad: bordillos altos en cruces, escaleras, pendientes acusadas, falta de pasamanos. Ancho reducido de aceras.
- Señalan la necesidad de mejora del transporte público: insuficiencia de líneas de guaguas.
- Señalan la necesidad de intervenir en el paisaje, con intervenciones en los vacíos urbanos y solares abandonados y embellecimiento de muros y fachadas. Muestran



preocupación por la pérdida de atractivo que ha sufrido el paisaje y su valor conjunto. Muestran preocupación por el paisaje urbano, actualmente con fachadas descuidadas o inacabadas, sin un criterio de homogeneidad, y con tendidos eléctricos vistos.

- Los escolares plantean dificultades de encuentro con compañeros en espacios seguros, próximos a su residencia. Tienen muy pocos conocimientos sobre la historia del lugar y falta de arraigo.
- Señalan la necesidad de una mayor implicación en la zona de las instituciones públicas, de las grandes empresas, de los servicios y empresas locales, y de las asociaciones y colectivos.
- Señalan la necesidad de mejorar la seguridad ciudadana, dada la creciente sensación de inseguridad por parte de la ciudadanía; se quejan que el actual servicio que presta la Policía Local a través de la Oficina/Cuartel ubicado en las dependencias de la Calle Doctor Medina Nebot, 3, del casco de Tamaraceite resulta limitado frente a las demandas sociales de la población de la zona y la satisfacción de las mismas.
- Señalan la necesidad de potenciar el casco desde un punto de vista turístico y la puesta en valor de la zona como encrucijada de caminos.

## 6. Conclusiones:

Como resultado del proceso de participación ciudadana el Documento elaborado por el Grupo MUSE, concluye textualmente lo siguiente:

“... se deben priorizar intervenciones a medio y corto plazo, tendentes a crear una imagen para el núcleo histórico, recuperar la calidad del espacio público y responder a las necesidades que afectan tanto a residentes como usuarios de servicio, dotaciones, equipamientos y espacios de este centro urbano que, de no ser intervenido, podría quedar absorbido por la vorágine desarrollista y sus demoledoras consecuencias para un espacio tradicional que es especialmente sensible por su emplazamiento y características urbanísticas, su trayectoria histórica y sus valores patrimoniales”.

Se ha adoptado toda esta información como punto de partida de la ordenación y regulación propuestas para que estas sean reflejo de las necesidades y requerimientos de los vecinos del barrio. Así, además de los criterios técnicos y jurídicos, se procurará satisfacer las demandas vecinales en la medida de lo posible, pues son los vecinos los mayores agentes sobre los que repercute la propuesta, los que experimentan los problemas y las carencias existentes, y los que velan con mayor interés por el desarrollo del barrio.

## 7. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

### 7.1. ELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA

Con el fin de explicar la elección de la alternativa de ordenación es conveniente realizar previamente un acercamiento al modelo que ha inspirado las distintas propuestas de ordenación, así como a las propias alternativas presentadas en el documento Borrador de la Evaluación Ambiental.

En relación al modelo de desarrollo propuesto para el Casco Histórico de Tamaraceite, este se ha extraído de los objetivos fijados a partir de las conclusiones de la fase de información y diagnóstico del Plan Especial en combinación con las estrategias estructurales que el Plan General propone para este ámbito, y se concreta en las siguientes líneas de actuación:

1. El ámbito del Casco Histórico de Tamaraceite se define como un suelo urbano de carácter residencial que debe mantener este uso como característico, al margen de la necesidad de introducir otros usos que contribuyan al adecuado desarrollo del entorno.
2. Deberá respetarse de forma general el modelo edificatorio de barrio tradicional, puesto que define en gran medida el carácter singular de este barrio. Por este motivo, cualquier Propuesta deberá tener en consideración la altura del conjunto edificado, para no producir impacto. Asimismo, se procurará la recuperación de las parcelas vacías procurando considerar su reconversión para otros usos alternativos.
3. Se pondrán en valor las edificaciones de interés histórico, artístico o arquitectónico, tanto protegidas como no protegidas, previendo actuaciones que las integren como hitos de interés en el marco general del ámbito. En este sentido se resaltan las existentes en la Carretera General y el entorno de la Iglesia y la Plaza, así como algunos ejemplos de casa terreras del Paseo de Los Mártires.
4. Deberá disponerse de una red de dotaciones y equipamientos ubicados de manera que atiendan adecuadamente, en número y tipo, a las necesidades de los residentes del barrio, para lo que se sugiere la previsión de una estrategia conjunta para todo el ámbito. En esta estrategia, las nuevas dotaciones, equipamientos complementarán las ya previstas o existentes.
5. Se deberá generar una red de Espacios Libres por el interior, integrados en la trama aprovechando los vacíos urbanos de los solares sin edificar o de edificaciones en ruinas, que contribuyan a disminuir la densidad edificatoria del ámbito, para lo que, al igual que se ha sugerido con las dotaciones y equipamientos, será preciso el desarrollo de una

estrategia conjunta para todo el ámbito. En la franja sur colindante con el Plan parcial de Tamaraceite Sur, se contempla el tratamiento de esas laderas junto con las traseras de las edificaciones como Espacio Libre, recualificando paisajísticamente el entorno.

6. Se prestará especial atención a los bordes del ámbito, al contacto con las áreas colindantes, con las que habrá que mejorar las conexiones, físicas y visuales, para procurar la adecuada integración del barrio en su entorno, tanto hacia los grandes Espacios Libres y áreas rústicas como hacia las zonas urbanas consolidadas.
7. Con relación a la movilidad y la accesibilidad, cualquier propuesta de ordenación procurará acercar a todos los puntos del barrio, en la medida de lo posible, el acceso a los servicios de emergencia y los transportes alternativos; y buscará la manera de agilizar el tránsito peatonal, estableciendo conexiones transversales directas, reduciendo las barreras arquitectónicas y mejorando las condiciones de los trazados existentes en cuanto a alineaciones propuestas, adecuación urbanística y acabados constructivos. Deberá respetarse en lo posible la forma irregular de la trama urbana existente, inherente a la singularidad del Casco Histórico de Tamaraceite.
8. Se deberá considerar la participación ciudadana y la intervención de los vecinos en la toma de decisiones y en la gestión. El desarrollo de estos barrios pasa necesariamente por mantener la línea de trabajo de colaboración entre la Administración local y los vecinos.

Las alternativas de ordenación son las distintas aproximaciones a la ordenación que, siguiendo las estrategias y pautas marcadas en el modelo de desarrollo propuesto, pretenden alcanzar los objetivos planteados. En esta línea, las alternativas propuestas para el Plan Especial del Casco Histórico de Tamaraceite presentadas en el documento borrador de la Evaluación Ambiental se elaboraron a partir de los anteriores aspectos mencionados, pues todos ellos definen el modelo de desarrollo que ha de seguirse para una correcta ordenación del ámbito.

### **7.1.1 Resumen de las alternativas propuestas y elección de la alternativa de ordenación**

La ordenación definitiva resulta de la elección de una de las alternativas estudiadas en el Documento Borrador de la Evaluación Ambiental Estratégica del Plan Especial API-08 del Casco Histórico de Tamaraceite. En este documento se proponen 4 alternativas, numeradas desde la Alternativa "0" a la alternativa "3", siendo ésta última una variante de la alternativa 2. Dichas alternativas son las siguientes:

- Alternativa 0: Continuar con lo previsto por el planeamiento vigente.
- Alternativa 1: Consolidación del estado actual y sus tendencias.
- Alternativa 2: Introducción de nuevas vías de conexión y creación de centralidades urbanas en los vacíos urbanos.
- Alternativa 3: Variante de la alternativa 2 con menor grado de intervención, aprovechando vías existentes y vacíos urbanos.

### **7.1.2 Alternativa 0: Escenario actual del planeamiento vigente**

Esta alternativa supone conservar y mantener una continuidad de las determinaciones establecidas en el planeamiento en vigor, del PGO de 2012, dando un impulso a que sean efectivas, así como acompañarlo de una intervención de mejora de los espacios públicos.

La delimitación inicial sólo se circunscribía a la zona comprendida entre el anillo de Paseo de Los Mártires hasta la Montañeta, pero se amplió hasta la zona sur, por las traseras de las viviendas de la Carretera General.

Se mantiene la Unidad de Ejecución UA-TM1 original, en la Plaza de la Cruz, y también la UA-TM2, situada en la Carretera General esquina con la calle Diego Betancor Hernández, añadida con posterioridad.

El API-08 del Casco Histórico de Tamaraceite figura en las fichas de Áreas Diferenciadas del Plan General de 2012, con las siguientes directrices:

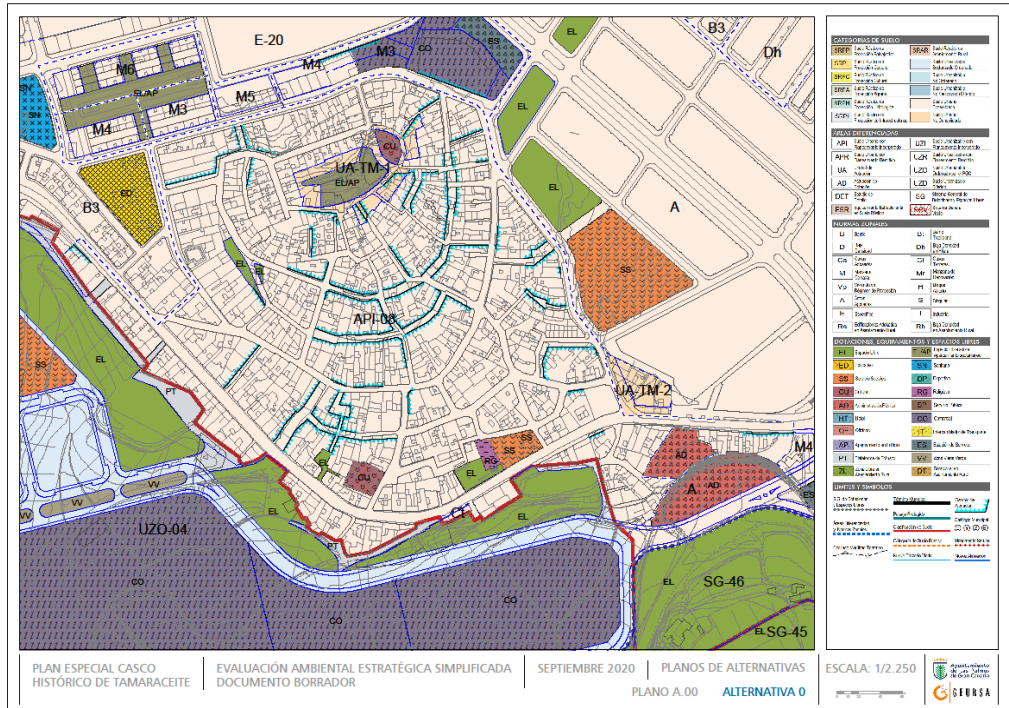
- Reconocimiento de la Carretera General de Tamaraceite como un eje con carácter de centralidad a conservar y potenciar, donde se localizan dotaciones y equipamientos y que aglutina la actividad comercial del sector.
- Establecimiento del área de Servicios Comunitarios en torno a la Iglesia.
- Localización de un área de Espacios Libres, Cultural y Aparcamientos integrado en la Unidad de Actuación UA-TM1.
- Apertura de nuevas calles que favorezcan la circulación interior y la mejora de penetraciones desde las vías principales. Carretera General y Paseo de Los Mártires.

- Establecimiento de una “Ordenanza BH”, cuyo objetivo es conseguir la adaptación de las nuevas edificaciones a la morfología tradicional y a las características topográficas del barrio, evitando la tipología “salón y vivienda”, en cumplimiento de las directrices contenidas en el “Catálogo”, controlando el tamaño máximo de las parcelas y la altura de la edificación, tanto en fachadas como en los sucesivos escalonamientos que se produzcan, con el fin de evitar la aparición de muros ciegos vistos en los linderos testeros.

El planeamiento actual ha obtenido unos resultados aceptables, sobre todo en lo referente a las reservas de suelo para Espacios Libres y dotaciones y a las actuaciones puntuales de obras ordinarias de urbanización, pero precisa de una actualización en varios frentes, incluyendo la planificación de actuaciones más contundentes, para atender la demanda de regeneración urbana en muchos puntos del interior; actuaciones que contemplen las expropiaciones necesarias para mejorar las conexiones viarias y crear dotaciones y Espacios Libres, en especial en torno del área degradada de la Plaza de la Cruz.

Como puntos positivos del planeamiento en vigor -que siguen siendo válidos en la actualidad- destacan los siguientes:

- Ha supuesto un instrumento de control de la edificación, sobre todo, poniendo límite al suelo urbano y al crecimiento indiscriminado de las edificaciones, con establecimiento de nuevas alineaciones.
- Se ha diseñado y aplicado una norma edificatoria, que, aunque no ha dado los resultados deseables, es indispensable para controlar la aparición de nuevas edificaciones y evitar medianeras vistas y volúmenes desproporcionados, obligando a escalonar la edificación en situaciones de máxima pendiente.
- Se ha consolidado una reserva de suelo para Espacios Libres, que ha impedido que las parcelas calificadas hayan sido ocupadas por la edificación, aunque los Espacios Libres no han sido ejecutados.
- Se ha promovido una serie de cambios de alineación, necesarios para mejorar las conexiones interiores, y planteados en puntos estratégicos para la mejora de la movilidad y de la accesibilidad.



Plano de Regulación del Suelo y la Edificación del PGO 2012



Esquema de las directrices de ordenación de la ficha API-08 del PGO-2012

En las Modificaciones de aplicación directa del PGO-2012 constan las siguientes determinaciones:

- Modificación de los límites para incluir la zona inferior del barrio, entre Paseo de Los Mártires y Ctra. Gral. De Tamaraceite.

- Las parcelas de Cultural-Administrativo y Espacios Libres del anterior PERI quedan adscritas a los usos de Espacio Libre, Servicios Comunitarios y Servicios Públicos.
- Se modifican, en casos concretos, algunos trazados, alineaciones, y calificaciones.
- Se establece en la Ordenanza BH, y como proyecto unitario, la superficie máxima de parcela en 250 m<sup>2</sup>, y 350 m<sup>2</sup> a las registradas con anterioridad al PGMO aprobado en el año 2000.
- Los edificios catalogados se regularán por las determinaciones del propio Plan Especial.
- Se crea la UA-TM2, con noma zonal M3 y M4 en Ctra. Gral. de Tamaraceite, y retranqueos señalados, dejando uno de 3 metros hacia el lindero posterior.



Esquema de las modificaciones de aplicación directa de la ficha API-08 del PGO-2012

La problemática de esta alternativa deriva de la falta de demanda de actividad privada nueva en el barrio, por lo que las nuevas actuaciones previstas no se llevan a cabo, y, consecuentemente, el barrio no se renueva y permanece anclado en el tiempo. Dicha paralización se prolonga y se agudiza con el fuerte desarrollo urbanístico de los últimos años en el entorno más inmediato, con una sobreoferta de los usos residencial y comercial.

Es necesario que al menos la UA-TM1 sea de iniciativa pública para dotar a la Plaza de la Cruz de las demandas requeridas, con Aparcamientos, Espacios Libres y Servicio Comunitario.

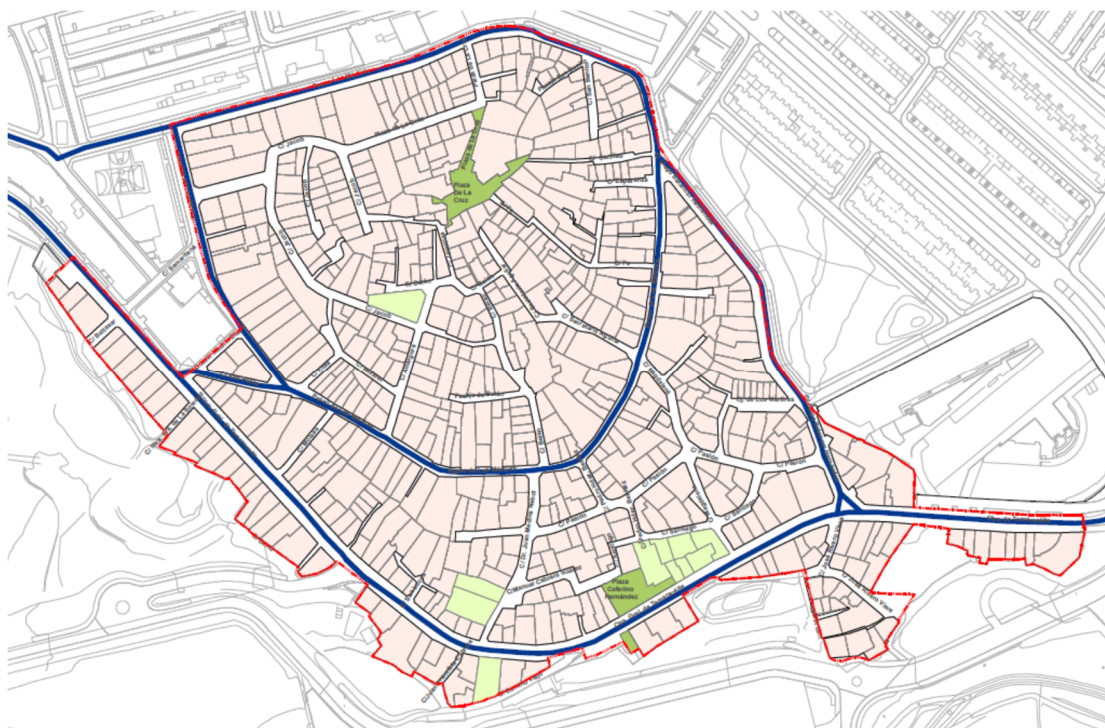
La incapacidad de la iniciativa privada de los propietarios del suelo incluidos en el ámbito de la “Unidad de Actuación UE-1 de la Plaza de La Cruz” no ha permitido que se logren los objetivos del planeamiento, dada su dificultosa gestión, provocando el efecto contrario al deseado: la aparición de un área altamente degradada, ocupada por infraviviendas, basura y escombros y roedores, aumentando la insalubridad de la zona.

Otro de los inconvenientes es la escasa propuesta de nuevos Espacios Libres y dotaciones.

### 7.1.3 Alternativa 1: Estado actual y su consolidación

La alternativa 1 consiste en asumir el estado actual del ámbito, consolidando lo existente. Se trata de una solución que deja a medias lo previsto en el planeamiento, contemplando sólo lo ejecutado, pues hasta este momento no todas las previsiones del planeamiento se han podido llevar a cabo. En esta alternativa tampoco se corrigen los aumentos volumétricos ni la heterogeneidad de alturas de la edificación.

Para tratar de corregir heterogeneidades, asumiendo ya las alturas dominantes, se propone unificar la ordenanza por zonas: zona de ordenanza Bh3/Bh4, para alturas superiores a las 3 plantas, permitiendo las 4 plantas hacia la calle de inferior cota, y 3 plantas hacia la calle de cota superior; y el resto, con ordenanza Bh3/Bh2, sobre todo en las zonas más nuevas del barrio. Por ello, en estas zonas será de aplicación la ordenanza, tratando de ordenar y consolidar la tendencia de la edificación existente.



Esquema de la Alternativa 1: Consolidación del modelo actual



La consolidación del modelo actual del Casco Histórico supone una continuidad de las heterogeneidades del proceso edificatorio, sobre todo en alturas y volúmenes, causando impactos paisajísticos, con alturas, en algunos casos, superiores a 5 plantas.

Esta alternativa propone reconocer la realidad existente, estableciendo una Normativa que admita mayores alturas de las que actualmente se permiten con el fin de unificar la imagen edificatoria del conjunto, dar solución a las grandes medianeras existentes y contribuir al aumento de la población que ayude a dinamizar el Casco Histórico de Tamaraceite.

Un inconveniente que presenta esta alternativa es que no se crean nuevos Espacios Libres y de ocio –la parte positiva es que las posibles afecciones a la propiedad privada serían mínimas o inexistentes-, y otro inconveniente es la consolidación de un núcleo inacabado, dado que muchos de los vacíos urbanos permanecerían en el tiempo, al no plantear una intervención del planeamiento, con los problemas de salubridad y ornato que ello acarrea.

La movilidad interior se mantendría tal cual, realizando únicamente obras ordinarias que mejoren la accesibilidad y algunas conexiones que no afecten a edificaciones. La zona de la plaza de la Cruz se mantendría como Espacio Libre y de aparcamientos, reduciendo su ámbito a lo que actualmente es suelo público, con una normativa que regule el acabado de las fachadas traseras de las edificaciones que dan a este espacio y finalizando la red de peatonales horizontales y radiales, conectándolos entre sí, en su extremo cercano al cono volcánico.

#### **7.1.4 Alternativa 2: Recuperación de vacíos urbanos y nuevas conexiones viarias**

La alternativa 2 surge como una solución a los problemas de este Casco Histórico en la que proponen actuaciones en relación a todos los aspectos urbanísticos: accesibilidad, movilidad, dotaciones, norma edificatoria, paisaje urbano y ambiental.

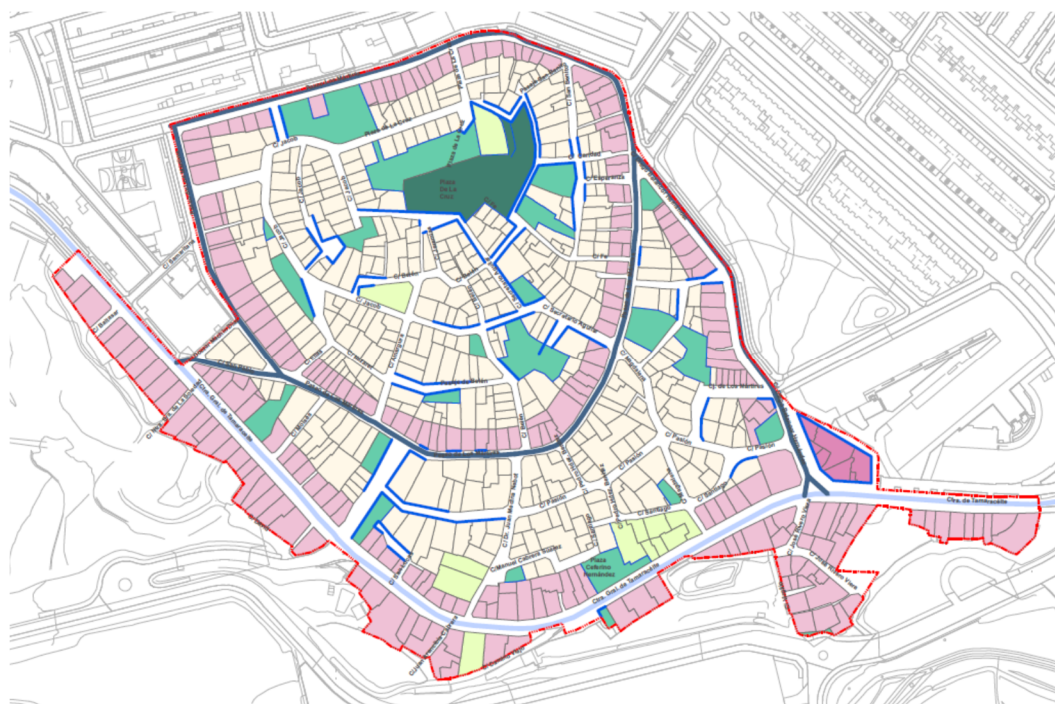
Se trata de una alternativa mucho más ambiciosa que las anteriores, basada en una mejora de las conexiones interiores a través de los vacíos urbanos existentes.

Se entiende como vacíos urbanos el conjunto de parcelas constituido por los solares vacíos, las laderas, las edificaciones en mal estado, las infraviviendas, las edificaciones en ruina y, en general, todas aquellas parcelas que figuran como tal en el Plano D.03 del Diagnóstico. Estos vacíos urbanos, en su mayoría, permiten acoger intervenciones que pueden favorecer la regeneración del barrio y la eliminación de espacios actualmente insalubres. Agrupadas por proximidad, estas parcelas forman pequeñas áreas o centralidades adecuadas para albergar dotaciones, Espacios Libres o aparcamientos y, por su situación estratégica, en muchos casos son óptimas para resolver recorridos. La conexión entre ellas por medio de nuevos viales que se unen a los existentes facilita la accesibilidad dando mayor fluidez a la

movilidad dentro del área, que se vería favorecida también por la creación de áreas de aparcamientos.

Esta alternativa es, por tanto, una propuesta de ordenación que, aunque basada en la vigente del PGO-2012, da un paso más contundente en aras de conseguir la resolver las carencias del barrio, aprovechando la mayor parte de los vacíos urbanos existentes para la ubicación de nuevos Espacios Libres y dotaciones y la ampliación de los viales, conexiones y accesos. Las actuaciones más destacadas son las siguientes:

- En La zona superior de la Plaza de la Cruz se propone una actuación singular que sea punto de referencia e identifique al barrio, eliminando la Unidad de Actuación UTM-1. Se llevará a cabo mediante una intervención pública, expropiando los terrenos necesarios para implantar una importante dotación de Espacios Libres, con aparcamientos subterráneos, y un espacio para Servicio Comunitario. Todo ello englobado en un futuro proyecto unitario que abarque la totalidad del área, con un tratamiento global de fachadas traseras, eliminando el impacto que suponen en la actualidad y rematando las manzanas por su cota superior.
- También es destacable la propuesta de Espacios Libres en las dos parcelas vacías existentes en el lado norte del Paseo de Los Mártires, fondo de las calles Jacob y Plaza de la Cruz. Se trata de dos grandes parcelas que suman una superficie considerable, de más de 1.600 m<sup>2</sup>, en las que, por su situación privilegiada, se podrán establecer Espacios Libres con Aparcamientos, y un Servicio Comunitario. Además, a través de las mismas, se propone una conexión vial rodada entre las calles Jacob y Paseo de los Mártires.
- Se mantiene la propuesta de conexión vial del Paseo de los Mártires con la Carretera General a la altura del antiguo Cruce de San Lorenzo, con Espacios Libres laterales en las parcelas sin edificar.



Esquema de la Alternativa 2: Ocupación de vacíos urbanos

- Por otro lado, se propone mantener las Normas BH2 y BH3, pero no de forma generalizada, sino tratando de crear un frente continuo de 3 plantas de altura en las vías más relevantes del ámbito, mientras que para el resto de manzanas residenciales se proponen 2 plantas de altura.

Los frentes de viales donde se propone la ordenanza BH3, de 3 plantas de altura, son los siguientes:

- Carretera General de Tamaraceite en ambos frentes y con bajos comerciales.
- Paseo de Los Mártires: en todo el frente superior, cuyo fondo da a la falda de la Montañeta, formando un anillo continuo con uniformidad de cornisas.
- Y, en todo el frente que da al naciente de la Calle Diego Vega Sarmiento.

El resto del área quedará regulada por la normativa BH2, de 2 plantas, con excepciones puntuales de edificaciones existentes, y en los puntos de encuentro en calles perpendiculares.

- También se propone ampliar el entramado viario, en el que, siguiendo una jerarquía y orden, se abrirán nuevas conexiones creando anillos concéntricos que se interconecten entre sí para resolver la accesibilidad horizontal entre los viales transversales de fuertes pendientes. En consonancia con esta propuesta se procura la mejora de la movilidad

implantando alguna línea de transporte público en el interior del casco, con paradas, carriles bici y espacios peatonales y rodonales.

- En cuanto a las dotaciones, se mantienen las propuestas del PGO-2012, centralizadas en la zona de la Carretera General, el entorno de la Iglesia, la Casa de la Cultura, el local de la Asociación de Vecinos y las oficinas del Distrito, en calle Doctor Juan Medina Nebot.

### **7.1.5 Alternativa 3: Variante de la alternativa 2 con menor grado de intervención**

Esta alternativa, si bien parte de las premisas del PGO-2012 y de la alternativa 2, propone que la introducción de Espacios Libres y conexiones en los vacíos urbanos no se realice de forma generalizada, sino por medio de una selección de los espacios estratégicamente situados.

La actuación conserva el trazado urbano, apoyado en la red principal y estructurante, proponiendo la apertura y conexión de los anillos concéntricos, paralelos al Paseo de Los Mártires, junto con la prolongación de las vías transversales de forma radial hasta la Plaza de La Cruz. La mayoría de estas aperturas y conexiones se apoyan en los vacíos urbanos existentes, tratando de afectar lo menos posibles a las edificaciones en buenas condiciones, y sólo en los casos en que es necesario, se resuelven mediante cambios de alineación.

Entre otras actuaciones, se proponen las siguientes:

- Se conserva la conexión prevista por el Plan General desde la Carretera General de Tamaraceite, en su confluencia con el antiguo cruce con la Carretera de San Lorenzo, hasta el Paseo de los Mártires. De esta forma se complementa la accesibilidad y movilidad desde la Carretera General hacia el interior. Dada la existencia de unos grandes vacíos urbanos sin edificar en los márgenes de esta nueva conexión, se propone en dichos vacíos la creación de Espacios Libres y Aparcamientos, que, junto con la Plaza Ceferino Hernández, serán los únicos Espacios Libres ligados a la Carretera General.
- Se conservan y se actualizan los cambios de alineación propuestos por el Plan General para lograr los ensanches necesarios y la consiguiente mejora de las conexiones viales y peatonales.
- Se propone que, en la medida de lo posible, todos los viales rodados tengan una sección igual o mayor de 4 metros, y que los pasajes peatonales tengan anchos superiores a 3 metros.
- Se mantiene la Norma Zonal BH, con las variables BH2 y BH3, en función de las alturas de 2 y 3 plantas, respectivamente, incorporando criterios que se han utilizado en otros

barrios tradicionales (Norma BT) para parcelas en las que existan desniveles superiores a una planta y en calles de distinta pendiente. Así mismo, se actualiza la normativa con mayor grado de detalle, tratando de contemplar soluciones a las distintas diferencias de alturas en función de las pendientes, evitando muros ciegos, medianeras vistas y distorsiones en los volúmenes salientes que impacten en el paisaje urbano edificado.

Como criterio general se permiten alturas de 3 plantas en la Carretera General, en ambos frentes, incluido el núcleo sur que limita con la urbanización Tamaraceite Sur. Además, se proponen 3 plantas para todo el frente de la calle Diego Betancor Hernández, parcelas del lado Norte de la calle Pasión, Paseo de Los Mártires, calle Jacob, frente superior de la calle Plaza de la Cruz, calle San Benito y en general, todas aquellas calles cuyas parcelas tengan un fondo con desniveles superiores a una planta o 3 metros respecto a su rasante o cota de medición de alturas.

- Se propone también la regeneración del ámbito de la Plaza de la Cruz a iniciativa de la Administración Pública, eliminando la Unidad de Actuación TM-1 prevista en el PGO actual, y previendo la obtención del suelo mediante el sistema de expropiación. Ello conlleva ordenar las manzanas en las traseras que dan a este espacio, articulando y conectando los viales radiales que desembocan en él. Se pretende potenciar la zona como un espacio singular referente del ámbito, con dotación de Espacios libres, Aparcamientos y una parcela de Servicio Comunitario. A diferencia de la alternativa 2, se plantea una actuación que altere lo menos posible las edificaciones existentes para regenerar el área.



Esquema de la Alternativa 3: Ordenanza BH2 /BH3 y vacíos urbanos estratégicos

- Se propone la utilización de algunos vacíos urbanos estratégicamente situados para ejecutar Espacios Libres dispersos con aparcamientos y favorecer las conexiones peatonales entre distintas zonas.
- Se propone la creación de una “zona comercial abierta” en la Carretera General, que revitalice la actividad como alternativa a las grandes áreas comerciales de Tamaraceite Sur, con un comercio de tipo local, facilitando la creación de aparcamientos. Se llevará a cabo un rediseño de la vía para hacerla más apetecible al ciudadano, además de un adecuado ajardinamiento con árboles de cierto porte que den sombras, implantación de carriles bici, paradas de guaguas y mejoras en la accesibilidad.
- Se propone intervenir en la mejora del paisaje, con apoyos desde la administración, tanto en el interior como en el exterior, actuando también en los límites del ámbito, sobre todo en su intersección con los Espacios Libres del borde sur, y en su límite con el Plan Parcial de Tamaraceite Sur, con un tratamiento de las medianeras de las fachadas situadas en ese borde.
- Por último, se mantiene sin cambios la ordenación prevista por la UA-TM2 actual, situada en la manzana de las calles Carretera General y Diego Betancor Hernández.

### **7.1.6 Valoración comparativa de las alternativas desde el punto de vista urbanístico**

Las cuatro alternativas tienen en común -y utilizan como punto de partida- las condiciones orográficas y las preexistencias de la ordenación del barrio de Tamaraceite; centrándose en la regulación del uso residencial y la integración y conexión del ámbito con el resto de la ciudad. En todas ellas, se da prioridad a la movilidad y la accesibilidad peatonal, variando el grado. Sin embargo, existen diferencias entre las alternativas que hacen que una de ellas sea óptima frente a las otras. Las diferencias más significativas entre las cuatro alternativas se indican a continuación:

#### **1. Red viaria:**

- La alternativa 0 plantea la consolidación de la trama urbana en anillos concéntricos, mejorando la red viaria basándose en los “cambios de alineación”, que, como ya se ha comentado, no han sido efectivos por la ausencia de obra nueva.
- La alternativa 1 consolida la trama viaria actual de crecimiento del Barrio, sin proponer ninguna nueva apertura de viales ni cambios de alineación, dando continuidad a la situación actual, situación que el Plan especial tiene por objetivo mejorar.

- La alternativa 2 utiliza la red prevista en el PGO, complementándola con conexiones puntuales que tratan de introducir mejoras.
- La alternativa 3 propone una red viaria con la misma filosofía que la alternativa 2, pero con mayor adaptación a los vacíos urbanos.

## 2. Accesibilidad:

- La alternativa 0 propone la mejora de la accesibilidad únicamente por medio de los cambios de alineación, para abrir conexiones en anillos.
- Las alternativas 2 y 3 proponen un plan específico de accesibilidad, con diferentes aperturas a través de los vacíos urbanos y Espacios Libres, contemplando algunas expropiaciones. Entre otras actuaciones se contemplan tratamientos en urbanización diferenciando las categorías de los viales, según sean rodados, rodonaes o peatonales.

## 3. Dotaciones y Espacios Libres:

- La Alternativa 0, siguiendo la línea del PGO vigente, consolida sólo las áreas dotacionales de la Carretera General, proponiendo Servicios Comunitarios en las parcelas anexas a la Iglesia y en el área de la Plaza de La Cruz.
- La alternativa 1 no propone ninguna nueva dotación ni Espacios Libres, dando por suficiente las existentes en el ámbito y en el entorno más inmediato.
- La alternativa 2 propone una actuación de gran intervencionismo, tratando de dar uso a todos los vacíos urbanos, mediante su expropiación, para destinarlos a Espacios Libres, aparcamientos, dotaciones y conexiones, reduciendo la edificación residencial a la consolidación de las manzanas existentes, dando por agotada la edificabilidad privada.
- La alternativa 3 propone una solución más controlada que la anterior, tratando de seleccionar de forma racional los vacíos urbanos en los que se va a actuar, prefiriendo aquellos cuya adquisición no implique grandes expropiaciones y sean óptimos para generar nuevas centralidades para dotaciones, Espacios Libres y aparcamientos.
- En las alternativas 2 y 3 se aumenta el número de dotaciones y Espacios Libres, aprovechando los vacíos urbanos del interior, incluyendo los Espacios Libres de las parcelas de la Carretera General, y la Plaza de La Cruz.

#### 4. Regeneración urbana y ambiental:

- La alternativa 1 sólo propone regenerar la zona de la Plaza de la Cruz, con la Unidad de Actuación UA-TM1. Esta alternativa continúa permitiendo que la regeneración mantenga la espontaneidad actual.
- En las alternativas 2 y 3, sin embargo, se prevén propuestas más encaminadas a la regeneración urbana, dando más dinamismo e inmediatez a la ejecución, por medio de la sustitución de la Unidad de Actuación de iniciativa privada por una intervención expropiatoria de los terrenos.

#### 5. Patrimonio arquitectónico:

- En las cuatro alternativas se contempla la conservación de los edificios catalogados del Plan General, en su mayoría situados en el entorno de la Plaza y la Iglesia, y de la Carretera General.
- Las alternativas 2 y 3, además, proponen la intervención de la mejora de las condiciones de estas edificaciones, ampliando las alternativas de uso y promoviendo la rehabilitación para los que están en mal estado, evitando el peligro de convertirse en edificios ruinosos.

#### 6. Norma residencial:

- La Norma residencial se conserva como Bh2/Bh3 en todas las alternativas, aunque en la alternativa 1 se contempla la también en determinadas zonas la Bh3/Bh4, para consolidar las alturas existentes.
- En las alternativas 2 y 3, se introduce una ordenanza con recomendaciones de composición de fachadas, grupos de fachadas que en su conjunto presentan interesantes valores compositivos a conservar.
- Es en la alternativa 3 donde hay mayor definición de alturas en función de la topografía y desniveles entre calles, permitiendo 3 plantas en la toda la zona de la Carretera General, y una distribución de alturas de 2 y 3 plantas en las demás calles, según la parcela en cuestión de frente a la calle a mayor cota o a la menor de las que bordean la manzana, respectivamente. En la zona que rodea la cima de la Montañeta se establecen 2 plantas en general.



## 7. Viabilidad técnica y económica:

- Las 4 alternativas mantienen el principio de la viabilidad técnica y económica, aunque presentan diferencias importantes entre una y otra.
- En todas ellas es necesaria la inversión pública, siendo la alternativa 2 la que más inversión precisa debido al mayor volumen de intervención; le siguen, en orden de mayor a menor, la 3, la 0 y la 1.
- Serán las alternativas 2 y 3 las que exijan mayor esfuerzo inversor y técnico, al plantear propuestas de más envergadura que la 0 y la 1.
- En cualquier caso, la alternativa 3, es la que presenta un mayor equilibrio técnico y económico frente a las otras alternativas, teniendo en cuenta los objetivos a lograr.

### **7.1.7 Valoración del comportamiento de las alternativas en relación al sistema territorial municipal**

Las alternativas propuestas en este Plan Especial han sido planteadas en base a una serie de criterios relacionados con el posible comportamiento del ámbito en el sistema territorial del municipio de Las Palmas de Gran Canaria, adaptándose en mayor o menor medida, a los aprovechamientos del suelo y elementos espaciales preexistentes:

- Criterio 1. Necesaria definición de actuaciones urbanas viables y de coste financiero asumible.
- Criterio 2. Mayor coherencia en la formalización de la ordenación urbanística respecto al objetivo estructural determinado en el Plan General sobre la mejora y potenciación del paisaje como elemento identificativo del entorno y el municipio. Potenciación de las estrategias de conservación, regeneración y promoción de los valores medioambientales de marcada identificación cultural y de las de rehabilitación del paisaje urbano degradado como premisas para la optimización de la calidad de vida.
- Criterio 3. Previsión de una mayor eficacia del suelo urbanizado preexistente en la satisfacción de necesidades edificatorias y dotacionales a corto y medio plazo.
- Criterio 4. Intensificación de la compartición equilibrada y sostenible del territorio entre los distintos usos y actuaciones permitidos.

- Criterio 5. Prevención de la degradación ambiental mediante la determinación normativa de una estricta justificación en el consumo y uso público del espacio en el suelo urbanizado y de sus valores de patrimonio cultural y paisajístico.

Las alternativas parten de una base primordial definida en la potencial integración de los usos del suelo a las características locales del entorno, en sus aspectos paisajísticos e histórico-patrimoniales, de modo que se persigue la estricta minimización de la alteración de estos aspectos derivado de la gestión urbanística y normativa posterior y de las actuaciones susceptibles de desarrollarse.

Los aspectos anteriores relacionados con los principios básicos de integración ambiental tienen un apartado que es básico en la concepción de los usos del suelo como capítulo fundamental en el desarrollo social y económico de Las Palmas de Gran Canaria, de modo que se reducen las posibilidades de un ineficaz consumo de espacio.

El análisis de las alternativas desde el punto de vista medioambiental representa la esencia básica del conjunto de la ordenación, de modo que la valoración de la incidencia o impacto de ésta, advertida en el Documento Ambiental Estratégico, asume cada una de los modelos alternativos como viables técnicamente en un escenario concreto de desarrollo sostenible.

Así, los criterios de valoración pueden identificarse en función de los siguientes aspectos:

- Las alternativas ordenadas se vinculan en todos los casos a un modelo de ordenación para el que se valora una incidencia medioambiental con grado de “No Significativo” atendiendo a los distintos parámetros medioambientales de análisis, a las características del patrimonio cultural y a la configuración paisajística.
- Las alternativas 0 y 1 no suponen transformaciones del espacio urbano del Casco Histórico de Tamaraceite más allá de las que puedan derivarse con signo negativo de la continuidad de la dinámica ordenancista actual, donde el inmovilismo y el deterioro pueden provocar afecciones más o menos significativas al paisaje urbano, al patrimonio construido y al bienestar y salubridad del ecosistema humano a través de la incidencia negativa que genera la continuidad del actual sistema de movilidad y la no intervención en la creciente degeneración del espacio edificado.
- Las alternativas 2 y 3 presentan propuestas de actuación coincidentes en desarrollar acciones que ordenen el actual desarrollo urbanístico del barrio desde una perspectiva de sostenibilidad ambiental mucho más marcada, contemplando la peatonalización, la revegetación, la extensión del ajardinamiento, la rehabilitación del patrimonio edificado, el mantenimiento del paisaje urbano tradicional y el incremento de dotaciones,

equipamientos y Espacios Libres que sirvan a las actividades al aire libre y el esparcimiento de la población.

- La alternativa 3 da continuidad al trazado urbano existente priorizando la apertura de vías que conecten los anillos concéntricos que conforman las calles Paseo de Los Mártires, Jacob y la carretera GC-300, disminuyendo las áreas de afección y manteniendo de manera mayoritaria los trazados y anchos de vías existentes.
- Frente a la ampliación general de la trama viaria interna planteada en la alternativa 2, en la alternativa 3, el tratamiento es mucho más puntual y menos invasivo, repercutiendo en las centralidades creadas en relación a las vías principales.
- En lo que respecta al sistema de Dotaciones, Equipamientos y Espacios Libres, la alternativa 2 presenta una superficie mayor destinada a dotaciones, configurando una gran actuación emblemática en el espacio superior de la Plaza de la Cruz y transformando los espacios interiores del barrio en extensión e intensidad.
- En la alternativa 3, la actuación dotacional de la Plaza de la Cruz se reduce en tamaño con respecto a la alternativa 2, siendo más selectiva a la hora de utilizar los vacíos urbanos para dotaciones, Espacios libres y aparcamientos.

Se contempla también el tratamiento de la Carretera General como zona comercial abierta, y su reurbanización para ordenar elementos urbanos, paradas de guaguas, zonas de accesibilidad y zonas de aparcamientos.

### **7.1.8 Alternativa seleccionada y aspectos a tener en cuenta en la ordenación**

En virtud de lo expuesto en los apartados anteriores, las alternativas que se consideran más adecuadas a los objetivos previstos son la alternativa 2 y su variante moderada, la alternativa 3. Ambas se caracterizan por la consolidación de la trama urbana en anillos concéntricos, fruto de la prolongación de los existentes, a los que convergen vías radiales transversales que completan el sistema de movilidad, adaptándose en lo posible a la realidad edificada.

Se opta por la variante más moderada, la alternativa 3, que contempla todos los aspectos de la 2 y además optimiza la utilización del suelo, teniendo por ello más posibilidades de éxito. Esta alternativa resuelve las deficiencias detectadas en las conclusiones de los documentos de análisis y diagnóstico, sobre todo aquellos relativos a la accesibilidad y la movilidad, la regeneración ambiental, la creación de dotaciones, aparcamientos y Espacios Libres y la sostenibilidad económica y técnica de las propuestas, destacando los siguientes puntos, que

concretan el espíritu de esta alternativa, y que serán los que deban tenerse como modelo y base para la ordenación propuesta:

- Trata de adaptar la edificación a la topografía dominante en el lugar, con la Norma Zonal BH2/BH3, en función de la topografía y desniveles entre calles, tratando de homogeneizar alturas y volumetrías, procurando evitar medianeras vistas.
- Mantiene el trazado de la red viaria consolidando las conexiones en anillo y la accesibilidad horizontal.
- Plantea propuestas razonables y con posibilidades de éxito, por su adaptación a la trama urbana existente y nueva, aprovechando los vacíos urbanos y evitando expropiaciones traumáticas de viviendas.
- Consolida el Espacio Libre con aparcamientos de la Plaza de La Cruz, generando una nueva centralidad que contribuye a dotar de actividad y conectividad las cotas más altas del barrio.
- Potencia la Carretera General como zona comercial abierta, mediante su reurbanización, la dotación de aparcamientos y la mejora de la accesibilidad.
- Propone intervenciones que no suponen renunciar al carácter tradicional del barrio, que no dañan la idiosincrasia de la comunidad, ni la singularidad de la trama urbana característica, que se desarrolla en anillos y conexiones verticales con escaleras y pasadizos.
- Conserva la Carretera General y el Paseo de Los Mártires como vías estructurantes, con su carácter de ejes vertebradores de la actividad vecinal y comercial, y de las distintas conexiones del interior del ámbito.
- La propuesta tiene poca significación en lo que respecta a su afección a las condiciones medioambientales existentes, procurando, en todo caso, generar un paisaje integrado en el entorno.

En definitiva, es una alternativa de planeamiento que cumple las directrices emanadas del Plan General, pero además introduce nuevas intervenciones que contribuirán al desarrollo urbanístico adecuado y a la mejora de la calidad de vida de los habitantes del barrio, justificándose su elección en su idoneidad y adaptación positiva con respecto a los parámetros medioambientales que establece la Evaluación Ambiental Estratégica y a los objetivos y criterios de ordenación marcados por este Plan Especial.

## 7.2. AJUSTES EN LA DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

En el apartado A.c) del artículo 136 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, *del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias*, relativo a la Ordenación urbanística estructural, se establece que la delimitación de suelo urbano consolidado y no consolidado “podrá ser reajustada al establecerse la correspondiente ordenación pormenorizada, siempre que se justifique de modo expreso la decisión adoptada en consideración a la realidad preexistente”.

Con el fin de obtener con una adecuada representación gráfica del ámbito, siendo conscientes de que la cartografía del Plan General debía ser chequeada para adaptarla en lo posible a la realidad existente, se ha procedido a la actualización cartográfica, proceso que se ha llevado a cabo combinando:

- Las capas vectoriales MASA y PARCELA en formato shape de la Sede Electrónica del Catastro publicadas en febrero de 2018.
- La cartografía oficial suministrada por GRAFCAN y que forma parte de la Base Cartográfica Municipal del año 2016. Con las siguientes características:
  - o Sistema de Referencia ITRF93
  - o Elipsoide WGS84
  - o Red Geodésica REGCAN95 (versión 2001)
  - o Sistema de proyección UTM Huso 28
  - o Altitudes referidas al nivel medio del mar determinado en cada isla.
- Otras fuentes utilizadas para representar detalles que no aparecen en las bases de datos gráficas citadas anteriormente han sido:
  - o Google maps
  - o IDECanarias
  - o Ortofoto del año 2018 de GRAFCAN de 25cm/pixel

Como consecuencia de esta normalización cartográfica, se ha planteado la necesidad de modificar ligeramente el ámbito de planeamiento en las zonas en las que algún elemento relevante, especialmente el parcelario, se ve cortado o excluido del ámbito, o en los casos

en que el límite no se ajusta a los elementos planimétricos que originalmente se han usado como referencia para establecer dicho límite (muros, escaleras, viales, etc.).

Así pues, en reconocimiento de la realidad existente, se ha producido a realizar en el límite las modificaciones puntuales que se indican en el siguiente gráfico, en el que aparecen señaladas con un código alfanumérico que indica el tipo de modificación a la que corresponde cada tramo, siendo A los tramos en los que aumenta la superficie con relación al ámbito original y D, los tramos en los que disminuye. La superficie modificada y el porcentaje del ámbito que representa se pormenorizan en la tabla que acompaña al gráfico.



Modificación	Código	Área (m <sup>2</sup> )	Porcentaje (%)
Aumento de superficie	A01	187,63	0,13
Aumento de superficie	A02	190,05	0,13
Aumento de superficie	A03	70,31	0,05
Aumento de superficie	A04	43,3	0,03
Aumento de superficie	A05	14,55	0,01
Aumento de superficie	A06	9,84	0,01
Aumento de superficie	A07	145,13	0,10
Aumento de superficie	A08	19	0,01
Aumento de superficie	A09	181,75	0,13

Aumento de superficie	A10	379,32	0,27
Aumento de superficie	A11	1,29	0,00 <sup>2</sup>
Aumento de superficie	A12	103,54	0,07
Aumento de superficie	A13	35,67	0,03
Aumento de superficie	A14	22,11	0,02
Aumento de superficie	A15	14,75	0,01
Aumento de superficie	A16	118,07	0,08
Aumento de superficie	A17	39,45	0,03
Aumento de superficie	A18	37,51	0,03
Aumento de superficie	A19	83,15	0,06
Aumento de superficie	A20	89,06	0,06
Aumento de superficie	A21	5,73	0,00
Disminución de superficie	D01	0,47	0,00
Disminución de superficie	D02	16,98	0,01
Disminución de superficie	D03	16,28	0,01
Disminución de superficie	D04	0,88	0,00
Disminución de superficie	D05	3,36	0,00
Disminución de superficie	D06	0,14	0,00
Disminución de superficie	D07	1,91	0,00
Disminución de superficie	D08	98,86	0,07
Disminución de superficie	D09	2,62	0,00
Disminución de superficie	D10	5,31	0,00
Disminución de superficie	D11	0,28	0,00
Disminución de superficie	D12	48,97	0,03
<b>Diferencia de superficie del ámbito 2012-2021 como consecuencia de la modificación del límite</b>		<b>1.595,18<sup>3</sup></b>	<b>1,12</b>

El ámbito del API 08 del PGO-2012 tiene una superficie de 142.397,56 m<sup>2</sup>; mientras que, como resultado de la actualización cartográfica expuesta, el ámbito ha pasado a tener una superficie de 143.992,74 m<sup>2</sup>, es decir, la superficie se amplía en 1.595,18 m<sup>2</sup>, lo que representa tan sólo el 1,12 %, un porcentaje ínfimo en relación a la superficie total del

<sup>2</sup> Los aumentos o disminuciones de la superficie del ámbito muy pequeños suponen un porcentaje de cambio en relación a la superficie total muy pequeño, inferior al 0,01%, por lo que simplemente se les da valor 0 y no se consideran en la sumatoria.

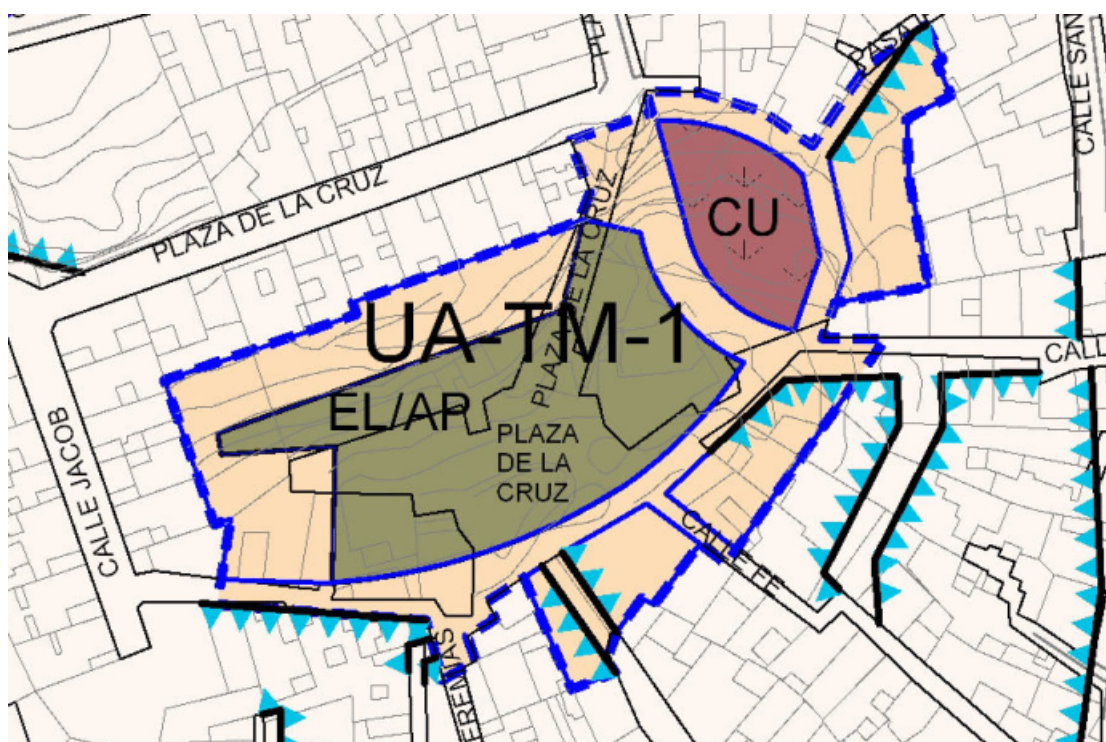
<sup>3</sup> La sumatoria de las superficies que aumentan y las que disminuyen da como resultado aumento de superficie de 1.595,18 m<sup>2</sup>.

ámbito, y en todos los caso, consecuencia del reconocimiento de la realidad existente, dando cumplimiento así al apartado A.c) del artículo 136 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, *del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias*.

### 7.3. CLASE Y CATEGORÍA DEL SUELO

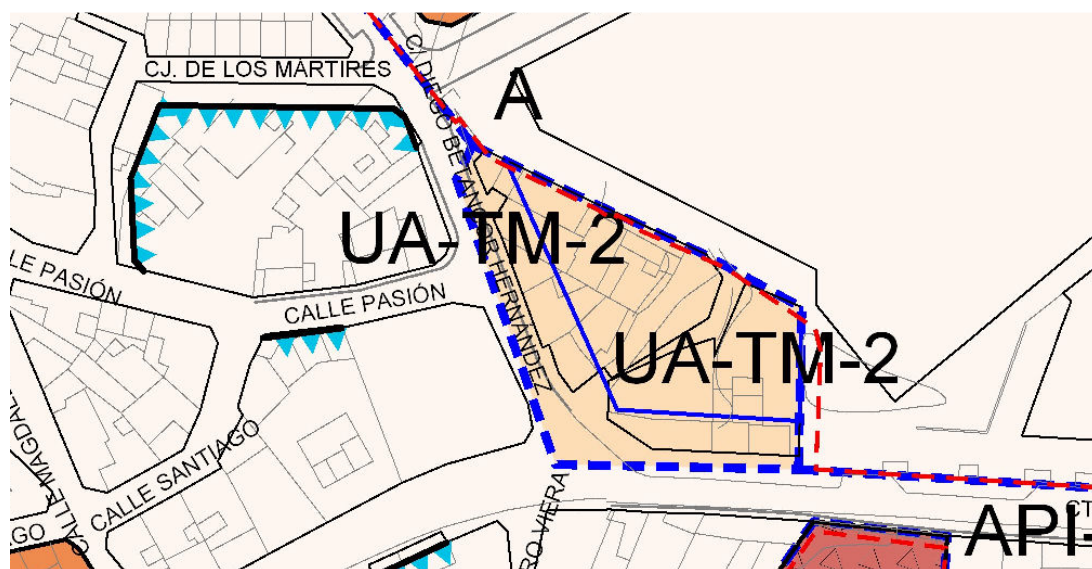
En la ficha API-08 "Plan Especial de Reforma Interior del Casco Histórico de Tamaraceite", el Plan General vigente (PGO-2012) establece la clase y categoría de suelo correspondiente al ámbito que se está ordenando, atribuyéndole la clase de "Suelo Urbano en la categoría de Urbano Consolidado con áreas de Suelo Urbano No Consolidado por la Urbanización".

Aunque la mayor parte de la superficie del ámbito es suelo urbano consolidado, en el Plan de 2012 se señalan dos zonas como suelo urbano no consolidado: las unidades de actuación UA-TM-1 y UA-TM-2. La primera de estas unidades, la UA-TM-1, situada en la Plaza de la Cruz, en la cúspide de la Montañeta, fue delimitada inicialmente por el Plan Especial aprobado en 1993, pues en su momento se consideró que la estructura urbana se modificaba lo suficiente para necesitar la reurbanización propia de las áreas urbanas no consolidadas. La segunda unidad de actuación, la UA-TM-2, situada en la confluencia de la Carretera General con la Calle Diego Betancor Hernández, fue añadida con posterioridad, a partir de la redacción del Plan General de 2005, al entenderse que requería de la gestión propia de esta categoría de suelo urbano.



UA-TM-1. Plaza de la Cruz





UA-TM-2. Carretera Gral. – Calle Diego Betancor

El Plan General de ordenación de Las Palmas de Gran Canaria aprobado en el año 2012 no introdujo modificaciones reseñables en las fichas de ámbitos diferenciados, más allá de las propias de la adaptación a la legislación vigente, y en la mayoría de los casos simplemente se limitó a recoger las determinaciones heredadas de los planes anteriores. Este fue el caso de la ficha API-08, en la que se asumieron las Unidades de Actuación preexistentes sin plantearse si eran el instrumento de gestión adecuado para las zonas delimitadas y si estos suelos realmente eran no consolidados. Se mantuvo la distinción de las dos áreas como Unidades de Actuación.

Sin embargo, con el paso del tiempo ha quedado patente que la gestión de estas unidades resulta especialmente complicada debido a la nula iniciativa privada, de forma que ambas han permanecido sin ejecutarse hasta la actualidad, lo que ha derivado en su abandono y degradación. Para corregir esta situación se entiende necesario el análisis de la categoría asignada a estos dos ámbitos y/o la reconsideración de su sistema de gestión, planteando actuaciones de ejecución directa, o actuaciones que permitan a la Administración Local tomar la iniciativa de la gestión y la ejecución.

Con respecto a la UA-TM-1, los terrenos que integran esta Unidad de Actuación responden a la definición de la clase de suelo urbano incluida en el artículo 46 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, *del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias*, tal como así señala el Plan General en vigor; y su categorización como suelo urbano no consolidado parece acertada, al no cumplir con los servicios urbanísticos mínimos exigidos en el artículo 47 de la referida Ley para los suelos urbanos consolidados, esto es, pavimentación de calzadas, encintado de aceras y alumbrado público. La estructura urbana de la zona se modifica lo suficiente para necesitar la reurbanización propia de las áreas urbanas no consolidadas. Pero si bien la clase y la categoría asignadas al suelo son adecuadas, es un hecho evidenciado por el estado actual de estos terrenos que la gestión propuesta por el

planeamiento vigente no ha resultado eficaz. No ha existido interés o simplemente capacidad de puesta en acción de los propietarios, ni han surgido agentes externos interesados en el desarrollo de la gestión, de manera que la zona en la actualidad sigue sin estar urbanizada, en un lamentable estado de abandono. En consecuencia, se propone un cambio en el sistema de gestión, pasando a establecer el sistema público de expropiación, que permitirá a la Administración Local acometer esta actuación, tan importante para el adecuado desarrollo del barrio.

Con respecto a la UA-TM-2, debe señalarse que su delimitación como Unidad de Actuación en el Plan General de 2005 no se produjo por su condición de suelo urbano no consolidado, pues no lo era, como se explicará más adelante; sino con el fin de asignar a la zona un tipo de gestión propia de los suelos urbanos no consolidados, que se consideró podría facilitar la ejecución de las determinaciones de ordenación –consideración errónea vista la inacción y el abandono al que se ha visto abocada la zona hasta la actualidad-.

La categoría de los terrenos en cuestión como urbano consolidado es fácilmente demostrable: la zona es una única manzana completamente inserta e integrada en una trama urbana consolidada que cuenta -y contaba ya cuando se delimitó como Unidad de Actuación- con todos los servicios conforme a la definición reglada de suelo urbano consolidado establecida en la Ley, precisando tan sólo de intervenciones similares a las que se plantean en otras áreas de suelo urbano consolidado del municipio, y en el propio ámbito API-08, donde se realizan numerosas obras sobre el viario que suponen cambios en la definición de manzanas y ejecución de tramos inexistentes, manteniendo la categoría de suelo urbano consolidado, al entenderse que son tan sólo actuaciones puntuales (como la ejecución del tramo de la calle Jacob que la conecta con San Benito RP02; o la ejecución de la nueva vía rodada en el enlace con la antigua carretera de San Lorenzo RS04, por poner dos ejemplos). El suelo delimitado por el Plan General en vigor como UA-TM-2 cuenta con pavimentación de calzadas, encintado de aceras y alumbrado público, y no se modifica la estructura urbana existente; la actuación propuesta tan sólo plantea, en relación a la urbanización, cambios en la definición de las alineaciones: ensancha la acera hacia la Carretera General y hacia Diego Betancor Hernández (pavimentadas y con pleno servicio de alumbrado) y genera un espacio privado trasero al este de la manzana para ampliar la distancia hacia la parcela de los bloques colindantes, evitando generar medianeras hacia éstos. La actuación prevista para esta zona puede considerarse una simple intervención de mejora de la urbanización existente, no una reestructuración de la misma. En consecuencia, se asume para este suelo la categoría de suelo urbano consolidado.

En cuanto a la ejecución de las determinaciones que se plantean para esta zona, el equipo redactor sigue considerando que debe hacerse conjuntamente para toda la manzana, por su estratégica ubicación en el ámbito y por el mal estado en que se encuentran las edificaciones que en la actualidad conforman la manzana. Se propone una Actuación de

Dotación que permitirá, en la línea de lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 47 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, *del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias* (LSENPC), una gestión propia de los suelos urbanos no consolidados, con reparcelación y obtención de suelos para uso de Espacio Libre Público.

En definitiva, el presente Plan Especial considera todo el ámbito delimitado como API-08 por el Plan General vigente como suelo urbano consolidado, excepto la zona señalada como UA-TM-1, que permanece como suelo urbano no consolidado, pero cuya gestión pasa a ser pública por expropiación. La antigua UA-TM-2 pasa a ser considerada suelo urbano consolidado, gestionado por medio de la Actuación de Dotación AD-TM-1, según lo estipulado en la sección 3 del capítulo IV de la LSENPC.

Las categorías de suelo definidas por el presente Plan Especial se pueden ver en el plano de ordenación O.02 *Clases y Categorías de suelo*.

### 7.3.1 Ajustes en el límite de la UA-TM-1

El *Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias*, aprobado por DECRETO 183/2018, de 26 de diciembre, permite el ajuste del límite de las unidades de actuación, según dispone en su artículo 20, *Alteración de las unidades de actuación*:

“1. La alteración de la delimitación de una o más unidades de actuación requerirá la modificación del planeamiento de ordenación que las haya establecido en el supuesto que, como consecuencia de la redelimitación se desvirtúe sustancialmente la ordenación prevista o se altere el aprovechamiento medio del respectivo sector o ámbito más de un 15%.

2. En el supuesto que la redelimitación de la unidad de actuación no exceda del 5% de la superficie del ámbito delimitado por el planeamiento se llevará a cabo con los condicionantes impuestos en el artículo 18 anterior.”

El artículo 18 al que se hace referencia cita lo siguiente:

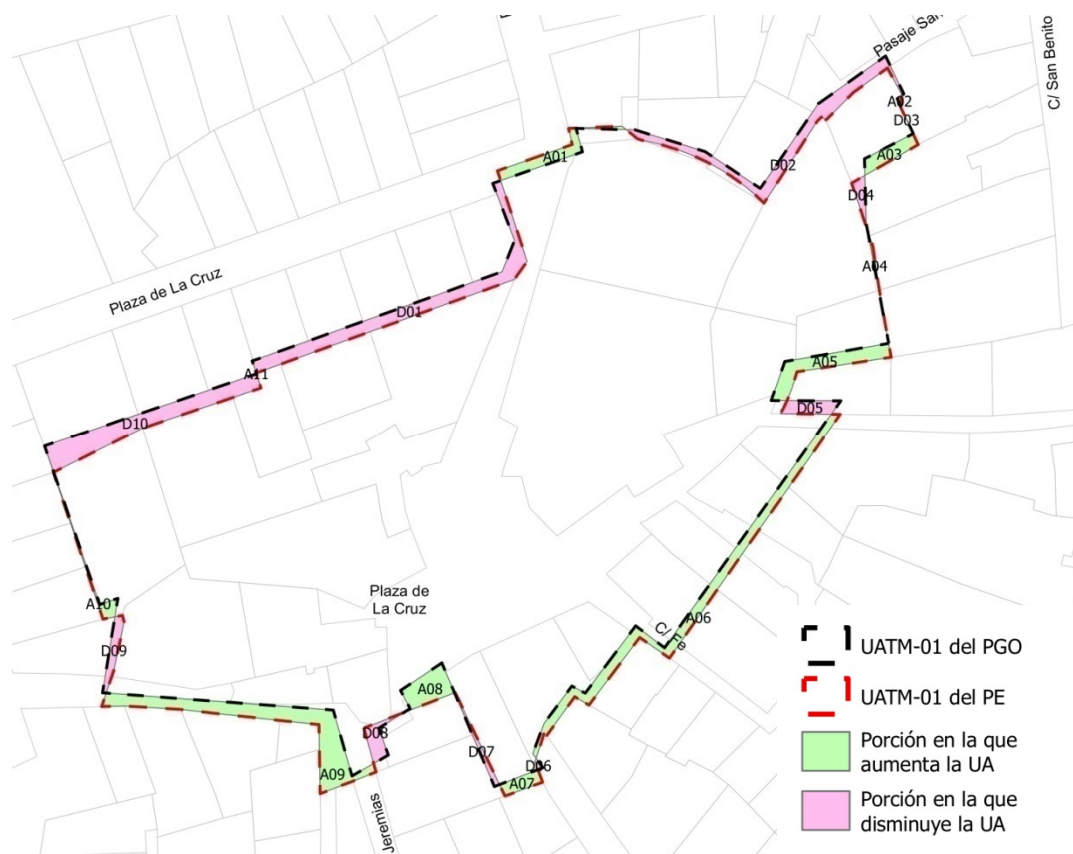
“7. Los instrumentos de gestión que desarrollen la unidad de actuación podrán realizar reajustes puntuales que no supongan una variación mayor del 5% de la superficie del ámbito delimitado por el planeamiento, sin que ello se considere modificación del mismo, cuando se deriven de una medición más precisa de las fincas incluidas en el ámbito, o se justifiquen por nuevos datos sobre la estructura de la propiedad o bien por exigencia de la definición o modificación del trazado y características del sistema viario general o local. En este caso, al suelo excluido se le asignará la clasificación, categorización, calificación y aprovechamiento urbanístico medio, que ostente el suelo colindante en el que se integra, en el supuesto de que este ostentara la clasificación de urbano o urbanizable. Si el suelo colindante al que se integra la parte excluida fuera rústico, tendrá el régimen jurídico de esta clase y categoría de

suelo, salvo que el suelo excluido cuente con los servicios urbanísticos propios del suelo urbano.

8. Solo se admitirán los reajustes mencionados en el número anterior cuando con ello se facilite la gestión urbanística, no se desvirtúe la ordenación prevista en la actuación urbanística y el resultado no perjudique sustancialmente a los propietarios afectados. Tales condicionantes deberán justificarse suficientemente en el instrumento de gestión que contenga los citados reajustes, que surtirán efecto con la aprobación de este.”

El Plan Especial ha procedido a la realización de ciertos ajustes en la delimitación de la Unidad de Actuación. Estos ajustes se deben a dos factores:

1. La necesidad de adaptar la forma de la Unidad de Actuación a la nueva cartografía utilizada. Los ajustes realizados por este motivo son los que se indican en el gráfico que se muestra a continuación:



Como se puede observar, estos ajustes responden a la necesidad de asumir el parcelario de referencia y, en general, los aumentos de superficie compensan a las disminuciones.

2. La consideración puntual de que el cambio de límite en una zona determinada contribuirá a mejorar la ordenación y a facilitar con ello la gestión urbanística. Los ajustes realizados por este motivo son los que se indican a continuación:

- a) Encuentro de la calle Jeremías con la Plaza de La Cruz:



PGO-2012



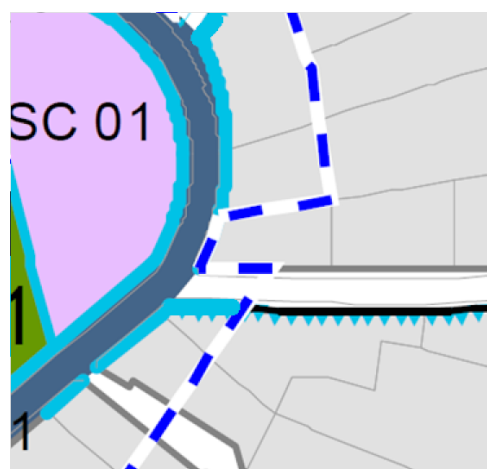
Plan Especial

En la confluencia entre la calle Jeremías y el peatonal existente al oeste del mismo quedaba una parcela residencial residual que no permitía resolver adecuadamente el encuentro. Se ha replanteado la intersección de las dos vías abriéndola hacia la plaza de La Cruz en un encuentro más amplio, aportando seguridad y legibilidad a los recorridos y consiguiendo una mejor formalización de las manzanas.

- b) Fachada a la Plaza de La Cruz en el encuentro con la calle Caridad:



PGO-2012



Plan Especial

La ejecución de la unidad de actuación UA-TM-1 garantiza la formalización de una nueva fachada edificatoria hacia el espacio dotacional que se ha planteado en la

Plaza de La Cruz, lo que resulta de especial interés teniendo en cuenta que este espacio pretende ser el principal Espacio Libre del barrio. Todas las parcelas que dan frente a este espacio son, o bien edificaciones existentes con fachadas consolidadas o bien parcelas residenciales sin edificar que van a ser ejecutadas mediante la Unidad de Actuación. Todas excepto un solar en la calle Jeremías, que se ha considerado probable que se ponga en uso -por sus adecuadas dimensiones y el hecho de estar sin edificar- una vez comiencen a desarrollarse las actuaciones previstas, por lo que se ha dejado fuera; y una parcela residencial en uso que actualmente presenta medianera (con un par de huecos dispuestos sin criterio definido) hacia el Espacio Libre. Se ha optado por incluir parte de dicha vivienda en la Unidad de Actuación para regenerar la fachada en este punto, al considerar que esto contribuirá a mejorar las condiciones de la zona-.

La suma de todos los ajustes realizados en el ámbito y expuestos en este apartado suponen una modificación de la superficie del ámbito en 27 m<sup>2</sup>, pasando la Unidad de Actuación de los 5.978 m<sup>2</sup> que tenía en el Plan General de 2012 a 6.005 m<sup>2</sup> en el presente Plan Especial, es decir, se modifica un 0,45 % de la superficie total del ámbito.

En definitiva, la alteración de la delimitación de la UA-TM-1 es inferior al 5% establecido como máximo por el Reglamento y en ningún caso desvirtúa la ordenación prevista, introduciendo simplemente pequeños ajustes de mejora.

#### 7.4. ESTRUCTURA NORMATIVA

La estructura normativa que se ha planteado en el documento *Normativa y Ordenanza Estética* surge de la consideración de dos textos que han servido como referencia y punto de partida -el Plan General de Ordenación actualmente en vigor y el *Plan Especial de Reforma Interior del Casco Histórico de Tamaraceite* aprobado en 1993-, siempre pasado todo por el tamiz de las particularidades y las necesidades concretas detectadas en el barrio en la actualidad, recogidas a través del trabajo de campo y de las sesiones de participación ciudadana:

- El Plan General en vigor constituye el marco sobre el cual se estructura la normativa. Sus definiciones, su organización de usos y las condiciones generales establecidas para las distintas actividades sirven de soporte a las normas del Casco Histórico de Tamaraceite, que lo toma como referencia sobre la cual se trabajan las particularidades propias de este barrio. Además, este documento sienta ciertas bases del tipo de normativa a redactar, así, en la ficha API-08, se incluyen Directrices de Ordenación entre las que se dispone el "Establecimiento de una "ordenanza BH", cuyo objetivo es conseguir la adaptación de las nuevas edificaciones a la morfología tradicional y a las características

topográficas del barrio, evitando la tipología "salón y vivienda", en cumplimiento de las directrices contenidas en el "Catálogo", controlando el tamaño máximo de las parcelas y la altura de la edificación, tanto en fachadas como en los sucesivos escalonamientos que se produzcan, con el fin de evitar la aparición de muros ciegos vistos en los linderos testers."; y Modificaciones de Aplicación Directa, entre las que se ordena la redacción de un texto refundido del Plan Especial de 1993 y las determinaciones incluidas en la ficha API-08.

- El PERI del Casco Histórico de Tamaraceite, de 1993, constituye el documento base, la norma que hasta ahora ha regulado el ámbito y las actuaciones que se han ejecutado en él en las tres últimas décadas. Este Plan Especial ha servido de documento de reflexión, para tomar de él aquellos parámetros concretos que han resultado válidos y han repercutido positivamente en el ámbito y que, por tanto, pueden mantenerse en el nuevo documento Normativo.
- La ordenación concreta se ha diseñado a partir del diagnóstico del ámbito, en el que se han reflejado las necesidades y las potencialidades del barrio, que en el documento normativo se traducen en la propuesta de una determinada regulación de la red de conexiones, espacios públicos y edificaciones, con sus tipologías, volúmenes y usos.

A partir de estas consideraciones, el documento Normativo se ha estructurado en tres títulos -uno general, otro relativo a edificaciones calificadas como Dotaciones, Equipamientos y Espacios Libres y otro relativo a edificaciones y parcelas residenciales- además de una Ordenanza Estética:

- a) El Título I, *Disposiciones Generales (Capítulo único)*, concentra las determinaciones relativas a la identificación, tramitación, interpretación y validez del Plan Especial, además de dos artículos extensibles a todo el ámbito relativos a medidas ambientales y pautas generales de urbanización. Este Título se ha dividido en los siguientes artículos:
  - Artículo 1.1.1 Competencia
  - Artículo 1.1.2 Ámbito de este Plan Especial
  - Artículo 1.1.3 Vigencia
  - Artículo 1.1.4 Finalidad y contenido del Plan Especial
  - Artículo 1.1.5 Documentación e interpretación
  - Artículo 1.1.6 Medidas ambientales
  - Artículo 1.1.7 Pautas generales de urbanización

- b) El Título II, *Normas para las parcelas calificadas como Espacios Libres, Dotaciones y Equipamientos*, contiene las condiciones específicas que rigen aquellas parcelas del ámbito definidas por el carácter exclusivo de su funcionamiento, con actividades relacionadas con los usos “Espacio Libre” y “Dotacional y Equipamiento”, según la definición de estos usos contemplada en el Plan General en vigor. La normativa de cada capítulo se ha estructurado siguiendo un modelo similar al de cualquier norma del Plan General, en las que se establecen unas determinaciones generales y a continuación los parámetros tipológicos volumétricos y de uso. Se ha incluido, además, la regulación específica de ciertas parcelas que por sus especiales características requieren una norma diferente.

Atendiendo a las categorías de los usos dotacionales y de equipamiento del Plan General en vigor, se ha hecho distinción entre los Espacios Libres y los Servicios Comunitarios. Así, la estructura de este Título se ha planteado de la siguiente manera:

- Capítulo 2.1 PARCELAS CALIFICADAS
  - Capítulo 2.2 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO ESPACIO LIBRE
    - Artículo 2.2.1 Normas generales
    - Artículo 2.2.2 Normas particulares para los Espacios Libres (EL)
    - Artículo 2.2.3 Normas particulares para las parcelas señaladas como Espacio Libre /Aparcamiento (EL/AP)
  - Capítulo 2.3 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO SERVICIOS COMUNITARIOS
    - Artículo 2.3.1 Normas generales
    - Artículo 2.3.2 Parámetros tipológicos
    - Artículo 2.3.3 Parámetros volumétricos
    - Artículo 2.3.4 Parámetros de uso
- c) El Título III, *Normas para las parcelas residenciales*, determina las condiciones específicas que rigen aquellas parcelas del ámbito cuyo uso cualificado es el residencial, distinguiéndose la Norma Zonal BH, la Norma Zonal M y la Norma para edificaciones catalogadas.



Igualmente, la normativa de cada capítulo de este Título se ha estructurado siguiendo el modelo de cualquier Norma residencial del Plan General en vigor, en las que se establecen unas determinaciones generales y a continuación los parámetros tipológicos volumétricos y de uso. La estructura de este Título se ha definido de la siguiente manera:

- Capítulo 3.1 NORMA ZONAL BH CASCO HISTÓRICO DE TAMARACEITE
  - Artículo 3.1.1 Normas generales
  - Artículo 3.1.2 Parámetros tipológicos
  - Artículo 3.1.3 Parámetros volumétricos
  - Artículo 3.1.4 Parámetros de uso
- Capítulo 3.2 NORMA ZONAL M CASCO HISTÓRICO DE TAMARACEITE
  - Artículo 3.2.1 Normas generales
  - Artículo 3.2.2 Parámetros tipológicos
  - Artículo 3.2.3 Parámetros volumétricos
  - Artículo 3.2.4 Parámetros de uso
- Capítulo 3.3 NORMA PARA EDIFICACIONES RESIDENCIALES CATALOGADAS
  - Artículo 3.3.1 Normas generales
  - Artículo 3.3.2 Parámetros tipológicos
  - Artículo 3.3.3 Parámetros volumétricos
  - Artículo 3.3.4 Parámetros de uso

d) Por último, tal como se comentó al inicio de este apartado, se incluye con el documento normativo la *Ordenanza Estética*, cuyo objeto, según queda definido en el propio artículo 1.1.1 de dicha Ordenanza, es “la regulación de las condiciones estéticas y de ornato de los inmuebles y espacios públicos incluidos en el ámbito del Plan Especial del “Casco Histórico de Tamaraceite”; y su estructura es la siguiente:

- El Capítulo 1.1, *Consideraciones Generales*, simplemente es una introducción a la Ordenanza que define su objeto y ciertas especificaciones relativas a la aplicación de sus preceptos, en dos artículos:

- Artículo 1.1.1 Objeto
- Artículo 1.1.2 Aplicación
- El Capítulo 1.2, *Parámetros estéticos y compositivos para la edificación de uso residencial*, es un capítulo más técnico que representa el cuerpo central de la Ordenanza, pues recoge las determinaciones estéticas a aplicar en las parcelas con uso cualificado Residencial, que son la mayoría, estableciendo condicionantes a cumplir en las edificaciones con Norma Zonal BH, Norma Zonal M y las parcelas residenciales catalogadas (para estas últimas remite en su mayor parte al Catálogo del Patrimonio Arquitectónico Municipal, donde están inscritas). La organización de este capítulo es la siguiente:
  - Artículo 1.2.1 Actuaciones en los paramentos exteriores de la edificación
  - Artículo 1.2.2 Actuaciones en la cubierta
  - Artículo 1.2.3 Actuaciones en las medianeras
  - Artículo 1.2.4 Actuaciones en las fachadas
  - Artículo 1.2.5 Consideraciones relativas al cromatismo
  - Artículo 1.2.6 Consideraciones relativas a la composición de fachada
  - Artículo 1.2.7 Consideraciones relativas a los materiales de fachada
  - Artículo 1.2.8 Consideraciones relativas a los elementos antepuestos y sobrepuestos
- El Capítulo 1.3, *Parámetros estéticos y compositivos para las parcelas calificadas como Dotaciones, Equipamientos y Espacios Libres y otros espacios públicos* establece el marco estético a aplicar en las parcelas señaladas como Dotaciones y Equipamientos y las señaladas como Espacios Libres, haciendo distinción entre ambas categorías (e incluyendo junto a los Espacios Libres también las pautas a seguir para otros espacios públicos) en los siguientes artículos:
  - Artículo 1.3.1 Consideraciones relativas a parcelas calificadas como Dotaciones y Equipamientos
  - Artículo 1.3.2 Consideraciones relativas a Espacios Libres y otros espacios públicos

## 7.5. LA ORDENACIÓN DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS, DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES

Como ya se avanzó en el punto 7.1 de esta Memoria, relativo a la elección de alternativas, la puesta en uso de los solares y las parcelas en ruinas se impone como uno de los métodos más eficaces de regeneración del tejido edificatorio del Casco Histórico de Tamaraceite. Este barrio cuenta con un porcentaje importante de parcelas en estado de abandono, que actualmente se utilizan en muchos casos como vertederos de escombros y basura, y en ocasiones están mal valladas, resultando peligrosas y contribuyendo al declive progresivo del entorno. Por este motivo, el aprovechamiento de algunas de estas parcelas para la introducción de Equipamientos, Dotaciones y Espacios Libres se juzga interesante y casi fundamental para la regeneración del barrio, pues se eliminan, o al menos se reducen, los focos de insalubridad y peligro, al tiempo que se promueve el desarrollo social y económico de la comunidad (con especial repercusión en los colectivos vulnerables como ancianos, niños y personas con movilidad reducida), y se favorece la generación de un entorno inclusivo.

Así pues, la mayoría de las nuevas propuestas de Dotaciones, Equipamientos y Espacios Libres que incorpora este Plan Especial (ver planos de ordenación O.05 *Dotaciones, Equipamientos y Espacios Libres*) se ubican en parcelas en ruinas o solares vacíos, o parcelas ocupadas por infraviviendas, y solo en contadas ocasiones, en las que se ha considerado muy positivo por las condiciones particulares del entorno o los beneficios que genera para el barrio, se ha optado por ubicar estos usos en áreas con edificaciones en adecuadas condiciones de habitabilidad.

Es importante resaltar que no todas las parcelas en ruinas y solares vacíos que alberga el barrio son óptimos, por su ubicación y características, para la implantación de usos diferentes al residencial. En este sentido, la movilidad y la accesibilidad juegan un papel importante en la elección concreta de la ubicación de Dotaciones, Equipamientos y Espacios Libres. La vinculación de estos usos a las principales vías facilita su puesta en uso y el acceso a un mayor número de vecinos, generando comunidad, y favoreciendo la convivencia y el sentimiento de pertenencia al barrio. Con esta estrategia se dota al barrio de las cualidades de proximidad y comunidad propias de un espacio urbano inclusivo. La vinculación a las principales vías, además, confiere a las parcelas dotacionales y a los Espacios Libres el carácter de hitos de un territorio al que hace más dinámico y vital, facilitando la comprensión de la trama urbana, su legibilidad, de manera que el barrio se transforma en un entorno más seguro y cercano para sus habitantes. Pero la vinculación a las principales vías no es el único criterio de elección de las parcelas para albergar los usos dotacionales y los Espacios Libres, la elección también se justifica en cada caso por la intención de regenerar ambientalmente un entorno determinado, por su alto grado de deterioro o por la necesidad en la zona de reducir la densidad edificatoria o introducir un uso dotacional concreto.

Por lo tanto, como estrategia general en relación a las Dotaciones, Equipamientos y Espacios Libres se ha optado por ampliar la oferta de espacios destinados a estos usos, seleccionando para ello principalmente parcelas vacías o en abandono que estén vinculadas a las principales vías o que estén ubicadas en áreas que requieran regeneración ambiental. Estas nuevas parcelas dotacionales se suman a las parcelas existentes y a algunas ya contempladas en el planeamiento anterior a este Plan Especial que se han considerado de interés, conformando un conjunto de servicios de carácter local, interconectados a través de las principales arterias de la red viaria y destinados principalmente a mejorar la calidad de vida de los vecinos del barrio.

### 7.5.1 Dotaciones y Equipamientos

En relación a las clases y categorías del uso Dotacional y Equipamiento, se ha optado por introducir en la propuesta la clase que se entiende compatible y adecuada a las necesidades del barrio: la clase Servicios Comunitarios, pues los usos que se incluyen en esta clase están enfocados “a proveer a los ciudadanos servicios que hagan posible su educación, su bienestar y su salud, así como aquellos que proporcionen el enriquecimiento cultural y social propio de la vida urbana”<sup>4</sup>, actividades cuyo fomento favorece el desarrollo de un urbanismo inclusivo y la mejora de las condiciones sociales del barrio y de sus habitantes.

#### 1. Servicios Comunitarios (SC):

Con el fin de flexibilizar la asignación de los usos, para diversificar la oferta de actividades permitidas y garantizar de este modo que cada parcela se destina a las necesidades concretas de los vecinos de la zona en cada momento -necesidades que probablemente variarán a lo largo del tiempo durante la vigencia de este Plan Especial-, en los planos de ordenación no se han distinguido categorías dentro del uso Servicios Comunitarios, y en el documento normativo se establece una estructura de usos muy abierta, que permite alternar fácilmente entre Cultural, Sanitario, Servicios Sociales y Deportivo, e incluso Espacio Libre y Administración Pública, pudiendo optarse también, pero como usos autorizables, que requieren según el Plan General en vigor un Estudio de Incidencia Ambiental, a las categorías de Religioso y Educativo y a algunas otras categorías de la clase Servicios Públicos.

El Plan Especial señala cinco parcelas calificadas como Servicios Comunitarios, cuatro de las cuales la Norma regula por medio de artículos donde establece los parámetros tipológicos, volumétricos y de uso. Para el Servicio Comunitario SC 03, sin embargo, puesto que se trata de la iglesia de San Antonio Abad y el centro parroquial, de uso

<sup>4</sup> Definición de la clase Servicios Comunitarios recogida en el artículo 2.6.3 de las Normas pormenorizadas en vigor del Plan General.

exclusivamente religioso -y en el caso particular de la iglesia además incluida en el Catálogo Municipal de Protección- se plantea una normativa particular, en la que se señala lo siguiente:

- a) La iglesia de San Antonio, al ser una edificación catalogada, se regulará según lo establecido en la ficha ARQ-355 del Catálogo General Municipal de Protección del Patrimonio Arquitectónico de Las Palmas de Gran Canaria.
- b) El centro parroquial deberá mantener los parámetros urbanísticos existentes. Cualquier intervención sobre esta parcela deberá tener en cuenta la especial sensibilidad del entorno en que se ubica la edificación, de manera que se garantice la adecuada conservación y la puesta en valor de la iglesia y su entorno.
- c) El uso asignado a esta parcela es el religioso, no permitiéndose otros usos vinculados, complementarios o autorizables. Como alternativos se permiten los usos Servicios Sociales y Cultural, para la parcela del Centro Parroquial. Para la iglesia no se admiten los usos alternativos. Este último uso se permite porque la parcela estaba calificada como Servicios Sociales en el planeamiento vigente hasta el momento, no siendo de interés para este Plan Especial eliminar la posibilidad de este uso para dicha parcela, pues se integra bien en el entorno.

Las otras parcelas calificadas son:

- a) SC 01: parcela en la Plaza de La Cruz (junto al EL / AP 01). Parcela ya calificada en el planeamiento anterior, integrada en la UA-TM-1.
- b) SC 02: parcela entre las calles Jacob y Belén. Nueva propuesta de parcela calificada como SC.
- c) SC 04: parcelas en la calle Juan Medina Nebot (Centro Cívico Tamaraceite y AA. VV. "Aytamy" / Concejalía de distrito y Policía Local). Parcela ya calificada en el planeamiento anterior.
- d) SC 05: parcela en la Carretera General de Tamaraceite, 111 (Casa de La Cultura). Parcela ocupada por un Servicio Comunitario existente.

Para estas parcelas se regulan unos parámetros tipológicos que remiten a las alineaciones fijadas en el plano de ordenación O.04 *Alineaciones y rasantes*, posicionando la edificación en la medianera, de existir, o presentando fachada en el caso de dar frente a espacio público o Espacio Libre; también se exige, con el fin de favorecer

el urbanismo inclusivo, la garantía de acceso universal a las edificaciones calificadas como SC, al menos desde una de las vías a las que la edificación de frente (se promueven así las cualidades de los espacios urbanos inclusivos reseñadas en el artículo 6.2 de esta Memoria); y, por último, continuando con el criterio del Plan Especial de 1993, que también es de aplicación en otras áreas de la ciudad, sólo se exige chaflán en los edificios que conformen esquina de manzana con dos fachadas a vías de circulación rodada o donde sea necesario para homogeneizar formas con el resto de las esquinas que conforman un cruce de calles.

Los parámetros volumétricos solo limitan la altura, dejando la posibilidad de edificar el 100% de la parcela siempre y cuando se cumplan las condiciones mínimas de habitabilidad. Las condiciones de altura se pormenorizan parcela a parcela, con los mismos criterios considerados para las alturas en parcelas con Norma Zonal BH, entre las que se ubican. Es decir, se han dispuesto alturas máximas de dos y tres plantas hacia las vías o espacios públicos accesibles optando por las alturas menores en las cotas más altas de las manzanas o en pasajes muy estrechos, permitiendo escalonamientos para adaptarse al terreno. También se ha determinado la obligación de considerar la especial sensibilidad del entorno de determinadas parcelas, cuando éstas colindan o están en cercanía a edificaciones protegidas, de manera que se garantice la adecuada conservación y la puesta en valor de dichos edificios y su entorno.

Con todas las medidas expuestas se pretende que las parcelas dotacionales, en consonancia con su carácter local, queden integradas volumétricamente en el conjunto construido, manteniendo la imagen tradicional del barrio y evitando que se produzcan impactos visuales.

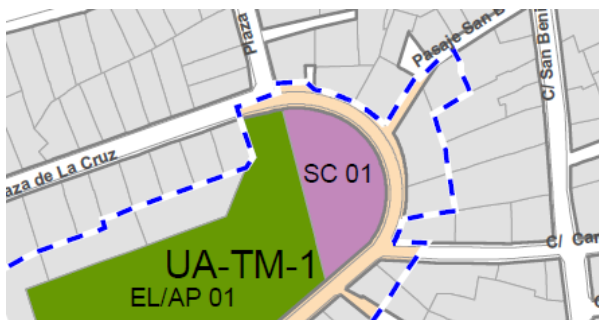
Los nuevos puntos propuestos para estas centralidades se han elegido teniendo en cuenta su relación con las principales vías, con el objetivo de dotarlas de actividad y facilitar el acceso de todos los vecinos a estas edificaciones (las vías principales cuentan con mejores condiciones para la movilidad y facilitan el diseño de un urbanismo más inclusivo).

También se prevé que, en los Espacios Libres, en especial en los Espacios Libres / Aparcamientos, se puedan ejecutar dotaciones complementarias a las estrictamente señaladas como SC en los planos de ordenación, incluyendo aparcamientos, lo que contribuye a diversificar las actividades que se desarrollan en el espacio urbano, favoreciendo la atención a las necesidades sociales de sus habitantes.

A continuación, se relacionan todos los Servicios Comunitarios (SC) propuestos en este Plan Especial con la justificación de la ordenación planteada:

**SC 01: parcela en la Plaza de La Cruz (junto al EL / AP 01)**

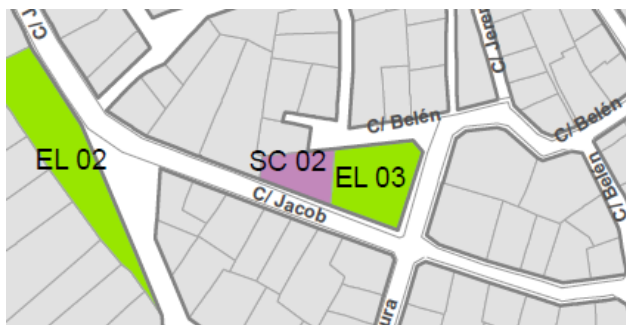
- Previsto en el planeamiento anterior (en la UA-TM-1).
- No ejecutado.
- El nuevo Plan Especial lo mantiene dentro de la UA-TM-1.



Parcela sin edificar situada en un enclave singular, en las cotas más elevadas del barrio, en una zona actualmente ocupada por solares vacíos y ruinas que ha quedado inacabada y representa un foco de insalubridad y abandono, por lo que requiere de una intervención urgente que dé continuidad al trazado viario y genere actividad y servicios para los vecinos de la zona. Se plantea la ejecución de un área dotacional constituida por un gran Espacio Libre y un edificio destinado a Servicios Comunitarios, con aparcamientos bajo rasante, conectados a una vía de borde, prolongación de las calles Jacob y Plaza de la Cruz. Se propone una edificación dotacional de uso flexible dentro de los dotacionales, de dos plantas de altura, en armonía con las edificaciones del entorno y con la topografía del terreno. Se exige especial atención a la integración de esta edificación con los nuevos Espacios Libres previstos en la zona. La actuación forma parte de la Unidad de Actuación UA-TM-1 de la Plaza de La Cruz.

**SC 02: parcela entre las calles Jacob y Belén**

- No previsto en el planeamiento anterior.
- No ejecutado.

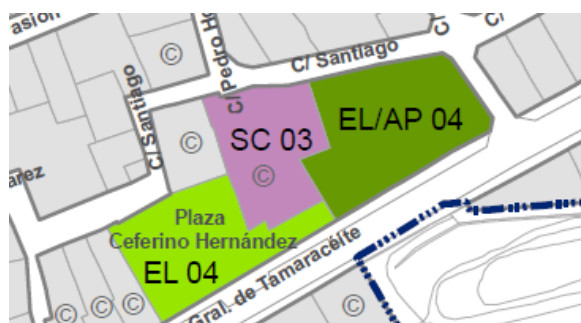


Parcela de propiedad municipal, edificada en parte, situada entre las calles Jacob y Belén. Actualmente alberga un Depósito de Emalsa en desuso, del que tan solo se realizan las tareas de mantenimiento periódicas para evitar la ruina. La parcela se encuentra en la confluencia de varias calles, entre ellas la calle Jacob, que este Plan Especial -al igual que se planteaba en el PGO-2012- propone como nuevo anillo viario principal, en apoyo en las cotas medias-altas del barrio a la estructura ya constituida por el Paseo de los Mártires y la Carretera General de Tamaraceite para la zona media-baja. La calificación de la parcela como Servicio Comunitario y Espacio Libre contribuirá a realzar la importancia de la vía generando un espacio de actividad en su recorrido. La

actuación, además, elimina el depósito de agua actual, que produce un gran impacto visual en el entorno. La edificación dotacional se propone en la esquina de la manzana, terminando de definirla, siguiendo las alineaciones de las vías existentes, con una altura de 3 plantas hacia la calle Jacob, en coherencia con la altura permitida para las parcelas residenciales colindantes.

**SC 03: parcelas religiosas junto a la Plaza Ceferino Hernández (Iglesia de San Antonio Abad y Centro Parroquial)**

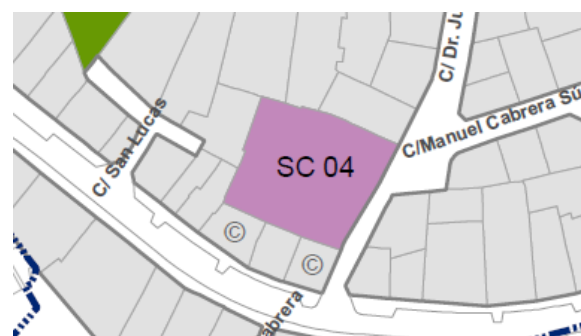
- Previsto en el planeamiento anterior.
- Ejecutado.



Son dos parcelas edificadas, de uso religioso: la Iglesia de San Antonio Abad, cuya regulación, al ser un edificio protegido, se remite al Catálogo General Municipal de Protección del Patrimonio Arquitectónico de Las Palmas de Gran Canaria (ficha ARQ-355); y el centro parroquial, edificio existente cuya edificabilidad, posición y demás parámetros urbanísticos actuales son adecuados para la parcela, por lo que la Norma se limita a consolidarlos. El planeamiento anterior ya señalaba estas parcelas como Dotación y Equipamiento, en las categorías de Religioso y Servicios Sociales respectivamente. El Plan Especial se limita a calificar ambas como Servicios Comunitarios, tal como se ha hecho con el resto de parcelas dotacionales y de equipamiento, señalándolas en la Norma con el uso Religioso que desarrollan.

**SC 04: parcelas en la calle Juan Medina Nebot (Centro Cívico Tamaraceite y AA. VV. "Aytamy" / Concejalía de distrito y Policía Local)**

- Previsto en el planeamiento anterior.
- Ejecutado.



Son dos parcelas edificadas, actualmente destinadas a uso socio-cultural: la parcela situada en la calle Dr. Medina Nebot, 3, destinada a Centro Cívico y Local de Asociación de Vecinos "Aytamy" y la parcela en Dr. Medina Nebot, 5, destinada a las oficinas Municipales del Distrito y Policía Local. El planeamiento anterior ya señalaba estas parcelas como Dotación y Equipamiento, en la categoría de Cultural. El Plan Especial se limita a calificar ambas como Servicios Comunitarios, tal como se ha hecho con el resto de parcelas dotacionales y de equipamiento.

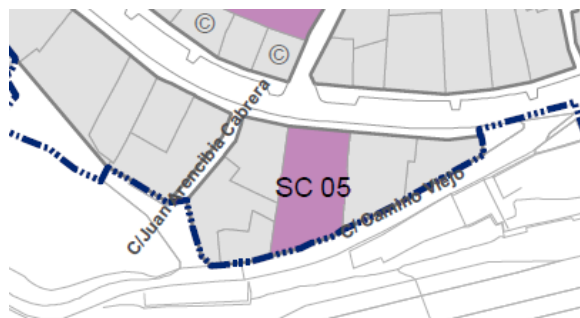


---

**SC 05: parcela en la Carretera General de Tamaraceite, 111 (Casa de La Cultura)**

---

- No previsto en el planeamiento anterior.
  - Ejecutado.
- 



Parcela con edificación existente, actualmente destinada a uso socio-cultural: Casa de La Cultura. El PGO-2012 señalaba la parcela como residencial, pero, puesto que el uso se ha consolidado y tiene buena acogida en el barrio, y que contribuye a la puesta en valor del entorno protegido y de la Carretera General de Tamaraceite, desde este Plan Especial se propone su calificación como Servicio Comunitario, en aceptación de la realidad existente.

---

En la tabla anterior, se puede observar que de las cinco calificaciones como Servicios Comunitarios incluidas en el nuevo Plan Especial, tres de ellas estaban recogidas en el PGO-2012 (SC 01, SC 03 y SC 04) -dos ejecutadas en la actualidad (SC 03 y SC 04)-; y de las otras dos, una es un dotacional existente (SC 05) y la otra se propone como uso de interés en contacto con el nuevo anillo viario de la calle Jacob en una parcela municipal ocupada en la actualidad un depósito de agua en desuso que causa impacto en el entorno (SC 02). La ejecución de los Servicios Comunitarios propuestos contribuirá a la regeneración del tejido urbano del barrio.

## 2. Servicios Públicos (SP):

No se califica ninguna parcela como Servicio Público, pero se permiten estos usos, por si en el futuro fuera necesario implantar alguno de las categorías que contempla esta clase de uso –en la línea de generar un abanico de usos posible bastante amplio que garantice en todo momento la atención a todas las necesidades de los habitantes del barrio-:

- En las parcelas calificadas como Servicios Comunitarios, se permiten las categorías de Seguridad y Protección, Justicia y Servicio de Correos y Telecomunicaciones como autorizables.
- En las parcelas calificadas con Norma Zonal M, se permiten todas las categorías del uso SP -excepto las no adecuadas en relación al uso cualificado- en plantas bajas, y las categorías de Administración Pública, Seguridad y Protección, Justicia, y Servicios de Correos y Telecomunicaciones como uso alternativo para toda la edificación.

- Para las parcelas calificadas con Norma Zonal BH, se permite la categoría Administración Pública, como uso complementario y alternativo.

### 3. Garaje-aparcamiento:

En el presente Plan Especial no se ha calificado ninguna parcela como Aparcamiento en edificio (AP), por considerarse que la tipología que exige este uso no se integraría fácilmente en el paisaje del Casco Histórico. Esto no significa en ningún caso que no se haya previsto la dotación de aparcamientos en el barrio, pues de hecho se ha previsto una amplia oferta de plazas de aparcamiento que complementen las existentes. En este sentido, la principal contribución del Plan Especial es la provisión de parcelas que se destinarán a EL/AP, cuya regulación se justificará en esta Memoria en el apartado correspondiente a Espacios Libres, pero que vienen al caso por tratar porque en ellas se obliga a destinar las plantas bajo rasante al uso Garaje-aparcamiento. Estas parcelas se distribuyen en función de las distintas zonas y cotas del barrio, con accesos desde las principales vías:



Además de lo expuesto, la recalificación de las vías existentes y la ejecución de nuevos tramos servirá de apoyo para la mejora de la red de aparcamientos en superficie, sobre lo que las Normas establecen (artículo 1.1.7 apartado 5.b):

“Se procurará ubicar zonas de aparcamiento en superficie en todas las vías rodadas, aprovechando los espacios residuales y los ensanchamientos, debiendo respetar un ancho mínimo de calzada de 3 metros en las calles de un solo sentido y de 6 metros en las de doble sentido (se prohíbe el estacionamiento de vehículos donde no se cumplan estas dimensiones).”

Por último, se permite este uso, como autorizable, en las parcelas residenciales con Norma BH y M, siempre que se demuestre su necesidad, idoneidad y adecuada integración mediante un Estudio de Incidencia Ambiental, en parcelas registrales mayores de 250 m<sup>2</sup>.

#### 4. Consideraciones finales:

Para finalizar este apartado, debe señalarse que, puesto que el Plan General en vigor es un marco de referencia del presente Plan Especial, para las parcelas dotacionales y los equipamientos, se atenderá a las definiciones y tipos establecidos para la Clase Servicios Comunitarios y para la clase Servicios Públicos en las Normas de Ordenación Pormenorizada de dicho instrumento urbanístico; y para todo lo no dispuesto en las Normas del presente Plan Especial, se cumplirán las condiciones particulares de estos usos igualmente recogidas en él.

### 7.5.2 Espacios Libres

La alternativa elegida, que sirve de modelo para la ordenación propuesta, tiene por táctica principal la utilización selectiva de los vacíos urbanos existentes para la ubicación de nuevos Espacios Libres y dotaciones, y para la ampliación de los viales, conexiones y accesos, partiendo de la propuesta que el PGO-2012. Así, en relación a los Espacios Libres, a los ya propuestos por el Plan General se suman nuevas parcelas, ubicadas en zonas estratégicas, aprovechando algunos de los vacíos urbanos -solares, parcelas en ruinas o parcelas muy degradadas ocupadas por infraviviendas- que abundan en el área. La selección de las ubicaciones concretas se ha condicionado a la conexión con las principales vías -de perfil preferiblemente horizontal-, para facilitar el acceso a la mayoría de los habitantes, y especialmente a personas con movilidad reducida, en adaptación a los criterios propios del urbanismo inclusivo y la perspectiva de género; así como a la mejora ambiental del entorno.

Entre las parcelas de Espacio Libre propuestas se distinguen dos tipos: Espacios Libres (EL) y Espacios Libres/Aparcamientos (EL/AP), diferenciando aquellas en las que únicamente se contemplan usos sobre rasante de aquellas que se combinan con usos de Garaje-Aparcamiento bajo rasante.

### 1. Determinaciones relativas a los Espacios Libres:

En primer lugar, en la Norma se han planteado una serie de determinaciones básicas en relación a los Espacios Libres, que los vinculan, en cuanto a definiciones y condiciones particulares, al Plan General en vigor. Además, entre estas determinaciones generales, se incluyen pautas que procuran asegurar la integración de los Espacios Libres en su entorno, su seguridad y confort, como la exigencia de garantizar la adecuada accesibilidad a las personas con movilidad reducida a todos los Espacios Libres, o su diseño inclusivo, acorde a los objetivos de la perspectiva de género, la introducción de elementos para la estancia, el descanso y el disfrute de los vecinos, la revegetación con especies afines al contexto territorial, la adaptación a la topografía o la obligación de realizar tareas periódicas de limpieza.

En segundo lugar, se han desarrollado unas normas particulares para cada uno de los Espacios Libres, que tienen por base los parámetros urbanísticos -tipológicos, volumétricos y de usos- que el Plan General en vigor prevé para las parcelas destinadas a este uso, pero adaptadas a las características particulares del barrio y de cada una de las parcelas. Siguiendo el mismo enfoque del Plan General en vigor, en el que se agrupan los Espacios Libres según su superficie, a grandes rasgos, se exige un porcentaje más alto de superficies ajardinadas y vegetación a las parcelas de mayor superficie, frente a lo que se demanda a las parcelas más pequeñas, donde la superficie pavimentada tendrá que superar el 60% del total (esta exigencia se impone también a la parcela EL 02 que, a pesar de ser de gran tamaño, se destinará a mirador); así como un reparto de edificabilidad complementaria permitida también a razón del tamaño de la parcela (a mayor superficie se permite mayor edificabilidad) y de la conveniencia de permitir otros usos en cada caso.

Las normas particulares de las parcelas destinadas a Espacio Libre se agrupan en el artículo 2.2.2 *Normas particulares para los Espacios Libres (EL)*, que contempla el siguiente grupo de parcelas (ver el plano de ordenación O.05 *Dotaciones, Equipamientos y Espacios Libres*):

### EL 01: Espacio Libre entre la calle Jacob y el Paseo de Los Mártires

- No previsto en el planeamiento anterior.
- No ejecutado.



Pequeña parcela situada entre dos de las vías de circulación horizontal más importantes del barrio: la calle Jacob y el Paseo de Los Mártires. El Plan General de 2012 y también el nuevo Plan Especial proponen una conexión rodada de ambas vías en este punto, por lo que se ha considerado de interés introducir un área de esparcimiento ligada a las mismas, con el fin de recalificarlas, aprovechando la existencia de un solar vacío. El Espacio Libre se resolverá a modo de plaza, con la obligación de pavimentar más de un 60% de su superficie, y con mobiliario urbano adecuado para el uso previsto, como bancos y elementos que produzcan sombra.

### EL 02: Espacio Libre en el encuentro de las calles Jacob y Nazaret

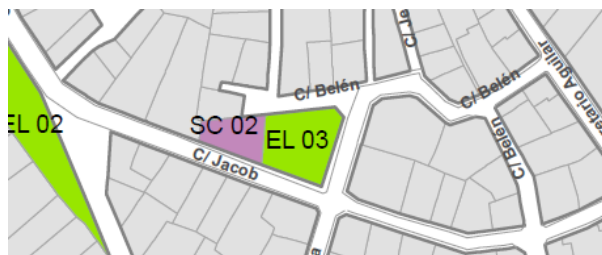
- Previsto en el planeamiento anterior.
- No ejecutado.



Parcela alargada (solar vacío) situada en la trasera de las viviendas que dan frente a la Carretera General entre las calles Jacob y Nazaret, en gran parte adquirida como patrimonio municipal de suelo. Se trata de un Espacio Libre heredado del PGO-2012, con grandes cualidades visuales, asociado a la calle Jacob, vía que el Plan Especial recalifica mediante intervenciones de apertura en determinados tramos, para convertirla en un nuevo anillo viario paralelo al Paseo de Los Mártires. Se propone crear en esta parcela el mayor mirador del barrio, con un proyecto que potencie las vistas desde este lugar, incorporando elementos de estancia y sombra y con una señalización adecuada que difunda su carácter de mirador urbano. Dadas sus dimensiones, se exige vegetación de gran porte y se permite edificar en la modalidad de quioscos, para usos Comercial, Recreativo-ocio (ambos usos) y/o Cultural. Se permite el Garaje-aparcamiento (bajo rasante), únicamente si se considerara conveniente para complementar la amplia oferta diseñada por este Plan Especial.

### EL 03: Espacio Libre entre las calles Belén, Amargura y Jacob

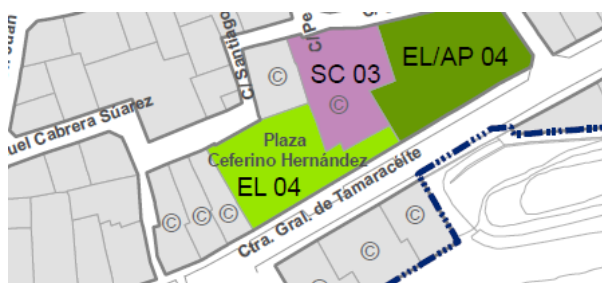
- No previsto en el planeamiento anterior.
- No ejecutado.



Parcela de propiedad municipal, edificada en parte, situada entre las calles Jacob y Belén. Actualmente alberga un Depósito de Emalsa en desuso, del que tan solo se realizan las tareas de mantenimiento periódicas para evitar la ruina. La parcela se encuentra en la confluencia de varias calles, entre ellas la calle Jacob, que este Plan Especial -al igual que se planteaba en el PGO-2012- propone como nuevo anillo viario principal, en apoyo en las cotas medias-altas del barrio a la estructura ya constituida por el Paseo de los Mártires y la Carretera General de Tamaraceite para la zona media-baja. La calificación de la parcela como Espacio Libre y Servicio Comunitario contribuirá a realzar la importancia de la vía generando un espacio de actividad en su recorrido. La actuación, además, elimina el depósito de agua actual, que produce un gran impacto visual en el entorno. El Espacio Libre, que deberá resolverse en integración y armonía con el SC 02, colindante se prevé escalonado, descendiendo en al menos dos plataformas, desde la calle Belén a la calle Jacob y con acceso directo a nivel de ambas calles.

### EL 04: Plaza Ceferino Hernández

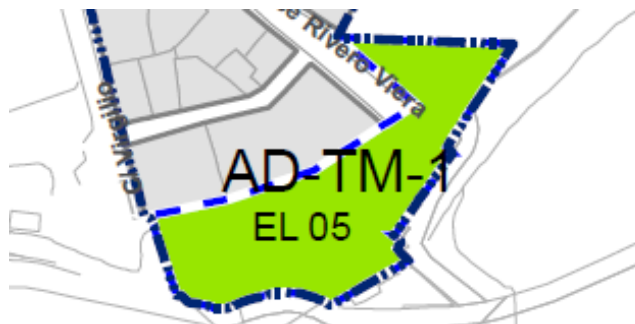
- Previsto en el planeamiento anterior.
- Ejecutado.



Plaza de valor ambiental e histórico en el barrio, situada junto a la Iglesia de San Antonio Abad, formando parte del escenario en que se ubica el principal conjunto de edificaciones de interés arquitectónico del barrio. En la actualidad es el único Espacio Libre de la zona, y su utilidad es la de una zona de descanso y contemplación, de realce de los valores del entorno edificado y de relación social, siendo el punto de encuentro de los eventos festivos, populares y religiosos del núcleo de Tamaraceite. Se caracteriza por desarrollarse en una plataforma pavimentada elevada con respecto a la Carretera General (desde la que dispone de acceso adaptado), con conexión también a la calle Manuel Cabrera Suárez, por medio de una gran escalinata en doble rama simétrica, cuya plataforma intermedia se utiliza a modo de escenario o púlpito para actos públicos. Se propone conservar las características actuales de la plaza.

### EL 05: Espacio Libre en la calle José Rivero Viera.

- No previsto en el planeamiento anterior.
- No ejecutado.
- Incluido en la AD-TM-1



En las cotas más bajas del barrio se encuentra un espacio en parte sin edificar, en parte ocupado por edificaciones residenciales que se adosan a la carretera GC-308, de acceso al área Comercial de Tamaraceite Sur, siendo las únicas edificaciones de la zona que dan fachada directamente hacia esta vía. Se propone recuperar toda la parcela como Espacio Libre, en continuidad y armonía con los Espacios Libres que conforman el corredor verde de Tamaraceite Sur y con el área de Administración Pública (AD) prevista en el Plan General. Se trata de un proyecto de regeneración paisajística que deberá adaptarse a la topografía del terreno y albergar vegetación y espacios de sombra y estancia.

Además de los Espacios Libres EL 02 y EL 04, el PGO-2012 contemplaba dos pequeños Espacios Libres que el nuevo Plan Especial elimina:

### Pequeño EL ubicado entre las calles Jacob y Nazaret



PGO-2012



Nuevo Plan Especial

Es una parcela muy pequeña para desempeñar adecuadamente las funciones de un Espacio Libre. En la actualidad la parcela está ocupada por una escalera de acceso a la calle Jacob que se puede mantener, por lo que se considera que la calificación adecuada para este espacio es Viario, consolidando su uso actual.

### Pequeño EL ubicado en la prolongación de la C/ San Lucas



PGO-2012



Nuevo Plan Especial

Es una parcela de reducidas dimensiones que se extiende sobre la calle San Lucas y parte de una parcela destinada a taller de automoción. La calle San Lucas no tiene dimensiones ni características propias de un Espacio Libre, por lo que el nuevo Plan Especial plantea su calificación como Viario en reconocimiento de la realidad existente. El resto del Espacio Libre se elimina, pues se entiende más interesante generar un nuevo Espacio Libre / Aparcamiento (EL/AP 03) en el gran vacío urbano existente en el entorno.

La pérdida de superficie de Espacio Libre que supone la eliminación de estas dos parcelas se compensa con creces con la incorporación de los Espacios Libres EL 01, EL 03 y EL 05, no contemplados en el planeamiento anterior, así como con los Espacio Libre/Aparcamiento (EL/AP) que se explicarán en el siguiente apartado de esta Memoria justificativa. Se ha procurado incrementar considerablemente la superficie destinada a Espacio Libre del barrio, pues se considera que el número de Espacios Libres existentes –e incluso el propuesto por el PGO-2012- es muy pequeño en relación al tamaño del ámbito. Con la nueva propuesta de este Plan Especial se alcanza una superficie total de EL de 2.863 m<sup>2</sup> (sin contar los EL/AP, que se expondrán en el siguiente apartado), lo que supone un aumento de un 98 % de superficie prevista para Espacios Libres con relación al planeamiento anterior (el PGO-2012 calificaba como EL 1.449 m<sup>2</sup>), casi el doble.

## 2. Determinaciones relativas a los Espacio Libre – aparcamiento (EL/AP)

Las parcelas EL/AP incluidas en el ámbito de ordenación son las señaladas en el plano de Ordenación O.05 *Dotaciones, Equipamientos y Espacios Libres*. La ubicación de estas parcelas se ha previsto en relación directa con las principales vías, repartidas en la cota baja, media y alta del barrio, en zonas en las que su presencia, además de contribuir a mejorar la movilidad rodada con la aportación de plazas de aparcamiento, supone un avance en la tarea de regeneración del tejido urbano degradado, además de un impulso a la actividad y dinamismo de la zona, pues llevan vinculados usos dotacionales en superficie.

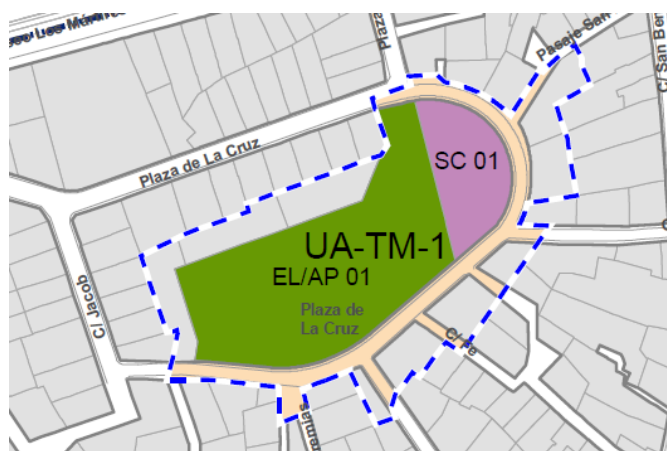


La Norma para las parcelas señaladas como Espacio Libre/Aparcamiento (EL/AP) se recoge en el artículo 2.2.3 de la Norma y está enfocada de manera que, tras unas breves pautas comunes, cada parcela tiene su norma específica. La idea es que estas parcelas se desarrollen como espacios de uso mixto que combinen el uso Espacio Libre con los aparcamientos bajo la rasante de la calle de mayor cota, y con usos dotacionales en la proporción que se indica en la Norma.

Los EL/AP previstos por el presente Plan Especial son los siguientes:

#### EL/AP 01: Plaza de La Cruz

- Previsto en el planeamiento anterior (en la UA-TM-01).
- No ejecutado.
- El nuevo Plan Especial lo mantiene dentro de la UA-TM-1.



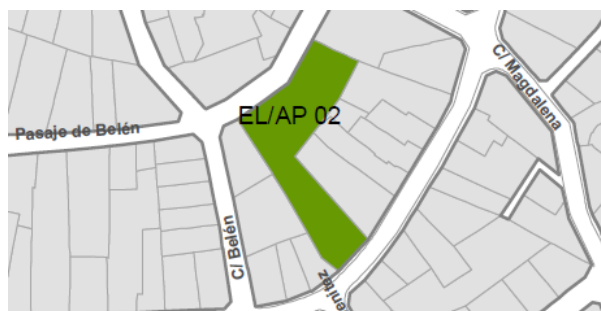
En las cotas más altas del barrio se encuentra una amplia zona sin edificar remitida a una Unidad de Actuación (UA-TM-1) ya en el planeamiento anterior. La ficha API-08 del Plan General de 2012 hace referencia a ella con la directriz de “Localización de un área de Espacios Libres, Cultural y Aparcamiento”. El interés de crear una nueva centralidad en esta zona sigue presente en la actualidad, por su estratégica localización y por su actual estado de degradación. En consecuencia, se propone este nuevo Espacio Libre, formando conjunto con el Servicio Comunitario SC 01, reforzados por la incorporación del nuevo vial que los acoge, que une la Plaza de La Cruz con la calle Jacob. El Espacio Libre se propone escalonado, descendiendo desde la cota de la vía que lo delimita al sur hasta su extremo norte, y deberá estar adaptado a las necesidades de las personas con movilidad reducida. La zona, que se constituirá como el mayor enclave verde del barrio, deberá tener carácter de parque urbano, exigiéndosele la introducción de árboles de medio y gran porte y la incorporación de los elementos vegetales preexistentes que puedan resultar de interés (habrá que hacer un estudio de la vegetación y recuperar para el proyecto aquellos elementos como palmeras o árboles de medio porte que puedan conservarse). También se exige la adecuada integración paisajística de las fachadas de la zona y de la nueva edificación SC 01, cuyos usos dotacionales podrán complementarse con cierta edificabilidad que se permite sobre la superficie del Espacio Libre (ocupación no superior al 7,5 % de la superficie total, edificabilidad no mayor de 0,075 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y altura máxima de 1 planta, con uso asignado Comercial y Recreativo-ocio (ambos en la modalidad de quioscos) o Servicios Comunitarios en sus categorías de

Servicios Sociales, Deportivo o Cultural. Bajo rasante, se permite el uso Garaje-aparcamiento, con una ocupación del 100% de la parcela, hasta un máximo de dos plantas por debajo de la rasante de la vía que delimita la parcela al norte y tres plantas bajo la rasante de la vía sur.

La actuación forma parte de la Unidad de Actuación UA-TM-1 de la Plaza de La Cruz.

### EL/AP 02: Paseo de Los Mártires / Pasaje de Belén

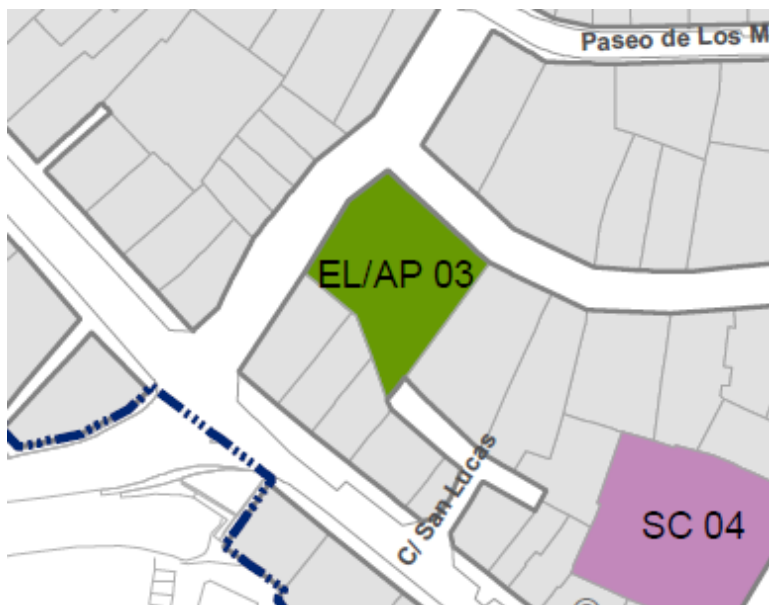
- No previsto en el planeamiento anterior.
- No ejecutado.



En la cota media del barrio, en la prolongación del Pasaje de Belén y con acceso desde el Paseo de Los Mártires, se encuentra un gran espacio vacío, constituido por solares y edificaciones abandonadas. Este espacio se desarrolla en el seno de una súper manzana residencial bastante degradada y con difícil acceso al interior. El Plan Especial propone aprovechar la situación estratégica de este vacío urbano para prolongar el Pasaje de Belén, dividiendo la manzana en dos zonas para propiciar la aparición de fachadas a espacios públicos y evitar los espacios interiores sin uso. Además, acompañando a esta nueva definición de manzanas, se propone la introducción de un Espacio Libre/Aparcamiento cuya ejecución dotará de aparcamientos a las cotas medias del barrio. El Espacio Libre se desarrollará escalonado, descendiendo desde la cota de la prolongación del Pasaje de Belén hasta el Paseo de Los Mártires y deberá adaptarse a las necesidades de las personas con movilidad reducida. Dada su superficie y la ausencia de Espacios Libres en los alrededores, deberá tratarse como un área recreativa de gran valor local, con zonas de estancia con bancos y elementos que produzcan sombra, debiendo introducirse árboles de medio o gran porte. Se deberá estudiar el interés de las cuevas existentes, debiendo justificarse en el proyecto su eliminación o la incorporación de las mismas al diseño, sin comprometer la adecuada accesibilidad al Espacio Libre. Sobre rasante se permite edificar quioscos destinados a uso Comercial y Recreativo-ocio o Servicios Comunitarios en sus categorías de Servicios Sociales, Deportivo o Cultural, con el fin de introducir actividades atractivas para los vecinos. Bajo rasante, se podrá edificar para el uso Garaje-aparcamiento, con una ocupación del 100% de la parcela, hasta un máximo de dos plantas por debajo del Paseo de Los Mártires, vía por la que deberá realizarse el acceso al aparcamiento.

**EL/AP 03:**  
**Prolongación de la**  
**calle Pasión (entre**  
**Paseo de Los**  
**Mártires y**  
**Carretera General**  
**de Tamaraceite)**

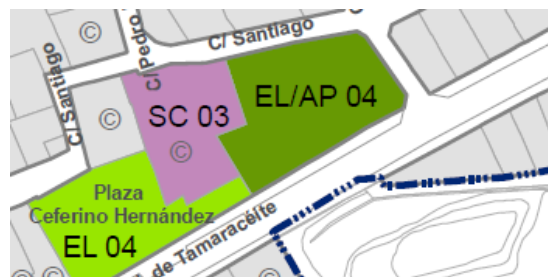
- No previsto en el planeamiento anterior.
- No ejecutado.



Aprovechando la existencia de varios solares vacíos en una ubicación estratégica, frente al antiguo Cruce de San Lorenzo, el Plan Especial propone la apertura de un nuevo tramo de conexión rodada entre la Carretera General de Tamaraceite y el Paseo de Los Mártires, con el fin de mejorar la movilidad rodada. Esta nueva vía, a cuyos márgenes quedarán espacios residuales y solares vacíos o en ruinas, se perfila como un entorno ideal para la introducción de una nueva centralidad que contribuirá a realzar el valor de las vías que comunica y a recalificarlas para su uso por parte de los vecinos, no sólo desde el punto de vista del vehículo motorizado, sino también para el peatón. Se propone la ejecución de un EL/AP que deberá adaptarse al perfil del terreno, descendiendo, en plataformas, desde el nivel de la prolongación de la calle Pasión hasta la prolongación de la calle San Lucas, y deberá ejecutarse adaptándose a las necesidades de las personas con movilidad reducida. Dadas sus dimensiones, el Espacio libre deberá contar con zonas de estancia con bancos y elementos que produzcan sombra, debiendo introducirse árboles de medio o gran porte. Se permite edificar sobre rasante, con una ocupación máxima del 7,5 % de la superficie total, una edificabilidad máxima de 0,075 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y una altura máxima de 1 planta, para uso Comercial, Recreativo-ocio (ambos en la modalidad de quioscos) o Servicios Comunitarios en sus categorías de Servicios Sociales, Deportivo o Cultural. Bajo rasante, la parcela se destinará a aparcamientos, pudiendo ocupar un 100% de la parcela, hasta un máximo de dos plantas, por debajo de la prolongación de la calle San Lucas, lo que contribuirá a facilitar la movilidad rodada a los vecinos de las cotas bajas y medias del barrio, pues el acceso al aparcamiento se propone directamente desde la nueva vía que conectará la Carretera General de Tamaraceite con el Paseo de Los Mártires.

**EL/AP 04: Calle Santiago / Calle Magdalena / Carretera General de Tamaraceite (junto a la iglesia, en continuidad con la plaza C. Hernández)**

- SS en el planeamiento anterior.
- No ejecutado.



El Plan General de 2012 preveía en esta parcela la ejecución de un equipamiento privado destinado a Servicios Sociales (SS), con el fin de completar la manzana de carácter dotacional que constituye el centro histórico del barrio de Tamaraceite, en el entorno de la iglesia. El interés por reforzar la centralidad de este enclave sigue vigente en la actualidad, por lo que el nuevo Plan Especial mantiene la edificabilidad dotacional en superficie, pero además, prevé la ejecución de un espacio público, con la calificación de la parcela como EL/AP, incorporando a la propuesta un Espacio Libre en continuidad y armonía con la Plaza Ceferino Hernández, a su mismo nivel, contribuyendo a resaltar los valores de las edificaciones protegidas del entorno, sobre todo de la iglesia. Este espacio será una plaza arbolada accesible con apertura visual desde y hacia la calle Santiago y la Carretera General de Tamaraceite. Hacia la calle Magdalena se podrán edificar 2 plantas sobre la cota de la plaza (3 plantas desde el nivel de la Carretera General de Tamaraceite), destinadas a Servicios Comunitarios en alguna de las categorías de Cultural, Sanitario, y Servicios Sociales, admitiéndose como alternativo Administración Pública, y como autorizables, los Servicios Comunitarios en las categorías de Deportivo, Educativo y Religioso, y Servicios Públicos en las categorías de Seguridad y Protección, Justicia y Servicio de Correos y Telecomunicaciones. El proyecto de la plaza y la edificación deberá ser unitario, contemplando un diseño conjunto que garantice la protección y puesta en valor de la Iglesia de San Antonio, procurando también la adecuada integración del Salón Parroquial existente. El conjunto dotacional se completa con la introducción de plazas de aparcamiento bajo rasante de la nueva plaza, que mejorarán las condiciones del tráfico de la zona. No obstante, para procurar contribuir al desarrollo económico y al dinamismo del área comercial que representa la Carretera General de Tamaraceite, se ha optado por mantener, bajo la plaza, una franja de 5 metros de profundidad desde la fachada hacia dicha carretera para usos terciarios y dotacionales.

Como se puede ver en la tabla anterior, el Plan Especial propone tres nuevas áreas de EL/AP que se suman a la ya prevista por el planeamiento anterior, el EL/AP 01 –cuya superficie también se amplía en el Plan Especial-, aún no ejecutado. El barrio no cuenta en la actualidad con ninguna parcela en la que se esté desarrollando el uso Espacio Libre-aparcamiento. La superficie de las parcelas destinadas a EL/AP en el nuevo Plan Especial asciende a 4.727 m<sup>2</sup> -de los cuales 2.203 m<sup>2</sup> son de nueva propuesta- frente a los 1.929 m<sup>2</sup> que proponía el PGO 2012. Es decir, se amplía más del doble -2,5 veces- la superficie propuesta para este uso.

## 7.6. EL SISTEMA DE ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD

El Casco Histórico de Tamaraceite es un barrio residencial formado por la colonización del cono volcánico donde se asienta, La Montañeta; estrechamente ligado a la existencia de la Carretera General de Tamaraceite-Puerto. Históricamente, la vía vertebradora del crecimiento del Casco Histórico fue la Carretera General de Tamaraceite, la GC-300, que comunicaba el ámbito con la zona portuaria por el Poniente y el centro de la Ciudad por el Naciente, y, a su vez se convertía en una vía aglutinadora de una intensa actividad comercial. Con el tiempo, el protagonismo de esta vía ha ido disminuyendo como consecuencia de la ejecución y puesta en uso de la autovía de circunvalación tangencial, quedando como una vía secundaria con la función de unir núcleos dispersos de población periférica. En la actualidad, la Carretera General de Tamaraceite actúa como borde meridional y eje vertebrador del desarrollo urbano del Casco Histórico de Tamaraceite, funcionando como principal acceso al barrio y como una de las dos vías que, junto con el Paseo de los Mártires, jerarquiza la movilidad rodada dentro del ámbito definido por el API-08. Estas dos vías principales, que recorren horizontalmente el barrio de este a oeste, siguiendo las curvas topográficas, definen, junto con la calle Diego Betancor Hernández - principal conexión entre ambas vías-, el primer nivel de la estructura viaria del Casco Histórico de Tamaraceite.

El segundo nivel lo constituye el conjunto de vías radiales de secciones irregulares que surgen a partir de los anillos principales, con vocación de conexión vertical entre ellos y de éstos con las cotas más altas del barrio. Este conjunto de vías de menor rango penetra hacia la trama edificada de la Montañeta siguiendo una disposición radial, estrechándose y difuminándose hasta desaparecer en el caos edificatorio central desarrollado bajo la Plaza de la Cruz, de manera tal que en la actualidad no existe conexión directa, ni peatonal ni rodada, entre el sector meridional y el sector septentrional de la Montañeta, actuando la citada Plaza de la Cruz como espacio final culminante y como barrera física entre ambos.

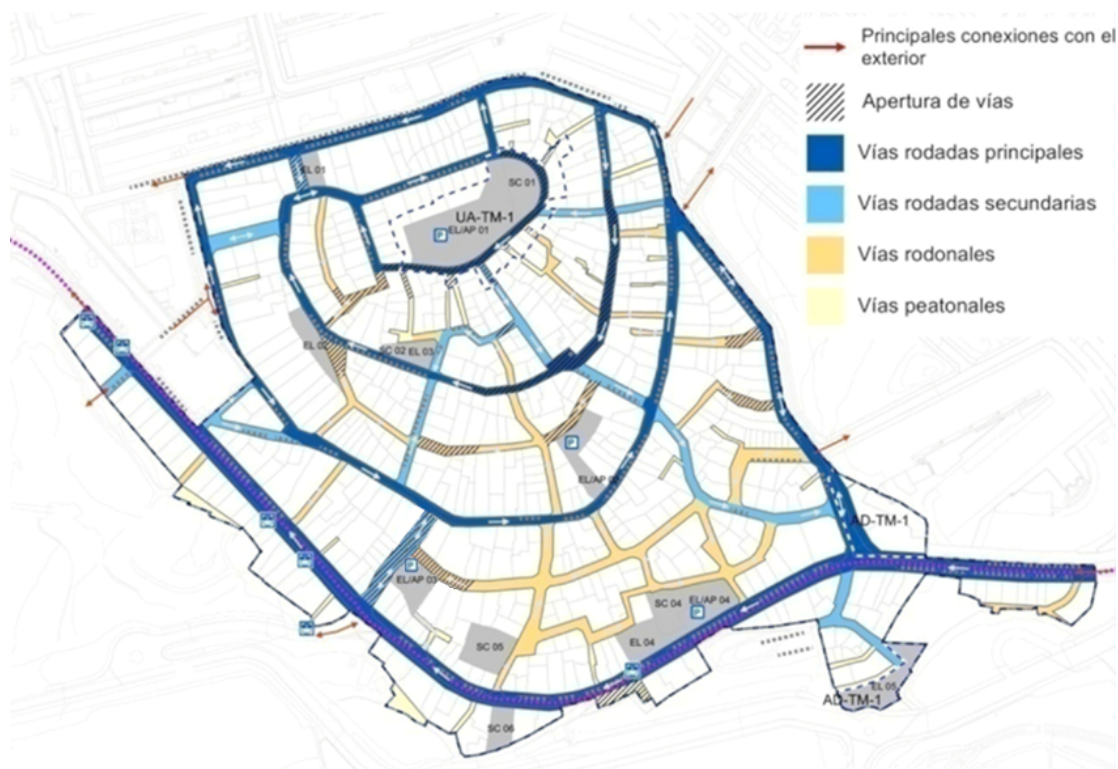
El tercer y último nivel de la estructura viaria está constituido por los recorridos peatonales existentes, en su mayor parte callejones de acceso a viviendas interiores de las manzanas o escalinatas de estrechas dimensiones, casi todas con una entrada única, y muy deteriorados.

Si bien las vías principales resuelven adecuadamente la accesibilidad rodada al ámbito y su conexión con los barrios y núcleos poblacionales del entorno (como Lomo de Los Frailes, las zonas norte y sur del barrio de Tamaraceite, Cruz del Ovejero, La Galera o La Suerte), la movilidad en el Casco Histórico sigue siendo una asignatura pendiente, tanto para los vehículos motorizados -para los que el entramado de calles secundarias resulta caótico, inconexo e insuficiente- como para el peatón, cuya movilidad se ve condicionada por el intenso tránsito de vehículos, como consecuencia de una estructura viaria deficitaria que no soporta adecuadamente la alta ocupación residencial ni la presencia de los nuevos polos de

actividad ubicados en los márgenes del ámbito. Los vehículos motorizados invaden toda la zona del Casco Histórico, no sólo las vías puramente consagradas al tráfico rodado, sino también las vías internas adoquinadas, cuya vocación es la de servir prioritariamente a los peatones y de forma ocasional al paso de los vehículos de servicios y de los vecinos de la zona. Si a este precario sistema de movilidad se le suman las malas condiciones de conservación y la falta de urbanización de una parte importante de los recorridos, se puede concluir que este episodio es uno de los problemas más acuciantes del Casco Histórico de Tamaraceite.

En definitiva, en la actualidad nos encontramos ante una ordenación algo anárquica y desestructurada que no satisface las necesidades de movilidad de los vecinos del barrio. Sin embargo, esta ordenación ofrece una ventaja: el esquema actual, en anillos paralelos de traza horizontal a partir de los cuales se despliegan vías secundarias de conexión vertical es un esquema intuitivo que, aunque incompleto, se adapta bien a la topografía del barrio y tan solo requiere de determinadas intervenciones de conexión y ensanchamiento para lograr un orden jerárquico óptimo de las vías interiores. Para mejorar las condiciones de movilidad del barrio basta con completar los anillos que proporcionan la accesibilidad horizontal y terminar de definir las vías radiales que propician la accesibilidad vertical hasta la Plaza de la Cruz. La solución a los problemas de movilidad del ámbito no consiste en eliminar la estructura irregular característica del barrio, sino en hacerla más eficaz, con un plan de funcionalidad y pequeñas intervenciones muy estudiadas, que se adapten a la trama irregular característica de este tipo de asentamientos, que le confiere al barrio encanto y personalidad. Se propone, por tanto, una solución acorde a los valores paisajísticos e históricos del barrio, que mejore la calidad de vida de los habitantes del barrio –con especial atención a las personas de movilidad reducida y en consideración de las exigencias de un urbanismo inclusivo- desde el respeto a su singularidad.

En esta línea, la propuesta de este Plan Especial con respecto a la movilidad comienza con la elaboración de una nueva estrategia organizativa del viario, una nueva clasificación con objetivos e intenciones más definidos, que permite ir acometiendo intervenciones en el barrio según un plan conjunto en el que cada vía tiene un perfil funcional determinado y proporciona unos servicios concretos a los habitantes, de forma que la suma de todas las vías constituye un tejido inteligente que garantiza la correcta movilidad y accesibilidad al barrio, dando prioridad al carácter peatonal -incluyendo recorridos adaptados en lo posible a las necesidades de los colectivos de movilidad reducida- que constituye un valor universal en alza y una característica intrínseca a la identidad del ámbito. El esquema adoptado es el que se muestra a continuación (ver plano de ordenación O.08 *Accesibilidad y movilidad*):



Tal como se ve en la imagen anterior, se propone consolidar y potenciar, para el tráfico rodado, el esquema en anillos paralelos a las líneas de nivel, incorporando, en las cotas más elevadas, dos nuevos anillos que se suman a los dos ya existentes – constituidos por la Carretera General, el Paseo de Los Mártires y la calle Diego Betancor Hernández-. Los dos nuevos anillos, que terminan de definir la trama viaria principal de la zona norte, se configuran a partir de la apertura de pequeños tramos viarios que dan continuidad a las calles Jacob y Plaza de la Cruz. Esta ampliación y redefinición del viario rodado principal favorecerá que estas vías soporten la mayor parte del tráfico rodado, más aún porque su función principal se refuerza con la introducción de cuatro grandes bolsas de aparcamiento bajo rasante y la consolidación de una estructura viaria secundaria de trazado vertical que las interconecta en puntos estratégicos de la trama urbana –algunos ejes verticales son existentes y otros nuevas propuestas-. Para el resto de vías que componen el esquema de movilidad del Casco Histórico de Tamaraceite se propone un tratamiento como plataformas únicas, para el uso de los residentes, con prioridad para el peatón –no olvidemos que estamos en un casco histórico- y, aunque muchas de estas vías se califican como rodiales, para dar acceso a los garajes existentes y para facilitar la movilidad de los vehículos destinados a servicios y emergencias, se procurará darles carácter peatonal, limitando la velocidad y eliminando en lo posible cualquier obstáculo para el peatón. Así, se espera que este nuevo esquema viario mejore las cualidades de la trama urbana, configurando el espacio público como una sucesión de espacios inclusivos diseñados siguiendo los criterios de proximidad, legibilidad, visibilidad, vitalidad, seguridad y confort definidos en el artículo 6.2 de esta Memoria justificativa.

Con este esquema viario como referencia, la Norma establece en el apartado 1.1.7 unas *Pautas generales para la urbanización* a modo de directrices de actuación en los espacios públicos que contribuirán a optimizar la accesibilidad y la movilidad en el ámbito.

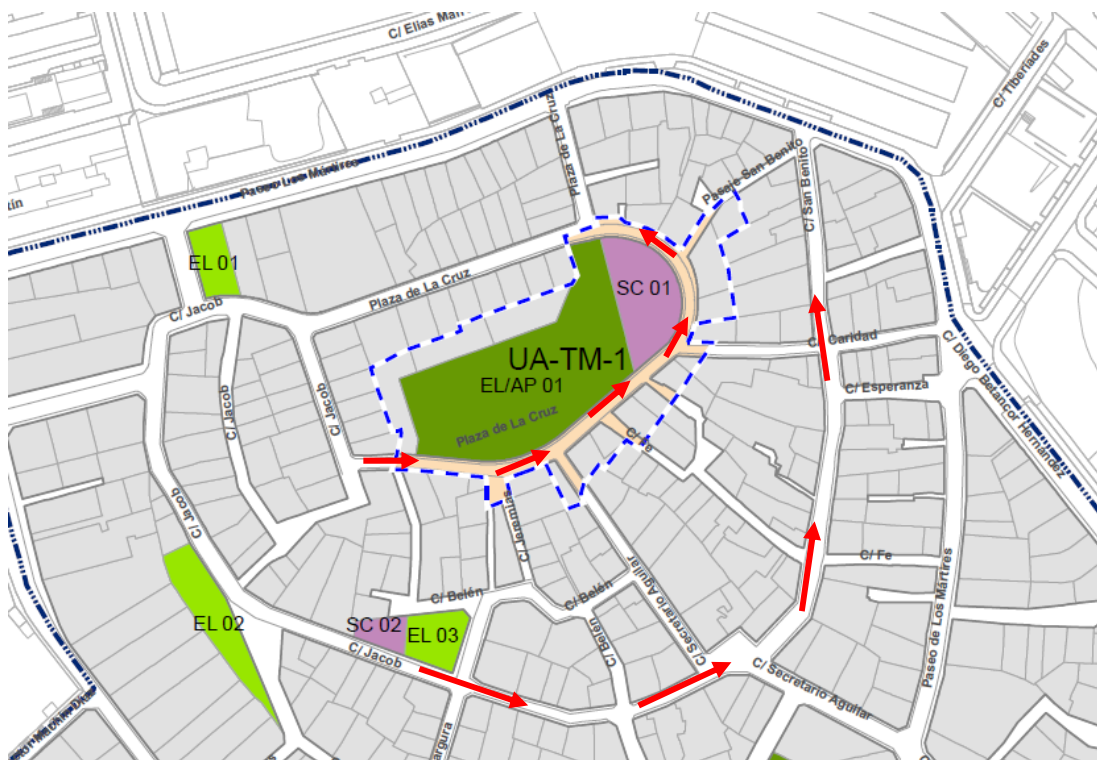
En este artículo se establece que las alineaciones que deberán tenerse en consideración para la ejecución de las edificaciones y espacios públicos son las establecidas en el plano de ordenación O.04 *Alineaciones y rasantes*. A este respecto, es necesario explicar que en el plano O.04 se distingue entre “cambios de alineación” y nuevas “manzanas y parcelas propuestas” para el ámbito. Para la correcta interpretación del plano, debe entenderse la diferencia entre estos términos, que se heredan del Plan General vigente. En el artículo 3.3.1 *Alineación de la edificación* de las Normas Pormenorizadas del PGO-2012, se establece que la alineación es “la línea que señala el límite a partir del cual pueden levantarse las construcciones, sujetas al Plan y Normas respectivas”. Las líneas señaladas como “cambios de alineación” y las “parcelas y manzanas propuestas” indican modificaciones en las alineaciones existentes, aquellas que tienen las edificaciones construidas, o las que delimitan un solar, pero con dos matices muy diferentes que se derivan de la prioridad de su ejecución y de su gestión:

- El cambio de alineación se utiliza en aquellos tramos en los que únicamente se quiere mejorar el trazado de una vía, ampliando ligeramente su sección, pero se considera que la ejecución no es prioritaria y ésta simplemente se deriva al momento en el que se renueve la edificación.
- La nueva manzana propuesta (también extensible a la parcela propuesta) implica la definición de un nuevo trazado de manzana, por lo general, para la apertura de nuevas vías, en tramos de ejecución prioritaria, que en la mayoría de los casos requieren de la expropiación por parte de la Administración local de parte de una o varias edificaciones y parcelas para acometer las obras, quedando definida una manzana nueva tras la intervención.

A lo largo del barrio se promueven varias intervenciones de los dos tipos señalados, que se concretan en el plano de ordenación O.04 *Alineaciones y Rasantes*, algunas provenientes del planeamiento previo en vigor y otras de nueva aportación por este Plan Especial, pero todas al servicio de las actuaciones propuestas con relación a la movilidad y la accesibilidad descritas anteriormente. Es decir, las alineaciones dibujadas en este plano son las que se han considerado necesarias para posibilitar las aperturas y ensanchamientos mínimos para que el esquema de movilidad funcione. La mayoría de ellas, se heredan del Plan General de 2012, pues se ajustan a los objetivos que este Plan Especial tiene en relación a la movilidad dentro del ámbito. No obstante, se han sustituido muchos de los cambios de alineación por la definición de nuevas manzanas y parcelas propuestas, para agilizar la regeneración de la trama urbana.



Los principales cambios propuestos, aquellos que se entienden como prioritarios y que definen “nuevas manzanas propuestas” incluidas en el Estudio Económico Financiero, se localizan en la prolongación de las calles Jacob y Plaza de La Cruz, para generar los dos nuevos anillos de viario rodado principal y formalizar las cabeceras de las manzanas hacia el nuevo parque propuesto:



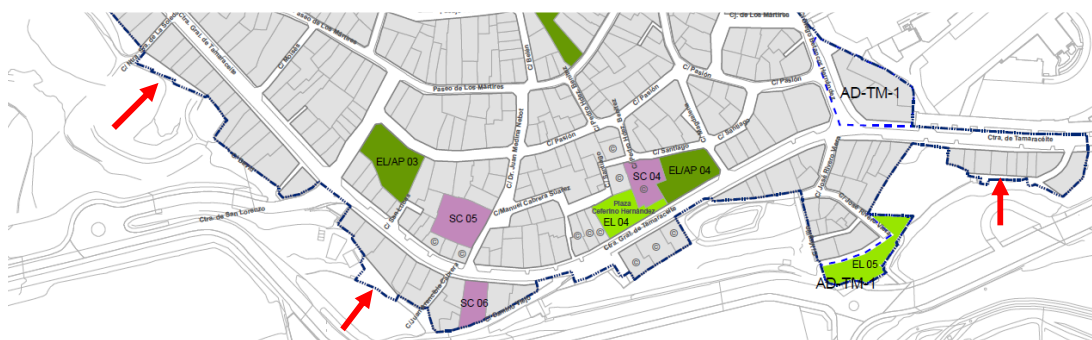
Aunque también se proponen aperturas de vías secundarias que conectan las principales, como la transversal que se abre desde la Carretera General de Tamaraceite al Paseo de los Mártires (junto al EL/AP 03) o el ensanchamiento de la calle Belén:



Además, en las áreas de abandono, donde se observa mayor degeneración en la trama interna del barrio, se abren prolongaciones de algunas vías existentes para terminar de definir manzanas o para mejorar la movilidad peatonal y la conectividad, eliminando tramos inseguros y complicados, en aras de lograr un urbanismo inclusivo que favorezca la movilidad y la consecución de los objetivos propuestos en esta memoria desde la perspectiva de género:



En otras zonas, como el borde sur del ámbito, se ha optado por regularizar manzanas y fachadas por medio de la introducción de cambios de alineación:



Con respecto a las rasantes, las que se señalan en el plano O.04 deben entenderse como rasantes son orientativas, de forma que para aquellos tramos de compleja resolución se deberá realizar un estudio topográfico que garantice la correcta función de las vías o tramos de vía estudiados y el acceso a las edificaciones existentes y propuestas.

Otro punto de interés en relación a las pautas generales de urbanización, es que se exige la limpieza y mantenimiento de todas las vías del ámbito, así como la reurbanización de aquellas vías que, por su mal estado de conservación o por su mala ejecución presenten problemas que puedan afectar a la seguridad y comodidad de los usuarios.

Por último, se señalan en el artículo 1.1.7 de las Normas, pautas particulares para cada uno de los tipos de vía incluidas en el plano O.08 *Accesibilidad y movilidad*. A continuación, se exponen y justifican dichas pautas, además de las consideraciones que sobre cada vía se han estimado oportunas para comprender el esquema viario:

#### 1. Vías rodadas principales:

Como ya se ha comentado, el sistema viario rodado principal está compuesto por los principales anillos viarios de traza horizontal que recorren el barrio de oeste a este en paralelo a las líneas de nivel. Este conjunto de vías está compuesto por la Carretera General de Tamaraceite, el Paseo de Los Mártires –al que se suma la conexión de éste con la Carretera General a través de la calle Diego Betancor Hernández- y los nuevos anillos definidos por la prolongación de las calles Jacob y Plaza de La Cruz (ver plano de ordenación O.08 *Accesibilidad y movilidad*).

Estas vías tienen un papel fundamental para garantizar la accesibilidad al Casco Histórico y su adecuada articulación con los núcleos poblacionales y las grandes actuaciones dotacionales del entorno:

- La introducción de nuevas centralidades en el entorno de la Carretera General de Tamaraceite en el tramo en contacto con el Casco Histórico y su impulso como eje comercial suponen un refuerzo del carácter vertebrador de este eje, como principal vía de conexión con los barrios cercanos como La Suerte, Cruz del Ovejero y la Galera, al oeste, y las actuaciones dotacionales en el entorno de San Lázaro y la Mayordomía, al este. Además, la nueva conexión rodada entre la Carretera General y el Paseo de los Mártires, a la altura del antiguo Cruce de San Lorenzo, en prolongación de la GC-308, contribuirá a repartir más equilibradamente el tráfico entre las dos vías y reforzando la accesibilidad desde Tamaraceite Sur.
- Hacia las poblaciones con las que el ámbito colinda en su borde norte (Tamaraceite y Lomo de Los Frailes), la accesibilidad está garantizada a través de las vías existentes, sobre todo a través del anillo constituido por el Paseo de Los Mártires y Diego Betancor Hernández. Para favorecer la fluidez del tráfico en estas vías el Plan Especial ha propuesto la introducción de cambios de alineación puntuales que mejoran su sección, y nuevas conexiones transversales con el resto del barrio. Además, se introducen dos nuevos anillos de trazado horizontal (prolongación de las calles Jacob

y Plaza de La Cruz) que complementan en las cotas altas la función de estas vías, contribuyendo al reparto más equilibrado del tráfico, para el que se disponen grandes bolsas de aparcamiento que dotan de este servicio a la zona medio-alta del barrio, hasta ahora prácticamente inexistente.

En relación a la movilidad, este conjunto de vías se considera necesario para el tráfico rodado mínimo, pues sirven de eje horizontal de referencia a partir de los cuales se distribuye el resto de vías interiores. Constituyen un circuito interconectado que recorre en barrio en círculos paralelos a las líneas de nivel y permiten la movilidad de todo tipo de vehículos motorizados y el acceso al transporte público de grandes dimensiones.

Para estas vías se imponen, de manera general, en el artículo 1.1.7 de las Normas, pautas que procuran la adecuada formalización y urbanización de las mismas, así como el uso óptimo por parte de vehículos y peatones:

- a) Con el fin de reforzar la prioridad por el tráfico rodado, de forma general, se propone el diseño de estas vías separando la circulación peatonal de la rodada, así se exige la disposición de al menos una acera con sección mínima de 1,20 metros.
- b) Se propone la ubicación de zonas de aparcamiento en superficie en todas las vías rodadas, aprovechando los espacios residuales y los ensanchamientos. En las nuevas zonas de aparcamiento que se habiliten, se exige dar preferencia a la localización de espacios prioritarios para el estacionamiento de vehículos acreditados que transporten a personas en situación de movilidad reducida, el estacionamiento de vehículos de emergencias y de servicios públicos, y para carga y descarga de mercancías los comercios y demás establecimientos de la zona. La Norma establece que podrá prescindirse de estos espacios prioritarios únicamente si se justifica que no son necesarios en la zona o que las necesidades están cubiertas con la presencia de espacios de este tipo en proporción adecuada en el entorno próximo.

Como ya se ha explicado, de forma particular para cada vía, se interviene por medio de la introducción de cambios de alineación y la definición de nuevas alineaciones que producen la apertura de los tramos necesarios para garantizar la continuidad de estas vías. Así, se definen las siguientes intervenciones en dichas vías:

- a) En relación a la Carretera General de Tamaraceite, se mantiene el carácter de esta vía como eje conector con el resto de la ciudad a través de los enlaces con la nueva vía de Circunvalación GC-3. Se ha considerado que la vía está adecuadamente urbanizada en la actualidad, así que el Plan Especial no propone actuaciones concretas en ella, más allá de las labores de limpieza y adecentamiento periódico que se exige para todas las vías.

- b) El Paseo de Los Mártires y la calle Diego Betancor Hernández se mantienen sin cambios en la mayor parte de su trazado, y tan sólo se introducen, de forma puntual, ciertos cambios de alineación en los tramos en que se han detectado irregularidades no deseables porque estrechan la vía, comprometiendo el tránsito adecuado de los peatones. Muchos de estos cambios de alineación ya estaban propuestos en el Plan General de 2012.
- c) Los ejes formados por la prolongación de las calles Jacob y Plaza de La Cruz son dos nuevos anillos viarios que se incorporan a este conjunto de principales vías horizontales, inexistentes como ejes continuos hasta ahora. Para su definición es necesario acometer intervenciones de apertura en la trama urbana, concentradas sobre todo entre las calles Belén y Caridad y en los márgenes de la nueva Plaza de La Cruz. Estas calles contribuirán a mejorar el tráfico rodado en las cotas altas del barrio y permitirán mejorar el acceso a las viviendas de esta parte del barrio, reduciendo a su vez el tráfico en las vías secundarias de los alrededores, haciendo los trayectos más directos y eficaces.

En el proyecto general del Plan Especial para el ámbito, la recualificación de estas vías como ejes vertebradores se consolida como una de las principales estrategias de ordenación. A ellas se vinculan Espacios Libres y Dotaciones, así como las grandes bolsas de aparcamiento incluidas en los EL/AP, estratégicamente situadas para dar servicio a los vecinos que residen en las diferentes cotas del barrio. Las determinaciones relativas a los usos de las parcelas que dan frente a estas vías también procuran su puesta en valor y su consolidación como centros de actividad, resaltando el carácter Comercial de la Carretera General, tal como exige la ficha API-08.

Estas vías, además son las que permiten el tránsito de la bicicleta -a lo largo de toda la Carretera General de Tamaraceite, conectando con los carriles bici que provienen de otros núcleos y actuaciones cercanas-; así como el acceso del transporte público al barrio, siendo en este sentido de especial interés la ejecución de los nuevos anillos viarios, pues favorecen la ampliación del recorrido de la guagua, llegando a las cotas más altas.

## 2. Vías rodadas secundarias:

A efectos de este Plan Especial se consideran vías rodadas secundarias todas las vías rodadas recogidas como tal en el plano de ordenación O.08 *Accesibilidad y Movilidad*. Estas vías secundarias son aquellas por las que circulan principalmente los vehículos de ámbito local y aquellas que sirven de conexión y enlace para las principales. Al igual que para las vías rodadas principales, la Norma, para estas vías, también prevé la separación entre el tráfico rodado y la circulación peatonal, exigiendo al menos una acera con sección mínima de 1,20 metros en los tramos en que la sección de la vía lo permita. Asimismo, la Norma hace hincapié en la introducción de aparcamientos en superficie siempre que sea posible, dando

preferencia a la localización de espacios prioritarios para el estacionamiento de vehículos acreditados que transporten a personas en situación de movilidad reducida, el estacionamiento de vehículos de emergencias y de servicios públicos, y para carga y descarga de mercancías los comercios y demás establecimientos de la zona.

En relación a las intervenciones propuestas sobre este conjunto de vías, se plantea la apertura de determinados tramos de vías con el fin de conectar con las principales vías los tramos aislados o dispersos, acortando recorridos y creando con ello una red más eficiente. Deben señalarse como principales las siguientes intervenciones:

- a) Apertura de una conexión entre la calle Jacob y el Paseo de Los Mártires, entre los números 171 y 177 de esta última vía.
- b) Ensanchamiento de la calle Belén, conectando los dos principales ejes secundarios verticales.
- c) Apertura de vial entre el Paseo de los Mártires y la Carretera General de Tamaraceite, generando también el Espacio Libres EL/AP03.
- d) Ajustes y ensanchamientos en varias vías para mejorar su sección, como por ejemplo en la calle Secretario Aguilar, en el tramo entre el Paseo de Los Mártires y la prolongación de la calle San Benito.

### 3. Vías rodonales:

A efectos de este Plan Especial se consideran vías rodonales todas las vías señaladas como tales en el plano O.08 *Accesibilidad y movilidad*. Estas vías permiten el tránsito de vehículos de carácter local, al igual que las vías rodadas secundarias, pero a diferencia de lo que establece para aquellas, el Plan Especial apuesta por darles a los rodonales un tratamiento que ponga al mismo nivel al peatón que al coche, por medio de la plataforma continua.

Estas vías se desarrollan tanto en recorridos horizontales, paralelos a las líneas de cota, como en recorridos verticales, transversales a ellas, debiendo salvar en algunos casos desniveles importantes. En cualquier caso, ya sean verticales u horizontales, deben ejecutarse de manera que sean aptas para la circulación de los vehículos y del peatón en un mismo plano, sin diferencia de nivel entre aceras y calzada, pero dando prioridad a la circulación del peatón, de manera que, en ausencia de vehículos, su uso será el mismo que el de las vías peatonales. No obstante, la Norma sí prevé hacer una distinción en el material de la franja de tránsito peatonal con respecto al área de paso de vehículos, determinando un mínimo de 1,20 metros de ancho –siempre que sea posible– para

garantizar la seguridad de los peatones cuando circulen coches por las vías. Con este mismo fin, la Norma determina también En las vías ya ejecutadas deberá ir sustituyéndose la pavimentación actual por un plano único acera-calzada. La norma determina además una velocidad máxima muy reducida para estas vías, de 20 km/h.

En relación a las intervenciones propuestas sobre este conjunto de vías, al igual que se propone con el conjunto de vías rodadas secundarias, se plantea la apertura de determinados tramos con el fin de conectar con las principales vías los tramos aislados o dispersos, acortando recorridos y creando con ello una red más eficiente.

Como actuaciones concretas a destacar se señalan las siguientes:

- a) Apertura de varios tramos del eje Nazaret-Pasaje de Belén.
- b) Apertura de un tramo de la calle Pasión.
- c) Apertura de varios tramos secundarios de la calle Jacob.
- d) Consolidación de las aperturas peatonales y rodonaes al sur del ámbito, en el contacto con los Espacios Libres de Tamaraceite Sur.

Se introducen además algunos cambios de alineación en zonas puntuales de los viales existentes en los que se han detectado estrechamientos excesivos que pueden dificultar la circulación de vehículos.

#### 4. Vías Peatonales:

El resto de las vías del ámbito son las vías peatonales, destinadas exclusivamente al tránsito y permanencia temporal del peatón, y, en combinación con los rodonaes, conforman la red principal de movilidad peatonal del barrio. Estas vías se desarrollan, en su gran mayoría, en recorridos verticales, transversales a las líneas de cota, debiendo salvar desniveles importantes en algunos casos. No son muchas, puesto que la mayoría de las vías del barrio se ejecutaron en su momento para el acceso de vehículos y cuentan con entradas a garajes que las hacen inviables para ser exclusivamente peatonales, por lo que se ha optado por dejarlas como rodonaes. Las peatonales que se concentran se localizan sobre todo en el cuadrante noreste del barrio, en las cotas medio-altas y son las señaladas como tales en el plano O.08 *Accesibilidad y Movilidad*.

Se propone también la recualificación de todas estas vías, con un tratamiento y materiales que se integren en el entorno y que armonicen con el carácter particular del Casco Histórico de Tamaraceite, pues algunos de estos pasajes están en malas condiciones, y requieren ser reurbanizados o rehabilitados; y a su vez, se obliga a que,

siempre que sea posible, cuando se aborde la ejecución o mejora de cualquier peatonal, se eliminen o reduzcan las barreras arquitectónicas existentes y se introduzcan elementos que faciliten el uso para los peatones, teniendo en consideración las necesidades de las personas con movilidad reducida y los criterios generales del urbanismo inclusivo determinados en el apartado 6.2 de esta Memoria. Estas soluciones, además de mejorar la movilidad a lo largo del barrio, favorecen el tránsito del turismo, y, en todo caso, dan prioridad al peatón.

Para concluir, debe señalarse que la propuesta del Plan Especial con respecto a la movilidad se estructura a partir del doble objetivo de facilitar el desplazamiento por el barrio a sus habitantes, tanto en vehículo motorizado como a pie -teniendo en especial consideración a las personas de movilidad reducida-, y de mantener el singular entramado del barrio, conservando su valor singular ligado a la estructura en anillos horizontales y ejes radiales verticales. Las actuaciones que se han señalado procuran seguir esta doble pauta, favoreciendo tanto la reorganización de la red de movilidad como procurando conservar la singularidad del trazado tradicional existente. Se ha diseñado una propuesta respetuosa con los valores históricos de la zona, que procura el disfrute de un barrio más amable y cómodo para recorrerlo a pie, al tiempo que optimiza los recorridos rodados, evitando la invasión de la trama interna por el vehículo motorizado; se espera lograr así un barrio más seguro, más agradable y confortable para sus habitantes, un casco histórico más atractivo para el turista, con una red viaria más eficiente y organizada.

## **7.7. LA REGULACIÓN DEL TEJIDO RESIDENCIAL**

El Casco Histórico de Tamaraceite es una zona urbana consolidada de función predominantemente residencial, con edificaciones tradicionales de autoconstrucción, que han ido colmatando la topografía preexistente y desarrollando una trama de calles concéntricas jerarquizadas por el Paseo de los Mártires, como vía circular de penetración en el contacto con Lomo de Los Frailes, y la antigua carretera Tamaraceite-Puerto, hoy GC-300, como vial de acceso principal a las cotas más bajas del ámbito desde el sur.

El tejido residencial del barrio ha llegado a nuestros días con varios problemas que condicionan su adecuado desarrollo, preocupando el mal estado de algunas zonas de edificación y la presencia destacada de parcelas en ruinas y solares vacíos, así como de infraviviendas, tanto por el efecto que esta dejadez ocasiona en la vida de los vecinos, como en el impacto visual que genera tal deterioro, pues el desarrollo ascendente del Casco Histórico de Tamaraceite lo hace visible desde muchos puntos del territorio circundante.

Se hace necesario, por tanto, por un lado, la rehabilitación del tejido residencial tradicional existente, característico de este entorno, y por otro, el impulso de la regeneración del Casco Histórico por medio de la nueva edificación, proponiendo medidas que garanticen el respeto y



la conservación de la tipología tradicional del barrio y que fomenten la construcción y la puesta en uso de los inmuebles.

Con esta premisa de partida, y en atención a los requerimientos del Plan General vigente en la ficha API-08, en la misma línea, se ha optado por establecer de forma generalizada la Norma Zonal BH para el barrio, proponiendo como única excepción una parcela y una manzana situadas en el borde sureste del barrio, en contacto con áreas de edificación de 4 y 5 plantas, donde se ha optado por introducir puntualmente una Norma Zonal M para facilitar la transición entre estos edificios de gran altura y las edificaciones tradicionales del Casco Histórico (ver plano de ordenación O.06 *Normas para parcelas Residenciales*).

Por otra parte, teniendo en cuenta la presencia en el barrio de algunos elementos arquitectónicos catalogados, también se ha distinguido en el documento normativo la Norma para Edificaciones Residenciales Catalogadas.

### **7.7.1 Norma Zonal BH**

La adecuada regulación de las parcelas que conforman el tejido residencial del Casco Histórico de Tamaraceite es prioritaria para alcanzar el objetivo de garantizar el desarrollo del ámbito y la preservación de su singularidad.

La Norma BH establece el marco regulador de las actuaciones que se realicen sobre los edificios y parcelas residenciales no protegidas situadas en el ámbito regulado por el Plan Especial, exceptuando tan solo la parcela remitida a la Norma Zonal M (ver plano de ordenación O.06 *Normas para parcelas Residenciales*).

La nueva Norma Zonal BH propuesta es heredera en cierto modo de la Normativa urbanística del Plan Especial aprobado en 1993, pero adaptada a los cambios que se han considerado necesarios tras analizar la norma anterior, en pro de los objetivos propuestos en el presente Plan Especial. En todo caso, en cumplimiento de las determinaciones contenidas en la ficha API-08, esta Norma pretende la adaptación de las nuevas edificaciones a la morfología tradicional y a las características topográficas del barrio, controlando el tamaño máximo de las parcelas y la altura de la edificación, tanto en fachadas como en los sucesivos escalonamientos que se produzcan, con el fin de evitar la aparición de muros ciegos vistos en los linderos testeros, conservando a su vez los aspectos tipológicos y morfológicos cuya suma produce un conjunto reconocible de interés.

Para alcanzar estos objetivos, siguiendo el esquema habitual de las Normas del Plan General, se plantean los correspondientes parámetros tipológicos, volumétricos y de uso, con las determinaciones y ajustes con respecto a la norma anterior que se justifican a continuación:

- a) En relación a los parámetros tipológicos, se procura la flexibilización de las condiciones de parcela, para facilitar la construcción y favorecer la renovación del tejido residencial:
- Con el fin de favorecer la renovación, no se establece parcela mínima a efectos de edificación, permitiendo edificar en parcelas pequeñas, siempre y cuando se cumplan las determinaciones establecidas en la legislación vigente en materia de edificación y habitabilidad. Tan sólo se limita la superficie mínima de parcela a efectos de segregación, estableciendo un mínimo de 70 m<sup>2</sup> y una longitud frontal de lindero igual o superior a 6 metros, tal como estaba previsto en el PERI anterior.
  - En cuanto a la parcela máxima, solo se establece la restricción de 250 m<sup>2</sup> para las nuevas agrupaciones, permitiéndose hasta 350, si la parcela en cuestión se encuentra registrada antes de la aprobación de las normas urbanísticas del PGMO de 2000 (26 de diciembre de 2000). Como excepción a esto, se establece una condición especial para las parcelas interiores de manzana que han quedado sin acceso directo a un espacio público o vía (señaladas en granate como “BH parcelas interiores” en el plano de ordenación O.07): para edificar se les exige agregarse a alguna parcela colindante, permitiendo que en estos casos la superficie de la parcela resultante llegue a 350 m<sup>2</sup>, aunque la parcela no se encontrara registrada antes de diciembre de 2000. Esta nueva determinación se introduce con el fin de fomentar la regeneración de estas parcelas y acabar con los solares abandonados que quedan sin edificar en el corazón de las manzanas.
  - Se mantiene la norma que planteaba en Plan Especial de 1993, en lo que se refiere a chaflanes, al ajustarse a la flexibilidad que se procura en este nuevo documento normativo, determinando que las edificaciones podrán resolverse sin chaflanes, excepto en circunstancias especiales en las que esta solución mejore la visibilidad del tráfico rodado o contribuya a homogeneizar algún espacio donde el resto de esquinas están resueltas de esta manera.
  - Al igual que en otros barrios tradicionales de la ciudad, se establece como número máximo de viviendas dos (2) en la categoría de Vivienda Unifamiliar, y de dos (2) por planta en la categoría de Vivienda en Edificación Colectiva, con el fin de evitar tipologías edificatorias no deseadas en este tipo de barrios de traza tradicional.
  - En lo referente a las alineaciones de las edificaciones, siguiendo el modelo de ciudad que se quiere conseguir, de viviendas de baja altura entre medianeras, no se establecen retranqueos como norma general, de forma que la edificación se sitúa con las fachadas sobre la alineación fijada en los planos correspondientes y los muros adosados a las medianeras laterales. En el lindero posterior sí se establece un retranqueo de 3 metros, para mejorar el encuentro con las colindantes a otro nivel,

excepto cuando las condiciones de la parcela hagan necesario o favorable evitar este retranqueo.

Como excepción a esto, para las edificaciones a las que se les permiten 3 plantas de altura, cuando alguna de sus fachadas da frente a una calle o pasaje estrechos (estas edificaciones aparecen señaladas en el plano O.07 con una línea color granate que corresponde en la leyenda a “Retranqueo de 2 metros en la 3ª planta”), se exige, en la última planta, un retranqueo de 2 metros con respecto a la alineación oficial hacia la vía señalada, con el fin de reducir la presión edificatoria hacia esa vía y conseguir condiciones adecuadas de iluminación y salubridad.

- Se recuerda la obligatoriedad de tratar todos los planos testeros que queden vistos con un tratamiento adecuado en sintonía con el proyecto de la fachada principal.
- b) En relación a los parámetros volumétricos, nuevamente se procura facilitar la renovación reduciendo al mínimo las restricciones, eso sí, se pormenoriza la regulación de alturas para mantener la tipología tradicional del barrio, adaptar adecuadamente las nuevas construcciones y evitar impactos visuales:
- Siguiendo la línea de la norma que antecedió a la que se propone desde este Plan General, no se limitan la ocupación ni a la edificabilidad -más allá de las propias limitaciones que impone el cumplimiento de leyes en materia de edificación y habitabilidad-, quedando la volumetría resultante a merced de la superficie de parcela, de las condiciones tipológicas y de la altura máxima permitida.
  - Con respecto a la altura, se prohíbe la regularización con los edificios colindantes y se establece una altura máxima de cornisa de siete metros para las dos plantas, y diez metros para las tres plantas, adaptándose la nueva norma a lo establecido por el Plan General vigente para la Norma Zonal Bt, similar en muchos sentidos a esta.
  - La altura máxima permitida se mantiene entre las dos y las tres plantas (en la mayoría de los casos, dos plantas en la fachada sobre el lindero a las vías o espacios públicos de mayor cota de los que delimitan la manzana, y tres plantas hacia las vías o espacios públicos de menor cota), siguiendo los criterios que se han venido aplicando hasta el momento por el planeamiento anterior, también contenido en la ficha API-08, en la que se obliga al establecimiento de una "ordenanza BH" con el objetivo de conseguir la adaptación de las nuevas edificaciones a la morfología tradicional y a las características topográficas, controlando su altura tanto en fachadas como en los sucesivos escalonamientos que se produzcan. La diferencia principal con el planeamiento anterior es que manteniendo como criterio general “la tipología de dos y tres plantas adaptada al terreno”, se han analizado las distintas parcelas y manzanas,

estableciendo, en consideración de la situación de la parcela en la manzana y de los condicionantes particulares de las mismas, tres tipos de parcela, cada uno de los cuales se regula de forma específica, tal como se indica a continuación:

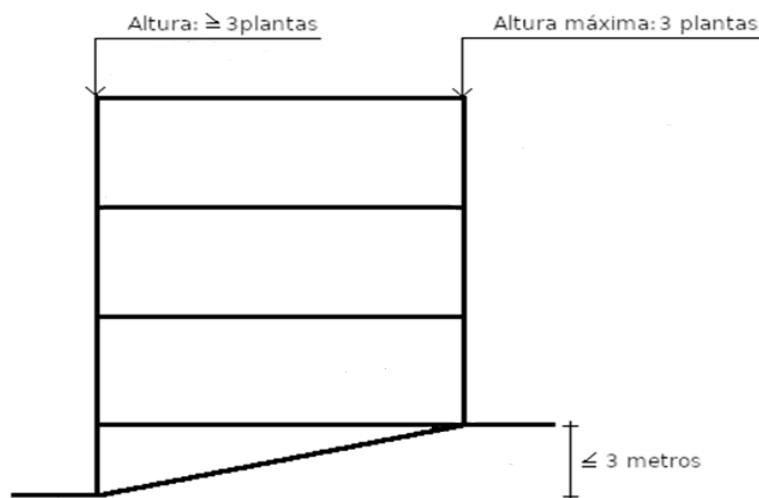
- Parcelas tipo BH2: se trata de parcelas con fachada únicamente al lindero con la rasante superior de los que delimitan la manzana; parcelas con frente a vías transversales a las curvas de nivel en las que al menos el 50% de la longitud de su fachada se encuentra ubicada en la mitad más elevada de la fachada de manzana a la que pertenece; y parcelas que dan frente a vías estrechas o secundarias en las que no convienen alturas mayores.

Para estas parcelas, al ser más visibles por encontrarse en la parte más elevada de las manzanas que las cobijan o dar frente a calles muy estrechas, se prevé una altura máxima baja (2 plantas) que evite impactos. En el interior de la parcela, la edificación deberá adaptarse a la pendiente del terreno manteniendo una media de 2 plantas de altura sobre la línea que une el punto medio del lindero de cota superior con el punto medio del lindero de cota inferior de la parcela. Los escalonamientos no podrán superar 2 plantas de altura y los planos de retranqueo de la edificación deberán tratarse como fachada con apertura de huecos, recuperando así la recualificación paisajística del entorno y la desaparición de las medianeras vistas.

- Parcelas tipo BH3: se trata de parcelas con una única fachada con frente al lindero con la rasante inferior de los que delimitan la manzana; parcelas con frente a vías transversales a las curvas de nivel en las que al menos el 50% de la longitud de su fachada se encuentra ubicada en la mitad menos elevada de la fachada de manzana a la que pertenece (cuando las vías son suficientemente anchas para soportar 3 plantas de altura); y las parcelas que conforman la fachada sur de la Carretera General de Tamaraceite.

En estas parcelas, dada su menor visibilidad o su situación en vías anchas que lo permiten, se prevé una altura un poco superior a la de las parcelas tipo BH2, esto es, se les permite alcanzar las 3 plantas o 10 metros de altura, exigiéndose también escalonamientos adaptados a los desniveles del terreno para evitar impacto visual o la aparición de tipologías no integradas ambientalmente en el barrio.

En el caso concreto de las parcelas ubicadas en el borde sur del ámbito, se permite incluso superar las tres plantas de altura (sin llegar a 4 plantas) hacia los Espacios Libres de Tamaraceite Sur, cuando la diferencia de cota entre la fachada hacia la Carretera General de Tamaraceite y el punto más bajo de la parcela sea inferior a 3 metros. En esos casos se permite mantener una altura continua de coronación, partiendo de las 3 plantas de altura máxima hacia la Carretera General, siguiendo el siguiente esquema:



Esta excepción se permite para fomentar la regeneración de la fachada sur de Tamaraceite, muy visible incluso desde la circunvalación. Las edificaciones que conforman esta fachada pueden asumir mayor altura que las del interior, pues su lindero posterior da frente a los grandes Espacios Libres que el UZO-04 plantea en colindancia con ellas, pero lo deseable es mantener su altura en torno a las 3 plantas, para conservar la tipología tradicional incluso en el borde y no generar un muro edificatorio entre las edificaciones del Casco Histórico y los Espacios Libres de Tamaraceite Sur, de los que el barrio también quiere participar. Así pues, se opta por dejar como altura máxima para este frente las 3 plantas, permitiendo que únicamente en aquellos casos en los que no hay gran desnivel entre la fachada delantera y la trasera, se pueda superar ligeramente las 3 plantas, evitando el escalonamiento innecesario de las edificaciones, y sirviendo de impulso a su regeneración.

En las parcelas señaladas como BH3 con frente a calles muy estrechas -las que aparecen señaladas en el plano O.07 con una línea color granate que corresponde en la leyenda a "Retranqueo de 2 metros en la 3ª planta"- se exige la ejecución de la tercera planta de la edificación hacia la vía señalada retranqueada 2 metros con respecto a la alineación oficial, con el fin de conseguir condiciones óptimas de salubridad en la vía en cuestión.

- Parcelas tipo BH2 / BH3: se trata de parcelas pasantes, es decir, aquellas que tienen fachada tanto al lindero con la rasante inferior como al lindero con la rasante superior de los que delimitan la manzana, algunas incluso en esquina (con tres fachadas a vías o espacios públicos accesibles). Para estas parcelas, a caballo entre los dos tipos anteriores, se prevé una solución mixta entre las dos anteriores: la altura máxima permitida es de 2 plantas hacia la vía -o espacio público accesible- de cota superior de las que delimitan la manzana; y 3 plantas hacia la vía -o

espacios público accesible- de cota inferior de las que delimitan la manzana, con ciertas matizaciones:

- Cuando la diferencia de cota entre el lindero superior y el inferior es menor a 3 metros se permite una altura continua de la edificación (sin superar nunca las 3 plantas), manteniendo la cubierta a la cota de la coronación de la fachada de 3 plantas, lo que permite alcanzar una altura un poco superior a 2 plantas en la fachada hacia la vía de cota superior, evitando el escalonamiento innecesario de estas edificaciones, y sirviendo de impulso a su regeneración.
- Si la diferencia de cota entre el lindero superior y el lindero inferior de la parcela es igual o superior a 3 metros, deberá respetarse la altura máxima de 2 plantas hacia la vía (o espacio público accesible) de cota superior de las que delimitan la manzana; y 3 plantas hacia la vía (o espacio público accesible) de cota inferior de las que delimitan la manzana, y en el interior de la parcela, al igual que en las parcelas BH3, se exige a la edificación la adaptación a la pendiente del terreno manteniendo una media de 3 plantas de altura sobre la línea que une el punto medio del lindero de cota superior con el punto medio del lindero de cota inferior de la parcela. Los escalonamientos no podrán superar 2 plantas de altura y los planos de retranqueo de la edificación deberán tratarse como fachada con apertura de huecos.

Asimismo, en la misma línea que se ha seguido para las parcelas BH3, en las parcelas señaladas como BH2/BH3 con frente a calles muy estrechas -las que aparecen señaladas en el plano O.07 con una línea color granate que corresponde en la leyenda a "Retranqueo de 2 metros en la 3ª planta"- se exige la ejecución de la tercera planta de la edificación hacia la vía señalada retranqueada 2 metros con respecto a la alineación oficial, con el fin de conseguir condiciones óptimas de salubridad en la vía en cuestión.

- Parcelas tipo BH interiores: como ya se adelantó en el apartado de los parámetros tipológicos, a las parcelas interiores de manzana que han quedado sin acceso directo a un espacio público o vía (señaladas en granate como "BH parcelas interiores" en el plano de ordenación O.07), para edificar, se les exige agregarse a alguna parcela colindante, permitiendo que en estos casos la superficie de la parcela resultante llegue a 350 m<sup>2</sup>.

La norma de alturas que se les aplica a estas parcelas es la normativa de la parcela a la que se agreguen, de forma que si se agregan a una parcela BH2 su altura máxima será de 2 plantas y si se agregan a una parcela BH3, su altura máxima será de 3 plantas. De esta manera se garantiza que al edificar se cumplen los

parámetros que se han estudiado como convenientes para la parcela más visible desde el espacio público, de las dos de origen.

Con esta estrategia para las parcelas interiores se pretende fomentar su regeneración y acabar con los solares abandonados que quedan sin edificar en el centro de las manzanas, que son focos de inseguridad e insalubridad.

- Parcelas BH3 mirador: por último, la norma introduce consideraciones de altura con relación a las parcelas que se ubican en colindancia con el EL 02, determinando que ninguna de estas parcelas podrá sobrepasar el nivel del espacio mirador que se va a ejecutar en esa parcela de Espacio Libre. Se trata de una actuación de gran interés para el barrio, pues será el mayor mirador de la zona, por lo que no se permite que las edificaciones colindantes lo superen, no al menos de forma general, pues sólo se limita la altura con respecto a la calle Jacob, pudiendo las edificaciones en cuestión sobrepasar la altura del mirador únicamente en el punto en que éste desciende hacia la calle Nazaret, en su extremo sur.
- c) En relación a los parámetros de uso, se establece una regulación muy similar a la de la Norma Bt del Plan General, procurando permitir un amplio abanico de usos complementarios y alternativos que faciliten la puesta en uso de las edificaciones y el desarrollo socio-económico del barrio.

Como alternativos, únicamente se limitan el uso Comercial y el Recreativo-Ocio, restringiéndolos a la Carretera General de Tamaraceite, con el fin de incentivar la actividad Comercial de esta vía, consolidándola como eje vertebrador del barrio, en cumplimiento de las determinaciones que recoge al respecto la ficha API-08; y el Alojamiento Turístico, que se permite sólo en las vías rodadas principales, que se pretenden recualificar como espacios de dinamismo y actividad. Se propone como alternativo el Espacio Libre, por si fuera necesario aumentar puntualmente la superficie destinada a este uso.

El uso Garaje-Aparcamiento se permite como complementario, pero se limita también a las edificaciones con fachada hacia las vías consideradas rodadas -principales y secundarias- y a las calles Pasión y Dr. Juan Medina Nebot; y siempre y cuando la vía en cuestión supere los 3 metros de ancho en una franja de al menos 5 metros a cada lado del hueco de la puerta de garaje. En las calles Pasión y Dr. Juan Medina Nebot se ha permitido este uso, a pesar de ser rodonales, considerando su amplia sección y la presencia de numerosos solares aún por renovar. En el resto de vías señaladas como rodonales en el plano O.08 se permitirá este uso sólo en las parcelas en las que sea un uso existente en el momento de entrada en vigor de este Plan Especial. Estas medidas se toman para evitar, en lo posible, la circulación de los vehículos motorizados fuera de

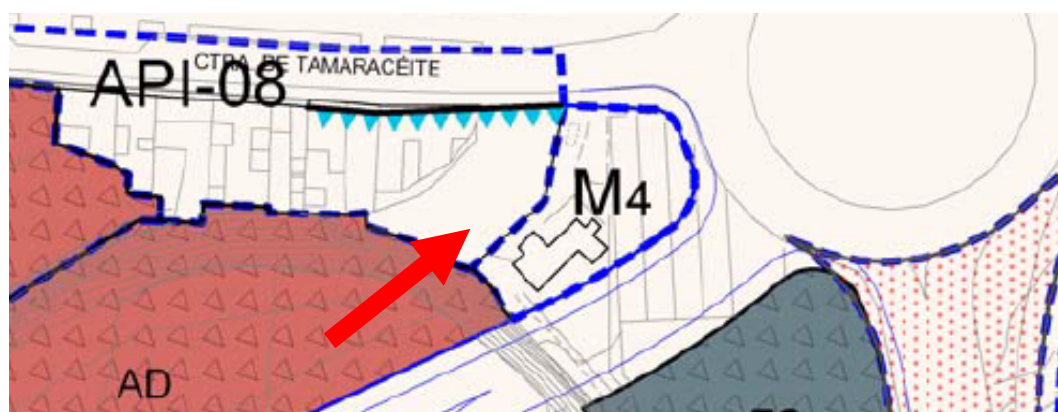
las vías pensadas principalmente para el tráfico rodado, dando más protagonismo al peatón en los rodonales y vías peatonales.

Como uso autorizable, únicamente en las vías rodadas principales, siempre por medio de un estudio de incidencia ambiental, se permite destinar una parcela completa al uso Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento, siempre que la parcela registral sea superior a 250 m<sup>2</sup>, tal como se dispone en otros barrios de la ciudad con características similares.

### 7.7.2 Norma Zonal M

La Norma Zonal M establece el marco regulador de las actuaciones que se realicen en una parcela y en una manzana situadas en el borde sureste del ámbito, en colindancia con edificaciones de 4 y 5 plantas de altura, pretendiendo esta Norma generar una tipología que se adapte adecuadamente a la presencia de dichas edificaciones pero que a la vez sirva de transición hacia la vivienda tradicional de 2 y 3 plantas del Casco Histórico de Tamaraceite. La tipología que se propone es de Vivienda Colectiva, sobre alineación oficial y conformando manzana cerrada, pero la altura de la edificación se gradúa donde se considera necesario para que el resultado volumétrico encaje en el contexto tradicional en el que se inserta. La parcela y la manzana en cuestión son las siguientes:

- a) Parcela en la carretera de Tamaraceite, 49:



En el extremo este del ámbito se ubica una manzana que ha quedado dividida por el límite del API08, de manera que tan sólo la mitad de su superficie se regula por las determinaciones de este Plan Especial; la otra mitad está ordenada directamente por el Plan General en vigor (la imagen superior es un recorte del plano de regulación del suelo y la edificación RS-20K del PGO-2012), que le ha asignado la Norma Zonal M4. La mitad que debe regular el Plan Especial del Casco Histórico de Tamaraceite está constituida por una parcela única separada de las edificaciones BH3 colindantes por un callejón estrecho. Se



propone mantener en este caso la altura de 4 plantas para toda la manzana, homogeneizando la línea de cornisa con la parcela colindante, tomando como referencia para la altura el punto de encuentro con dicha parcela. Al estar la parcela en pendiente, la altura de la edificación irá descendiendo hacia el oeste, donde la parcela se encuentra con las tipologías tradicionales de 3 plantas características del Casco Histórico. En dicho punto, se ha optado por ampliar la sección del callejón peatonal existente, facilitando con ello la transición entre la manzana M -que llega a la esquina con 3,5 plantas- y las tipologías tradicionales -de 3 plantas-; y mejorando las condiciones de la propia vía peatonal, que conecta con los Espacios Libres traseros.

b) La manzana entre la carretera de Tamaraceite y Diego Betancor Hernández:



Imagen tomada de Google Maps donde se ven los bloques de gran altura colindantes

Entre la calle Diego Betancor Hernández y la Carretera General de Tamaraceite, coincidiendo con el límite este del ámbito, se ubica una manzana aislada, en colindancia con una gran parcela residencial ocupada por grandes bloques de viviendas de 5 plantas de altura (que en algunos puntos llegan incluso a las 6 plantas) reguladas directamente por el Plan General en vigor, que les ha asignado una Norma Zonal A que consolida los parámetros urbanísticos existentes. La manzana objeto de regulación estaba delimitada como UA-TM-2 por la ficha API-08 del Plan General de 2012, que asignaba una altura de 3 plantas hacia la calle Diego Betancor Henríquez y 4 plantas hacia la Carretera General de Tamaraceite. Sin embargo, tal como se ha justificado en apartados anteriores de este documento, se ha considerado más adecuado ordenar la manzana por medio de una Actuación de Dotación AD-TM-1, al entenderse que es suelo urbano consolidado. La norma propuesta mantiene las directrices de alturas que el Plan General considera óptimas hacia la calle Diego Betancor Henríquez y la Carretera General de Tamaraceite, es decir, 3 y 4 plantas respectivamente, pero introduce la posibilidad de llegar a las 5 plantas de altura en las fachadas noreste y este, en colindancia con los bloques de gran altura. Este aumento de altura no se observará desde las calles principales, a las que la edificación llegará

escalonada, facilitando la transición entre los bloques de gran altura y las tipologías tradicionales del Casco Histórico. La definición exacta de la volumetría, dada la posición estratégica de la manzana, a la entrada del barrio, y la relevancia de resolver adecuadamente el encuentro de esta edificación con las tipologías tradicionales del Casco Histórico, se ha derivado a un Estudio de Detalle.

La Norma propuesta para estas zonas calificadas como M, en general, sigue el esquema y la regulación de la Norma M del Plan General en vigor, pero adaptada a los requerimientos concretos del lugar en que se ubican estas parcelas (ver plano de ordenación O.06 *Normas para parcelas Residenciales*).

Siguiendo el esquema habitual de las Normas del Plan General, se plantean los correspondientes parámetros tipológicos, volumétricos y de uso, con las determinaciones y ajustes que se justifican a continuación:

- a) En relación a los parámetros tipológicos, se pretende facilitar la edificación y mejorar las condiciones de la zona, con las siguientes medidas:
  - Tanto para la parcela en la Carretera General de Tamaraceite, 49, como para la manzana entre la Carretera General de Tamaraceite y Diego Betancor Hernández, se establece como parcela mínima y máxima el perímetro calificado como M, de manera que las edificaciones que se ejecuten respondan en ambos casos a un proyecto unitario que contribuya a homogeneizar las manzanas. En el caso de la manzana entre la Carretera General de Tamaraceite y Diego Betancor Hernández, esta solución elimina la posibilidad de edificar cada parcela actual por separado, ya que las parcelas existentes son de pequeñas dimensiones y proporciones irregulares inadecuadas para una norma M.
  - Las alineaciones se establecen en el plano de ordenación O.04 *Alineaciones y Rasantes*, excepto en el lindero posterior de la manzana entre la Carretera General de Tamaraceite y Diego Betancor Hernández, donde la manzana coincide con el límite del ámbito. En todo ese borde la edificación deberá retranquearse 3 metros de la alineación establecida en el plano, dejando libre un espacio trasero a modo de patio o zona ajardinada privada. Este retranqueo se justifica para evitar medianeras y ampliar la distancia hacia los bloques de gran altura. Hacia la Carretera General de Tamaraceite se ha reducido la distancia de la edificación a la vía, dejando una acera de 5 metros de ancho; en la zona de los altos bloques la acera es de 10 metros, pero se ha considerado que esta sección es desproporcionada para una vía de carácter urbano que además tiene una acera mucho más estrecha en el resto de su recorrido.
  - No se exige la ejecución de chaflanes en las esquinas, al no considerarse necesario. En el caso de la manzana entre la carretera de Tamaraceite y Diego Betancor Hernández, por la propia forma de la manzana, redondeada en la esquina; y en el caso de la parcela en

la Carretera General de Tamaraceite, 49, porque que la parcela no se encuentra en un cruce de vías ni en una zona en la que se utilice esta solución y la ejecución de chafalán en este punto sería anecdótica.

- No se establecen limitaciones al número de viviendas, con el objeto de favorecer la renovación, considerando que los estándares determinados por las leyes en materia de habitabilidad y edificación suponen una regulación del tamaño mínimo de la vivienda, y la propia demanda del mercado impone un tamaño máximo.
- b) En relación a los parámetros volumétricos, también procuran aportar una solución que reduzca el impacto de las grandes medianeras actuales al tiempo que se integre correctamente con las tipologías del Casco Histórico de Tamaraceite:
- No se limitan la ocupación ni a la edificabilidad -más allá de las propias limitaciones que impone el cumplimiento de leyes en materia de edificación y habitabilidad y de las condiciones de posición y altura de la edificación- para la parcela en la Carretera General de Tamaraceite, 49; para la manzana entre la Carretera General de Tamaraceite y la calle Diego Betancor Hernández, tampoco se limita la ocupación, pero se establece una edificabilidad de  $4 \text{ m}^2/\text{m}^2$  algo mayor a la permitida en 2012, que se suponía en torno a los  $3,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ . El incremento de edificabilidad se justifica y compensa, en la Actuación de Dotación, mediante la ejecución de un Espacio Libre (EL05) al sur del ámbito, que dará continuidad a la franja de Espacios Libres, dotaciones y servicios que conectan la zona de la Mayordomía con el borde norte de Tamaraceite Sur (ver apartado 7.8 de esta Memoria).
  - Con respecto a la altura máxima permitida, el número de plantas de la edificación viene expresado por el dígito tras la letra M de la Norma Zonal señalado en el plano *O.07 Alturas en las parcelas calificadas como Residenciales*:
    - Para la parcela en la Carretera General de Tamaraceite, 49, se establecen 4 plantas, con el fin de homogeneizar la altura de la manzana, que viene con 4 plantas de la parcela colindante. Al encontrarse la parcela en pendiente, la nueva edificación llegará a la esquina con tres plantas y media, produciéndose una transición suave (de menos una planta) hacia la tipología tradicional del Casco Histórico de Tamaraceite.
    - Para la manzana entre la Carretera General de Tamaraceite y la calle Diego Betancor Hernández se establece una altura entre 3 y 5 plantas. Se respetan las alturas consideradas óptimas por el Plan General hacia las vías rodadas (3 y 4 plantas), y se introduce la posibilidad de alcanzar las 5 plantas en la fachada trasera, hacia los bloques que ya tienen dicha altura. La norma propuesta mantiene las directrices de alturas que el Plan General considera óptimas hacia la

calle Diego Betancor Henríquez y la Carretera General de Tamaraceite, es decir, 3 y 4 plantas respectivamente, pero introduce la posibilidad de llegar a las 5 plantas de altura en las fachadas noreste y este, en colindancia con los bloques de gran altura. Este aumento de altura no se observará desde las calles principales, a las que la edificación llegará escalonada, facilitando la transición entre los bloques de gran altura y las tipologías tradicionales del Casco Histórico. La definición exacta de la volumetría, dada la posición estratégica de la manzana, a la entrada del barrio, y la relevancia de resolver adecuadamente el encuentro de esta edificación con las tipologías tradicionales del Casco Histórico, se ha derivado a un Estudio de Detalle.

- c) En relación a los parámetros de uso, se establece una regulación muy similar a la de la Norma M del Plan General, procurando permitir un amplio abanico de usos complementarios y alternativos que faciliten la puesta en uso de las edificaciones y el desarrollo socio-económico del barrio.

Como particularidades, debe señalarse que se exige como uso vinculado el garaje aparcamiento bajo rasante, para dotar de este servicio a los vecinos que ocupen estas viviendas, sin saturar más el aparcamiento en el barrio. Los otros usos vinculados en planta baja sólo se exigen hacia la Carretera General de Tamaraceite, a la que se quiere dar un mayor dinamismo, por su condición de vía principal del barrio.

### 7.7.3 Norma para edificaciones residenciales catalogadas

La “Norma para edificaciones residenciales catalogadas” establece el marco regulador de las actuaciones que se realicen sobre las edificaciones incluidas en el ámbito del Plan Especial del Casco Histórico de Tamaraceite que también se encuentran recogidas en el Catálogo del Patrimonio Arquitectónico Municipal (ver plano de ordenación O.06 *Normas para parcelas Residenciales*).

Las edificaciones catalogadas residenciales contenidas en el Plan Especial son las que se describen en las fichas ARQ-347, ARQ-352, ARQ-353, ARQ-354 y ARQ-356 del Catálogo del Patrimonio Arquitectónico Municipal. El marco normativo y de intervención que se desarrolla en esta Norma debe entenderse principalmente orientado hacia la protección y rehabilitación de este conjunto de edificaciones.

La redacción de la “Norma para edificaciones residenciales catalogadas” ha seguido la misma metodología planteada para las otras dos normas establecidas en el documento normativo, es decir, se ha dispuesto un esquema similar al que tiene cualquier norma del Plan General en vigor, en el que se establecen unas determinaciones generales y unos parámetros tipológicos, volumétricos y de uso. Sin embargo, se trata de una Norma muy sencilla, que en gran medida remite al cumplimiento de las disposiciones del Catálogo en vigor, por entender que éste es el

instrumento adecuado para regular la normativa de estas edificaciones singulares. Únicamente se establecen las siguientes determinaciones:

- No se proponen cambios en las alineaciones en fachadas protegidas, al considerarse que no existen casos en los que por el interés general sea preferible hacer un cambio de alineación -por contribuir éste positivamente a conservar el carácter del conjunto o a mejorar una zona concreta- a mantener la fachada protegida en su posición original.
- Con el fin de favorecer la renovación del tejido residencial, no se establece limitación en el número máximo de viviendas por planta más allá de las limitaciones devenidas de la propia protección. Es decir, se podrá modificar el número de viviendas existente en cada parcela en el momento de la aprobación de este Plan Especial, siempre y cuando se preserven los valores que motivan la protección.
- Por tratarse de edificaciones catalogadas de las que se pretende su conservación, la edificabilidad y la ocupación serán las establecidas en el propio Catálogo, donde se indica también la posibilidad de ampliación, remodelación o remonta, si se considera adecuado.
- La regulación de usos es similar a la de la Norma Zonal BH -correspondiente a las parcelas residenciales que rodean a estas edificaciones singulares-, pues para estas edificaciones catalogadas se persigue el mismo objetivo de reactivación y rehabilitación que guía la norma del resto del tejido residencial. Con esta premisa se ha optado, igual que en la norma BH, por establecer un amplio abanico de actividades que faciliten la puesta en uso de los inmuebles, presentando con respecto a la BH tan solo las siguientes diferencias:
  - Se han eliminado los usos complementarios bajo rasante, ya que estas edificaciones no presentan sótanos ni el Catálogo en vigor permite su construcción.
  - Entre los usos complementarios en planta baja, no se permiten la Industria por considerarse poco adecuada para edificaciones protegidas, puesto que su implantación podría poner en riesgo la puesta en valor del inmueble.
  - Como uso alternativo exclusivo para las edificaciones catalogadas, se incluye el Alojamiento turístico, en las subcategorías de Hotel emblemático y Casa Emblemática, en conformidad con la legislación vigente en materia turística, que contempla esta posibilidad.

- Al final del apartado relativo a parámetros de usos se incluyen unas determinaciones de aplicación únicamente a estas parcelas, frente a lo previsto para las edificaciones con Norma Zonal BH:
  - Se aclara que, en cualquier caso, los usos que se implanten y las obras que estos impliquen no podrán desvirtuar los valores por los que la edificación está protegida, entendiendo que la conservación y la preservación de los valores de estas edificaciones son prioritarios frente a cualquier otra disposición.
  - Con el objetivo de facilitar la renovación, se permite modificar la categoría de Vivienda que presente el inmueble (unifamiliar por colectiva y viceversa), siempre y cuando este cambio no altere los valores a conservar y puedan realizarse con las obras permitidas atendiendo a los niveles de intervención que le correspondan a cada edificación.
  - Con el afán de salvaguardar los valores de las edificaciones, no se permitirá el uso Transporte y Comunicaciones en su categoría Garaje-Aparcamiento en ningún edificio protegido, salvo que esté instalado previamente a la aprobación de esta norma o que la fachada protegida cuente con un hueco que forme parte de su composición original que permita el paso de vehículos.

#### **7.7.4 Edificaciones que deben eliminarse y viviendas de reposición**

La ejecución de las actuaciones propuestas por el Plan Especial lleva consigo la inevitable desaparición de ciertas edificaciones en uso, la mayoría de ellas residenciales. Aunque se ha procurado utilizar en la medida de lo posible los solares vacíos y las edificaciones en ruinas, lo cierto es que puntualmente se debe actuar sobre edificaciones en condiciones de uso para garantizar la adecuada ejecución de las actuaciones de interés para el barrio, ya sean dotaciones, Espacios Libres o tramos de viario. Estas actuaciones han sido justificadas en la presente Memoria y se contemplan en el plano de Gestión G.01 (puede ser de interés ver también el apartado 4 *Parcelas afectadas por las actuaciones propuestas*, del Estudio Económico Financiero de este Plan Especial).

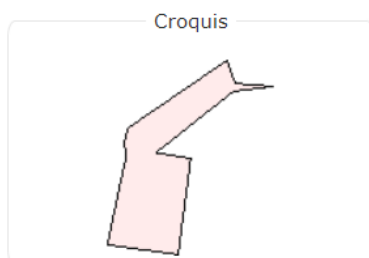


Esquema de las actuaciones previstas por el Plan Especial y las parcelas catastrales afectadas

En el presente apartado, en cumplimiento del artículo 61 del Reglamento de Planeamiento de Canarias, se reflejan las edificaciones que quedan afectadas por las diferentes actuaciones, señalando y justificando cuáles de ellas van a ser completamente eliminadas y cuáles serán objeto de una reducción parcial de su superficie. No se incorporan al listado las parcelas sin edificar o las edificaciones en estado de ruina, ni aquellas en las que se está desarrollando un uso eventual o sin licencia distinto al residencial. Tan sólo se contemplan las edificaciones en uso (incluyendo infraviviendas a pesar de sus escasas condiciones de habitabilidad). Los datos señalados para cada parcela están extraídos de la Sede Electrónica de Catastro (ministerio de Hacienda y Función Pública del Gobierno de España) y del trabajo de campo del equipo técnico. El número de viviendas que se considera afectado es estimativo, basado en las divisiones horizontales registradas en catastro (será contrastado y determinado con mayor rigor en fases posteriores de la gestión).

Las edificaciones que quedan afectadas por las distintas actuaciones propuestas por el Plan Especial son las siguientes:

#### PARCELA CATASTRAL 3781125DS5038S



C/ Jeremías, 12 (B)  
Edificación de calidad media  
Afectada por: EL/AP 01; RP 01 y VA 01

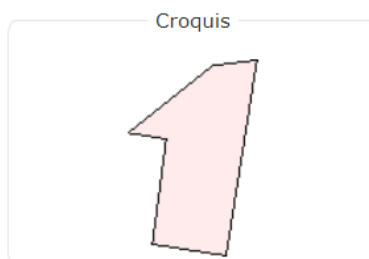
Sup. de parcela: 76 m<sup>2</sup>  
Sup. edificada: 152 m<sup>2</sup>  
Forma parte de la UA-TM-1

Nº de viviendas: 1

La edificación forma parte de la Unidad de Actuación UA-TM-1, circunstancia que se hereda del Plan General de 2012. Las parcelas y edificaciones incluidas en esta unidad de actuación serán sometidas a reparcelación, con la intención de mejorar la ordenación de la zona.

**La edificación se elimina completamente.**

#### PARCELA CATASTRAL 3781124DS5038S



C/ Jeremías, 12  
Edificación de calidad media  
Afectada por: EL/AP 01; RP 01 y VA 01

Sup. de parcela: 86 m<sup>2</sup>  
Sup. edificada: 86 m<sup>2</sup>  
Forma parte de la UA-TM-1

Nº de viviendas: 1

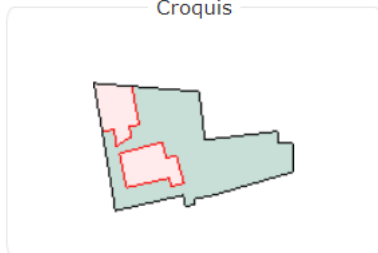
La edificación forma parte de la Unidad de Actuación UA-TM-1, circunstancia que se hereda del Plan General de 2012. Las parcelas y edificaciones incluidas en esta unidad de actuación serán sometidas a reparcelación, con la intención de mejorar la ordenación de la zona.

**La edificación se elimina completamente.**



### PARCELA CATASTRAL 3781111DS5038S

Croquis



Fotografía fachada



Plaza de La Cruz

Superficie de parcela: 165 m<sup>2</sup>

Construcciones no residenciales

Superficie edificada: 40 m<sup>2</sup>

Afectada por: EL/AP 01 y RP 01

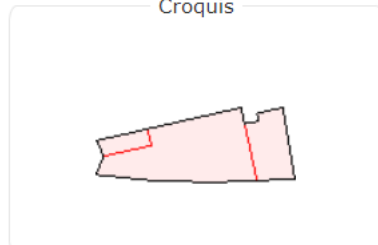
Forma parte de la UA-TM-1

La parcela y las edificaciones que alberga forman parte de la Unidad de Actuación UA-TM-1, circunstancia que se hereda del Plan General de 2012. Las parcelas y edificaciones incluidas en esta unidad de actuación serán sometidas a reparcelación, con la intención de mejorar la ordenación de la zona.

**La edificación se elimina completamente.**

### PARCELA CATASTRAL 3781113DS5038S

Croquis



Fotografía fachada



C/ Jeremías, 10

Sup. de parcela: 57 m<sup>2</sup>

Nº de viviendas: 1

Edificación de calidad media

Sup. edificada: 95 m<sup>2</sup>

Afectada por: EL/AP 01 y RP 01

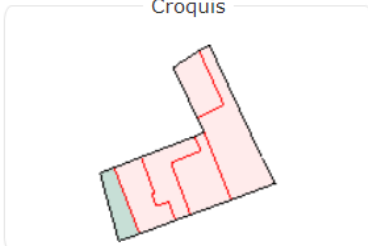
Forma parte de la UA-TM-1

La parcela y las edificaciones que alberga forman parte de la Unidad de Actuación UA-TM-1, circunstancia que se hereda del Plan General de 2012. Las parcelas y edificaciones incluidas en esta unidad de actuación serán sometidas a reparcelación, con la intención de mejorar la ordenación de la zona.

**La edificación se elimina completamente.**

**PARCELA CATASTRAL 3880131DS5038S**

Croquis



Fotografía fachada



C/ Jeremías, 6

Edificación de calidad media con trasera en ruinas

Afectada por: RP 01, RS 02 y VA 09

Superficie de parcela: 253 m<sup>2</sup>

Las actuaciones sólo afectan a la parte ruinoso

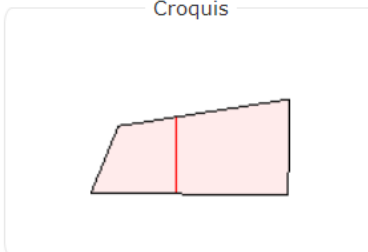
Forma parte de la UA-TM-1

La parte en ruinas de la parcela forma parte de la Unidad de Actuación UA-TM-1, circunstancia que se hereda del Plan General de 2012. Las parcelas y edificaciones incluidas en esta unidad de actuación serán sometidas a reparcelación, con la intención de mejorar la ordenación de la zona.

**Se elimina tan sólo una parte de la edificación en mal estado.**

**PARCELA CATASTRAL 3781630DS5038S**

Croquis



Fotografía fachada



C/ Caridad, 12

Edificación de calidad media

Afectada por: RP 01

Sup. de parcela: 103 m<sup>2</sup>Sup. edificada: 274 m<sup>2</sup>

Forma parte de la UA-TM-1

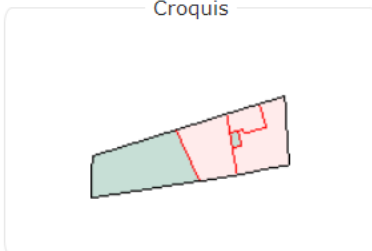
Nº de viviendas: 1

Esta edificación residencial se ve afectada por la ejecución de la vía RP 01, un nuevo anillo viario paralelo a las líneas de nivel en las cotas más altas del barrio que representa una de las actuaciones más importantes para la regeneración de la zona y la mejora de la movilidad. Al tratarse de una vía importante de circulación, se ha procurado dar a la vía una sección y un radio de giro amplios, adecuados para el tránsito de guaguas y otros vehículos de gran tamaño. Como consecuencia, debe eliminarse la parte de la edificación con frente a la c/ Caridad, 12, que queda en medio de la trayectoria de la nueva vía. Además, con la eliminación de esta parte de la edificación y la ejecución de una nueva, se contribuirá a crear un frente de fachada hacia el nuevo Espacio Libre (la fachada actual de la vivienda existente es de muy baja calidad).

**Se elimina tan sólo una parte de la edificación (aprox. 8 m<sup>2</sup>) con frente a la vía RP 01.**

**PARCELA CATASTRAL 3781621DS5038S**

Croquis



Fotografía fachada



C/ San Benito, 14

Edificación con trasera sin edificar

Afectada por: RP 01 y VA 05

Superficie de parcela: 379 m<sup>2</sup>

La actuación no afecta a la edificación

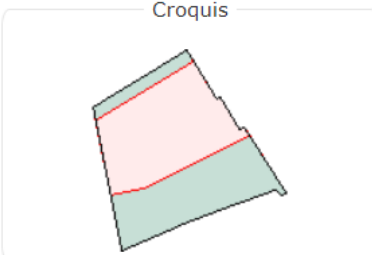
Forma parte de la UA-TM-1

La parte sin edificar de la parcela afectada por las actuaciones del Plan Especial forma parte de la Unidad de Actuación UA-TM-1, circunstancia que se hereda del Plan General de 2012. Las parcelas y edificaciones incluidas en esta unidad de actuación serán sometidas a parcelación, con la intención de mejorar la ordenación de la zona.

**Se elimina tan sólo una parte de la parcela sin edificar.**

**PARCELA CATASTRAL 3879320DS5037N**

Croquis



Fotografía fachada



C/ Belén, 4

Infravivienda

Superficie de parcela: 244 m<sup>2</sup>Superficie edificada: 128 m<sup>2</sup>

Nº de viviendas: 1

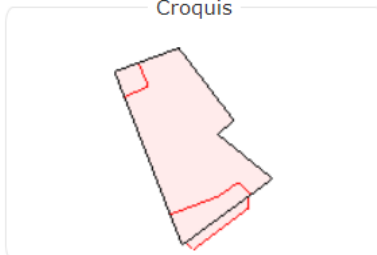
Afectada por: EL/AP 02

El Plan Especial plantea la ejecución de varias parcelas de Espacio Libre con aparcamiento bajo rasante, entre ellas el EL/AP 02, vinculada al Paseo de Los Mártires. Si bien se procura utilizar las parcelas vacías del entorno para ejecutar el nuevo Espacio Libre, es necesario actuar sobre algunas edificaciones existentes para regularizar la línea de edificación que dará frente al nuevo espacio, entre ellas, la edificación en la calle Belén, 4, una vivienda cuya fachada trasera se orienta hacia el Espacio Libre.

**Se elimina tan sólo una parte de la edificación.**

**PARCELA CATASTRAL 3879318DS5037N**

Croquis



Fotografía fachada



Paseo de Los Mártires, 73

Superficie de parcela: 92 m<sup>2</sup>

Nº de viviendas: 1

Edificio de calidad media

Superficie edificada: 265 m<sup>2</sup>

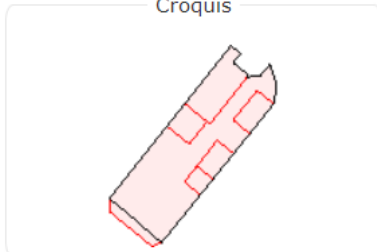
Afectada por: EL/AP 02

El Plan Especial plantea la ejecución de varias parcelas de Espacio Libre con aparcamiento bajo rasante, entre ellas el EL/AP 02, vinculado al Paseo de Los Mártires. Si bien se procura utilizar las parcelas vacías del entorno para ejecutar el nuevo Espacio Libre, es necesario actuar sobre algunas edificaciones existentes para regularizar la línea de edificación que dará frente al nuevo espacio, entre ellas, la edificación en la calle Paseo de Los Mártires, 73, cuya fachada este da hacia el nuevo espacio.

**Se elimina tan sólo una parte de la edificación.**

**PARCELA CATASTRAL 3778340DS5037N**

Croquis



Fotografía fachada



Ctra. Tamaraceite, 114

Sup. de parcela: 150 m<sup>2</sup>

Nº de viviendas: 2

Edificación de calidad media

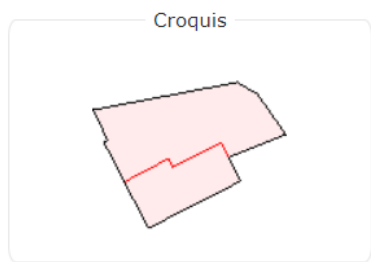
Sup. edificada: 476 m<sup>2</sup>

Afectada por: EL/AP 03

El Plan Especial plantea la ejecución de varias parcelas de Espacio Libre con aparcamiento bajo rasante, entre ellas el EL/AP 03, vinculado al Paseo de Los Mártires y a la carretera General de Tamaraceite. Si bien se ha procurado utilizar las parcelas vacías del entorno para ejecutar el nuevo Espacio Libre, se considera necesario adquirir parte de la superficie utilizada por la edificación y la Carretera General de Tamaraceite, 114, para regularizar la forma del Espacio Libre y crear un frente de fachada continuo hacia el mismo.

**Se elimina parte de la edificación.**

**PARCELA CATASTRAL 3878610DS5037N**

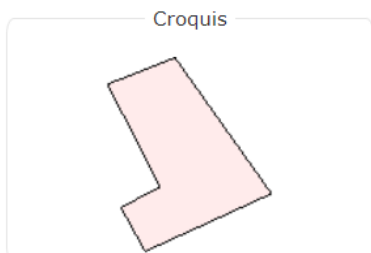


C/ Santiago, 13	Sup. de parcela: 145 m <sup>2</sup>	Nº de viviendas: 1
Edificación de calidad media	Sup. edificada: 243 m <sup>2</sup>	Afectada por: EL/AP 04

El Plan Especial plantea la ejecución de varias parcelas de aparcamiento bajo rasante, entre ellas el EL/AP 04, vinculado a la carretera General de Tamaraceite. Esta parcela, además, en superficie es un espacio dotacional que aúna Espacio Libre con Servicios Comunitarios que pretenden complementar los usos existentes, configurando la manzana como el corazón del Centro Histórico. La parcela en cuestión estaba calificada como Servicios Sociales por el Plan General de 2012. Como se ha explicado, se mantiene el interés por desarrollar el uso dotacional en la manzana con una nueva ordenación que contribuirá a resaltar los valores de las edificaciones protegidas y los espacios de interés histórico de la zona, por lo que se debe eliminar las edificaciones existentes.

**Se elimina la edificación completamente.**

**PARCELA CATASTRAL 3878611DS5037N**

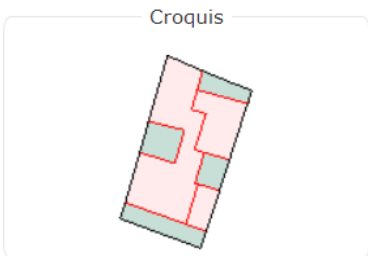


Ctra. Tamaraceite, 72	Sup. de parcela: 109 m <sup>2</sup>	Afectada por: EL/AP 04
Edificación comercial	Sup. edificada: 109 m <sup>2</sup>	

El Plan Especial plantea la ejecución de varias parcelas de aparcamiento bajo rasante, entre ellas el EL/AP 04, vinculado a la carretera General de Tamaraceite. Esta parcela, además, en superficie es un espacio dotacional que aúna Espacio Libre con Servicios Comunitarios que pretenden complementar los usos existentes, configurando la manzana como el corazón del Centro Histórico. La parcela en la Ctra. Tamaraceite, 72, estaba calificada como Servicios Sociales por el Plan General de 2012, y se sigue considerando necesaria su eliminación para desarrollar el uso dotacional en la manzana, con una nueva ordenación que contribuirá a resaltar los valores de las edificaciones protegidas y los espacios de interés histórico de la zona. Debe señalarse que el EL/AP 04 contempla el uso Comercial y Recreativo Ocio hacia la carretera General de Tamaraceite, bajo el nivel de la plaza.

**Se elimina la edificación completamente.**

**PARCELA CATASTRAL 3780807DS5038S**

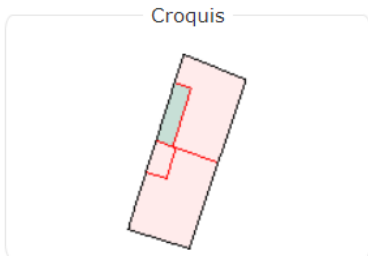


C/ Jacob, 8      Sup. de parcela: 124 m<sup>2</sup>      La actuación sólo afecta al  
 Edificación de calidad media      Afectada por: RP 02      pequeño patio delantero

Esta edificación residencial se ve afectada por la ejecución de la vía RP 02, un nuevo anillo viario paralelo a las líneas de nivel en las cotas medio-altas del barrio que representa una de las actuaciones más importantes para la regeneración de la zona y la mejora de la movilidad. Al tratarse de una vía importante de circulación, se ha procurado dar a la vía una sección adecuada para el tránsito de guaguas y otros vehículos de gran tamaño, continuando con la sección que se ha dado a los tramos ya ejecutados de esta vía (igual o superior a 4,5 m). Como consecuencia, debe eliminarse la parte de la edificación ubicada en la c/ Jacob, 8, que queda en medio de la trayectoria de la nueva vía. Esta acción ya estaba prevista en el Plan General de 2012 y para esta parcela en concreto supone únicamente la desaparición del pequeño patio delantero.

**Se elimina el patio delantero de la edificación.**

**PARCELA CATASTRAL 3780806DS5038S**



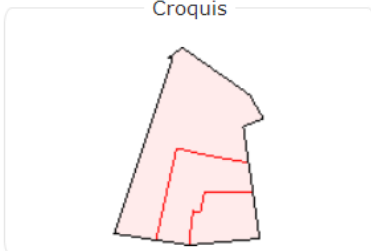
C/ Jacob, 6      Sup. de parcela: 86 m<sup>2</sup>      Nº de viviendas: 1  
 Edificación de calidad media      Sup. edificada: 196 m<sup>2</sup>      Afectada por: RP 02

Esta edificación residencial se ve afectada por la ejecución de la vía RP 02, un nuevo anillo viario paralelo a las líneas de nivel en las cotas medio-altas del barrio que representa una de las actuaciones más importantes para la regeneración de la zona y la mejora de la movilidad. Al tratarse de una vía importante de circulación, se ha procurado dar a la vía una sección adecuada para el tránsito de guaguas y otros vehículos de gran tamaño, continuando con la sección que se ha dado a los tramos ya ejecutados de esta vía (igual o superior a 4,5 m). Como consecuencia, debe eliminarse la parte de la edificación ubicada en la c/ Jacob, 6, que queda en medio de la trayectoria de la nueva vía. Esta acción ya estaba prevista en el Plan General de 2012 y para esta edificación supone la eliminación de la parte frontal de la misma.

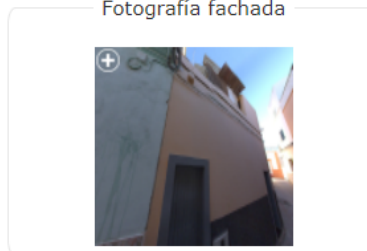
**Se elimina la parte frontal de la edificación, con fachada a la calle Jacob.**

**PARCELA CATASTRAL 3780805DS5038S**

Croquis



Fotografía fachada



C/ Jacob, 4

Edificación de calidad media

Sup. de parcela: 131 m<sup>2</sup>Sup. edificada: 162 m<sup>2</sup>

Nº de viviendas: 1

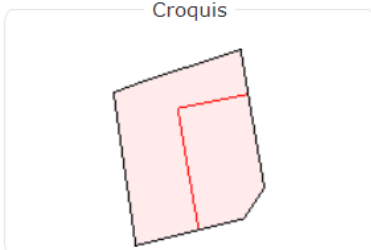
Afectada por: RP 02

Esta edificación residencial se ve afectada por la ejecución de la vía RP 02, un nuevo anillo viario paralelo a las líneas de nivel en las cotas medio-altas del barrio que representa una de las actuaciones más importantes para la regeneración de la zona y la mejora de la movilidad. Al tratarse de una vía importante de circulación, se ha procurado dar a la vía una sección adecuada para el tránsito de guaguas y otros vehículos de gran tamaño, continuando con la sección que se ha dado a los tramos ya ejecutados de esta vía (igual o superior a 4,5 m). Como consecuencia, debe eliminarse la parte de la edificación ubicada en la c/ Jacob, 4, que queda en medio de la trayectoria de la nueva vía. Esta acción ya estaba prevista en el Plan General de 2012 y para esta edificación supone la eliminación de la parte frontal de la misma.

**Se elimina la parte frontal de la edificación, con fachada a la calle Jacob.**

**PARCELA CATASTRAL 3780804DS5038S**

Croquis



Fotografía fachada



C/ Jacob, 2

Edificación de calidad media

Sup. de parcela: 77 m<sup>2</sup>Sup. edificada: 127 m<sup>2</sup>

Nº de viviendas: 1

Afectada por: RP 02

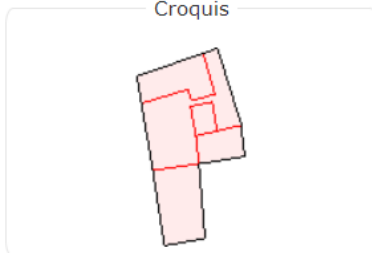
Esta edificación residencial se ve afectada por la ejecución de la vía RP 02, un nuevo anillo viario paralelo a las líneas de nivel en las cotas medio-altas del barrio que representa una de las actuaciones más importantes para la regeneración de la zona y la mejora de la movilidad. Al tratarse de una vía importante de circulación, se ha procurado dar a la vía una sección adecuada para el tránsito de guaguas y otros vehículos de gran tamaño, continuando con la sección que se ha dado a los tramos ya ejecutados de esta vía (igual o superior a 4,5 m). Como consecuencia, debe eliminarse la parte de la edificación ubicada en la c/ Jacob, 2, que queda en medio de la trayectoria de la nueva vía. Esta acción ya

estaba prevista en el Plan General de 2012 y para esta edificación supone la eliminación de la parte frontal de la misma hacia la calle Jacob.

**Se elimina la parte frontal de la edificación con fachada a la calle Jacob.**

**PARCELA CATASTRAL 3879324DS5038S**

Croquis



Fotografía fachada



C/ Belén, 14

Edificación de calidad media

Sup. de parcela: 146 m<sup>2</sup> Nº de viviendas: 1

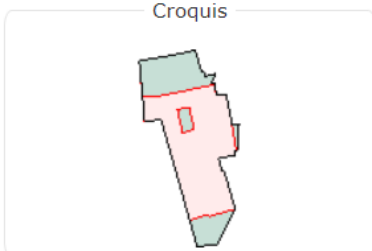
Sup. edificada: 272 m<sup>2</sup> Afectada por: RP 02

Esta edificación residencial se ve afectada por la ejecución de la vía RP 02, un nuevo anillo viario paralelo a las líneas de nivel en las cotas medio-altas del barrio que representa una de las actuaciones más importantes para la regeneración de la zona y la mejora de la movilidad. Para la ejecución de la vía ya estaba previsto en el Plan General de 2012 la eliminación de parte de la edificación ubicada en esta parcela, en concreto, la construcción de una planta en mal estado de conservación (que parece un anexo independiente de la edificación de mayor altura). Se ha procurado optimizar el trazado de la nueva vía para que afecte al menor número posible de parcelas, pero la edificación en cuestión se ubica justo en medio del recorrido, por lo que sigue siendo indispensable eliminarla para ejecutar la vía.

**Se elimina la construcción de una planta.**

**PARCELA CATASTRAL 3879322DS5037N**

Croquis



Fotografía fachada



C/ Belén, 10 (B)

Edificación de calidad media con trasera en malas condiciones

Afectada por: RP 02

Sup. de parcela: 187 m<sup>2</sup>

Sólo afecta a la parte trasera, muy deteriorada

Esta parcela se ve afectada por la ejecución de la vía RP 02, un nuevo anillo viario paralelo a las líneas de nivel en las cotas medio-altas del barrio que representa una de las actuaciones más importantes para la regeneración de la zona y la mejora de la movilidad.

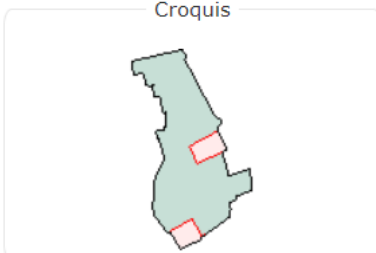


Para la ejecución de la vía ya estaba previsto en el Plan General de 2012 la eliminación de parte de la parcela en cuestión, en concreto, la zona trasera, en parte sin construir y en parte edificada con construcciones de muy baja calidad y en muy malas condiciones. Aunque el Plan Especial ha procurado optimizar el trazado de la nueva vía para que afecte al menor número posible de parcelas, esta parcela se ubica justo en medio del recorrido, por lo que sigue siendo indispensable obtener parte de sus terrenos para ejecutar la vía.

**Se elimina la construcción de una planta.**

#### PARCELA CATASTRAL 3879305DS5037N

Croquis



Fotografía fachada



C/ Belén, 8

Suelo con pequeñas construcciones

Superficie de parcela: 673 m<sup>2</sup>

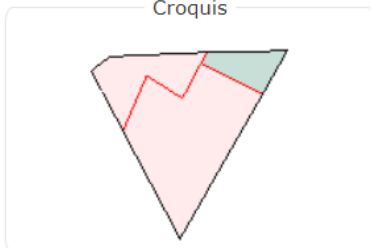
Afectada por: RP 02 y RD 04

Esta parcela se ve afectada por la ejecución de la vía RP 02, un nuevo anillo viario paralelo a las líneas de nivel en las cotas medio-altas del barrio que representa una de las actuaciones más importantes para la regeneración de la zona y la mejora de la movilidad; y también por la RD 04, tramo de prolongación de la calle Belén de interés para acortar los recorridos peatonales del barrio y terminar de definir la trama urbana en un área muy deteriorada. La ejecución de ambas vías afectando a la parcela en cuestión ya estaba prevista en el Plan General de 2012, y aunque el Plan Especial ha procurado optimizar el trazado de las nuevas vías para que afecten al menor número posible de parcelas, la parcela con frente a Belén nº 8 se ubica justo en medio del recorrido de ambas, por lo que sigue siendo indispensable obtener parte de sus terrenos para ejecutar las vías. En cualquier caso, las edificaciones existentes en la parcela son de muy baja calidad y en la actualidad se encuentran en muy mal estado, incluso en abandono, por lo que su eliminación contribuirá a la regeneración de la zona.

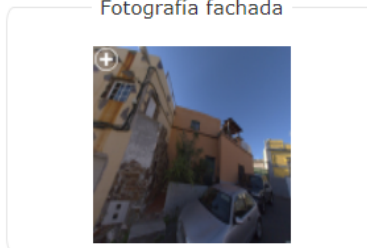
**Se elimina parte de la parcela con edificaciones en muy mal estado.**

#### PARCELA CATASTRAL 3879306DS5037N

Croquis



Fotografía fachada



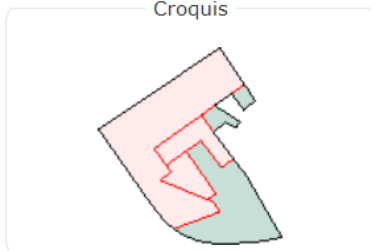
C/ Secretario Aguilar, 9	Sup. de parcela: 123 m <sup>2</sup>	Nº de viviendas: 1
Edificación de calidad media	Sup. edificada: 190 m <sup>2</sup>	
Afectada por: RP 02		

Esta edificación residencial se ve afectada por la ejecución de la vía RP 02, un nuevo anillo viario paralelo a las líneas de nivel en las cotas medio-altas del barrio que representa una de las actuaciones más importantes para la regeneración de la zona y la mejora de la movilidad. La ejecución de esta vía afectando a la parcela en cuestión ya estaba prevista en el Plan General de 2012 de manera que se eliminaba en parte, y aunque el Plan Especial ha procurado optimizar el trazado de la nueva vía para que afecte al menor número posible de parcelas, la parcela con frente a Secretario Aguilar, 9, se ubica justo en medio del recorrido, por lo que sigue siendo indispensable obtener parte de su superficie para ejecutar la vía, en concreto, se elimina parte del volumen de una planta.

**Se elimina parte del volumen de una planta.**

#### PARCELA CATASTRAL 3880126DS5038S

Croquis



Fotografía fachada



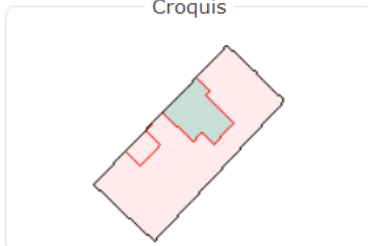
C/ Secretario Aguilar, 16	Superficie de parcela: 254 m <sup>2</sup>	Nº de viviendas: 1
Infravivienda	Superficie edificada: 164 m <sup>2</sup>	Afectada por: RP 02

Esta edificación residencial se ve afectada por la ejecución de la vía RP 02, un nuevo anillo viario paralelo a las líneas de nivel en las cotas medio-altas del barrio que representa una de las actuaciones más importantes para la regeneración de la zona y la mejora de la movilidad. La ejecución de esta vía afectando a la parcela en cuestión no estaba prevista en el Plan General de 2012, pero se ha incorporado a la propuesta a la considerarse de interés mejorar el encuentro de la calle Jacob con la calle Secretario Aguilar, aprovechando que la parcela en cuestión está ocupada por una construcción de muy mala calidad que deteriora el paisaje de la zona. Se elimina parte de la construcción ampliando el encuentro de las dos vías.

**Se elimina parte de la construcción existente.**

**PARCELA CATASTRAL 3880123DS5038S**

Croquis



Fotografía fachada



C/ Secretario Aguilar, 10  
Edificación de calidad media

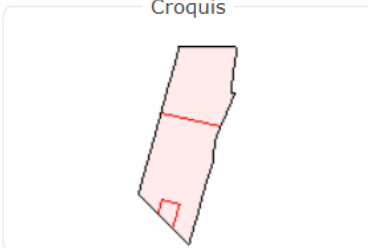
Sup. de parcela: 137 m<sup>2</sup> Nº de viviendas: 1  
Sup. edificada: 120 m<sup>2</sup> Afectada por: RP 02

Esta edificación residencial se ve afectada por la ejecución de la vía RP 02, un nuevo anillo viario paralelo a las líneas de nivel en las cotas medio-altas del barrio que representa una de las actuaciones más importantes para la regeneración de la zona y la mejora de la movilidad. La ejecución de esta vía afectando a la parcela en cuestión ya estaba prevista en el Plan General de 2012 de manera que se eliminaba completamente la edificación existente, y, aunque el Plan Especial ha procurado optimizar el trazado de la nueva vía para que afecte al menor número posible de parcelas, la parcela con frente a Secretario Aguilar, 10, se ubica justo en medio del recorrido, por lo que sigue siendo indispensable obtener sus terrenos para ejecutar la vía.

**Se elimina completamente la edificación.**

**PARCELA CATASTRAL 3880113DS5038S**

Croquis



Fotografía fachada



C/ Fe, 5  
Edificación de calidad media

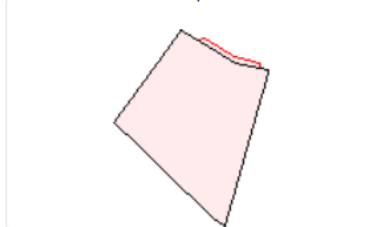
Sup. de parcela: 76 m<sup>2</sup> Nº de viviendas: 1  
Sup. edificada: 266 m<sup>2</sup> Afectada por: RP 02

Esta edificación residencial se ve afectada por la ejecución de la vía RP 02, un nuevo anillo viario paralelo a las líneas de nivel en las cotas medio-altas del barrio que representa una de las actuaciones más importantes para la regeneración de la zona y la mejora de la movilidad. La ejecución de esta vía afectando a la parcela en cuestión ya estaba prevista en el Plan General de 2012 de manera que se eliminaba completamente la edificación existente, y, aunque el Plan Especial ha procurado optimizar el trazado de la nueva vía para que afecte al menor número posible de parcelas, la parcela con frente a Fe, 5, se ubica justo en medio del recorrido, por lo que sigue siendo indispensable obtener sus terrenos para ejecutar la vía.

**Se elimina completamente la edificación.**

**PARCELA CATASTRAL 3880112DS5038S**

Croquis



Fotografía fachada



C/ Fe, 7

Edificación de calidad media

Sup. de parcela: 98 m<sup>2</sup>Sup. edificada: 198 m<sup>2</sup>

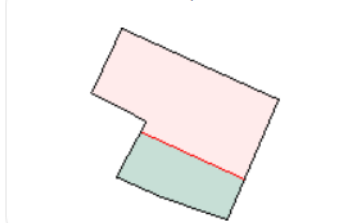
Nº de viviendas: 2

Afectada por: RP 02

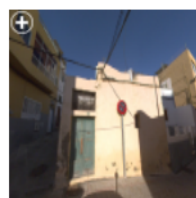
Esta edificación residencial se ve afectada por la ejecución de la vía RP 02, un nuevo anillo viario paralelo a las líneas de nivel en las cotas medio-altas del barrio que representa una de las actuaciones más importantes para la regeneración de la zona y la mejora de la movilidad. La ejecución de esta vía afectando a la parcela en cuestión ya estaba prevista en el Plan General de 2012 de manera que se eliminaba parte de la edificación existente, y, aunque el Plan Especial ha procurado optimizar el trazado de la nueva vía para que afecte al menor número posible de parcelas, la sección de la parcela colindante (en Fe, 5) no es suficiente para el desarrollo de la actuación, por lo que sigue siendo indispensable obtener parte de la superficie de la parcela en la calle Fe, 7, para ejecutar la vía.

**Se elimina parte de la edificación.**
**PARCELA CATASTRAL 3880331DS5038S**

Croquis



Fotografía fachada



C/ Fe, 18

Infravivienda

Sup. de parcela: 41 m<sup>2</sup>Sup. edificada: 29 m<sup>2</sup>

Afectada por: RP 02

Nº de viviendas: 1

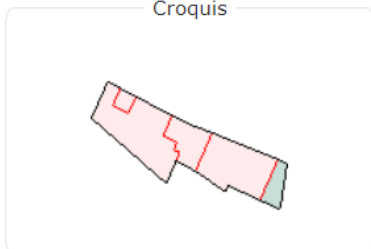
Sólo afecta a la parte delantera, de una planta

Esta parcela se ve afectada por la ejecución de la vía RP 02, un nuevo anillo viario paralelo a las líneas de nivel en las cotas medio-altas del barrio que representa una de las actuaciones más importantes para la regeneración de la zona y la mejora de la movilidad. Al tratarse de una vía importante de circulación, se ha procurado dar a la vía una sección adecuada para el tránsito de guaguas y otros vehículos de gran tamaño, continuando con la sección que se ha dado a los tramos ya ejecutados de esta vía, en conformidad con la acción prevista ya en el Plan General de 2012. Como consecuencia, debe eliminarse parte de la edificación ubicada en la c/ Fe, 18, lo que además contribuirá a mejorar el paisaje de la zona al tratarse de una edificación de muy baja calidad y en malas condiciones de conservación.

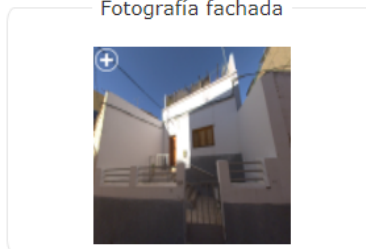
**Se elimina parte de la edificación.**

**PARCELA CATASTRAL 3880329DS5038S**

Croquis



Fotografía fachada



C/ Fe, 16

Edificación de calidad media

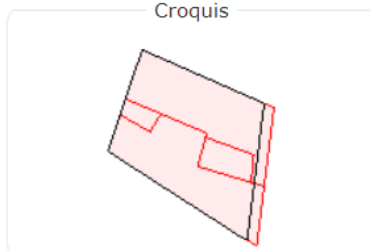
Sup. de parcela: 186 m<sup>2</sup> Nº de viviendas: 1Sup. edificada: 379 m<sup>2</sup> Afectada por: RP 02

Esta parcela se ve afectada por la ejecución de la vía RP 02, un nuevo anillo viario paralelo a las líneas de nivel en las cotas medio-altas del barrio que representa una de las actuaciones más importantes para la regeneración de la zona y la mejora de la movilidad. Al tratarse de una vía importante de circulación, se ha procurado dar a la vía una sección adecuada para el tránsito de guaguas y otros vehículos de gran tamaño, continuando con la sección que se ha dado a los tramos ya ejecutados de esta vía, en conformidad con la acción prevista ya en el Plan General de 2012. Como consecuencia, debe eliminarse parte de la edificación ubicada en la c/ Fe, 16.

**Se elimina parte de la edificación.**

**PARCELA CATASTRAL 3880325DS5038S**

Croquis



Fotografía fachada



C/ Fe, 14 (A)

Edificación de calidad media

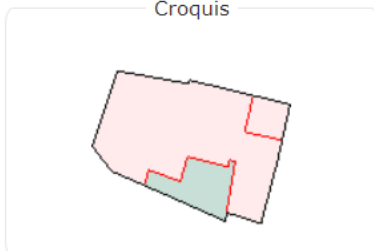
Sup. de parcela: 101 m<sup>2</sup> Nº de viviendas: 1Sup. edificada: 285 m<sup>2</sup> Afectada por: RP 02

Esta parcela se ve afectada por la ejecución de la vía RP 02, un nuevo anillo viario paralelo a las líneas de nivel en las cotas medio-altas del barrio que representa una de las actuaciones más importantes para la regeneración de la zona y la mejora de la movilidad. Al tratarse de una vía importante de circulación, se ha procurado dar a la vía una sección adecuada para el tránsito de guaguas y otros vehículos de gran tamaño, continuando con la sección que se ha dado a los tramos ya ejecutados de esta vía, en conformidad con la acción prevista ya en el Plan General de 2012. Como consecuencia, debe eliminarse parte de la edificación ubicada en la c/ Fe, 14 (A).

**Se elimina parte de la edificación.**

### PARCELA CATASTRAL 3880324DS5038S

Croquis



Fotografía fachada



C/ Fe, 12

Sup. de parcela: 147 m<sup>2</sup>

Nº de viviendas: 1

Infravivienda

Sup. edificada: 125 m<sup>2</sup>

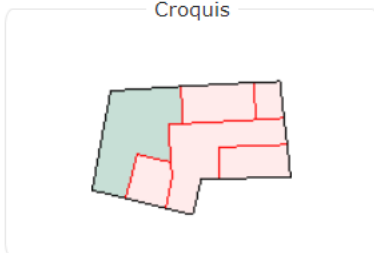
Afectada por: RP 02

Esta edificación se ve afectada por la ejecución de la vía RP 02, un nuevo anillo viario paralelo a las líneas de nivel en las cotas medio-altas del barrio que representa una de las actuaciones más importantes para la regeneración de la zona y la mejora de la movilidad. La ejecución de esta vía afectando a la parcela en cuestión ya estaba prevista en el Plan General de 2012, de manera que se eliminaba parte de la edificación existente, y, aunque el Plan Especial ha procurado optimizar el trazado de la nueva vía para que afecte al menor número posible de parcelas, la parcela con frente a Fe, 12, se ubica justo en medio del recorrido, por lo que sigue siendo indispensable obtener los terrenos para ejecutar la vía. La edificación es de baja calidad y aparentemente está en mal estado de conservación.

**Se elimina parte de la edificación.**

### PARCELA CATASTRAL 3880311DS5038S

Croquis



Fotografía fachada



C/ Esperanza, 5

Sup. de parcela: 141 m<sup>2</sup>

Nº de viviendas: 1

Infravivienda

Sup. edificada: 243 m<sup>2</sup>

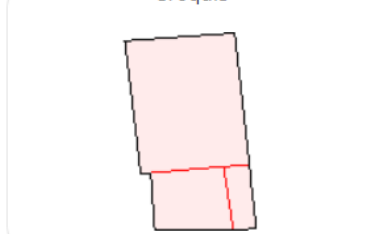
Afectada por: RP 02

Esta edificación se ve afectada por la ejecución de la vía RP 02, un nuevo anillo viario paralelo a las líneas de nivel en las cotas medio-altas del barrio que representa una de las actuaciones más importantes para la regeneración de la zona y la mejora de la movilidad. La ejecución de esta vía afectando a la parcela en cuestión ya estaba prevista en el Plan General de 2012, de manera que se eliminaba parte de la edificación existente, y, aunque el Plan Especial ha procurado optimizar el trazado de la nueva vía para que afecte al menor número posible de parcelas, la parcela con frente a Esperanza, 5, se ubica justo en medio del recorrido, por lo que sigue siendo indispensable obtener los terrenos para ejecutar la vía.

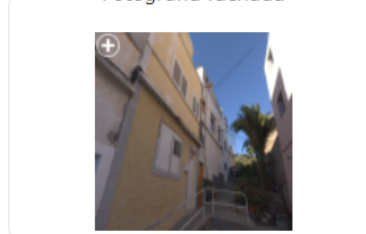
**Se elimina parte de la edificación.**

**PARCELA CATASTRAL 3880304DS5038S**

Croquis



Fotografía fachada



C/ Caridad, 11

Edificación de calidad media

Sup. de parcela: 65 m<sup>2</sup>Sup. edificada: 94 m<sup>2</sup>

Nº de viviendas: 1

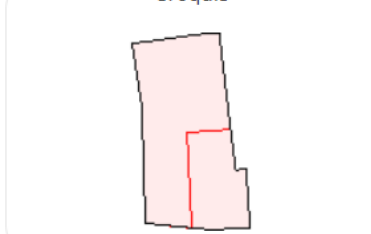
Afectada por: RP 02

Esta edificación se ve afectada por la ejecución de la vía RP 02, un nuevo anillo viario paralelo a las líneas de nivel en las cotas medio-altas del barrio que representa una de las actuaciones más importantes para la regeneración de la zona y la mejora de la movilidad. La ejecución de esta vía afectando a la parcela en cuestión ya estaba prevista en el Plan General de 2012, de manera que se eliminaba parte de la edificación existente, y, aunque el Plan Especial ha procurado optimizar el trazado de la nueva vía para que afecte al menor número posible de parcelas, la parcela con frente a Caridad, 11, se ubica justo en medio del recorrido, por lo que sigue siendo indispensable obtener sus terrenos para ejecutar la vía.

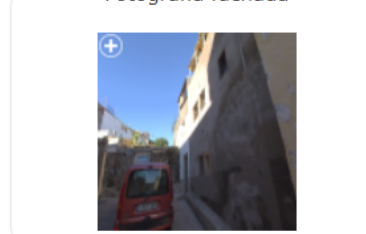
**Se elimina la edificación completa.**

**PARCELA CATASTRAL 3880303DS5038S**

Croquis



Fotografía fachada



C/ Caridad, 11 (B)

Edificación de calidad media

Sup. de parcela: 52 m<sup>2</sup>Sup. edificada: 141 m<sup>2</sup>

Nº de viviendas: 1

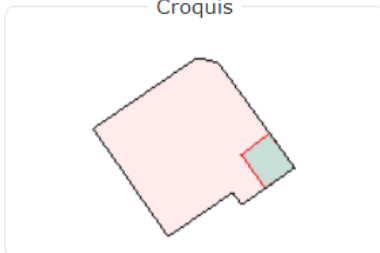
Afectada por: RP 02

Esta edificación residencial se ve afectada por la ejecución de la vía RP 02, un nuevo anillo viario paralelo a las líneas de nivel en las cotas medio-altas del barrio que representa una de las actuaciones más importantes para la regeneración de la zona y la mejora de la movilidad. La ejecución de esta vía afectando a la parcela en cuestión ya estaba prevista en el Plan General de 2012 de manera que se eliminaba parte de la edificación existente, y, aunque el Plan Especial ha procurado optimizar el trazado de la nueva vía para que afecte al menor número posible de parcelas, y en esta zona la vía se va a desarrollar principalmente sobre los terrenos ocupados por la edificación vecina (en la calle Caridad, 11), sigue considerándose necesario obtener parte de la superficie de la parcela en la Caridad, 11 (B) con el fin de garantizar un trazado viario fluido y sin quiebros (este tramo enlazará con un tramo de titularidad pública situado frente a las parcelas en Caridad, 11 y 11 (B), a caballo entre ambas).

**Se elimina parte de la edificación.**

**PARCELA CATASTRAL 3879301DS5037N**

Croquis



Fotografía fachada



C/ Belén, 20  
Almacén

Superficie de parcela: 52 m<sup>2</sup>  
La actuación sólo afecta a 10 m<sup>2</sup>

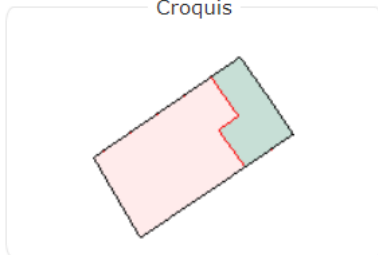
Afectada por: RS 03

El Plan Especial tiene prevista la ampliación de la sección de la calle Belén en el tramo que conecta con la calle Secretario Aguilar. Ambas vías son esenciales para la movilidad del Casco Histórico, por considerarse dos de los principales recorridos de circulación transversal a las líneas de nivel, que conectan las cotas bajas con las cotas altas del barrio. El tramo viario que une ambas calles, donde se desarrolla la actuación RS 03, las enlaza favoreciendo la fluidez del tráfico; sin embargo, en la actualidad es bastante estrecho. Se considera imprescindible el ensanchamiento de la vía, para lo que deben obtenerse parte de los terrenos de la parcela situada en la calle Belén, 20. La edificación existente es de muy baja calidad, destinada a algún uso tipo almacén.

**Se elimina parte de la edificación.**

**PARCELA CATASTRAL 3879327DS5038S**

Croquis



Fotografía fachada



C/ Belén  
Garaje almacén

Superficie de parcela: 36 m<sup>2</sup>  
La actuación sólo afecta a 10 m<sup>2</sup>

Afectada por: RS 03

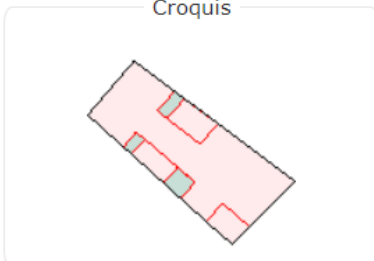
El Plan Especial tiene prevista la ampliación de la sección de la calle Belén en el tramo que conecta con la calle Secretario Aguilar. Ambas vías son esenciales para la movilidad del Casco Histórico, por considerarse dos de los principales recorridos de circulación transversal a las líneas de nivel, que conectan las cotas bajas con las cotas altas del barrio. El tramo viario que une ambas calles, donde se desarrolla la actuación RS 03, las enlaza favoreciendo la fluidez del tráfico; sin embargo, en la actualidad es bastante estrecho. Se considera imprescindible el ensanchamiento de la vía, para lo que deben obtenerse parte de los terrenos de la parcela en cuestión. La edificación existente es de muy baja calidad, destinada a algún uso tipo garaje.

**Se elimina parte de la edificación.**

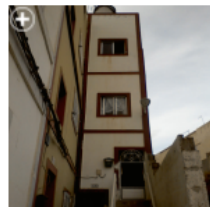


**PARCELA CATASTRAL 3778344DS5037N**

Croquis



Fotografía fachada



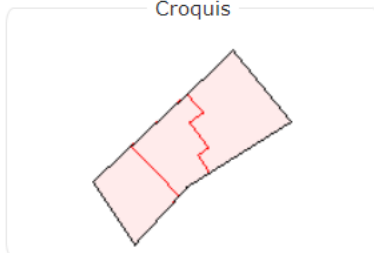
Ctra. General Tamaraceite, 120 Superficie parcela: 102 m<sup>2</sup> Nº de viviendas: 3  
 Edificación de calidad media Superficie edificada: 303 m<sup>2</sup> Afectada por: RS 04

Esta edificación se ve afectada por la ejecución de la vía RS 04, un nuevo trazado transversal a las líneas de nivel que comunicará dos de las principales vías del Casco Histórico: la carretera General de Tamaraceite y el Paseo de Los Mártires, contribuyendo a mejorar la movilidad y la fluidez del tráfico. Aunque la ejecución de esta vía según el diseño que se incorporó en el PGO 2012 no afectaba a la edificación en la Carretera General Tamaraceite, 120, se ha revisado el trazado, reconsiderando esta cuestión. La edificación se encuentra desalineada del resto de edificaciones que conforman el frente existente hacia la nueva vía, presentando una medianera ciega hacia la misma. Se considera que este es el momento adecuado para diseñar una fachada continua hacia el nuevo espacio, para lo cual, es necesario eliminar la parte de la edificación que excede de la alineación existente.

**Se elimina parte de la edificación.**

**PARCELA CATASTRAL 3680431DS5038S**

Croquis



Fotografía fachada



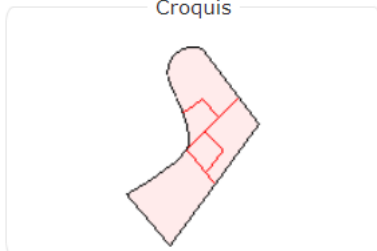
C/ Jacob, 20 Sup. de parcela: 95 m<sup>2</sup> Nº de viviendas: 1  
 Edificación de calidad media Sup. edificada: 205 m<sup>2</sup> Afectada por: RD 01

El Plan Especial propone la conexión de varios tramos de la calle Jacob aprovechando la presencia en la zona de algunas vías peatonales preexistentes y de parcelas vacías. La actuación contribuye a mejorar la movilidad y a regenerar paisajísticamente el entorno por medio de la definición de manzanas. Aunque se ha procurado optimizar el trazado de la nueva vía rodonal para afectar al menor número posible de parcelas, es necesario adquirir parte de la superficie de la parcela ubicada en la calle Jacob, 20, pues la vía peatonal colindante a la misma, que se aprovecha para definir el trazado de la RD 01, es muy estrecha, siendo necesario darle una sección mínima de 3 metros para que funcione adecuadamente como rodonal.

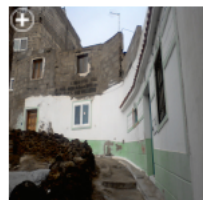
**Se elimina parte de la edificación.**

**PARCELA CATASTRAL 3680430DS5038S**

Croquis



Fotografía fachada



C/ Jacob, 18  
Infravivienda

Superficie de parcela: 96 m<sup>2</sup>  
Superficie edificada: 142 m<sup>2</sup>

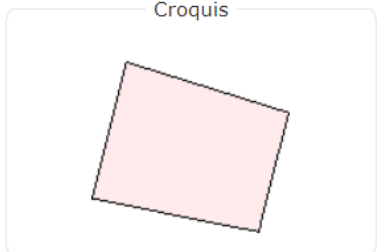
Nº de viviendas: 1  
Afectada por: RD 01

El Plan Especial propone la conexión de varios tramos de la calle Jacob aprovechando la presencia en la zona de algunas vías peatonales preexistentes y de parcelas vacías. La actuación contribuye a mejorar la movilidad y a regenerar paisajísticamente el entorno por medio de la definición de manzanas. Aunque se ha procurado optimizar el trazado de la nueva vía rodonal para afectar al menor número posible de parcelas, es necesario adquirir parte de la superficie de la parcela ubicada en la calle Jacob, 18, pues se encuentra justo en medio del trazado previsto, imposibilitando la conexión con las cotas más altas.

**Se elimina parte de la edificación.**

**PARCELA CATASTRAL 3779936DS5037N**

Croquis



Fotografía fachada



C/ Pasaje de Belén, 6 (B)  
Edificación de calidad media  
Afectada por: RD 03

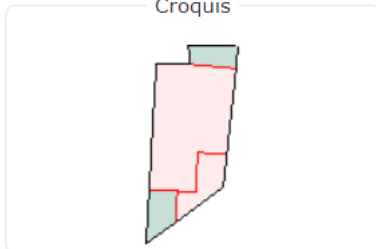
Sup. de parcela: 89 m<sup>2</sup>  
La actuación sólo afecta a una esquina que está desalineada del resto de fachadas

El Plan Especial propone la prolongación del Pasaje de Belén desde la calle Amargura hasta la calle Secretario Aguilar, con la intención de mejorar la movilidad horizontal y regenerar paisajísticamente, mediante la redefinición de manzanas, esta zona bastante degradada por la presencia de solares vacíos y edificaciones en malas condiciones. Aunque se ha procurado optimizar el trazado de la prolongación de la vía propuesta para afectar al menor número posible de parcelas, es necesario adquirir una pequeña parte de la superficie de la parcela ubicada en el Pasaje de Belén, 6 (B), pues se encuentra desalineada del resto de edificaciones de la calle, presentando un saliente inadecuado que debe ser eliminado.

**Se elimina una esquina de la edificación.**

**PARCELA CATASTRAL 3980145DS5038S**

Croquis



Fotografía fachada



C/ Los Mártires, 6

Edificación de calidad media

Afectada por: RD 05

Sup. de parcela: 106 m<sup>2</sup>Sup. edificada: 175 m<sup>2</sup>

Nº de viviendas: 1

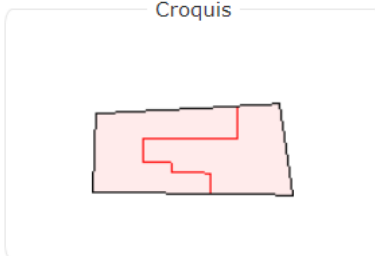
(sólo se afecta al patio trasero)

El Plan Especial propone la intervención en un callejón existente que parte del Paseo de Los Mártires y cuya prolongación conectará con la calle Diego Betancor Hernández, contribuyendo a mejorar la movilidad entre estas dos vías y a reducir la manzana en la que se ubica, de grandes proporciones. Esta prolongación ya estaba prevista por el Plan General de 2012, y afectaba a la parcela en Los Mártires, 6, obligándola a eliminar el pequeño patio delantero. Con el fin de garantizar un recorrido de sección homogénea, evitando la aparición de recovecos o esquinas peligrosas, se sigue considerando necesario adquirir parte de la superficie del referido patio de la parcela.

**Se elimina parte de la edificación, el pequeño patio de acceso.**

**PARCELA CATASTRAL 3980110DS5038S**

Croquis



Fotografía fachada



C/ Diego Betancor Hernández, 41

Edificación de calidad media

Sup. de parcela: 103 m<sup>2</sup>Sup. edificada: 179 m<sup>2</sup>

Nº de viviendas: 2

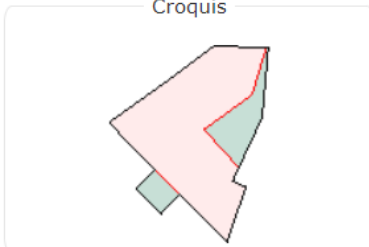
Afectada por: RD 05

El Plan Especial propone la intervención en un callejón existente que parte del Paseo de Los Mártires y cuya prolongación conectará con la calle Diego Betancor Hernández, contribuyendo a mejorar la movilidad entre estas dos vías y a reducir la manzana en la que se ubica, de grandes proporciones. Esta prolongación ya estaba prevista por el Plan General de 2012, pero el Plan Especial ha modificado el recorrido original para aprovechar la presencia de una edificación de una planta en muy mal estado que se encuentra en la calle Diego Betancor Hernández, 43. Con el fin de garantizar un recorrido de sección homogénea, evitando la aparición de esquinas peligrosas, se considera necesario adquirir parte de la superficie de la parcela ubicada en la calle Diego Betancor Hernández, 41.

**Se elimina parte de la edificación.**

**PARCELA CATASTRAL 3980156DS5037N**

Croquis



Fotografía fachada



C/ Magdalena  
Edificación en ruinas

Superficie de parcela: 135 m<sup>2</sup>  
Afectada por: RD 06

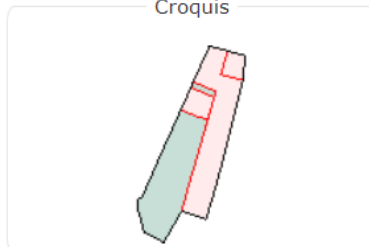
Sólo se afecta al  
patio trasero

El Plan Especial propone la intervención en un callejón existente que parte de la calle Magdalena y cuya prolongación conectará con la calle Diego Betancor Hernández, contribuyendo a mejorar la movilidad de la zona y a reducir la manzana en la que se ubica, de grandes proporciones. Esta prolongación ya estaba prevista por el Plan General de 2012, y afectaba a la parcela a la que se refiere este apartado, obligándola a eliminar un pequeño patio anexo que queda en medio del trazado viario previsto. El Plan Especial sigue considerando de interés eliminarlo.

**Se elimina parte de la edificación, el pequeño patio.**

**PARCELA CATASTRAL 3778334DS5037N**

Croquis



Fotografía fachada



C/ San Lucas, 6  
Infravivienda

Superficie de parcela: 281 m<sup>2</sup>  
Sup. edificada: 158 m<sup>2</sup>

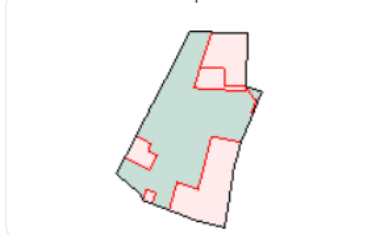
Nº de viviendas: 1  
Afectada por: RD 07

El Plan Especial, al igual que el Plan General de 2012, propone la prolongación la calle Pasión para conectar la vía actualmente inacabada con la nueva vía transversal en la prolongación de la carretera de San Lorenzo. La actuación pretende mejorar la movilidad horizontal y regenerar paisajísticamente, mediante la redefinición de manzanas, esta zona bastante degradada por la presencia de solares vacíos y edificaciones en malas condiciones. Aunque se ha procurado optimizar el trazado de la prolongación de la vía propuesta para afectar al menor número posible de parcelas, es necesario adquirir una pequeña parte de la superficie de la parcela ubicada en San Lucas, 6, (ocupada por una edificación de baja calidad) pues es necesario para mantener homogénea la sección de la vía, con el ancho que viene del tramo existente.

**Se elimina parte de la edificación.**

**PARCELA CATASTRAL 3778310DS5037N**

Croquis



Fotografía fachada



Paseo de Los Mártires, 38  
Edificación de calidad media con área trasera deteriorada

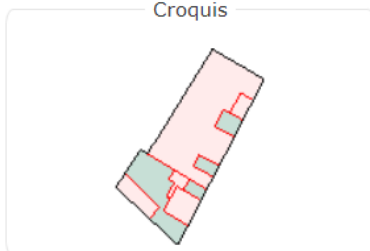
Superficie de parcela: 715 m<sup>2</sup>  
Sólo afecta a una parte de la parcela en malas condiciones  
Afectada por: RD 07

El Plan Especial, al igual que el Plan General de 2012, propone la prolongación la calle Pasión para conectar la vía actualmente inacabada con la nueva vía transversal en la prolongación de la carretera de San Lorenzo. La actuación pretende mejorar la movilidad horizontal y regenerar paisajísticamente, mediante la redefinición de manzanas, esta zona bastante degradada por la presencia de solares vacíos y edificaciones en malas condiciones. Aunque se ha procurado optimizar el trazado de la prolongación de la vía propuesta para afectar al menor número posible de parcelas, es necesario adquirir una parte de la superficie de la parcela ubicada en el Paseo de Los Mártires, 38, que se encuentra en medio de la trayectoria prevista para la nueva vía. La parte de la parcela afectada por la actuación es un gran solar vacío ocupado por construcciones de baja calidad.

**Se elimina parte de la edificación.**

**PARCELA CATASTRAL 3778309DS5037N**

Croquis



Fotografía fachada



Paseo de Los Mártires, 36  
Edificación de calidad media con área trasera deteriorada  
Afectada por: RD 07

Superficie de parcela: 376 m<sup>2</sup>  
Sólo afecta a la parte trasera de la parcela, en malas condiciones

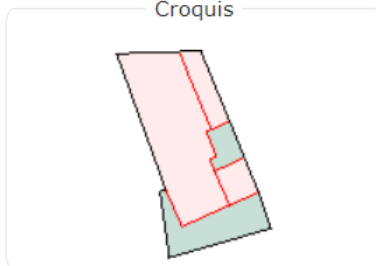
El Plan Especial, al igual que el Plan General de 2012, propone la prolongación la calle Pasión para conectar la vía actualmente inacabada con la nueva vía transversal en la prolongación de la carretera de San Lorenzo. La actuación pretende mejorar la movilidad horizontal y regenerar paisajísticamente, mediante la redefinición de manzanas, esta zona bastante degradada por la presencia de solares vacíos y edificaciones en malas condiciones.

Aunque se ha procurado optimizar el trazado de la prolongación de la vía propuesta para afectar al menor número posible de parcelas, es necesario adquirir una parte de la superficie de la parcela ubicada en el Paseo de Los Mártires, 36, que se encuentra en medio de la trayectoria prevista para la nueva vía. La parte de la parcela afectada por la actuación está ocupada por construcciones de baja calidad.

### Se elimina parte de la edificación.

#### PARCELA CATASTRAL 3680411DS5038S

Croquis



Fotografía fachada



C/ Jeremías, 11

Edificación de calidad media

Afectada por: RP 01 y PT 01

Superficie de parcela: 138 m<sup>2</sup>

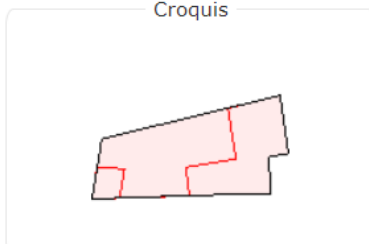
La actuación sólo afecta a parte del patio trasero

Esta edificación residencial se ve afectada en su fachada por la ejecución de la vía RP 01, un nuevo anillo viario paralelo a las líneas de nivel en las cotas más altas del barrio que representa una de las actuaciones más importantes para la regeneración de la zona y la mejora de la movilidad. Para la ejecución de la vía, debe ensancharse y homogeneizarse el tramo de la calle Jeremías al que da frente la vivienda en cuestión, que además está desalineada del resto de edificaciones de la zona y ya se preveían ajustes en su alineación en el Plan General de 2012. En un lateral en la parte trasera la edificación también se ve afectada por la prolongación de un peatonal existente PT 01, cuya ejecución mejorará la movilidad peatonal y contribuirá a regenerar paisajísticamente la zona mediante la redefinición de manzanas. Aunque se ha procurado optimizar el trazado de la prolongación de esta vía para afectar al menor número posible de parcelas, es necesario adquirir una pequeña parte de la superficie de la parcela ubicada en la calle Jeremías, 11, que se encuentra en el recorrido previsto para ella. La parte afectada coincide con parte de un patio trasero de la edificación que sobresale lateralmente.

### Se elimina parte de la edificación.

#### PARCELA CATASTRAL 3680420DS5038S

Croquis



Fotografía fachada

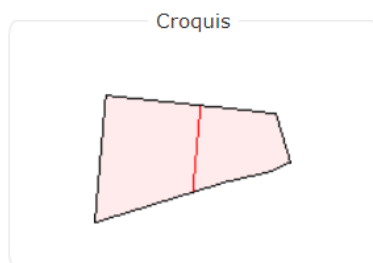


C/ Belén, 42	Superficie de parcela: 96 m <sup>2</sup>	Nº de viviendas: 1
Edificación de calidad media	Superficie edificada: 141 m <sup>2</sup>	Afectada por: PT 01

El Plan Especial propone la prolongación de un peatonal existente, que parte de las cotas más altas de la calle Belén, con la intención de mejorar la movilidad peatonal y regenerar paisajísticamente la zona mediante la redefinición de manzanas. Aunque se ha procurado optimizar el trazado de la prolongación de la vía propuesta para afectar al menor número posible de parcelas, es necesario adquirir una pequeña parte de la superficie de la parcela ubicada en la calle Belén, 42, que se encuentra en el recorrido previsto para la vía. La parte afectada coincide con parte de un patio trasero de la edificación.

**Se elimina parte del patio trasero de la edificación.**

**PARCELA CATASTRAL 3680413DS5038S**

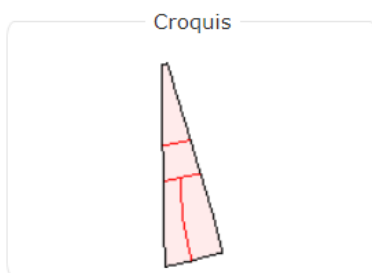


C/ Jeremías, 5	Sup. de parcela: 34 m <sup>2</sup>	Nº de viviendas: 1
Edificación de calidad media	Sup. edificada: 80 m <sup>2</sup>	Afectada por: PT 02

El Plan Especial propone la apertura del acceso a un callejón peatonal existente en el encuentro entre la calle Jeremías y el nuevo viario RP 01. La actuación, que estaba recogida en el Plan General de 2012, pretende contribuir a generar una red viaria más segura, eliminando los callejones sin salida. La edificación en Jeremías, 5, no estaba afectada por esta actuación en el planeamiento anterior, sin embargo, se ha reconsiderado el trazado, conectando el callejón en línea recta con el nuevo viario RP 01, de manera que se genera una formalización de manzana más limpia, sin quiebros que puedan generar espacios inseguros. Este nuevo recorrido implica la eliminación de parte de la edificación en la calle Jeremías, 5.

**Se elimina parte de la edificación.**

**PARCELA CATASTRAL 3680414DS5038S**



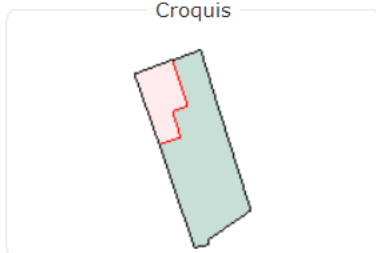
C/ Belén, 30	Superficie de parcela: 167 m <sup>2</sup>	Nº de viviendas: 1
Edificación de calidad media		Afectada por: PT 02

El Plan Especial propone la apertura del acceso a un callejón peatonal existente en el encuentro entre la calle Jeremías y el nuevo viario RP 01. La actuación, que estaba recogida en el Plan General de 2012, pretende contribuir a generar una red viaria más segura, eliminando los callejones sin salida. La edificación en la calle Belén, 30, estaba afectada por esta actuación en el planeamiento anterior, y sigue considerándose de interés adquirir el suelo necesario para la ejecución de la actuación PT 02.

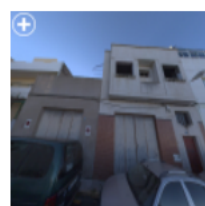
### Se elimina parte de la edificación.

#### PARCELA CATASTRAL 3781102DS5038S

Croquis



Fotografía fachada



Plaza de La Cruz, 4  
Suelo sin edificar

Superficie de parcela: 487 m<sup>2</sup>  
Afectada por: VA 01 y VA 02

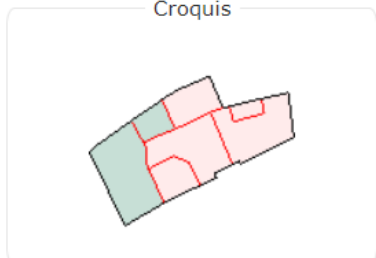
La edificación no se ve afectada  
por la actuación

En la coronación de la Montañeta el Plan Especial propone una Unidad de Actuación que incluye 9 parcelas residenciales que darán frente a un nuevo espacio dotacional. Estas parcelas servirán para la reposición de viviendas afectadas por las obras necesarias para acometer las actuaciones previstas por el Plan Especial. Entre dichas parcelas está la VA 01 y la VA 02, que ocupan parte de la parcela con frente a la Plaza de La Cruz, 4. En esta parcela, de grandes dimensiones, hay una edificación existente, pero las actuaciones VA 01 y VA 02 no afectan a dicha edificación.

### La actuación sólo afecta a la parte sin edificar de la parcela.

#### PARCELA CATASTRAL 3781616DS5038S

Croquis



Fotografía fachada



C/ San Benito, 6  
Suelo sin edificar  
Afectada por: VA 04

Superficie de parcela: 254 m<sup>2</sup>  
Hay una edificación residencial, pero la actuación sólo  
afecta a la parte trasera de la parcela, sin edificar

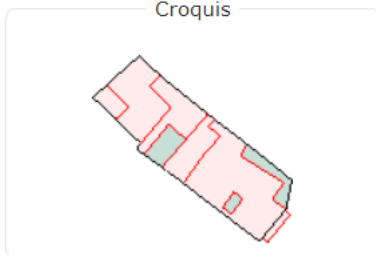


En la coronación de la Montañeta el Plan Especial propone una Unidad de Actuación que incluye 9 parcelas residenciales que darán frente a un nuevo espacio dotacional. Estas parcelas servirán para la reposición de viviendas afectadas por las obras necesarias para acometer las actuaciones previstas por el Plan Especial. Entre dichas parcelas está la VA 04, que ocupa parte de la parcela con frente a San Benito, 6. En esta parcela, hay una edificación existente, pero la actuación VA 04 sólo afecta a la parte de la parcela sin edificar.

**La actuación sólo afecta a la parte sin edificar de la parcela.**

#### PARCELA CATASTRAL 3880333DS5038S

Croquis



Fotografía fachada



C/ Fe, 22

Superficie de parcela: 257 m<sup>2</sup>

Nº de viviendas: 1

Infravivienda

Superficie edificada: 658 m<sup>2</sup>

La actuación sólo afecta a la parte trasera, muy deteriorada

Afectada por: VA 07

En la coronación de la Montañeta el Plan Especial propone una Unidad de Actuación que incluye 9 parcelas residenciales que darán frente a un nuevo espacio dotacional. Estas parcelas servirán para la reposición de viviendas afectadas por las obras necesarias para acometer las actuaciones previstas por el Plan Especial. Entre dichas parcelas está la VA 07, que ocupa parte de la parcela con frente a San Benito, 6. En esta parcela, hay una edificación existente, y la actuación VA 07 afecta a la parte trasera, de baja calidad, contribuyendo a la regeneración del tejido residencial de la zona.

**Se elimina la parte trasera de la edificación existente.**

De las anteriores tablas se extraen los siguientes datos:

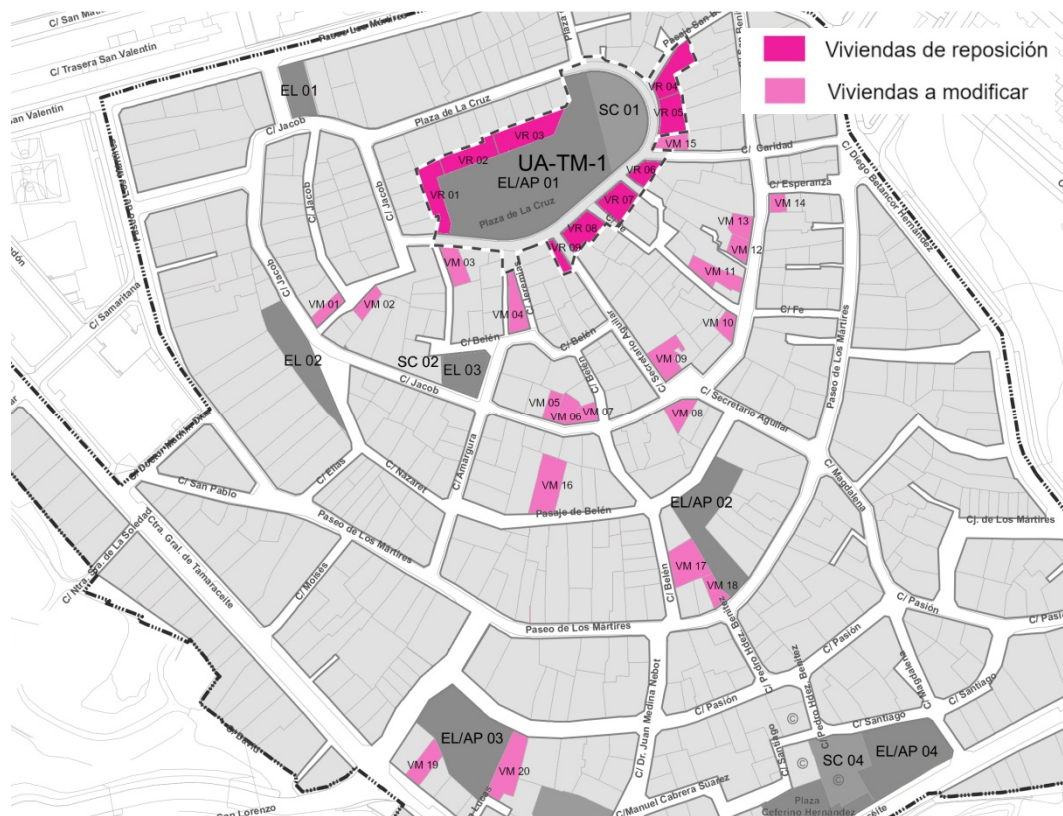
- Se eliminan completamente 13 edificaciones: 12 viviendas y 1 local (una cafetería).
- Se elimina parte de la superficie de 37 parcelas edificadas. En 17 de estas parcelas, la reducción de la superficie no afecta a las viviendas que la parcela alberga; y en 20 de ellas, la reducción de la superficie afecta a las viviendas, que deben ser sometidas a obras de modificación, que van desde pequeñas intervenciones puntuales a la completa reestructuración.

Los propietarios de las viviendas en uso que se eliminan completamente como consecuencia de las actuaciones previstas por el Plan Especial serán sometidos, cuando se acometa la

gestión y ejecución de las determinaciones del Plan Especial, a un proceso de reposición. Las viviendas que han de ser modificadas por la reducción de la superficie de las parcelas que las albergan, serán repuestas, siempre que sea posible, en la parcela de origen (y de no ser posible, en otra ubicación dentro del barrio).

Todo el proceso de reposición se llevará a cabo dentro del barrio, preferentemente en las siguientes parcelas:

- a) En las 9 parcelas calificadas con uso residencial incluidas en la UA-TM-1 denominadas VR (Viviendas para la reposición) en el plano O.09 *Viviendas preferentes para la reposición*, que serán adquiridas por expropiación por la Administración Local en los procesos de gestión de la Unidad de Actuación, y se destinarán en su totalidad a la reposición de las viviendas afectadas por las actuaciones propuestas. En estas parcelas se ejecutarán 31 viviendas.
- b) En las 20 parcelas calificadas con uso residencial denominadas VM (Viviendas a modificar) en el plano O.09 *Viviendas preferentes para la reposición*, que se destinarán a la reposición o modificación y adecuación de las viviendas que las ocupan en la actualidad. Las edificaciones existentes en cada una de estas parcelas serán sometidas a las obras necesarias para ajustarlas a la reducción de superficie que las afecta, ejecutándose desde pequeñas correcciones en la alineación a la reposición completa de la vivienda, según el caso.



Recorte del plano O.09 Parcelas preferentes para la reposición

## 7.8. CONSIDERACIONES RELATIVAS A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-TM-1 Y A LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN AD-TM-1

### 7.8.1 La unidad de actuación UA-TM-1

La Unidad de Actuación UA-TM-1 es un ámbito que fue delimitado como tal ya desde la redacción del PERI de 1993. El Plan General de 2012 mantuvo la actuación, incluyéndola en la ficha API-08. A ella hacía referencia en sus Directrices de la Ordenación indicando que se preveía la “Localización de un área de Espacios Libres, Cultural y Aparcamiento”. El presente Plan Especial asume que el ámbito sigue sin reunir las características de suelo urbano consolidado y desarrolla la Unidad de Actuación, procurando dar cumplimiento a la señalada directriz del Plan General en vigor.

La finalidad de la actuación es dotar de una estructura reconocible y diferenciada a esta parte del barrio de Tamaraceite, en la cima de la Montañeta, donde es necesaria una regeneración total dado el deterioro existente. En la actualidad, la zona está constituida en gran medida por edificaciones en ruinas y solares vacíos que sirven como vertederos ocasionales de basura y escombros; y la falta de una estructura urbanística reconocible dificulta la conexión entre las dos faldas de la Montañeta y el acceso a algunas edificaciones. En consecuencia, es necesario generar una ordenación que facilite la movilidad y aumente la fluidez del tráfico local, a la vez que contribuya a mejorar la calidad de vida del Casco Histórico dotándolo de usos y servicios de los que tiene deficiencia, esto es, dotacionales y Espacio Libre, complementados con nueva oferta residencial que termine de dar forma al proyecto. Para ello, al igual que el Plan General, el Plan Especial establece una ordenación que se resuelve por medio de un gran Espacio Libre central con aparcamientos bajo rasante que se proyecta conjuntamente con una edificación dotacional de uso flexible -dentro de los Servicios Comunitarios-. Bordeando este nuevo enclave de servicios se proyecta un nuevo anillo viario paralelo a las líneas de nivel que enlaza con todas las vías inacabadas existentes en la zona y completa la estructura viaria rodada en las cotas altas del barrio. Dando frente al Espacio Libre y al dotacional se disponen 9 parcelas residenciales (VR) que se destinarán a la reposición de viviendas afectadas por las actuaciones propuestas por el Plan Especial. Este frente residencial contribuye a regularizar las manzanas existentes y a formalizar la estructura urbana con una composición y tipología adecuadamente integradas en el Centro Histórico de Tamaraceite.

Con respecto al Plan General, la propuesta tiene pocos cambios, más allá de los ajustes derivados de procurar optimizar el suelo destinando a cada uso la proporción adecuada de superficie. Se elimina la vía que en el PGO-2012 proponía separando la edificación Cultural y el Espacio Libre, al considerar que su función queda cubierta con el nuevo anillo que bordea toda el área dotacional. La superficie que se pierde de vía se gana de Espacio Libre. Además, se reduce la sección de las edificaciones residenciales propuestas entorno al Espacio Libre -que se amplía aún más- y se regulariza la línea de fachada. A las parcelas residenciales se asigna la

Norma BH de este Plan Especial, con una altura máxima de 2 plantas (se ha limitado la altura no permitiendo alcanzar las 3 plantas en ningún punto de la Unidad de actuación al considerar que se trata de una zona de gran sensibilidad, en las cotas más altas del barrio, muy visible desde diferentes puntos del territorio).

El Espacio Libre / Aparcamiento (EL/AP 01) se deriva a lo establecido en las Normas del Plan Especial, que en el artículo 2.2.3 propone un Espacio Libre escalonado, descendiendo desde la cota de la vía que lo delimita al sur hasta su extremo norte, adaptado a las necesidades de las personas con movilidad reducida. La Norma promueve que el nuevo Espacio Libre se constituya como el mayor enclave verde del barrio, con carácter de parque urbano, exigiéndosele la introducción de árboles de medio y gran porte y la incorporación de los elementos vegetales preexistentes que puedan resultar de interés (habrá que hacer un estudio de la vegetación y recuperar para el proyecto aquellos elementos como palmeras o árboles de medio porte que puedan conservarse). La Norma también exige la adecuada integración paisajística de las fachadas de la zona y de la nueva edificación SC 01, cuyos usos dotacionales podrán complementarse con cierta edificabilidad que se permite sobre la superficie del Espacio Libre (ocupación no superior al 7,5 % de la superficie total, edificabilidad no mayor de 0,075 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y altura máxima de 1 planta, con uso asignado Comercial y Recreativo-ocio (ambos en la modalidad de quioscos) o Servicios Comunitarios en sus categorías de Servicios Sociales, Deportivo o Cultural. La edificación dotacional SC 01 tendrá una altura máxima de 2 plantas, en armonía con el resto de edificaciones de la zona. Bajo rasante, se permite el uso Garaje-aparcamiento, con una ocupación del 100% de la parcela, hasta un máximo de dos plantas por debajo de la rasante de la vía que delimita la parcela al norte y tres plantas bajo la rasante de la vía sur.

El sistema de ejecución propuesto para la Unidad de Actuación es Público, por Expropiación. La elección de este sistema se fundamenta en la inexistencia de iniciativa particular que ha habido hasta el momento para llevar a cabo la actuación por medio de un sistema de ejecución privado como el que estaba propuesto por el PERI y por el Plan General de 2012. Es un hecho evidenciado por el estado actual de los terrenos que integran la Unidad de Actuación que la gestión propuesta por el planeamiento anterior no ha resultado eficaz. No ha existido interés o simplemente capacidad de puesta en acción de los propietarios, ni han surgido agentes externos interesados en el desarrollo de la gestión, de manera que la zona en la actualidad sigue sin estar urbanizada, en un lamentable estado de abandono. En consecuencia, se ha cambiado el sistema de gestión propuesto, pasando a establecer el sistema público de expropiación, que permitirá a la Administración Local acometer esta actuación tan importante para el adecuado desarrollo del barrio.

Se ha incluido, como anexo a las Normas de este Plan Especial, una ficha denominada "UA-TM-1. Unidad de Actuación Casco Histórico de Tamaraceite 1" que recoge la información principal de la Unidad de Actuación, incluyendo la ficha técnica de la ordenación, con los

cálculos de las edificabilidades y aprovechamientos, así como la justificación del cumplimiento del artículo 138 de la Ley 4/2017 (LSENPC) y la reserva para vivienda pública. En la ficha se expone lo siguiente:

Superficie del ámbito: 6.005 m<sup>2</sup>.

Superficie por uso:

- Residencial: 250 m<sup>2</sup> (VR 01) + 250 m<sup>2</sup> (VR 02) + 250 m<sup>2</sup> (VR 03) + 215 m<sup>2</sup> (VR 04) + 178m<sup>2</sup> (VR 05) + 97 m<sup>2</sup> (VR 06) + 184 m<sup>2</sup> (VR07) + 180 m<sup>2</sup> (VR08) + 66 m<sup>2</sup> (VR 09) = 1.670 m<sup>2</sup>.
- Dotacional: 2.523 m<sup>2</sup> (EL/AP 01) + 666 m<sup>2</sup> (SC 01) = 3.189 m<sup>2</sup>.
- Viario: 1.146 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad del ámbito:

- Edificabilidad residencial (VR): 1.670 x 2 = 3.340 m<sup>2</sup>
  - Edificabilidad dotacional (SC): 666 x 2 = 1.332 m<sup>2</sup>
  - Edificabilidad total: 4.672 m<sup>2</sup>
- Coefficiente de edificabilidad total: 0,78 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Aprovechamiento del ámbito:

- Aprovechamiento global: 3.340 UA
- Aprovechamiento medio: 0,56 UA/m<sup>2</sup>

---

Cumplimiento del art. 138 Ley 4/2017 (LSENPC) y reserva para vivienda pública

---

- Densidad máxima de 400 hab/Ha: se cumple con 185 Hab/Ha (111 habitantes en total, a razón de 1 hab/30m<sup>2</sup> de edificación residencial).
  - Edificabilidad bruta total máxima de 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>: se cumple con 0,78 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - Reserva mínima de 40 m<sup>2</sup> de suelo/100 m<sup>2</sup> de edificación para EL, DOT y EQ en conjunto (1869 m<sup>2</sup>): se cumple con 3.189 m<sup>2</sup>.
  - Reserva mínima de 20 m<sup>2</sup> de suelo/100 m<sup>2</sup> de edificación para EL (934 m<sup>2</sup>): se cumple con 2.523 m<sup>2</sup>.
  - Una plaza de aparcamiento fuera de la red viaria, por cada vivienda: se cumple en el EL/AP, que contará con todo el subsuelo para el uso garaje aparcamiento (2.523 x 2 = 5.046 m<sup>2</sup> / 25 m<sup>2</sup> por plaza = 202 plazas, cifra muy por encima de las plazas correspondientes a las 31 viviendas previstas en la UA).
- 

## 7.8.2 La actuación de dotación AD-TM-1

La Actuación de Dotación AD-TM-1 es un ámbito discontinuo de nueva delimitación que abarca dos zonas del Casco Histórico de Tamaraceite con la intención de promover una gestión conjunta de ambos espacios que consideramos facilitará su ejecución. Estos dos espacios son:

- La manzana residencial situada en la confluencia de la Carretera General de Tamaraceite y la calle Diego Betancor Hernández, al este de esta última, que en la actualidad se encuentra constituida en gran parte por solares vacíos y edificaciones en ruinas o muy mal estado, con una estructura parcelaria irregular. La manzana, que se halla en un punto estratégico del barrio, junto al principal acceso rodado y en colindancia con bloques de gran altura, debe resolverse con un proyecto de calidad que garantice una adecuada transición hacia las tipologías de menor altura características del Casco Histórico. Con esta intención, el Plan General propuso su gestión por medio de una Unidad de Actuación, al considerar que los terrenos eran suelo urbano no consolidado. Sin embargo, tal como se ha

justificado en el apartado 7.3 de la presente Memoria, el suelo presenta las características del suelo urbano consolidado, según la definición de la Ley 4/2017 (LSENPC), por lo que se eliminó la Unidad de Actuación UA-TM-2.

- La zona ubicada al final de la calle José Rivero Viera, en colindancia con la carretera GC-308 -de acceso al área Comercial de Tamaraceite Sur-, ocupada en la actualidad por solares vacíos y algunas edificaciones residenciales en uso. Esta zona es la única calificada como residencial en el contacto con la carretera GC-308, cuyos márgenes se han resuelto por medio de espacios abiertos libres de edificación que sirve de colchón verde hacia el espacio urbano.

La finalidad de la Actuación de Dotación es, por un lado, la reordenación de la manzana residencial ubicada en el encuentro de la Carretera General de Tamaraceite y la calle Diego Betancor Hernández, resolviendo la transición entre los bloques de gran altura que colindan con el ámbito y las edificaciones de 2 y 3 plantas características del Casco Histórico; y, por otro lado, la liberación de suelo para destinarlo a Espacio Libre en la zona al sur de la calle José Rivero Viera, en el contacto con la carretera GC-308.

Se propone, para la manzana entre la Carretera General y Diego Betancor Hernández, la eliminación de la estructura parcelaria actual, en parcelas de pequeñas dimensiones y formas muy irregulares que dificultan la ejecución de la edificación, por un proyecto unitario para toda la manzana, con una volumetría escalonada entre 3 y 5 plantas, que sirva de transición entre los bloques de gran altura al este del ámbito API-08 y la tipología tradicional del Centro Histórico. Para el área en contacto con la GC-308, se ordena un Espacio Libre, que deberá diseñarse en continuidad y armonía con los Espacios Libres que conforman el corredor verde de Tamaraceite Sur y con el área de Administración Pública (AD) prevista en el Plan General. Se trata de un proyecto de regeneración paisajística que deberá adaptarse a la topografía del terreno y albergar vegetación y espacios de sombra y estancia.

La manzana residencial se regula por la Norma M de este Plan Especial, con una edificabilidad de 4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y una altura de 3 a 5 plantas. La edificación deberá ejecutarse retranqueada tres metros de la parcela residencial de los grandes bloques y la volumetría deberá resolverse por medio de un Estudio de Detalle que garantice la adecuada transición entre los bloques y las tipologías tradicionales, con las condiciones establecidas en la citada Norma M. El Espacio Libre (EL 05) se regula por lo establecido para esta parcela en las Normas para parcelas calificadas como Espacios Libres, Dotaciones y Equipamientos de este Plan Especial.

La gestión conjunta de ambos suelos permitirá la adquisición por parte de la Administración Local del EL 05, ya ejecutado, siendo éste un Espacio Libre de interés público para todo el ámbito. A cambio de esta cesión, en la manzana residencial entre la Carretera general de Tamaraceite y la calle Diego Betancor Hernández se ha aumentado la edificabilidad permitida

de 4.565 m<sup>2</sup> a 5.852 m<sup>2</sup>, lo que supone un incremento de edificabilidad de 1.287 m<sup>2</sup> (1.287 UA de aprovechamiento), según los cálculos que se pormenorizan en la ficha AD-TM-1 que se incluye como anexo a las Normas del Plan Especial. El incremento de edificabilidad que se permite se materializará en más altura en la fachada en colindancia con los altos bloques existentes, por lo que contribuirá a integrar la volumetría resultante en el entorno. En cualquier caso, para establecer la volumetría concreta de la manzana, deberá realizarse un Estudio de Detalle que garantice la adecuada transición entre tipologías de diferentes alturas.

Debe señalarse, además, al respecto del incremento de edificabilidad, que en términos generales la edificabilidad residencial del barrio no se eleva, como se justifica en el apartado 7.9 de esta Memoria. El incremento de población de esta manzana del barrio se compensa con la eliminación de numerosas parcelas calificadas anteriormente como residenciales, para la ejecución de Espacios Libres, dotaciones y vías. En concreto con relación a los Espacios Libres, en el citado apartado 7.9 se expone que la superficie destinada a este uso en el ámbito se ha duplicado. Aún si no se hubiera reducido el número de viviendas previstas en el API-08, el incremento de Espacios Libres es tal que podría absorber sin problemas el incremento de edificabilidad de la manzana en cuestión. Hagamos un cálculo sencillo para comprobarlo:

- Suponiendo 1 habitante por cada 30 m<sup>2</sup> de edificación (dato utilizado como referencia en el Plan General de Ordenación vigente para los cálculos en áreas diferenciadas), con un incremento de edificabilidad de 1.287 m<sup>2</sup>, la población aumentaría en 43 habitantes. La ley exige incrementar el Espacio Libre a razón de 5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> por persona. En este caso habría que aumentar el Espacio Libre 215 m<sup>2</sup>, lo que queda compensado con creces con el incremento total de Espacios Libres previstos en el ámbito, que asciende a 4.212m<sup>2</sup> (ya sólo la ejecución del EL 05 objeto de la Actuación de Dotación supone un incremento de 1.091 m<sup>2</sup> de Espacio Libre).

En la ficha “AD-TM-1. Actuación de Dotación Casco Histórico de Tamaraceite 1” incluida como anexo a las Normas de este Plan Especial, se recoge la información principal de la Actuación de Dotación, incluyendo la ficha técnica de la ordenación, con los cálculos de los aprovechamientos y lo referente a la cesión obligatoria que se ha explicado en este apartado.

## 7.9. CUMPLIMIENTO DE LA RESERVA DE ESPACIOS LIBRES, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS CORRESPONDIENTES AL ARTÍCULO 166.2 DE LA LEY 4/2017

La ley 4/2017, de 13 de julio, *del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias*, señala, en los apartados 1 y 2 de su artículo 166, las siguientes determinaciones:

- “1. Cuando la alteración afecte a zonas verdes o espacios libres, se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para estas áreas y en condiciones topográficas similares.
2. Cuando la alteración incremente el volumen edificable de una zona, se deberá prever en la propia modificación el incremento proporcional de los espacios libres y de las dotaciones públicas para cumplir con los estándares establecidos en la presente ley, salvo que los existentes permitan absorber todo o parte de ese incremento.”

En el siguiente cuadro se muestran las superficies totales destinadas a dotaciones y equipamientos, Espacios Libres, residencial y viario, tanto en el Plan Especial como en el Plan General en vigor, haciendo una comparativa entre ambos instrumentos:

CUADRO DE SUPERFICIES (m <sup>2</sup> )			
	ORDENACIÓN EN VIGOR PLAN GENERAL 2012	NUEVA PROPUESTA PLAN ESPECIAL	DIFERENCIA
ESPACIOS LIBRES (EL)	1.449	2.863	1.414
ESPACIOS LIBRES (EL/AP)	1.929	4.727	2.798
TOTAL DE ESPACIOS LIBRES	3.378	7.590	4.212
DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	1.520	2.049	529
VIARIO Y ESPACIOS RESIDUALES Y ASOCIADOS	39.094	39.228	134
EQUIPAMIENTOS PRIVADOS	1.099	550	-549
RESIDENCIAL	97.015	94.576	-2.439
SUPERFICIE DEL ÁMBITO	142.397	143.993	1.596

\* La diferencia entre la superficie del ámbito del PGO-2012 y del presente Plan Especial se justifica por ajustes en los límites según se expone en el epígrafe 7.2 de esta Memoria

Como se puede comprobar, con respecto al Plan General vigente, el Plan Especial propone un incremento de 4.212 m<sup>2</sup> de superficie destinada a Espacios Libres (EL y EL/AP), es decir, más del doble, un 125 % más. Las parcelas seleccionadas para la introducción de nuevos Espacios Libres son siempre parcelas en ubicaciones estratégicas vinculadas a las principales vías.



El Plan General de 2012 proponía pocas parcelas calificadas como Espacio Libre, que el presente Plan Especial mantiene, con las siguientes salvedades:

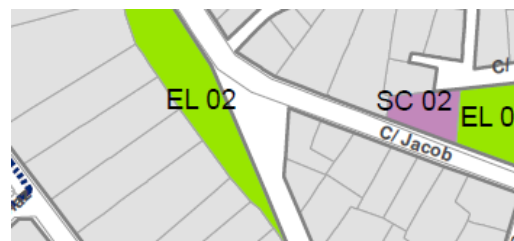
---

#### Se elimina un pequeño EL propuesto entre las calles Jacob y Nazaret

---



PGO-2012 (Sup. EL = 76 m<sup>2</sup>)



Nuevo Plan Especial (Sup. EL = eliminado)

---

Es una parcela muy pequeña para desempeñar adecuadamente las funciones de un Espacio Libre. En la actualidad la parcela está ocupada por una escalera de acceso a la calle Jacob que se puede mantener, por lo que se considera que la calificación adecuada para este espacio es Viario, consolidando su uso actual.

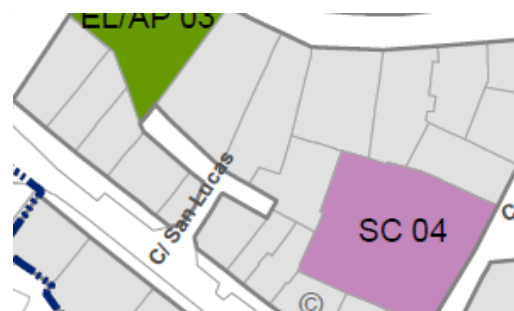
---

#### Se elimina el EL ubicado en la prolongación de la C/ San Lucas

---



PGO-2012 (Sup. EL = 234 m<sup>2</sup>)



Nuevo Plan Especial

---

Es una parcela de reducidas dimensiones que se extiende sobre la calle San Lucas y parte de una parcela destinada a taller de automoción. La calle San Lucas no tiene dimensiones ni características propias de un Espacio Libre, por lo que el nuevo Plan Especial plantea su calificación como Viario en reconocimiento de la realidad existente. El resto del Espacio Libre se elimina, pues se considera más adecuado calificar como Espacio Libre / Aparcamiento el gran vacío urbano existente en la zona, no la parcela con uso taller.

La pérdida de superficie de Espacio Libre que supone la eliminación o modificación de estas dos parcelas se compensa con creces con la incorporación de los Espacios Libres EL 01, EL 03 y EL 05, así como con los Espacio Libre/Aparcamiento (EL/AP 02, EL/AP 03 y EL/AP 04), no contemplados en el planeamiento anterior. Se ha procurado incrementar considerablemente la superficie destinada a Espacio Libre del barrio, pues se considera que

el número de Espacios Libres existentes –e incluso el propuesto por el PGO-2012- es muy pequeño en relación al tamaño del ámbito.

En el cuadro expuesto también se puede comprobar que, en relación a la superficie calificada como dotaciones y equipamientos públicos, se produce un incremento de superficie de 529 m<sup>2</sup>, esto es, un 35 % más que el PGO en vigor. Se mantienen las parcelas dotacionales ya propuestas en el planeamiento en vigor (SC 01, SC04 y SC 05), pero además se introducen nuevas parcelas calificadas con dichos usos (SC 02 y SC 06 -ésta última en reconocimiento de la realidad existente-) en la trama interna del barrio, donde había deficiencia. Debe señalarse que la oferta de dotaciones y equipamientos en parcelas calificadas como SC se complementa con las parcelas calificadas como EL/AP, que contemplan la asignación de edificabilidad en superficie para usos dotacionales y de equipamientos. Así pues, la parcela EL/AP 04, anteriormente calificada como Servicios Sociales (SS), no pierde este uso en superficie, sólo cambia la calificación admitiendo Espacio Libre y aparcamiento en el subsuelo. En consecuencia, el incremento total de superficie destinada a equipamientos públicos es en realidad muy superior al 35% que representan las parcelas calificadas como SC.

La superficie destinada a viario se mantiene similar a la que proponía el Plan General de 2012, pasando de 39.094 m<sup>2</sup> a 39.228 m<sup>2</sup>. Aunque el Plan Especial propone la apertura de varios tramos viarios y el ensanchamiento de algunas vías, la mayoría de estas acciones ya estaban previstas en el Plan General.

El incremento de dotaciones y equipamientos públicos, de Espacios Libres y de viario se plantea utilizando para ello principalmente parcelas actualmente vacías o en estado de abandono, que en su mayoría estaban destinadas a uso residencial en el planeamiento vigente, lo que justifica que la superficie destinada a uso residencial se reduzca en torno a un 3%. Para ser más exactos, la superficie de parcela destinada a residencial se reduce 2.439 m<sup>2</sup> con respecto a la propuesta por el PGO-2012.

En relación al volumen edificable, el Plan Especial no introduce grandes modificaciones con respecto al Plan General de 2012. La normativa propuesta para las parcelas residenciales del barrio es básicamente la misma que la del planeamiento en vigor, pues se sigue aplicando la Norma Zonal BH, con alturas de 2 y 3 plantas según si la parcela da frente a las cotas más altas o a las más bajas de la manzana. Como excepciones, se contemplan únicamente las siguientes:

- En el frente sur de la Carretera General de Tamaraceite el Plan Especial propone permitir 3 plantas de altura, a diferencia del planeamiento en vigor, que permitía 2, pues la sección de la parcela es suficiente para soportar una tercera planta, que ya aparece en varios edificios existentes, y que contribuirá a definir un frente de fachada homogéneo hacia esta vía y a potenciar su importancia en el barrio.

- En el mismo sentido que el frente residencial con Norma BH señalado en el apartado anterior, a las parcelas también calificadas como residencial con la Norma M se les asigna más altura: en la manzana en la Carretera General de Tamaraceite se le permiten 4 plantas, frente a las 2 que permitía el Plan General; y a la manzana entre la Carretera General de Tamaraceite y la calle Diego Betancor Hernández, se le permite, igual que hacía el Plan General, 3 plantas hacia Diego Betancor Hernández y 4 plantas hacia la Carretera General, pero se permite 5 plantas hacia la fachada trasera en colindancia con los bloques de gran altura.

No obstante, como la superficie residencial del ámbito se ha reducido con relación a la que contemplaba el PGO-2012, tal como se ha expuesto anteriormente, la edificabilidad residencial prevista para el barrio no ha aumentado. Haremos un cálculo sencillo para demostrarlo:

- Tanto para el PGO vigente como para el nuevo Plan Especial podemos suponer la misma edificabilidad media (descontando la planta de más del frente sur de la Carretera General de Tamaraceite y los incrementos de edificabilidad en las parcelas M, que sumaremos al final), pues las parcelas con altura máxima de dos plantas y las parcelas con altura máxima de tres plantas siguen siendo en general las mismas en ambos documentos. Como en la Norma no se limita la ocupación, supondremos un 100%, lo que, con las alturas de dos y tres plantas repartidas de forma más o menos equilibrada en todo el ámbito, implica un coeficiente de edificabilidad medio de  $2,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$  para todas las parcelas residenciales (entre los  $3 \text{ m}^2/\text{m}^2$  de las parcelas de tres plantas y los  $2 \text{ m}^2/\text{m}^2$  de las parcelas de dos plantas).
- Con este coeficiente de edificabilidad, el PGO posibilita una superficie edificada residencial de  $242.538 \text{ m}^2$ , frente a los  $236.440 \text{ m}^2$  que permite el Plan Especial (resultado de multiplicar por la superficie residencial propuesta por cada instrumento de ordenación, que se ha detallado anteriormente). Si, además, a la superficie residencial le sumamos la superficie de equipamientos privados, podremos calcular el volumen edificable lucrativo total del barrio. Utilizando para ello el mismo coeficiente de edificabilidad (pues a las dotaciones y equipamientos se les permiten alturas similares a las de las parcelas residenciales de su entorno), obtenemos que el volumen edificable total que proponía el PGO ascendía a  $245.285 \text{ m}^2$ , mientras que el Plan Especial propone un volumen edificable total de  $237.815 \text{ m}^2$ .
- A los  $237.815 \text{ m}^2$  habría que sumarles la planta de más que se ha introducido en el frente edificado sur de la Carretera General de Tamaraceite y el incremento de superficie de las parcelas M:
  - Superficie de parcelas del frente edificado sur de la Carretera General de Tamaraceite:  $6.116 \text{ m}^2 \times 1 \text{ planta} = 6.116 \text{ m}^2$ .

- Incremento de superficie edificable de la parcela M en la Carretera General de Tamaraceite, 49:  $217 \text{ m}^2 \times 2$  plantas (se propone una M4) =  $434 \text{ m}^2$ .
- Incremento de superficie edificable de la manzana M situada entre la Carretera General de Tamaraceite y la calle Diego Betancor Hernández: el Plan General de 2012 permitía una edificabilidad de  $3,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$  (la media entre las 3 y las 4 plantas permitidas en la parcela), mientras que el nuevo Plan Especial permite  $4 \text{ m}^2/\text{m}^2$ . La diferencia en el coeficiente de edificabilidad es de  $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ . La superficie de la manzana residencial es de  $1.463 \text{ m}^2$ . Por lo tanto, multiplicando  $0,5 \times 1.463$  obtenemos que el incremento de edificabilidad en esta manzana es de  $732 \text{ m}^2$ .
- La superficie edificable lucrativa total del Plan Especial asciende a  $245.096 \text{ m}^2$  (sumatoria de  $237.815$ ,  $6.116$ ,  $434$  y  $731 \text{ m}^2$ ), frente a los  $245.285 \text{ m}^2$  que permitía el Plan General, lo que supone una superficie edificable algo inferior ( $189 \text{ m}^2$ ), pero prácticamente igual que la prevista por el planeamiento anterior.

En definitiva, el volumen edificable lucrativo propuesto no se incrementa y, por lo tanto, no es necesario ampliar en proporción los Espacios Libres y las dotaciones públicas, tal como se determina en el apartado 2 del artículo 166 de la Ley 4/2017. No obstante, aún sin esta exigencia legal, tal como se ha expuesto, el Plan Especial ha aumentado considerablemente la superficie destinada a Espacios Libres, en proporción suficiente para absorber cualquier aumento del volumen edificable (téngase en cuenta que se califica como Espacio Libre más del doble de la superficie propuesta por el planeamiento anterior).

## 7.10. LA ORDENANZA ESTÉTICA

La Ley 4/2017 determina, en el punto 2 de su artículo 153, que las Ordenanzas Municipales de Edificación tienen por objeto, entre otras funciones, la regulación de los aspectos estéticos. En el apartado 3 del mismo artículo, se indica que los instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán establecer determinaciones propias de las Ordenanzas Municipales de Urbanización y Edificación, remitiéndose a las mismas, de forma genérica o específica.

Así pues, en cumplimiento de lo anterior y teniendo en cuenta la importancia que en un entorno como el Casco Histórico de Tamaraceite adquiere la estética del conjunto, se ha valorado conveniente elaborar un apartado específico relativo a la "Ordenanza Estética", separado del resto de las determinaciones normativas, en el que se dispongan un conjunto de medidas orientadas a garantizar la conservación de la configuración paisajística tradicional de este barrio tradicional con base en su interés histórico y arquitectónico.

Las disposiciones contenidas en el documento son compatibles y se adaptan al resto de determinaciones del Plan Especial. Para su redacción se han tenido en cuenta las características actuales del barrio, su evolución histórica y las determinaciones establecidas por la anterior normativa en vigor. Además, la redacción de la ordenanza estética se ha realizado teniendo presentes los principios del urbanismo inclusivo y los objetivos de proximidad, legibilidad, visibilidad, vitalidad, seguridad, confort y comunidad recogidos en el epígrafe 6.1 de esta Memoria, derivados de la introducción de la perspectiva de género en la ordenación, sobre todo aquellos puntos relativos a espacios públicos.

La estructura de la Ordenanza Estética sigue el mismo esquema que las Normas, es decir, tras una introducción en la que se señalan ciertas determinaciones generales, se desarrollan dos bloques más específicos en los que se hace distinción entre las edificaciones residenciales y las parcelas calificadas como Dotaciones, Equipamientos, Espacios Libres y otros espacios públicos:

- Capítulo 1.1 Consideraciones generales, relativas al objeto y a las disposiciones concernientes a la aplicación.
- Capítulo 1.2 Parámetros estéticos y compositivos para la edificación de uso residencial, donde se señalan las “Actuaciones en los paramentos exteriores de la edificación”, que contemplan: las actuaciones en la cubierta; las actuaciones en las medianeras y las actuaciones en las fachadas.
- Capítulo 1.3 Parámetros estéticos y compositivos para parcelas calificadas como Dotaciones, Equipamientos, Espacios Libres y otros espacios públicos, en el que se distinguen las consideraciones relativas a parcelas calificadas como Dotaciones y Equipamientos y las consideraciones relativas a Espacios Libres y otros espacios públicos.

A continuación, se exponen las principales determinaciones que se introducen en cada uno de estos bloques y la correspondiente justificación.

### **7.10.1 Determinaciones Generales**

Las determinaciones generales están orientadas a precisar el objeto y el funcionamiento del propio documento de Ordenanzas. Así, se establece que las Ordenanzas tienen por objeto "la regulación de las condiciones estéticas y de ornato de los inmuebles y espacios públicos incluidos en el ámbito del Plan Especial de del Casco Histórico de Tamaraceite". En decir, se abordan en el documento tanto las consideraciones estéticas previstas para las edificaciones residenciales, dotacionales y equipamientos como una serie de disposiciones sobre las actuaciones en espacios públicos.

A este respecto se hace referencia de forma general en el artículo 2, relativo a la Aplicación, donde se indican pautas de actuación para cada edificación o parcela, según su calificación, estableciendo lo siguiente:

- Para los edificios catalogados se establecen unas pautas muy generales que remiten al Catálogo de Protección y al Plan General en vigor. En todo caso, se establece que cualquier intervención sobre elementos catalogados respetará la composición original, procurando restituir los elementos que hubieran sido modificados, siempre que las condiciones de habitabilidad del inmueble y las normativas sectoriales lo permitan. Esta premisa referida a la conservación de los valores de los inmuebles protegidos, se repite a lo largo de todo el documento, como pauta a seguir en este tipo de edificaciones.
- Para edificios no catalogados -y también en intervenciones en zonas no protegidas de edificios catalogados o ampliaciones de éstos, si el Catálogo las contemplara-, así como para las actuaciones en espacios públicos, se aclara que deberán tenerse en cuenta las determinaciones establecidas en la Ordenanza Estética del Plan Especial.

Las cuestiones estéticas y compositivas que no se contemplen en el documento se remiten a lo dispuesto de forma general en las Normas del Plan General y/o en las Ordenanzas Estéticas Municipales vigentes.

### **7.10.2 Regulación de las condiciones estéticas para las parcelas calificadas como residenciales**

Este apartado representa el contenido fundamental de la Ordenanza, pues se refiere a la mayoría de las parcelas y edificaciones que integran el ámbito del Plan Especial. Téngase en cuenta que la renovación edificatoria destinada al uso residencial presenta un potencial destacado de riesgo de alteración irreversible de los valores del conjunto tradicional del Casco Histórico y de riesgo de generar un gran impacto visual.

Es por ello que se le ha dado especial valor a las actuaciones que se realizan en la envolvente exterior de las edificaciones, que deben tener por objeto integrar el inmueble de forma armónica en el entorno. En coherencia, se han considerado para la definición de la Ordenanza Estética de las edificaciones residenciales aquellos elementos o variables característicos de su aspecto exterior y de su volumetría que inciden significativamente en el paisaje, estableciendo las determinaciones concretas para cada uno de ellos:

- a) Las cubiertas. Representan la variable de formalización paisajística del conjunto edificado a través de la perspectiva superior:

- Se establece, en coherencia con la tendencia histórica del Casco Histórico de Tamaraceite, que tendrán que ser planas y transitables.
- Se incluyen consideraciones relativas los elementos que se permiten sobre las cubiertas, procurando minimizar el posible impacto.
- Se establecen determinaciones en relación al acabado. La cubierta tendrá que ser considerada una fachada más, debiendo presentar un tratamiento acorde al resto de la composición. Los pavimentos o materiales utilizados para cubrir la parte superior del plano de cubierta deberán ser en colores neutros y no reflectantes.

Las cubiertas son elementos de especial interés en el Casco Histórico de Tamaraceite, pues el barrio se desarrolla adaptándose a la topografía, en escalonamientos sobre la falda de la ladera que permiten que las cubiertas más bajas sean vistas desde las zonas altas del barrio.

- b) Las medianeras. Muy extendidas en este Casco Histórico, forman parte de su compleja estructura compositiva, pero deben al menos tener cierta regulación estética, para integrarse adecuadamente en el entorno. Así, se establece que las medianeras vistas tendrán el mismo acabado y color que el resto de las fachadas y que será obligatorio el tratamiento como tales de todas las medianeras que se produzcan, tanto por exceso como por defecto del nuevo proyecto, estableciendo la norma unas pautas de actuación a este respecto.
- c) Las fachadas. Representan la principal variable de implicación ambiental directa, ya que la formalización paisajística del conjunto edificado viene condicionada, en gran medida, por la calidad individual de cada elemento y su efecto sobre la cuenca visual. En este sentido, el cuidado en la composición y materiales de la fachada de cada inmueble resulta de especial interés para conservar y exaltar los valores tradicionales, culturales y populares del Casco Histórico de Tamaraceite, entorno en el que cada edificación debe integrarse adecuadamente. En coherencia, como primera medida, se establece que cualquier intervención en las fachadas deberá tener en cuenta la composición y valores de las construcciones del entorno. El resto de las medidas referidas a las fachadas se disponen en relación a los principales parámetros que configuran su aspecto:

- Cromatismo:

Se establece como indicación general en las edificaciones con Norma Zonal BH la utilización de un único color para el fondo del paño de las fachadas, restricción que no se exige a las edificaciones catalogadas, por su singularidad, ni a las edificaciones de Norma Zonal M, por su tipología, generalmente de mayor tamaño, a cuya integración

puede favorecer la utilización de más de un color en los paños de fondo de las fachadas, siempre y cuando combinen adecuadamente, pues con ello se suavizan los grandes paños homogéneos que no se integran correctamente con las edificaciones BH del entorno.

La elección del color y todo lo relativo al cromatismo juega un papel de gran importancia en la generación del paisaje, por lo que se exige la justificación de la elección en el proyecto. La elección de colores deberá garantizar que la composición del conjunto resulta armónica y se adapta a la imagen propia de centro histórico tradicional. Deberá presentarse una infografía a color de la fachada, donde se visualicen también los edificios colindantes.

Para la elección de los colores podrán utilizarse todas las paletas cromáticas, teniendo preferencia la carta de colores y las combinaciones que establece la “Guía del Color de Las Palmas de Gran Canaria” para el estilo Popular, debiendo escoger preferentemente las tonalidades habituales de la edificación urbana tradicional. Quedan prohibidos los colores estridentes, brillantes, metálicos, fluorescentes y el negro.

- Composición de fachada:

Se dan unas pautas generales de actuación que resaltan la importancia de adaptar las nuevas construcciones al conjunto edificado, con una adecuada calidad compositiva. Por este motivo, se exige a las edificaciones no protegidas su integración en el entorno y el diseño unitario de la fachada.

Además, se introducen ciertas consideraciones respecto a los huecos, al paso de cableado por la fachada, al cerramiento de solares y al uso de cornisas, molduras, remarques y balcones (se profundizará en este aspecto en apartados posteriores). Todas ellas procurando mantener las características tradicionales.

- Materiales:

Los materiales de la fachada son otro aspecto que facilita la integración de las nuevas edificaciones en el entorno. Se da prioridad al enfoscado y pintado, acabado de la mayoría de las edificaciones del ámbito, prohibiéndose las pinturas plásticas o acrílicas, así como una serie de materiales que se considera no son adecuados en un entorno histórico de alta visibilidad, porque su presencia implica riesgos potenciales de causar impacto en el paisaje que se pretende conservar: revestimientos de fibrocemento y chapa metálica, muros cortina y sistemas análogos (como solución



única para toda la fachada) y los revestimientos con material cerámico en más de un 25 % de la superficie de la fachada.

- Elementos antepuestos y sobrepuestos:

Se regulan en este apartado las condiciones exigibles a los elementos antepuestos, aquellos que se añaden en voladizo al plano de fachada y que forman parte funcional de la edificación (balcones, vuelos cerrados y miradores) y los elementos sobrepuestos, entendiéndose como tales aquellos que no forman parte funcional del edificio, pero cuya utilización enriquece o complementa la actividad que en él se desarrolla (cornisas, marquesinas, toldos, molduras, remarques, zócalos, etc.).

Como norma general, no se permiten vuelos cerrados ni miradores, pero sí se permiten los balcones abiertos, en las vías con un ancho igual o superior a 5 metros, siempre y cuando se trate de un elemento puntual que contribuya a mejorar la composición, debiendo justificarse en la memoria del proyecto de edificación su adecuada integración en la propia composición y en el entorno. La presencia de los volados abiertos se ha posibilitado porque se considera un elemento habitual de la estructura compositiva de las edificaciones del barrio, amparado por el planeamiento anterior con algunos condicionantes que se mantienen en la nueva Ordenanza con el fin de conservar los principales criterios estéticos que han configurado la imagen histórica del Casco de Tamaraceite. En esta línea, la Ordenanza señala que los vuelos no podrán ser corridos ni ocupar más de 2/3 de la longitud total de la fachada; estarán separados de los edificios colindantes al menos 0,60 metros y su vuelo no excederá de 0,70 metros sobre el plano de la fachada. La única diferencia con respecto a la Norma anterior es que, mientras el Plan Especial de 1993 permitía estos elementos en todo el ámbito, la nueva Ordenanza limita su introducción a las vías de al menos 5 metros de ancho, para evitar ahogar aún más la sección de las vías que ya de por sí son estrechas. Asimismo, en la manzana con norma Zonal M situada entre la Carretera General de Tamaraceite y la calle Diego Betancor Hernández, se permiten balcones y terrazas hacia los espacios libres privados de la propia manzana, en colindancia con el límite del ámbito, para favorecer el uso y disfrute de dichos espacios interiores.

Para el resto de elementos antepuestos y sobrepuestos se establecen condiciones que procuran su adecuada integración con la fachada, prohibiendo expresamente la instalación en ésta de elementos técnicos tales como aire acondicionado, extractores de humo, alarmas, cajas de contadores, etc.

Por último, para todas las edificaciones catalogadas y en aquellas con valor histórico como elementos populares de referencia en la memoria colectiva, la Ordenanza determina el interés de incluir carteles identificativos que contengan referencias

históricas del lugar, fotografías, planos y otros datos de interés, fomentando la recuperación de la identidad como pueblo y la sensación de comunidad.

### **7.10.3 Parámetros estéticos y compositivos para parcelas calificadas como Dotaciones, Equipamientos y Espacios Libres**

Las edificaciones calificadas como Dotaciones y Equipamientos son enclaves singulares que prestan servicio a la comunidad, y su uso y disfrute está vinculado a la colectividad, muchas veces al interés público. Por este motivo, es comprensible que se procure que destaquen sobre las demás edificaciones por su composición y calidad. En esta línea, se ha considerado de interés resaltar su excepcionalidad, permitiendo a estas edificaciones una mayor plasticidad en el diseño frente a las edificaciones residenciales, siempre y cuando se justifique en el proyecto la adecuada integración de la solución compositiva propuesta en el entorno. Así, se ha dispuesto que las edificaciones no catalogadas puedan tomar como referencia los parámetros establecidos para las edificaciones de uso residencial, pero se les permite, en todo caso, una mayor flexibilidad en el diseño y materiales, acorde con la singularidad de cada edificación en cuanto a dimensión y uso.

En relación a los Espacios Libres y otros espacios públicos (como vías o espacios residuales), se establecen unas pautas generales que procuran que toda actuación armonice con el entorno de protección. Por este motivo, se determina que los elementos que los componen (mobiliario urbano, pavimentación, arbolado y zonas ajardinadas, etc.) deberán estar diseñados de tal manera que realcen los valores de los edificios y elementos destacados de su entorno y su elección deberá justificarse pormenorizadamente en la memoria del proyecto que se tramite. Asimismo, el diseño de cualquier espacio público se somete a los principios del urbanismo inclusivo, que promueve la accesibilidad y la movilidad universal; y a los objetivos derivados de la introducción de la perspectiva de género en la ordenación, referidos a proximidad, legibilidad, visibilidad, vitalidad, seguridad, confort y comunidad, tal como se definen en el epígrafe 6.2 de esta Memoria.

Las consideraciones estéticas relativas a los espacios públicos que se han incluido en la Ordenanza son mecanismos que tratan de propiciar la coherencia y homogeneización tipológica y formal de dichos espacios públicos, promoviendo la adecuada implantación de los distintos elementos en su entorno (mobiliario urbano, iluminación, vegetación, pavimentos, etc.), a los efectos de potenciar su definición como elementos implicados en la configuración positiva del paisaje urbano, cuyo diseño y disposición deben promover el bienestar de todos los usuarios, indistintamente de su edad, género o capacidades, respondiendo a los requisitos sociales y funcionales del uso que se le vaya a dar.

Al igual que para las edificaciones residenciales, la Ordenanza señala para las edificaciones destinadas a Dotación y Equipamiento y los espacios públicos con valor histórico como

elementos populares de referencia en la memoria colectiva, el interés de incluir carteles identificativos que contengan referencias históricas del lugar, fotografías, planos y otros datos de interés, fomentando la recuperación de la identidad como pueblo y la sensación de comunidad.

### **7.11. INTRODUCCIÓN DE LAS MEDIDAS AMBIENTALES FIJADAS EN EL PLAN GENERAL Y EN LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA Y OBSERVACIONES DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

Las medidas ambientales fijadas en la Evaluación Ambiental Estratégica han sido consideradas e incluidas en los documentos que integran el presente Plan Especial, tanto en la forma de estrategias de ordenación como en forma de determinaciones para la ejecución, con el fin de garantizar en todo caso su cumplimiento:

1. En relación a las medidas propuestas por el PGO-2012, la integración del API-08 en la Unidad de Evaluación Ambiental “Tamaraceite” (UAM-061) del PGO lleva implícito el cumplimiento de una serie de medidas tendentes a lograr la integración ambiental de la ordenación. En consecuencia, el Plan Especial ha procurado establecer una ordenación y una normativa que promueven, como aspecto prioritario, la valoración y determinación de medidas de carácter ambiental, introduciendo constantes referencias respecto a la conservación y puesta en valor del paisaje y de los valores ambientales del Casco Histórico. Algunas de estas referencias están contenidas de forma directa en el artículo 1.1.6 *Medidas ambientales* del Título I *Disposiciones Generales* de las Normas de este Plan Especial; mientras que otras se han incorporado de manera transversal en las distintas normas y disposiciones particulares para cada parcela o Norma zonal.

Se han tenido en especial consideración las siguientes medidas propuestas desde el Plan General:

- a) Conservación de los valores ambientales y las tipologías arquitectónicas tradicionales en el barrio y sus rincones singulares:

Se ha procurado la conservación de la estructura parcelaria y del entramado viario característicos de este barrio, proponiendo tan sólo actuaciones que completan y mejoran en zonas puntuales la morfología característica del barrio; y se ha establecido de forma general una Norma BH, correspondiente a barrios históricos de la ciudad, que tiene por objeto la adaptación de las nuevas edificaciones a la morfología tradicional y a las características topográficas del barrio, controlando el tamaño máximo de las parcelas y la altura de la edificación, tanto en fachadas como en los sucesivos escalonamientos que se produzcan, con el fin de evitar la aparición de muros ciegos

vistos en los linderos testeros conservando a su vez los aspectos tipológicos y morfológicos cuya suma produce un conjunto reconocible de interés.

b) Rehabilitación paisajística del conjunto edificado del casco histórico:

El Plan Especial redefine las manzanas y las vías que habían quedado inacabadas facilitando el desarrollo urbanístico de las determinaciones previstas para la edificación, para la que incluye ciertos incentivos a la renovación como la flexibilidad de usos o la eliminación de la parcela mínima a efectos de edificación; por otra parte, también se ha optado, como una de las principales estrategias, por la utilización de los vacíos urbanos existentes (solares vacíos o en ruinas) para mejorar los trazados de las vías y para incorporar dotaciones y equipamientos, eliminando focos de insalubridad y regenerando la trama urbana en los puntos de mayor deterioro.

c) Protección y rehabilitación de edificios catalogados por su interés arquitectónico:

El Plan Especial señala en todos sus planos la presencia de las edificaciones que forman parte del Catálogo Arquitectónico Municipal, incluyendo normas específicas para su regulación. Para las parcelas residenciales se ha dispuesto la “Norma para Edificaciones Residenciales Catalogadas”, que remite, en lo que le compete, al propio Catálogo Arquitectónico, y dispone un amplio abanico de usos adecuados para este tipo de inmuebles; y para las parcelas dotacionales, se ha incluido una norma pormenorizada en el capítulo relativo a las parcelas calificadas como Servicios Comunitarios, también con la correspondiente regulación de usos. Además, para el conjunto de parcelas catalogadas se han establecido parámetros estéticos concretos, recogidos en la Ordenanza Estética; y, en general para todas las actuaciones en el Casco Histórico que pudieran repercutir sobre los valores de estas edificaciones (espacios Libres o edificaciones colindantes o en el entorno), se ha dispuesto, desde la Norma, la obligación de garantizar la conservación y puesta en valor de los elementos catalogados.

d) Reconversión de la actual Carretera General en calle principal interna y promoción del carácter vertebrador y el uso comercial difuso en dicha vía:

Con respecto a la Carretera General de Tamaraceite, el Plan Especial introduce ciertas mejoras que pretenden su recualificación y la consolidación como vía fundamental en el barrio. En primer lugar, se califica esta vía como una de las vías principales rodadas, en el plano de ordenación O.08 *Accesibilidad y Movilidad*, exigiendo a este tipo de ejes ciertas condiciones para garantizar su adecuada puesta en uso (apartado 5 del artículo 1.1.7 de las Normas); en segundo lugar, se introducen, en el recorrido de la vía y en sus alrededores, dos grandes Espacios Libres / Aparcamientos (EL/AP 03 y EL/AP 04), que

combinan Espacio Libre y Dotaciones en superficie con aparcamiento bajo rasante, y se permite, como uso autorizable, el uso Aparcamiento en edificio, con determinadas condiciones; en último lugar, con el fin de incentivar la actividad Comercial de esta vía, en las edificaciones que dan frente a ella se permiten los usos Comercial y el Recreativo-Ocio como alternativos, no permitidos en el resto del barrio.

e) Cualificación del entorno urbano en materia acústica y de calidad del aire:

A este respecto se ha hecho alusión directa en el artículo 1.1.6 de las Normas del Plan Especial, en cuyo apartado 4, relativo a “Medidas ambientales respecto a la contaminación” se ha introducido un apartado g) que exige la “cualificación del entorno urbano en materia acústica y de calidad del aire”, obligando a regular la velocidad de circulación de los vehículos con el objetivo de disminuir las emisiones de gases y mitigar las emisiones de ruido y a observar el cumplimiento estricto de los horarios de trabajo en aquellas actividades generadoras de ruidos.” En esta línea, para las vías rodonales, que constituyen, con la nueva estructura viaria propuesta, la mayoría de las vías internas del barrio, el Plan Especial limita la velocidad a 20 km/h.

2. El resto de medidas ambientales propuestas en la Evaluación Ambiental Estratégica también se han introducido convenientemente en las estrategias y documentos del Plan Especial del Casco Histórico de Tamaraceite:

a) Respecto a la integración paisajística de las actuaciones:

- Como criterio general, se desarrolla un esquema normativo claro y conciso que pretende servir de referencia en los procedimientos de autorización de actuaciones edificatorias y constructivas, con vistas a garantizar la conservación del paisaje y la significación histórica y tradicional del Casco Histórico de Tamaraceite. En este sentido, se mantiene la estructura urbana y arquitectónica común al desarrollo urbano tradicional del barrio, adaptándose a las características generales del ambiente y de su silueta paisajística.
- En la Ordenanza Estética se incluyen determinaciones relativas a materiales, cromatismo, mobiliario urbano, medianeras, publicidad y otros aspectos de interés, que se regulan en consideración con su adecuada integración en el entorno.
- En el documento normativo se adoptan soluciones que procuran eliminar o, al menos, reducir el impacto paisajístico de las medianeras (entre ellas, la regularización de alturas), así como revertir la insalubre situación actual propiciada por el abandono de inmuebles (para lo cual se adopta como medida principal la

adquisición de algunas de estas parcelas para usos dotacionales y de Espacio Libre, que generarán actividad y espacios de ocio que contribuyan a rehabilitar el barrio).

- Se procura la conservación de los especímenes arbóreos existentes (sugiriendo desde la Norma su incorporación a los proyectos de los Espacios Libres propuestos para el barrio), y se proponen nuevos Espacios Libres y dotaciones a lo largo de las vías principales y aquellas de mayor y mejor accesibilidad.
- Se regula para todos los Espacios Libres y zonas ajardinadas la preferencia de revegetación de con especies propias de los hábitats de matorrales suculentas canarias afines al contexto territorial (apartado 7 del artículo 2.2.1 de las Normas del presente Plan Especial).

b) Respecto a las alteraciones del perfil del terreno:

- Se procuran soluciones que eviten una transformación apreciable del perfil topográfico del barrio. En este sentido, se incide constantemente desde la normativa en la conveniencia de adaptar las actuaciones -bien sean Espacios Libres, Dotaciones o equipamientos, o parcelas residenciales- a la topografía del terreno.
- Asimismo, en el artículo 1.1.6 del Título I *Disposiciones Generales* de las Normas, se incluyen medidas que exigen, de forma general, la conservación de la fisiografía de los terrenos y los perfiles topográficos, la adopción de soluciones topográficas que eviten una transformación apreciable de la línea de coronación del lomo en la Plaza de la Cruz y del perfil de las laderas en los vacíos urbanos y la minimización de las situaciones potencialmente generadoras de riesgos naturales asociados a movimientos ocasionales de rocas y escorrentías pluviales.

c) Respecto a la fauna:

- Para toda actuación, se regula de forma general en el artículo 1.1.6 del Título I *Disposiciones Generales* de las Normas del presente Plan Especial, la aplicación de protocolos para la no afección a las especies *Gallotia stehlini* (lagarto de Gran Canaria) y *Chalcides sexlineatus* (lisa), mediante la creación de barreras y adopción de medidas de acotado, y si no fuera posible, se exige el establecimiento de otros protocolos concretos para la captura y traslado de ejemplares.
- Se establece también, tanto en el citado artículo de la norma como en la Ordenanza Estética, la preferencia del soterramiento de acometidas aéreas de cableado eléctrico, con la finalidad de evitar la colisión de especies de avifauna.

## d) Respecto a la contaminación:

- Se da prioridad al peatón dando carácter de rodonales, para el uso eventual del vehículo local, a la mayor parte de las vías internas del ámbito. En el artículo 1.1.7 de las Normas del Plan Especial, sobre *Pautas generales de Urbanización*, se establecen limitaciones de velocidad a las vías rodonales, a las que se les dará tratamiento de plataformas únicas, con el objetivo de disminuir las emisiones de gases y mitigar las emisiones de ruido.
- En el artículo 1.1.6 del Título I *Disposiciones Generales* de las Normas del Plan Especial, se establecen como normas generales orientadas a reducir la contaminación y a mejorar las condiciones de higiene y salubridad del entorno: la obligación de limpiar periódicamente las parcelas, públicas y privadas; y en fase de obras, se exige la inspección de la maquinaria y su nivel de emisiones, así como la reutilización de las tierras procedentes de las excavaciones para rellenos en la propia u otra actuación, de manera que la cantidad que no proceda reciclar o reutilizar deberá transportarse a vertedero autorizado para recoger este material.
- Se incluye también en el mencionado artículo 1.1.6, la obligación de procurar que todas las actuaciones que se realicen en el ámbito garanticen la cualificación del entorno urbano en materia acústica y de calidad del aire. En este sentido, se incide en la importancia del establecimiento de unos estrictos horarios de trabajo en aquellas actividades generadoras de ruidos.

## e) Respecto a la eficiencia en el consumo de recursos.

- Se introducen, en la *Ordenanza Estética* y en las *Normas para la Urbanización*, determinaciones relativas a la durabilidad del mobiliario urbano de exterior y al uso de energías renovables y maximización de la eficiencia energética para el alumbrado público.

## f) Respecto a la gestión de residuos:

- Se introduce, en el artículo 1.1.6 de las Normas del Plan Especial, un apartado específico relativo a la gestión de residuos y la limpieza, dada la importancia que en este ámbito tiene este aspecto, pues el abandono de residuos ha generado un verdadero problema de insalubridad en el barrio. Este artículo contiene las siguientes determinaciones:

- Todos los proyectos de obra que conformen la ejecución de la ordenación planteada se acompañarán de un estudio de gestión de residuos en consonancia con la normativa establecida al respecto.
  - Todo residuo generado en el emplazamiento será gestionado acorde con la legislación de aplicación, en especial los residuos peligrosos. De igual modo los residuos no peligrosos serán recogidos periódicamente por gestor de residuos autorizado.
  - Se deberán proporcionar vehículos y habilitar sistemas de recogida de residuos que sean capaces de acceder con facilidad a la totalidad o mayor parte del barrio con los medios más ecológicos y eficientes posibles. Las bañeras y volquetes de los camiones que transporten áridos deberán cubrirse de manera que se evite que emitan partículas de tierra y polvo a la atmósfera.
  - Siempre que sea posible, se reutilizarán las tierras procedentes de la excavación en los rellenos a realizar en la propia actuación. El resto de residuos que no incluyan las tierras procedentes de la excavación y que puedan ser valorizados o reciclados serán destinados a este fin, evitando su eliminación por vertido (por ejemplo, residuos de acero corrugado, madera, plásticos o incluso restos de hormigón fresco).
  - En caso de producirse algún vertido o derrame accidental de sustancias contaminantes, se recogerá en el menor tiempo posible, utilizando absorbentes específicos. El material impregnado se gestionará como residuo peligroso.
3. Finalmente, con relación a las observaciones recogidas en el INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO, en el que se informa de modo FAVORABLE la procedencia de la evaluación ambiental estratégica simplificada en el Plan Especial del Casco Histórico de Tamaraceite (API-08), al no preverse efectos significativos sobre el medio ambiente, debe señalarse lo siguiente:

a) Primera observación:

“La alternativa considerada más adecuada a los efectos de evaluación ambiental estratégica y su ordenación pormenorizada en el documento de Aprobación Inicial es la “2”.”

Tal como se ha expuesto en el artículo 7.1.8 de esta Memoria justificativa, tras analizar las distintas alternativas propuestas se concluyó que las alternativas más adecuadas a los objetivos previstos son la alternativa 2 y la alternativa 3. Ambas



alternativas comparten el mismo espíritu, la misma estrategia de intervención, que parte de la consolidación de la trama urbana en anillos concéntricos, fruto de la prolongación de los existentes, que se conectan por medio de vías radiales transversales, adaptándose en lo posible a la realidad edificada. La alternativa 3 es simplemente una variante moderada de la alternativa 2, que contempla todos los aspectos de ésta, pero además optimiza la utilización del suelo, teniendo por ello más posibilidades de éxito. Esta alternativa, al ser una variante de la 2, resuelve igualmente las deficiencias detectadas en las conclusiones de los documentos de análisis y diagnóstico, sobre todo aquellos relativos a la accesibilidad y la movilidad, la regeneración ambiental, la creación de Dotaciones, Aparcamientos y Espacios Libres y la sostenibilidad económica y técnica de las propuestas. Así pues, finalmente se ha optado por tomar como referencia para la ordenación esta variante moderada de la alternativa 2.

b) Segunda observación:

“Deben corregirse en la versión diligenciada del Documento Ambiental Estratégico resultante del presente Informe Ambiental Estratégico las erratas en sus páginas 25 y 26 en las que se hace referencia a San Juan y San José.”

Se ha procedido a la corrección de la errata a la que hace referencia la observación, eliminando la referencia a San Juan San José contenida en las páginas 25 y 26 del Documento Ambiental Estratégico.

c) Tercera observación:

“Se recomienda en el documento de Aprobación Inicial la justificación del cumplimiento de la reserva de espacios libres, dotaciones y equipamientos conforme al art. 166.2 de la Ley 4/2017, de las modificaciones introducidas en el PGO/2012 referidas a la superficie máxima de parcela, los parámetros de uso, el número máximo de vivienda y, por último, de las posibles alteraciones sobre la propiedad privada y espacios libres actuales, exponiéndose la forma de gestión para la obtención de los suelos afectados por nuevos retranqueos, espacios libres o dotaciones.”

Se ha incluido en esta Memoria justificativa del documento de ordenación el artículo 7.11 *Cumplimiento de la reserva de Espacios Libres, Dotaciones y Equipamientos correspondientes al artículo 166.2 de la Ley 4/2017*, en el que se pormenorizan las superficies destinadas a los distintos usos, públicos y privados –distinguiendo residencial, dotación y Equipamiento y Espacio Libre- previstos en el Plan especial, en comparación con las superficies destinadas a los mismos usos previstas por el Plan General de 2012, documento de referencia. Se ha explicado, para cada uso, los cambios que la nueva propuesta conlleva, demostrando que el volumen edificable

propuesto no se incrementa, sino que se reduce, y, por lo tanto, no es necesario ampliar en proporción los Espacios Libres y las dotaciones públicas, tal como se determina en el apartado 2 del artículo 166 de la Ley 4/2017. No obstante, se señala que, aún sin exigencia legal, se ha aumentado considerablemente la superficie destinada a usos públicos en el Casco Histórico de Tamaraceite, incluyendo nuevos Espacios Libres, dotaciones y equipamientos y viario, por lo que cualquier aumento del volumen edificable hubiera quedado compensado por la nueva propuesta de espacios y dotaciones públicas del nuevo Plan Especial.

El cumplimiento de las determinaciones y modificaciones introducidas en el PGO/2012, en la ficha API-08, referidas a la superficie máxima de parcela, los parámetros de uso, el número máximo de vivienda, etc., han sido consideradas en la redacción del Plan Especial, tal como se justifica en el siguiente apartado de esta Memoria.

Por último, las alteraciones sobre la propiedad privada y las formas de gestión para obtener los suelos afectados por los nuevos retranqueos, si bien se han ido abordando a lo largo de esta Memoria, se exponen con mayor detalle en el Estudio Económico Financiero de este Plan Especial, donde se pormenorizan todas las cuestiones referentes a la gestión.

## **7.12. ADAPTACIÓN DE LA PROPUESTA A LAS DIRECTRICES DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR Y OTRAS CONSIDERACIONES**

### **7.12.1 Cumplimiento de las determinaciones de la ficha API-08 del PGO-2012**

La propuesta de ordenación de este Plan Especial da cumplimiento a todas las directrices y determinaciones señaladas en la ficha de Áreas Diferenciadas API-08 “Plan Especial de Reforma Interior Casco Histórico de Tamaraceite”:

#### **1. En relación a las directrices de ordenación:**

- a) Se procura el “reconocimiento de la Carretera General de Tamaraceite como un eje con carácter de centralidad a conservar y potenciar, donde se localizan dotaciones y equipamientos y que aglutina la actividad comercial del sector”.

Para ello, desde la ordenación, recogida gráficamente en el plano O.03, se han calificado como Dotaciones y Espacios Libres varias parcelas ubicadas en el recorrido y alrededores de esta vía (SC 03, SC 05, EL /AP 03 y EL/AP 04) que complementan al conjunto formado por la iglesia de San Antonio Abad y la plaza Ceferino Hernández.

Para atender las demandas de aparcamiento que su uso como vía principal requiere, se han dispuesto dos grandes parcelas en las inmediaciones de la Carretera General que incluyen dotación de aparcamiento en el subsuelo (EL/AP 03 y EL/AP 04).

Desde la Norma, se ha propuesto una altura de tres plantas para toda la vía, para generar una fachada homogénea y propiciar la renovación de la edificación; además, se ha determinado la posibilidad de destinar las edificaciones que dan frente a esta vía a los usos Comercial y Recreativo-ocio, como usos alternativos al residencial, reforzando el carácter comercial de este eje, en el que, como vía principal, también podrán ubicarse otros usos de interés para el barrio, como el Alojamiento turístico y el Edificio de Aparcamientos -con determinadas condiciones-.

- b) Se ha procedido al “Establecimiento de un área de Servicios Comunitarios entorno a la Iglesia.”

En el PGO-2012, se calificaba la parcela ubicada al este de la plaza Ceferino Hernández como Servicios Sociales (SS). En el nuevo Plan Especial, se ha calificado esta parcela como Espacio Libre / Aparcamiento (EL/AP), calificación que combina el uso dotacional y de Espacio Libre en superficie con el uso aparcamiento en el subsuelo. Desde la Norma, se establece la obligación de destinar gran parte de la parcela (una franja de 15 metros de profundidad desde la calle Magdalena), en superficie, al uso Servicios Comunitarios. También se prevé la disposición de un Espacio Libre que dé continuidad y amplíe la plaza de Ceferino Hernández, haciendo de transición entre la nueva edificación dotacional propuesta y la iglesia de San Antonio, a la que deberá procurar poner en valor.

- c) Se localiza un “área de Espacios Libres, Cultural y Aparcamiento” en la zona señalada como unidad de actuación UA-TM-1.

Se mantiene la estrategia de ordenación prevista por el Plan General de 2012 en las cotas más altas del barrio, donde se localiza un área de Espacios Libres, dotaciones y aparcamientos, cuyas determinaciones se asocian a las parcelas señaladas como EL/AP 01 y SC 01.

- d) Se ha ordenado la “apertura de nuevas calles que favorezcan la circulación interior y la mejora en las penetraciones desde las vías principales: Carretera General y Paseo de Los Mártires”.

Tal como se señala en el apartado 7.6 de esta Memoria justificativa, en la actualidad nos encontramos ante una ordenación algo anárquica y desestructurada que no satisface las necesidades de movilidad de los vecinos del barrio. Para mejorar las

condiciones de movilidad, el Plan Especial propone completar el sistema de anillos que proporcionan la accesibilidad horizontal y terminar de definir las vías radiales que propician la accesibilidad vertical hasta la Plaza de la Cruz, así como la definición de un entramado de calles interiores de carácter rodonal/peatonal para favorecer el desplazamiento del peatón. Se propone una solución acorde a los valores paisajísticos e históricos del barrio, que respeta su estructura tradicional consiguiendo a la vez habilitar una red de recorridos eficaces. En la línea descrita:

- Se abren varios tramos del viario rodado principal (anillos horizontales): prolongación de la calle Jacob, vía de borde del EL/AP 01 y prolongación de la calle Plaza de La Cruz.
- Se introducen varios cambios de alineación para mejorar la sección del Paseo de Los Mártires, la calle Diego Betancor Hernández y la carretera de Tamaraceite.
- Se prolongan o se mejora la sección de algunos tramos de las vías rodadas secundarias del barrio: calle Secretario Aguilar, Magdalena y Caridad.
- Se incluyen además nuevos tramos secundarios de conexión de las principales vías: eje de conexión entre la Carretera General de Tamaraceite y el Paseo de Los Mártires, junto al EL/AP 03; eje de conexión entre el Paseo de Los Mártires (171-177) y la calle Jacob.
- Se abren y/o se ensanchan varios tramos de la red interna rodonal/peatonal, entre otros: prolongación del Pasaje de Belén, peatonales que conforman las cabeceras de manzanas hacia el EL/AP 01, prolongación de la calle Pasión, San calle Benito y calle Fe.

e) Se ha establecido de una "Ordenanza BH", cuyo objetivo es conseguir la adaptación de las nuevas edificaciones a la morfología tradicional y a las características topográficas del barrio, evitando la tipología "salón y vivienda", en cumplimiento de las directrices contenidas en el "Catálogo", controlando el tamaño máximo de las parcelas y la altura de la edificación, tanto en fachadas como en los sucesivos escalonamientos que se produzcan, con el fin de evitar la aparición de muros ciegos vistos en los linderos testers.

2. En relación a las modificaciones de aplicación directa:

a) Se asume la modificación de los límites del ámbito, incluyendo el área edificatoria comprendida entre las calles Paseo de Los Mártires, calle Martín Díaz, traseras de las edificaciones situadas en la Carretera General de Tamaraceite y la calle Diego Betancor

Hernández, dando a las parcelas incluidas en la zona que se ha adherido una norma y una ordenación en continuidad con el área que originalmente constituía el ámbito del Plan Especial.

b) Según se determina en la ficha API-08:

“Las parcelas que el PERI agrupa bajo la denominación "cultural-administrativo" y "espacios libres" quedan adscritas a los usos Espacio Libre, Servicios Comunitarios y Servicios Públicos en las clases y categorías que se reflejan en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación. Asimismo, su ordenación pormenorizada queda regulada conforme a las disposiciones contenidas en el Título 3 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada

Se modifican, en casos concretos, trazados, alineaciones y calificaciones que serán las establecidas en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación.”

Se entiende que esta disposición es una medida transitoria para regular las parcelas que se incluyeron al ampliar el límite del ámbito, en tanto no se redactara un Plan Especial que estudiara pormenorizadamente cada parcela para asignarle la norma más adecuada; puesto que el cometido de este Plan especial es la regulación y la ordenación pormenorizada de todo el ámbito, se asume la posibilidad de modificar las determinaciones que se incluyen en la ficha para mejorar la ordenación propuesta. En esta línea, aunque se han incluido en el nuevo Plan Especial casi todas las parcelas que el Plan General señalaba como dotaciones, equipamientos o Espacios Libres (con excepciones muy puntuales que se justifican en los apartados 7.5.1 y 7.5.2 de la presente Memoria), su regulación concreta ya no se remite directamente a las Normas del Plan General, sino que se establece pormenorizadamente en el propio Plan Especial. Asimismo, en relación a las alineaciones, si bien se han asumido la mayoría de las propuestas por el Plan General de 2012, algunas no se han contemplado porque ya se han ejecutado, y otras se han ajustado formalmente como consecuencia de la actualización de la cartografía; además, se ha valorado positiva la modificación de algunos tramos propuestos y la introducción de algunos tramos nuevos, en aras de mejorar la movilidad, cuestión que el Plan Especial ha estudiado con detenimiento.

c) Se asume, en el artículo 3.1.2 de las Normas del Plan Especial, la determinación de la ficha API-08 que establece como superficie máxima para que una parcela regulada por la "Ordenanza BH" sea edificable mediante un proyecto unitario, la dimensión de 250 metros cuadrados y, hasta 350, si se encuentra registrada antes de la aprobación de las normas urbanísticas del PGMO de 2000.

Como única excepción a lo anterior, las parcelas interiores de manzana que han quedado sin acceso directo a un espacio público o vía (señaladas como “BH parcelas

interiores” en el plano de ordenación O.07), para edificar, deberán agregarse a otra parcela colindante, permitiéndose siempre en este caso que la superficie de la parcela resultante sea igual o inferior a 350 m<sup>2</sup>.

- d) Para los edificios catalogados se ha introducido una Normativa concreta en el Plan Especial, que determina parámetros generales y usos, remitiendo las directrices de actuación a lo dispuesto en las fichas del Catálogo municipal de Protección Arquitectónica.
- e) Se han asimilado, en general, los parámetros de uso y el número máximo de viviendas por parcela de la "Ordenanza BH", a los establecidos en la Norma Zonal BT, introduciendo tan sólo algunos ajustes para adaptar esta Norma a las características particulares del Casco Histórico de Tamaraceite (limitando algunos usos a determinadas vías).
- f) El Plan General, en la ficha API-08, delimita una nueva Unidad de Actuación, la UA-TM-2, que el Plan Especial debía asumir. Sin embargo, tal como se explicó en el apartado 7.3 de la presente Memoria, la delimitación de esta Unidad de Actuación no se produjo por su condición de suelo urbano no consolidado, pues no lo era, ya que la zona es una pequeña superficie de suelo completamente inserta e integrada en una trama urbana que contaba ya en aquel tiempo con todos los servicios conforme a la definición reglada de suelo urbano consolidado, precisando tan sólo de intervenciones similares a las que se han planteado en otras áreas de suelo urbano consolidado del municipio, y en el propio ámbito API-08; en su momento simplemente se delimitó como Unidad de Actuación con el fin de asignar a la zona el tipo de gestión que se consideró podría facilitar la ejecución de las determinaciones de ordenación –consideración errónea vista la inacción y el abandono al que se ha visto abocada la zona hasta la actualidad-. Actualmente, la consideración de todo el ámbito como suelo urbano consolidado está fuera de toda duda (ver justificación en el apartado 7.3 de esta Memoria), pues se trata de un área de la ciudad que reúne las características que la actual Ley 4/2017, de 13 de julio, *del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias*, establece en su artículo 47 en relación a esta categoría de suelo, esto es, aquellos terrenos de suelo urbano que además de los servicios previstos de forma general para esta clase de suelo, “cuenten con los de pavimentación de calzada, encintado de aceras y alumbrado público, en los términos precisados por el plan general.”

En consecuencia, el presente Plan Especial asume este hecho y propone la eliminación de la UA-TM-2, ordenando directamente la manzana y remitiendo su gestión a una Actuación de Dotación. La ordenación propuesta ha asumido los principales parámetros de volumétricos y estrategias que el PGO-2012 planteaba para la manzana:

- Se mantiene la calificación como residencial, con Norma Zonal M de manzana cerrada.
  - Se regula una altura máxima de 3 plantas hacia la calle Diego Betancor Henríquez y 4 plantas hacia la Carretera General de Tamaraceite.
  - Se establece un retranqueo de 3 metros en el lindero posterior, en la colindancia con la parcela de los grandes bloques existentes.
  - Se determina que la ejecución de la edificación se aborde conjuntamente para toda la manzana, con un proyecto único que asegure que la respuesta volumétrica queda bien integrada en el entorno. Esta estrategia, ya propuesta por el Plan General de 2012, justifica la gestión por medio de una Actuación de Dotación. Las parcelas actuales que conforman la manzana son pequeñas e irregulares, no adecuadas a una Norma Zonal M. La Actuación de Dotación facilita el diseño y la ejecución unitaria del proyecto y además permite la gestión conjunta con el Espacio Libre EL 05, que deberán ejecutar los particulares a cambio de un incremento controlado de altura en el margen de la parcela en contacto con los bloques de 5 plantas. Este incremento puntual de altura, de una planta, encaja paisajísticamente con el conjunto de bloques de gran altura con el que la parcela colinda al este, y no se verá desde las vías principales, a las que la volumetría llegará con 3 y 4 plantas, manteniéndose la transición suave hacia las tipologías tradicionales del Casco Histórico.
- g) Con el único fin de clarificar la documentación administrativa, la ficha API-08 ordena la redacción de un Texto Refundido del Plan Especial de Reforma Interior del Casco Histórico de Tamaraceite con las determinaciones contenidas en ella, cometido éste, entre otros, de la redacción del Presente Plan Especial, que da así cumplimiento a este requerimiento de la ficha.

En resumen, se cumplen en general todas las medidas y directrices, urbanísticas y ambientales, que el Plan General en vigor determina en la ficha API-08 para el ámbito del Casco Histórico de Tamaraceite; y las pocas modificaciones introducidas, se justifican, como se ha expuesto, porque se ajustan más a los objetivos de ordenación y suponen una mejora a lo dispuesto en propia la ficha.

### 7.12.2 Justificación de la compatibilidad con el PIO/GC 2003

La propuesta de ordenación de este Plan Especial ha tenido en consideración todas las directrices y determinaciones recogidas en el PIO/GC 2003, procurando la compatibilidad de la ordenación pormenorizada establecida con el citado instrumento de planeamiento territorial:

#### 1. Con respecto a la Zonificación:

La ordenación propuesta para el ámbito API-08 es compatible con el carácter de suelo urbano que ya reconoce el Plan General vigente (PGO-2012). El Plan Especial establece una ordenación pormenorizada que incluye los documentos exigidos para los instrumentos de ordenación, señalados en el artículo 58 del Reglamento de planeamiento, y el contenido sustancial de cada uno de dichos documentos, señalado en los artículos 59 a 66 del citado reglamento.

Igualmente, la ordenación pormenorizada del nuevo Plan Especial, cumple el artículo 137 de la ley 4/2017, incluyendo, con carácter general:

- “a) La regulación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, con el establecimiento de las correspondientes condiciones urbanísticas.
- b) Los equipamientos públicos y privados que complementen a los contemplados en la ordenación estructural. Reglamentariamente se determinarán los tipos de equipamientos y, en su caso, cuando no se establezcan en la presente ley, las reservas mínimas requeridas.
- c) Las medidas protectoras de los sistemas generales de infraestructuras y equipamientos de dominio público, de acuerdo con las previsiones de la legislación sectorial aplicable.<sup>5</sup>
- d) Normas urbanísticas pormenorizadas que complementen las propias de la ordenación estructural.
- e) Todas aquellas determinaciones que sean precisas para posibilitar la ejecución del planeamiento.”

---

<sup>5</sup> En el ámbito no hay sistemas generales, por lo que este apartado no se ha tenido en cuenta.



Además, al tratarse de un ámbito de suelo urbano, se han incluido los siguientes capítulos, exigidos para los suelos urbanos y urbanizables por el mismo artículo 137 de la Ley 4/2017:

- a) La definición detallada de la trama urbana, con fijación de las alineaciones, rasantes y previsiones de aparcamiento público.
- b) La delimitación de ámbitos, continuos o discontinuos, en el suelo urbano no consolidado y, en su caso, de unidades de ejecución.<sup>6</sup>
- c) La determinación del aprovechamiento urbanístico máximo, con base en el establecimiento de los correspondientes coeficientes de ponderación, de las unidades de actuación de ámbitos de suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable, que no podrán diferir en más del 15% para cada núcleo o área territorial de similares características delimitado por el plan general.<sup>7</sup>
- d) En el conjunto del suelo urbano no consolidado y de los suelos urbanizables de nueva creación con destino residencial se deberá adscribir, al menos, el 30% de la edificabilidad residencial a la construcción de viviendas protegidas. En los ámbitos de suelo urbano de uso residencial sometidos a una operación de reforma o de renovación de la urbanización este porcentaje será del 10%.<sup>8</sup>
- e) La determinación del carácter público o privado del sistema de ejecución de los diferentes ámbitos, sectores o unidades de actuación.<sup>9</sup>
- f) La delimitación de los ámbitos, continuos o discontinuos, de suelo urbano sujetos a actuaciones sobre el medio urbano.<sup>10</sup>
- g) Las previsiones de programación y de gestión de la ejecución urbanística.<sup>11</sup>

<sup>6</sup> Se ha justificado, en el apartado 7.3 de esta Memoria, el mantenimiento como suelo urbano no consolidado de la UA-TM-1, así como la eliminación de la UA-TM-2 y la propuesta de su gestión mediante una Actuación de Dotación.

<sup>7</sup> La delimitación de la UA-TM-1 no es nueva, sino que es heredada de la propuesta por el Plan General de 2012. Las edificabilidades asignadas a cada uso son las mismas que se asignaban en dicho documento, con la única diferencia de que se propone un sistema de gestión público por expropiación de todos los suelos incluidos en ella.

<sup>8</sup> No se adscribe suelo residencial a la construcción de vivienda protegida porque la ordenación propuesta para el barrio no supone estrictamente la reforma o renovación de la urbanización, sino que tan sólo se proponen intervenciones puntuales de conexión de viarios existentes y la introducción de parcelas dotacionales, actuaciones para las cuales se mantiene la estructura actual de propiedad y se respetan la mayoría de parcelas existentes.

<sup>9</sup> Las parcelas ordenadas directamente por el Plan Especial en suelo urbano consolidado que deban adquirirse para actuaciones públicas se adquirirán por expropiación. La Unidad de Actuación UA-TM-1, tal como se ha expuesto en el apartado 7.3 de esta Memoria, se gestionará mediante el sistema de Expropiación. Los detalles de la gestión de esta Unidad de Actuación y de la Actuación de Dotación propuesta, así como del resto de actuaciones que lo precisen, se pormenorizan en el Estudio Económico Financiero.

<sup>10</sup> La delimitación de la Actuación de Dotación AD-TM-1 queda reflejada en todos los planos de ordenación y gestión. Su justificación se ha incluido en esta Memoria y su desarrollo se pormenoriza en el Estudio Económico Financiero.

## 2. Con respecto a la Ordenación territorial:

El Plan Especial ha incluido, entre sus objetivos específicos de ordenación, dos objetivos específicos que procuran la adaptación de la propuesta de ordenación al modelo de ordenación insular.

Estos objetivos son:

- a) El refuerzo de las condiciones de centralidad del núcleo de Tamaraceite en el ámbito municipal y la revitalización de la actividad y el comercio local como alternativa a la impronta de las grandes superficies comerciales del área del Plan Parcial de Tamaraceite Sur.

Para la consecución de este objetivo se han propuesto las siguientes acciones:

- Se procura impulsar el carácter comercial y centralizador de la Carretera General de Tamaraceite, en el tramo coincidente con el Casco Histórico, como alternativa a las grandes superficies comerciales de Tamaraceite Sur. Para ello, se han calificado como Dotaciones y Espacios Libres varias parcelas ubicadas en el recorrido y alrededores de esta vía (SC 03, SC05, EL /AP 03 y EL/AP 04). Además, en la misma línea, se ha determinado la posibilidad de destinar las edificaciones que dan frente a esta vía a los usos Comercial y Recreativo-ocio, como usos alternativos al residencial, reforzando la idea de generar centralidad en torno a este eje, en el que, como vía principal, también podrán ubicarse otros usos de interés para el barrio, como Alojamiento turístico y Edificio de Aparcamientos -con determinadas condiciones-.
- Se ha ordenado la red viaria, completando el sistema de anillos que proporcionan la movilidad horizontal y la accesibilidad desde los núcleos poblacionales cercanos, y terminando de definir las vías radiales que propician la accesibilidad vertical hasta la Plaza de la Cruz y la conexión entre las vías principales, así como un entramado de calles interiores de carácter rodonal/peatonal para favorecer el desplazamiento del peatón. Se propone una red de recorridos eficaces que facilita la distribución de los vehículos rodados según se trate de tráfico de paso o tráfico residente, evitando la invasión del interior del barrio por el vehículo externo.
- Se han incluido nuevas parcelas destinadas a Espacios Libres y Dotaciones y Equipamientos, complementando la oferta dotacional del entorno de la iglesia y la plaza de Ceferino Hernández y creando nuevas centralidades, entre ellas, un gran parque urbano en las cotas altas del barrio. Para atender las demandas de

---

<sup>11</sup> Se incluye entre los documentos del Plan Especial el Estudio Económico Financiero.

aparcamiento que el barrio requiere, se han dispuesto varias parcelas en relación con las principales vías rodadas que incluyen grandes bolsas de aparcamiento en el subsuelo (las parcelas señaladas como EL/AP).

- b) La integración y el acondicionamiento ambiental y paisajístico del barrio en el nuevo entorno edificado, así como la garantía de conexión estructural y articulación viaria con los desarrollos residenciales consolidados en el entorno.

Para la consecución de este objetivo se han propuesto las siguientes acciones:

- Se da una regulación específica a la fachada edificatoria del borde sur del ámbito, con frente hacia los Espacios Libres dispuestos por el UZO-04 para Tamaraceite Sur, para la que se introducen nuevos cambios de alineación que la regularizan. Se proponen edificaciones residenciales de altura moderada para no crear un efecto pantalla (3 plantas de altura), con un amplio abanico de usos complementarios y alternativos, entre los cuales se encuentran el Comercial, el Recreativo-Ocio y el Alojamiento turístico. Se refuerzan la accesibilidad peatonal hacia este sector y se crea una conexión rodada entre la Carretera General y el Paseo de los Mártires, a la altura del antiguo Cruce de San Lorenzo, en prolongación de la GC-308, contribuyendo a repartir más equilibradamente el tráfico entre las dos vías y reforzando la accesibilidad desde Tamaraceite Sur.
- La introducción de nuevas centralidades en el entorno de la Carretera General de Tamaraceite en el tramo en contacto con el Casco Histórico y su impulso como eje comercial suponen un refuerzo del carácter vertebrador de este eje, como principal vía de conexión con los barrios cercanos como La Suerte, Cruz del Ovejero y la Galera, al oeste y las actuaciones dotacionales en el entorno de San Lázaro y la Mayordomía, al este.
- Hacia las poblaciones con las que el ámbito colinda en su borde norte (Tamaraceite y Lomo de Los Frailes), la accesibilidad está garantizada a través de las vías existentes, sobre todo a través del anillo constituido por el Paseo de Los Mártires y Diego Betancor Hernández. Para favorecer la fluidez del tráfico en estas vías el Plan Especial ha propuesto la introducción de cambios de alineación puntuales que mejoran su sección, y nuevas conexiones transversales con el resto del barrio. Además, se introducen dos nuevos anillos de trazado horizontal (prolongación de las calles Jacob y Plaza de La Cruz) que complementan en las cotas altas la función de estas vías, contribuyendo al reparto más equilibrado del tráfico, para el que se disponen grandes bolsas de aparcamiento que dotan de este servicio a la zona medio-alta del barrio, hasta ahora prácticamente inexistente.

### 3. Con respecto a la Normativa específica de aplicación:

El Plan Especial ha procurado garantizar un adecuado crecimiento por colmatación del núcleo, impulsando la regeneración del tejido residencial existente, sobre todo el deteriorado, por medio de la determinación de una normativa residencial adaptada a las características del barrio en general y de cada zona o parcela en particular, proponiendo como norma general la Norma BH, propia de los barrios históricos de la ciudad, cuyo objetivo, tal como se ha expuesto en anteriores apartados de este documento, es conseguir la adaptación de las nuevas edificaciones a la morfología tradicional y a las características topográficas del barrio.

La adecuada regulación de las parcelas que conforman el tejido residencial del Casco Histórico de Tamaraceite es prioritaria para garantizar la consolidación del tejido edificado por colmatación. La regeneración de las viviendas será el mecanismo más eficaz de definición de la forma urbana, que se presenta inacabada o defectuosa en muchos puntos del barrio en la actualidad

La normativa residencial propuesta por el Plan Especial, por medio de mecanismos que se han explicado a lo largo de este documento (ver artículo 7.7 de esta Memoria), procura impulsar la renovación del tejido residencial, pero respetando y adaptándose a la morfología tradicional y a las características topográficas del barrio, resolviendo el contacto con las piezas urbanas preexistentes de forma integradora y respetuosa, sin tergiversar la morfología y estructura del paisaje colindante de forma apreciable.

En definitiva, el Plan Especial ha procurado cumplir todas las determinaciones y directrices del PIO/GC 2003 que afectan de forma directa o indirecta al ámbito, diseñando una ordenación de la ordenación pormenorizada compatible el mismo.

#### **7.12.3 Adaptación de la ordenación propuesta a la alternativa escogida**

Tal como se expuso en el apartado 7.1.8 de esta Memoria, la alternativa que habría de servir de punto de partida para la ordenación es la alternativa 3, variante moderada de la 2. Asimismo, se fijaban en el citado apartado de la Memoria los aspectos que resumen el espíritu de esta alternativa, señalando que debían tenerse por modelo y base de la ordenación propuesta.

En el presente apartado se pretende justificar que la ordenación propuesta efectivamente recoge el espíritu de la alternativa escogida, repasando cada uno de los puntos recogidos en el citado apartado 7.1.8, relativo a la *Alternativa seleccionada y aspectos a tener en cuenta en la ordenación*:

1. La alternativa escogida “Trata de adaptar la edificación a la topografía dominante en el lugar, con la Norma Zonal BH2/BH3, en función de la topografía y desniveles entre calles, tratando de homogeneizar alturas y volumetrías, procurando evitar medianeras vistas.”

La ordenación propuesta también regula la mayor parte del ámbito con Norma BH, y plantea una regulación de alturas ligada a la posición de la edificación en la parcela, de manera que, como regla general, a las parcelas situadas en las zonas más altas de cada manzana se les adjudican 2 plantas frente a las parcelas ubicadas en las cotas bajas, a las que se les permiten las 3 plantas de altura. Además, se introducen determinaciones para la adaptación a la topografía en las Normas de las parcelas dotacionales y de los Espacios Libres; y se determinan, en la Ordenanza Estética, pautas para el tratamiento de medianeras.

2. La alternativa escogida “Mantiene el trazado de la red viaria consolidando las conexiones en anillo y la accesibilidad horizontal”.

La ordenación propuesta continúa el esquema viario existente, consolidando el sistema de vías principales en anillos viarios paralelos a las líneas de nivel, conectados por vías de trazado radial que parten de las cotas más bajas hacia la zona de la Plaza de La Cruz. Se procura mejorar la sección de las vías horizontales existentes y completar los anillos que en la actualidad están incompletos, abriendo los tramos no ejecutados de las calles Jacob y Plaza de La Cruz, que cierran el sistema en las cotas más altas.

3. La alternativa escogida “Plantea propuestas razonables y con posibilidades de éxito, por su adaptación a la trama urbana existente y nueva, aprovechando los vacíos urbanos y evitando expropiaciones traumáticas de viviendas”.

La ordenación propuesta toma como una de sus principales estrategias la renovación y puesta en uso de los solares y parcelas en ruinas, utilizando para la mayoría de sus actuaciones este tipo de parcelas. La propuesta es selectiva en relación a las parcelas escogidas, utilizando sólo aquellas en ubicaciones óptimas, ligadas a las principales vías o en entornos altamente deteriorados, para garantizar el éxito de las intervenciones. Con respecto a las expropiaciones traumáticas, la propuesta de ordenación, procura limitar, en lo posible, intervenciones que afecten a viviendas existentes y en buen estado, y en los casos en los que esto es inevitable, promueve la reposición dentro del ámbito, en parcelas cercanas a la propia expropiación.

4. La alternativa escogida “Consolida el Espacio Libre con aparcamientos de la Plaza de La Cruz, generando una nueva centralidad que contribuye a dotar de actividad y conectividad las cotas más altas del barrio”.

La ordenación propuesta mantiene la actuación de Espacio Libre / Aparcamiento en la Plaza de La Cruz, en conjunto con una importante actuación dotacional, con el fin de generar una nueva centralidad en las cotas más altas del barrio. Esta centralidad se refuerza por la incorporación del nuevo vial horizontal que los bordea, uniendo la Plaza de La Cruz con la calle Jacob. La zona se ha diseñado de manera que constituirá el mayor enclave verde del barrio, con carácter de parque urbano, a cuya dinamización contribuirán los usos dotacionales asociados.

5. La alternativa escogida “Potencia la Carretera General como zona comercial abierta, mediante su reurbanización, la dotación de aparcamientos y la mejora de la accesibilidad”.

La ordenación propuesta procura el reconocimiento de la Carretera General de Tamaraceite como un eje con carácter de centralidad, mejorando su conectividad e introduciendo nuevas Dotaciones, Equipamientos y Espacios Libres en puntos estratégicos de su recorrido, y determinando, desde la Norma, la posibilidad de destinar las edificaciones que dan frente a esta vía a los usos Comercial y Recreativo-ocio, como usos alternativos al residencial, reforzando el carácter comercial de este eje, en el que, como vía principal, también se permiten otros usos de interés para el barrio, como el Alojamiento turístico y el Edificio de Aparcamientos. Para atender las demandas de aparcamiento que su uso como vía principal requiere, se han dispuesto dos parcelas en las inmediaciones de la Carretera General que incluyen grandes bolsas de aparcamiento en el subsuelo.

6. La alternativa escogida “Propone intervenciones que no suponen renunciar al carácter tradicional del barrio, que no dañan la idiosincrasia de la comunidad, ni la singularidad de la trama urbana característica, que se desarrolla en anillos y conexiones verticales con escaleras y pasadizos”.

La ordenación propuesta respeta la trama urbana existente y las características tradicionales del barrio, conservando su singular formalización en anillos y conexiones verticales con escaleras y pasadizos, su estructura parcelaria y la altura característica del conjunto, e introduce tan sólo intervenciones puntuales que se adaptan a la estructura general. Se procura la determinación de intervenciones respetuosas, que pongan en valor los hitos existentes en el barrio, y, en particular, se potencia el protagonismo del conjunto formado por la iglesia de San Antonio Abad y la plaza de Ceferino Hernández, corazón del Casco Histórico. Además, se introduce una ordenanza estética que tiene por objetivo adaptar todas las actuaciones a las características de barrio histórico y tradicional.

7. La alternativa escogida “Conserva la Carretera General y el Paseo de Los Mártires como vías estructurantes, con su carácter de ejes vertebradores de la actividad vecinal y comercial, y de las distintas conexiones del interior del ámbito”.

La ordenación propuesta reconoce la existencia de un sistema viario principal, compuesto por la Carretera General de Tamaraceite y el Paseo de Los Mártires, principales anillos viarios de traza horizontal que recorren el barrio de oeste a este en paralelo a las líneas de nivel, a las que se le suma los nuevos anillos definidos por la prolongación de las calles Jacob y Plaza de La Cruz. Para estas vías principales se introducen mejoras en la sección, así como Dotaciones, Equipamientos y Espacios Libres que consolidan su interés en el barrio. Además, se introducen nuevas conexiones transversales entre ellas y grandes bolsas de Aparcamiento asociadas a localizaciones estratégicas, que procuran agilizar el tráfico rodado y facilitar el acceso peatonal a ellas.

8. La alternativa escogida “tiene poca significación en lo que respecta a su afección a las condiciones medioambientales existentes, procurando, en todo caso, generar un paisaje integrado en el entorno”.

La propuesta de ordenación se adapta a las características tradicionales e históricas del barrio, procurando no producir cambios en su estructura morfológica, en la volumetría general o en su estética y su paisaje. Para todas las actuaciones propuestas se exige la adaptación a la topografía y la conservación de las cualidades propias del Casco Histórico, introduciendo medidas, tanto en la Norma como en la Ordenanza, tendentes a la puesta en valor de la singularidad del barrio, a la recuperación de su protagonismo y a la integración en el entorno.

#### **7.12.4 Adaptación a las necesidades y requerimientos observados en las fases de participación ciudadana**

El Plan Especial ha incorporado en la propuesta de ordenación la mayoría de las aportaciones que los vecinos, asociaciones y colectivos hicieron durante los encuentros realizados en las distintas jornadas de participación ciudadana que se llevaron a cabo para la redacción del documento de información y del diagnóstico. El Plan ha procurado, en lo posible, resolver los problemas y preocupaciones que los vecinos comentaron, y atender a las inquietudes y solicitudes que éstos hicieron llegar al equipo técnico en relación a diversas materias, siendo las más significativas las recogidas en el apartado 6.3 de esta Memoria, extraídas del documento de Diagnóstico.

A continuación, se incluye un breve resumen de los aspectos recogidos en el Plan Especial en relación a dichas solicitudes e inquietudes:

1. En relación a la preocupación por los grandes desarrollos del entorno y la necesidad de reactivar la zona comercial: se ha procurado promover el carácter comercial de la Carretera General de Tamaraceite y reforzar el protagonismo del centro histórico constituido por la iglesia de San Antonio Abad y la plaza de Ceferino Hernández, generando en este entorno una nueva centralidad que funcione como alternativa a los grandes comerciales y desarrollos urbanísticos que han ido desarrollándose en la zona en los últimos años. Esta estrategia pretende impulsar la puesta en valor del barrio y la recuperación de su protagonismo en el entorno, al tiempo que consolida a la Carretera General como eje vertebrador y principal vía de conectividad del barrio en su zona sur.
2. En relación a la preocupación por el abandono de viviendas: el Plan Especial, como una de sus principales estrategias, utiliza los solares y las parcelas en ruinas para la ubicación de sus principales actuaciones, eliminando de esta manera muchas de las parcelas abandonadas, focos de insalubridad del barrio; a su vez, introduce nuevas centralidades - espacios de ocio y relación- y mejora las condiciones de los espacios públicos destinados al peatón, que vuelve a ser protagonista, generando un ambiente público más atractivo y confortable para los residentes; además, promueve una normativa residencial que incluye algunas medidas tendentes a favorecer la renovación, como la eliminación de la parcela mínima para edificar o la introducción de un amplio abanico de usos complementarios y alternativos.
3. En relación al estacionamiento en zonas públicas y el consumo de espacio que esto conlleva: se propone, como alternativa al aparcamiento en superficie, varias bolsas de aparcamiento subterráneo repartidas por todo el barrio, en los Espacios Libres / Aparcamientos (EL/AP). Estas nuevas bolsas de aparcamiento se vinculan a las principales vías rodadas del barrio y se distribuyen por las distintas cotas, para facilitar el acceso a todos los vecinos.
4. En relación a la preocupación con respecto al patrimonio, la conservación del aspecto de “pueblo” y los valores arquitectónicos del ámbito y de sus monumentos, como elementos de referencia en la memoria histórica popular: el Plan Especial tiene en consideración estos aspectos, de manera que todas las actuaciones que promueve son respetuosas con las características tradicionales del Casco Histórico, manteniendo y consolidando su estructura viaria, respetando su morfología, su parcelario y su volumetría tradicional de 2 y 3 plantas de altura, y promoviendo la conservación y puesta en valor de sus hitos arquitectónicos y urbanísticos (las viviendas catalogadas, el centro histórico conformado por la iglesia y la plaza de Ceferino Hernández, la Carretera General y el Paseo de Los Mártires, entre otros) y diseñando una norma y una ordenanza estética



que procuran la adaptación de todas las intervenciones a los valores tradicionales e históricos del barrio.

5. En relación a la necesidad de introducir espacios públicos con sombra y mobiliario adecuado para propiciar la relación entre los vecinos: se disponen, distribuidos en las diferentes cotas del barrio, varios Espacios Libres, conectados con las principales vías para favorecer su accesibilidad para todos los vecinos, cuya normativa exige la adaptación a las personas con movilidad reducida y la incorporación de vegetación y elementos de descanso y sombra. Además, desde la Ordenanza Estética, se promueve la utilización de los espacios residuales o ensanchamientos sin uso asignado en los márgenes de las vías -cuando no se destinen a aparcamiento en superficie- para crear rincones con encanto o espacios para el descanso, introduciendo, siempre que sea posible, bancos, elementos que produzcan sombra u otro mobiliario urbano que contribuya a la recualificación del espacio público.
6. En relación a la atención al sector de la población con necesidades básicas no cubiertas, incluyendo los casos de ocupación de edificaciones en estado de abandono: si las expropiaciones afectan a viviendas en abandono que han sido ocupadas, se acometerá, desde la gestión, el estudio de cada caso, proponiendo soluciones a cada problema particular. Por otra parte, de forma general, se procura la introducción de parcelas destinadas a Servicios Comunitarios, con un amplio abanico de usos alternativos que darán servicio a todos los vecinos del barrio, pudiendo destinarse a diferentes fines según el interés de la comunidad en cada momento.
7. En relación a la necesidad de resolver los problemas de conectividad y movilidad y mejorar el transporte público: el Plan Especial mejora el esquema viario existente, consolidando el sistema de vías principales en anillos viarios paralelos a las líneas de nivel, conectados por vías de trazado radial que parten de las cotas más bajas hacia la zona de la Plaza de La Cruz. Se introducen dos nuevos anillos viarios en la parte superior del barrio, que complementan a los ya existentes, contribuyendo a reducir la presión del tráfico en las cotas bajas y favoreciendo la ampliación de los recorridos de los transportes públicos; también se procura mejorar la sección de las vías horizontales existentes y completar los tramos verticales inconexos, y se generan grandes espacios internos en los que se devuelve el protagonismo al peatón.
8. En relación a la recualificación del Paseo de los Mártires: se propone su tratamiento como una de las vías rodadas principales del barrio, introduciendo dos nuevas centralidades ligadas a ella: un pequeño Espacio Libre a modo de plaza, al norte, en el contacto con la calle Jacob (EL 01); un segundo Espacio Libre con usos dotacionales y una gran bolsa de aparcamiento (EL/AP 02) con acceso directo desde el Paseo; y una tercera actuación de similares características a la anterior, ubicada en su entorno inmediato (EL/AP 03); además, se permite para esta calle, como para el resto de vías rodadas

principales, la introducción de ciertos usos específicos ligados únicamente a este tipo de vías, como el Alojamiento Turístico o los Edificios de Aparcamientos, con determinadas condiciones.

9. En relación a la necesidad de mejora de las condiciones de urbanización de las vías: se señala en el artículo 1.1.7 de las Normas del Plan Especial, para todas las vías, la obligación de realizar labores de limpieza y adecentamiento periódicos que garanticen la adecuada urbanización y conservación. Además, en aquellas vías que se encuentren en mal estado o cuya urbanización no sea adecuada, se exige que se acometa la reurbanización. En concreto, para las vías peatonales se exige que, siempre que sea posible, cuando se aborde la ejecución de cualquier peatonal de traza horizontal se eliminen o reduzcan las barreras arquitectónicas existentes. En los tramos de traza vertical se obliga a disponer elementos que contribuyan a facilitar la movilidad, como barandillas o señalización adecuada. En cualquier caso, en todo el documento normativo se promueve la eliminación de barreras arquitectónicas, la accesibilidad y la movilidad universal y el urbanismo inclusivo, así como el cumplimiento de las Leyes y Reglamentos de Accesibilidad y Supresión de Barreras físicas en vigor.
10. En relación a la preocupación por el paisaje urbano deteriorado: todas las actuaciones que propone el Plan Especial se han diseñado procurando poner en valor el paisaje urbano. En esta línea, se eliminan muchas de las parcelas en ruinas y de los solares existentes, se introducen nuevos Espacios Libres, se completan los trazados inacabados de las vías y se promueve la introducción de vegetación; se proponen actuaciones moderadas que no generan nuevos impactos y reducen los existentes, contribuyendo a integrar el ámbito en su entorno. Se acompaña el documento normativo por una Ordenanza Estética que regula la calidad de las actuaciones que se ejecuten en el barrio, tanto en edificaciones residenciales como en edificaciones dotacionales y de equipamiento, y en espacios públicos, procurando favorecer la recuperación del atractivo del paisaje urbano tradicional y su valor como conjunto.
11. En relación a la preocupación por la inseguridad de los espacios públicos: se ha procurado definir una trama viaria más eficaz, introduciendo conexiones que acortan las distancias y favorecen una mejor comprensión espacial; mejorando las secciones de las vías y vinculando a los principales recorridos grandes actuaciones dotacionales con Espacios Libres asociados que contribuyen a reducir la densidad edificatoria, a mejorar la apertura visual y se perfilan como hitos de referencia en el reconocimiento del territorio. Se promueve, en todos los capítulos del documento normativo, un urbanismo inclusivo, que tenga por referencia los objetivos de proximidad, legibilidad, visibilidad, vitalidad, seguridad, confort y comunidad desarrollados en el apartado 6.2 de esta Memoria.
12. En relación a la necesidad de potenciar el Casco Histórico desde un punto de vista turístico y la puesta en valor de la zona como encrucijada de caminos: el Plan Especial

promueve la dinamización del barrio y la recuperación de su personalidad y carácter histórico, fortaleciendo el papel de la Carretera General de Tamaraceite y del centro histórico constituido por la iglesia y la plaza de Ceferino Hernández. Además, se introducen grandes espacios peatonales y nuevas centralidades que funcionarán como focos de atracción para el turismo.

13. En relación a la necesidad de una mayor implicación en la zona de las instituciones públicas, de las grandes empresas, de los servicios y empresas locales, y de las asociaciones y colectivos: se ha redactado este Plan Especial desde la máxima apertura y consideración de las propuestas vecinales, procurando que el presente documento aúne las soluciones a las inquietudes de los vecinos, las empresas, las asociaciones y colectivos que se han implicado activamente en las jornadas de participación ciudadana. El Plan Especial pretende ser el instrumento básico a partir de cuyas propuestas se pueda transformar el barrio en un espacio acorde a los intereses generales de sus habitantes; pretende ser un documento de referencia del que todos los agentes relacionados con el Casco Histórico se sientan partícipes, un paso adelante en la implicación de la Administración local en resolver los problemas del barrio y devolverle su protagonismo y su valor histórico.

## 8. RESUMEN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

Han transcurrido casi 30 años desde la aprobación del Plan Especial de Reforma Interior del “Casco Histórico de Tamaraceite”, en 1993, y aquel instrumento urbanístico sigue aún en vigor. En las tres últimas décadas se han realizado algunas de las actuaciones propuestas por dicho plan, pero muchos de los objetivos que se fijaron siguen sin haberse cumplido en la actualidad y el barrio permanece empobrecido en muchos sentidos, sin alcanzar todo el valor que su potencial sugiere, y quedando, además, encorsetado por el fuerte desarrollo urbanístico del entorno, que le ha hecho perder el protagonismo del que gozaba en la zona.

A lo largo de los últimos años, el Plan General de Ordenación, en sus distintas aprobaciones, ha introducido pequeñas modificaciones al Plan Especial de 1993, con el fin de ir mejorando parcialmente las condiciones de la zona, pero seguía siendo preciso llevar a cabo una labor de actualización más profunda del esquema jurídico y urbanístico planteado por el Plan Especial, para adaptarlo a las necesidades espaciales, socioeconómicas y de servicios, y al modelo de ciudad vigente en 2021. Con esta idea, el PGO vigente estableció en el apartado relativo a “Modificaciones de Aplicación Directa” de la ficha API-08 la obligación de redactar un texto refundido del Plan Especial aprobado en 1993 y las determinaciones contenidas en la ficha API-08.

En coherencia con lo expuesto, se ha procedido a la redacción de un nuevo Plan Especial, con el objetivo principal actualizar la planificación y ordenación del Casco Histórico de

Tamaraceite, procurando la adecuada regeneración urbana, ambiental y paisajística del ámbito para mejorar las condiciones de vida de sus habitantes.

La propuesta de ordenación planteada se diseña desde un nuevo enfoque que pretende acelerar el desarrollo del barrio y la recuperación de su protagonismo, con estrategias de urbanismo inclusivo y reflejando en lo posible las consideraciones aportadas por la participación ciudadana. A grandes rasgos, esta propuesta de ordenación consiste en la regeneración urbanística y paisajística de la trama urbana por medio de la apertura o ampliación de los tramos viarios necesarios para generar un esquema de accesibilidad y movilidad eficiente, a cuyas vías principales se asocia la ubicación de amplias zonas de servicio -algunas de ellas con dotación de aparcamientos- que funcionarán como nuevas centralidades que impulsen el desarrollo del barrio, complementando las funciones sociales del actual centro histórico conformado por la iglesia de San Antonio Abad y la plaza de Ceferino Hernández, cuyo entorno –sobre todo en los alrededores de la Carretera General de Tamaraceite- se recalifica para dinamizar y devolver al Casco Histórico su protagonismo. Esta regeneración se ve reforzada por la estrategia general de utilizar los solares vacíos y las parcelas ocupadas por infraviviendas o ruinas para la introducción de los nuevos usos, así como por la implantación de una normativa residencial respetuosa con los valores tradicionales del barrio y adaptada a su topografía, pero lo suficientemente flexible para fomentar la renovación del tejido residencial.

Para mejor comprensión de la propuesta de ordenación, y a modo de resumen final de este documento de Memoria, a continuación se expone un breve esquema de las principales actuaciones propuestas por el Plan Especial:

1. En relación al viario, la movilidad y la accesibilidad:

- a) Se completa el esquema actual de anillos paralelos de traza horizontal que funcionan como vías principales de acceso y movilidad rodada, incorporando –por medio de la apertura de tramos concretos- dos nuevos anillos en las cotas altas del barrio: prolongación de las calles Jacob y Plaza de La Cruz.
- b) Se mejora puntualmente la sección del Pasero de Los Mártires y de Diego Betancor Hernández, y las conexiones con estas vías, fortaleciendo su interés y funcionalidad.
- c) Se recalifica la Carretera General de Tamaraceite, por medio de la introducción de nuevos espacios dotacionales asociados a la vía y se promueve, desde la normativa de usos, el desarrollo de la actividad comercial y de ocio, así como el uso para el alojamiento turístico.
- d) Se abren varios tramos de vías secundarias de conexión transversal a los anillos horizontales principales, dando continuidad al trazado viario desde las cotas más

bajas del barrio hasta la plaza de La Cruz, que en el nuevo esquema propuesto deja de ser una barrera entre las dos faldas de la Montañeta para convertirse en un punto de confluencia y unión.

- e) Se termina de definir la estructura viaria de las cotas más altas del barrio, procurando respetar la trama tradicional y adaptándose en lo posible a la realidad existente. La generación de un sistema de movilidad rodada más eficaz hará posible un mejor funcionamiento de los transportes públicos, que podrán llegar a zonas inaccesibles en la actualidad.
- f) Se crean grandes áreas preferentes para el peatón en las zonas entre las vías rodadas, en las que, todas las vías existentes recibirán tratamiento de plataformas únicas, reduciendo, en las vías rodadas internas, la velocidad permitida a 20 Km/h, de manera que sólo sean adecuadas para el uso de los vehículos de servicios y emergencias y los residentes. Se abren nuevos trazados que mejoran la sección de las vías y los recorridos, haciéndolos más cómodos, eficaces y seguros. Se espera que este nuevo esquema viario mejore las cualidades de la trama urbana, configurando el espacio público como una sucesión de espacios inclusivos diseñados siguiendo los criterios de proximidad, legibilidad, visibilidad, vitalidad, seguridad y confort definidos en el artículo 6.2 de esta Memoria justificativa.
- g) Se mejoran los recorridos peatonales propuestos junto al frente edificado que da fachada a los Espacios Libres de Tamaraceite sur, mediante la incorporación de nuevos cambios de alineación que producen la ampliación de estas vías y la introducción de un espacio mirador junto a las edificaciones catalogadas de la Carretera General.
- h) Se plantea una solución de movilidad del ámbito no consiste en eliminar la estructura irregular característica del barrio, sino en hacerla más eficaz, con un plan de funcionalidad y pequeñas intervenciones muy estudiadas, que se adapten a la trama irregular característica de este tipo de asentamientos, que le confiere al barrio encanto y personalidad. Se propone, por tanto, una solución acorde a los valores paisajísticos e históricos del barrio, que mejore la calidad de vida de los habitantes del barrio –con especial atención a las personas de movilidad reducida y en consideración de las exigencias de un urbanismo inclusivo- desde el respeto a su singularidad.

## 2. En relación a las Dotaciones, los Equipamientos y los Espacios Libres:

- a) Como estrategia general en relación a las Dotaciones, Equipamientos y Espacios Libres, se ha optado por ampliar la oferta de espacios destinados a estos usos, seleccionando para ello principalmente parcelas vacías o en abandono que estén vinculadas a las principales vías o que estén ubicadas en áreas que requieran

regeneración ambiental. Estas nuevas parcelas dotacionales se suman a las parcelas existentes y a algunas ya contempladas en el planeamiento anterior a este Plan Especial que se han considerado de interés, conformando un conjunto de servicios de carácter local, interconectados a través de las principales arterias de la red viaria, y destinados principalmente a mejorar la calidad de vida de los vecinos del barrio.

- b) Se promueve la utilización de los solares y las parcelas en ruinas, como uno de los métodos más eficaces de regeneración del tejido edificatorio del Casco Histórico de Tamaraceite. El aprovechamiento de algunas de estas parcelas permite reducir los focos de insalubridad y peligro aparejado al estado abandono actual, al tiempo que se promueve el desarrollo social y económico de la comunidad.
- c) Para la ubicación concreta de estas parcelas se han tenido en cuenta además de lo anterior otros factores: la vinculación de estos usos a las principales vías, que facilita su puesta en uso y el acceso a un mayor número de vecinos, generando comunidad, y favoreciendo la convivencia y el sentimiento de pertenencia al barrio; y la regeneración de las áreas muy deterioradas o de alta densidad y carentes de servicios han sido claves para la localización concreta de las nuevas centralidades.
- d) Se ha procurado repartir estas parcelas por todo el barrio, teniendo en cuenta que su acceso desde las cotas bajas, medias y altas del barrio, dotando a cada uno de esos entornos de cualidades de proximidad y comunidad propias de un espacio urbano inclusivo. Las parcelas dotacionales y los Espacios Libres, al situarse en puntos estratégicos, adquieren el carácter de hitos de un territorio al que hacen más dinámico y vital, facilitando la comprensión de la trama urbana, su legibilidad, de manera que el barrio se transforma en un entorno más seguro y cercano para sus habitantes.
- e) En cuanto al modelo de espacio dotacional, se ha optado por introducir piezas de tamaño medio y uso mixto, en las que se propone, en general, un amplio abanico de usos adaptable a las necesidades del barrio en cada momento, flexibilidad que creemos contribuirá a su puesta en uso. Se proponen principalmente parcelas que contemplan Espacios Libres en superficie, pues suponen una mejora ambiental y paisajística para el barrio, contribuyen a reducir la densidad edificatoria prevista y funcionan como áreas de descanso y estancia en un barrio de marcada pendiente.
- f) En relación a los Espacios Libres, la mayoría de las nuevas propuestas se desarrollan como Espacios Libres / Aparcamientos, en los que se combina el uso de Espacio Libre con la posibilidad de complementar este uso con dotaciones y la introducción de grandes bolsas de aparcamiento que dan servicio a las principales vías contribuyendo a la fluidez del tráfico (en esta línea se proponen el EL/AP 01, el EL/AP 02, el EL/AP 03 y el EL/AP 04).

- g) Se ha procurado la ampliación del centro histórico conformado por la Iglesia de San Antonio Abad (SC 03) y la plaza de Ceferino Hernández (EL 04), por medio de la introducción de un gran Espacio Libre (EL/AP 04) en continuidad con la plaza existente, que se complementa con usos dotacionales hacia la calle Magdalena y hacia la Carretera General de Tamaraceite. El conjunto pretende contribuir a resaltar los valores de la iglesia y a la vez dinamizar este enclave y darle mayor protagonismo en su relación con la Carretera General y con el barrio.
- h) En el norte del ámbito, en las cotas más altas, se mantiene la propuesta de ejecutar en la UA-TM-1 un gran parque urbano con una gran dotación asociada (EL/AP 01 y SC 01), creando un nuevo polo de centralidad que dinamizará la vida del barrio en las cotas más altas y terminará de formalizar la trama urbana, deteriorada en esta zona.
- i) Como Espacios Libres (EL) se introducen cuatro parcelas: el EL 01, para recualificar el Paseo de Los Mártires al norte, en su encuentro con el nuevo anillo viario constituido por la calle Jacob; el EL 02, con excelentes cualidades visuales, se transforma en un gran mirador urbano, espacio de estancia y contemplación vinculado a las cotas medias-altas del barrio; el EL 03, complementado por el SC 02, sustituirán al actual depósito de agua existente, con gran impacto visual en la zona, contribuyendo a terminar de formalizar la manzana existente y generando un nuevo rincón con encanto en el barrio; el EL 05 es un Espacio Libre de regeneración paisajística que procura la continuidad entre los Espacios Libres propuestos en el entorno, con la eliminación de las edificaciones residenciales que dan frente directo a la GC-308, favoreciendo la generación de un nuevo frente de fachada hacia la circunvalación en este punto, más adecuado a su alta visibilidad.
- j) Como nuevas parcelas dotacionales, además de las SC 01 y SC 02 ya señaladas, se califican con el uso Servicios Comunitarios la parcela ocupada actualmente por la Casa de La Cultura (SC 05), y las parcelas donde se ubican el Centro Cívico Tamaraceite y la AA. VV. "Aytamy", la Concejalía de distrito y la Policía Local (SC 04), en reconocimiento de la realidad existente.

### 3. En relación al tejido residencial:

- a) El Plan Especial ha procurado garantizar un adecuado crecimiento por colmatación del núcleo, impulsando la regeneración del tejido residencial existente, sobre todo el deteriorado, por medio de la determinación de una normativa residencial adaptada a las características del barrio en general y de cada zona o parcela en particular.
- b) De forma general se establece para la mayoría de las parcelas residenciales del Casco Histórico de Tamaraceite la Norma BH, propia de los barrios históricos de la ciudad.

Esta Norma procura la adaptación de las nuevas edificaciones a la morfología tradicional y a las características topográficas del barrio, manteniendo la estructura parcelaria tradicional, la altura de 2 y 3 plantas características del barrio, y la adaptación de la edificación a la topografía en pendiente del barrio; pero también impulsa la renovación del tejido residencial, como mecanismo más eficaz de definición de la forma urbana, incluyendo en la Norma medidas tales como la eliminación de la parcela mínima a efectos de edificación, la posibilidad de agregar las parcelas interiores de manzana con parcelas con acceso directo a vía o espacio público (permitiendo en estos casos una parcela máxima de 350 m<sup>2</sup>, la posibilidad de ocupar el 100% de la parcela o la introducción de un amplio abanico de usos complementarios y alternativos permitidos.

- c) Con respecto a la altura máxima permitida, tal como se ha dicho, se mantiene en general entre las 2 y 3 plantas (en la mayoría de los casos, dos plantas en la fachada sobre el lindero a las vías o espacios públicos de mayor cota de los que delimitan la manzana, y 3 plantas hacia las vías o espacios públicos de menor cota), siguiendo los criterios que se han venido aplicando hasta el momento por el planeamiento anterior, pero, a diferencia del planeamiento anterior, se han analizado las distintas parcelas, estableciendo, en consideración de la situación de la parcela en la manzana y de los condicionantes particulares de las mismas, una regulación específica de alturas para cada parcela.
- d) Para las parcelas ubicadas en el borde sur del ámbito, se regulan 3 plantas de altura, dando la posibilidad a todas las parcelas que dan frente a la Carretera General de Tamaraceite de implantar los usos Comercial y Recreativo-ocio, como usos alternativos al residencial, reforzando la idea de generar centralidad en torno a este eje, en el que, como vía principal, también podrán ubicarse otros usos de interés para el barrio, como Alojamiento turístico y Edificio de Aparcamientos -con determinadas condiciones-. Estos dos últimos usos alternativos también se propone implantarlos en el resto de vías rodadas principales.
- e) Como excepción a la Norma BH, se califican con Norma Zonal M: a) una parcela situada en el borde sureste del barrio, pues se trata de una gran parcela que conforma la mitad de una manzana dividida por el límite del Plan Especial. La mitad que ha quedado fuera está regulada por el PGO-2012 como M4. Se ha optado por introducir puntualmente una Norma Zonal M4 para facilitar la homogeneización de alturas de la manzana y la transición entre los edificios en manzana cerrada de 4 plantas y las edificaciones tradicionales del Casco Histórico; b) una manzana entre la Carretera General de Tamaraceite y la calle Diego Betancor Hernández, situada en colindancia con bloques de 5 plantas, para la que se dispone una tipología escalonada de 3 a 5 plantas que procura facilitar la transición entre los altos bloques y la tipología tradicional de menor altura. Se delimita para ello una nueva Actuación de Dotación AD-TM-1 con la intención de favorecer el desarrollo de un proyecto unitario para toda la manzana.



- f) Teniendo en cuenta la presencia en el barrio de algunos elementos arquitectónicos catalogados, también se ha distinguido en el documento normativo la Norma para Edificaciones Residenciales Catalogadas, con determinaciones precisas que pretenden garantizar su protección y puesta en valor. Además, para todas las dotaciones y Espacios Libres colindantes con estas edificaciones se exige su integración y el respeto a los valores. A estas edificaciones se les permite como uso alternativo, el Alojamiento turístico, en las subcategorías de Hotel emblemático y Casa Emblemática, en conformidad con la legislación vigente en materia turística, que contempla esta posibilidad.
- g) Teniendo en cuenta la importancia que en un entorno como el Casco Histórico de Tamaraceite adquiere la estética del conjunto, se ha desarrollado una "Ordenanza Estética", separada del resto de las determinaciones normativas, en el que se disponen un conjunto de medidas orientadas a garantizar la conservación de la configuración paisajística tradicional de este barrio tradicional con base en su interés histórico y arquitectónico, con una regulación específica para las parcelas residenciales - catalogadas y no catalogadas-, las parcelas de Dotación y Equipamiento y los Espacios Libres y otros espacios Públicos.
- h) Se destinan determinadas parcelas a la reposición de viviendas que se ven afectadas por las intervenciones propuestas por el Plan Especial dentro del propio barrio. Estas parcelas son las señaladas como VR y VM en el plano O.09 *Viviendas de reposición*.

#### 4. En relación a la integración en el entorno y el tratamiento de bordes:

- a) Se da una regulación específica a la fachada edificatoria del borde sur del ámbito, con frente hacia los Espacios Libres dispuestos por el UZO-04 para Tamaraceite Sur, para la que se introducen nuevos cambios de alineación que la regularizan. Se proponen edificaciones residenciales de altura moderada para no crear un efecto pantalla (3 plantas de altura), con un amplio abanico de usos complementarios y alternativos, entre los cuales se encuentran el Comercial, el Recreativo-Ocio y el Alojamiento turístico. Se refuerzan la accesibilidad peatonal hacia este sector y se crea una conexión rodada entre la Carretera General y el Paseo de los Mártires, a la altura del antiguo Cruce de San Lorenzo, en prolongación de la GC-308, contribuyendo a repartir más equilibradamente el tráfico entre las dos vías y reforzando la accesibilidad desde Tamaraceite Sur.
- b) La introducción de nuevas centralidades en el entorno de la Carretera General de Tamaraceite en el tramo en contacto con el Casco Histórico y su impulso como eje comercial, suponen un refuerzo del carácter vertebrador de este eje, como principal vía de conexión con los barrios cercanos como La Suerte, Cruz del Ovejero y la Galera, al oeste y las actuaciones dotacionales en el entorno de San Lázaro y la Mayordomía, al este.

- c) Hacia las poblaciones con las que el ámbito colinda en su borde norte (Tamaraceite y Lomo de Los Frailes), la accesibilidad está garantizada a través de las vías existentes, sobre todo a través del anillo constituido por el Paseo de Los Mártires y Diego Betancor Hernández. Para favorecer la fluidez del tráfico en estas vías el Plan Especial ha propuesto la introducción de cambios de alineación puntuales que mejoran su sección, y nuevas conexiones transversales con el resto del barrio. Además, se introducen dos nuevos anillos de trazado horizontal (prolongación de las calles Jacob y Plaza de La Cruz) que complementan en las cotas altas la función de estas vías, contribuyendo al reparto más equilibrado del tráfico, para el que se disponen grandes bolsas de aparcamiento que dotan de este servicio a la zona medio-alta del barrio, hasta ahora prácticamente inexistente.

### 8.1.1 Principales modificaciones con respecto al PGO-2012

La propuesta de ordenación del presente Plan Especial toma como referencia la ordenación grafiada por el Plan General vigente (PGO-2012) en sus planos de regulación del suelo y la edificación RS-19J, RS-20J y RS-20K, que a su vez incorporan la ordenación del Plan Especial de 1993, con las modificaciones señaladas en la ficha de Ámbitos Diferenciados del Plan General API-08 “Plan Especial de Reforma Interior Casco Histórico de Tamaraceite”:



Muchas de las actuaciones propuestas desde el Plan General para el Casco Histórico de Tamaraceite se adaptan al modelo urbanístico y socioeconómico actual, y son óptimas para

el cumplimiento de los objetivos fijados por este Plan Especial, por lo que estas actuaciones se heredan del anterior planeamiento, con pequeños ajustes en algunos casos, motivados casi siempre por la necesaria adaptación a la cartografía actualizada que se ha utilizado. No obstante, puesto que el principal cometido de este Plan Especial es la actualización de la planificación y ordenación del Casco Histórico de Tamaraceite, se han introducido modificaciones a la ordenación propuesta desde el PGO-2012, con el fin de garantizar la adecuada regeneración urbana, ambiental y paisajística del ámbito para mejorar las condiciones de vida de sus habitantes.

Las principales modificaciones introducidas en la ordenación con respecto a la propuesta de 2012 son las siguientes:



1. Se introduce un nuevo Espacio Libre (EL 01) en la conexión entre el Paseo de Los Mártires y la calle Jacob, con el fin de contribuir a regenerar paisajística y ambientalmente estas vías de tanta importancia en el barrio, generando un espacio para el esparcimiento, aprovechando la presencia de un solar vacío.
2. Se modifica el sistema de gestión de la UA-TM-1, que pasa a ser público por expropiación. Se ordena la zona mediante una actuación directa que contempla una ordenación similar a la prevista por el PGO-2012, con la ejecución de un gran Espacio Libre / Aparcamiento y un dotacional en colindancia con las parcelas residenciales existentes en la zona. Se redefinen las cabeceras de manzana hacia el nuevo EL/AP. Si bien la ejecución de nuevas vías en esta zona estaba prevista en el Plan General de 2012,

la formalización resultante se ha modificado un poco para optimizar la red viaria, ajustándose en lo posible a las parcelas residenciales existentes, regularizando las manzanas resultantes, pero procurando habilitar los recorridos viarios que mejor se adaptan al esquema de movilidad del Plan Especial. En consecuencia, se ha ajustado puntualmente la delimitación de la Unidad de Actuación, para adaptarla a la nueva propuesta y a la cartografía.

3. Aprovechando la existencia de dos pasajes peatonales y una zona de amplios solares vacíos se introduce una conexión viaria transversal que enlaza varios tramos de la calle Jacob dividiendo una manzana de grandes dimensiones y acortando con ello los recorridos peatonales, lo que contribuye a aumentar el confort de los peatones en la zona. Esta nueva vía, además, abre dos pasajes sin salida y une el EL/AP 01 con el EL 02, facilitando la comprensión espacial del entorno por medio de la conexión entre dos hitos reconocibles, generando un espacio más seguro.
4. Se elimina un pequeño Espacio Libre (EL) propuesto entre las calles Jacob y Nazaret. Es una parcela muy pequeña para desempeñar adecuadamente las funciones de un Espacio Libre. En la actualidad la parcela está ocupada por una escalera de acceso a la calle Jacob que se puede mantener, por lo que se considera que la calificación adecuada para este espacio es Viario, consolidando su uso actual.
5. Se propone la calificación de la parcela ubicada entre las calles Belén, Amargura y Jacob como Espacio Libre (EL 03) y Servicio Comunitario (SC 02). La parcela, de propiedad municipal, actualmente alberga un Depósito de Emalsa en desuso, del que tan solo se realizan las tareas de mantenimiento periódicas para evitar la ruina. Su ubicación estratégica, en la confluencia de varias calles -entre ellas la calle Jacob, que se propone como nuevo anillo viario principal en las cotas medio-altas del barrio- la hacen idónea para albergar usos dotacionales que contribuirán a realzar la importancia de la vía generando un espacio de actividad en su recorrido. La actuación, además, elimina el depósito de agua actual, que produce un gran impacto visual en el entorno.
6. Se introducen nuevos cambios de alineación en las fachadas traseras de las edificaciones situadas al sur de la Carretera General de Tamaraceite, con la finalidad de regularizar la fachada hacia los nuevos Espacios Libres propuestos por el UZO 04 para Tamaraceite sur, en colindancia con estas parcelas. Esta medida afecta sobre todo a parios traseros o fachadas muy deterioradas, obligando a la regeneración de este frente de tan alta visibilidad. El Plan Especial permite, además, para estas parcelas 3 plantas de altura tanto hacia la trasera como hacia la Carretera General, ampliando los usos permitidos con respecto a otras parcelas BH del ámbito, para fomentar la regeneración de la fachada sur y la consolidación de la Carretera General de Tamaraceite como una centralidad de carácter comercial y dotacional.

7. Se eliminan dos vías propuestas por el PGO-2012 que se consideran innecesarias para el nuevo esquema viario del Plan Especial. Estas vías son: un tramo que conecta las calles Fe y Caridad, que no parece tener un propósito concreto, puesto que no es prolongación de ninguna vía existente y la manzana que divide no es especialmente grande; y un peatonal que se introduce entre las calles Pasión y Paseo de Los Mártires, aprovechando un solar vacío, pero dejando aisladas tres parcelas sin especial interés y, ofreciendo una conexión que está resuelta con la nueva vía vertical propuesta al oeste, a pocos metros de distancia.
8. Se amplía la sección del tramo de la calle Belén (con orientación oeste-este) que desemboca en la calle Secretario Aguilar. Este pequeño tramo de vía enlaza dos de las principales conexiones verticales del barrio (la calle amargura y su prolongación, y el eje Magdalena-Secretario Aguilar) resultando de especial interés su ensanchamiento para garantizar el paso rodado de vehículos de mayores dimensiones.
9. Se introducen dos nuevos Espacios Libres / Aparcamiento en las cotas medias del ámbito (EL/AP 02 y EL/AP 03): el EL/AP 02 ligado al Paseo de Los Mártires y el EL/AP 03 ligado a la nueva conexión propuesta entre el Paseo de Los Mártires y la Carretera General de Tamaraceite. Ambos aprovechan la existencia de solares vacíos, edificaciones en ruinas e infraviviendas, y se califican con el fin de generar actividad y centralidad en el entorno de estas vías, dotar a las zonas interiores del barrio de los servicios necesarios para los vecinos y ofrecer grandes bolsas subterráneas de plazas de aparcamiento vinculadas a las vías principales.
10. Se elimina la UA-TM-2, en reconocimiento del suelo como urbano consolidado (ver apartado 7.3 *Clase y Categoría de suelo* de esta Memoria), pasando a gestionarse la zona mediante una Actuación de Dotación AD-TM-1. La ordenación propuesta asume los principales parámetros de volumétricos y estrategias que el PGO-2012 planteaba para la manzana: se mantiene la calificación como residencial, con Norma Zonal M de manzana cerrada, con una altura máxima de 3 plantas hacia la calle Diego Betancor Henríquez y 4 plantas hacia la Carretera General de Tamaraceite, y se establece un retranqueo de 3 metros en el lindero posterior, en la colindancia con la parcela de los grandes bloques existentes. Se ha delimitado una Actuación de Dotación con el fin de que la ejecución de la edificación se aborde conjuntamente para toda la manzana, con un proyecto único que asegure que la respuesta volumétrica queda bien integrada en el entorno. Las parcelas actuales que conforman la manzana son pequeñas e irregulares, no adecuadas a una Norma Zonal M, por lo que la Actuación de Dotación facilita el diseño y la ejecución unitaria del proyecto y además permite la gestión conjunta con el Espacio Libre EL 05, que deberán ejecutar los particulares a cambio de un incremento controlado de altura en el margen de la parcela en contacto con los bloques de 5 plantas. Este incremento puntual de altura, de una planta, encaja paisajísticamente con el conjunto de bloques de gran altura con el que la parcela colinda al este, y no se verá desde las vías principales, a

las que la volumetría llegará con 3 y 4 plantas, manteniéndose la transición suave hacia las tipologías tradicionales del Casco Histórico.

- 11.A la parcela residencial ubicada en la Carretera General de Tamaraceite, 49, se le adjudica una Norma M4, como excepción a la generalidad del barrio, que se regula con la Norma BH. El cambio se justifica porque esta parcela constituye la mitad de una manzana que ha quedado dividida por el límite del ámbito. La mitad exterior está regulada por la Norma M4, así que se considera adecuado mantener la misma Norma para conseguir una composición volumétrica homogénea y armónica en toda la manzana. Puesto que la parcela está en pendiente, la altura de la nueva edificación en el encuentro con las tipologías tradicionales del Casco Histórico es de 3,5 plantas, produciéndose una transición suave hacia ellas, a las que se les permiten 3 plantas. A esta transición también contribuye el ensanchamiento del peatonal lateral que separa ambas tipologías.
- 12.Se introduce un nuevo Espacio Libre (EL 05) en las cotas más bajas del ámbito, ocupando una zona en parte sin edificar, en parte ocupada por edificaciones residenciales que se adosan a la carretera GC-308, de acceso al área Comercial de Tamaraceite Sur, siendo las únicas edificaciones de la zona que dan fachada directamente hacia esta vía. Se propone recuperar toda la parcela como Espacio Libre, en continuidad y armonía con los Espacios Libres que conforman el corredor verde de Tamaraceite Sur y con el área de Administración Pública (AD) prevista en el Plan General. Se trata de un proyecto de regeneración paisajística que favorecerá la generación de un nuevo frente de fachada hacia la circunvalación más adecuado a su alta visibilidad. La gestión y ejecución de este espacio libre se vincula a la Actuación de Dotación AD-TM-1.
- 13.Se elimina la Norma Ct que el Plan General propone junto a las edificaciones protegidas ubicadas en la Carretera General de Tamaraceite, 95-99. La parcela en la actualidad está ocupada por una escalera de acceso a una vivienda situada en una fachada lateral de la edificación protegida (con la dirección C. Viejo, 1) y una edificación en ruinas. Se propone la ejecución de un pequeño espacio mirador asociado a la vía, que contribuya a la recalificación de la misma y a la puesta en valor de las edificaciones catalogadas.
14. Se califica la Casa de La Cultura, ubicada en la Carretera General de Tamaraceite, 111, como Servicios Comunitarios (SC 05), en reconocimiento de la realidad existente.
- 15.El PGO-2012 calificaba la parcela ubicada al este de la plaza Ceferino Hernández como Servicios Sociales (SS). En el nuevo Plan Especial, se ha calificado esta parcela como Espacio Libre / Aparcamiento (EL/AP), calificación que combina el uso dotacional y de Espacio Libre en superficie con el uso aparcamiento en el subsuelo. Desde la Norma, se establece la obligación de destinar gran parte de la parcela (una franja de 15 metros de profundidad desde la calle Magdalena), en superficie, al uso Servicios Comunitarios. También se prevé la

disposición de un Espacio Libre que dé continuidad y amplíe la plaza de Ceferino Hernández, haciendo de transición entre la nueva edificación dotacional propuesta y la iglesia de San Antonio, a la que deberá procurar poner en valor.

16. Se propone la prolongación del callejón existente entre las edificaciones ubicadas en la Carretera General de Tamaraceite, 84 y 86. La intervención tiene por objeto acortar la longitud de la manzana en la que se ubican las edificaciones protegidas, contribuyendo a definir una gran manzana dotacional cuyo desarrollo pondrá en valor el centro histórico.

### 8.1.2 Cumplimiento de los objetivos del Plan Especial

El presente Plan Especial se ha redactado para la actualización de la planificación y ordenación del Casco Histórico de Tamaraceite, pues el instrumento de planeamiento que está en vigor ya cuenta con casi 30 años de antigüedad y no se ajusta a los modelos urbanísticos y socio-económicos actuales. La redacción y la elaboración de todos los documentos que integran este nuevo Plan Especial -su Norma y sus Memorias, su contenido ambiental, su estudio financiero y sus planos- se han realizado procurando encaminar las actuaciones a la adecuada regeneración urbana, ambiental y paisajística del barrio, para mejorar las condiciones de vida de sus habitantes.

Esta tarea de redacción, por tanto, da cumplimiento al objetivo principal del Plan Especial del Casco Histórico de Tamaraceite, concretado en el apartado 5 de esta Memoria, en el que también se señalan seis objetivos específicos, emanados de lo observado en las fases de información y diagnóstico, a los que igualmente debía dárseles cumplimiento. Pues bien, estos objetivos específicos se han tenido en cuenta y han guiado la determinación de la nueva ordenación, como se expone a continuación:

- a) El Plan Especial procura la conservación y promoción de los valores tradicionales culturales, urbanísticos y arquitectónicos del barrio, potenciando su idiosincrasia y la recuperación de su carácter de “pueblo”:

La ordenación propuesta respeta la topografía del lugar y las características de la trama urbana existente, su singular formalización en anillos horizontales conectados por pasajes verticales secundarios, su estructura parcelaria, la altura característica del conjunto y la estética tradicional, y procura la puesta en valor los hitos existentes en el barrio, potenciando, en particular, el protagonismo del conjunto formado por la iglesia de San Antonio Abad y la plaza de Ceferino Hernández, corazón del Casco Histórico. Pero, además, mejora la movilidad y recupera la condición de la calle como principal espacio público para el desarrollo de las relaciones sociales, favoreciendo la identidad del entorno urbano; asimismo, introduce calificaciones y usos tendentes a generar actividad

y a devolver protagonismo al barrio, y habilita espacios de encuentro, como los Espacios Libres, que potencian la socialización, favorecen la convivencia y generan comunidad, propiciando el sentimiento de pertenencia.

- b) El Plan Especial apuesta por la recuperación del poder atractor del centro histórico del Casco, haciendo efectiva la rehabilitación del patrimonio histórico del entorno de la Iglesia y la Carretera General.

Para la manzana en la que se ubica la iglesia de San Antonio Abad se han promovido actuaciones tendentes a su protección y puesta en valor. Se ha dispuesto una parcela destinada a Espacio Libre / Aparcamiento, con la que amplía el espacio abierto junto a la iglesia con una zona destinada a plaza que dará continuidad a la plaza de Ceferino Hernández, desarrollándose a su nivel, con el fin de contribuir a resaltar los valores del entorno protegido y servir de transición entre el conjunto religioso y el nuevo centro dotacional propuesto en el extremo este de la manzana. Los nuevos usos dotacionales propuestos hacia la calle Magdalena y hacia la Carretera General –incluyendo aparcamientos en el subsuelo- reforzarán la centralidad de este enclave, dándole mayor protagonismo en el barrio. El proyecto de la plaza y la edificación dotacional deberá ser unitario, contemplando un diseño conjunto que garantice la protección y puesta en valor de la Iglesia de San Antonio, procurando también la adecuada integración del Salón Parroquial existente. Por otra parte, el entorno del que forma parte esta manzana también se dinamiza, introduciendo en el recorrido de la Carretera General, nuevos usos y actuaciones dotacionales que darán servicio a los habitantes del barrio y servirán de impulso y atracción para el turismo.

- c) El Plan Especial procura el refuerzo de las condiciones de centralidad del núcleo de Tamaraceite en el ámbito municipal y la revitalización de la actividad y el comercio local como alternativa a la impronta de las grandes superficies comerciales del área del Plan Parcial de Tamaraceite Sur:

La propuesta de ordenación mejora el sistema de accesibilidad y movilidad, haciéndolo más eficaz y posibilitando la mejor distribución del tráfico rodado entre las vías existentes y las propuestas, lo que contribuye a la mejor integración de este núcleo en el entorno. Se introducen también nuevas centralidades repartidas en el interior del barrio que pretenden devolverle su protagonismo en el ámbito municipal. Entre estas centralidades destacan la creación de un gran parque urbano en las cotas más altas del barrio, que se complementa con la dotación de un centro destinado a Servicios Comunitarios y aparcamientos en el subsuelo; y el impulso comercial y dinámico de la nueva centralidad creada a lo largo de la Carretera General de Tamaraceite, en cuyo recorrido y alrededores se han introducido nuevas actuaciones dotacionales -con aparcamientos- que complementan al conjunto formado por la iglesia de San Antonio Abad y la plaza Ceferino Hernández, que también se pone en valor; se ha determinado, además,



la posibilidad de destinar las edificaciones que dan frente a esta vía a los usos Comercial y Recreativo-ocio, como usos alternativos al residencial, pudiendo también ubicarse otros usos de interés para el barrio, como el Alojamiento turístico y el Edificio de Aparcamientos.

- d) La integración y el acondicionamiento ambiental y paisajístico del barrio en el nuevo entorno edificado, así como la garantía de conexión estructural y articulación viaria con los desarrollos residenciales consolidados en el entorno:

Se ha procurado dar un tratamiento específico a los bordes más sensibles del ámbito, con el fin de integrar en todos los aspectos el barrio en su entorno: se introducen nuevos cambios de alineación que regularizan la fachada edificatoria del borde sur del ámbito, con frente hacia los Espacios Libres dispuestos por el UZO-04 para Tamaraceite Sur, proponiendo edificaciones residenciales de altura moderada para no crear un efecto pantalla, con un amplio abanico de usos complementarios y determinaciones estéticas y ambientales dirigidas a su integración con los Espacios Libres colindante. Se refuerzan la accesibilidad peatonal hacia este sector y se crea una conexión rodada entre la Carretera General y el Paseo de los Mártires. Por otra parte, el impulso como nueva centralidad de la Carretera General de Tamaraceite en el tramo en contacto con el Casco Histórico, supondrá el refuerzo del carácter vertebrador de este eje, como principal vía de conexión con los barrios cercanos como La Suerte, Cruz del Ovejero y la Galera, al oeste y las actuaciones dotacionales en el entorno de San Lázaro y la Mayordomía, al este; hacia las poblaciones con las que el ámbito colinda en su borde norte (Tamaraceite y Lomo de Los Frailes), se procura introducir mejoras de sección, adecentamiento y puesta en valor de las principales vías de conexión, y se incorporan nuevos trazados interiores que completan el esquema viario actual, para incentivar la fluidez del tráfico y reduciendo la presión en las vías periféricas, mejorando la conectividad. Por último, se incluyen medias concretas de actuación en dos manzanas que colindan con bloques de más altura, para favorecer en esos puntos la transición adecuada con las volumetrías colindantes.

- e) La mejora, en general, de las condiciones de vida de los habitantes del barrio:

Todas las actuaciones propuestas se sostienen sobre este objetivo, principal motivación de la redacción del Plan Especial. Se ha procurado que las condiciones de vida de los habitantes mejores en cuanto a la movilidad, a la accesibilidad y cercanía, a la seguridad y al confort, proponiendo actuaciones en la línea del urbanismo inclusivo, pensado para todos los habitantes indistintamente de su edad, género o condición, con recorridos más claros y seguros, evitando que el tráfico rodado de paso penetre en las zonas internas del barrio, que se habilitan como grandes espacios para el peatón, con tratamiento de plataformas únicas, sin distinción en altura entre la acera y la calzada; incorporando espacios para la estancia y la socialización, y nuevas centralidades, usos y actividades dinamizadores que dotarán de los servicios necesarios al barrio, al alcance de todos sus habitantes, con especial consideración de los colectivos con necesidades especiales, como

las personas de movilidad reducida. Se han desarrollado una ordenación y una normativa que favorecen la regeneración del tejido urbano y su puesta en uso, eliminando los lugares peligrosos y favoreciendo la convivencia y el desarrollo socio-económico.

- f) La previsión de una gestión eficaz, que garantice la viabilidad de las obras planificadas, la apertura de viarios y la ejecución de espacios libres y edificaciones de uso público:

Conforme al artículo 140 de la Ley 4/2017, se incluye entre los documentos de este Plan Especial el Estudio Económico-Financiero, que tiene como objetivo la evaluación económica de los medios con que cuenta la administración ejecutora del Plan para hacerlo efectivo, así como la valoración de las actuaciones propuestas, expresando su coste aproximado, sin necesidad de cantidades precisas o concretas, conforme al artículo 64 del Reglamento de Planeamiento, con determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la materialización de las previsiones del planeamiento.

Atendiendo a estos objetivos y a las estrategias asociadas a ellos, la ordenación propuesta se ha centrado en la conservación de los aspectos tradicionales que hacen único el espacio edificado, pero determinando, al mismo tiempo, medidas de regeneración, de impulso al desarrollo y de adecuación a las necesidades sociales actuales que los habitantes del barrio y el turismo puedan requerir.

Ruth Navarro Delgado  
*Arquitecta* (Coordinación)

Elvira Monzón García  
*Arquitecta*

M<sup>a</sup> Inmaculada Morales Guerra  
*Técnico Jurídico*

